

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

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Domovní a bytový fond, jeho strukturu vč. základních charakteristik jeho úrovně je možné komplexněji hodnotit na základě informací získaných celostátním sčítáním lidu, domů a bytů v roce 2001 a ve vývoji pak srovnáním s výsledky obdobného statistického cenzu z roku 1991.

Z takto provedené inventarizace počtu a stavu objektů sloužících k bydlení v roce 2001 je patrný nárůst **domovního fondu** o téměř 8,5 tisíce domů, z téměř 40 % je však přírůstek domovního fondu tvořen dalším růstem neobydlených domů. Počet trvale obydlených domů (tj. domů, kde byla zjištěna nějaká osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem) se tak ve sledovaném desetiletí zvýšil jen o 3,3 %. Skutečný nárůst domovního fondu byl zaznamenán jen v segmentu rodinných domů. V případě bytových domů naopak docházelo k poklesu jejich počtu, a to dlouhodobě již od roku 1980 bez ohledu na určitou změnu metodiky posuzování bytových a rodinných domů při těchto celostátních šetřeních (v roce 1991 byla kategorie „rodinný dům“ omezena počtem obytných místností a podlahovou plochou do 120 m²).

Tab. 2.1.1 Domovní fond v Moravskoslezském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	172 425	180 888	8 463	104,9
v tom: trvale obydlené domy	156 475	161 696	5 221	103,3
z toho: rodinné domy	128 355	135 087	6 732	105,2
bytové domy ¹⁾	26 765	24 459	-2 306	91,4
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	124 403	132 211	7 808	106,3
obec, stát ²⁾	25 059	9 915	-15 144	39,6
bytové družstvo	6 008	5 083	-925	84,6
neobydlené domy	15 950	19 192	3 242	120,3
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	42,0	x	x

^{*)} 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

Postupně dochází k přechodu vlastnictví domů ze státního a obecního vlastnictví do vlastnictví soukromé fyzické osoby. Fyzické osoby tak v roce 2001 vlastnily již 81,8 % všech trvale obydlených domů. Druhým největším vlastníkem domovního fondu nadále zůstává obec popř. stát s podílem 6,1 % z trvale obydlených domů.

Z hlediska stáří domovního fondu bylo sčítáním v roce 2001 zjištěno, že nejvíce trvale obydlených domů bylo postaveno popř. zásadně rekonstruováno v letech 1946-1980, a to téměř celá polovina. Starší domy, tj. z období výstavby do roku 1945 činily podílově cca čtvrtinu z celkového domovního fondu a zbývající čtvrtina domovního fondu spadá do období výstavby po roce 1980. Průměrné stáří obydlených domů dosáhlo v roce 2001 plných 42 let.

Z pohledu technického vybavení bylo v roce 2001 z hlediska vývoje zjištěno další zvýšení úrovně kvalitativních parametrů vybavenosti domů. Téměř všechny domy (98,7 %) byly vybaveny vodovodem, z toho na vodovodní přípojku z veřejné sítě bylo napojeno 86,8 % domů. Skoro 70 % domů mělo možnost využívat plynu, a to výlučně s napojením na plyn ze sítě. Přípojku na veřejnou kanalizaci mělo 41,2 % domů a ústředním topením bylo vybaveno přes 85 % domů. K velkým změnám oproti stavu z roku 1991 došlo především u plynofikace. V roce 1991 bylo totiž evidováno jen 27,4 % plynofikovaných domů.

V roce 2001 bylo v Moravskoslezském kraji z celkového objemu **bytového fondu** trvale obydleno 468 748 bytů, tj. 92,5 %. Největší část obydleného bytového fondu je soustředěna v bytových domech (63,5 %), největší přírůstek však byl zaznamenán v případě bytů v rodinných domech, kde za sledované desetiletí došlo k 8,6 % nárůstu. V této formě výstavby přibyla řada nadstandardních bytů v rodinných domech často ve vznikajících satelitních vilových čtvrtích větších měst, nebo v atraktivních oblastech (např. pod Beskydami na Frýdecko-Místecku) a v dalších menších regionálních zaměstnavatelských centrech. Z celkového bytového fondu se zvyšoval podíl neobydlených bytů (v roce 2001 až na 7,5 %), a to především v menších sídlech, kde např. v obcích do 200 obyvatel byla až třetina bytového fondu neobydlena (v bytě nebyla hlášena osoba k trvalému či dlouhodobému pobytu). Zhruba pětina neobydlených bytů sloužila k rekreaci (dominantní v menších sídlech), nebo jako důvod neobydlenosti bylo uváděno jen přechodné bydlení (zde naopak spíše v sídlech větších).

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	480 414	506 845	26 431	105,5
v tom: trvale obydlené byty	451 156	468 748	17 592	103,9
z toho: v rodinných domech	155 362	168 667	13 305	108,6
v bytových domech	293 950	297 563	3 613	101,2
neobydlené byty	29 258	38 097	8 839	130,2
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	4 479	7 924	3 445	176,9
obydleny přechodně ²⁾	.	8 579	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

Ve struktuře trvale obydlených bytů podle vlastnictví domu se pochopitelně posílil podíl bytů v domech ve vlastnictví soukromých fyzických osob na 36,3 %, a to na úkor snižujících se podílů ve vlastnictví obce popř. státu (21,5 %) a stavebních bytových družstev (18,6 %). Citelného významu nabylo vlastnictví jiné právnické osoby vč. těch, které vznikaly za účelem privatizace domů (souhrnně na téměř 15 %).

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Moravskoslezském 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	.	41,5	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	49,1	x	x
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	61,8	79,9	18,2	129,4
přípoj na kanalizační síť	68,2	72,5	4,3	106,3
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	87,0	89,3	2,3	102,7
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	4,7	.	x	x

^{*)} 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

Obdobně jako struktura domovního fondu dle jeho stáří a základní vybavenosti i podobně sledovaná struktura trvale obydlených bytů doznala dalších změn ve prospěch lepší technické vybavenosti zvláště pak již zmiňovaného růstu podílu bytů s možností využívání plynu.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	68,4	²⁾ 72,6	4,2	106,2
obytná plocha (m ²) ¹⁾	44,6	²⁾ 47,5	2,8	106,3
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,69	²⁾ 2,69	0,00	100,2
osob	2,82	2,66	-0,15	94,6
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	1,05	1,00	-0,05	95,0
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	15,8	17,7	1,9	111,8

^{*)} 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

Rovněž kvalitativní úroveň bydlení charakterizována některými propočtovými ukazateli zaznamenala ve sledovaných letech citelného zlepšení. Zvýšila se celková i obytná plocha průměrného bytu, snížil se počet osob připadající na obytnou místnost a zvýšila se tak i obytná plocha připadající na jednu osobu. Tyto parametry úrovně bydlení se pozitivně vyvíjely jak v případě bytů v rodinných domech, tak i bytových a jiných

domech. Konkrétní hodnoty zmiňovaných propočtových ukazatelů v bytech bez rozlišení typu domů přináší předcházející přehled.

2.2. Náklady na bydlení

Český statistický úřad uskutečňuje od roku 2005 každoročně výběrové šetření o příjmech a životních podmínkách domácností pod názvem „Životní podmínky“. Šetření povinně probíhá ve většině zemí Evropské unie v podobě národního modulu šetření EU-SILC a jeho výsledky se používají mj. k hodnocení úrovně příjmové chudoby v jednotlivých státech.

Při analýze výsledků šetření 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.

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

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměrná domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 485	3 716	3 970
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	16,8	17,8	17,8
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	21,5	22,1	22,0
elektřina	20,1	21,4	21,9
plyn z dálkového zdroje	17,5	18,6	19,4
teplo a teplá voda	19,8	18,2	17,5
vodné a stočné	7,7	7,6	8,0
ostatní služby	7,8	6,7	6,6
tuhá a tekutá paliva	5,5	5,5	4,6
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	3,6	3,7	4,0
regulované nájemné	33,1	32,1	29,6
neplatí nájem	63,2	64,2	66,4

Náklady na bydlení v domácnostech v Moravskoslezském kraji podle výše uvedeného šetření se v roce 2007 zvýšily v průměru na domácnost o 485 Kč proti roku 2005. V roce 2007 představovaly 3 970 Kč měsíčně, což představovalo 17,8 % z čistého peněžního příjmu domácnosti.

Strukturálně lze náklady na bydlení rozdělit z 22 procent na nájemné, skoro stejně pak tvoří náklady na elektřinu. Plyn z dálkového zdroje představuje asi 19 %, teplo a teplá voda tvoří cca 17,5 %. Vodné a stočné asi 8 %, ostatní služby cca 7 % a tuhá a tekutá paliva 4,6 % z celkových nákladů na bydlení.

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.

Nové byty představují značné soukromé i národní bohatství. Pořizovací hodnotu dokončených bytů a bytů vyčísľují stavebníci, resp. investoři.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	746	812	910	976	1 078	1 138	1 434	1 486	1 532
Bytové domy (Kč/m ³)	482	540	686	675	944	1 002	732	927	1 227
Byty (Kč/m ²)	5 163	4 472	3 474	3 969	5 311	7 053	7 304	8 315	9 882
Garáže (Kč/m ³)	799	855	936	972	1 098	1 243	1 263	1 305	1 297

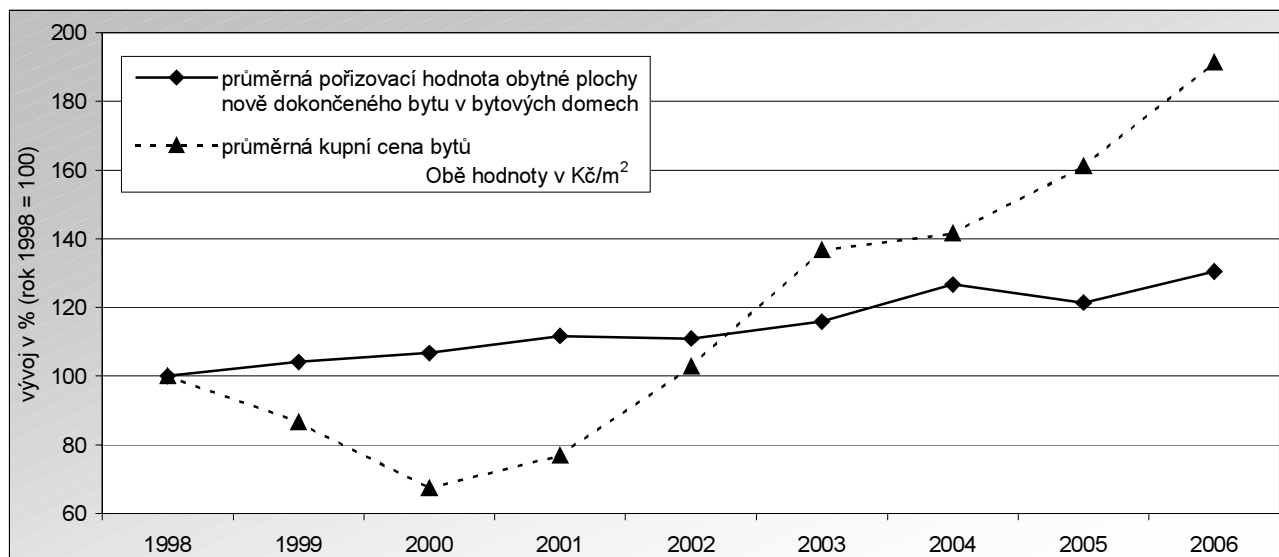
¹⁾ předběžné údaje

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že průměrná kupní cena m^3 rodinného domku v roce 2006 (předběžné údaje) proti roku 1998 se zdvojnásobila a činila 1 532 Kč/ m^3 (205,4 %). Nejvyšší meziroční zvýšení průměrné kupní ceny m^3 rodinných domků byl v roce 2004 proti roku 2003, tj. o 296 Kč/ m^3 (o 26,0%). Nejnižší pak v roce 2006 proti roku 2005, tj. o 46 Kč/ m^3 (o 1,3%).

Ceny bytů se v jednotlivých oblastech výrazně liší. Nejzajímavější místa pro bydlení jsou zároveň tou nejdražší variantou a naopak, přičemž zájem lidí ovlivňuje nejvíce možnost pracovního uplatnění.

U bytových domů se cena za m^3 od roku 1998 do roku 2003 stále zvyšovala. V roce 2004 nastal propad o 270 Kč/ m^3 (tj. o 26,5 %). Nabídka v tomto roce zřejmě převyšovala poptávku po bytech. Další dva roky pak nastoupilo opět zvyšování až na 1 227 Kč/ m^3 v roce 2006, tj. 2,5x zvýšení proti roku 1998. Nejvyšší meziroční zvýšení bylo mezi rokem 2006 a 2005 (o 300 Kč/ m^3) a nejnižší mezi léty 2000 a 2001 (o 11 Kč/ m^3). Od roku 2005 roste cena bytů hlavně v Praze a krajských městech. Je to dáno růstem ekonomiky a snadnou dostupností hypoték. Stavebníci i realitní makléři mluví o stavebním boomu. Velký zájem developerů o region také skokově zvýšil ceny bytů. Příchod firmy Hyundai do Nošovic na Frýdecko-Místecku představoval pro bytovou výstavbu v kraji velký skok. Nové byty byly dokončeny hlavně v Ostravě – v centru, dále v tzv. Nové Porubě, v obvodě Slezská Ostrava a Hrabůvka. Chystá se výstavba v lokalitách Černá louka a Nová Karolina nebo na Seidlerově nábřeží. Na Frýdecko-Místecku je to v Čeladné, Ostravici a Frýdlantu nad Ostravicí. Zájem je také o lokality na Opavsku – Hlučín, Velká Polom.

Graf 3 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2006



Průměrná kupní cena jednoho čtverečního metru bytu se od roku 1998 do roku 2006 téměř zdvojnásobila (z 5 163 Kč/ m^2 na 9 882 Kč/ m^2 , tj. o 4 719 Kč/ m^2 , tedy o 91,4%). Snížení průměrné kupní ceny za m^2 proběhlo v roce 2000 proti roku 1999 (o 998 Kč/ m^2). V ostatních letech byl vždy nárůst proti předchozímu roku a v roce 2006 proti roku 2005 činil nejvíce, a to 1 567 Kč/ m^2 .

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Moravskoslezském 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	1 805	756	812	2 279	984	1 067	2 490	1 257	1 487
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	553	613	687	840	835	917	1 002	1 087	1 282
2 000 - 9 999	623	770	807	804	974	1 041	874	1 255	1 473
10 000 - 49 999	298	783	827	278	1 061	1 142	330	1 360	1 559
50 000 a více	331	943	1 015	357	1 299	1 418	284	1 744	2 170
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	93	1 699	1 707	99	2 483	2 575	131	3 040	3 633
10 - 50 %	517	1 161	1 174	709	1 512	1 564	882	1 755	1 982
50 - 75 %	786	604	684	928	786	893	1 052	952	1 179
75 - 100 %	409	321	396	543	361	440	425	427	562

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

Průměrné kupní ceny garáží se od roku 1998 do roku 2005 každoročně zvyšovaly, ale v roce 2006 došlo k mírnému poklesu průměrné kupní ceny proti roku 2005 o 8 Kč/m³ (předběžné údaje).

V Moravskoslezském kraji se potvrdil předpoklad, že s rostoucí velikostí obce roste odhadní cena i kupní cena za m³ rodinných domů ve všech sledovaných tříletých intervalech. Nejvyšší počty převodů byly uskutečněny v obcích do 1 999 obyvatel, jen v letech 1998 až 2000 to bylo v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli. Největší rozdíl celkem mezi kupní a odhadní cenou za m³ rodinných domů byl zaznamenán v tříletém průměru 2004 až 2006, a to o 230 Kč/m³ (tj. o 18,3 %). Nejvyšší rozdíl mezi odhadní a kupní cenou byl v obcích s 50 000 a více obyvateli a činil 426 Kč/m³, tj. 24,4 %.

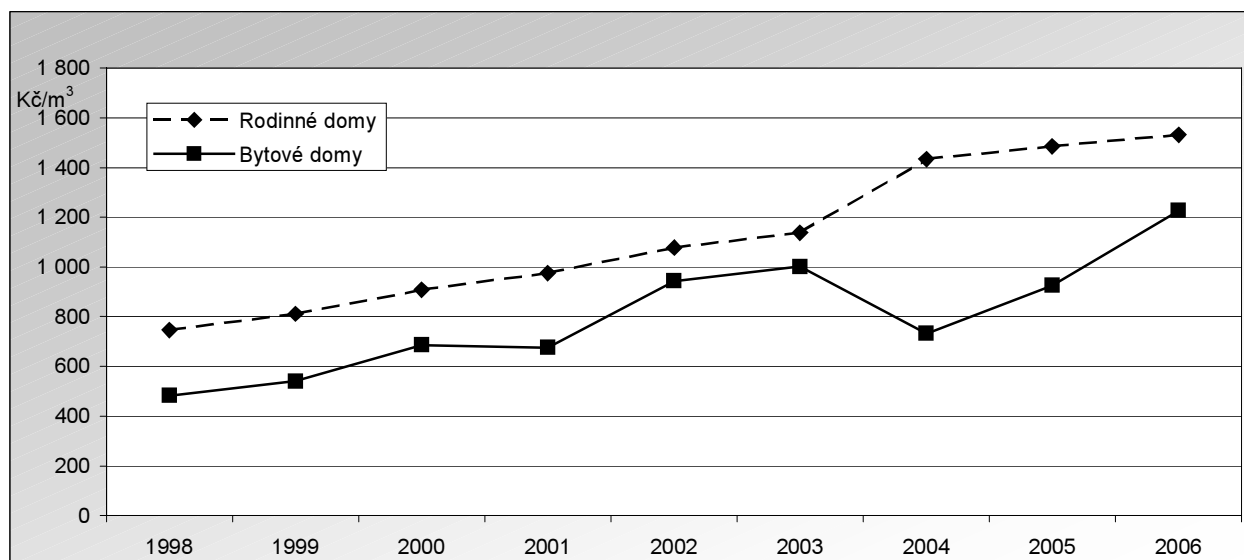
Z celkového počtu převodů bytů v rodinných domech v tříletém průměru 2004 až 2006 bylo nejvíce uskutečněno v obcích s počtem obyvatel do 1 999 se stupněm opotřebení 50 – 75 procent. Převod bytů s tímto opotřebením byl i v tříletých průměrech let 2001 až 2003 a 1998 až 2000.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Moravskoslezském 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	266	691	575	382	755	814	214	888	990
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	18	550	446	23	471	410	23	721	702
2 000 - 9 999	51	522	478	76	671	669	44	809	755
10 000 - 49 999	35	663	556	67	739	813	70	839	967
50 000 a více	162	765	624	216	821	908	77	1 027	1 231
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	17	.	1 128	26	.	1 221	11	.	1 417
25 - 65 %	157	.	637	234	.	924	144	.	1 032
65 - 100 %	92	.	367	122	.	514	59	.	809

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

Graf 4 Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2006



V letech 1998 až 2000 byla v kraji odhadní cena u bytových domů vyšší než kupní o 116 Kč/m³, tj. o 16,8 %, naopak v letech 2004 až 2006 byla kupní cena o 102 Kč/m³ vyšší, tj. 11,5 %. Tento trend, kdy odhadní cena je vyšší než kupní byl zachován v letech 1998 až 2000 u skupin obcí do 9 999 obyvatel i v následujících sledovaných obdobích.

Počet převodů bytů v bytových domech byl nejvyšší v tříletém průměru 2001 až 2003, z toho největší počet byl uskutečněn v obcích s 50 000 a více obyvateli. Podle stupně opotřebení došlo k nejvyššímu počtu převodů ve všech třech sledovaných tříletých průměrech (1998 až 2000, 2001 až 2003 a 2004 až 2006) ve střední hranici, a to 25 až 65 procent.

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Moravskoslezském 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	231	4 126	4 899	1 110	4 249	5 095	3 749	7 555	8 657
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	25	3 113	2 253	35	2 420	3 505	106	4 707	5 158
2 000 - 9 999	48	3 554	3 896	110	2 708	3 183	339	5 378	6 189
10 000 - 49 999	44	3 911	4 638	189	3 711	4 295	998	7 026	7 825
50 000 a více	114	4 672	6 002	776	4 681	5 633	2 306	8 234	9 541
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	20	.	5 878	7	.	5 877	56	.	14 706
5 - 20 %	28	.	5 064	46	.	5 109	572	.	11 419
20 - 45 %	137	.	4 644	679	.	5 187	2 426	.	8 512
45 - 100 %	46	.	5 132	378	.	4 914	695	.	6 405

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

Kupní ceny bytů v Moravskoslezském kraji převyšovaly odhadní cenu za m² jak v obcích do 1 999 obyvatel, tak i v dalších obcích podle velikostních skupin, a to do 9 999, do 49 999 i v obcích 50 000 a více obyvatel. Nejvyšší počet převodů bytů byl uskutečněn ve skupině 20 až 45 procent opotřebení.