

5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Kraji Vysočina

Náklady na bydlení (SILC)

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.

Velká většina domácností na Vysočině, přes šedesát procent, bydlí v rodinném domě. Z regionálního hlediska je to nejvíce z krajů České republiky. V bytovém domě žije něco přes třetinu domácností. Uvedenému odpovídá v kraji i právní forma užívání bytu, když přes polovinu domácností užívá byt ve vlastním domě (v mezikrajském srovnání jedna z nejvyšších hodnot) a zhruba desetina byt u příbuzných či známých. Byt v osobním vlastnictví má přes pětinu domácností.

Tržní nájemné na Vysočině platí do deseti procent domácností, podíl domácností platicích snížené nájemné je minimální, takže domácnosti neplatící nájem představují zhruba devět desetin celku. Z regionálního hlediska jde opět o nejvyšší hodnotu.

Tab. 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného v Kraji Vysočina

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet domácností (v tis.)	195,6	200,0	201,4	202,1	202,2	203,7	205,4	206,6	199,7	209,7
Druh bydlení:										
rodinný dům	61,0	56,5	60,1	60,4	62,7	62,9	63,5	64,5	65,6	61,8
bytový dům	38,5	42,2	38,3	38,2	36,2	36,1	36,5	35,5	34,3	36,2
jiná budova, nezjištěno	0,6	1,3	1,6	1,4	1,1	0,9	-	-	0,2	2,0
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	52,5	47,3	50,2	51,0	54,3	53,8	54,1	53,6	55,3	52,4
v osobním vlastnictví	23,5	25,1	23,7	20,6	15,9	19,7	18,0	20,9	21,4	22,7
družstevní	7,2	8,4	6,0	6,7	8,5	5,4	4,6	3,9	2,4	2,7
pronajatý	8,1	9,4	10,0	10,3	10,8	9,4	11,2	8,3	8,3	10,1
u příbuzných, známých apod.	8,8	9,8	10,2	11,4	10,5	11,8	12,1	13,3	12,7	12,0
Typ nájemného:										
tržní nájemné	6,1	8,5	10,0	10,0	9,9	8,6	10,1	7,6	8,1	8,3
snížené nájemné	2,2	1,3	-	0,9	1,2	0,8	1,1	0,8	0,2	1,8
neplatí nájem	91,7	90,2	90,0	89,1	88,9	90,6	88,8	91,7	91,7	89,9

Domácnosti na Vysočině nejčastěji žijí v bytech s vlastním ústředním topením na plyn nebo na tuhá paliva, v obou případech je jejich podíl více než třicetiprocentní. Podíl bytů s dálkovým vytápěním činí v kraji něco přes pětinu, což je v mezikrajském srovnání nejnižší hodnota. Naopak podíl vlastního ústředního topení na tuhá paliva je z regionálního hlediska nejvyšší, nadprůměrné je i zastoupení vlastního ústředního topení na plyn, když se před Vysočinu zařadily jen Jihomoravský a Zlínský kraj, zhruba na její úrovni byl Pardubický kraj.

Tab. 5.2 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Kraji Vysočina

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2017	2018	2019	2020
Převažující způsob vytápění:				
dálkové topení, bloková kotelna	24,0	22,2	19,3	23,3
vlastní ústřední topení – elektřina	3,7	3,2	3,1	4,3
vlastní ústřední topení – plyn	33,8	34,1	35,9	34,4
vlastní ústřední topení – tuhá paliva	31,7	31,8	34,2	30,9
lokální topidla elektrická	1,4	1,2	1,2	0,6
lokální topidla plynová a ostatní	4,7	5,5	4,1	5,0
jiný způsob	0,8	2,0	2,2	1,4

Největší, stabilně nejméně třetinovou, položku v nákladech na bydlení představovaly u domácností na Vysočině náklady na elektřinu, následované náklady na plyn a nájemné. Významným výdajem byly i náklady na tuhá a tekutá paliva, vodné a stočné i teplo a teplá voda. Celkové náklady na bydlení u domácností Vysočiny postupně rostly, v poměru k čistým peněžním příjmům však jejich podíl v posledních letech klesal až ke 12 %. V regionálním srovnání byly na Vysočině náklady na bydlení z krajů České republiky nejnižší, stejně jako náklady na nájemné, náklady na elektřinu byly naproti tomu nejvyšší.

Tab. 5.3 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v Kraji Vysočina

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr za domácnost, Kč):	4 354	4 436	4 534	4 600	4 624	4 575	4 717	4 689	4 641	4 827
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	14,1	14,5	14,7	15,2	15,5	14,6	14,6	13,5	12,3	12,1
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	14,1	15,6	14,0	14,0	14,4	15,5	14,9	15,3	14,8	19,2
elektřina	34,1	34,5	35,1	35,6	35,4	34,7	33,6	33,4	34,5	33,8
plyn z dálkového zdroje	20,1	19,0	18,5	18,6	19,8	19,8	18,6	17,6	17,0	15,9
teplo a teplá voda	7,1	7,3	7,6	9,9	7,6	6,8	6,8	6,2	5,5	5,7
vodné a stočné	7,9	7,6	8,1	8,1	9,1	9,5	9,2	9,6	9,6	9,3
ostatní služby	6,1	5,9	5,8	5,8	5,2	5,3	7,9	8,7	8,3	7,9
tuhá a tekutá paliva	10,5	10,0	10,9	8,1	8,5	8,4	9,0	9,2	10,3	8,2

Za největší problém spojený s bydlením domácnosti na Vysočině považovaly vlhkost v bytě a hluk z domu, případně z ulice. Často si též stěžovaly na znečištěné okolní prostředí. Z regionálního srovnání vyplývá, že domácnosti z Vysočiny si výjimečně často stěžovaly na vlhký byt, na druhé straně jim výjimečně málo vrásek způsobovalo vandalství a kriminalita v okolí. Pokud jde o náklady na bydlení, velká většina domácností Vysočiny je pociťovala jako určitou zátěž (podíl takových domácností se v průběhu desetiletí 2011 až 2020 v kraji pohyboval mezi 65 až 80 %). Jako velkou zátěž je na počátku období pociťovala pětina domácností, jako žádnou zátěž desetina domácností – na konci období byl jejich poměr zhruba obrácený. Ve srovnání s protějšky v ostatních krajích byly náklady na bydlení pro domácnosti z Vysočiny méně často velkou zátěží a častěji určitou zátěží.



Tab. 5.4 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Kraji Vysočina

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

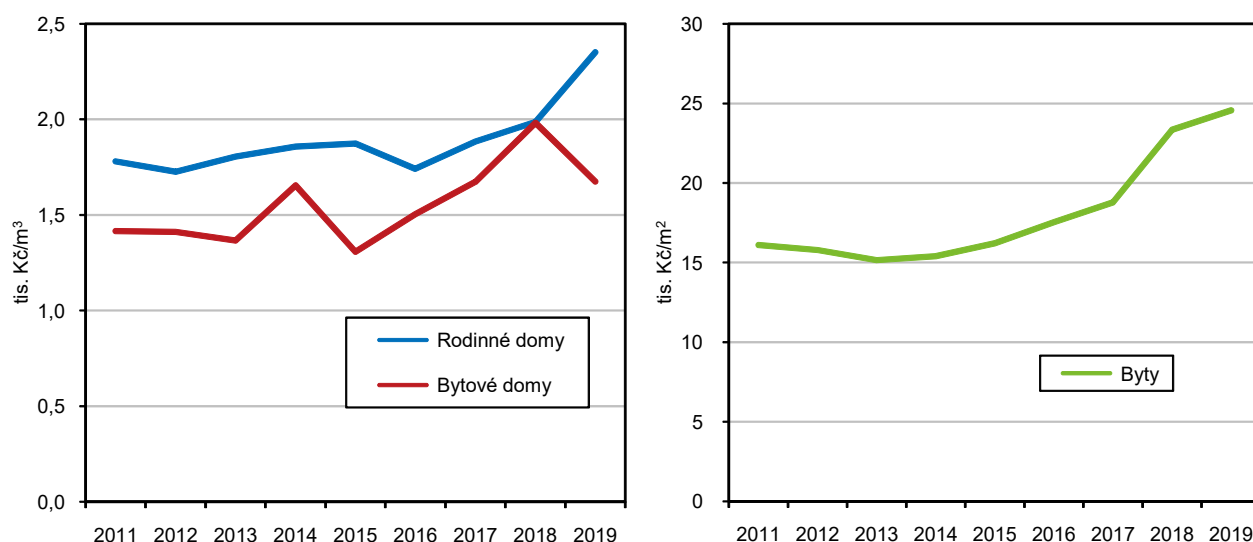
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	17,5	14,8	14,3	20,1	17,8	14,3	11,8	12,7	10,2	7,4
tmavý byt	3,6	4,9	4,6	5,6	4,3	3,2	5,3	3,3	2,6	2,5
malý byt	5,4	6,6	4,7	3,9	5,2	3,9	5,2	5,3	5,3	.
hluk z domu, resp. ulice	14,2	15,6	14,8	13,4	12,3	14,2	14,5	16,1	11,6	11,7
znečištěné okolní prostředí	14,1	14,3	14,8	11,2	13,3	14,4	14,3	11,0	6,5	4,8
vandalství, kriminalita v okolí	8,9	12,1	8,8	9,1	6,0	9,3	6,4	2,2	2,9	2,4
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	21,0	25,2	25,5	22,4	23,7	20,8	14,1	12,0	10,2	11,5
určitou zátěží	70,0	65,8	65,5	70,0	67,4	70,0	73,6	79,2	75,7	70,0
vůbec nejsou zátěží	9,0	9,0	9,1	7,6	8,9	9,2	12,3	8,8	14,1	18,6

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Ve sledovaném desetiletém období můžeme v kraji Vysočina sledovat značný nárůst průměrných kupních cen nemovitostí, které byly v roce 2019 v jednom případě až o polovinu vyšší než roku 2011. Průměrné kupní ceny rodinných domů v kraji vzrostly nejvýrazněji až v samém závěru, když se v roce 2019 oproti předchozímu roku zvýšily o téměř 20 %. Ve srovnání s rokem 2011 vzrostly o 32 %.

Tab. 5.5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m ³)	1 781	1 726	1 805	1 858	1 874	1 742	1 885	1 987	2 352
Bytové domy (Kč/m ³)	1 416	1 412	1 367	1 655	1 308	1 505	1 674	1 982	1 675
Byty (Kč/m ²)	16 093	15 793	15 152	15 399	16 221	17 534	18 793	23 349	24 561

Graf 5.1 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Kraji Vysočina

Růst kupních cen rodinných domů byl na Vysočině o 23,5 procentního bodu vyšší než v celé České republice. Tempem jejich růstu se Vysočina zařadila na první místo mezi kraji České republiky, těsně před hlavní město. Přesto však průměrné kupní ceny rodinných domů v našem kraji v roce 2019 stále ještě zůstávaly o více než 480 korun (o 17,0 %) na m³ pod republikovým průměrem.

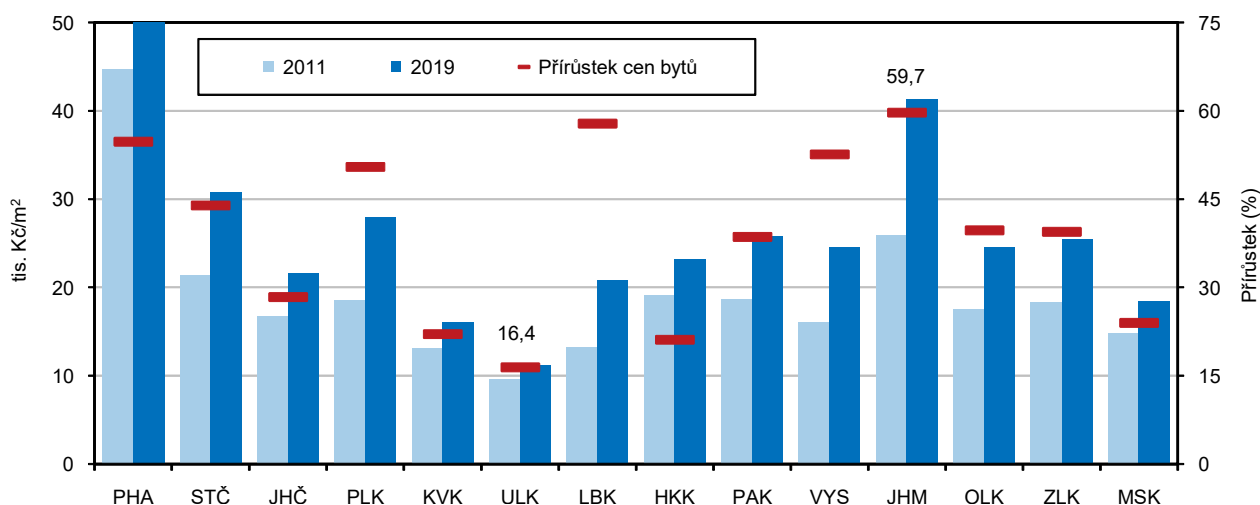
Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebenosti v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry¹⁾

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	2 352	1 568	1 772	686	815	1 287	1 830	751	609	1 312	2 045	745
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	1 482	.	1 534	.	483	.	1 649	.	381	.	1 760	.
2 000–9 999	537	.	1 787	.	169	.	1 666	.	111	.	1 861	.
10 000–49 999	260	.	2 581	.	121	.	2 256	.	90	.	2 844	.
50 000 a více	73	.	3 591	.	42	.	3 348	.	27	.	4 165	.
podle stupně opotřebenosti:												
0–10 %	392	2 974	3 435	678	282	1 715	2 697	712	194	1 844	3 265	706
10–50 %	471	1 999	2 171	766	233	1 349	1 738	781	152	1 443	2 015	776
50–75 %	786	1 363	1 551	667	213	977	1 292	729	188	982	1 381	764
75–100 %	703	726	824	658	87	490	584	847	75	495	615	733

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Průměrné kupní ceny bytových domů v kraji Vysočina značně kolísaly, ale v roce 2019 byly vzdor meziročnímu poklesu o 18 % vyšší než v roce 2011 (přírůstek o více než 250 korun na jeden m³). Celkový růst kupních cen bytových domů v kraji mezi roky 2011 a 2019 byl o 13,6 bodu nižší než v celé České republice, v regionálním srovnání byl nárůst ceny na Vysočině šestý nejnižší za Moravskoslezským krajem a před krajem Královéhradeckým.

Těž u průměrných kupních cen bytů byl rozdíl mezi krajem Vysočina a Českou republikou značný. V celé České republice se průměrná kupní cena jednoho m² mezi roky 2011 a 2019 zvýšila o více než osm tisíc korun (o 39,6 %), na Vysočině činil obdobný přírůstek téměř 8500 korun, což představovalo nárůst o 52,6 %. V Kraji Vysočina tak průměrné kupní ceny bytů rostly o 13 procentních bodů rychleji než v republice celkem. Rychleji než na Vysočině rostly kupní ceny bytů jen v Jihomoravském a Libereckém kraji a v Praze. Vzdor tomuto rychlému růstu dosahovala v kraji Vysočina průměrná kupní cena 1 m² bytu v roce 2019 pouze 86 % úrovně České republiky.

Graf 5.2 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v krajích mezi roky 2011 a 2019

Průměrné kupní ceny bytů byly na Vysočině ve všech sledovaných tříletých obdobích vyšší než odhadní ceny, nejvýraznější byl rozdíl v letech 2017 – 2019 (o 32,1 %). Pro srovnání můžeme uvést, že stejný rozdíl za celou Českou republiku byl o pět procentních bodů nižší. Současně v tomto období oproti předchozímu

nejvíce vzrostla průměrná kupní cena jednoho metru čtverečního (o 34 %), zvýšení průměrné odhadní ceny bylo ve stejném období o 11,6 procentního bodu nižší. Růst průměrné kupní ceny byl stejný, jako na celorepublikové úrovni, růst průměrné odhadní ceny byl na Vysočině vyšší.

Na počátku i na konci období byla v rámci kraje nejvyšší průměrná kupní cena bytů v jihlavském okrese. V roce 2011 přesahovala hranici 17 tisíc Kč a po nárůstu více než o 70 % dosáhla téměř 30 tisíc Kč. Jen o něco nižší nárůst byl zaznamenán v okrese Třebíč, který se tak z pozice druhého „nejlevnějšího“ okresu v roce 2011 posunul na místo druhého nejdražšího v roce 2019. Naopak ve žďárském okrese se průměrná kupní cena, v roce 2011 jen o málo nižší než na Jihlavsku, téměř nezměnila a v roce 2019 tak byla z pěti okresů Vysočiny zdaleka nejnižší.

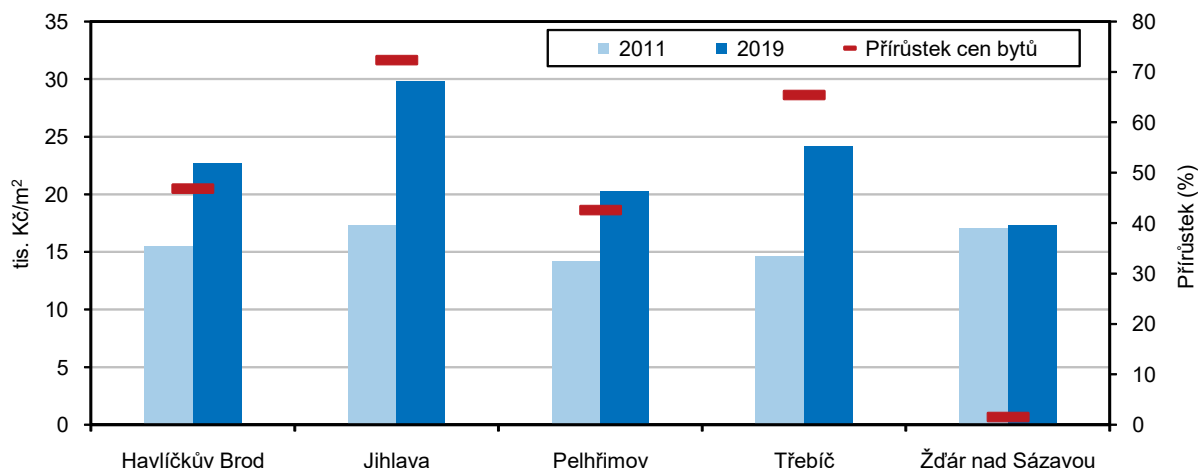
Znatelně rozdílný byl vývoj průměrných odhadních i kupních cen v jednotlivých velikostních skupinách obcí. Mezi roky 2017 až 2019 a 2011 až 2013 nejvíce vzrostly kupní ceny bytů v Jihlavě (jediném městě s více než 50 000 obyvateli v kraji) – téměř o dvě třetiny, velmi výrazný byl nárůst i v městech s 10 000 až 49 000 obyvateli – o 44 %. Naopak obce do 1 999 obyvatel zaznamenaly dokonce mírný pokles kupních cen bytů (o 3,3 %). Mnohem mírnější byl ve stejném období v jednotlivých velikostních skupinách obcí růst průměrných odhadních cen. V Jihlavě dosáhl „pouze“ 28 %, v městech s 10 000 až 49 000 obyvateli 16,5 %, kdežto v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel průměrné odhadní ceny dokonce poklesly o více než 17 %.

V kraji Vysočina výrazně vzrostly i průměrné kupní ceny bytů v závislosti na míře opotřebení objektu, zejména u bytů s nižším či středním stupněm opotřebení. Zhruba o třicet procent vzrostly kupní ceny bytů s opotřebením 0 až 5 % a 20 až 45 %. Naproti tomu průměrná cena bytů s nejvyšším opotřebením se po dočasném vzestupu vrátila na úroveň let 2011 až 2013. V posledním sledovaném tříletém období se prohloubil rozdíl mezi průměrnými cenami u bytů s nejnižším a nejvyšším opotřebením na více než 15 800 Kč, v prvním tříletém období to bylo pouze 9 900 Kč.

Tab. 5.7 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	3 234	14 892	15 742	62	752	13 424	16 196	65	343	16 429	21 701	62
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	197	8 669	10 118	70	88	7 499	8 756	79	38	7 166	9 783	74
2 000–9 999	578	12 255	12 997	62	148	10 031	11 973	63	76	12 896	16 758	65
10 000–49 999	1 325	15 411	16 412	61	261	15 009	17 355	64	150	17 953	23 659	60
50 000 a více	1 134	16 712	17 337	61	255	15 815	20 029	63	79	21 390	28 472	59
podle stupně opotřebení:												
0–5 %	770	.	19 108	.	372	.	19 372	.	186	.	25 022	.
5–20 %	1 954	.	15 429	.	289	.	14 213	.	132	.	18 230	.
20–45 %	427	.	12 375	.	73	.	10 455	.	22	.	16 150	.
45–100 %	83	.	9 211	.	18	.	5 695	.	3	.	9 202	.

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

Graf 5.3 Průměrné kupní ceny bytů v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2019

U průměrné odhadní a průměrné kupní ceny stavebních pozemků lze v rámci okresů Kraje Vysočina pozorovat u jednotlivých velikostních skupin obcí výrazně odlišný vývoj. Zatímco u obcí a měst do 1 999 obyvatel a s 2 000 až 9 999 obyvateli docházelo k postupnému nárůstu, u největších měst kraje (velikostní skupiny 10 000 až 49 999 obyvatel a 50 000 a více obyvatel) došlo k poměrně výraznému poklesu z velmi vysokých hodnot let 2011 až 2013. Např. v případě Jihlavy se odhadní cena 1 m² snížila o třetinu a kupní o desetinu. V Třebíči, druhém největším městě kraje, byl pokles ještě hlubší – u odhadní ceny více než o polovinu, u kupní ceny téměř o polovinu.

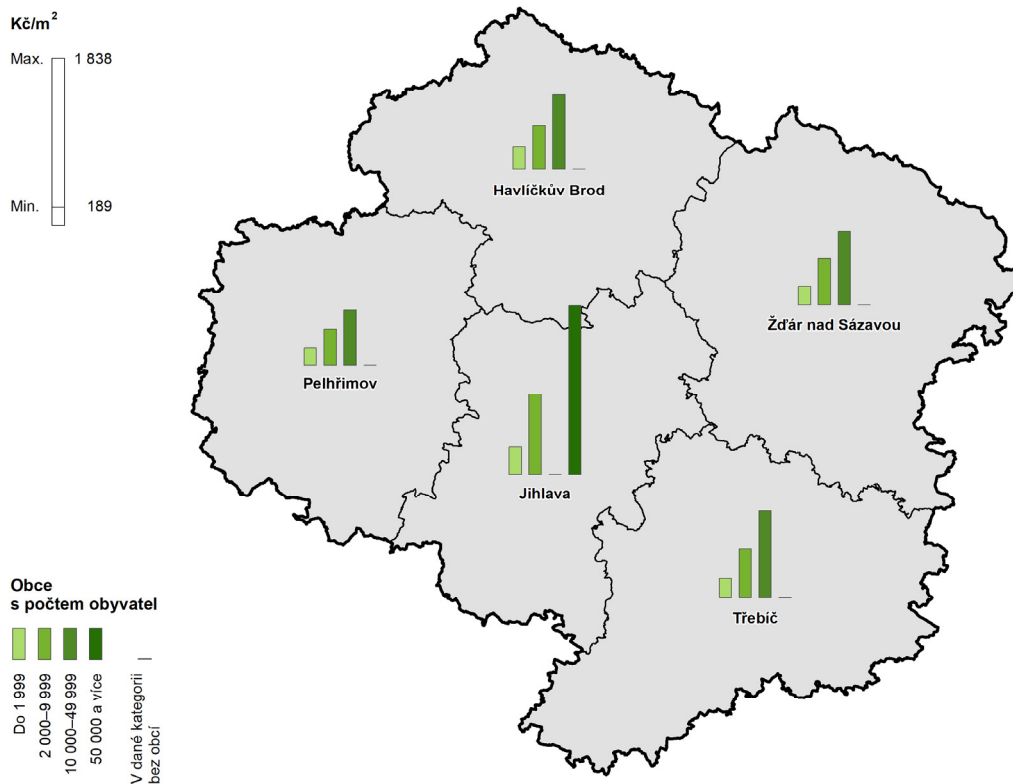
Rozdíl mezi odhadní a kupní cenou stavebních pozemků se ve většině okresů kraje u menších a středních obcí a měst v průběhu času většinou zmírnil, naopak u největších měst se ve všech okresech prohloubil, zejména ve žďárském okrese, též v případě Jihlavy.

Tab. 5.8 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry¹⁾

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Havlíčkův Brod												
do 1 999 obyv.	241	106	141	577	249-250	139	195	591	239	167	244	572
2 000–9 999 obyv.	157	271	348	431	177	354	451	336	182-183	373	474	403
10 000–49 999 obyv.	95	994	1 001	251	121	557	691	366	107	618	811	497
Jihlava												
do 1 999 obyv.	223	120	183	464	227	204	258	799	224	237	298	562
2 000–9 999 obyv.	142	262	410	358	130	555	618	605	98	617	866	391
50 000 a více obyv.	37	2 004	2 051	277	46	1 227	1 475	472	37	1 343	1 838	487
Pelhřimov												
do 1 999 obyv.	244-245	85	135	443	256	111	142	509	251	125	189	596
2 000–9 999 obyv.	238-240	103	144	568	223	250	280	329	204	230	394	372
10 000–49 999 obyv.	99	819	963	263	151	403	556	376	151-153	412	600	503
Třebíč												
do 1 999 obyv.	248	73	122	395	239	195	222	543	246	204	221	580
2 000–9 999 obyv.	193-194	160	234	468	175	431	457	477	166	495	541	332
10 000–49 999 obyv.	44	1 623	1 791	125	79	1 002	1 046	376	94	761	954	472
Žďár nad Sázavou												
do 1 999 obyv.	235-236	85	149	513	252	120	179	472	248	135	209	615
2 000–9 999 obyv.	154-155	218	362	445	181	360	431	384	173	374	515	560
10 000–49 999 obyv.	91	926	1 016	178	133-134	462	613	377	108	485	807	404

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Kraje Vysočina v letech 2017–2019



Zdroj: ČSÚ