

HODNOCENÍ JIHOČESKÉHO KRAJE Z HLEDISKA CEN NEMOVITOSTÍ URČENÝCH PRO BYDLENÍ V NÁVAZNOSTI NA EKONOMICKÝ RŮST REGIONU¹

Ivana Staňková, Tomáš Volek

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta

Abstrakt: Úroveň bydlení je úzce propojena s ekonomickým růstem a rozvojem regionu. Vzájemné vazby mezi bydlením a celkovým vývojem území jsou ovlivňovány technickými, přírodními, sociálními a kulturními podmínkami. Článek se zabývá rozbořem cen dosahovaných na trhu nemovitostí určených pro bydlení na sledovaném území Jihočeského kraje za pomoci ukazatelů bytové výstavby. V příspěvku je též sledován vztah mezi ekonomickým růstem Jihočeského kraje a bytovou výstavbou v regionu a cenami nemovitostí pro bydlení.

Abstract: The living standart is connect narrowly with economic grow and development of region. Mutual relations between living and general development of region are influenced by technical, natural, social and cultural conditions. The article deal with analysis of price in the market real estate designate for livin in the South Bohemia region. The article also follow relation between economic growth and price or housing construction in the South Bohemia region.

Klíčová slova: Jihočeský kraj, ceny nemovitostí, bytová výstavba, ekonomický růst

Key words: South Bohemia, real estate prices, residential construction, economic growth

Úvod

Oživení bytové výstavby se v posledních letech podílí významnou měrou na utváření území. Na výstavbu samotnou se váže řada dalších podnikatelských aktivit, čímž dochází k ovlivňování hospodářského rozvoje lokality. Z jiného hlediska lze říci, že v oblastech s vysokým hospodářským růstem dochází k výraznému rozvoji bytové výstavby obvykle v součinnosti s vzestupem cen. V příspěvku bude hodnocen Jihočeský region z pohledu bytové výstavby a cen dosahovaných na trhu s rodinnými a obytnými domy.

Materiál a metodika

Cílem příspěvku je posoudit Jihočeský kraj a jeho části z hlediska cen nemovitostí určených pro bydlení a se vztahem k ekonomickému růstu regionu. Nejdříve je provedeno mezikrajové porovnání z hlediska počtu a struktury rozestavěných a dokončených bytů. Následovně byly srovnávány jednotlivé okresy v Jihočeském kraji z hlediska dosahovaných tržních cen. V závěru práce byla ověřován předpoklad (hypotéza), že s ekonomickým růstem regionu (růstem HDP) bude docházet k zvyšování bytové výstavby a zároveň i cen nemovitostí pro bydlení a to na úrovni Jihočeského kraje za roky 1999 až 2004, neboť pro podrobnější analýzu nejsou dostatečná data. Použitá data byla vybrána z on-line publikací Českého statistického úřadu. Pro určení zjištění závislostí byla použita regresní a korelační analýza.

Výsledky

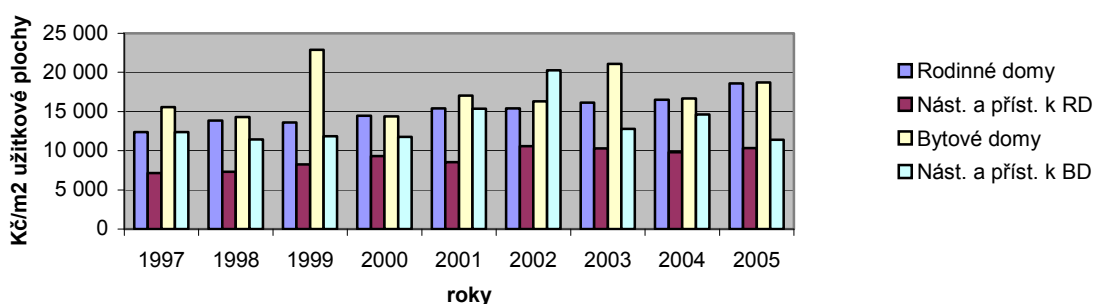
Jihočeský kraj je krajem s nejmenší hustotou zalidnění z celé České republiky. Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt je nejvyšší v okolí Dačic - okres Jindřichův Hradec, v okrese Český Krumlov a v okolí Sezimova Ústí – okres Tábor (hodnota přesahuje 3 oby.

¹ Článek vznikl v rámci řešení grantu GAČR 402/06/0903 - Hospodářský růst regionů (se zaměřením na Jihočeský kraj)

na byt). Nejmenší počet je v Českých Budějovicích a v okrese Písek (pod 2,6 obyv. na byt). Intenzita bytové výstavby v letech 1997-2005 dle dokončených bytů na 1000 obyvatel byla nejvyšší v okrese České Budějovice a na Třeboňsku – okres Jindřichův Hradec, nejmenší v okrese Písek, v západní části okresu Český Krumlov, v okolí Týna nad Vltavou – okres České Budějovice, Vodňan – okres Strakonice a jihovýchodní části Vimperska – okres Prachatice. V roce 2005 je ve srovnání s předešlými deseti lety bytová výstavba v kraji na vysoké úrovni. Počet dokončených rodinných domů byl nejvyšší za posledních deset let. Nejvíce bytů bylo zahájeno v okresech České Budějovice, Tábor, Český Krumlov a Strakonice. Nejnižší počet zahájených bytů na 1 tis. obyvatel měly okresy Prachatice a Písek. Rostla rozestavěnost výstavby.

Vývoj pořizovací ceny bytu za 1m² užitkové plochy v Jihočeském kraji během let 1997 až 2005 v rozdělení dle druhů stavby ukazuje následující graf.

Graf č. 1 Průměrná pořizovací hodnota bytu v Jihočeském kraji

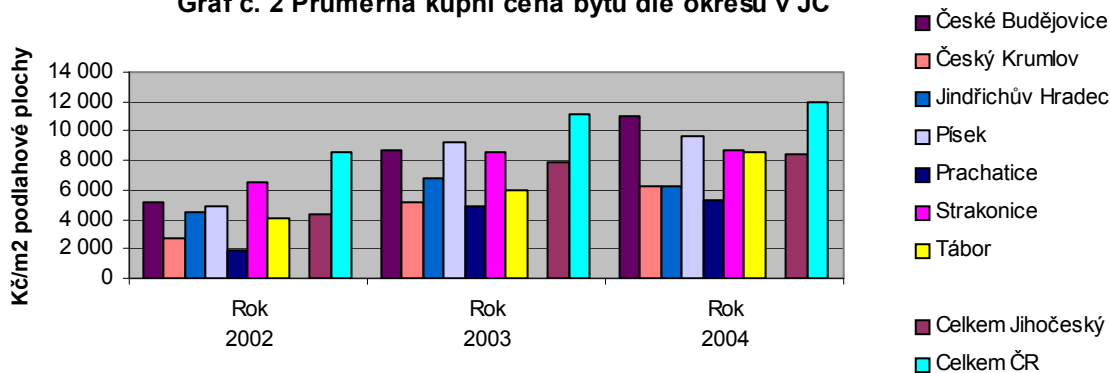


Zdroj: Český statistický úřad

Pořizovací cena je určena na základě nákladů vyvolaných výstavbou. Vznikající tendence ceny během záznamného období se projevuje především u rodinných domů. V uvedeném období se cena pohybuje v intervalu 12 tis.-19 tis. Kč/m². U nástavby a přístavby k rodinným domům jsou ceny nejnižší, nejdříve s tendencí růstu ceny a v posledních pěti letech s malým pohybem okolo 10 tis. Kč/m². Výsledky u bytů v obytných domech i v nástavbách i přístavbách k nim jsou kolísavé, ale vyšší než ve shodných letech u rodinných domů a přístavbám k nim. Náklady na výstavbu nového bytu v nástavbách a přístavbách jsou téměř vždy nižší než při výstavbě celého objektu, což platí pro byty v rodinných i bytových domech. Ve srovnání s ČR jsou hodnoty dosahované v Jihočeském kraji mírně nižší, velikost rozdílu se však během let snižuje.

V dalších grafech jsou záznamněny kupní ceny bytů v Jihočeském kraji v období let 2002-2004 ve členění dle okresů. Jedná se o průměrné ceny za jednotlivé okresy. V těchto případech se nejedná pouze o ceny u nových objektů.

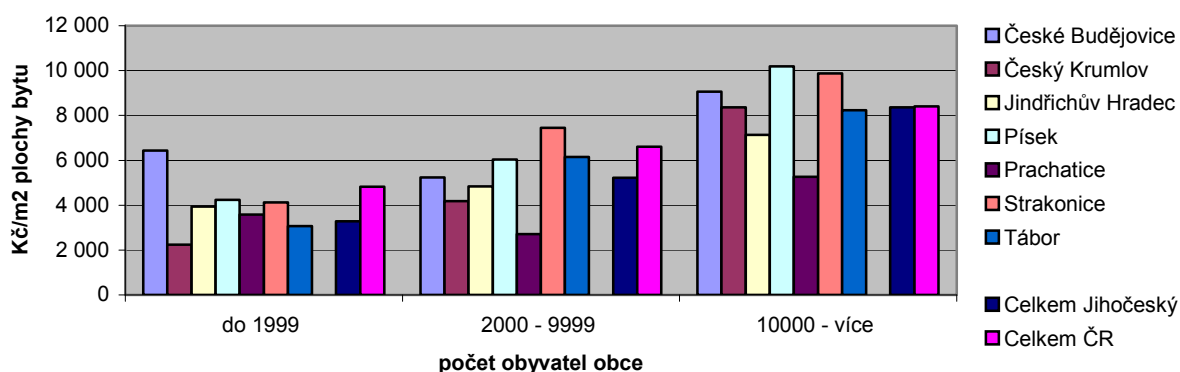
Graf č. 2 Průměrná kupní cena bytu dle okresů v JČ



Zdroj: Český statistický úřad

Tendence zvyšování průměrné kupní ceny bytů v jednotlivých rocích se projevuje ve všech sledovaných okresech s výjimkou okresu Jindřichův Hradec, kde došlo v roce 2004 k mírnému poklesu ceny. Umístění nemovitosti má důležitý vliv na cenu. Nejvyšších cen je dosahováno v roce 2004 a to v okresech České Budějovice (11tis. Kč/m²), Písek (9,6 tis. Kč/m²), Strakonice a Tábor (8,7 tis. Kč/m²), nejnižších v okrese Prachatice (5,2 tis. Kč/m²). Ve srovnání s průměrem ČR jsou ceny dosahované v tomto druhu nemovitosti v Jihočeském kraji nižší a to i v případě průměrné hodnoty okresu České Budějovice, kde jsou ceny nemovitostí v kraji nejvyšší. Cena v Jihočeském kraji tvoří přibližně 2/3 ceny dosahované v republikovém průměru ČR. Rozdíl se během hodnocených let zmenšuje.

Graf č. 3 Průměrná kupní cena bytu podle počtu obyvatel obce dle okresů JČ

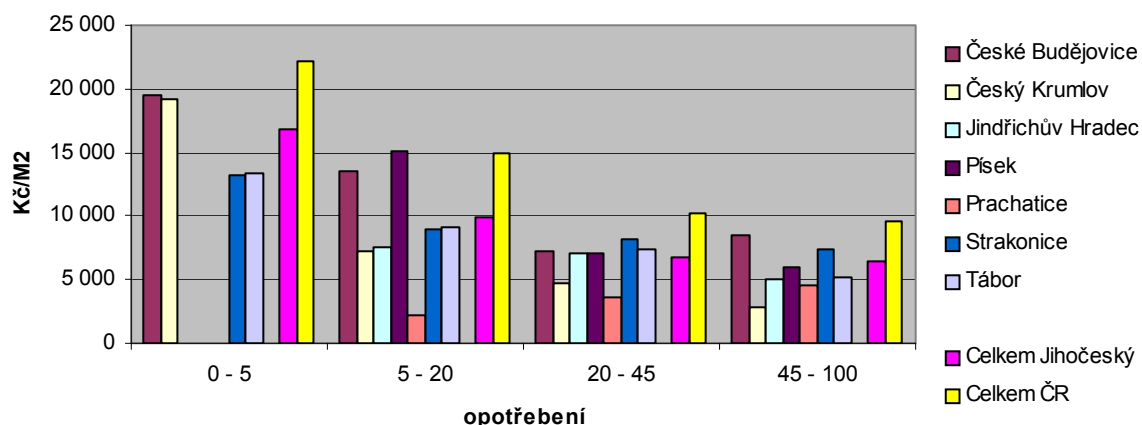


Zdroj: Český statistický úřad

V grafu hodnotícím průměrnou kupní cenu bytu dle počtu obyvatel obce je patrná tendence vzrůstající ceny s rostoucím počtem obyvatel obce téměř ve všech okresech. Výjimky tvoří okresy České Budějovice a Prachatice. V obou případech dochází k dosahování vyšší ceny u obcí do 1999 obyvatel na úkor obcí s 2000-9999 obyvatel. Ve srovnání s republikovým průměrem je v Jihočeském kraji dosahována nižší průměrná hodnota v obou kategoriích obcí pod 10 tis. obyvatel. Ceny v bývalých okresních městech a v Českých Budějovicích tzn. v městech s 10. tis. a více obyvateli dosahují úrovně cen ČR v této kategorii měst.

Stavby jsou majetky s dlouhodobou trvanlivostí. Vývoj kupních cen z hlediska životnosti objektu pro bydlení znázorňuje následující graf. Většina staveb určených pro bydlení je v ČR provedena zděnou případně montovanou železobetonovou technologií. Pro tyto konstrukce se počítá s teoretickou životností 100 let. Skutečná životnost se od teoretické může výrazně lišit, záleží to na údržbě, využití, kvalitě provedení a kvalitě použitého materiálu.

Graf č. 4 Průměrná kupní cena bytu podle opotřebení dle okresů JČ

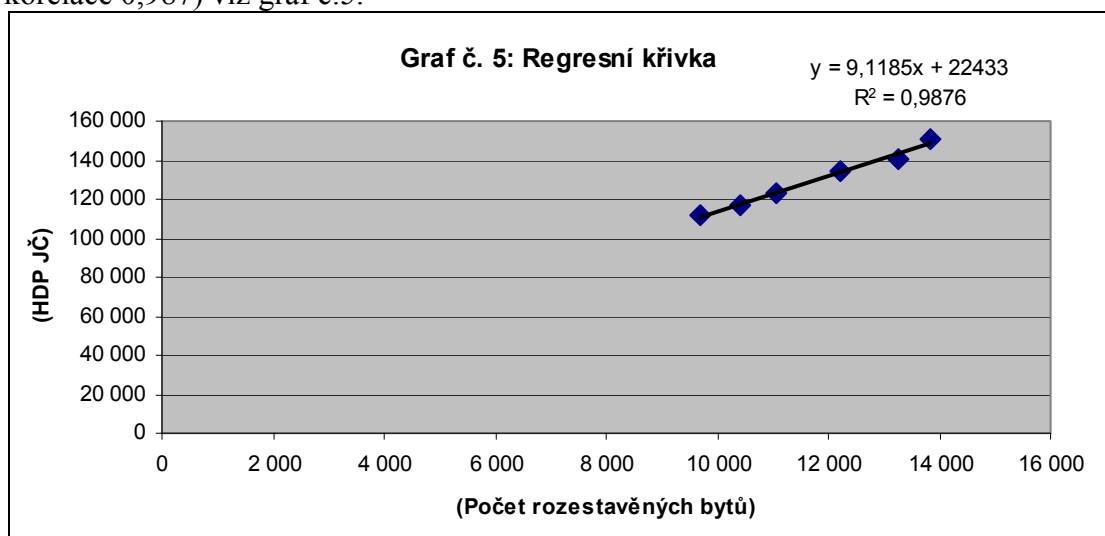


Zdroj: Český statistický úřad

Tendence klesání kupní ceny bytu v závislosti se vzrůstajícím opotřebením stavby je největší v první čtvrtině životnosti stavby. Je patrná téměř ve všech okresech Jihočeského kraje. Při opotřebení vyšším než 45% pokles ceny již není tak výrazný, v okresech České Budějovice a Prachatice dochází dokonce k nárůstu ceny oproti předchozímu období. Okres Prachatice má opačný trend i ve vývoji ceny u předchozích kategorií. Hodnoty za okresy Jindřichův Hradec, Písek a Prachatice v kategorii opotřebení 0-5% nejsou uvedeny z důvodu nedostatečného počtu vzorků. Velikost poklesu ceny je diferencovaná i v jednotlivých okresech. Největší rozdíly jsou v cenách v okrese České Budějovice, Český Krumlov a Písek. Nejméně klesající a poměrně nízká je hladina kupních cen v okrese Jindřichův Hradec.

Při posuzování bytové výstavby a cen nemovitostí pro bydlení lze posoudit i možný vztah k ekonomickému růstu regionu. Můžeme zde vycházet z předpokladu (hypotézy), že s ekonomickým růstem regionu (růstem HDP) bude docházet k zvyšování bytové výstavby a zároveň i cen nemovitostí pro bydlení.

Při aplikaci této myšlenky na území Jihočeského kraje se podařilo tento předpoklad prokázat na zvolené hladině významnosti $\alpha = 0,05$, kdy u vztahu mezi ekonomickým růstem a růstem bytové výstavby vyjádřeným počtem rozestavěných bytů byla zjištěna závislost velmi vysoká (index korelace 0,987) viz graf č.5.



U vztahu mezi ekonomickým růstem a zvyšováním cen nemovitostí pro bydlení byla zjištěna také vysoká závislost (index korelace 0,88), ale pouze u rodinných domů. U bytových domů se tuto závislost nepodařilo prokázat. Otázkou do budoucna ale zůstává, zda nárůst cen je způsoben pouze většími kupními možnostmi obyvatelstva nebo i jinými faktory.

Diskuse a závěr

Na základě výše uvedených hodnot můžeme usuzovat o uspokojení potřeb bydlení v daném území a o cenových hladinách vytvářených prostřednictvím nabídky a poptávky na místním trhu s nemovitostmi. Dává nám představu o vývoji cen v čase.

Ve výstavbě pokračoval v Jihočeském kraji trend zahájený v druhé polovině devadesátých let, kdy po propadu výstavby na začátku devadesátých let nastalo oživení a začala se významněji uplatňovat tzv. suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí větších měst. Tento jev má za následek i výrazné zvyšování ceny nemovitostí poblíž velkých měst. V Jihočeském kraji se projevuje zejména v okolí města České Budějovice, v menším měřítku také v okolí bývalých okresních měst např. okolí Písku a Strakonice. Nejvyšší dosahované cenové hladiny v různých velikostních kategoriích měst jsou právě v Českých Budějovicích, Písku a Strakonice. Naopak nejnižší ceny ve sledovaných kategoriích jsou v okrese Prachatice a částečně také v okrese Český Krumlov (mimo města Český Krumlov, kde jsou ceny vyšší).

Druhý trend projevující se ve vývoji bydlení je menší průměrný počet obyvatel na trvale obydlený byt v hospodářských a společenských centrech (České Budějovice, Písek).

Cenu nemovitostí dále ovlivňuje kupní síla místního obyvatelstva, popř. nedostatek daného typu nemovitostí na lokálním trhu. Neméně důležitým faktorem je také dostupnost území a jeho napojení na hospodářské centrum a i ekonomický růst regionu, kde se tento vztah podařil prokázat zejména u rodinných domů. Též se podařila prokázat vysoká závislost mezi ekonomickým růstem a růstem počtu rozestavěných bytů.

Literatura:

- [1] Helýsek, M.: Makroekonomie. Melandrium, Praha 2002, 326 s
- [2] Mankiw, G.: Zásady ekonomie. Grada Publishing, Praha 1999, 763 s
- [3] Český statistický úřad: Publikace: Ceny nemovitostí [on-line], [cit. 1.6.2006]
Dostupné z WWW <<http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/p/7009-05>>

Kontaktní adresa:

Ing. Ivana Staňková, Ing. Tomáš Volek, Ph.D.
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta, katedra ekonomiky
Studentská 13
370 05 České Budějovice
e-mail: stankova@zf.jcu.cz, volekt00@zf.jcu.cz