

5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí ve Zlínském kraji

Zdrojem údajů o nákladech domácností je výběrové šetření ČSÚ Životní podmínky (SILC), ve kterém jsou zjišťovány údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení. V druhé části jsou využity údaje z publikace ČSÚ Ceny sledovaných druhů nemovitostí, která je založena na daňových přiznáních k dani z nabytí nemovitých věcí (dříve z převodu nemovitostí).

Náklady na bydlení (SILC)

Náklady na bydlení záleží na tom, jak domácnosti bydlí, na technickém vybavení domů a bytů, na možnostech vytápění apod. Ve Zlínském kraji v roce 2020 na základě výsledků šetření SILC žilo 232,4 tis. domácností, tedy o 7,9 tis. více než v roce 2011. Ve sledovaném období vzrostl podíl domácností, které bydlí v rodinném domě na 61,5 %. Nejčastější právní formou užívání bytu je bydlení ve vlastním domě, uvedlo ji 52,7 % domácností a jedná se o nejvyšší podíl mezi kraji. Následuje bydlení v bytě v osobním vlastnictví, tuto formu reprezentuje 25,3 % domácností. U příbuzných či známých žije 9,4 % domácností a mezi kraji je to druhý nejvyšší podíl. Jen desetina domácností bydlí v pronajatém bytě, podobně jako v Kraji Vysočina. Tržní nájemné platí 9,4 % domácností, snížené nájemné pak necelé procento.

Tab. 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného ve Zlínském kraji

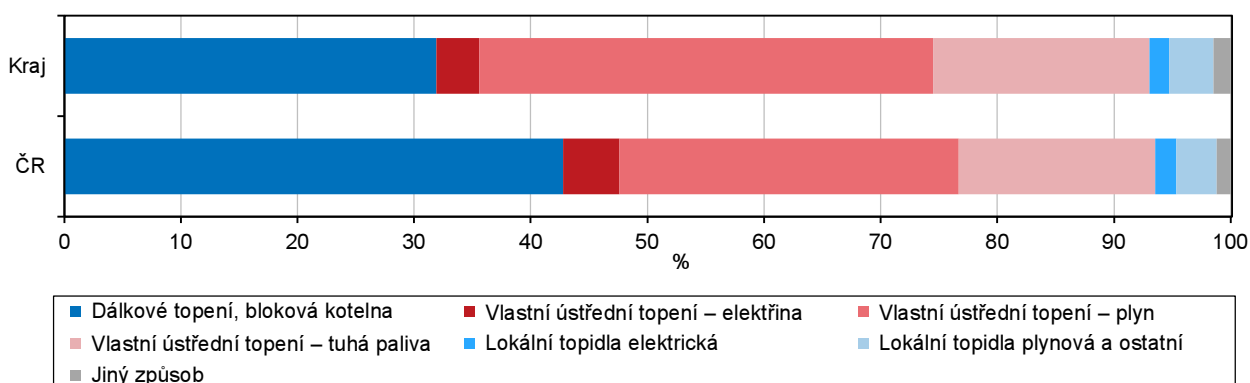
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

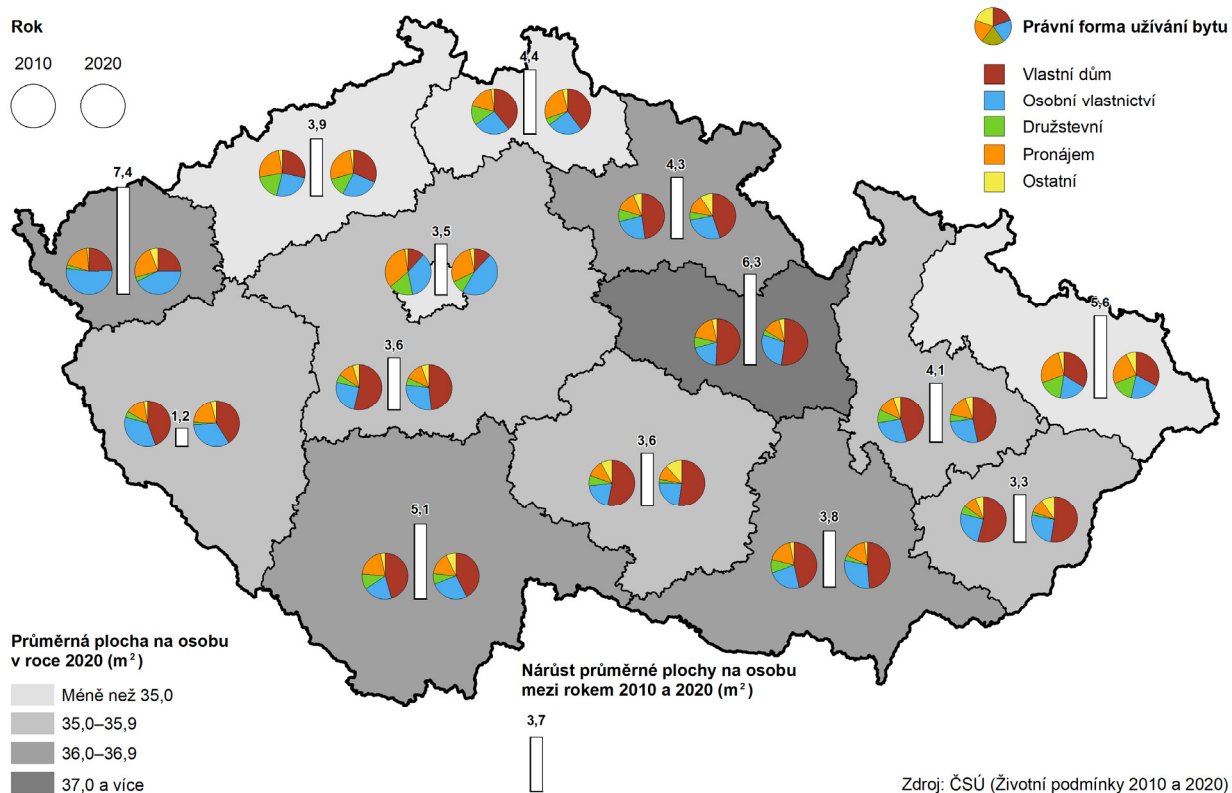
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet domácností (v tis.)	224,4	222,8	223,2	223,2	224,9	226,4	226,5	226,8	233,9	232,4
Druh bydlení:										
rodinný dům	58,7	53,0	59,1	51,6	51,4	55,7	58,7	56,8	60,1	61,5
bytový dům	40,7	46,4	40,7	47,9	48,2	43,5	40,4	42,6	39,3	38,1
jiná budova, nezjištěno	0,6	0,5	0,2	0,5	0,4	0,8	0,9	0,6	0,6	0,4
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	52,6	47,9	54,2	46,9	45,6	47,8	51,6	48,8	51,0	52,7
v osobním vlastnictví	26,6	32,7	26,8	31,1	27,5	22,5	21,7	23,4	24,2	25,3
družstevní	5,7	4,8	5,1	5,5	6,9	6,5	5,2	5,9	2,7	2,4
pronajatý	8,0	9,4	8,0	10,3	11,9	12,7	12,4	12,9	11,3	10,3
u příbuzných, známých apod.	7,1	5,3	5,9	6,2	8,1	10,6	9,2	9,1	10,8	9,4
Typ nájemného:										
tržní nájemné	9,5	9,2	8,0	9,0	10,0	10,0	10,7	10,8	9,6	9,4
snížené nájemné	0,5	0,4	0,0	1,3	1,9	2,7	1,7	2,0	1,6	0,9
neplatí nájem	90,0	90,4	92,0	89,7	88,1	87,3	87,6	87,1	88,8	89,7

Graf 5.1 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie ve Zlínském kraji a ČR (průměr let 2017–2020)

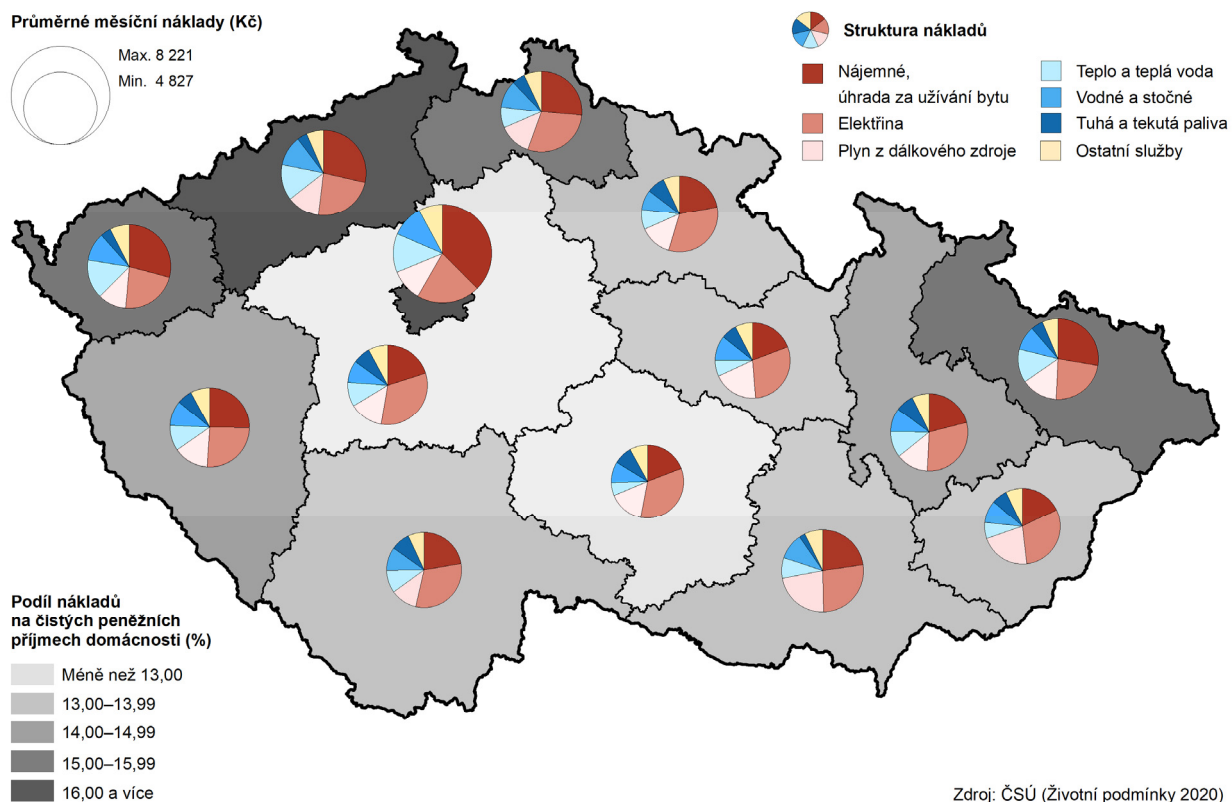
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Bydlení domácností v letech 2010 a 2020



Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020



Ve srovnání s ostatními kraji je ve Zlínském kraji vysoký podíl domácností, které k vytápění využívají vlastní ústřední topení na plyn, podíl představuje 41,2 % a je to druhá nejvyšší hodnota mezi kraji. Ve Zlínském kraji je to nejčastější forma vytápění, kterou domácnosti využívají. Vlastní ústřední topení na tuhá paliva má 18,3 % domácností v kraji. Druhým nejčastějším způsobem vytápění je dálkové topení s blokovou kotelnou, tento způsob uvedlo 30,3 % domácností.

Tab. 5.2 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie ve Zlínském kraji

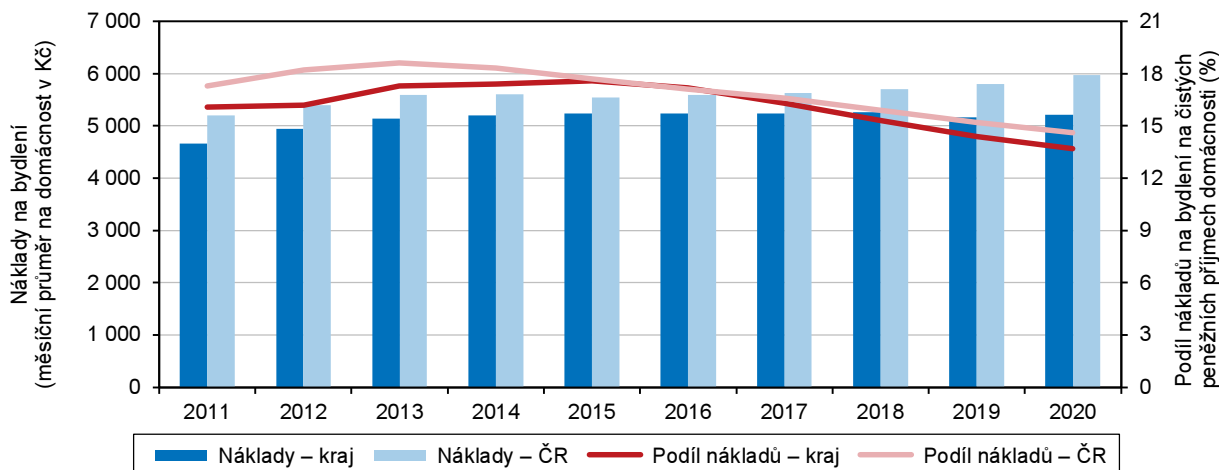
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2017	2018	2019	2020
Převažující způsob vytápění:				
dálkové topení, bloková kotelná	32,2	35,5	29,9	30,3
vlastní ústřední topení – elektřina	4,3	3,2	4,1	3,4
vlastní ústřední topení – plyn	40,5	34,4	39,2	41,2
vlastní ústřední topení – tuhá paliva				
lokální topidla elektrická	1,1	1,3	1,9	2,5
lokální topidla plynová a ostatní	3,2	4,8	4,3	3,0
jiný způsob	1,5	1,8	1,3	1,3

Graf 5.2 Náklady domácností na bydlení ve Zlínském kraji a ČR

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



Tab. 5.3 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura ve Zlínském kraji

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):	4 667	4 938	5 137	5 204	5 240	5 239	5 240	5 258	5 166	5 216
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	16,1	16,2	17,3	17,4	17,6	17,2	16,3	15,3	14,4	13,7
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	13,9	15,3	12,8	16,4	18,6	17,5	16,1	16,7	16,0	17,9
elektřina	30,7	29,5	31,1	29,7	27,6	28,7	29,5	29,2	31,4	30,2
plyn z dálkového zdroje	25,0	23,9	26,2	22,9	23,4	23,5	22,7	21,2	21,6	21,6
teplo a teplá voda	10,4	11,4	9,7	11,4	10,6	9,9	8,5	9,1	7,2	6,9
vodné a stočné	8,1	8,8	9,0	9,5	9,6	9,9	10,3	9,8	10,0	9,7
ostatní služby	6,0	5,5	4,7	5,3	5,3	5,1	7,2	7,3	7,1	7,1
tuhá a tekutá paliva	5,8	5,6	6,5	4,8	5,0	5,4	5,7	6,7	6,7	6,6

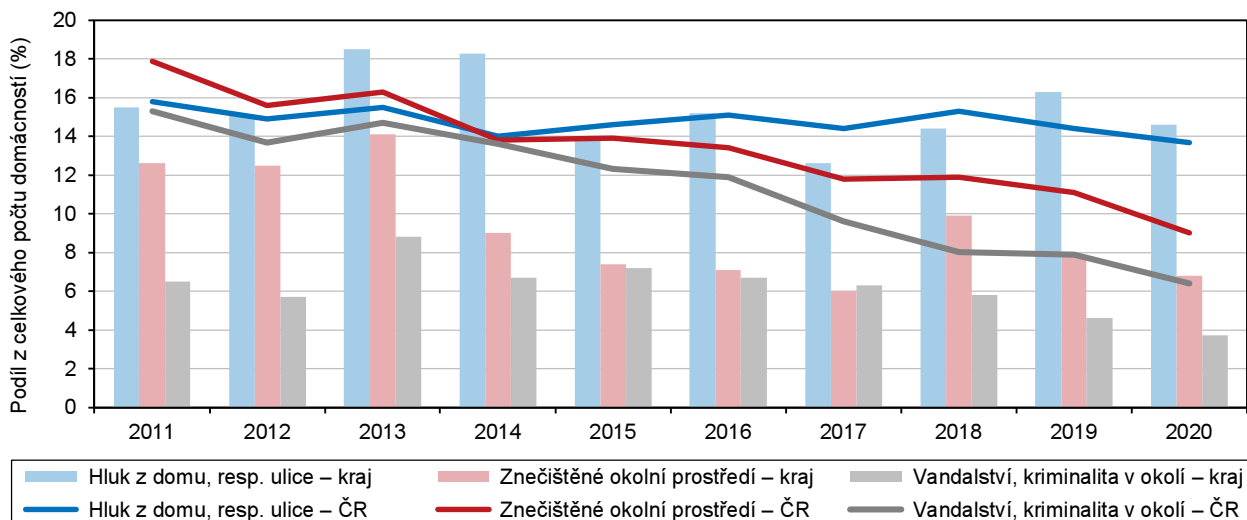
Výdaje domácností na bydlení na základě dat šetření SILC v roce 2020 činily ve Zlínském kraji v průměru 5 216 Kč na domácnost a měsíc a proti počátku období, tedy roku 2011 vzrostly o 549 Kč. Do těchto výdajů se zahrnuje nájemné (v pronajatých bytech), resp. úhrada za užívání bytu (v bytech v osobním vlastnictví



a v družstevních bytech), platby za dodávky energií (elektřina, plyn, teplo a teplá voda), vodné a stočné a ostatní služby spojené s bydlením. Ve srovnání s ostatními kraji jsou tyto náklady 4. nejnižší. Proti průměru za ČR jsou nižší o 764 Kč a proti nejvyšší hodnotě zjištěné v Hl. m. Praze (8 221 Kč) byly nižší o 3 005 Kč. Největší část nákladů připadá na úhradu elektřiny (30,2 %), následují poplatky za plyn z dálkového zdroje (21,6 %). Podíl příjmů, které domácnosti vynakládaly na bydlení, se během posledních let snižoval, neboť příjmy domácností rostly v průměru rychleji než jejich náklady na bydlení. V roce 2020 tento podíl činil průměrně 13,7 % a je to nejmenší podíl za celé desetiletí.

Graf 5.3 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) ve Zlínském kraji a ČR

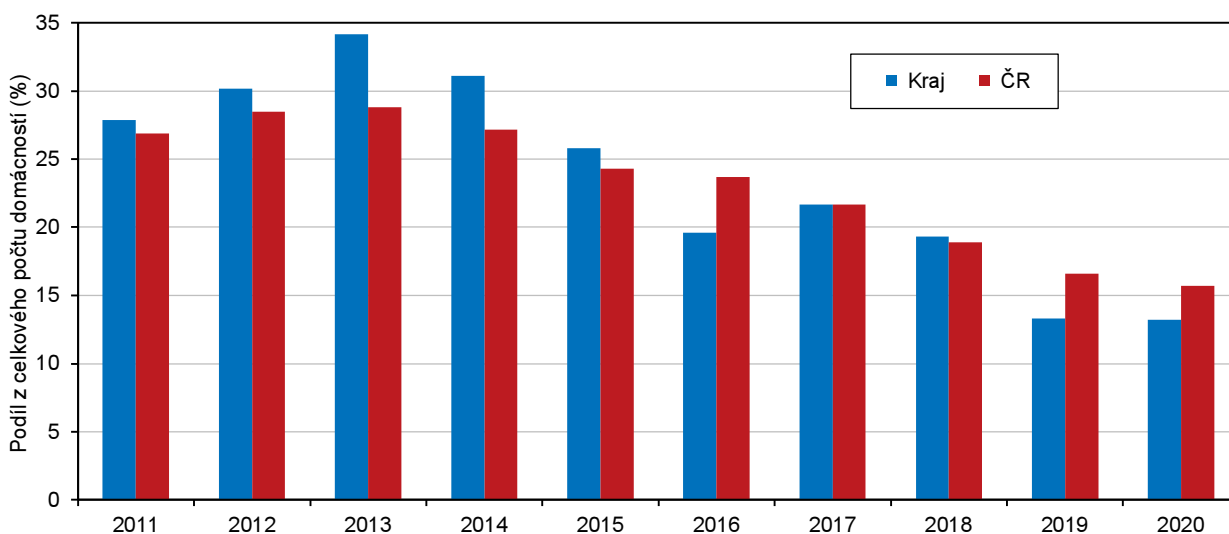
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Součástí šetření je zjišťování, jak samotné domácnosti vnímají svoje podmínky bydlení. Se změnou poměru nákladů na bydlení k příjmům se také výrazně změnilo vnímání těchto nákladů jakožto zátěže rodinného rozpočtu. Zatímco na počátku desetiletí považovalo náklady na bydlení za velkou zátěž 27,9 % domácností, v roce 2020 to bylo 13,2 % domácností. Podíl domácností, které uvedly, že náklady na bydlení vůbec nejsou zátěží, se za stejnou dobu zvýšil na 9,8 %.

Graf 5.4 Domácnosti považující náklady na bydlení za velkou zátěž ve Zlínském kraji a ČR

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



Tab. 5.4 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) ve Zlínském kraji

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	11,5	9,5	11,0	9,6	11,4	9,8	7,7	8,8	8,7	7,8
tmavý byt	2,8	2,3	1,7	2,8	5,4	5,1	3,5	3,9	2,1	3,6
malý byt	7,9	6,5	7,4	8,7	8,8	6,9	6,0	5,9	5,5	.
hluk z domu, resp. ulice	15,5	15,1	18,5	18,3	13,8	15,2	12,6	14,4	16,3	14,6
znečištěné okolní prostředí	12,6	12,5	14,1	9,0	7,4	7,1	6,0	9,9	7,8	6,8
vandalství, kriminalita v okolí	6,5	5,7	8,8	6,7	7,2	6,7	6,3	5,8	4,6	3,7
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	27,9	30,2	34,2	31,1	25,8	19,6	21,7	19,3	13,3	13,2
určitou zátěží	66,4	65,8	61,9	64,4	68,0	74,8	70,6	73,4	75,1	77,0
vůbec nejsou zátěží	5,8	4,0	3,8	4,5	6,2	5,6	7,6	7,3	11,6	9,8

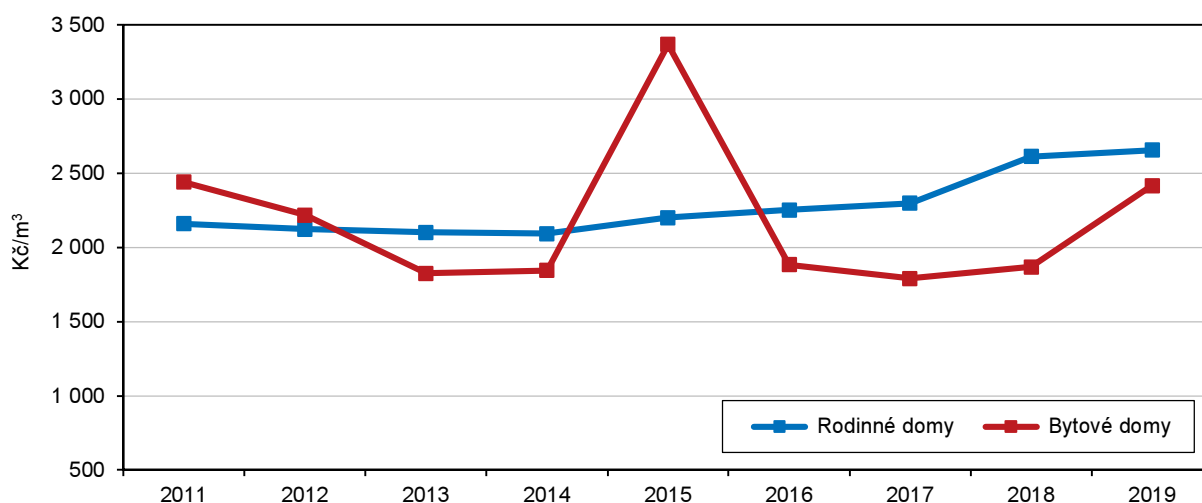
Ceny vybraných druhů nemovitostí

Kupní ceny nemovitostí v České republice se od roku 2010 zvyšovaly, přitom nejvíce rostly ceny bytů. Ve Zlínském kraji byl vývoj podobný, průměrné kupní ceny rodinných domů v kraji se za sledované období zvýšily o 23 %, u bytů byl zjištěn nárůst o 40 %.

Vývoj kupní ceny v daném období nebyl rovnoměrný, na počátku období průměrné kupní ceny rodinných domů mírně klesaly, od roku 2015 je zřejmý nárůst. Nejvýraznější zvýšení bylo zjištěno v roce 2018, kdy se ceny zvýšily meziročně o 13,7 %. Ve srovnání s republikovým průměrem byly průměrné ceny rodinných domů v kraji na počátku období 17 procent pod republikovým průměrem. Postupně se mu přibližovaly, v roce 2018 byl rozdíl jen necelá 2 %. V následujícím roce se rozdíl mírně zvýšil.

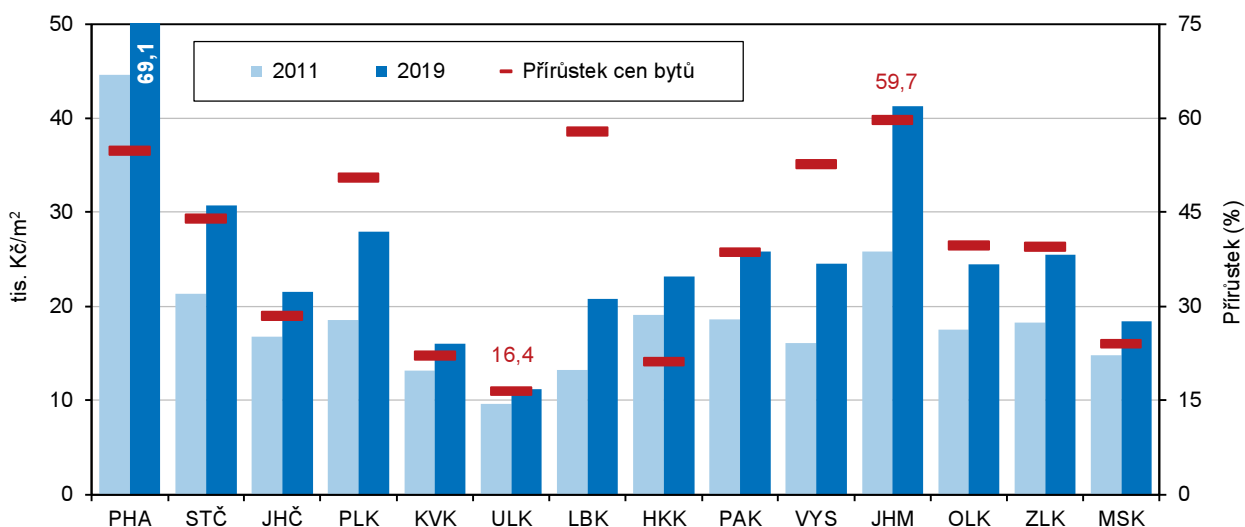
Tab. 5.5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí ve Zlínském kraji v letech 2011 až 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m ³)	2 160	2 123	2 100	2 092	2 201	2 252	2 298	2 612	2 657
Bytové domy (Kč/m ³)	2 442	2 218	1 826	1 845	3 368	1 884	1 790	1 868	2 417
Byty (Kč/m ²)	18 279	17 131	17 313	16 990	16 802	19 791	20 886	23 567	25 493

Graf 5.5 Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů ve Zlínském kraji

U bytů byl nejvýraznější nárůst kupní ceny v roce 2016, a, to o 17,8 %, v následujících letech růst zpomalil. Průměrné ceny bytů se ve sledovaném období nachází na počátku i konci období 11 % pod republikovým průměrem, v průběhu let se rozdíl pohyboval mezi 9 až 16 %.

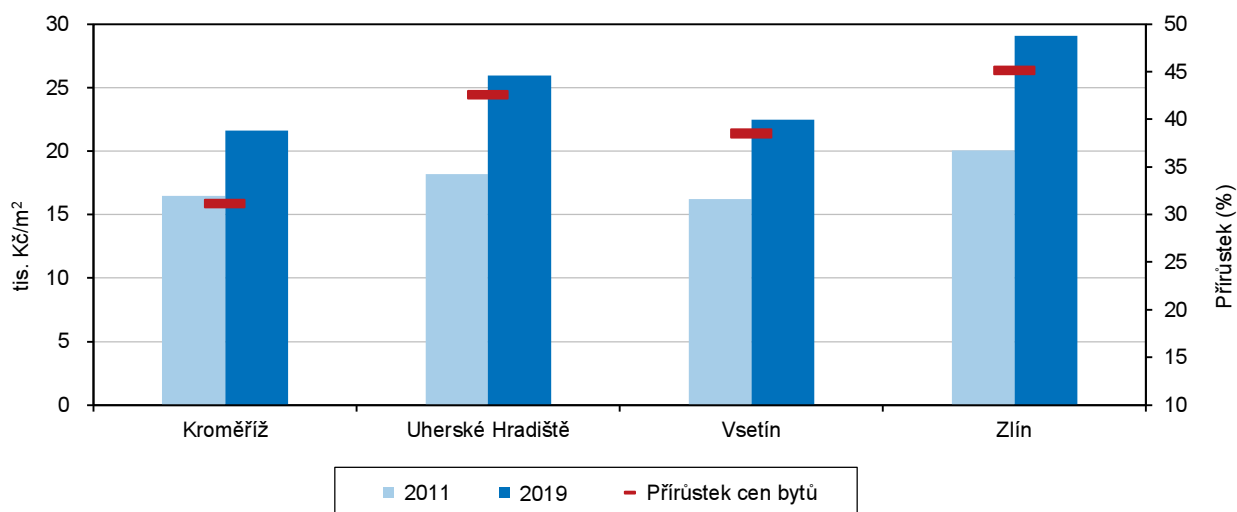
Graf 5.6 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v krajích mezi roky 2011 a 2019



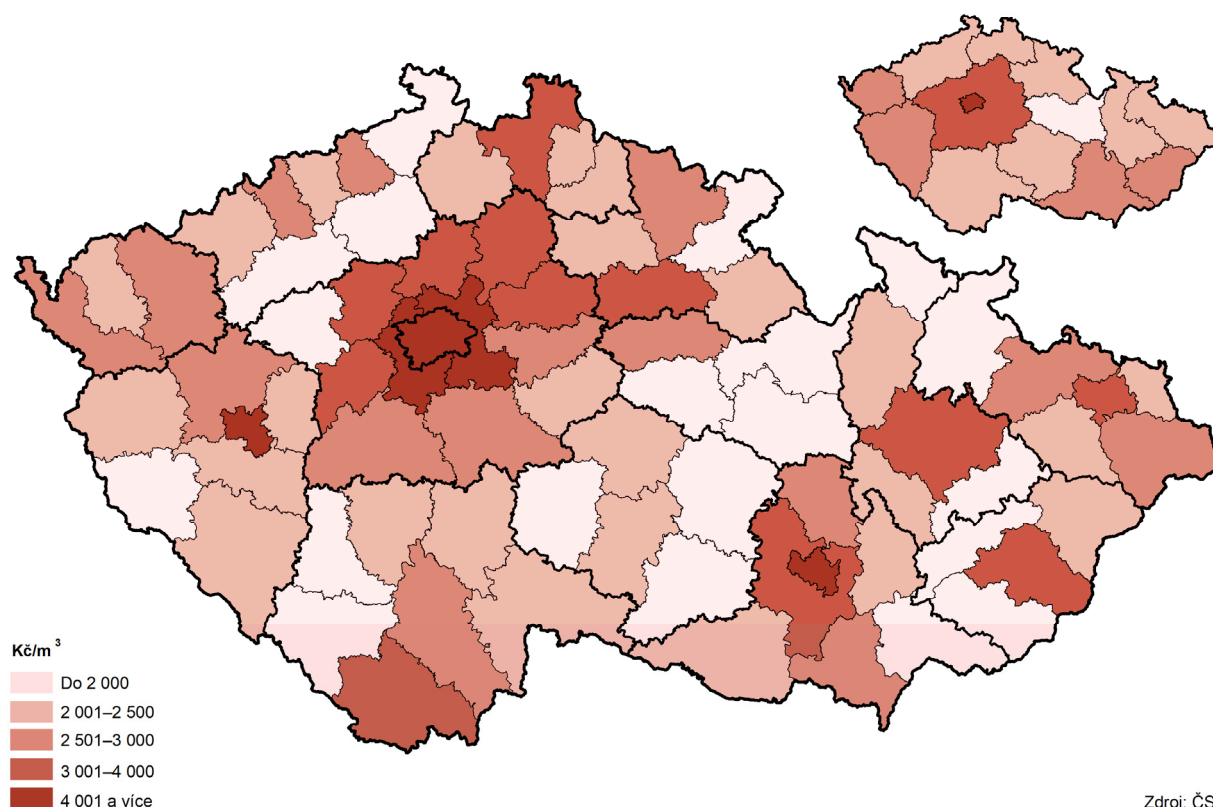
Z hlediska jednotlivých krajů došlo v roce 2019 oproti roku 2011 k nejnižšímu nárůstu cen bytů v Ústeckém kraji (16,4 %), Královéhradeckém kraji (21,1 %) a Karlovarském kraji (22,1 %). Naopak nejvyšší růst zaznamenal Jihomoravský kraj (59,7 %), Liberecký kraj (57,8 %) a Hl. m. Praha (54,8 %). Nárůst ve Zlínském kraji o 39,5 % byl mezi kraji 8. nejvyšší.

Mezi okresy kraje zaznamenáváme podobně jako v ostatních krajích nejvyšší ceny v okrese s krajským městem. V roce 2019 se v okrese Zlín průměrná kupní cena 1 m² bytu zvýšila o 45,1 % na 29 089 Kč. Jen mírně nižší byl nárůst v okrese Uherské Hradiště (42,6 %). Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší cenou mezi okresy v roce 2011 byl za 1 m² 3,8 tis. Kč, v roce 2019 stoupl na 7,5 tis. Kč.

Graf 5.7 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Zlínského kraje mezi roky 2011 a 2019



Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019



Zdroj: ČSÚ

Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Zlínském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

	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	3 107	1 907	2 129	646	793	1 689	2 128	725	801	1 747	2 504	772
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	1 438	.	1 699	.	359	.	1 659	.	337	.	1 910	.
2 000–9 999	995	.	1 881	.	217	.	1 935	.	214	.	2 148	.
10 000–49 999	393	.	2 882	.	122	.	2 585	.	123	.	2 955	.
50 000 a více	281	.	4 150	.	95	.	3 752	.	127	.	4 244	.
podle stupně opotřebení:												
0–10 %	422	3 740	4 324	646	281	2 152	2 929	728	302	2 158	3 399	719
10–50 %	688	2 439	2 662	679	300	1 678	1 996	743	294	1 691	2 242	794
50–75 %	964	1 785	1 981	653	173	1 189	1 374	696	159	1 336	1 719	807
75–100 %	1 033	918	1 015	617	39	652	714	708	46	834	1 022	852

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

Jednotkové kupní ceny závisí na opotřebení, s rostoucí mírou opotřebení klesá kupní cena. Dalším faktorem, který výrazně ovlivňuje kupní cenu, je velikost obce. S rostoucí velikostí obce se jednotková kupní cena zvyšuje. Potvrzují to i data za Zlínský kraj, členěná podle velikostních skupin obcí. Nejnižší průměrná kupní cena za 1 m³ v rodinných domů zůstává ve všech tříletých obdobích nejnižší ve skupině obcí do 1 999 obyvatel. Více než dvojnásobná je v krajském městě, které zastupuje skupinu obcí s 50 tis. a více obyvateli.

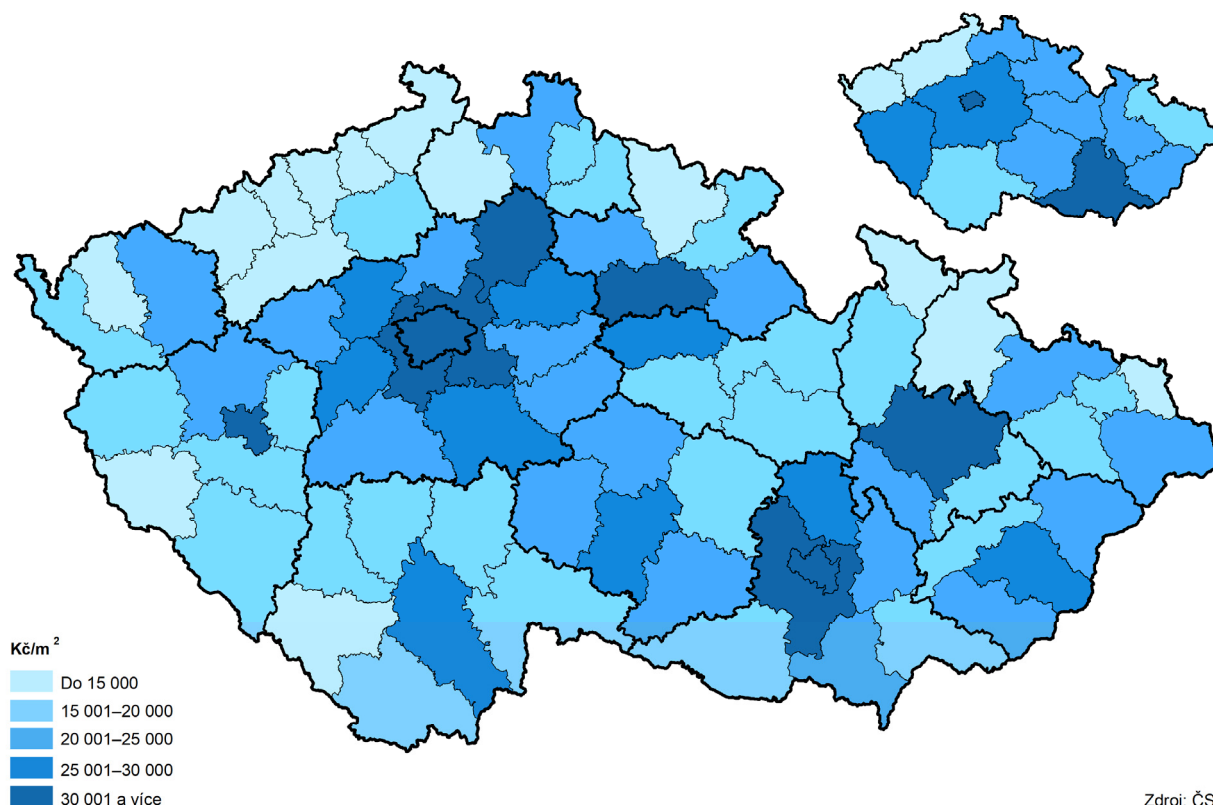
Za sledované období nejrychleji rostly kupní ceny ve dvou nejnižších skupinách obcí, růst představoval 12,4 a 14,2 %. V závislosti na stupni opotřebení jednotková kupní cena v období 2014–2016 klesla, v následujícím období opět vzrostla, a to ve všech stupních opotřebení. Počet převodů rodinných domů se ve sledovaném období v kraji snížil na čtvrtinu, přitom nejvíce v prvních dvou skupinách obcí. Výrazně vzrostl rozdíl mezi kupní a odhadní cenou bytu, a to hlavně u domů s nižším opotřebením.

Tab. 5.7 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Zlínském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry¹⁾

	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	4 722	16 940	17 608	61	1 455	14 111	17 279	62	754	17 229	22 981	62
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	119	12 391	13 164	72	25	9 905	12 214	71	24	10 813	14 535	64
2 000–9 999	831	14 744	15 045	63	290	11 630	13 540	63	170	12 819	16 311	62
10 000–49 999	2 486	16 303	17 017	60	782	13 657	17 095	60	335	16 464	22 796	60
50 000 a více	1 286	20 012	20 817	60	358	17 407	21 062	63	225	22 383	29 196	65
podle stupně opotřebení:												
0–5 %	627	.	23 145	.	440	.	20 248	.	358	.	26 860	.
5–20 %	2 995	.	17 844	.	121	.	15 747	.	306	.	21 299	.
20–45 %	859	.	14 607	.	323	.	12 252	.	55	.	17 093	.
45–100 %	241	.	10 964	.	571	.	8 737	.	35	.	7 253	.

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019

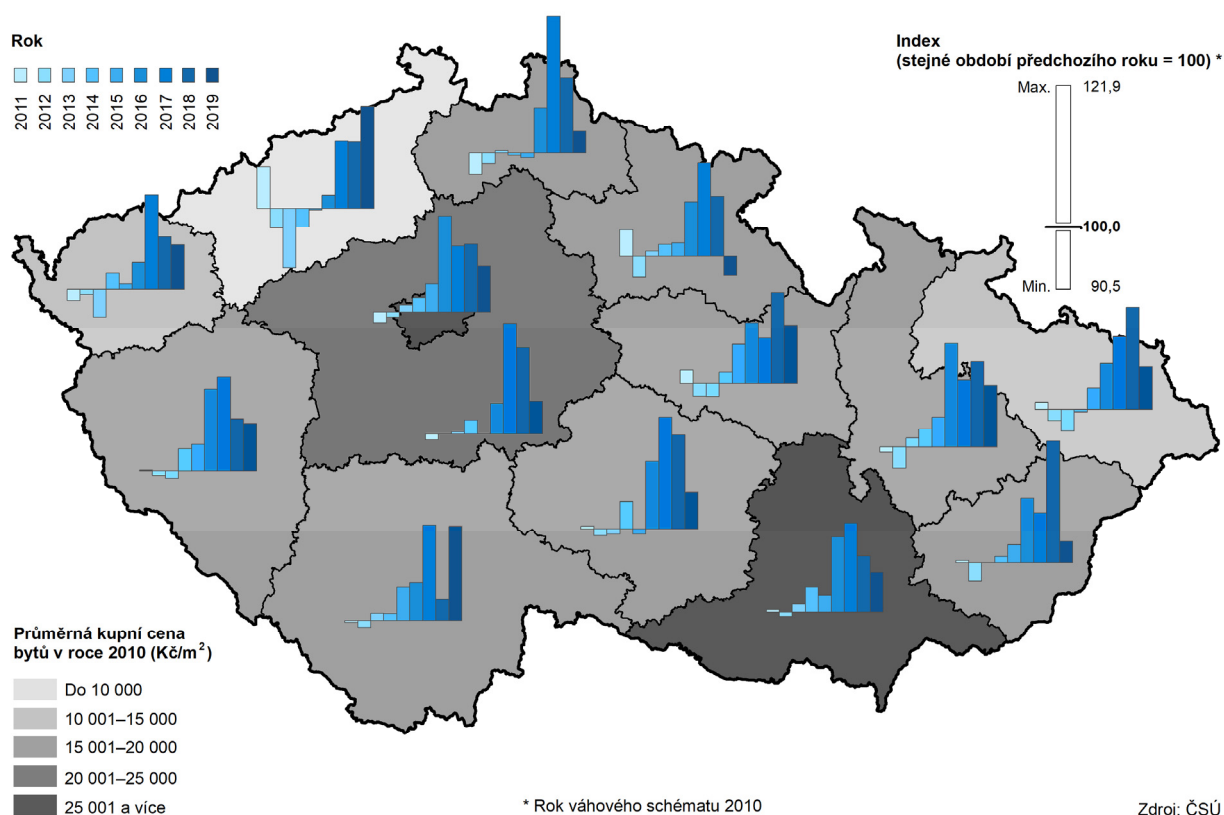


Tab. 5.8 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry¹⁾

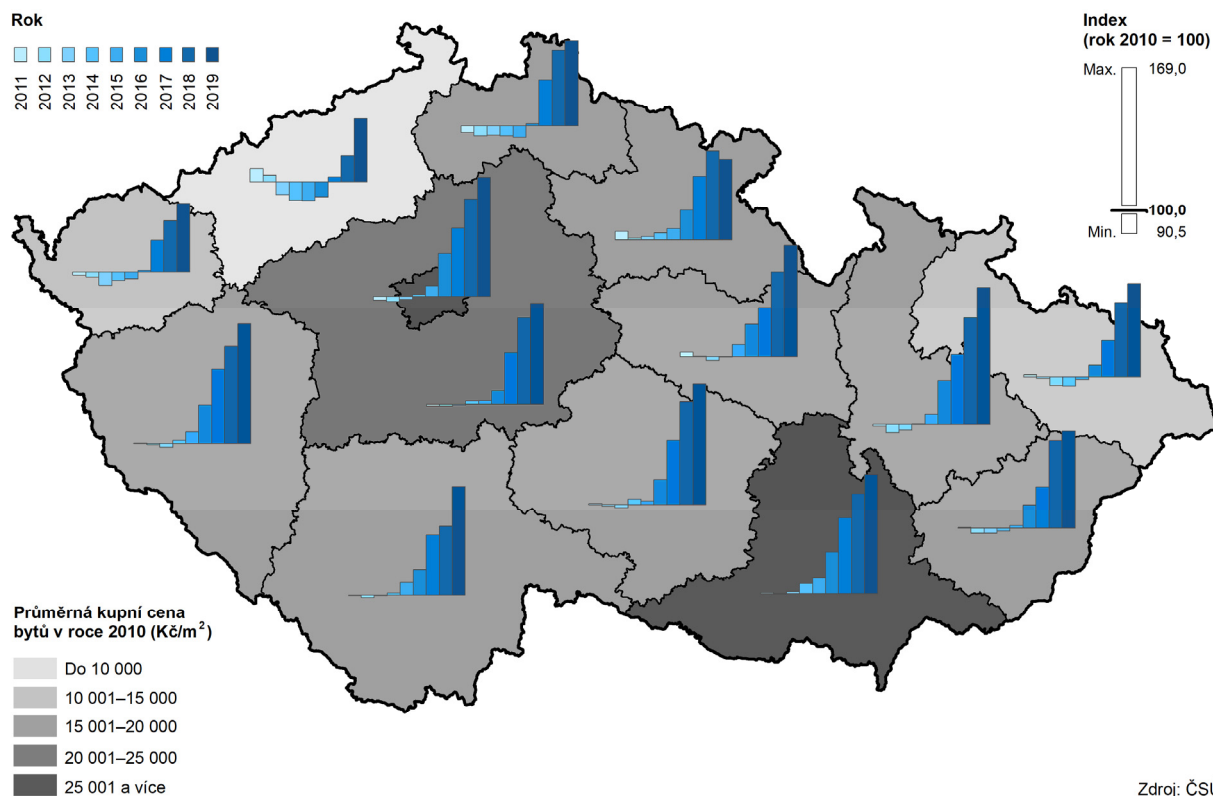
	2011–2013			2014–2016			2017–2019					
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kroměříž												
do 1 999 obyv.	258	64	90	482	218	286	301	552	219	290	340	585
2 000–9 999 obyv.	177	273	302	303	128	633	630	371	154	521	591	432
10 000–49 999 obyv.	61	1 244	1 430	249	71	1 023	1 132	350	86	854	997	463
Uherské Hradiště												
do 1 999 obyv.	249	77	120	365	219-220	286	298	541	208	309	382	550
2 000–9 999 obyv.	168	229	321	264	154	508	540	386	143	522	632	435
10 000–49 999 obyv.	65	1 238	1 366	295	58	954	1 198	416	65	942	1 229	482
Vsetín												
do 1 999 obyv.	214-216	125	194	372	216-217	231	305	489	202	273	400	481
2 000–9 999 obyv.	208	120	206	351	174	331	461	527	138	408	659	504
10 000–49 999 obyv.	101	792	936	255	98-99	638	843	360	87-88	715	992	429
Zlín												
do 1 999 obyv.	186-187	191	260	482	171	405	473	483	178-179	393	499	547
2 000 - 9 999 obyv.	116	668	756	416	100	756	834	499	109	663	796	466
10 000–49 999 obyv.	79	1 133	1 223	661	61	1 054	1 174	352	59	926	1 253	513
50 000 obyv. a více	90	938	1 032	346	70	976	1 133	456	38	1 152	1 758	579

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

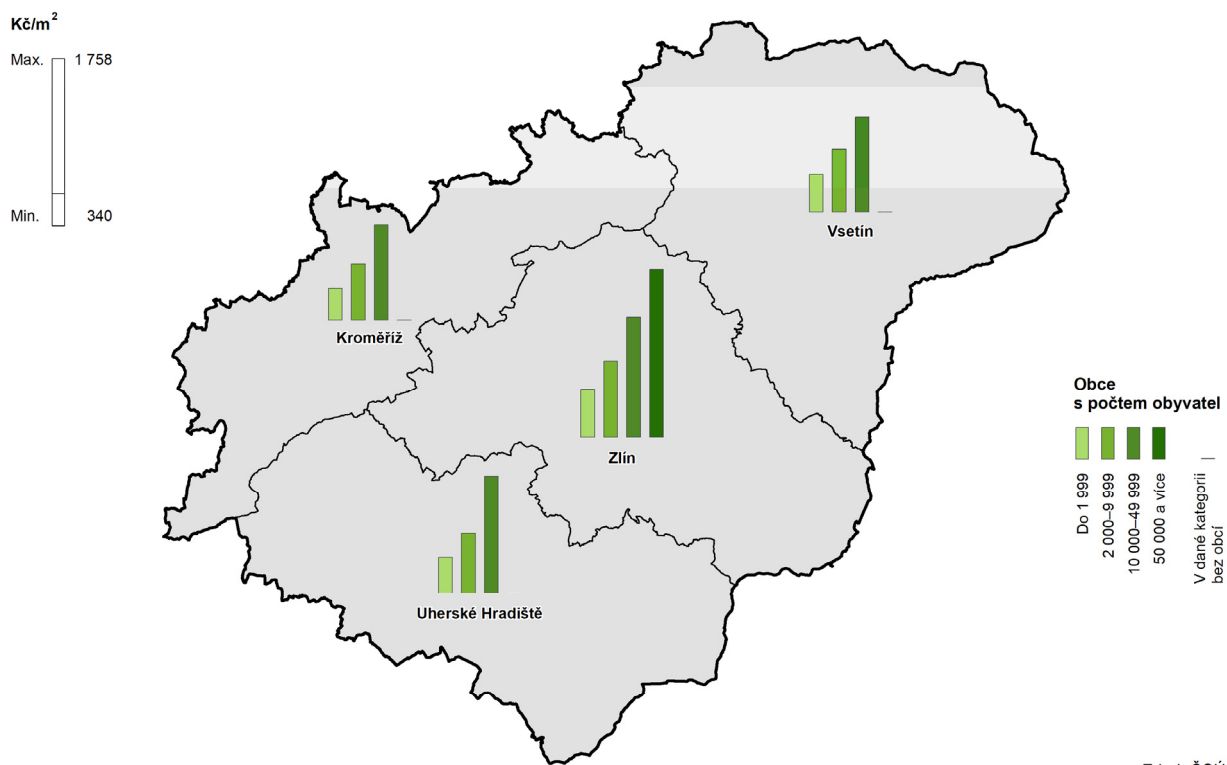
Meziroční indexy cen bytů v krajích v letech 2011–2019



Indexy cen bytů v porovnání s rokem 2010 v krajích v letech 2011–2019



Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Zlínského kraje v letech 2017–2019



Průměrná kupní cena bytů se v posledním tříletém období zvýšila o 30,5 %, tedy o 5,4 tis. Kč za m². Zájem o byty a nedostatek bytů na trhu potvrzuje výrazný pokles převodů bytů i zvyšování rozdílu mezi kupní a odhadní cenou, a to zejména ve větších sídlech. Ve srovnání se sousedními kraji je průměrná kupní cena za 1 m² v kraji nižší než v Jihomoravském kraji o 13,6 tis. Kč, ale vyšší než v Olomouckém a Moravskoslezském kraji (o 1,9 tis a o 5,8 tis. Kč za m²).

Ceny stavebních pozemků ve Zlínském kraji v průběhu sledovaného období vykazovaly rostoucí tendenci. Důležitá je poloha pozemku a celková atraktivita. Jedny z nejdražších stavebních pozemků se nacházejí v blízkosti velkých měst. To dokládá i skutečnost, že nejvyšší ceny jsou dlouhodobě v krajském městě a ve skupině obcí s 10 až 49 tis. obyvateli v okresech Zlín a Uherské Hradiště. Atraktivitu pozemků v krajském městě potvrzuje i skokový nárůst rozdílu mezi odhadní a kupní cenou, který přesahuje 600 Kč za m².

Počet převodů stavebních pozemků se ve sledovaném období zvyšoval, ve skupině obcí do 1 999 obyvatel rostl nejrychleji. Pokles byl zjištěn pouze v krajském městě a ve skupině obcí s 10 000–49 999 obyvateli v okrese Uherské Hradiště.

Více než trojnásobně vzrostly průměrné kupní ceny stavebních pozemků ve skupině obcí do 1 999 obyvatel v okresech Kroměříž a Uherské Hradiště a ve skupině 2 000–9 999 obyvatel v okrese Vsetín.

