

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

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

V Jihočeském kraji bylo při posledním **Sčítání lidu, domů a bytů** (k 1. 3. 2001) zaevidováno 147 970 domů. V porovnání s výsledky předchozího sčítání (v roce 1991) se počet domů zvýšil téměř o desetinu. Vývoj počtu domů byl ovlivněn především novou výstavbou - ve 2. polovině 90. let **oživením výstavby** rodinných domků. Výstavba domů pro trvalé bydlení kompenzovala i změnu ve struktuře domovního fondu, způsobenou přesunem trvale obydlených domů do neobydlených. Počet neobydlených domů se mezi sčítáními zvýšil téměř o polovinu. V podrobnějším územním pohledu se přírůstek neobydlených domů projevil především v obcích do 5 tisíc obyvatel. V těchto obcích je 71,7 % domovního fondu kraje, ale připadá na ně 86,4 % z celkového počtu neobydlených domů. Největší počet neobydlených domů byl zaznamenán ve správních obvodech České Budějovice, Tábor a Písek.

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	135 905	147 970	12 065	108,9
v tom: trvale obydlené domy	110 044	111 544	1 500	101,4
z toho: rodinné domy	95 142	98 148	3 006	103,2
bytové domy ¹⁾	13 270	11 368	-1 902	85,7
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	89 729	96 062	6 333	107,1
obec, stát ²⁾	14 068	5 184	-8 884	36,8
bytové družstvo	3 305	2 595	-710	78,5
neobydlené domy	25 861	36 426	10 565	140,9
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	46,5	x	x

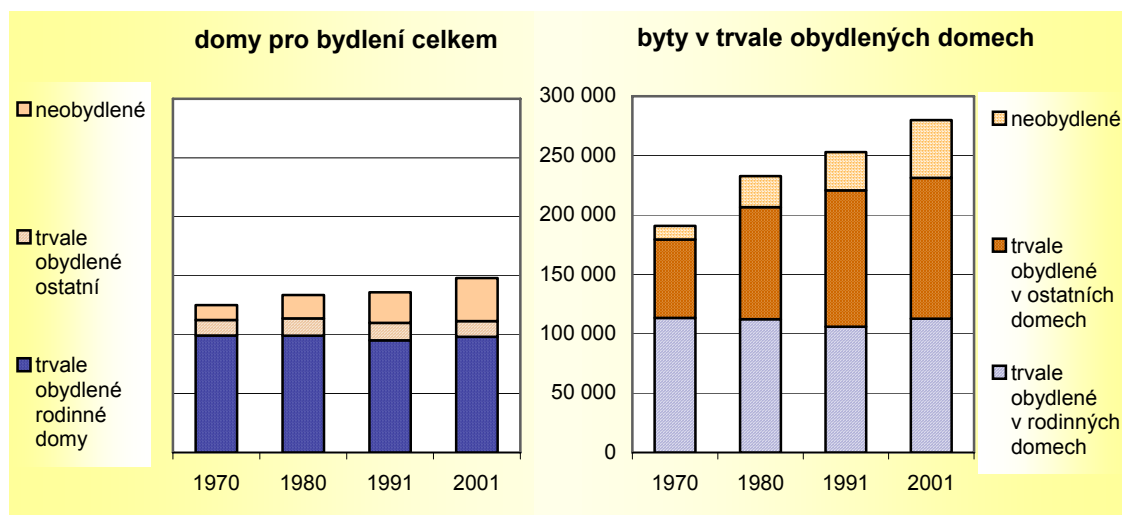
^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

Ve skladbě domovního fondu Jihočeského kraje tvoří rozhodující část **rodinné domy**. Z trvale obydlených na ně připadá 88 % a jejich podíl se tak proti roku 1991 ještě mírně zvýšil. Svou roli zde sehrálo i zastavení výstavby velkých panelových domů. Snížení počtu bytových domů lze zdůvodnit i změnou metodiky posuzování velkých rodinných domů.

Graf 3 Vývoj počtu domů a bytů v trvale obydlených domech



Podle **období výstavby** připadala zhruba čtvrtina domů na stavby postavené v průběhu posledních 20 let (z toho domů z let 1991 – 2000 byla desetina z celkového bytového fondu). Starší dům – dokončený před rokem 1919 - je v kraji téměř každý pátý objekt. Podle **vlastnických vztahů** plně převažují soukromé fyzické osoby, na něž připadá 86,1 % domů. Obce a stát jsou vlastníkem u 4,6 % objektů a stavební bytová družstva u 2,3 % objektů. Rozdílná je vlastnická struktura jednotlivých druhů domů. V případě rodinných domů je rozhodující vlastnictví soukromou fyzickou osobou, v případě bytových domů připadá na obce a stát 27,7 %, na stavebních bytová družstva 21,6 % a na soukromé fyzické osoby 13,7 %.

Strukturu domovního fondu i charakter zástavby určuje i zastoupení domů podle **počtu bytů**. Ve většině domů (73,5 %) připadá na jeden dům pouze jeden byt a v 16,8 % domů 2 až 3 byty, což odpovídá vysokému podílu rodinných domů. Domy s 5 a více byty tvoří 3,5 % domů z celkového počtu obydlených domů.

Tab. 2.1.2 Bytový fond v Jihočeském kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001⁾

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	252 980	279 892	26 912	110,6
v tom: trvale obydlené byty	220 802	231 281	10 479	104,7
z toho: v rodinných domech	106 035	112 739	6 704	106,3
v bytových domech	112 294	116 060	3 766	103,4
neobydlené byty	32 178	48 611	16 433	151,1
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	15 656	23 851	8 195	152,3
obydleny přechodně ²⁾		8 073	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

Rozdílná dynamika vývoje obou základních druhů domů se musela nutně projevit i ve změnách bytového fondu. Bytový fond kraje v roce 2001 tvořilo 279 892 bytů, z toho bylo 231 281 trvale obydlených a 48 611 neobydlených. Celkový přírůstek počtu bytů byl dosažen především **novou výstavbou**. Vliv však měly i metodické odlišnosti mezi jednotlivými sčítáními, zejména v započítávání bytů sloužících k rekreaci. Dopad mělo i rozdílné deklarování druhého bytu v rodinných domcích, i když neproběhly žádné stavební úpravy, neboť v roce 1991 mnohdy majitel uvedl pouze jeden byt, např. z obavy před nastěhováním nájemníka.

Významně vzrostl počet **neobydlených** bytů, kde přírůstek dosáhl více než 50 %, zatímco počet trvale obydlených bytů se zvýšil jen o 5 %. Podíl neobydlených bytů tak představoval v roce 2001 již 17,4 %. Výrazně vyšší je tento podíl v menších obcích, s rostoucí velikostí obce klesá.

Změna rozsahu bytové výstavby byla doprovázena i změnami v jejím charakteru. Vysoká finanční náročnost omezila výstavbu bytových domů a většina nových bytů byla stavěna v rodinných domech. Nové byty v bytových domech jsou častěji stavěny za účelem prodeje nebo pro komerční využití. Část přírůstku nových bytů se týká také nástaveb a vestaveb, které představují **úspornější formu** získání bytu, neboť odpadají náklady spojené s pořízením pozemku a se zavedením inženýrských sítí. Došlo rovněž k obratu v zájmu o bydlení v menších obcích. Před rokem 1989 převládaly tendence charakterizované odlivem obyvatelstva z menších obcí do měst (snadnější dostupnost zaměstnání, škol, zdravotní péče). V posledních letech dochází **k obratu** a výstavba se soustřeďuje i na menší obce v blízkosti velkých měst. To umožňuje život ve zdravějším životním prostředí a přitom neklade neúměrné časové nároky na dopravu do zaměstnání a škol.

Nastalé změny ve vlastnictví domů se odrazily ve změnách v **právním důvodu** užívání bytu. Je to ovlivněno především poklesem počtu nájemních bytů o více než čtvrtinu a družstevních bytů o 15 %. Podíl nájemních bytů v roce 2001 představoval 25,3 % a družstevních 14,9 %. Rapidně vzrostl podíl bytů v osobním vlastnictví, když v roce 1991 nedosahoval ani 1 % a v roce 2001 na ně připadala již téměř desetina bytového fondu. Odlišnosti se samozřejmě projevují v rodinných a bytových domech. V rodinných domech jednoznačně převládá užívání bytu ve vlastním domě (81,1 %) a relativně častější (zhruba 11 % bytů) je také bezplatné užívání bytu - jde například o byt dětí v domě rodičů. V bytových domech se většinou jedná o byty nájemní (44,1 %) a byty družstevní (29,6 %). Třetí nejsilnější skupinou se staly byty v osobním vlastnictví.

Nová výstavba, rekonstrukce a modernizace a na druhé straně rušení starých a nevyhovujících bytů se odrazily ve změnách **kvality bydlení**. Jednou z charakteristik je i stáří bytového fondu. Bytů v domech postavených nebo zrekonstruovaných mezi roky 1990 až 2000 byla téměř desetina bytového fondu. Vzhledem k tomu, že v roce 1991 bylo zjišťováno období výstavby domu a v roce 2001 i období rekonstrukce, není zcela možné porovnávat počty bytů v jednotlivých obdobích. Nejvýraznější je pokles počtu bytů v domech postavených do roku 1919 o více než polovinu a jejich podílu o 14 procentních bodů.

Od roku 1991 došlo k dalšímu **zvýšení technické vybavenosti** bytů. Nejvýraznější je toto zvýšení v napojení bytů na plyn, což bylo umožněno rozšiřováním plynovodu po území kraje i určitým finančním zvýhodněním ze strany obcí při využívání plynu jako ekologického paliva. Podíl bytů se zavedeným plynem se tak od roku 1991 zvýšil o 14,1 procentního bodu a v roce 2001 dosáhl 35,7 %. Zvýšením podílu o 7,7 procentního bodu je na veřejnou kanalizaci napojeno již 77,8 % bytů. Rozdíly se ale projevují ve velikostní struktuře obcí, když ve větších obcích a městech dosahuje napojení přes 90 %, zatímco v obcích do 199 obyvatel je to pouze necelá třetina. V zavedení vodovodu do bytu se rozdíly již stírají (rozdíl mezi obcemi s nejmenším a největším podílem je 3,4 procentního bodu), stejně jako ve vybavení vlastní koupelnou nebo sprchovým

koutem (rozdíl 5,2 procentního bodu). Vlastní splachovací záchod (ať již v bytě nebo mimo byt) má v nejmenších obcích 89,4 % bytů, ve větších obcích a městech je pak tento podíl přes 98%. Odlišné je rovněž využívání jednotlivých druhů paliv k topení. V menších obcích jsou jednoznačně upřednostňována tuhá paliva, ekologických paliv (plyn, elektřina) využívá jen malá část bytů, přičemž více bytů je vytápěno elektřinou. Se zvětšující se velikostí obce se zvyšuje podíl domácností, které plyn a elektřinu využívají, v návaznosti na rozšíření zavedení plynu do bytů je v daleko větší míře využíván plyn než elektřina.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Jihočeském 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	.	28,6	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	45,9	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	15,5	9,4	-6,1	60,9
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	21,6	35,7	14,1	165,4
přípoj na kanalizační síť	70,1	77,8	7,7	111,0
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	76,8	81,5	4,7	106,1
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	8,1	3,1	-5,0	38,4

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

Lepší možnosti pro využití technických sítí a zdrojů se odrazil i ve změnách v zastoupení bytů jednotlivých kategorií. Do **I. kategorie** bylo v roce 2001 zařazeno již 85,4 % z celkového počtu bytů. Podíl bytů II. a III. kategorie se mezi sčítáními snížil na polovinu. Podíl bytů IV. kategorie se sice snížil ze 4,9 % na 1,5 %, přesto však v kraji zůstává 3 518 bytů (údaj z roku 2001) této kategorie, tedy bez jakéhokoliv vybavení.

Zvyšující se nároky na kvalitu bydlení mění strukturu bytového fondu ve prospěch bytů s **větší obytnou plochou a větším počtem** obytných místností. V průběhu deseti let mezi sčítáními došlo sice k poklesu podílu bytů s nejmenší obytnou plochou a zvýšení podílu vícemetrážních bytů, přesto nejpočetnější zůstávají byty ve velikostní skupině 30 - 50 m², které tvoří 42,3 % trvale obydlených bytů. Došlo ke zvýšení průměrné obytné plochy připadající na 1 byt o 3,3 m², která tak v roce 2001 činila 51,3 m². Celková plocha bytů se zvyšovala nejen vlivem zvětšení obytné plochy, ale rozlehlejší jsou i plochy příslušenství. Zvýšením o 5,4 m² proti roku 1991 dosáhla průměrná celková plocha bytu 78,5 m².

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

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	72,7 ²⁾	78,6	5,8	108,0
obytná plocha (m ²) ¹⁾	47,7 ²⁾	51,4	3,6	107,6
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,73 ²⁾	2,79	0,06	102,1
osob	2,80	2,68	-0,13	95,5
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⁾	17,0	18,9	1,9	111,3

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

Byty s obytnou plochou menší než 20 m² jsou většinou s jednou obytnou místností, více než 84 % se jich nachází v bytových domech, kde představují 8,5 % všech bytů. Byty s obytnou plochou větší než 50 m² jsou naproti tomu častější v rodinných domech. Z bytů s obytnou plochou 50 - 60 m² je to více než polovina, z bytů s obytnou plochou 60 - 80 m² téměř tři pětiny a z bytů s obytnou plochou větší než 80 m² již přes 90 %. Vývoj počtu bytů podle počtu obytných místností má stejné tendence jako vývoj podle obytné plochy bytu, klesá počet jedno- a dvoupokojových ve prospěch bytů s větším počtem místností. Z celkového počtu

bytů s 1 obytnou místností se čtvrtina nachází v rodinných domech a téměř 3/4 v bytových domech. Byty s více pokoji jsou pak častěji v rodinných domech, a to čtyřpokojové ze 73 % a byty s 5 a více pokoji z 97 %.

Všechny výše uvedené změny charakterizují v souhrnu zvyšující se úroveň bydlení. To se projevilo ve zlepšení hodnot sledovaných **ukazatelů úrovně bydlení**, jako je počet obytných místností připadající na 1 byt, počet osob na 1 obytnou místnost či obytná plocha připadající na 1 osobu. Lze přitom opět vysledovat rozdíly v hodnotách těchto ukazatelů za byty v rodinných a bytových domech i v závislosti na složení bytové domácnosti z hlediska počtu domácností.

Byty v rodinných domech umožňují **vyšší standard bydlení**, proto jsou ve všech ukazatelích dosahovány lepší hodnoty. A tak zatímco v rodinných domech připadá (ke dni sčítání) na 1 byt obytná plocha 62,8 m², v bytových domech je to pouze 40,3 m². Vyšší obytná plocha bytů v rodinných domech se odráží i ve velikosti obytné plochy připadající na 1 osobu. Ta činí v bytech v rodinných domech 22,3 m², v bytových domech 15,4 m². V rodinných domech se zvýšil i průměrný počet obytných místností s obytnou plochou 8 a více m², a to z 3,08 na 3,20, zatímco v bytových domech zůstal na stejné úrovni a činil 2,4 obytné místnosti.

2.2. Náklady na bydlení

V celkové struktuře výdajů domácností hrají náklady na bydlení poměrně významnou složku. Tyto údaje jsou však většinou k dispozici pouze v souhrnu za celou republiku a za nižší územní celky se nesledují, resp. nesledovaly. Až v posledních letech máme k dispozici určité informace z výběrového šetření. Právě vzhledem k tomu, že se jedná o výběr je nutno přistupovat k zjištěným výsledkům s určitou rezervovaností. **Základní trendy** by však měly realitě odpovídat.

V dlouhodobějším srovnání se náklady na bydlení významně zvýšily. Zatímco ještě v 80. letech minulého století byly přímé náklady na bydlení včetně služeb s bydlením spojených relativně méně významnou položkou v rodinných rozpočtech, stává se ta to oblast v poslední době **stále významnější**. Jen pro srovnání se za celou Českou republiku náklady na bydlení a energie zvýšily v podílovém vyjádření na celkových vydáních mezi roky 1989 a 2007 z necelých 10 % na více než 20 %. Za toto období vzrostly příjmy domácností (a také celkové částky vydání) více než pětinasobně. V absolutním vyjádření tak samotné náklady na bydlení (v přepočtu na osobu a rok) vzrostly z částky jen mírně převyšující 2 tisíce korun v roce 1989 na téměř 25 tisíc korun.

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

Zdroj: CSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 346	3 317	3 619
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	15,5	14,8	15,2
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	17,4	18,3	18,5
elektřina	31,8	27,9	29,1
plyn z dálkového zdroje	5,4	10,8	11,0
teplo a teplá voda	20,9	17,6	16,1
vodné a stočné	9,3	8,7	9,2
ostatní služby	6,9	8,5	8,1
tuhá a tekutá paliva	8,3	8,3	8,2
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	2,7	3,4	3,3
regulované nájemné	17,8	17,5	17,7
neplatí nájem	79,5	79,1	79,0

V podmínkách Jihočeského kraje představovaly náklady na bydlení v průměru za rok 2007 zhruba 15 % z čistých peněžních příjmů. V krátkodobém tříletém srovnání se měsíční náklady na domácnost zvýšily téměř o 300 korun. Relativně stabilní hladina podílového ukazatele pak dokládá stejné tempo růstu nákladů na bydlení jako zvyšování čistých příjmů.

V mezikrajovém srovnání byl v Jihočeském kraji podíl nákladů na bydlení **čtvrtý nejnižší** ze všech regionů. Srovnatelné částky jsou do této oblasti věnovány z našich sousedů v kraji Plzeňském a kraji Vysočina. Proti kraji Středočeskému jsou ale náklady na bydlení nižší již zhruba o 300 korun a v porovnání s krajem Jihomoravským o více než 500 korun.

Ve struktuře nákladů na bydlení představují nejvyšší položku náklady spojené s úhradou **energií**. Náklady na elektřinu, plyn a na dodávky tepla a teplé vody představují více než polovinu celkových nákladů. Přitom ale

podíl uvedených složek se za poslední tři roky snížil. Je otázkou, zda je to vlivem větších úspor přímo v domácnostech nebo zda má podstatnější vliv měnící se struktura bytového fondu.

Přímé náklady spojené s užíváním bytu, hrazené formou **nájemného** představují v Jihočeském kraji kolem 18 % z čistých příjmů. Je to podíl srovnatelný s kraji Královéhradeckým, Plzeňským a Olomouckým a je samozřejmě ovlivněn nejen velikostí částek vynakládaných na nájemné v jednotlivých místech, ale zejména vlastnickou strukturou bytového fondu.

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Údaje o cenách vybraných druhů nemovitostí jsou čerpány z dat Ministerstva financí ČR. Zdrojem jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí. Podrobnější informace jsou uvedeny v **metodických vysvětlivkách**. Zpracování bylo zahájeno rokem 1989 a zdrojová databáze zahrnuje pouze transakce na trhu nemovitostí a nepřihlíží k takovým aktům jako například prodej práv k užívání bytu. Celá databáze vychází z reálných (přiznaných) cen.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	764	784	874	989	1 137	1 273	1 497	1 601	1 764
Bytové domy (Kč/m ³)	470	492	580	724	1 048	1 165	664	1 279	1 369
Byty (Kč/m ²)	3 584	5 172	3 740	3 644	4 311	7 889	8 537	10 571	11 585
Garáže (Kč/m ³)	1 088	1 135	1 270	1 286	1 260	1 615	1 582	1 550	1 559

¹⁾ předběžné údaje

Za téměř desetileté období se ceny nemovitostí **zvýšily dva až trojnásobně**, pouze u garáží byl cenový nárůst pozvolnější. V přepočtu na krychlový metr rostla rychleji cena u bytových domů. Přesto téměř trojnásobné zvýšení ceny nepostačuje k cenovému vyrovnání na rodinný dům, když ten má stále vyšší hodnotu v přepočtu na m³ zhruba o 30%.

Kupní cena (za m³) **rodinného domu** se na území Jihočeského kraje mezi roky 1998 a 2006 v průměru zvýšila více než dvojnásobně. Částkou 1 764 Kč za m³ v roce 2006 se tak kraj téměř plně přiblížil republikovému průměru, zatímco před deseti lety byly krajské ceny o desetinu nižší než tento průměr. Je zajímavé, že z pohledu mezikrajového srovnání byly ceny v kraji páté nejvyšší. Zcela jiná cenová úroveň se týká samozřejmě Prahy, kde dosahuje více než 6 tisíc za m³. Blízkost Prahy pak výrazně ovlivňuje ceny také v kraji Středočeském (2 419 Kč za m³). Počínaje Jihomoravským kraje pak již průměrná cena klesá pod 2 tisíce korun za metr.

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihočeském kraji 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	2 200	704	805	3 078	977	1 107	3 736	1 375	1 628
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	1 325	596	706	1 857	847	990	2 297	1 230	1 487
2 000 - 9 999	577	752	835	874	1 007	1 115	1 043	1 408	1 620
10 000 - 49 999	194	1 060	1 164	227	1 510	1 566	268	1 964	2 323
50 000 a více	104	1 147	1 234	120	1 760	1 983	128	2 475	2 773
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	88	1 720	1 838	101	2 972	3 025	163	3 830	4 078
10 - 50 %	402	1 344	1 277	539	1 917	1 981	865	2 315	2 473
50 - 75 %	980	626	761	1 260	932	1 096	1 649	1 167	1 485
75 - 100 %	730	333	479	1 178	424	553	1 059	552	783

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Při analýze cenového vývoje je vhodnější hodnocení v průměru za delší časové období, neboť se tak eliminují krátkodobé náhodné výkyvy. Pro naše hodnocení jsme zvolili období tříleté.

Téměř 4 tisíce převodů nemovitostí v letech 2004 až 2006 v Jihočeském kraji určily odhadní cenu za 1 m³ na 1 375 Kč a cenu kupní o 250 Kč vyšší. Ve vnitřní regionální struktuře se **nejvyšší ceny** soustřeďují do okresů České Budějovice (kupní cena 2 060 Kč/m³) a Český Krumlov (kupní cena 1 938 Kč/m³). Přitom v okrese Č. Krumlov je nejvyšší rozdíl mezi cenou odhadní a konečnou kupní cenou - 414 Kč/m³.

Samozřejmě cena silně závisí na lokalitě prodávané nemovitosti. Obecně v menších sídlech je nižší, s rostoucí velikostí obce také roste. Tato závislost nemusí platit plně. Rodinný dům v malé obci (nebo na samotě) bývá často větší, je lépe situován i případně lépe vybaven. Bohužel data, která máme k dispozici, neumožňují analyzovat rozdíly mezi skutečně malými obcemi a obcemi již většími, neboť hranice první velikostní skupiny je stanovena na 2 tisíce bydlících osob. U těchto relativně menších obcí je tedy cena v kraji skutečně nižší. Ve větších obcích je pak již vyšší, když zvláště výrazný cenový skok je u obcí nad 10 tisíc obyvatel. V kategorii obcí nad 50 tisíc obyvatel je v kraji zastoupeno pouze statutární město České Budějovice, takže průměrná kupní cena 2 773 Kč za m³ v letech 2004 až 2006 se týká Českých Budějovic. V porovnání např. s ceny v Plzni jsou průměry v Č. Budějovicích nižší o 250 Kč, naopak proti Jihlavě mají Budějovice cenový průměr o 100 Kč vyšší.

Rozdíly v cenové úrovni jsou také závislé od toho jak starý, resp. jak dalece **opotřebený** dům je předmětem prodeje. Nový rodinný dům, relativně málo opotřebený, se v průměru prodává za více než 4 tisíce za m³. Domy vysoce opotřebené pak již nedosahují ceny ani 800 Kč za m³. Z porovnání cen podle jednotlivých kategorií pak v rámci kraje vyplývá, že častěji jsou prodávány domy starší s opotřebením více než 50 %.

Kupní cena **bytového** domu byla v kraji v roce 1998 zhruba na úrovni 60 % ceny rodinného domu (v přepočtu na m³). V průběhu sledovaného období se však zvýšila téměř trojnásobně a její rychlejší růst způsobil, že se cenové hladiny přiblížily. Rozdíl mezi oběma typy budov se tak v cenovém vyjádření na m³ pohybuje přibližně na úrovni 20 %. Vzhledem i k menšímu počtu převodů se u bytových domů projevují podstatně větší diference v cenovém vývoji podle jednotlivých let a není výjimkou, že průměrná cena v jednom roce vzroste proti předchozímu stavu velmi výrazně a následující rok opět zase dost podstatně klesne. Tyto disproporce v časovém vývoji plně neodstraňuje ani zavedení tříletých průměrů, jak je tomu v následující tabulce.

Průměrná kupní cena m³ v letech 2004 až 2006 se v Jihočeském kraji sice proti republikovému průměru pohybovala na hodnotě o 220 Kč nižší, přesto její úroveň znamená sedmou příčku (tedy střed) v mezikrajovém srovnání.

Stejně jako u rodinných domů i v zde roste kupní cena s velikostí obce, což je zvláště patrné v kategorii reprezentované krajským městem. Opět si můžeme dovolit srovnání s krajskými městy sousedních krajů. Zde je situace proti rodinným domům poněkud odlišná. Proti Jihlavě jsou ceny v Č. Budějovicích vyšší téměř o 500 Kč na m³ a proti Plzni je tento rozdíl ještě vyšší a představuje necelých 750 Kč. Samozřejmě opět v jiných sférách se pohybují ceny v Praze, kde kupní cena 1 m³ bytového domu dosahovala v průměru v letech 2004 až 2006 částky 3 331 Kč.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihočeském 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	260	736	502	256	961	909	212	900	1 112
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	51	685	517	66	678	589	56	534	587
2 000 - 9 999	86	665	375	69	1 210	882	59	795	886
10 000 - 49 999	71	954	555	62	629	869	43	908	1 112
50 000 a více	52	607	624	59	1 335	1 341	54	1 386	1 904
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	42	.	525	20	.	1 208	13	.	1 409
25 - 65 %	130	.	561	142	.	1 096	131	.	1 333
65 - 100 %	88	.	403	94	.	564	68	.	631

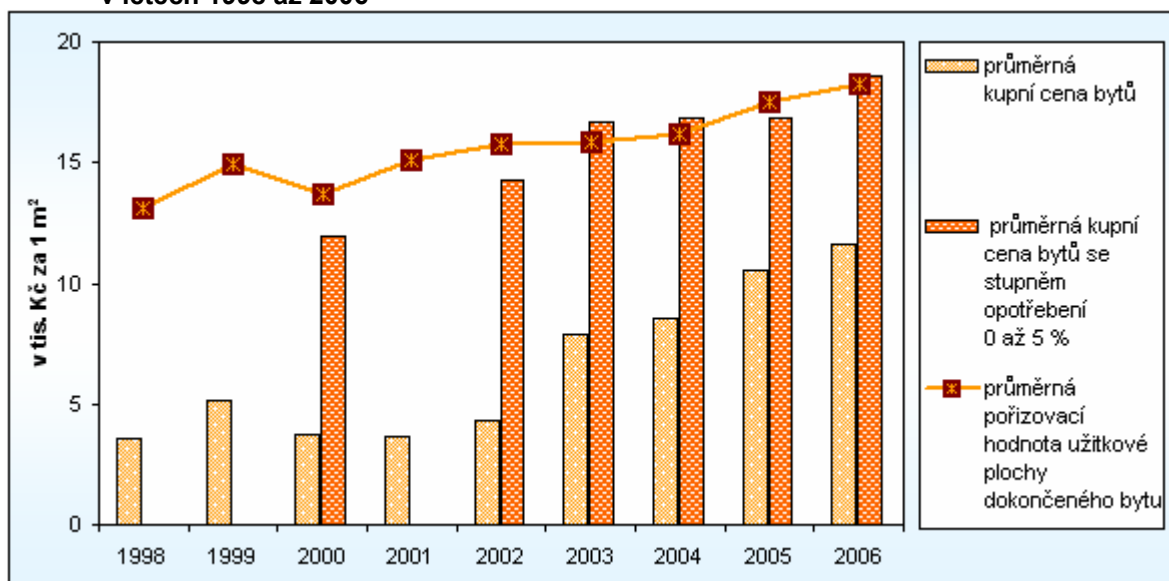
^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Stejně relace jako u rodinných domů platí v případě domů bytových v cenách podle stupně opotřebení. Vzhledem k jiné kategorizaci však informace o tom, že se podle výše průměrné ceny dá odhadnout převažující podíl prodávaných domů opotřebených nad 25 %, asi příliš přínosná není.

Průměrná **kupní cena 1 m² bytu** v kraji v roce 2006 dosáhla částky 11 585 Kč a v porovnání s rokem 1998 vzrostla více než trojnásobně. Ceny bytů s nejnižším stupněm opotřebení byly v letech 2000 a 2002 (kdy byly poprvé zveřejněny) 3krát vyšší než průměr za všechny převody. Protože ve zmíněné kategorii nebyl růst cen tak strmý a vzhledem ke změně struktury prodávaných bytů, dochází ke zmenšování rozdílu mezi cenami bytů s opotřebením 0 – 5 % a cenami všech bytů; v letech 2005 a 2006 je tento rozdíl zhruba 50 %. V grafu č. 4 jsme se snažili ukázat kromě růstu kupních cen bytů i to, jak se přibližují kupní ceny bytů a pořizovací hodnota dokončených bytů (tj. investiční náklady dokončených bytů). Přesněji jde o kupní ceny bytů s nejnižším opotřebením za 1 m² a průměrné investiční náklady na výstavbu bytu dokončeného

v bytovém domě v přepočtu na 1 m² užitkové plochy. Investiční náklady nebo jinak pořizovací hodnota dokončených bytů byly zjištěny z výkazů o dokončených budovách a údaje vzniklé jejich zpracováním jsou hodnoceny v kapitolách 4 a 5.

Graf 4 Vývoj kupní ceny a pořizovací hodnoty bytů v bytových domech v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2006



Ale vraťme se zpět k cenám bytů získaných na základě údajů z přiznání k dani z převodu nemovitostí. Proti průměru za celou Českou republiku jsou ceny v kraji téměř o 20 % nižší, ale jsou plně srovnatelné s cenami v kraji Plzeňském či kraji Vysočina. Podrobnější informace o cenové úrovni a jejím vývoji v čase umožňuje následující tabulka.

Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Jihočeském kraji 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	494	4 912	4 622	2 747	5 670	5 363	4 218	9 073	10 243
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	116	3 718	2 591	405	2 787	2 426	513	5 207	5 839
2 000 - 9 999	207	4 294	3 908	755	4 090	3 746	1 231	6 707	7 555
10 000 - 49 999	138	6 253	6 235	712	6 037	6 226	1 306	9 661	10 901
50 000 a více	33	7 377	9 495	875	8 069	7 417	1 168	12 607	14 276
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	30	.	11 929	28	.	16 680	166	.	18 557
5 - 20 %	79	.	4 382	180	.	7 129	958	.	12 611
20 - 45 %	312	.	4 090	1 461	.	5 253	2 190	.	9 729
45 - 100 %	73	.	4 151	1 078	.	4 924	904	.	7 454

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Údaje v tabulce můžeme ještě rozšířit o informace o cenách bytů (v přepočtu na m²) v sousedních krajských městech. Tak tedy proti ceně v Č. Budějovicích 14 276 Kč, stojí 16 049 Kč v Plzni a 14 383 Kč v Jihlavě. Jen pro zajímavost v Praze dosahuje cena 33 724 Kč za metr čtvereční.

Celou podkapitolu může uzavřít krátkou zmínkou o **cenách garáží a stavebních pozemků**. Průměrná cena za 1 metr kubický se u garáží mezi roky 1989 a 2006 zvýšila zhruba o polovinu a dosahuje částky 1 559 Kč. Touto hodnotou se nijak výrazně neodchyluje o celorepublikového průměru a je plně srovnatelná se sousedními kraji Plzeňským a krajem Vysočina. Proti zbývajícím dvěma sousedům – kraji Středočeskému a Jihomoravskému – jsou ceny v našem kraji nižší zhruba o 400 až 500 Kč na m³.

Jak již bylo v předchozím odstavci uvedeno, máme k dispozici i určité informace o cenách stavebních pozemků. Tyto informace však nejsou tak dostatečně detailně zpracovány, abychom z nich mohli dělat zcela objektivní závěry. Omezme se proto jen na informaci, že v kraji je (pochopitelně) v cenách pozemků značná různorodost, když zde existují oblasti (zejména menší velikostní celky), kde cena za m² nedosahuje 100 Kč. Naproti tomu ve větších obcích – krajském a některých okresních městech – jsou ceny vyšší a překračují hranici 1 000 (a někdy i 2 000) korun.