

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

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Souhrnné údaje o velikosti a struktuře **domovního a bytového fondu** vyplývající z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen SLDB) poskytují ucelený přehled o stavu domovního a bytového fondu a umožňují tak hodnocení jeho úrovně ze všech možných úhlů. Z dat získaných ze SLDB, šetřených v závislosti na sociálních a demografických podmínkách jednotlivých domácností, lze vycházet při hodnocení **úrovně bydlení** obyvatelstva. Ve struktuře domovního a bytového fondu se odráží různé aspekty sledování od kvalitativních až po kvalitativní (např. velikost bytu, technické vybavení, kategorie bytu, doba výstavby, obsazenost bytů v návaznosti na typ domácnosti, charakteristiky úrovně bydlení aj.)

Domovní fond v Plzeňském regionu vzrostl od SLDB v roce 1991 do roku 2001 o 7 184 domů, tj. o 6,4%. Nárůst domovního fondu ovlivnil zejména přírůstek nově postavených rodinných domů, který téměř v celém rozsahu kompenzoval výrazný úbytek domů bytových. Celkový přírůstek pak značně ovlivňoval poměrně velký počet neobydlených domů (zejména rodinných), ve kterých jsou zahrnuty i rekreační chalupy nevyčleněné z bytového fondu.

Při rozlišení trvale obydlených domů na rodinné, bytové a ostatní mají převažující zastoupení trvale obydlené domy rodinného typu (v průměru 86%), zatímco bytové domy tvoří pouze okolo 12%. Oproti SLDB v roce 1991 vzrostl během desetiletí absolutní počet rodinných domů o 3 697 domů. V retrospektivním pohledu se vyznačuje vývoj počtu trvale obydlených domů značným posunem ve prospěch bydlení v rodinných domech a dále strukturou výstavby nových bytů (zejména snížení podílu státní a družstevní výstavby především u bytových domů).

V době SLDB 2001 bylo na území Plzeňského kraje 120 279 domů určených k bydlení, z nichž 95 538 bylo trvale obydlených. Neobydlených bylo 24 741 (tj. 20,6%). Jako hlavní důvody neobydlenosti byly zjištěny zejména přechodná obydlí domů (10,3%), využití domů k rekreačním účelům (56%) a nezpůsobilost domů k bydlení (10%). Podle druhu domů se jednalo převážně o domy rodinné, jejichž podíl na celkovém počtu neobydlených domů se pohyboval kolem 92% (u domů sloužících k rekreačním účelům dokonce 100%). Eliminujeme-li z celkového počtu neobydlených (zejména rodinných domů) počet domů určených k rekreaci (13 843), docházíme ke zjištění, že skutečně neobydlených domů bylo pouze 10 898 (tj. 9,1%).

Z hlediska velikostní struktury obcí ve vztahu k domovnímu fondu byly nejvíce zastoupeny obce s počtem obyvatel 1 000 – 4 999 a to jak u trvale obydlených domů (32,5%), tak i v domech neobydlených (32,1%). V trvale obydlených domech v této velikostní skupině tvoří převážnou část domy rodinné (89,3%). Druhou významnou velikostní kategorií jsou obce s 500 – 999 obyvateli (16,3%).

Specifické postavení v kraji má město Plzeň, které je jediným reprezentantem ve velikostní skupině 50 000 a více obyvatel a které má procentní zastoupení z celkového počtu trvale obydlených domů 14,4%. Podle druhu domů mají v Plzni podle výsledků SLDB 2001 největší zastoupení domy bytové (40% z celkového počtu bytových domů v Plzeňském kraji). Tento stav je důsledkem tendence minulých let v základním územním rozdělení nových bytů. Výstavba se uskutečňovala v závislosti na ekonomickém rozvoji měst a s tím spojeným demografickým vývojem. Ve velkých městech docházelo k větší migraci obyvatelstva a tím ke zvýšeným potřebám bytů, které byly v té době řešeny výstavbou vícepodlažních bytových domů. Neobydlený domovní fond v Plzni tvoří pouhých 4% z celkového počtu neobydlených domů v kraji.

Z pohledu územního členění velká část neobydlených domů (sloužících k rekreaci) je ve venkovském osídlení. Jedná se o byty v chalupách a starších rodinných domech nevyčleněných z bytového fondu (velikostní kategorie 200 – 499 a 1 000 – 4 999 obyvatel). Neobydlené domy z důvodů přechodného obydlí se nachází převážně ve městech. Jsou to sice obývané byty, ale jejich obyvatelé nejsou (ať již z jakéhokoli důvodu) zde přihlášeni k trvalému pobytu. Domy nezpůsobilé k bydlení se vyskytují ve všech velikostních kategoriích obcí (tzn. ve městech i na venkově).

Ze srovnání okresů v rámci kraje podle struktury trvale obydlených domů v roce 2001 vyplývá, že nejvyšší podíl rodinných domů na 100 trvale obydlených se vyskytuje v okrese Plzeň-jih (93,35), Plzeň-sever (91,37) a Rokycany (91,89). Nejnižšího podílu dosahuje Plzeň-město. V podílu bytových domů na 100 trvale obydlených celkem však okres Plzeň-město dosahuje nejvyšší hodnoty. Dalšího relativně vysokého podílu dosahují okresy Tachov (12,58) a Domažlice (10,2). Naopak nejnižší podíl vykazuje okres Plzeň-jih (5,46).

Stáří domovního fondu je charakterizováno značnou investiční bytovou výstavbou, která od roku 1946 představuje téměř 60% nové bytové výstavby. Nejvyšších přírůstků trvale obydlených domů je dosaženo převážně v období od roku 1945 do roku 1980. Zejména koncem padesátých a začátkem šedesátých let

se do popředí dostává otázka řešení bytové situace. Výstavba tehdy moderních, dobře technicky vybavených, domů a bytů výrazně zlepšila věkovou strukturu a kvalitu domovního a bytového fondu. V druhé polovině šedesátých a sedmdesátých let se do popředí dostává státní, podniková a družstevní výstavba. Výsledkem tohoto trendu je i růst podílu bytů v bytových vícepodlažních domech. Současně s tím dochází i ke zlepšení kvality rodinných domů a bytů postavených v rámci individuální a družstevní výstavby. V tomto období bylo v Plzeňském kraji postaveno 34 812 trvale obydlených domů, tj. 36,4% z celkového domovního fondu. V dalším období je již zaznamenán značný pokles, zejména po roce 1989, kdy dochází ke značnému oslabení úlohy státních financí (různé formy dotací). Průměrné stáří domovního fondu dosáhlo v roce 2001 hodnoty 48,6 let. Podle jednotlivých druhů domů je věková struktura rodinných domů 49,3 let, bytových 42,7 let a ostatních budov 55,4 let.

Značně mladší domovní fond vykazuje městské osídlení (mimo Plzně) před osídlením v ostatních venkovských obcích. Ve velikostní skupině od 1 000 do 4 999 obyvatel, kam spadá 72% všech měst Plzeňského regionu, je průměrné stáří domovního fondu 47,6 let. Nejstarší domovní fond mají obce ve velikostní skupině do 199 obyvatel (53,3 let) a obce s 200 – 499 obyvateli (50,8 let). Nejstarší domovní fond z okresů Plzeňského kraje má Plzeň, Rokycany a Plzeň-jih (cca 50 let). Naopak relativně nejmladší domovní fond vykazují okresy Domažlice a Tachov.

Se stářím domovního fondu úzce souvisí použitý stavební materiál. Zatímco ve dvacátých letech minulého století převažoval jako stavební materiál nosných zdí kámen a cihly, v období od roku 1945 až do roku 1980 se převažujícím materiálem pro nosné zdi staly cihly, tvárnice a cihlové bloky.

Ze struktury domovního fondu podle forem vlastnictví vyplývá, že převážná část je ve vlastnictví soukromých fyzických osob (85,2%). Druhým největším vlastníkem jsou obce a stát (5,3%). Naopak stavební bytová družstva vlastní pouze 1,6% trvale obydlených domů. Podle druhového členění domů je převážná část rodinných domů ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Naopak u bytových domů je situace zcela odlišná. Téměř 30% je ve vlastnictví obcí a státu, 15% v soukromém vlastnictví fyzických osob a dalších 31% ve vlastnictví kombinovaném. Podle stáří domovního fondu s ohledem na formu vlastnictví je převážná část trvale obydlených domů pocházejících z období 1920 až 1980 ve vlastnictví soukromých osob, část domů, jejichž výstavba se datuje z období 1946 až 1980, je ve vlastnictví obcí a státu a podobná situace je i u stavebních bytových družstev.

Vybavenost domovního fondu zaznamenala během desetiletí od SLDB v roce 1991 značného zlepšení. Ke kvalitativnímu nárůstu došlo ve vybavení domů plynem ze sítě, veřejným vodovodem a přípojkou na kanalizaci. Obzvláště vysoký je přírůstek domů vybavených plynem ze sítě. Jestliže v roce 1980 to bylo na každých 100 trvale obydlených domů 13,9 domů, v roce 1991 to bylo 18,7 domů, pak v roce 2001 tento podíl činí již 43,9 domů na 100 trvale obydlených. Obdobný rostoucí trend zaznamenává i vybavenost veřejným vodovodem a kanalizační přípojkou. Tato skutečnost svědčí o tom, že technická vybavenost trvale obydlených domů neustále roste a tím se zkvalitňuje i úroveň bydlení. Ve srovnání podle velikostních kategorií obcí je patrný trend růstu technické vybavenosti současně s růstem počtu obyvatel a jejich správním členěním do obcí.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	113 095	120 279	7 184	106,4
v tom: trvale obydlené domy	94 992	95 538	546	100,6
z toho: rodinné domy	78 726	82 423	3 697	104,7
bytové domy ¹⁾	15 018	11 430	-3 588	76,1
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	77 093	81 441	4 348	105,6
obec, stát ²⁾	13 204	5 025	-8 179	38,1
bytové družstvo	2 905	1 621	-1 284	55,8
neobydlené domy	18 103	24 741	6 638	136,7
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	48,6	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 Plzeňském kraji bylo k 1. 3. 2001 celkem 244 476 bytů, tj. o 17 092 bytů (o 7,5%) více než při SLDB v roce 1991. Z celkového bytového fondu bylo 85,5% trvale obydleno a 14,5% neobydleno. Bilance trvale obydleného bytového fondu prokázala čistý desetiletý přírůstek 5 911 bytů (tj. o 2,9% více než v roce 1991).

Z celkového počtu trvale obydlených bytů bylo 46,1% v rodinných domech a 52,9% v domech bytových. S ohledem na velikostní kategorie obcí byl výrazný podíl 42,1% zaznamenán v obcích od 1 000 do 19 999 obyvatel, což je převážná část měst Plzeňského kraje (s výjimkou Klatov a Plzně). Značné zastoupení téměř ve všech velikostních kategoriích mají byty v rodinných domech. V kategorii 1 000 až 4 999 obyvatel dosahují podílu 33,3%. Zastoupení bytů v bytových domech je nejvyšší v Plzni a obcích od 1 000 do 19 999 obyvatel (většina měst).

Z neobydlených bytů největší podíl připadá na byty sloužící k rekreaci (40,3%). Zejména v obcích spadajících do velikostní kategorie do 4 999 obyvatel. Jedná se především o byty v chalupách a starších domech nevyčleněných z bytového fondu, které nemohou být z hlediska některých omezení (např. dopravní dostupnost, pracovní příležitost, apod.) využívány k trvalému pobytu. Dalšími významnými důvody neobydlenosti jsou přechodné obydlení bytu (18,7%), nezpůsobilost k bydlení (8,8%) a také nově zavedená kategorie přechodného obydlení.

Z hodnocení bytového fondu podle vlastnictví docházíme k poznání, že převážná část (48,6%) bytů je ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Tento vlastnický sektor je tvořen převážně byty v rodinných domech (96,1%). V porovnání s výsledky SLDB 1991 to znamená nárůst o 1,8 bodu. K zajištění hlavních úkolů bytové politiky vzhledem k uspokojování diferencovaných potřeb bydlení na lokální úrovni, je třeba posílit úlohu obcí v oblasti bytové politiky. Ve vlastnictví obcí a státu bylo v roce 2001 téměř 15,5% bytového fondu, což je o 19 procentních bodů méně než v roce 1991. Celkový klesající trend se projevil i v sektoru obecních bytů podle jednotlivých druhů domů (největší zastoupení mají byty v bytových a ostatních domech). Dalším významným vlastnickým sektorem je družstevní sektor tvořený převážně stavebními bytovými družstvy. Vývoj bytového fondu v tomto sektoru má také výrazně klesající tendenci. V roce 2001 se dostává do popředí nová kategorie kombinace vlastníků, která zejména u bytového fondu v bytových domech tvoří 40% z celkového počtu trvale obydlených bytů v bytových domech.

Struktura trvale obydlených bytů podle právního důvodu užívání ukazuje na 37,8% bytového fondu ve vlastním domě, 16,5% tvoří byty v osobním vlastnictví, 26,7% jsou byty nájemní a 10,7% byty členů bytových družstev.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	227 384	244 476	17 092	107,5
v tom: trvale obydlené byty	203 081	208 992	5 911	102,9
z toho: v rodinných domech	88 870	96 377	7 507	108,4
v bytových domech	112 557	110 666	-1 891	98,3
neobydlené byty	24 303	35 484	11 181	146,0
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	10 280	14 306	4 026	139,2
obydleny přechodně ²⁾		6 648	x	x

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

²⁾ v roce 1991 nebyl údaj sledován

Hodnotíme-li bytový fond z hlediska stáří v jednotlivých časových obdobích a lokalitách lze konstatovat, že při územním členění na městské a venkovské osídlení největší počet bytů byl dosažen v letech 1946 až 1980 právě ve městech. V rodinných domech se nejvíce bytů postavilo v období 1920 až 1945 (23,5%) a 1946 až 1980 (35,3%). V jednotlivých časových obdobích se projevovaly různé tendence, např. do roku 1919 a v letech 1946 až 1980 s rostoucím počtem obyvatel obcí klesá podíl bytů v rodinných domech na trvale obydlených bytech celkem. Naopak v období 1920 až 1945 s počtem obyvatel roste. Jiná situace nastává u bytů v bytových domech, kde se tyto výrazné tendence neprojevují. Od SLDB v roce 1991 během uplynulých deseti let do roku 2001 bylo v Plzeňském kraji postaveno (či rekonstruováno) 17 496 bytů (tj. 8,5%), z toho 9 966 v rodinných domech. Průměrné stáří trvale obydleného bytu v roce 2001 dosáhlo 41,5 let.

Ve struktuře trvale obydlených bytů podle počtu obytných místností je zřejmý trend vícepokojových rodinných domů, a to 25,3% dvoupokojových, 33,5% třípokojových, 19,9% čtyřpokojových a 14,3% pěti a vícepokojových. V bytových domech je tendence opačná. Nejvíce jsou zde zastoupeny byty malometrážní (jedna obytná místnost 19,6%). Nejčastěji se v bytových domech objevují dvoupokojové 35,7% a třípokojové byty 37,4%. Vícepokojové byty již mají nepatrné zastoupení.

Z územního hlediska na celkovém počtu bytů s jednou obytnou místností se nejvíce podílí okres Plzeň-město, Klatovy a Plzeň-sever, naopak nejmenší podíl má okres Rokycany. Obdobná situace je u bytů dvoupokojových s tím rozdílem, že nejnižší podíl zde vykazuje okres Tachov. I u vícepokojových bytů mají největší podíl Plzeň-město, jeho přilehlé okresy Plzeň-jih, Plzeň-sever a Klatovy. Nejméně těchto bytů je v okrese Rokycany a Tachov.

Adekvátně s postupnou změnou kvality a díky rekonstrukcím a nové bytové výstavbě se zvýšila také vybavenost bytů. Struktura trvale obydlených bytů z hlediska vybavenosti a podle jednotlivých kategorií ve srovnání s rokem 2001 ukazuje na pokles ve všech kategoriích kromě I., která vzrostla o 20,2 bodu. Pokles bytů II. kategorie a nárůst I. byl způsoben kvalitativními změnami ve vyšším stupni vybavenosti bytového fondu. Bytový standard se zvýšil jak v rodinných domech, tak i bytových. Struktura bytů podle úrovně jejich základního technického vybavení ukazuje, že byty I. kategorie tvoří převážnou část z trvale obydlených bytů. Nejvyšší úroveň vybavenosti bytů z hlediska jejich zařazení do jednotlivých kategorií mají okresy v I. kategorii Plzeň-město (95%), Tachov (84%) a ostatní kolem 80%. Ve vybavenosti II. kategorie má největší počet bytů okres Domažlice, naopak nejnižší Plzeň-město. Ve III. a IV. kategorii má relativně nejvyšší podíl okres Plzeň-jih (cca 3,5%) a nejnižší Plzeň-město (necelé 1%). Tato situace odpovídá i stupni reprodukce bytového fondu v jednotlivých okresech, jeho stáří i skladbě podle druhu domů.

Jedním z důležitých prvků modernizace bytů je zavedení vodovodu, který při SLDB v roce 2001 mělo již 98% bytů. V porovnání se SLDB v roce 1991 se zvýšil i podíl bytů s vlastním WC (o 4,9 procentního bodu, tj. na 94,8%) a podíl bytů vybavených koupelnou, sprchovým koutem (o 5,4 bodu, tj. na 95,4%). Podíl bytů s ústředním nebo etážovým topením představuje již více jak 80% z celkového bytového fondu. V posledním desetiletí se podíl bytů s tímto způsobem vytápění zvýšil o 27,6 procentního bodu. Výrazně rostoucí trend zaznamenává plynofikace bytového fondu, procento plynofikace stouplo oproti roku 1991 o 14,3 bodu na 60,9%. Obdobně příznivá situace je i u připojení na kanalizační síť, kde došlo k nárůstu připojených bytů o 11,1 bodu na 71,1%. Při bližším pohledu na technickou vybavenost z hlediska územního členění je patrné, že převážná část krajského podílu je tvořena podílem bytů v městském osídlení. Z celkových podílů je ve městech zavedeno 87,7% plynofikace, 69,3% vodovodní sítě a 69,8% bytů je připojeno na kanalizační síť. Města jsou zastoupena ze 70% v podílu bytů vybavených koupelnou, sprchovým koutem a WC.

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

	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	.	29,9	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	43,9	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	11,8	8,5	-3,3	72,2
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	46,6	60,9	14,2	130,5
připoj na kanalizační síť	62,0	71,1	9,0	114,6
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	76,5	81,4	5,0	106,5
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	10,6	4,0	-6,6	37,8

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

Při posuzování vývoje bytového fondu nelze opomenout lidský činitel. Je nutno posuzovat společně jak kvalitativní a kvantitativní stránku růstu bytového fondu, tak i úroveň bydlení, kterou charakterizují její poměrové ukazatele, a to v přepočtu na 1 byt a 1 osobu.

Od SLDB 1991 se při výstavbě větších bytů a úbytku převážně malých bytů, které byly v některých případech rekonstruovány spojením na větší, zvýšila průměrná velikost bytů ve srovnání s rokem 2001 o 3,1 m² a průměrná obytná plocha na osobu o 2,0 m². Průměrný počet osob se proti tomu snížil o 0,07 osob. Současně se zvýšil i počet obytných místností 8 m² a více na 1 byt o 0,07. K největšímu nárůstu průměrné obytné plochy na osobu došlo v rodinných domech (o 2,3 m²), kde je i největší přírůstek průměrné obytné plochy na 1 byt (6 m²). Ke zlepšení úrovně bydlení, i když ne tak výrazně jako u rodinných domů, došlo rovněž v domech bytových. Průměrná obytná plocha na osobu se zvýšila u bytových domů o 1,5 m², průměrný počet osob na jednu obytnou místnost klesl o 1,1 osob.

Rozdílnost ukazatelů úrovně bydlení ve městech a na venkově je určena odlišnou strukturou bytů podle druhu budovy. Na venkově s větším podílem rodinných domů a s většími byty jsou ukazatele úrovně bydlení mnohem příznivější než ve městě, kde převažují bytové domy s menšími byty. Při porovnání úrovně bydlení ve venkovském a městském osídlení podle počtu osob připadajících na 1 byt nebo podle obytné plochy připadající na 1 obyvatele je třeba si uvědomit, že z tohoto hlediska se zdají podmínky bydlení příznivější ve venkovských obcích, na druhé straně úroveň bydlení ve městech, přestože se jedná o byty s menšími plošnými parametry, tento nedostatek kompenzuje vyšší úrovní bytů z hlediska jejich technické vybavenosti. Charakteristiky úrovně bydlení podle velikostních skupin obcí ukazují na existující vztah závislosti počtu obyvatel v obcích na výši ukazatele. Téměř ve všech poměrových ukazatelích s rostoucím počtem obyvatel klesá hodnota ukazatele.

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Plzeňském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	71,2	²⁾ 76,8	5,6	107,9
obytná plocha (m ²) ¹⁾	47,1	²⁾ 50,3	3,1	106,7
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,65	²⁾ 2,71	0,07	102,5
osob	2,73	2,60	-0,13	95,1
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	1,03	0,97	-0,07	93,7
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	17,2	19,2	1,9	111,2

^{*)} 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

ČSÚ uskutečnil v 1. pololetí roku 2006 výběrové šetření o příjmech a životních podmínkách domácností s názvem **Životní podmínky 2006** (národní modul šetření EU – SILC). Účelem tohoto šetření bylo získat reprezentativní údaje o příjmovém rozdělení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavení domácností, apod. Zjišťování probíhalo ve vybraných domácnostech a základní jednotkou zjišťování byl byt.

Mezi základní ukazatele šetření týkající se bydlení patřily:

- Druh domu
- Právní důvody užívání bytu
- Počet obytných místností
- Celková plocha bytu
- Poměrové ukazatele úrovně bydlení
- apod.

V Plzeňském kraji žilo v roce 2006 podle výsledků tohoto šetření 46,2% domácností v rodinném domě a 53,6% v domě bytovém. Z hlediska právních důvodů užívání bytu žilo 42,5% domácností ve vlastním domě, 28,6% v bytě v osobním vlastnictví, 20,6% v bytě nájemním a 6,4% domácností v bytě družstevním. Nejvyšší podíl domácností se vyskytoval v bytech se třemi obytnými místnostmi (33,9%), hned za ním následovaly byty s dvěma obytnými místnostmi. Největší procento domácností žilo v bytech s obytnou plochou 60 – 80 m² (35%). V tomto šetření byla zjištěna průměrná plocha bytu na 1 osobu v Plzeňském kraji 30,36 m² a průměrný počet osob na 1 obytnou místnost 0,83 osob. Vybavenost domácností pračkou, barevným televizorem a telefonem se pohybovala přes 90%.

Z těchto kvantitativních ukazatelů bydlení vychází i šetřené kvalitativní podmínky bydlení (finanční náklady na bydlení a s tím spojené dopady do podmínek životních).

Měsíční náklady na bydlení domácností činily v průměru na 1 domácnost v roce 2007 v Plzeňském kraji 3 599 Kč, což ve srovnání s rokem 2005 představuje nárůst o 10,4%. Podíl těchto nákladů tvoří v průměru cca 14% čistých peněžních příjmů na 1 domácnost a to během celého období 2005 až 2007. V rozlišení podle typu nájmu převážná část domácností (cca 80%) neplatí nájem především proto, že bydlí ve vlastním bytě či v bytě v osobním vlastnictví. Dalšími typy nájemného, které se v tomto šetření objevují, jsou nájemné tržní a nájemné regulované. Tržní nájemné vzniká na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Na rozdíl od regulovaného nájemného odráží vztah nabídky a poptávky na trhu s byty v jednotlivých lokalitách.

Počet domácností s tržním nájemným stoupl a to od roku 2005 o 2,1 procentního bodu, oproti tomu klesl počet domácností s regulovaným nájemným o 4,1 procentního bodu. Tržní nájemné má mírně klesající až stagnující tendenci zejména kvůli převaze nabídky bytů nad poptávkou. Jedním z důvodů poklesu výše tržního nájemného je i přechod k soukromému a osobnímu vlastnictví bytů. Skutečnost, že hypotéky jsou dostupnější, včetně nižších úroků, lépe řeší finanční situaci v bydlení než drahé tržní nájemné.

Na celkových měsíčních nákladech na bydlení v roce 2007 se nejvíce podílí elektřina (28,2%), nájemné (19,8%), plyn z dálkového zdroje (16,8%) a teplo a teplá voda (11,9%).

Z hlediska vývoje jednotlivých položek nákladů na bydlení nájemné obecně v období 2005 až 2007 v Plzeňském kraji stagnuje. Pohybuje se s mírnými výkyvy kolem 20%. Náklady na elektrickou energii vzhledem k rostoucím cenám pozvolna stouply od roku 2005 do roku 2007 o 2,5 procentního bodu. Podíl nákladů na plyn z dálkového zdroje poklesl od roku 2005 o 1,7 procentního bodu. Podíly nákladů na teplou vodu a teplo s mírným zvýšením v roce 2006 téměř stagnují, naopak rostoucí podíl zaznamenávají vodné, stočné a náklady na tuhá a kapalná paliva.

Problémy s financováním nákladů na bydlení nemělo podle výsledků šetření v roce 2007 v Plzeňském regionu 11% domácností. Téměř 75% domácností považuje náklady na bydlení za určitou zátěž, v roce 2005 to bylo jen 62,4% domácností, tj. o 11,8 procentních bodů méně. Pro 14,8% domácností jsou náklady na bydlení velkou zátěží. Tento subjektivní pohled domácností se však postupně zlepšuje, neboť v roce 2005 považovalo náklady na bydlení za velkou zátěž ještě 24,6% domácností, což je o 10 procentních bodů více.

S přihlédnutím k průměrným příjmům domácností nejvíce jich vycházelo s příjmem s menšími obtížemi (38,4%), docela snadno vycházelo s příjmem 25,2% domácností. Téměř stejná struktura se projevuje i v letech 2005 a 2006.

Z výsledků šetřeného souboru s úhradou nájemného za poslední rok nemělo problémy 52,5% domácností, s platbami za teplo, elektřinu, plyn a vodu 97,1%. Stejná situace se opakovala i v předchozích letech.

V retrospektivním pohledu roční průměry nákladů na bydlení celkem na 1 domácnost od roku 1999 stouply o 62,1%. Největší podíl na tomto zvýšení mají náklady na vytápění plynem (nárůst o 106,7%), vodné a stočné (nárůst o 86,1%) a ostatní komunální a s bydlením související služby (nárůst o 188,9%).

Při analýze výsledků šetření životních podmínek je potřeba brát v úvahu, že vznikaly zpracováním dat získaným výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy statistické odhady zatížené určitou statistickou chybou.

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

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 261	3 437	3 599
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	14,0	14,6	13,9
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	20,9	21,1	19,8
elektřina	25,7	27,2	28,2
plyn z dálkového zdroje	18,5	15,9	16,8
teplo a teplá voda	11,5	13,1	11,9
vodné a stočné	7,6	7,9	8,0
ostatní služby	9,0	8,0	7,7
tuhá a tekutá paliva	6,7	6,8	7,7
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	5,2	5,8	7,3
regulované nájemné	16,7	15,7	12,6
neplatí nájem	78,1	78,5	80,1

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Jedním z nejvíce sledovaných ukazatelů v oblasti bydlení jsou ceny nemovitostí.

Z tabulky je patrné, že ceny nemovitostí se neustále zvyšují. Během posledních let se na trhu objevuje řada nemovitostí určených k bydlení. Postupně však nabídka nemovitostí začíná převyšovat poptávku po nich, což do budoucna ovlivní i výši jejich cen. Rychlým tempem rostou i ceny pozemků, což se výrazně promítá do prodejní ceny nemovitostí za m². Na zvyšujících se cenách nemovitostí se podílí i rostoucí ceny stavebních prací (zejména částečný růst cen stavebních materiálů).

Průměrná kupní cena rodinného domu v Kč/m³ vzrostla od roku 1998 o 104,2% na absolutní částku 1 618 Kč/m³. Průměrné tempo růstu (meziroční) těchto kupních cen činilo 1,09%. U bytových domů průměrná kupní cena v Kč na 1 m³ znamenala za stejné období nárůst o 167,6% na hodnotu 1 263 Kč/m³, avšak s meziročními výkyvy v letech 2001 a 2004. Průměrné tempo růstu ceny bytového domu dosáhlo výše 1,13%. V časové řadě průměrných kupních cen bytů došlo k nárůstu od roku 1998 na hodnotu 11 464 Kč/m³, tj. o 59,2%. Vývoj kupních cen tohoto druhu nemovitosti však zaznamenal proměnlivý vývoj. Řetězový index 2006/2005 dokonce klesl na 88,2%. Průměrné tempo růstu vyrovnané enormním nárůstem zejména v roce 2003 činilo 1,06%. Stejně proměnlivý je i vývoj kupních cen garáží. Průměrné tempo růstu těchto cen nemovitostí činilo za sledované období 1,04%.

Zásadní vliv na cenu každé ze zmíněných nemovitostí má její lokalizace a to jak v rámci republiky, regionu, tak i přímo obce či města. Jiná bude například cena bytu na některém z pražských sídlišť a zcela jiná (vyšší) v historickém centru Prahy. Výrazně se liší i ceny bytů a domů mezi jednotlivými regiony České republiky.

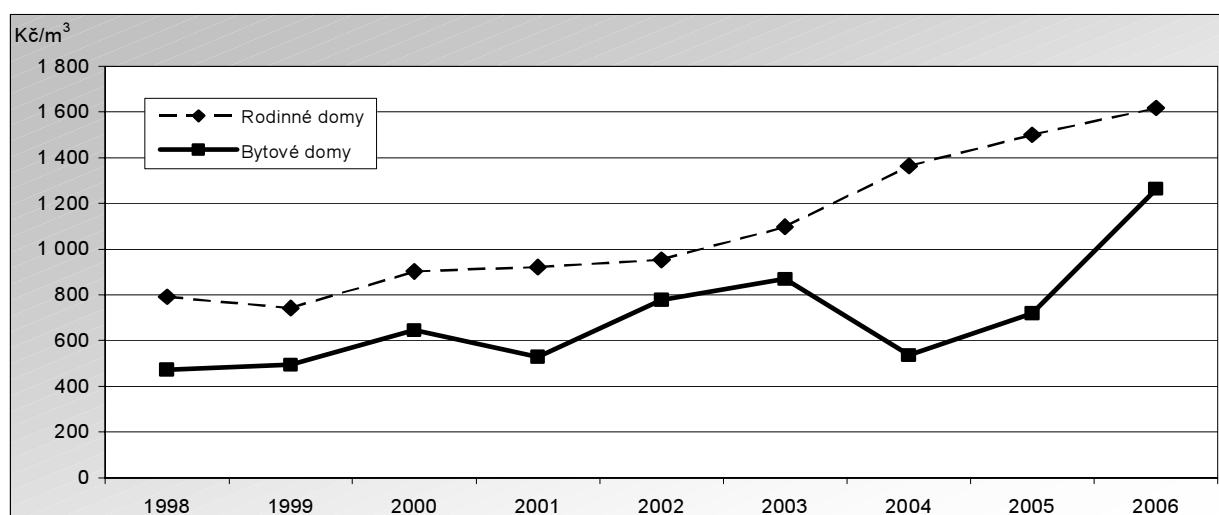
Každá prodávaná nemovitost má cenu odhadní, tj. vypočtenou soudním znalcem z oboru podle oceňovací vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Naproti tomu cena nemovitosti kupní je cena, za kterou byla tato nemovitost prodána. V následujících tabulkách jsou tyto ceny sledovány v tříletých průměrech v závislosti na stanovených kritériích a to velikostních skupin obcí a celkového stupně opotřebení.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	792	742	902	922	954	1 098	1 363	1 500	1 618
Bytové domy (Kč/m ³)	472	494	645	528	777	870	536	719	1 263
Byty (Kč/m ²)	7 202	6 539	5 701	6 033	5 824	9 490	9 803	12 993	11 464
Garáže (Kč/m ³)	1 066	1 038	1 244	1 240	1 175	1 546	1 505	1 565	1 508

¹⁾ předběžné údaje

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



Největší počet převodů u průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů se uskutečnil v obcích do 1 999 obyvatel a to za všechny tříleté průměry. Lze konstatovat, že s přibývajícím počtem obyvatel klesá počet převodů a roste odhadní a kupní cena v Kč/m³. V retrospektivě tříletých průměrů dochází k nárůstu převodů od období 1998-2000 do 2004-2006 a to o 54,7%, odhadních cen dokonce o 82,5% a kupních cen o 55%. Časová řada jednotlivých velikostních kategorií obcí má obdobný trend. Podle stupně opotřebení bylo nejvíce převodů rodinných domů uskutečněno v kategorii se stupněm opotřebení 50-75% a 75-100%. Tomu odpovídaly i nárůsty cen odhadních a kupních u těchto stupňů opotřebení.

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Plzeňském 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	1 755	686	800	2 061	866	968	2 715	1 252	1 500
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	1 098	592	695	1 352	750	853	1 715	1 093	1 316
2 000 - 9 999	448	775	865	531	969	1 073	767	1 379	1 662
10 000 - 49 999	141	841	989	136	1 248	1 325	167	1 785	2 051
50 000 a více	68	1 286	1 675	42	2 071	2 172	66	2 584	3 025
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	53	2 089	2 273	51	2 954	2 659	89	3 789	4 027
10 - 50 %	268	1 317	1 312	240	1 914	1 902	533	2 271	2 482
50 - 75 %	772	664	803	817	935	1 076	1 134	1 158	1 454
75 - 100 %	662	343	471	953	432	549	959	563	775

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

Počet převodů bytových domů v Plzeňském kraji v tříletých průměrech ukazuje na trvalý pokles se současným nárůstem odhadních i kupních cen. U velikostních kategorií obcí k největšímu nárůstu dochází v obcích od 10 000 obyvatel. Přestože počet převodů bytových domů klesá, ceny rostou a to v posledním sledovaném období 2004-2006 až o cca 100% proti období předcházejícímu. Počty převodů podle jednotlivých stupňů opotřebení bytových domů též klesají ve všech kategoriích s tím, že kupní ceny výrazně rostou s výjimkou bytových domů se stupněm opotřebení 65 – 100%.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Plzeňském 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	138	616	561	101	625	608	88	837	873
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	38	708	567	39	568	499	37	600	584
2 000 - 9 999	28	502	415	21	795	777	29	845	936
10 000 - 49 999	25	845	889	13	624	712	15	1 316	1 331
50 000 a více	47	487	470	28	577	584	7	1 031	1 161
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	17	.	1 050	14	.	844	6	.	1 380
25 - 65 %	56	.	638	38	.	730	45	.	1 153
65 - 100 %	65	.	368	49	.	446	37	.	450

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

Průměrné odhadní a kupní ceny (tříleté průměry) bytů vykazují v počtu převodů enormní nárůst. Zatímco za období 1998-2000 bylo v průměru uskutečněno 219 převodů, v období 2004-2006 to bylo již 2 739. Nejvíce uskutečněných převodů bytů (36%) za období 2004-2006 bylo ve městě Plzni (kategorie 50 000 a více obyvatel) a v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel (30%). Podle stupně opotřebení nejvíce převodů proběhlo u okruhu bytů se stupněm opotřebení 20-45%. Nejvyšších průměrných kupních cen však dosahují byty se stupněm opotřebení 0-5%, tedy ve většině případů nejzachovalejší. Obecně lze tedy konstatovat, že kupní cena klesá se stupněm opotřebení.

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Plzeňském 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	219	6 017	6 676	828	5 357	6 453	2 739	9 656	11 708
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	41	3 953	5 075	128	3 225	3 161	363	5 835	6 237
2 000 - 9 999	59	4 156	4 338	231	5 190	5 181	823	7 749	9 816
10 000 - 49 999	23	5 044	5 605	192	5 693	6 319	563	8 521	10 366
50 000 a více	96	8 276	9 053	277	6 249	9 128	990	13 287	16 049
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	7	.	5 796	19	.	11 305	210	.	19 193
5 - 20 %	50	.	7 552	112	.	5 962	733	.	13 705
20 - 45 %	130	.	6 578	532	.	6 695	1 524	.	10 571
45 - 100 %	32	.	5 897	165	.	5 447	272	.	6 916

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