

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

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Podrobné údaje o stávajícím bytovém fondu, jeho velikosti a struktuře, jsou k dispozici pouze jednou za deset let z výsledků sčítání lidu, domů a bytů. Poslední sčítání lidu se konalo v březnu 2001 a jeho výsledky jsou z velké části srovnatelné s daty z předchozího sčítání v roce 1991. Za dům se ve sčítání lidu považuje stavba, která je určena k bydlení a dále stavba, ve které se nachází alespoň jeden byt. Bytem se rozumí soubor místností (nebo jednotlivá místnost), splňující podmínky pro dlouhodobé bydlení. V celkovém počtu domů jsou zahrnuty i další budovy, sloužící k dlouhodobému nebo trvalému ubytování (např. domovy důchodců a dětské domovy) a také budovy, určené sice k jinému účelu než bydlení či ubytování, v kterých však byly sečteny trvale bydlící osoby (provozní budovy s byty).

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	119 179	126 579	7 400	106,2
v tom: trvale obydlené domy	100 873	101 627	754	100,7
z toho: rodinné domy	91 109	92 824	1 715	101,9
bytové domy ¹⁾	8 605	7 401	-1 204	86,0
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	88 673	91 511	2 838	103,2
obec, stát ²⁾	7 481	2 981	-4 500	39,8
neobydlené domy	18 306	24 952	6 646	136,3
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	42,8	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

²⁾ v roce 1991 byty obcí a státních podniků

Domovní fond kraje Vysočina byl k 1. březnu 2001 tvořen 126 579 domy, z nichž bylo 101 627 domů trvale obydlených. Celkový počet domů se zvýšil o 6,2 %, počet trvale obydlených se však zvýšil jen nepatrně (o 0,7 %). Naproti tomu více než o 6 500 přibýlo neobydlených domů (přírůstek o 36,3 %). Podíl trvale obydlených domů na celkovém počtu domů se tak v průběhu devadesátých let snížil z 84,6 % na 80,3 %. Obdobný podíl neobydlených domů se zvýšil o 4,1 procentního bodu na 19,7 %.

U **trvale obydlených domů** se mírně zvýšil počet rodinných domů (o 1,9 %), pokles u bytových domů (o 14,0 %) byl způsoben z velké části změnou metodiky¹⁾. Podíl bytových domů na celkovém počtu trvale obydlených domů poklesl mezi roky 1991 a 2001 o 1,2 procentního bodu na 7,3 %. Na ostatní domy, které představují domovy důchodců, svobodárny, ubytovny atd., v roce 1991 připadalo 1,5 % trvale obydlených domů, v roce 2001 to bylo 1,4 %.

Z okresů kraje Vysočina se **celkový počet domů** zvýšil nejvíce na Žďársku (o 9,0 %), jen o něco menší byl přírůstek v okrese Jihlava, kde přibýlo 7,7 % domů. Nejmenší přírůstek domů můžeme pozorovat v třebíčském okrese (o 4,0 %). Počet trvale obydlených domů se zvýšil nejvíce na Jihlavsku (o 2,8 %), mírně jejich počet vzrostl i v okresech Třebíč a Žďár nad Sázavou. V okrese Havlíčkův Brod zůstal v roce 2001 počet trvale obydlených domů na stejné úrovni jako roku 1991, v pelhřimovském okrese poklesl o 2,6 %.

Podobné tendence se projevují i u trvale obydlených **rodinných domů**, jejichž počet se nejvíce zvýšil v jihlavském okrese (o 5,0 %). V okresech Žďár nad Sázavou, Havlíčkův Brod a Třebíč došlo k zvýšení jejich počtu v rozmezí 1,8 až 2,3 % a pelhřimovský okres se jako jediný vyznačuje poklesem počtu rodinných domů (o 2,4 %). Odlišný byl vývoj u počtu trvale obydlených **bytových domů**. K poklesu jejich počtu došlo ve všech okresech, relativně nejnižší byl jejich pokles na Třebíčsku (o 9,6 %), jen o málo větší byl ve žďárském a pelhřimovském okrese. Naopak v okrese Havlíčkův Brod ubyla téměř čtvrtina bytových domů.

Tento vývoj se odráží i ve změně podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu trvale obydlených domů v jednotlivých okresech kraje. V letech 1991 i 2001 byl podíl rodinných domů nejvyšší v okrese Třebíč, když v období mezi těmito roky jejich podíl vzrostl o 0,7 procentního bodu na 92,7 %. Téměř stejně se zvýšil podíl rodinných domů i v okrese Žďár nad Sázavou, naopak na Pelhřimovsku se prakticky nezměnil. Poměrně výrazně vzrostl podíl trvale obydlených rodinných domů v okresech Havlíčkův Brod a Jihlava – o 1,8 a 1,9 procentního bodu. V obou okresech byl tento vývoj ovlivněn jednak absolutním přírůstkem počtu rodinných domů (to platí zejména pro jihlavský okres), jednak poklesem počtu a podílu trvale obydlených

¹⁾ Některé velké rodinné domy byly v roce 1991 řazeny mezi bytové domy.

bytových domů. Podíl bytových domů na celkovém počtu trvale obydlených domů se v okrese Havlíčkův Brod snížil o 1,9 bodu na 6,1 % a v jihlavském okrese o 2,1 bodu na 10,5 %.

K výrazným změnám došlo v mezidobí mezi oběma sčítáními lidu u **vlastnických vztahů**. O více než dva tisíce (o 3,2 %) se zvýšil počet domů ve vlastnictví soukromé fyzické osoby. Počet domů ve vlastnictví státu a obcí se snížil o 4 500, což představuje pokles téměř o dvě třetiny (o 70,2 %). Podíl této formy vlastnictví na celkovém počtu trvale obydlených domů se mezi léty 1991 a 2001 snížil o 4,4 procentního bodu na 3,0 %.

Podobně se měnily vlastnické vztahy u domovního fondu i v jednotlivých okresech. Nejvíce vzrostl počet domů ve vlastnictví soukromé fyzické osoby v okrese Jihlava (o 6,6 %), což se odrazilo i ve zvýšení podílu těchto domů na celkovém počtu trvale obydlených domů. Ten na Jihlavsku mezi roky 1991 a 2001 vzrostl o 3,1 procentního bodu na 87,0 %. Přesto však zůstává ze všech okresů Vysočiny nejnižší, nejvyšší podíl měly v roce 2001 rodinné domy v okresech Havlíčkův Brod a Třebíč (shodně 91,5 %). Téměř stejně jako na Jihlavsku vzrostl podíl rodinných domů na trvale obydlených domech i v pelhřimovském okrese (o 3,0 %), nejméně v okresech Třebíč a Žďár nad Sázavou (o 1,4 a 1,6 procentního bodu).

Počet trvale obydlených domů ve vlastnictví obce nebo státu se velmi výrazně snížil ve všech okresech, pokles byl vesměs nejméně o polovinu. Největší byl zaznamenán na Třebíčsku (o 67,1 %), nejmenší ve žďárském okrese (o 50,3 %). Obdobně se snížil i podíl domů v obecním nebo státním vlastnictví na domovním fondu. V jihlavském okrese došlo k poklesu o 6,3 procentního bodu na 4,3 % v roce 2003 (stále je to však nejvyšší podíl ze všech okresů kraje), relativně nejméně se jejich podíl snížil v okrese Žďár nad Sázavou – z 6,8 % v roce 1991 na 3,3 % roku 2001. V obou sčítáních lidu se nejnižším podílem domů ve vlastnictví obce či státu vyznačoval třebíčský okres (5,9 a 1,9 %).

Vývoj počtu **neobydlených domů** byl v jednotlivých okresech Vysočiny dosti nerovnoměrný. V okrese Žďár nad Sázavou se jejich počet mezi roky 1991 a 2001 zvýšil více než o polovinu (o 54,2 %), v třebíčském okrese však jejich přírůstek nedosáhl ani pětiny (18,2 %). Pouze ve dvou okresech kraje neobydlené domy tvořily v roce 2001 méně než pětinu celkového domovního fondu (okres Jihlava – 15,5 %, okres Třebíč – 17,6 %). Mezi roky 1991 a 2001 se podíl neobydlených domů na celkovém počtu domů zvýšil v okrese Žďár nad Sázavou o 6,1 procentního bodu a v okrese Pelhřimov dokonce o 6,2 %. Na Pelhřimovsku tak v roce 2001 neobydlené domy představovaly bezmála čtvrtinu domovního fondu (24,4 %).

Tab. 2.1.2 Bytový fond v kraji Vysočina podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	191 459	209 533	18 074	109,4
v tom: trvale obydlené byty	170 165	177 386	7 221	104,2
z toho: v rodinných domech	101 044	106 680	5 636	105,6
v bytových domech	67 607	69 004	1 397	102,1
neobydlené byty	21 294	32 147	10 853	151,0
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	9 376	14 207	4 831	151,5
obydleny přechodně ²⁾		5 273	x	x

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v roce 1991 byty v v domech nevyčleněných z bytového fondu

²⁾ v roce 1991 nebyl údaj sledován

Celkový počet bytů v kraji Vysočina se v desetiletí mezi oběma sčítáními lidu zvýšil o více než 18 000 (přírůstek 9,4 %), počet **trvale obydlených bytů** však vzrostl pouze o 4,2 %. Naopak přírůstek u **neobydlených bytů** byl více než padesátiprocentní (51,0 %). Podíl neobydlených bytů na celkovém počtu bytů se z 11,1 % v roce 1991 zvýšil na 15,3 % v roce 2001. Počet neobydlených bytů v domech sloužících k rekreaci se sice zvýšil o více než 4 800, jejich podíl na celkovém počtu neobydlených bytů se však prakticky nezměnil, v roce 1991 činil 44,0 %, o deset let později 44,2 %.

Celkový přírůstek počtu bytů v jednotlivých okresech Vysočiny za období mezi oběma sčítáními lidu se pohyboval mezi 7,9 % v okrese Havlíčkův Brod a 12,5 % v okrese Žďár nad Sázavou. Na Jihlavsku byl přesně na úrovni kraje a v pelhřimovském a třebíčském okrese činil 8,3 a 8,5 %. Zvýšení počtu trvale obydlených bytů bylo nejvýraznější ve žďárském okrese (5,9 %), následovaném okresem Třebíč (5,3 %). Zdaleka nejnižší přírůstek můžeme pozorovat v pelhřimovském okrese (o 1,1 %).

Početní růst byl mnohem výraznější u neobydlených bytů, ve třech okresech se jejich počet zvýšil více než o polovinu – ve žďárském (o 66,6 %), jihlavském (o 64,9 %) a pelhřimovském (o 57,0 %). Nejmenší přírůstek

byl v okrese Třebíč (o 33,5 %). Podíl neobydlených bytů na celkovém počtu bytů se zvýšil ve všech okresech, nejvýrazněji v pelhřimovském okrese (o 5,8 procentního bodu) na 18,7 % v roce 2001, což byl v tomto roce vůbec nejvyšší podíl z okresů kraje. Nejméně se podíl neobydlených bytů na bytovém fondu celkem zvýšil v okrese Třebíč (o 2,7 bodu na 14,2 %), nejnižší byl v roce 2001 jejich podíl v jihlavském okrese (12,0 %).

Hlavním důvodem **neobydlenosti** bytu bylo v roce 1991 i 2001 rekreační využití domu, v obou těchto letech bylo nejvíce takových bytů v okrese Pelhřimov (56,5 a 54,6 %), nejnižší byl v letech 1991 i 2001 jejich podíl v jihlavském okrese (31,8 a 33,8 %). Ve dvou okresech Vysočiny se podíl bytů neobydlených z rekreačních důvodů mezi oběma sčítáními snížil, v okrese Havlíčkův Brod o 2,1 procentního bodu, v okrese Pelhřimov o 1,9 bodu. Naopak nejvíce vzrostl v třebíčském okrese (o 2,9 bodu).

Pouze v roce 2001 byla jako důvod neobydlenosti bytu zjišťována přechodná obydlenost. Nejvyšší podíl bytů neobydlených z tohoto důvodu byl v jihlavském okrese (21,1 %), nad úroveň kraje se pohyboval ještě v třebíčském okrese (17,7 %), což dobře koresponduje se skutečností, že v těchto okresech leží obě největší města kraje (Jihlava a Třebíč), ve kterých se přechodně obydlené byty vyskytovaly nejčastěji.

Počet bytů v rodinných domech vzrostl o více než 5 500 (přírůstek o 5,6 %), bytů v bytových domech přibýlo téměř 1 400 (nárůst o 2,1 %). Podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů se zvýšil o 0,7 procentního bodu na 60,1 % v roce 2001. Podíl bytů v rodinných domech se snížil o 0,8 bodu na 38,9 %.

Nejvyšší přírůstek trvale obydlených bytů v rodinných domech můžeme pozorovat v okrese Jihlava (o 9,3 %), naopak v pelhřimovském okrese se jejich počet prakticky nezměnil. Ve zbývajících okresech Vysočiny činil jejich přírůstek mezi 4,9 % (Havlíčkův Brod) a 6,4 % (Třebíč). Jediným okresem, kde mezi roky 1991 a 2001 došlo k absolutnímu (i když minimálnímu) poklesu počtu bytů v bytových domech, byla Jihlava (pokles o více než 40 bytů, tedy 0,2 %). Z ostatních okresů se počet bytů v bytových domech nejvíce zvýšil na Žďársku (o 5,6 %) a Třebíčsku (o 3,2 %). Tomu odpovídala i změna podílu bytů v rodinných či bytových domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů v jednotlivých okresech. Nejvýraznější byla v okrese Jihlava, kde se podíl bytů v rodinných domech zvýšil o 2,2 procentního bodu na 51,4 % v roce 2001 a podíl bytů v bytových domech ve stejném období poklesl o 2,3 bodu na 47,6 %.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v kraji Vysočina podle výsledků SLDB 1991 a 2001¹⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991 (procentní body)	Index 2001/1991 (%)
Podíl bytů na trvale obydlených bytech celkem (%)	170 165	177 386	7 221	104,2
podle materiálu nosných zdí domu: ¹⁾				
stěnové panely	.	19,0	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	52,0	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	14,1	9,8	-4,3	72,3
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	27,9	51,3	23,5	
přípoj na kanalizační síť	61,4	70,6	9,2	119,9
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	78,2	82,8	4,6	110,3
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	9,7	3,8	-5,9	41,0

¹⁾ 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

Trvale obydlené byty se dají charakterizovat podle řady různých **hledisek** – dle materiálu nosných zdí domu, podle období výstavby nebo rekonstrukce domu, technického vybavení, způsobu vytápění či dle kategorie bytu.

Data za trvale obydlené byty ve třídění podle **materiálu** nosných zdí domu jsou ve srovnatelné struktuře k dispozici pouze za rok 2001, kdy v domech postavených ze stěnových panelů byla téměř pětina trvale obydlených bytů a v cihlových domech více než polovina bytů. Nejvyšší podíl bytů v panelových domech byl zjištěn v okresech Jihlava (26,4 %) a Třebíč (24,4 %), které se naopak vyznačují nejnižším podílem bytů

v cihlových domech (v obou případech méně než padesátiprocentním). Nejvíce bytů v cihlových domech bylo ve žďárském okrese (62,3 %).

Podíl trvale obydlených bytů v domech postavených nebo rekonstruovaných v **posledním desetiletí** před příslušným sčítáním lidu odráží pokles stavební aktivity v kraji v devadesátých letech. Počet takových bytů byl v roce 2001 více než o čtvrtinu nižší než roku 1991 a jejich podíl na celkovém počtu trvale obydlených bytů se za těchto deset snížil o 4,3 procentního bodu na 9,8 %. Počet nově postavených nebo rekonstruovaných domů se nejvíce snížil v okresech Třebíč (o 43,8 %) a Pelhřimov (o 36,1 %), nejméně v okrese Žďár nad Sázavou (o 8,1 %), ve kterém také jako jediném z okresů kraje Vysočina v roce 2001 podíl bytů postavených či rekonstruovaných v posledním desetiletí přesahoval jednu desetinu celkového počtu trvale obydlených bytů (10,8 %).

V mezidobí mezi oběma sčítáními lidu se značně zvýšila **technická vybavenost** bytů. Zejména intenzivní plynofikace se promítla v počtu bytů se zavedeným plynem, který se do roku 2001 téměř zdvojnásobil (nárůst o 92,0 %). Jejich podíl na celkovém počtu trvale obydlených bytů tak vzrostl bezmála o polovinu. Přibylo i bytů napojených na kanalizační síť (o 19,9 %), které se v roce 2001 na počtu trvale obydlených bytů podílely 70,6 % (nárůst o 9,2 procentního bodu).

Plynofikace probíhala v devadesátých letech nejintenzivněji v okrese Žďár nad Sázavou, kde se počet trvale obydlených bytů se zavedeným plynem zvýšil více než trojnásobně (o 315,3 %). Relativně nejméně přibylo bytů se zavedeným plynem v jihlavském a třebíčském okrese, kde však již v roce 1991 byla plynofikována více než polovina, respektive třetina bytů. Podíl bytů se zavedeným plynem byl v těchto okresech nejvyšší i v roce 2001, v případě okresu Jihlava to bylo 71,7 % bytů a v třebíčském okrese 61,5 % bytů.

Rovněž u bytů s napojením na kanalizační síť byl mezi roky 1991 a 2001 zaznamenán nejvyšší přírůstek v okrese Žďár nad Sázavou (o 27,5 %), přesto však i v roce 2001 byl žďárský okres jediný na Vysočině, ve kterém byly na kanalizační síť napojeny méně než dvě třetiny trvale obydlených bytů (64,4 %). Nejvyšší podíl bytů napojených na kanalizaci byl v letech 1991 i 2001 zjištěn v okrese Pelhřimov (67,0 % a 78,6 %).

Počet trvale obydlených bytů s ústředním nebo etážovým vytápěním vzrostl na Vysočině mezi roky 1991 a 2001 o více než třináct tisíc (přírůstek 10,3 %). To představovalo zvýšení podílu takto vybavených bytů na celkovém počtu bytů o 4,6 procentního bodu na téměř 83 procent. Počet bytů vybavených ústředním nebo etážovým topením se v jednotlivých okresech kraje v době mezi oběma sčítáními zvýšil více než o desetinu. Jedinou výjimkou byl pelhřimovský okres, kde počet takto vybavených bytů vzrostl pouze o 5,4 %. Podíl trvale obydlených bytů s ústředním nebo etážovým vytápěním se v roce 2001 pohyboval mezi 79,8 % (okresy Havlíčkův Brod a Pelhřimov) a 86,4 % (okres Žďár nad Sázavou).

Pokračující postupné zkvalitňování bydlení v kraji Vysočina v průběhu devadesátých let dokládá též pokles podílu trvale obydlených bytů řazených do III. a IV. kategorie, který se snížil o 5,9 procentního bodu na 3,8 %. V absolutním vyjádření to představovalo úbytek více než 9 600 bytů, v relativním pokles o 59,0 %. Počet bytů zařazených do III. a IV. kategorie se ve všech okresech snížil o více než polovinu a v roce 2001 jejich podíl na celkovém počtu trvale obydlených bytů v žádném okrese Vysočiny nepřesahoval pět procent. Nejnižší byl v jihlavském okrese (3,1 %).

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	76,4	²⁾ 82,6	6,3	108,2
obytná plocha (m ²) ¹⁾	49,5	²⁾ 53,1	3,6	107,3
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,83	²⁾ 2,88	0,1	102,1
osob	3,00	2,86	-0,14	95,3
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	1,06	1,00	-0,06	94,1
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	16,5	²⁾ 18,4	1,92	111,6

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

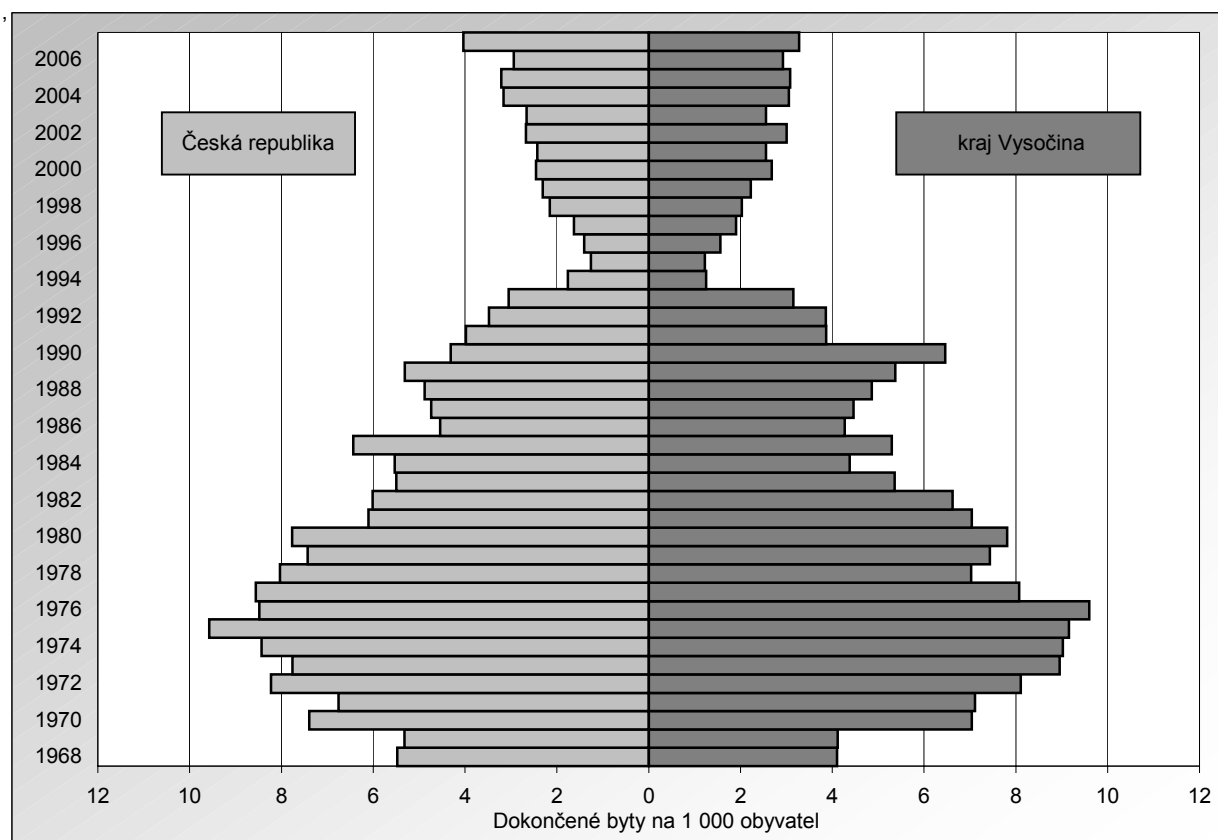
Úroveň bydlení se odráží především v **poměrových ukazatelích**, jako je počet osob na jeden byt nebo na jednu obytnou místnost, obytná plocha na jeden byt či na jednu osobu nebo počet obytných místností na jeden byt. Z těchto ukazatelů v desetiletí, které uplynulo mezi oběma sčítáními lidu, nejvýrazněji vzrostla obytná plocha na jednu osobu, ve které se odráží jak zvětšování obytné plochy bytů, tak klesající počet členů domácností. Přírůstek ve výši téměř 2 m² představuje v relativním vyjádření nárůst o 11,6 %.

Celková plocha připadající na jeden trvale obydlený byt vzrostla o více než 6 metrů čtverečních (o 8,2 %), relativně o něco nižší byl nárůst obytné plochy na jeden byt (o 7,3 %), která se zvýšila o 3,6 m². Ve srovnání s těmito ukazateli bylo zvýšení počtu obytných místností na jeden trvale obydlený byt podstatně menší (o 2,1 %). U počtu osob, připadajících na jeden trvale obydlený byt a na jednu obytnou místnost, pak došlo mezi roky 1991 a 2001 ke snížení o 4,7 %, respektive 5,9 %.

Poměrové ukazatele dokládají rostoucí úroveň bydlení i v jednotlivých okresech kraje. Přírůstek průměrné celkové obytné plochy jednoho bytu mezi roky 1991 a 2001 se pohyboval mezi 6,0 m² (okrese Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou a 6,9 m² (okres Pelhřimov), u obytné plochy došlo k nejvyššímu zvýšení také v pelhřimovském okrese (o 4,4 m²), nejméně obytná plocha vzrostla v jihlavském okrese (o 3,3 m²).

Mírně se ve všech okresech zvýšil počet obytných místností s plochou osm a více metrů čtverečních, připadajících na jeden byt, a mírně se snížil počet osob žijících v jednom bytě. Totéž platí o počtu osob, které připadaly na jednu obytnou místnost. Nárůst obytné plochy na jednu osobu se mezi roky 1991 a 2001 pohyboval mezi 1,8 m² v okrese Jihlava a 2,1 m² v okrese Pelhřimov.

Graf 3 Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v ČR a kraji Vysočina v letech 1968 až 2007



2.2. Náklady 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.

Celkové náklady na bydlení průměrné domácnosti v kraji Vysočina vzrostly mezi roky 2005 a 2007 téměř o 350 Kč, jejich podíl na čistých peněžních příjmech se však ve stejné době snížil o 0,7 procentního bodu.

Při pohledu na strukturu nákladů na bydlení vidíme, že v letech 2005 až 2007 nejvíce vzrostly náklady na teplo a teplou vodu, jejichž podíl na celkových nákladech na bydlení byl v roce 2007 o 5,5 bodu vyšší než roku 2005. O 1,9 procentního bodu se zvýšil ještě podíl nájemného, podíl dalších položek se snižoval. Nejvíce poklesl podíl nákladů na plyn z dálkového zdroje (o 2,9 bodu) a nákladů na elektřinu (o 1,7 bodu).

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

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměrná domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 081	3 277	3 430
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	14,7	14,5	14,0
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	12,5	14,5	14,4
elektřina	33,9	31,1	32,2
plyn z dálkového zdroje	20,2	20,6	17,3
teplo a teplá voda	6,1	9,3	11,6
vodné a stočné	8,8	8,2	7,8
ostatní služby	8,1	7,0	6,8
tuhá a tekutá paliva	10,4	9,3	9,9

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Ve sledovaném desetiletém období můžeme v kraji Vysočina sledovat výrazný nárůst **průměrných kupních cen** nemovitostí, které byly v roce 2006 s výjimkou cen garáží více než dvakrát vyšší než roku 1998. Průměrné kupní ceny rodinných domů v kraji rostly nejvýrazněji v letech 2001, 2002 a 2004, v roce 2006 byly o 123,7 % vyšší než v roce 1998. Průměrná roční změna kupních cen rodinných domů ve sledovaném období činila 10,6 %.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	648	709	718	814	924	992	1 225	1 322	1 449
Bytové domy (Kč/m ³)	509	601	837	815	828	655	717	1 093	1 513
Byty (Kč/m ²)	4 057	4 951	4 017	4 869	6 689	8 395	9 596	10 776	11 946
Garáže (Kč/m ³)	943	1 080	1 121	1 103	1 189	1 482	1 506	1 564	1 661

¹⁾ předběžné údaje

Růst kupních cen **rodinných domů** byl na Vysočině o 7,6 procentního bodu vyšší než v celé České republice. Tempem jejich růstu se Vysočina zařadila na šesté místo mezi kraji České republiky, těsně za kraj Jihomoravský. Přesto však byly průměrné kupní ceny v našem kraji v roce 2006 stále ještě o více než 370 korun (o 20,5 %) pod republikovým průměrem.

Průměrné kupní ceny **bytových domů** v kraji Vysočina rostly ještě výrazněji než kupní ceny rodinných domů, jejich největší zvýšení můžeme pozorovat v letech 2000, 2005 a 2006, v roce 2006 byly o 197,2 % vyšší než v roce 1998 (přírůstek o více než tisíc korun na jeden m³). Průměrná roční změna kupních cen bytových domů ve sledovaném období činila 14,6 %, což bylo o 0,5 procentního bodu nad úrovní České republiky. Celkový růst kupních cen bytových domů v kraji mezi roky 1998 a 2006 byl o 10,3 bodu vyšší než v celé České republice, ze čtrnácti krajů byla Vysočina na sedmém místě za Pardubickým krajem a před krajem Jihočeským.

U průměrných kupních cen **bytů** byl rozdíl mezi krajem Vysočina a Českou republikou největší z vybraných druhů nemovitostí. V celé České republice se průměrná kupní cena jednoho m² mezi roky 1998 a 2006 zvýšila téměř o šest tisíc korun (o 74,0 %), na Vysočině činil obdobný přírůstek téměř 7 900 korun, což představovalo nárůst o 194,5 %. V našem kraji tak průměrné kupní ceny bytů rostly o 120,5 procentního bodu rychleji než v republice celkem. Průměrné roční tempo růstu činilo v kraji 14,5 % ve srovnání se 7,2 % za celou Českou republiku. Rychleji než na Vysočině rostly kupní ceny bytů jen v Jihočeském a Pardubickém kraji. Vzdor tomuto rychlému růstu dosahovala v kraji Vysočina průměrná kupní cena 1 m² bytu v roce 2006 pouze 85,0 % úrovně České republiky.

Posledním z vybraných druhů nemovitostí jsou **garáže**. Jejich průměrné kupní ceny se na Vysočině ve sledovaném období zvýšily relativně nejméně (o více než 700 korun, tj. 76,1 %). Ve srovnání s celou Českou republikou byl růst kupních cen garáží o 17,9 procentního bodu vyšší. Průměrná roční změna kupních cen garáží činila v kraji Vysočina 7,3 % a byla o 1,4 bodu nad úrovní České republiky. Z mezikrajského srovnání vychází Vysočina na druhém místě, průměrné kupní ceny garáží rostly rychleji pouze v hlavním městě Praze.

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v kraji Vysočina v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry¹⁾

	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	1 297	603	700	2 270	812	898	2 463	1 151	1 340
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	807	.	608	1 433	.	774	1 491	.	1 162
2 000 - 9 999	304	.	737	539	.	931	575	.	1 353
10 000 - 49 999	154	.	981	265	.	1 399	346	.	1 885
50 000 a více	32	.	1 335	33	.	1 744	51	.	2 672
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	30	.	1 670	41	2 290	2 147	76	3 518	3 429
10 - 50 %	196	.	1 255	362	1 654	1 665	536	1 998	2 151
50- 75 %	618	.	692	996	832	947	1 140	1 025	1 264
75 - 100 %	453	.	408	871	370	466	711	463	625

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Odhadní ceny **rodinných domů** vzrostly v průběhu sledovaného období na Vysočině více než o devět desetin, v období 2004 – 2006 bylo o 90,9 % vyšší než v letech 1998 – 2000. Prakticky stejnou měrou se zvýšily i kupní ceny rodinných domů (o 91,4 %). Kupní ceny rodinných domů byly stabilně vyšší než odhadní, v letech 1998 – 2002 a 2004 – 2006 přesahoval tento rozdíl 16 procent, v období 2001 – 2003 deset procent.

Výše kupních cen rodinných domů samozřejmě velmi úzce souvisí s velikostí obce, ve které se daný objekt nachází, a ještě více to platí u stupně opotřebení domu. V Jihlavě byly kupní ceny rodinných domů ve srovnání s obcemi do dvou tisíc obyvatel více než dvojnásobné (v letech 2004 až 2006 činil rozdíl 130,0 %). Vliv opotřebení domu se projevoval ještě mnohem výrazněji, kupní cena rodinných domů s opotřebením domů do deseti procent byla o 448,6 % vyšší než u domů s opotřebením nad 75 procent.

Růst odhadních cen rodinných domů byl ve srovnání s celou Českou republikou i většinou ostatních krajů na Vysočině o něco rychlejší, rozdíl oproti republice činil 8,5 procentního bodu. U kupních cen rodinných domů naopak ceny v celé České republice vzrostly o 2,1 bodu více než v kraji Vysočina, který se tak zařadil v tomto ukazateli na šesté místo mezi regiony České republiky – těsně před Jihomoravský kraj.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v kraji Vysočina v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry¹⁾

	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	64	659	631	58	829	756	63	1 016	1 080
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	13	562	445	13	535	504	20	749	676
2 000 - 9 999	17	782	726	27	838	829	17	784	990
10 000 - 49 999	19	714	675	14	1 096	814	17	1 347	1 463
50 000 a více	15	534	627	4	784	889	9	1 423	1 423
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	7	.	1 188	6	.	963	14	.	1 419
25 - 65 %	33	.	673	35	.	916	33	.	1 273
65 - 100 %	24	.	409	17	.	355	16	.	385

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Na rozdíl od cen rodinných domů byly v kraji Vysočina v letech 1998 – 2000 a 2001 – 2003 odhadní ceny **bytových domů** vyšší než jejich kupní ceny (o 4,2 % a o 8,8 %), až v poslední třech sledovaných letech se situace obrátila a průměrné kupní ceny převýšily ceny odhadní o 6,3 % poté, co se kupní ceny zvýšily oproti letům 2001 – 2003 o 71,2 %. Růst průměrných odhadních cen bytových domů byl o 17,0 procentních bodů nižší.

I u bytových domů můžeme pozorovat značné rozdíly u jednotlivých velikostních skupin obcí. U menších obcí se zpravidla projevovала převaha odhadních cen nad kupními (zvláště před rokem 2004), jinak tomu bylo v Jihlavě, kde v letech 1998 – 2000 a 2001 – 2003 průměrné odhadní ceny převyšovaly ceny kupní o

17,4 %, respektive 13,4 %, až v závěrečném období došlo po značném nárůstu průměrných kupních cen k vyrovnání obou typů cen.

Závislost průměrných cen na stupni opotřebenosti budovy se u bytových domů nejvýrazněji projevila v letech 2004 – 2006, kdy byla u domů s opotřebením do 25 % o 268,6 % vyšší než u domů s opotřebením nad 75 %.

Růst průměrných odhadních cen bytových domů byl v kraji Vysočina podstatně rychlejší než v České republice celkem (o 22,9 procentního bodu), výrazně nižší však bylo zvýšení průměrných kupních cen (o 32,5 bodu). Pomaleji než na Vysočině rostly kupní ceny bytové domy jen ve čtyřech krajích České republiky.

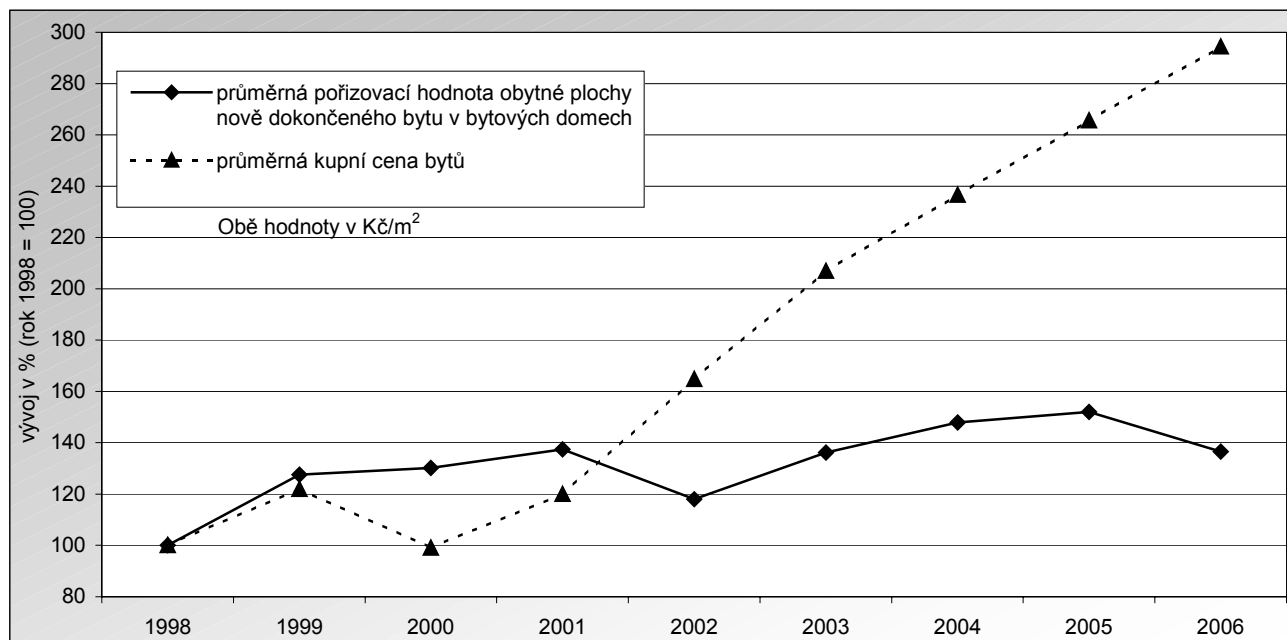
Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebenosti v kraji Vysočina v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry¹⁾

	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	281	4 213	4 946	1 150	4 646	6 580	2 225	8 445	10 894
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	60	2 708	2 994	132	2 607	3 308	193	4 537	4 932
2 000 - 9 999	87	4 156	4 293	342	4 339	5 032	418	6 552	8 351
10 000 - 49 999	120	4 861	6 193	385	4 957	6 618	1 019	9 152	11 029
50 000 a více	14	5 460	6 686	291	5 519	9 834	595	9 832	14 383
z celku podle stupně opotřebenosti:									
0 - 5 %	4	.	7 862	7	.	11 685	152	.	15 233
5 - 20 %	44	.	5 987	134	.	6 373	984	.	11 868
20 - 45 %	169	.	5 119	763	.	6 787	923	.	9 868
45 - 100 %	64	.	3 590	246	.	5 905	166	.	6 853

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Průměrné kupní ceny bytů byly na Vysočině ve všech sledovaných tříletých obdobích vyšší než odhadní ceny, nejvýraznější byl rozdíl v letech 2001 – 2003 (o 41,6 %). Právě v tomto období oproti předchozímu nejvíce vzrostla průměrná kupní cena jednoho metru čtverečního (o třetinu), zvýšení průměrné odhadní ceny bylo ve stejném období o 22,8 procentního bodu nižší.

Graf 4 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů v kraji Vysočina v letech 1998 až 2006



Znatelně rozdílný byl vývoj průměrných odhadních i kupních cen v jednotlivých velikostních skupinách obcí. Mezi roky 2001 – 2003 a 1998 – 2000 mnohem výrazněji vzrostly především kupní ceny v Jihlavě (jediném městě s více než 50 000 obyvateli v kraji) – téměř o polovinu, zatímco v ostatních obcích nepřesáhl růst patnáct procent. V následujícím období se naopak podstatně výrazněji zvýšily kupní ceny v ostatních obcích (nejvíce v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli a 10 000 až 49 000 obyvateli – o 66,0 % a 66,7 %), kdežto

v Jihlavě vzrostla průměrná kupní cena „pouze“ o 46,3 %. V posledním období byl též ve všech velikostních skupinách obcí zaznamenán velmi výrazný růst průměrných odhadních cen bytů, mezi roky 2000 – 2003 a 2001 – 2004 se zvýšily i o více než osmdesát procent (ve velikostní skupině 10 000 až 49 999 obyvatel). Průměrné kupní ceny bytů v kraji Vysočina v závislosti na míře opotřebení objektu nekolísaly tolik jako ceny rodinných a bytových domů, v posledním sledovaném tříletém období činil rozdíl mezi cenami u bytů s nejnižším a nejvyšším opotřebením 122,3 %.