

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

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Nejucelenější informace o domovním a bytovém fondu a úrovni bydlení poskytuje svými výstupy Sčítání lidu, domů a bytů, jehož výsledky v této oblasti mají nezastupitelný význam, a to i přes poměrně dlouhou desetiletou periodu.

Pro vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními v roce 1991 a 2001 byl pro Ústecký kraj charakteristický celkový nárůst počtu domů a bytů. Mezi roky 1991 a 2001 přibýlo v Ústeckém kraji 4 160 **trvale obydlených domů**, tj. 4,1 % a náš kraj se tímto přírůstkem řadil na druhé místo v republice.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	119 035	124 567	5 532	104,6
v tom: trvale obydlené domy	101 081	105 241	4 160	104,1
z toho: rodinné domy	75 254	82 466	7 212	109,6
bytové domy ¹⁾	24 322	20 482	-3 840	84,2
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	68 864	82 453	13 589	119,7
obec, stát ²⁾	26 875	8 971	-17 904	33,4
bytové družstvo	3 753	3 856	103	102,7
neobydlené domy	17 954	19 326	1 372	107,6
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	55,9	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

V Ústeckém kraji bylo ke dni SLDB 2001 evidováno 124 567 **domů**, z toho 105 241 trvale obydlených. Neobydlených domů bylo v kraji 15,5 %. Podílem trvale obydlených rodinných domů na celkovém počtu trvale obydlených domů (78,4 %) byl kraj na jednom z posledních míst v České republice, dokonce o 7,9 procentních bodů pod celorepublikovým podílem. Naopak podílem panelových domů (9,1 %) se kraj řadil na třetí místo v mezikrajovém srovnání, po Hlavním městě Praze a po Karlovarském kraji. Ústecký kraj měl podle výsledků SLDB 2001 v republice v průměru nejstarší domovní fond, kdy průměrné stáří trvale obydlených domů bylo v kraji 55,9 roků, což je o 9 let více, než průměrné stáří trvale obydlených domů v celé republice. Vybavenost trvale obydlených domů byla kromě vybavení plynem ze sítě vyšší než v české republice celkem.

Počet **trvale obydlených bytů** vzrostl proti sčítání v roce 1991 o 12 332 bytů, tj. o 4,0 % a tímto nárůstem byl náš kraj v mezikrajovém srovnání na místě sedmém. Proti poslednímu sčítání se rovněž zvýšily počty bytů neobydlených, a to o 2,7 %.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	345 198	358 491	13 293	103,9
v tom: trvale obydlené byty	309 596	321 928	12 332	104,0
z toho: v rodinných domech	85 233	96 743	11 510	113,5
v bytových domech	222 011	222 594	583	100,3
neobydlené byty	35 602	36 563	961	102,7
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	8 524	10 273	1 749	120,5
obydleny přechodně ²⁾	.	6 409	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

Z celkového počtu 358 491 **bytů** bylo v roce 2001 sečteno 89,8 % bytů trvale obydlených a 10,2 % bytů neobydlených. Je třeba upřesnit, že neobydlené byty nepředstavují v plném rozsahu byty volné. Jednalo se o byty, ve kterých nebyla žádná osoba hlášena k trvalému pobytu. Důvody neobydlenosti byly výrazně diferencované podle velikostních skupin obcí. Ve venkovských oblastech převažovalo využívání těchto bytů k rekreačním účelům, ve městech k přechodnému bydlení.

Více než čtvrtina neobydlených bytů v kraji sloužila v době sčítání **k rekreaci** a necelá pětina bytů byla **obydlena přechodně**. Nejvíce bytů sloužících k rekreaci se nacházelo převážně v oblasti Poohří, Polabí a Českého středohoří a rovněž na Děčínsku a Rumbursku (oblast Labské pískovce, národní park Česko Švýcarsko, chráněná krajinná oblast Lužické hory). Byty **obydlené přechodně** měly největší zastoupení v okrese Ústí nad Labem (30,5 %).

Průměrné stáří trvale obydlených bytů zařadilo Ústecký kraj (41,6 roku) na 9. místo. Nejmladší trvale obydlené byty měl kraj Zlínský (36,2 roku) a nejstarší byty byly sečteny v Hlavním městě Praze, kde průměrné stáří trvale obydlených bytů bylo 46,9 roku.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Ústeckém 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	.	46,8	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	28,9	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	18,4	6,1	-12,3	33,2
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	62,1	67,2	5,1	108,3
přípoj na kanalizační síť	77,9	82,7	4,8	106,2
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	81,5	84,1	2,6	103,3
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	6,5	2,8	-3,7	43,1

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

Během deseti let mezi sčítáními se zvýšil počet bytů I. kategorie o 16,7 procentního bodu a podíl trvale obydlených bytů I. kategorie v Ústeckém kraji tak činil ke dni sčítání 89,2 % (Česká republika 88,5 %). Tímto podílem se Ústecký kraj dostal na 5. místo v republice, když největší podíl bytů I. kategorie mělo Hlavní město Praha (94,0 %) a nejmenší podíl těchto bytů byl zaznamenán ve Středočeském kraji (83,2 %). Ze sedmi okresů kraje se největší podíly bytů I. kategorie nacházely v okresech Most (95,4 %) a Chomutov (94,5 %). Nejmenší podíl bytů I. kategorie byl zjištěn v okrese Děčín (81,9 %), který měl současně mezi okresy největší podíl bytů II. kategorie (11,6 %).

Technická úroveň obydlených bytů se proti roku 1991 zlepšila téměř ve všech ukazatelích. V Ústeckém kraji mělo k datu SLDB 2001 celkem 98,7 % bytů vodovod v bytě, 95,3 % bytů bylo vybaveno koupelnou (sprchovým koutem) a 93,9 % splachovacím záchodem. Do zlepšení technického vybavení trvale obydlených bytů se promítá rovněž postupující plynofikace obcí a tím rostoucí podíl trvale obydlených bytů připojených na plyn ze sítě, zde však jsou patrné velké rozdíly mezi vysoce plynofikovanými oblastmi v hustě zabydlených oblastech a opět platí, že hlavně v oblastech s velkým počtem menších obcí postupuje plynofikace daleko pomalejším tempem.

Podle právního důvodu užívání bytu přes 37 % trvale obydlených bytů kraje tvořily byty nájemní, rovná čtvrtina pak připadala na byty ve vlastním domě. Celorepubliková skutečnost však byla téměř opačná, neboť podíl nájemních bytů zaostával za byty ve vlastním domě. Nejméně padesátiprocentní podíl trvale obydlených bytů ve vlastním domě (a tedy dvojnásobný oproti Ústeckému kraji) ukázaly výsledky sčítání v krajích Vysočina (51,4 %), Zlínském (50,5 %) a Středočeském (50,0 %), tedy v krajích s nejvyššími podíly rodinných domů na celkovém počtu trvale obydlených domů.

I v samotném Ústeckém kraji lze nalézt výrazné rozdíly, zatímco na Mostecku se vyskytoval malý podíl bytů, které se nacházejí ve vlastním domě, ale okolo pětiny bytů v osobním vlastnictví, naproti tomu v okolí

Roudnice nad Labem byla zjištěna ve vlastním domě nadpoloviční většina trvale obydlených bytů, ale v osobním vlastnictví pouze 4,4 %. Tato situace odráží skutečnost, že zatímco na Roudnicku dosahuje podíl rodinných domů nejvyšší hodnoty v rámci kraje, naopak na Mostecku s dřívější mohutnou výstavbou sídlišť a likvidační původní zástavby z důvodů postupující těžební činnosti se jedná o hodnotu nejnižší.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	66,3	²⁾ 71,1	4,8	107,3
obytná plocha (m ²) ¹⁾	43,6	²⁾ 46,6	3,0	106,8
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,57	²⁾ 2,59	0,02	100,9
osob	2,64	2,49	-0,15	94,4
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	1,03	0,97	-0,06	94,6
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	16,5	18,5	2,0	111,9

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

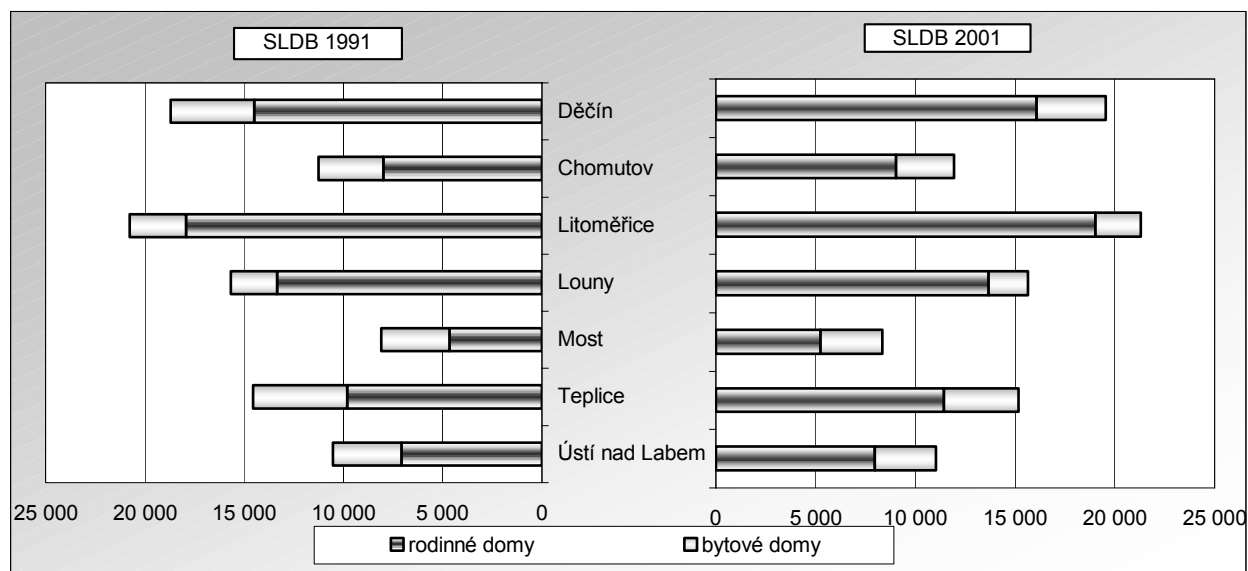
¹⁾ v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m²)

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

Mezi další srovnatelné charakteristiky úrovně obydlených bytů patří průměrná obytná plocha jednoho bytu, její zvýšení oproti roku 1991 se promítlo rovněž do zvětšení obytné plochy na 1 osobu. Celokrajská hodnota obytné plochy v m² na 1 trvale obydlený byt v roce 2001 činila 46,6 m², přičemž zásadní rozdíl ve velikosti bytů se odvíjí od typu domu, ve kterém se byt nachází. Zatímco v rodinných domcích za kraj jako celek měly byty v průměru velikost 63,4 m², u bytových domů se jednalo pouze o 39,2 m².

Vzhledem k nárůstu počtu obytných místností na 1 byt došlo ke snížení počtu osob na 1 obytnou místnost z 1,03 na 0,97 osoby. Z hlediska počtu pokojů je v kraji nejvíce bytů třípokojových (34,7 %) a naopak nejméně jsou zastoupeny byty s 5 a více obytnými místnostmi (4,7 %).

Graf 3 Domovní fond v okresech Ústeckého kraje podle výsledků SLDB 1991 a 2001



2.2. Náklady na bydlení

Jak již bylo zmíněno v Úvodu této publikace, organizuje ČSÚ od roku 2005 každoroční výběrové šetření příjmů a životních podmínek domácností - národní modul šetření EU-SILC, z jehož výsledků lze získat srovnatelné údaje o sociální situaci obyvatel ve všech zemích Evropské unie. Účelem šetření je získat reprezentativní údaje o příjmovém rozložení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnosti.

Následující tabulka nabízí údaje, týkající se právě problematiky nákladů domácností na bydlení za první tři roky tohoto pravidelného každoročního zjišťování. Na základě uvedených údajů (a při vědomí omezené interpretace – viz Úvod) lze konstatovat, že ač rostoucí měsíční náklady na bydlení na domácnost představují tyto náklady oproti předcházejícím letům nižší podíl na čistých peněžních příjmech domácností.

Nejnákladnější položkou výdajů spojených s bydlením zůstává nájemné spolu s úhradou elektřiny, obě tyto položky zaznamenaly proti předchozímu roku nárůst, naproti tomu jak úhrada za plyn z dálkového zdroje, tak i za teplo a teplou vodu se v roce 2007 snížila.

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

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 700	3 848	4 034
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	18,5	18,0	17,1
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	25,3	23,9	25,1
elektřina	20,6	22,5	23,2
plyn z dálkového zdroje	14,0	14,2	13,2
teplo a teplá voda	18,7	20,1	18,5
vodné a stočné	9,1	9,1	9,2
ostatní služby	8,1	7,0	6,9
tuhá a tekutá paliva	4,2	3,3	4,1
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	6,7	6,9	8,0
regulované nájemné	17,6	16,7	16,7
neplatí nájem	76,7	76,3	75,4

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

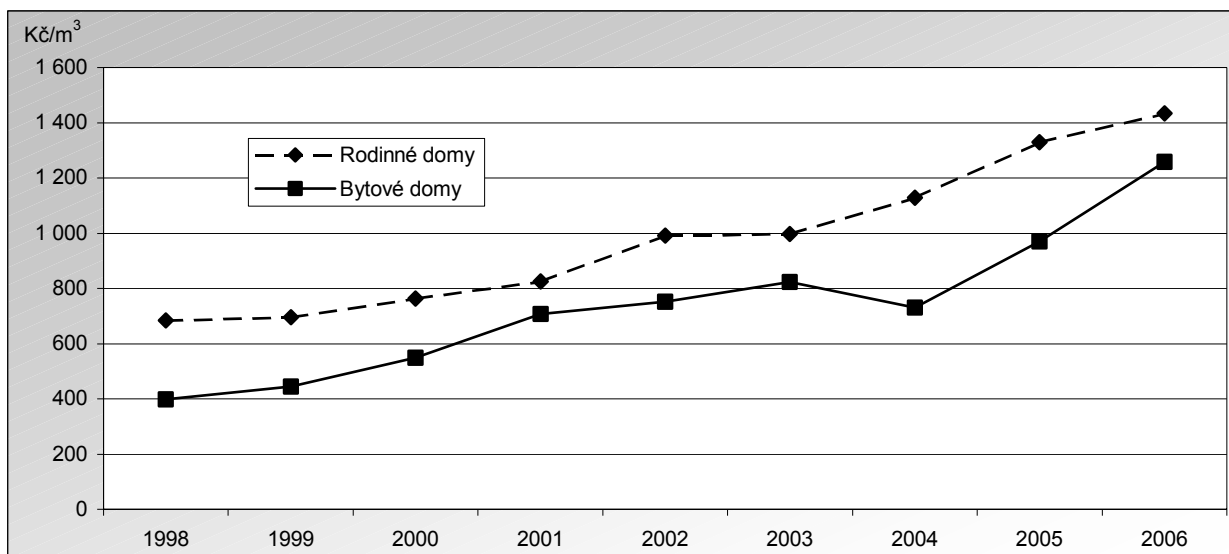
Údaje obsažené v následujících tabulkách a grafech dokreslují situaci ve vývoji cen nemovitostí, průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů, bytových domů, bytů a garáží v závislosti na velikostní skupině obcí a stupni opotřebení. Umožňují rovněž srovnávat dynamiku růstu průměrné pořizovací hodnoty m² užitkové plochy bytů v rodinných a bytových domech s dynamikou růstu kupních cen bytů za m².

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (v Kč/m ³)	684	695	763	825	991	996	1 129	1 330	1 434
Bytové domy (v Kč/m ³)	398	445	548	708	751	824	731	970	1 258
Byty (v Kč/m ²)	5 414	4 817	2 997	3 269	3 276	4 225	5 173	5 789	6 031
Garáže (v Kč/m ³)	877	914	1 016	1 020	993	1 266	1 245	1 242	1 265

¹⁾ předběžné údaje

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



Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Ústeckém 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	1 092	630	729	1 340	797	927	2 651	1 088	1 320
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	591	496	611	718	638	782	1 374	923	1 174
2 000 - 9 999	197	628	715	279	734	829	646	1 034	1 253
10 000 - 49 999	156	816	974	230	1 072	1 189	463	1 325	1 481
50 000 a více	148	971	963	113	1 403	1 556	168	1 999	2 324
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	33	1 769	1 947	29	2 956	3 215	65	3 363	3 606
10 - 50 %	183	1 223	1 248	181	1 671	1 799	490	2 024	2 260
50 - 75 %	501	577	700	585	823	988	1 260	1 009	1 272
75 - 100 %	375	310	409	545	364	449	836	483	662

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

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Ústeckém 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	272	592	468	293	794	729	422	922	1 068
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	11	612	340	23	398	368	48	596	713
2 000 - 9 999	24	425	364	29	693	596	48	633	649
10 000 - 49 999	75	915	695	148	972	918	225	1 157	1 311
50 000 a více	162	465	386	93	640	560	101	691	896
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	11	.	848	7	.	1 253	8	.	1 133
25 - 65 %	102	.	613	134	.	896	243	.	1 340
65 - 100 %	159	.	348	152	.	559	171	.	680

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

Průměrné ceny bytů jsou do jisté míry ovlivněny „regulovanými“ cenami původně státních (obecních) bytů a na druhé straně atraktivností příslušné oblasti. Porovnáním jednotlivých tříletých cyklů nejen za Ústecký kraj celkem, ale i podle velikostních skupin obcí lze všeobecně říci, že jak u odhadní, tak u kupní ceny za m² došlo v posledním cyklu v porovnání s prvním k výraznému nárůstu. Ještě razantněji vzrostla kupní cena za m² u bytů s 5 – 20% stupněm opotřebení. Do posledního tříletého cyklu patří i rok 2004, ve kterém mohl být jednou z možných příčin očekávaný nárůst cen bytů v souvislosti se vstupem do EU.

Ve srovnávaných cyklech se však mění **poměr kupní ceny k ceně odhadní**. Zatímco v prvním sledovaném cyklu převyšovala kupní cena výrazně cenu odhadní (kromě malých obcí), ve druhém cyklu byla v kraji a ve dvou největších velikostních skupinách situace opačná, ve třetím cyklu pak většinou kupní cena převyšuje odhadní, nejnižší „zájem“ tak byl v letech 2004 – 2006 o koupi bytu v obcích s 10 až 50 tisíci obyvateli.

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Ústeckém 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	83	3 699	4 908	1 167	3 896	3 377	4 730	5 384	5 772
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	6	3 125	2 005	24	2 730	2 899	76	4 408	4 670
2 000 - 9 999	21	2 999	4 050	64	3 525	3 816	362	5 444	6 106
10 000 - 49 999	2	.	.	226	3 445	2 887	1 312	5 501	5 493
50 000 a více	54	4 039	5 614	853	4 076	3 487	2 980	5 351	5 882
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	1	.	.	1	.	-	29	.	14 345
5 - 20 %	6	.	5 165	12	.	4 894	244	.	10 606
20 - 45 %	37	.	4 325	381	.	4 193	2 029	.	7 278
45 - 100 %	39	.	5 247	773	.	2 949	2 428	.	3 925

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

Graf 5 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů v Ústeckém kraji v letech 1998 až 2006

