Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Analýza bytové výstavby v ČR

Jana Burdová

Bakalářská práce

2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: **2010/2011**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Jana BURDOVÁ**
Osobní číslo:	**E08123**
Studijní program:	**B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu:	**Analýza bytové výstavby v ČR**
Zadávající katedra:	**Ústav matematiky**

Zásady pro vypracování:

Cílem této práce je popsat a zhodnotit stav a vývoj bytové výstavby v ČR. Následně na základě této analýzy vyslovit možné návrhy a opatření za účelem rozvoje bytové výstavby.
Tato práce obsahuje tyto body:
Bydlení
Základní cíle bytové politiky
Současná situace v oblasti bytové výstavby ČR
Analýza bytové výstavby
Analýza příčin rozdílů mezi regiony
Návrhy a opatření pro rozvoj bytové výstavby

Rozsah grafických prací: –

Rozsah pracovní zprávy: **cca 30 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

POLÁKOVÁ, J. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd., Ekopress, s.r.o., Praha, 2006.

KUBANOVÁ, J.: Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. 3. vyd., Statis, s.r.o., Bratislava, 2008.

Český statistický úřad: Analýzy [online]. 2010. Dostupný z WWW: <http://www.czso.cz>

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. David Zapletal, Ph.D.**
Ústav matematiky

Datum zadání bakalářské práce: **30. června 2010**

Termín odevzdání bakalářské práce: **6. května 2011**

L.S.

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. srpna 2010

Prohlašuji:
Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní Knihovně.

V Pardubicích dne 10. 6. 2011

Jana Burdová

Anotace

Tato bakalářská práce se zaměřuje na popis a zhodnocení stavu a vývoje bytové výstavby v České republice, zejména v období od roku 2000 do roku 2010. První část je věnována vysvětlení základních pojmů v oblasti bydlení a charakteristice současné situace v bytové výstavbě. Druhá část práce se zabývá analýzou bytové výstavby, vyhodnocením rozdílů mezi regiony a navržením možných návrhů a opatření, které by měly vést k rozvoji bytové výstavby.

Klíčová slova

Bydlení, bytová politika, suburbanizace, intenzita bytové výstavby, region

Title

Analysis of Housing Development in the Czech Republic

Annotation

This thesis is concentrated on description and assessment of disposition and progress of housing development in the Czech Republic, particularly in the period from 2000 to 2010. The first part of the thesis explain us basic terms in the field of housing and bring a description of current situation in housing development. The second part deals with analysis of housing development, evaluation of differences between regions and proposing of possible suggestions and procurations which would led on to progress of housing development.

Key words

Housing, housing policy, suburbanization, intensity of housing development, region

OBSAH

ÚVOD……8

1 BYDLENÍ……9

1.1 CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ JAKO STATKU…… 9

1.2 SPECIFIKA BYDLENÍ…… 9

1.3 TRH S BYTY …… 11

1.3.1 Demografické faktory…… 11

1.3.2 Lokalizační a urbanistické faktory…… 11

1.3.3 Politické faktory…… 15

1.3.4 Socioekonomické faktory …… 15

2 ZÁKLADNÍ CÍLE BYTOVÉ POLITIKY……17

2.1 NÁSTROJE NA PODPORU BYDLENÍ…… 17

3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYTOVÉ VÝSTAVBY ČR……20

4 ANALÝZA BYTOVÉ VÝSTAVBY ……24

4.1 VÝVOJ DOKONČENÝCH BYTŮ…… 25

4.1.1 Porovnání podle dílčích ukazatelů…… 29

4.1.2 Investiční náklady…… 30

4.2 VÝVOJ ZAHÁJENÝCH BYTŮ …… 31

4.2.1 Počet a struktura zahájených bytů …… 31

4.3 VÝVOJ ROZESTAVĚNOSTI BYTŮ …… 34

4.4 PLYNULOST VÝSTAVBY …… 36

4.5 DOBA VÝSTAVBY…… 38

5 ANALÝZA PŘÍČIN ROZDÍLŮ MEZI REGIONY……41

5.1 REGIONÁLNÍ INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY …… 41

5.2 ZAHÁJENÉ BYTY …… 46

5.3 ROZMÍSTĚNÍ OBYVATELSTVA …… 46

6 NÁVRHY A OPATŘENÍ PRO ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY……49

6.1 DOSTUPNOST …… 49

6.2 STABILITA …… 50

6.3 KVALITA 50

ZÁVĚR 51

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 52

SEZNAM ZKRATEK 53

SEZNAM OBRÁZKŮ 54

SEZNAM TABULEK 55

ÚVOD

Bydlení plní celou řadu specifických funkcí jak v životě jednotlivců, tak v rámci celé společnosti. Má nejen významné sociální aspekty, ale i značný vliv na hospodářský rozvoj celé země. Tímto se ve své práci zaměřuji na popis vývoje bytové výstavby, podle kterého můžeme vyvodit, do jaké míry jsou uspokojovány potřeby po bydlení v naší republice.

Soustředila jsem se zejména na období posledních deseti let, kdy celý svět prošel finanční a následně i hospodářskou krizí, která vznikla právě na hypotečním trhu. Na tomto vývoji je zřetelně vidět, jakou důležitou roli hraje stát v oblasti financování a rozvoje bytové výstavby. Z toho důvodu je bydlení v zájmu jak centrálních vlád, tak také vlád regionálních a lokálních.

Nejrůznější aspekty a charakteristiky bydlení jsou regionálně dosti odlišné. Jednotlivé kraje se mezi sebou liší velikostí, v kvalitě domovního a bytového fondu, cenách bydlení. Tyto a mnohé další znaky ovlivňují i intenzitu bytové výstavby na místní úrovni. Příčiny těchto rozdílů se také pokusím stručně popsat v této práci.

1 BYDLENÍ

1.1 CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ JAKO STATKU

Bydlení bývá označováno spolu s výživou a odíváním jako základní spotřební statek, protože bez nich není život na slušné úrovni možný. Jinými slovy se dá říci, že bydlení není normálním spotřebním zbožím, nýbrž nezbytným. Nedostatečné a nepřiměřené bydlení může vést k mnoha negativním společenským jevům, mezi nimi lze jmenovat kriminalitu, bezdomovectví, obtížné uplatnění na trhu práce, atd. Takovéto jevy mají dopady na celou společnost, a proto by také společnost měla mít zájem na uspokojování potřeby bydlení.

Během uplynulých sto let se definoval a začal v praxi uplatňovat tzv. minimální standard bydlení. Právě snaha o udržení takového standardu je často uváděna jako vysvětlení dotací do bydlení. Dalším důvodem pro dotování spotřeby bydlení je jeho vysoká cena vzhledem k disponibilním příjmům. Cena bytu je většinou rovna několikanásobku ročního příjmu kupujícího.

Skutečnost, že je nutné stanovit minimální standard bydlení pro všechny lidi a že je bydlení drahé v poměru k příjmům, je velmi důležitá pro formování systému financování bydlení. Z charakteru bydlení jako spotřebního zboží tak vyplývají dva následky, tj. ustanovení nájemního sektoru a současný rozvoj trhu vlastnického bydlení spolu s peněžním trhem poskytujícím dlouhodobé půjčky na nákup bytů (např. ve formě hypoték).[1]

1.2 SPECIFIKA BYDLENÍ

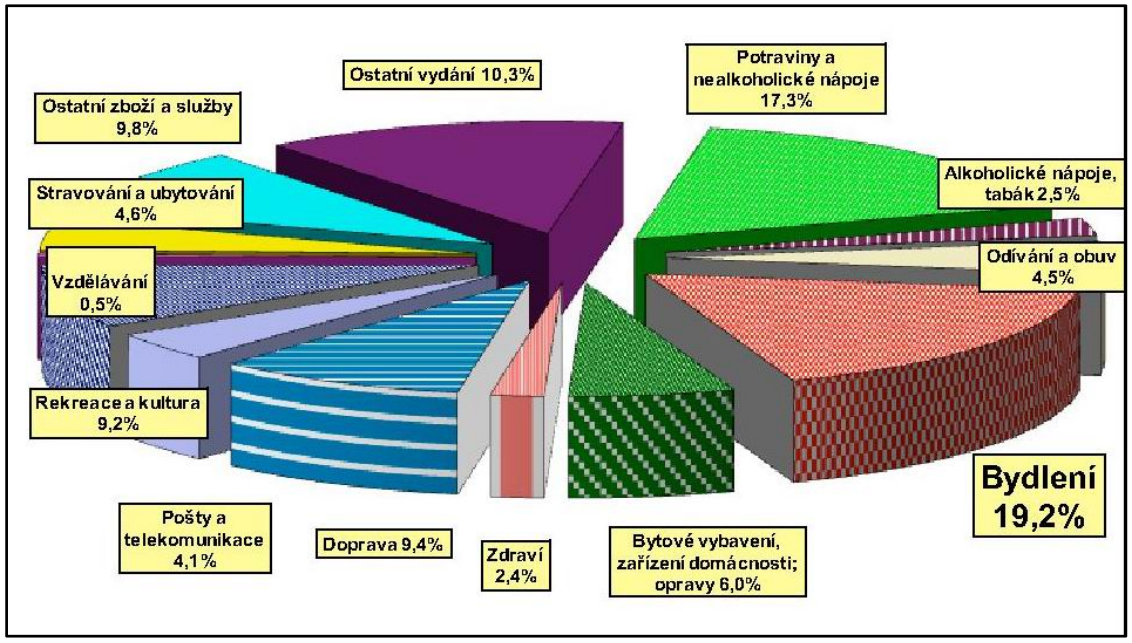
Jak jsem již zmínila výše, bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, a proto se vyznačuje zvláštním postavením. Pro analýzy problematiky bydlení je znalost jeho jednotlivých specifik nezbytná právě vzhledem k jeho významu pro jednotlivce i pro celou společnost, pro její sociální, ekonomický i kulturní vývoj.

Protože je cena bydlení také do značné míry určována například kvalitou veřejného prostranství, silnic či dostupností místa zaměstnání, zdravotních a kulturních zařízení z místa bydliště, je bydlení velmi heterogenním a komplexním zbožím.

[1] POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika.* Praha, 2006. 13 s.

Kvalita bydlení ovlivňuje i sociální rozvoj člověka a jeho kultivaci, určuje uspokojování řady dalších potřeb, jako je zdraví, vzdělávání, práce apod., a vytváří prostředí pro rozvíjení rodinného života, řady aktivit, postojů a chování.

Bydlení je typem dlouhodobě trvanlivého zboží nebo také zbožím dlouhodobé spotřeby. Jako takové se pak stává nejen předmětem spotřeby, ale i specifickou investicí domácnosti. Všude na světě je cena vlastnického bydlení natolik vysoká, že znamená pro domácnost nemalou finanční zátěž. Vysoká nákladnost bydlení tedy motivuje domácnosti k úsporám a ovlivňuje tak tvorbu a akumulaci kapitálu ve společnosti.[2] Tuto skutečnost dokládám na obrázku č. 1, kde je přehledně znázorněn podíl spotřebních výdajů domácností zpravodajského souboru statistiky rodinných účtů na čistých peněžních vydáních.



Obrázek č. 1: Podíl spotřebních vydání domácností v 1. – 4. čtvrtletí 2009 (v %)[3]

Významnou charakteristikou bydlení je rovněž jeho fixace v prostoru. Oproti většině jiných zboží nemůže být bydlení jednoduše přeneseno někam jinam.

Bydlení se vyznačuje rovněž značnou mírou setrvačnosti a neměnnosti postojů samotných lidí. Ti se v otázkách bydlení velice často chovají podle předchozích zděděných vzorů.

[2] POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika.* Praha, 2006. 15 s.
[3] Zdroj: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108>

Nalezení, zařízení nového bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými náklady, které přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení. Tyto transakční náklady jsou často natolik veliké (zejména při zapojení zprostředkovatele – realitní kanceláře), že do velké míry ovlivňují i samotný výběr budoucího bydlení.

Trh s bydlením je tak rozptýlen, že ani kupující a ani prodávající nemohou mít dokonalou znalost o všech nabízených cenách nejrůznějších bytových služeb.

Posledním specifikem je relativně vysoká míra vměšování státu do trhu s bydlením. Státní intervence souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou, která sleduje cíl zajistit adekvátní bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel.

1.3 TRH S BYTY

Aby vůbec docházelo k nějaké bytové výstavbě, musí být v první řadě poptávka po bytech. Jaké množství bytů, za jakou cenu a kde byty postavit ovlivňuje především samotný bytový trh. Nedostatek či nadbytek bytů není závislý jen na stávající nabídce, tj. stávajícím bytovém fondu, a poptávce, tj. počtu cenzových domácností[4], ale zejména na jednotlivých faktorech, které ovlivňují atraktivitu bydlení, tj. cenu bytu. Tyto základní faktory jsou vysvětleny níže.

1.3.1 Demografické faktory

Mezi činitele, které úzce souvisí a významně ovlivňují trh s byty, patří demografické faktory. Podle projekcí obyvatelstva, které pro Českou republiku zpracovává Český statistický úřad, nehrozí v budoucnosti nedostatek bytů v důsledku populačního růstu, neboť počet obyvatel České republiky bude spíše stagnovat a kdyby nebylo zahraniční migrace, tak by docházelo dokonce k úbytku obyvatel. To ovšem neznamená, že není nutné investovat do rozšiřování bytového fondu. V nejbližších deseti až patnácti letech se bude výrazně měnit struktura české populace s ohledem na věk, což se odrazí i ve změnách poptávky po bydlení.

1.3.2 Lokalizační a urbanistické faktory

Jak jsem již uvedla, trh s bydlením se vyznačuje určitými specifiky, mezi které patří také fixace bytu či domu v prostoru. To znamená, že na rozdíl od jiných komodit, je každá nabídka na trhu bydlení jedinečná, na jednom místě lze nabídnout právě jeden dům či byt, neboť každá

[4] Cenzová domácnost = nejmenší kolektivita osob, spjatá společným bydlením, hospodařením a většinou také příbuzenskými vztahy.

nemovitost je nutně svázána s pozemkem. Stavební pozemky jsou zdrojem omezeným, jejich počet je konečný a jako takové jsou zdrojem nereprodukovatelným. Na základě těchto důvodů poloha (umístění) bytu či domu významně ovlivňuje jeho tržní cenu.

Jako příklad jsem si vybrala průměrnou cenu bytu o rozloze 60 m^2 ve městech Praha, Brno a Pardubice. Kdyby poloha nehrála žádnou roli, cena takového bytu by byla ve všech městech stejná. Realita je však jiná. Stačí porovnat současně cenu bytů v Praze 1 (5 984 980,-- Kč), Brně (2 271 858,-- Kč) a Pardubicích (1 547 411,-- Kč).[5]

Toto porovnání potvrzuje, že poloha bytu v rámci různých měst se může i několikanásobně lišit, což je dáno především různou ekonomickou situací v daných regionech. Situace je však ještě komplikovanější, neboť i v rámci jednoho města se mohou ceny bytů odlišovat. Zde hraje významnou roli okolní prostředí domu či bytu, vybavenost technickou a sociální infrastrukturou, dopravní obslužnost, dostupnost zaměstnání, množství zeleně v okolí, čistota ovzduší, sousedské vztahy, apod.

Vzhledem k tomu, že v kapitole Analýza příčin rozdílů mezi regiony se dotýkám pojmů urbanizace a suburbanizace, ráda bych nyní vysvětlila tyto pojmy v obecné rovině. Mezi faktory, které ovlivňují trh s byty lze uvést i geografické procesy, mezi které patří proces urbanizace, suburbanizace, deurbanizace a reurbanizace provázená gentrifikací. Nejstarším procesem z výše jmenovaných je proces urbanizace. Z pohledu demografického nebo též sídelního jde o proces, kdy dochází k růstu podílu městského obyvatelstva v rámci populace a růstu koncentrace obyvatelstva do větších sídel.

Dalším procesem, který ovlivňuje trh s bydlením je proces suburbanizace. Jde o proces, který je historicky spojen s rozvojem automobilové dopravy. Obecně lze suburbanizaci chápat jako prostorové rozšiřování města do okolní krajiny. K suburbanizaci dochází zpravidla ve chvíli, kdy je dosaženo určitého stupně koncentrace městského obyvatelstva, což u části obyvatel vyvolává potřebu stěhování do klidnějších míst s pěkným okolním prostředím. Na trhu s bydlením se v této době projevuje zvýšená poptávka po stavebních pozemcích v příměstských lokalitách, kde vznikají samostatné nebo řadové, jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou. Jelikož se jedná o poměrně finančně náročný druh vlastnického bydlení, může si jej dovolit pouze určitá část obyvatelstva s vyššími příjmy.

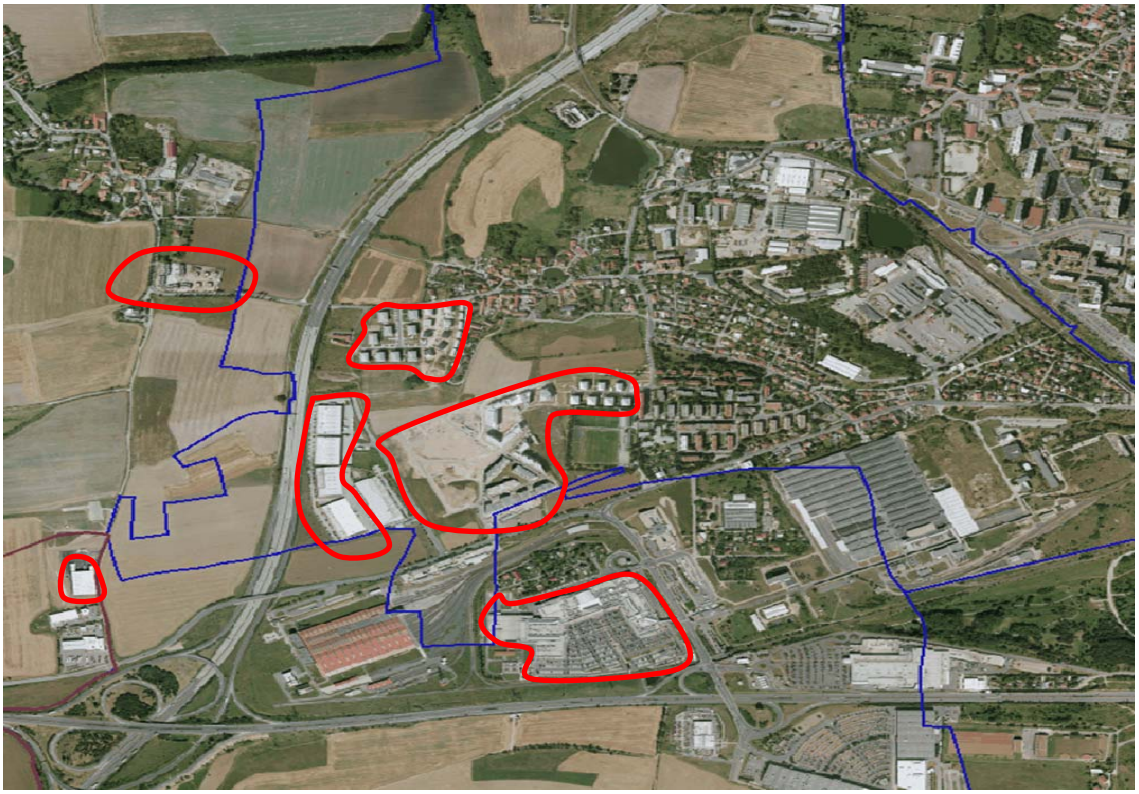
[5] Zdroj: http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/grafika/2010/09/16/prehled-cen-bytu-v-krajich-a-v-praze.

Proces suburbanizace je proto spojen s ekonomickým rozvojem regionů, který ovlivňuje kupní sílu obyvatelstva.

V roce 2006 se pro developery jevily příznivé podmínky k tomu, aby rozšířily své aktivity právě i v sektoru suburbanizace. V České republice žily v panelákové zástavbě přes tři miliony obyvatel, ekonomika a příjmy obyvatel vykazovaly růst a hypotéky byly přístupné poměrně velkému počtu domácností. Na bytovém trhu existovala velká poptávka, ale nabídka nebyla dostatečně kvalitní. Někteří developeři dříve řešili suburbanizaci pouhou parcelací daného území, popřípadě vybudováním inženýrských sítí a další výstavba byla řešena individuálně, bez koncepce a často s nízkou úrovní architektury. Vznikala „satelitní městečka“ bez občanské vybavenosti, bez promyšleného napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, s absolutní závislostí na automobilové dopravě.[6]

Obrázek č. 2: Praha – Zličín a okolí v letech 1999 – 2000; Zdroj: <http://wgp.praha-mesto.cz>

[6] Klajmon, Igor. Suburbanizace – pohled developera. *Suburbanizace – Sborník ze semináře AUÚP,* 2009, s. 66.



Obrázek č. 3: Praha – Zličín a okolí v roce 2007; *Zdroj: <http://wgp.praha-mesto.cz>*

Rozšiřování příměstských částí a vývoj suburbanizace je názorně vidět na satelitních snímcích obr. č. 2 a 3. Jako názornou ukázku jsem si vybrala porovnání zástavby v části Praha – Zličín, kde je na druhém obrázku z roku 2007 velmi patrný rozvoj bytové výstavby již ve zmíněných letech 2006 a 2007, jak je vidět na právě připravených pozemcích pro bytovou výstavbu.

Proces deurbanizace je spojen se snižováním počtu obyvatel center měst a vnějších městských částí. Obyvatelstva ubývá jednak díky nižší porodnosti, ale hlavně díky migraci obyvatel do menších obcí. Deurbanizací bývají postiženy především městské regiony, ve kterých jsou lokalizovány průmyslové závody upadajících odvětví. V době úpadku těchto odvětví si řada obyvatel hledá nové pracovní příležitosti mimo průmyslová centra. O této skutečnosti se zmiňuji ve své práci níže, kde se pokouším vysvětlit příčiny regionálních rozdílů v bytové výstavbě. Z pohledu trhu s bydlením ovlivňuje deurbanizace širší realitní trh než jen samotné město. Poptávka po bydlení v městském centru a jeho nejbližším zázemí se snižuje a naopak se zvyšuje poptávka po bydlení v okolních menších městech a obcích, v závislosti na nabídce zaměstnání v okolních obcích.

Posledním procesem, který má vliv na trh bydlení, z hlediska urbanizace je tzv. reurbanizace, která bývá provázená gentrifikací. V rámci procesu reurbanizace dochází k obnovování obytných funkcí v centrech měst, ke změnám zaniklých nebo upadajících průmyslových prostor na administrativně-obchodní centra nebo ke vzniku nových odpočinkových zón (parky, sportovní zařízení). Gentrifikací se pak rozumí proces, při němž dochází k obnově obytných funkcí určitých lokalit v centrech měst spojené s postupným vytlačováním původních většinou sociálně slabších obyvatel a příchodem obyvatel s příjmově silnějších vrstev. Na trhu realit se tak objevují nové developerské projekty, které mají nalákat obyvatelstvo s vyššími příjmy zpět do měst a oživit tak jejich ekonomiku.

1.3.3 Politické faktory

Pokud se zamýšlíme nad faktory, které ovlivňují trh s bydlením a samotnou bytovou výstavbu, určitě bychom neměli zapomenout na politické činitele. Trh s byty je pro národní hospodářství natolik důležitý, že k zajištění jeho fungování jsou nutné státní intervence. Faktem totiž zůstává, že ne všechno obyvatelstvo by si na volném trhu (bez státních zásahů) bylo schopno zajistit bydlení.

Pro Českou republiku je důležitým dokumentem pro oblast bydlení Koncepce bytové politiky, ve které jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Naplňování těchto cílů je zajišťováno díky nástrojům na podporu bydlení, jako jsou programy, které většinou formou účelové dotace podporují výstavbu nových bytů nebo opravu bytů starých, převážně v panelových domech. Za zmínku stojí i program Zelená úsporám, který podporuje výstavbu nízkoenergetických bytů. Více se k těmto faktorům vyjadřuji v kapitole Základní cíle bytové politiky.

1.3.4 Socioekonomické faktory

V neposlední řadě ovlivňují trh s bydlením také socioekonomické faktory, které jsou patrné především na regionální úrovni, protože zvýrazňují rozdíly na trhu mezi jednotlivými regiony. Ceny bydlení úzce souvisí s celkovou ekonomickou situací regionu. Vhodným ukazatelem pro hodnocení ekonomické síly regionu v tomto směru může být míra nezaměstnanosti, jejíž vyšší hodnota signalizuje horší ekonomickou situaci v regionu a bude souviset s nižšími tržními cenami bydlení díky menší koupěschopnosti a zmenšené poptávce místních obyvatel,

a také díky nižší atraktivitě takovéhoto regionu pro potenciální imigranty z jiných regionů České republiky.

V regionech s nepříznivou ekonomickou situací může docházet k poklesu finanční dostupnosti bydlení. Vážné důsledky to může mít především pro sociálně slabší skupiny obyvatel s nižšími příjmy, kde roste nebezpečí sociální a prostorové segregace takovýchto osob. Jedná se například o lidi bez přístřeší, lidi vracející se z výkonu trestu, děti opouštějící ústavní zařízení při dosažení zletilosti, neúplné rodiny s dětmi, oběti domácího násilí, a další.

Výše uvedený přehled faktorů jsem sestavila jako základní přehled těch činitelů, které nějakým způsobem ovlivňují změny na trhu s bydlením, bytovou výstavbu nebo souvisí s regionálními odlišnostmi na trhu s bydlením.

2 ZÁKLADNÍ CÍLE BYTOVÉ POLITIKY

Zkušenosti vyspělých zemí Evropy ukazují, že k zajištění co nejširší dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo je intervence státu do oblasti trhu s byty nepostradatelná. Udržování rovnováhy mezi vysokou ekonomickou výkonností a sociální spravedlností je předpokladem fungování tržně orientovaného bytové systému, který požívá podpory a důvěry jak občanů, tak investorů a dalších subjektů, které se v této oblasti angažují.[7]

Státní zásahy však mají neoddiskutovatelný vliv na fungování trhu s bydlením a současnou strukturu bytového fondu. Tyto zásahy ovlivňují jednak nabídku na trhu, prostřednictvím finančních dotací na opravu starých bytů a výstavbu nových, ale také poptávku, a to díky poskytování různých zvýhodněných úvěrů na pořízení bydlení.

Základní cíl bytové politiky lze obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země. Pro Českou republiku byly hlavní cíle do roku 2010 zakotveny v Koncepci bytové politiky, která byla schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292. Z hlediska občanů se jednalo o tyto prostředky:

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo,
- zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu,
- trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce,
- aplikace pravidel společného trhu Evropské unie zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.

Naplňování těchto cílů je zajišťováno právními předpisy a nástroji na podporu bydlení.

2.1 NÁSTROJE NA PODPORU BYDLENÍ

Vláda vychází z názoru, že jednou z podmínek naplnění cílů bytové politiky státu je existence rozvinutého, dobře fungujícího systému financování bydlení, jehož těžištěm je hypoteční úvěrování a stavební spoření. V poslední koncepci bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2005 byly uváděny tyto podpůrné nástroje v oblasti bydlení:

[7] Úryvek z Koncepce bytové politiky, 2005. Zdroj: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>

Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj

- program „Podpora rozvoje bydlení“,
- podpora hypotečních úvěrů.

Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení

- podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby,
- poskytování nízkoúročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu,
- poskytování nízkoúročených úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu,
- program PANEL.

Podpory poskytované jinými resorty

- podpora stavebního spoření,
- příspěvek na bydlení,
- dávky sociální péče,
- podpora vlastníků při zateplování objektů,
- úhrada majetkové újmy bankám.

Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)

- daňové úlevy vázané na daň z příjmu,
- daň z nemovitosti,
- daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty.

V rámci programu Podpora rozvoje bydlení jsou finanční prostředky poskytovány na regeneraci panelových sídlišť, tj. výstavbu dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a cyklistických stezek, parkovišť nebo rekreačních ploch včetně podpory na odstranění vad panelové bytové výstavby. Dále je v rámci tohoto programu podporována výstavba nových nájemních bytů včetně výstavby podporovaných bytů. Podporou hypotečních úvěrů se stát snaží zvýšit dostupnost vlastnického bydlení mladým lidem do 36 let.

Ze Státního fondu rozvoje bydlení je poskytována dotace na výstavbu nájemních bytů ve vlastnictví obcí pro vymezené skupiny obyvatel. Dále fond poskytuje nízkoúročené úvěry

mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu nebo na pořízení bytu. Program Panel je určen k financování komplexních oprav panelových bytových domů zahrnujících též zlepšení jejich tepelně technických vlastností.

Hlavním cílem podpory stavebního spoření je zajištění dostatečného množství finančních prostředků, které stavební spořitelny poskytují ve formě úvěrů na financování bydlení. Příspěvek na bydlení přispívá ke krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Dávky sociální péče jsou jednorázové nebo měsíčně se opakující peněžité nebo věcné dávky doplňující sociálně potřebným domácnostem jejich nedostatečný příjem na takovou úroveň, aby mohly zabezpečit svoje základní životní potřeby. Podporou vlastníků při zateplování objektů se rozumí podpora snižování energetické náročnosti budov. A nakonec, úhradou majetkové újmy bankám se rozumí vyrovnání nízkých úrokových sazeb u úvěrů na bytovou výstavbu do výše diskontní sazby.

3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYTOVÉ VÝSTAVBY ČR

V této kapitole popíši situaci v oblasti bytové výstavby dle informací z níže uvedené Analýzy bytové výstavby s příhlédnutím na jednotlivé faktory, jež jsem uvedla již v předešlých kapitolách této práce, které ovlivňují jak trh s byty, tak i samotnou bytovou výstavbu.

V první řadě je třeba přihlédnout k demografickému vývoji obyvatelstva, protože jejich potřeby tvoří hlavní poptávku po struktuře bytové výstavby. Vývoj hlavních demografických faktorů jsem sestavila do tabulky č. 1. Dle těchto údajů převzatých z Českého statistického úřadu mezi současné demografické trendy patří především nárůst počtu seniorů a vzestup podílu svobodných a rozvedených lidí. Díky tomu dochází k zvyšování počtu domácností jednotlivců, což vede následně k zvýšené poptávce po menších bytech. Úroveň sňatečnosti v České republice je na nízké úrovni, svého minima dosáhla v roce 2010, kdy bylo uzavřeno jen 46 746 sňatků. Tento stav je dán tím, že mladí lidé kromě jiného spojují počátek rodinného života se získáním určité ekonomické úrovně a vyřešením bytové otázky. Ze stejných důvodů se zvyšuje i věková hranice uzavření prvního sňatku. Úroveň rozvodovosti, vyjádřená indexem rozvodovosti, je naopak v České republice poměrně vysoká, jedna z nejvyšších v Evropě a od roku 1991 její hodnoty stále rostou. Jak již bylo zmíněno, nízká úroveň sňatečnosti a vysoká míra rozvodovosti zvyšují poptávku po menších bytech.

Protože klesá úmrtnost a roste průměrná délka života, zvyšuje se podíl obyvatel starších 65 let (viz. tabulka č. 1). Prodlužování průměrné délky života je provázeno zhoršováním zdravotního stavu ve vyšším věku, což vyvolává zvýšenou poptávku po bezbariérovém bydlení a po bytech ve speciálních domech, jako jsou domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory, apod. Již v současnosti se začíná projevovat zvýšená poptávka po tomto druhu bydlení a do budoucna ještě vzroste, takže bude nutné rozšířit nabídku tohoto bydlení, ať již přestavbou současných bytových domů nebo výstavbou nových. Jak uvádím v tabulce číslo dvě, v loňském roce bylo zahájeno v domovech pro seniory vůbec nejméně bytů. Pokud by pokračoval tento vývoj, rozhodně by se dle mého názoru, zhoršovala kvalita života starých lidí. Zde bych ráda upozornila na to, že růst výstavby nových pečovatelských domů je spojen s potřebou nových pracovních sil, zejména kvalifikovaných zdravotních pracovníků, obslužného personálu a rozvojem služeb spojených se stravováním, ubytováním, rekonstrukcí domů apod. Stát i samotné regiony by proto měly mít zájem na výstavbě jak domovů-penzionů, tak domovů pro seniory.

Tabulka č. 1: Demografický vývoj obyvatelstva od roku 1995

	1995	2000	2005	2010
Počet uzavřených sňatků	54 956	55 321	51 829	46 746
Průměrný věk ženy při prvním sňatku	24,6	26,5	28,1	29,4
Index rozvodovosti [8]	56,7	53,7	60,4	65,9
Průměrný věk matek při narození prvního dítěte	23,3	24,9	26,6	27,6
Naděje dožití mužů	69,7	71,6	72,9	74,4
Naděje dožití žen	76,6	78,3	79,1	80,6
Obyvatelé ČR ve věku 65 + (%)	13,3	13,9	14,2	15,5

Zdroj: vlastní výpočty, ČSÚ

Co se týče lokalizačních faktorů, které též výrazně ovlivňují celou oblast bytové výstavby, zejména v regionech musím konstatovat, že je tento rozvoj značně diferencovaný a vzhledem k absenci regulačních mechanismů nekontrolovatelně živelný. Územně plánovací legislativa dosud nevytváří odpovídající podmínky pro koncepční rozvoj území na regionální úrovni. Obrat dosavadních trendů směřující k transformaci nevyužívaných či nevhodně užívaných zastavěných ploch, způsobený hlavně finanční krizí koncem roku 2008, je zatím jen v počátku.[9]

Jak jsem již zmínila, česká ekonomika prošla hospodářskou krizí spojenou s nerovnováhou na trhu práce, prudkým růstem nezaměstnanosti a nedostatečnou tvorbou nových pracovních míst. Dle údajů Českého statistického úřadu propad postihl hlavně výkonnost základních odvětví, kdy se průmyslová produkce snížila o 13,5 % a stavebnictví o 1 %. Tento ekonomický vývoj byl zásadně ovlivněn světovou hospodářskou krizí, která následovala po globální krizi finanční. Jak je patrné z výše uvedených čísel, hospodářská krize se v oblasti stavebnictví neprojevila razantním způsobem. Nicméně nejistota na trhu způsobila, že se méně staví i prodává.

Až do roku 2008 znal trh s bydlením prakticky jediný vývojový pohyb, a sice růst. Od té doby, jak je patrno z analýzy bytové výstavby v další kapitole, počet zahájených bytů má jednoznačně klesající tendenci.

[8] Index rozvodovosti = udává počet rozvodů, připadající v daném časovém intervalu na 100 sňatků uzavřených ve stejném časovém intervalu (definice podle ČSÚ)

[9] Körner, Milan. Suburbanizace. *Suburbanizace – Sborník ze semináře AUÚP,* 2009, s. 1.

V roce 2010 byla zahájena výstavba 28 135 nových bytů, což je nejméně od roku 1997. Nejvíce bytů bylo zahájeno v nových rodinných domech, a to 16 611, což představuje více jak polovinu celkového počtu všech nově zahájených bytů. Při meziročním srovnání s rokem 2009 zaznamenáme pokles bytové výstavby o 24,6 %. Nejvíce nových bytů bylo zahájeno ve Středočeském kraji, následuje Jihomoravský kraj a hlavní město Praha. V těchto krajích byla zahájena skoro polovina z celkového počtu bytů. Nejméně bytů se zahájilo v Karlovarském kraji.

Pokles zahájených bytů v posledních dvou letech se projevil ve všech kategoriích. Nejvíce klesl počet zahájených bytů v bytových domech, a to o 47,5 %, jak je patrno z tabulky č. 2.

Tabulka č. 2: Počet a struktura zahájených bytů 2007 - 2010 podle druhu objektů

Rok	Rodinné domy	Bytové domy	Nástavby a přístavby	Domy pro seniory
2007	20 990	15 283	4 127	545
2008	22 918	13 724	3 869	629
2009	18 750	11 045	3 727	582
2010	16 611	5 798	3 251	414

Zdroj: ČSÚ

Dnešní celková situace v bytové výstavbě může být charakterizována stavem bytového fondu, který je tvořen:

1. Rodinnými a bytovými domy.
2. Domy, sloužící k trvalému nebo dlouhodobému společnému ubytování (např. Domovy důchodců, ústavy sociální péče).
3. Ubytovací zařízení, sloužící k dočasnému nebo krátkodobému ubytování (např. hotely, ubytovny).
4. Provozní budovy s bytem (např. školy, administrativní budovy).

Zde musím zmínit, že výsledky celostátního Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v letošním roce, nejsou ještě známy. Tyto údaje by rozhodně napomohly k bližšímu seznámení se skutečným stavem bytového fondu na našem území.

Co se týče současné bytové politiky státu, tak ta v České republice neexistuje. Poslední koncepce bydlení, kterou vláda přijala v roce 2005, byla platná do loňského roku. Tato koncepce kladla příliš velký důraz na podporu vlastnického bydlení.

Výbor Státního fondu rozvoje bydlení, jako jeho řídící orgán, projednal návrh Koncepce bytové politiky státu pro období 2014 - 2020. V současné době je návrh koncepce v meziresortním připomínkovém řízení. Stát bude v příštích letech podporovat bydlení spíše prostřednictvím úvěrů než dotací. Bude na tom založený návrh koncepce státní bytové politiky, kterou v současnosti připravuje ministerstvo pro místní rozvoj. Pro financování státní podpory bydlení bude chtít ministerstvo co nejvíce využít peněz z fondů Evropské unie. Nová koncepce bytové politiky bude řešit například bydlení pro seniory i pro skupiny ve středním věku.

Stát podporuje bydlení prostřednictvím půjček již v současnosti. Jedním z nástrojů je například úvěr žadatelům do 36 let na výstavbu nebo pořízení bytu či domku, který poskytuje Státní fond rozvoje bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj v nedávné době oznámilo, že pro letošní rok příjem žádostí o tyto půjčky zastavuje. Jak jsem zjistila na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj, počet žádostí se totiž přiblížil ročnímu limitu, který má fond v roce 2011 k dispozici.

Problémem je podle Státního fondu rozvoje bydlení také struktura obecních nájemních bytů. Nejvíce scházejí malé byty do 40 metrů čtverečních, naopak bytů o 90 čtverečních metrech a větších mají radnice přebytek. Obce mají i nedostatek domů s pečovatelskou službou pro seniory. Zatímco obce do tisíce obyvatel potřebují dům s pečovatelskou službou ve třetině případů, města nad 100.000 obyvatel je potřebují všechna. Proto bude stát v příštích letech více podporovat výstavbu nájemních bytů, zvláště pro seniory.[10]

[10] Zdroj: <http://www.estav.cz/zpravy/new/mmr-navrh-podpora-najemni-byty- seniori.html?x=rss_eStav)>

4 ANALÝZA BYTOVÉ VÝSTAVBY

V předchozí kapitole jsem se zaměřila pouze na stručné popsání současného stavu v sektoru bytové výstavby podle různých faktorů, které jsem zmínila v první a druhé kapitole této práce. V této části se budu zabývat rozborem bytové výstavby podrobněji a v delším časovém období.

Vývoj bytové výstavby je možné hodnotit na základě údajů o počtu bytů, jejichž výstavba byla v daném roce zahájena, bytů rozestavěných a v příslušném roce dokončených.

Byty zahájené jsou byty v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období povolena na základě vydaného stavebního povolení nebo stavebního ohlášení, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv. Za dům je považován rodinný dům, bytový dům, nástavba, vestavba nebo přístavba k oběma uvedeným domům, dům s pečovatelskou službou a domov-penzion, nebytový objekt (služební byty – zpravidla mimo bytové objekty) a jakýkoliv nebytový prostor, jehož adaptací vznikne nový byt.

Byty dokončené jsou byty, na které byl příslušným stavebním úřadem do konce sledovaného období vystaven kolaudační souhlas.

Byty rozestavěné ke konci sledovaného období jsou byty, jejichž výstavba byla zahájena (bez ohledu na to, zda ve sledovaném období nebo v předchozích obdobích), ale nebyla do konce sledovaného období dokončena.

Intenzita bytové výstavby:

(počet dokončených bytů / počet středního stavu obyvatel) x 1000.

K charakteristice bytového a domovního fondu je možné využít celou řadu ukazatelů:

Domy úhrnem – jedná se o ukazatele rozsahu domovního fondu, jenž zahrnuje všechny stavby určené pro bydlení a dále stavby alespoň s jedním bytem.

Domy trvale obydlené – ukazatel charakterizuje využití domovního fondu. Dům je trvale obydlen, jestliže je v něm přihlášena k trvalému pobytu alespoň jedna osoba.

Byty celkem – tento ukazatel měří rozsah bytového fondu, tzn. celkový počet bytů ve všech domech. Bytem se rozumí soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, splňující požadavky trvalého bydlení. Bytový fond je tvořen jak byty trvale obydlenými, tak i byty trvale neobydlenými.

Byty trvale obydlené – tato charakteristika ukazuje využití bytového fondu. Podmínkou trvale obydleného bytu je přihlášení alespoň jedné osoby k trvalému pobytu v daném bytě.

Byty trvale neobydlené – jsou byty, ve kterých není žádná osoba přihlášena k trvalému pobytu. Trvalá neobydlenost bytu neznamená uvolněnost bytu, neboť tento byt může být obydlen např. přechodně, může sloužit k rekreaci nebo se zatím noví uživatelé bytu nenastěhovali.

Počet bytů na 1000 obyvatel – charakterizuje vybavenost bytovým fondem. Hodnota ukazatele se stanoví podle následujícího vzorce:

(Byty celkem / obyvatelstvo celkem) x 1000

Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt – popisuje obsazenost či zalidněnost bytů. Jeho hodnotu lze vypočítat následovně:

Počet obyvatel celkem / počet trvale obydlených bytů

Průměrný počet m^2 obytné plochy na jeden byt, průměrný počet m^2 obytné plochy na jednu osobu, průměrný počet obytných místností (s plochou 8 m^2 a více) na jeden byt – ukazatele charakterizující velikost bytu. Používají se při hodnocení úrovně bydlení.

Jedním z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby je počet dokončených bytů. Je používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Právě tímto ukazatelem začínám svou analýzu, jenž se zabývá vývojem za posledních deset let, tj. od roku 2000.

4.1 VÝVOJ DOKONČENÝCH BYTŮ

V devadesátých letech minulého století došlo k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot. V roce 1995 bylo dokončeno 12 998 bytů, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel. V dalších letech docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů až do roku 2000, kdy bylo dokončeno 25 207 bytů. Po přechodném mírném poklesu v následujícím roce se hned v roce 2002 zvýšil počet dokončených bytů na 27 291, ale v roce 2003 opět stagnoval. K výraznému oživení dokončovacích prací došlo opět v roce 2004, kdy bylo dokončeno o 5 141 bytů více než v roce předcházejícím. V roce 2005 se přírůstek nových bytů snížil na 11,6 % přírůstku předchozího roku. V roce 2006 došlo k obrácení příznivého trendu růstu dokončených bytů, ovšem v následujícím roce 2007 se

dokončilo nejvíce bytů od roku 1991, a to 41 649. K takovému rozmachu došlo v první řadě přijetím zákona o zvýšení daně z přidané hodnoty od roku 2008, a to podstatně urychlilo dokončovací práce na stavbách, ještě za příznivější cenu. Poslední tři roky sledovaného období ukazují, že se jednalo o mimořádný skokový výkyv. Ve fázi dokončování se tolik neprojevil útlum stavebních prací v souvislosti s nástupem ekonomické krize na podzim 2008, i když k poklesu došlo. Mnohem větší důsledky měla recese v národním hospodářství ve fázi zahajované bytové výstavby, jak je uvedeno níže v kapitole.

Tabulka č. 3: Intenzita bytové výstavby v letech 2000 – 2010

Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel										
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	3,46

Zdroj: ČSÚ

V přepočtu na 1000 obyvatel bylo v roce 2009 dokončeno 3,67 bytů, tedy jen nepatrný pokles než v předchozím roce. Tento pokles o 0,01 bytu je při absolutním nárůstu počtu dokončených bytů ovlivněn skutečností, že v České republice přibylo během jednoho roku více než 60 tis. obyvatel, počítáno podle středního stavu obyvatelstva.[11] Proti roku 2007, kdy nastal rozkvět stavebních prací, se sice hodnota intenzitního ukazatele snížila o 0,36, přesto se stále stavělo ve výrazně větším rozsahu než v první polovině sledovaného období (viz. tabulka č. 3). Mohu tedy konstatovat, že intenzita bytové výstavby se od roku 2007 neustále snižuje. K uspokojení stále rostoucí potřeby bytů by přitom bylo žádoucí zvýšení objemu dokončených bytů na 45 – 50 tisíc. Toto číslo vychází z porovnání vývoje potřeb bytů v Evropské unii. Aby bylo toto množství naplněno, muselo by dojít ke zvýšení intenzity výstavby na 4,75 při počtu obyvatel 10 517 247 v roce 2010. Tato výše indexu nebyla dosažena za celé sledované období ani v jednom roce.

Také mne zajímalo sledování struktury bytové výstavby podle druhu budov, která je obsahem tabulky č. 4. Zde jsou dokončené byty rozčleněné do sedmi druhů budov. Tradičně jsou sledovány rodinné a bytové domy, a to jak jejich novostavby, tak nástavby a přístavby ke starším budovám. Mezi byty vzniklé mimo stavby pro bydlení se zahrnují byty v domech

[11] Střední stav obyvatelstva = počet obyvatel daného území o půlnoci z 30. 6. na 1. 7. sledovaného roku (definice podle ČSÚ)

s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, dále byty postavené v nebytových budovách a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostor.

Tabulka č. 4: Počet a struktura dokončených bytů 2000 – 2010 podle druhu staveb

Bytová výstavba v České republice - byty dokončené 2000 - 2010								
Období	Celkem	V tom v						
		Rodinných domech	Bytových domech	Nástavbách, přístavbách a vestavbách k		Domovech-penzionech nebo domovech pro seniory	Nebytových budovách	Stavebně upravených nebytových prostorách
				Rodinným domům	Bytovým domům			
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240
	Index vývoje							
2008 / 2007	92,15	115,44	68,77	98,56	96,81	65,09	99,18	103,47
2009 / 2008	100,24	97,52	110,15	89,36	94,91	79,71	110,45	75,21
2010 / 2009	94,72	103,33	79,27	93,13	85,15	318,55	97,88	96,88

Zdroj: ČSÚ

V průběhu desetiletého období od roku 2000 do roku 2010 bylo na území České republiky dokončeno 354 648 bytů, z toho 159 759 bytů (45,00 %) v nových rodinných domech a 113 615 (32,00 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou a nástavbou ve starších budovách vzniklo 24 108 (6,77 %) bytů v rodinných domech a 19 590 (5,51 %) bytů v bytových domech. V domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech bylo dokončeno 10 320 (2,91 %) bytů, v nebytových budovách bylo postaveno 9 585 (2,70 %)

bytů a stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 18 191 (5,11 %) bytů. Procenta vyjadřují hodnotu z úhrnného počtu.

Jak již bylo uvedeno, v roce 2009 bylo dokončeno 38 473 bytů, což je srovnatelný počet s předchozím rokem 2008 a s výjimkou mimořádně úspěšného roku 2007 se jedná o nejvyšší objem dokončených bytů z celého desetiletého období. Přes meziroční pokles celkového počtu dokončených bytů v roce 2010 byl v posledním roce sledovaného období zaznamenán nárůst bytů v rodinných domech, kdy bylo dokončeno vůbec nejvíce těchto bytů za celé desetileté období. U výstavby rodinných domů se dá říci, že tento druh staveb má jako jediný ze sedmi sledovaných druhů vzestupný trend, vyjma let 2009 a 2006, kdy došlo k mírné stagnaci. Jiná je situace u bytových domů, kde došlo v roce 2010 k propadu výstavby o zhruba 20 % oproti roku předešlému. Dlouhodobě stagnuje počet bytů dokončených formou nástaveb a přístaveb k rodinným domům a k bytovým domům, kde došlo k dalšímu poklesu dokončovacích prací.

Výstavba domů s pečovatelskou službou a domovů-penziónů, která do roku 2001 stagnovala, zaznamenala v roce 2002 více než dvojnásobný nárůst. Jestliže v předchozích letech reagovala výstavba těchto budov pro starší občany na poptávku, která zejména v domovech-penziónech klesala z důvodu vysokých nákladů na bydlení, v roce 2002 se naopak výrazně prosadila výstavba cenově mnohem dostupnějších domů s pečovatelskou službou, která se jeví vzhledem ke stárnutí obyvatelstva jako velice potřebná. V roce 2003 se počet dokončených bytů v domovech-penziónech a v domovech s pečovatelskou službou udržel na téměř stejné hodnotě 1 729 dokončených bytů, od roku 2004 však počet dokončených bytů dramaticky klesá až do roku 2009, kdy bylo dokončeno již jen 275 bytů, nejméně ze všech deseti hodnocených let. Poté následoval razantní skok, kdy index vývoje pro roky 2010/2009 dosáhl čísla 318,55.

Uvedené změny v počtu bytů dokončených v různých druzích budov během posledního desetiletého období se významně promítly do změněné struktury bytové výstavby. Zdá se, že s rozvojem bytové výstavby nových rodinných a bytových domů postupně klesá význam jejich doplňkových forem.

4.1.1 Porovnání podle dílčích ukazatelů

U dokončených bytů máme k dispozici ukazatele, podle kterých můžeme dále dokončené byty třídit a porovnávat (viz. ukazatele bytového fondu). Pro porovnání velikosti bytů jsou nejvýznamnější prostorové ukazatele, kterými jsou obytná a užitková plocha bytu. V roce 2010 byla průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu 76,8 m^2, což je v porovnání s rokem 2009 nárůst o 3,6 %. Značné rozdíly můžeme sledovat i u jednotlivých typů staveb. Zatímco nové byty v rodinných domech měly průměrnou obytnou plochu 95,2 m^2, nové byty v bytových domech byly téměř o polovinu menší, tj. jejich průměrná obytná plocha byla 55 m^2. Nejmenší byty se již tradičně stavějí v domovech-penzionech a domovech pro seniory.

Dalším zajímavým ukazatelem je sledování dokončených bytů podle počtu pokojů. V roce 2010 byl každý čtvrtý dokončený byt čtyřpokojový. Tato skutečnost má přímou souvislost s tím, že nejvíce bytů bylo dokončeno v rodinných domech, kde se tradičně stavějí vícepokojové byty. Je tedy zřejmé, že typ bytu se liší v závislosti na charakteru stavby. U rodinných domů převládají čtyřpokojové, ale také pěti a více pokojové byty. Ty představují více jak 80 % všech nově dokončených bytů v rodinných domech. U bytových domů je poměr opačný a převládají menší byty, nejvíce dvoupokojové a třípokojové. Obdobná situace je u nástaveb, přístaveb a vestaveb, kde pokojovost souvisí s druhem domu. Nové byty v domovech pro seniory představují samostatnou skupinu, kde převládají garsoniéry a více jak dvoupokojové byty se zde téměř nevyskytují.

Tabulka č. 5: Průměrné ukazatele dokončených bytových budov v roce 2010

Rodinný dům		Bytový dům	
Obytná plocha bytu v m^2	95	Obytná plocha bytu v m^2	55
Užitková plocha bytu v m^2	136	Užitková plocha bytu v m^2	73
Nejčastější velikost bytu	5+1	Nejčastější velikost bytu	2+1
Počet podlaží v domě	2	Počet podlaží v domě	5
Pozemek v m^2	1071	Počet bytů v domě	25
Zastavěná plocha v m^2	136	Zastavěná plocha v m^2	702
Doba výstavby v měsících	43	Doba výstavby v měsících	31

Zdroj: ČSÚ

Průměrná doba výstavby jedné budovy v roce 2010 byla 43,5 měsíců. Jeden rodinný dům se stavěl v průměru 42, 6 měsíců, výstavba jednoho bytového domu trvala průměrně o rok méně, a to 30,9 měsíců. Nejdéle trvala výstavba nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům, v průměru více jak 5 let.

4.1.2 Investiční náklady

Velice zajímavým ukazatelem je také pořizovací hodnota bytů, která představuje celkové investiční náklady na výstavbu. Celková pořizovací hodnota všech nově dokončených bytů v České republice dosáhla v roce 2010 hodnoty 99,8 mld. Kč. Tato suma byla ve srovnání s rokem 2009 o 3,5 % vyšší, oproti roku 1999 se zvýšila dvaapůlkrát. Nadále pokračovala tendence zvyšování nákladů na výstavbu nových obytných objektů.

Pořizovací náklady průměrně připadající na jeden byt se zvýšily ve všech kategoriích bydlení s výjimkou nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor a nových bytů v nebytových budovách. Průměrné pořizovací náklady na jeden byt byly v loňském roce 2 739,0 tis. Kč. Meziroční změnu pořizovací ceny u jednotlivých typů bytů zobrazuje tabulka č. 6. Tyto údaje však zastírají rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých domů a bytů, proto je při posuzování vývoje cen vhodnější přepočítání na plošné nebo objemové ukazatele.

I u průměrné hodnoty 1 m^2 užitkové plochy byl zaznamenán v roce 2010 nárůst. Oproti roku 2009 se zvýšila o 6,3 % na 25 481 Kč. V tabulce č. 6 jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v porovnání s meziročními změnami. Dá se určit, že nejvýraznější pokles užitkové plochy byl u nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor.

Tabulka č. 6: Průměrná pořizovací hodnota bytů v roce 2010

	1 byt		1 m^2 užitkové plochy	
	tis. Kč	meziroční změna (%)	tis. Kč	meziroční měna (%)
Rodinné domy	3 214	+ 2,9	23,7	+ 3,5
Bytové domy	2 576	+ 26,4	35,2	+ 19,3
Nástavby, přístavby a vestavby	1 466	+ 3,2	17,0	+ 4,3
Domovy pro seniory	1 671	+2,5	39,9	- 6,1
Nebytové budovy a prostory	1 246	- 29,1	16,6	- 22,1

Zdroj: ČSÚ

4.2 VÝVOJ ZAHÁJENÝCH BYTŮ

Zatímco roční počty dokončovaných bytů umožňují bilancovat pohyb bytového fondu a odvozovat z toho určité závěry o vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem, informace o zahajovaných stavbách bytů jsou důležité pro zpracování prognóz nejbližší bytové výstavby. Jsou to vzájemně se doplňující informace.

4.2.1 Počet a struktura zahájených bytů

Ve fázi zahajovacích prací se bytová výstavba nastartovala převážně v letech 2006 – 2008, kdy bylo ročně zahajováno 43,5 – 43,7 tisíc staveb, což představovalo intenzitu ve výši zhruba 4,2 bytů na 1 000 obyvatel. Jelikož zahajovaná bytová výstavba reaguje mnohem pružněji na různé ekonomické změny než výstavba ve fázi dokončovacích prací, projevil se nástup hospodářské krize na podzim 2008 v poměrně výrazném snížení počtu zahajovaných staveb hned v následujícím a dalším roce. Ve druhé polovině roku 2008 nastává důrazný obrat ve vývoji bytové výstavby. Úvěrový trh se směrem k podnikatelským subjektům prakticky ze dne na den uzavřel. To způsobilo pokles výstavby bytových domů, které jsou většinou stavěny developerskými organizacemi přímo závislými na bankovních úvěrech a tedy i na stavu úvěrového trhu. Výstavba rodinných domů ještě v roce 2008 zaznamenala růst oproti roku 2007, a to z toho důvodu, že banky zpřísnily kritéria pro úvěry konečným uživatelům bytových staveb – zejména tedy hypotečních úvěrů pro občany až v roce 2009. Do jisté míry tak banky podpořily pokles poptávky po hypotečních úvěrech a pořizování nemovitostí, jehož hlavní hybnou silou byly obavy potenciálních klientů před projevy hospodářské krize, tj. ztráty zaměstnání, snížení příjmů, neschopnosti splácet dlouhodobé závazky.[12] V roce 2009 bylo totiž zahájeno jen 37 319 bytů, čili o 6 212 (14,3 %) méně než v roce předchozím a dokonce v loňském roce se počet zahájených bytů propadl o dalších 9 184, což znamená nejhorší situaci za celé desetileté období.

Vývoj sedmi statisticky sledovaných kategorií zahájených bytů podle druhu budovy a počtu zahájených modernizací bytů za celé sledované období jsem přehledně znázornila v tabulce č. 7.

[12] Zdroj: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta18052010.doc)>

Tabulka č. 7: Počet a struktura zahájených bytů 2000 – 2010 podle druhu staveb

Bytová výstavba v České republice - byty zahájené 2000 - 2010								
Období	Celkem	V tom v						
		Rodinných domech	Bytových domech	Nástavbách, přístavbách a vestavbách k		Domovech-penzionech nebo domovech pro seniory	Nebytových budovách	Stavebně upravených nebytových prostorách
				Rodinným domům	Bytovým domům			
2000	32 377	12 177	7 097	4 272	3 658	845	1 453	2 875
2001	28 983	12 895	6 276	3 639	2 048	1 357	1 384	1 384
2002	33 606	13 659	10 246	3 600	1 850	1 803	1 225	1 223
2003	36 496	17 250	10 043	3 561	2 288	1 017	1 167	1 170
2004	39 037	17 485	11 901	3 499	1 841	855	1 318	2 138
2005	40 381	17 579	13 574	3 141	2 103	527	1 932	1 525
2006	43 747	20 620	14 541	2 409	2 009	979	2 182	1 007
2007	43 796	20 990	15 283	2 269	1 858	545	2 166	685
2008	43 531	22 918	13 724	2 187	1 682	629	1 872	519
2009	37 319	18 750	11 045	1 998	1 729	582	2 458	757
2010	28 135	16 611	5 798	1 749	1 502	414	1 564	497
	Index vývoje							
2008 / 2007	99,39	109,19	89,80	96,39	90,53	115,41	86,43	75,77
2009 / 2008	85,73	81,81	80,48	91,36	102,79	92,53	131,30	145,86
2010 / 2009	75,39	88,59	52,49	87,54	86,87	71,13	63,63	65,65

Zdroj: ČSÚ

V průběhu desetiletého období 2000 – 2010 se na území České republiky nacházelo 407 408 zahájených bytů, z toho 190 934 bytů (46,87 %) v nových rodinných domech a 119 528 bytů (29,34 %) v novostavbách bytových domů. Na přístavby a nástavby ve starších budovách bylo vydáno 32 324 stavebních povolení (7,93%) v případě rodinných domů a 22 568 povolení (5,54 %) v případě bytových domů. Pro starší obyvatele byla zahájena výstavba 9 553 bytů (2,34 %) v domech s pečovatelskou službou a v domech-penziónech, v nebytových budovách bylo zahájeno 18 721 bytů (4,60 %) a pro stavební úpravy nebytových prostorů bylo vydáno povolení na výstavbu 13 780 bytů (3,38 %).

Vývoj bytů zahájených v novostavbách rodinných domů víceméně kopíroval vývoj celkové zahajované výstavby, s tím rozdílem, že minima bylo dosaženo již v roce 2000, a že v roce 2008 došlo k poměrně významnému dvoutisícímu nárůstu. Podíl bytů zahajovaných v rodinných domech na celkovém počtu zahajovaných bytů měl sice kolísavý průběh, ovšem se zřetelně rostoucí tendencí, takže v roce 2008 poprvé překročil padesátiprocentní hranici, když dosáhl 52,60 % z úhrnu nových bytů. Také v posledních dvou letech byla nadpoloviční většina bytů zahájena v nových rodinných domech. V loňském roce to bylo dokonce 59,04 % z celkového úhrnu.

Počet bytů zahájených v nových bytových domech klesal až do roku 2001, od té doby se zvyšoval až na 15 283 stavebních povolení vydaných roku 2007. V posledních dvou letech sledovaného období však opět pozorujeme pokles zahajování staveb. Jak jsem již zmínila v kapitole Současná situace bytové výstavby, již koncem roku 2008 se projevil nástup hospodářské krize. Podle indexu vývoje je možné konstatovat, že největší propad byl v roce 2010, kdy tento index činil pouhých 52,49 a jedná se vůbec největší pokles za celé sledované období.

Stejně jako u dokončených bytů, také u zahajovaných bytů klesal počet i podíl v nástavbách a přístavbách. Ve srovnání s vrcholným počtem v roce 2000 bylo v roce 2010 zahájeno v rodinných domech o 2 523 bytů (40,94 %) a v bytových domech o 2 156 bytů (41,06 %) méně. Je to vůbec nejméně za celé sledované období. Znamená to, že značně pokleslo zastoupení nástaveb a přístaveb, stejně tak jako u dokončených bytů.

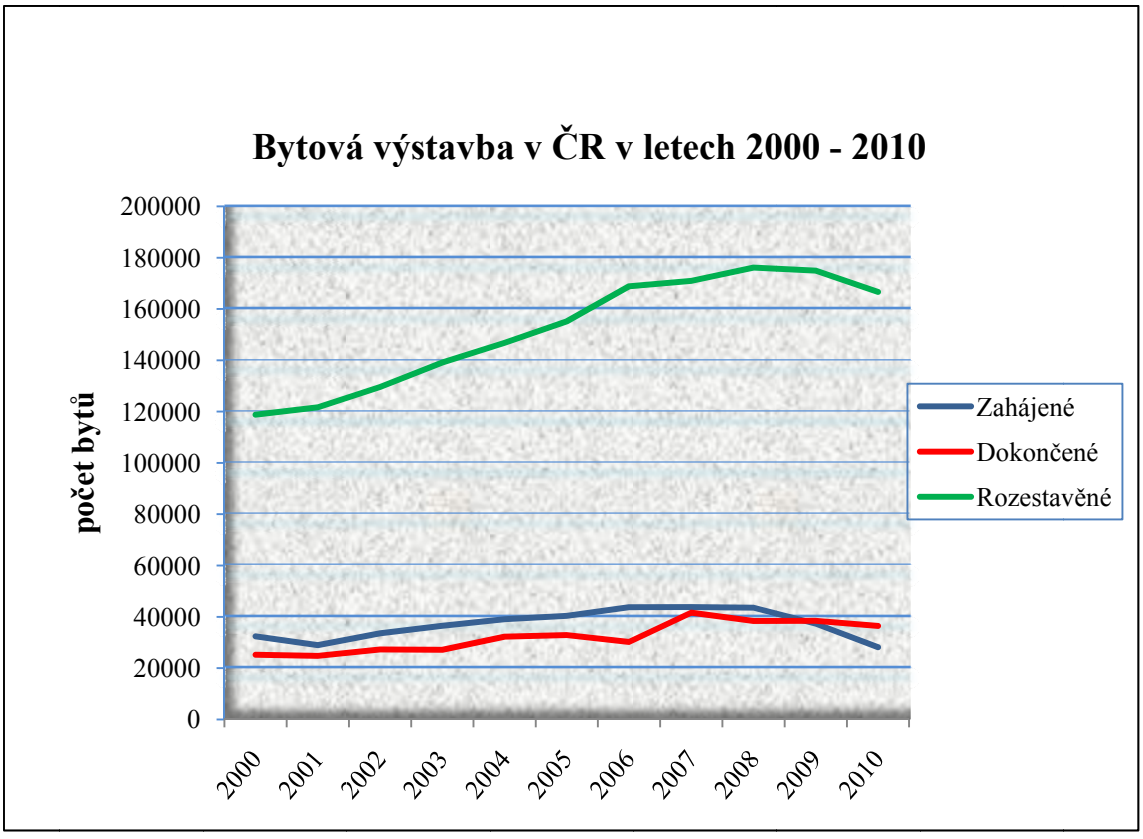
Alarmující je vývoj výstavby domů s pečovatelskou službou a domovů-penziónů, který má silně kolísavý trend, s celkově klesající tendencí. V roce 2010 byla zahájena výstavba pouhých 414 bytů. Vzhledem k přibývajícímu množství seniorů a stále rostoucí nadějí dožití věku mužů i žen, jak je uvedeno v tabulce č. 1, lze v budoucnosti očekávat výrazný nedostatek těchto bytů. Bylo by dobré, aby se vláda snažila podpořit výstavbu těchto typů domů a zahrnula do nově se připravující Koncepce bytové politiky podpůrné programy pro zvýšení objemu staveb domů s pečovatelskou službou.

Počet bytů zahájených v nebytových budovách naopak zaznamenal od roku 2000 výrazný nárůst, v roce 2009 se již přiblížil hranice 2,5 tisíc zahájených bytů, když počet dosažený v roce 2008 převýšil téměř o třetinu. Zastoupení těchto bytů v zahajované výstavbě dosáhlo v roce 2009 hodnoty 6,6 %, s přehledem nejvyššího podílu ze všech let sledovaného období.

Počet bytů zahajovaných stavebními úpravami nebytových prostor od roku 2004 prudce klesl a přes zvýšení v roce 2009 o 45,9 % proti předchozímu roku nepřesahuje jejich podíl hranici dvou procent celkového počtu zahájených bytů. Ve srovnání s vrcholným rokem 2000 je více než čtyřikrát nižší. V roce 2010 došlo ještě k dalšímu poklesu.

4.3 VÝVOJ ROZESTAVĚNOSTI BYTŮ

Při porovnání dvou základních ukazatelů, kterými jsou počet zahájených a počet dokončených bytů, na první pohled vidíme výrazné rozdíly mezi oběma ukazateli, viz. obr. č. 4 Graf vývoje bytové výstavby v letech 2000 - 2010. V celém desetiletém sledovaném období převyšuje s výjimkou let 2009 a 2010 počet zahajovaných bytů počet dokončených. Výrazný rozdíl je i v jejich dynamice, kdy se počet dokončených bytů zvýšil z 25 207 v roce 2000 na 36 442 v roce 2010, tj. o 31 %. Počet zahajovaných bytů má opačný trend, kdy se z 32 377 bytů v roce 2000 snížil na 28 135 v roce 2010, což znamená opačný trend. Dále pak celkový počet dokončených bytů v období 2000 až 2010 činil 354 648 bytů, zatímco počet zahájených byl téměř o 53 000 tisíc větší. Takovýto rozdíl v dynamice znamená značnou rozestavěnost bytů.



Obrázek č. 4: Graf vývoje bytové výstavby v letech 2000 – 2010; Zdroj: ČSÚ

Rozestavěnost bytů je specifickou charakteristikou bytové výstavby, na níž lze pohlížet ze dvou hledisek. V etapě rozvinuté ekonomiky a tedy i stavebnictví jsou rozestavěné byty vítanou rezervou nově vznikajícího bytového fondu. Při nedostatečné bytové výstavbě však vysoká rozestavěnost představuje často umrtvené finanční prostředky a bytová výstavba se tak stává neefektivní. Vysoká rozestavěnost bytů je důsledkem zejména dlouhých lhůt výstavby v rodinných domech.

Počet rozestavěných bytů se od 1. 1. 2006 počítá následovně: počet rozestavěných bytů ke konci předchozího období + byty zahájené ve sledovaném období – byty dokončené ve sledovaném období = počet rozestavěných bytů ke konci sledovaného období.[13] Podle těchto výpočtů jsem sestavila přehled rozestavěnosti podle druhu objektů dle výše uvedených tabulek č. 4 a 7, a to za rok 2010. Výchozí informací k výpočtu současných aktuálních dat, týkajících se rozestavěnosti bytů podle jejich druhů, jsou poslední data zveřejněná na internetových stránkách Českého statistického úřadu ke dni 31. 12. 2008, tyto data jsou uvedena v tabulce č. 8.

Tabulka č. 8: Počet rozestavěných bytů k 31. 12. 2008

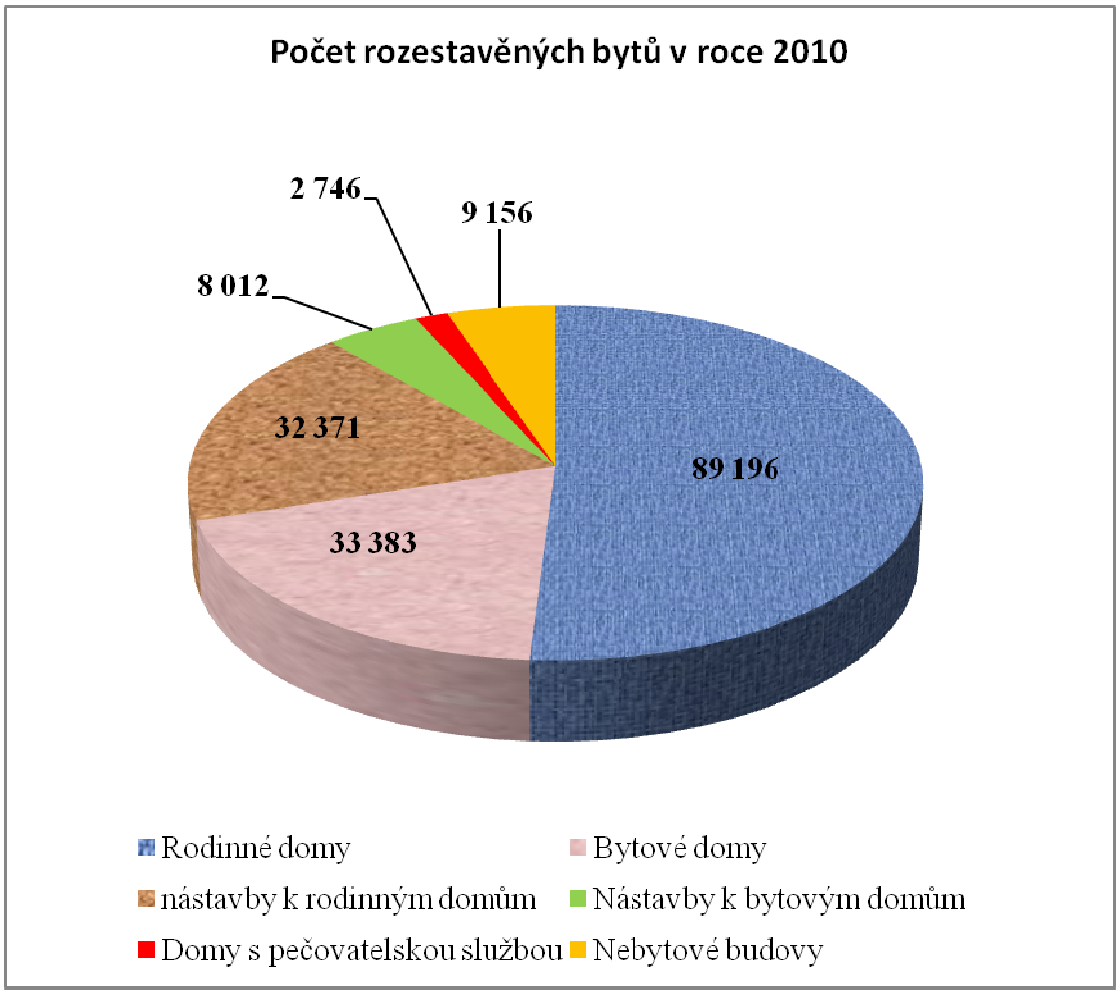
Počet rozestavěných bytů								
Období	Celkem	V tom v						
		Rodinných domech	Bytových domech	Nástavbách, přístavbách a vestavbách k		Domovech-penzionech nebo domovech pro seniory	Nebytových budovách	Stavebně upravených nebytových prostorách
				Rodinným domům	Bytovým domům			
2008	176123	89 196	33 383	32 371	8 012	2 746	9 156	1 259

Zdroj: ČSÚ

Nyní je možno sestrojit přehledný graf (obr. č. 5), na kterém se dá na první pohled posoudit míra rozestavěnosti jednotlivých druhů bytů. Dle očekávání převažují nadpoloviční většinou nedokončené byty v rodinných domech, u kterých byl již výše uveden předpoklad jejich vysoké rozestavěnosti v souvislosti s délkou výstavby. Druhou největší část z celku (18,95 %) tvoří nedokončené bytové domy a těsně za nimi jsou opět byty související s výstavbou rodinných domů, a to nástavby, přístavby a vestavby k tomuto druhu bydlení a svým podílem

[13] Zdroj:< http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=6fe0bf8f-7c42-448c-9b4a-ee28c8c9a108>

18,37 % se umisťují na pomyslném třetím stupni žebříčku rozestavěnosti. Z obr. č. 5 lze přehledně zjistit, že ostatní druhy bydlení se podílejí na celkové rozestavěnosti pouze okrajově, u stavebně upravených nebytových prostor se dá konstatovat nulová rozestavěnost, protože při výpočtech byl výsledek minus sedm bytů, což znamená, pravděpodobnost statistické chyby.

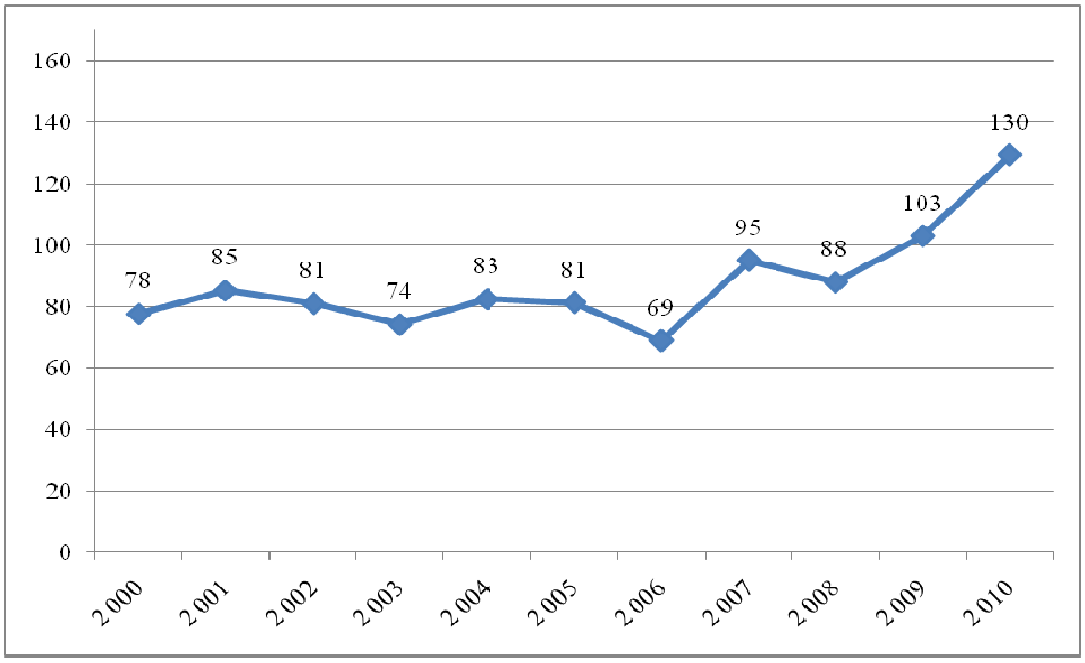


Obrázek č. 5: Rozestavěné byty v roce 2010 podle jednotlivých druhů; Zdroj: ČSÚ

4.4 Plynulost výstavby

Poměrem dokončených bytů k zahájeným se zabývá ukazatel plynulosti výstavby. Vývoj tohoto ukazatele jsem zpracovala dle údajů Českého statistického úřadu do grafu na obrázku č. 6. Dá se říci, že ve fungujícím stavebnictví by se měl v optimálním případě ukazatel plynulosti bytové výstavby pohybovat kolem hranice 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených, což znamená rovnovážný vztah obou základních fází bytové výstavby. Od roku

2000 až do roku 2008 se ukazatel plynulosti výstavby udržoval stabilně pod hodnotou 100. Vlivem výraznějšího vzestupu počtu zahajovaných bytů, a zejména v roce 2003 stagnací v počtu dokončovaných bytů, se ukazatel plynulosti výstavby v dalších dvou letech snižoval až na úroveň 74,3 dokončených bytů na 100 bytů zahájených. V letech 2004 až 2005 je možné pozorovat zlepšení hodnoty ukazatele zásluhou vyššího přírůstku dokončených bytů, v roce 2006 však ukazatel opět výrazně poklesl pod sedmdesátiprocentní hladinu, také vlivem snížení počtu dokončovaných bytů. Takovýto pokles ovšem nebyl příznivý, protože znamenal zvýšení počtu rozestavěných bytů při stagnaci počtu dokončovaných bytů. Trvalé zvyšování rozestavěnosti, jak již bylo dokázáno výše, má dopad i do finanční oblasti, kde dochází k dlouhodobému vázání prostředků. Nezanedbatelný význam má jistě i snížení následné spotřeby, která je vázána ke každému dokončenému bytu ve formě nákupu vybavení do bytu. Zásluhou značného navýšení dokončovacích prací v souvislosti s očekávaným zvýšením daně z přidané hodnoty k 1. 1. 2008 se v roce 2007 přiblížil ukazatel plynulosti bytové výstavby ideální hodnotě 100. Vzhledem k očekávanému opětovnému poklesu dokončovacích prací v roce 2008 se ukazatel opět snížil, v roce 2009 však poprvé během sledovaných deseti let překonává hranici 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených. Tato příznivá tendence je výsledkem prudkého poklesu počtu zahájených staveb v posledních dvou letech a jde tedy spíše o varovný signál vývoje bytové výstavby do příštího období.



Obrázek č. 6: Plynulost bytové výstavby (počet dokončených na 100 zahájených bytů); Zdroj: ČSÚ

Vývoj ukazatele za byty v rodinných domech a za byty v ostatních budovách je v uplynulých deseti letech zpočátku odlišný, ale v závěru období, zejména v posledních dvou letech se jedná o shodný průběh. Hodnoty těchto ukazatelů jsem vypočítala podle údajů v tabulkách č. 4 a 7. Plynulost výstavby se v rodinných domech zlepšovala do roku 2002, kdy bylo dokončeno 85 bytů na 100 bytů zahájených. Další vývoj byl kolísavý, nicméně v posledních čtyřech letech má opět vzestupnou tendenci, až v roce 2010 dosáhl ukazatel plynulosti výstavby rodinných domů prakticky více než ideální hodnoty, a to 119 bytů na 100 bytů zahájených.

V případě ostatních budov se ukazatel plynulosti bytové výstavby pohyboval většinou kolem hranice 80, přes kolísavý vývoj v posledních letech dosáhl vrcholů v 2009 a 2010, kdy dokončené byty dokonce převažovaly nad byty zahájenými. V roce 2010 šlo o skokový nárůst 145 dokončených bytů na 100 bytů zahájených, ovlivněný především tím, že v roce byla zahájena výstavba vůbec nejméně bytů za celé sledované období. Jak jsem již v této práci zmínila, varující je zejména prudký pokles zahájených bytů v domovech pro seniory.

Při výše uvedené výrazně odlišné dynamice vývoje zahajovaných a dokončovaných bytů není vypovídací schopnost tohoto ukazatele příliš přesvědčivá, protože je výrazně ovlivněna průměrnou dobou výstavby.

4.5 Doba výstavby

Průměrná doba výstavby je značně odlišná podle jednotlivých druhů bytových staveb. Nejkratší je u bytových domů, ale s nejnižší klesající tendencí, nejdelší je u nástaveb a přístaveb rodinných domů, kde se pohybuje kolem 60 měsíců a nejrychleji klesá u bytové výstavby v rodinných domech, kde se zkrátila o více jak jeden rok, jak je patrno z tabulky č. 9. Vzhledem k nedostupnosti podrobnějších dat za rok 2010 je v této tabulce uvedeno pouze období od roku 2000 do 2009. Poslední analýza zpracovaná ČSÚ udává pro rok 2010 průměrnou dobu výstavby jedné dokončené budovy 43,5 měsíců. Jeden rodinný dům se stavěl v průměru 42,6 měsíců, výstavba jednoho bytového domu trvala průměrně o rok méně, a to 30,9 měsíců. Nejdéle trvala výstavba nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům, v průměru více jak 5 let.

Vývoj ukazatele za posledních devět let byl u jednotlivých druhů budov odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než bytové domy, rozdíl v délce výstavby se však

od roku 2000 výrazně snížil. Průměrná doba výstavby novostaveb a nástaveb a přístaveb se pak ve sledovaném období vyvíjela téměř protichůdně. Jednoznačně nejprogresivnější vývoj ve smyslu zkracování průměrné doby výstavby zaznamenaly novostavby rodinných domů, kde se od roku 2000 snížil ukazatel z 59 na 40 měsíců, přes mírné zvýšení ukazatele v posledním roce sledovaného období. Je to zřejmě také zásluhou stále častější zakázkové výstavby rodinných domů, v níž převažují tzv. rychlostavby.

Tabulka č. 9: Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 2000 - 2009

Rok	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měs. (v %)			
	Rodinné domy	Bytové domy	Nástavby a přístavby		Rodinné domy	Bytové domy	Nástavby a přístavby	
			V rod. domech	V byt. domech			V rod. domech	V byt. domech
2000	59	29	60	21	34,80	7,53	35,14	2,78
2001	48	35	54	24	20,92	12,28	26,73	3,63
2002	47	28	56	27	19,26	1,50	26,07	5,01
2003	45	33	59	27	20,28	13,61	31,86	7,57
2004	44	30	64	28	20,89	14,83	36,40	10,14
2005	43	28	68	29	19,48	6,42	40,53	9,56
2006	39	31	61	30	15,70	8,79	34,50	10,51
2007	39	29	58	34	15,10	4,78	29,86	13,10
2008	38	27	60	33	14,28	2,75	34,56	8,11
2009	40	29	63	33	15,97	5,62	36,78	11,49

Zdroj: ČSÚ

Významný předěl přitom představoval rok 2001, kdy se proti předchozímu roky dokončené rodinné domy stavěly o 11 měsíců kratší dobu. Nástavby a přístavby ke starším rodinným domům dokončované ve většině let se většinou stavěly 4,5 až 5 let. Přes kolísavý vývoj ukazatele je zde, jak již bylo uvedeno, zřejmá tendence k prodlužování doby výstavby. Jestliže se na počátku sledovaného období ze všech dokončených budov stavěly nejdéle novostavby rodinných domů, od roku 2000 již představují z hlediska doby výstavby nejméně efektivní typ nástavby a přístavby k rodinným domům, které se, na rozdíl od nových staveb, stavějí prakticky výhradně svépomocně. Nové bytové domy se dokončují průměrně za dva a čtvrt až tři roky. Nástavby a přístavby k bytovým domům byly zpočátku dokončovány ze všech čtyř druhů budov za nejkratší dobu, v posledních letech však v tomto ohledu o něco zaostávaly za novými bytovými domy. Zde však zároveň pozorujeme jednoznačnou tendenci

prodlužování doby výstavby. Tato nepříznivá tendence může být vyvolána snahou stavět také touto formou vysoce nadstandardní byty, jejichž realizace trvá déle. Nicméně stále ještě se nástavby, přístavby či vestavby ve starších bytových domech realizují v průměru téměř dvakrát rychleji než nástavbové byty v rodinných domech, rozdíl se však snižuje.

5 ANALÝZA PŘÍČIN ROZDÍLŮ MEZI REGIONY

Rozdílný rozsah a struktura bytového fondu a také odlišná situace na trhu pracovních příležitostí v různých územích České republiky se promítají i do diferencované potřeby bytové výstavby v jednotlivých regionech. Poptávka po bydlení odráží pracovní a obecně migrační atraktivitu určitých regionů. Počet dokončených bytů a migrační přírůstky obyvatel mají těsnou souvislost. Výrazný fenomén vzniku obytných satelitů kolem velkých měst, tzv. suburbanizace, omlazuje i věkovou strukturu populace a zvyšuje porodnost, neboť nové byty si většinou pořizují lidé na vrcholu produktivního života.

Nápor na veřejné vybavení obcí bývá hlavním negativním důsledkem lokálního rozvoje bydlení, úzkým místem bývají hlavně kapacity školství a dopravní infrastruktury. Koncentrace pracovních příležitostí v prostoru je historicky vyšší, než koncentrace bydlení. Rozdíly se vyrovnávají dojížďkou za prací v denním nebo i delším rytmu a přechodnými formami bydlení. Vylidnila se i centra velkých měst. Státní statistika na tyto změny reagovala mj. konceptem obvyklého bydliště pro Sčítání lidu, domů a bytů 2011, namísto trvalého bydliště, který zproblematizoval interpretaci zdánlivě neobydlených bytů podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001.

5.1 Regionální intenzita bytové výstavby

Při demonstraci rozdílů jednotlivých krajů se zaměřuji na ukazatel intenzity výstavby, pro který jsem sestavila tabulku č. 10. Při porovnání jednotlivých údajů mohu konstatovat, že s rozvojem bytové výstavby v roce 2007 byla ve dvou krajích, a to v hlavním městě Praha a ve Středočeském kraji, překročena hranice 7 dokončených bytů na 1000 obyvatel. V těchto oblastech se již od druhé poloviny devadesátých let začala v plné míře uplatňovat suburbanizace, zejména v okolí hlavního města Prahy. O tomto jevu jsem pojednávala v první kapitole této práce. V posledních letech se tento proces začíná uplatňovat i v zázemí Brna, jako správního centra Jihomoravského kraje, kde bylo v roce 2007 dokončeno v přepočtu na 1000 obyvatel více než 5 bytů.

Tabulka č. 10: Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel v letech 2000 - 2010

Kraj, okres	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hlavní město Praha	3,03	2,76	3,41	3,80	5,08	5,58	4,38	7,87	5,16	5,95	4,92
Středočeský kraj	2,72	2,82	3,29	4,13	5,39	5,29	5,11	7,24	6,61	5,99	5,94
Jihočeský kraj	2,40	2,91	3,04	2,34	3,51	3,12	3,04	3,31	4,27	3,37	3,35
Plzeňský kraj	3,06	3,08	3,36	3,13	3,70	3,59	3,74	3,42	4,70	3,59	3,33
Karlovarský kraj	1,37	1,86	1,48	1,72	1,66	3,77	2,09	1,78	2,04	1,66	2,82
Ústecký kraj	1,24	1,19	1,04	1,50	1,08	1,27	1,36	1,40	1,19	1,30	1,31
Liberecký kraj	2,33	2,03	2,30	2,68	3,08	2,65	2,38	2,77	3,11	3,38	2,86
Královéhradecký kraj	2,55	2,58	3,05	2,32	2,42	2,60	2,22	3,26	3,47	2,73	3,26
Pardubický kraj	3,03	2,91	2,81	2,35	3,13	2,77	2,99	3,67	3,60	3,12	3,18
Vysočina	2,68	2,56	3,01	2,56	3,06	3,08	2,92	3,28	3,36	2,75	3,44
Jihomoravský kraj	2,74	2,55	3,06	2,96	3,42	3,38	3,52	5,30	3,98	4,29	3,87
Olomoucký kraj	2,82	2,74	2,63	2,22	2,30	1,75	2,04	2,76	2,87	3,16	2,57
Zlínský kraj	3,14	2,67	2,61	2,33	2,53	2,89	1,93	2,82	2,24	3,20	2,37
Moravskoslezský kraj	1,41	1,57	1,82	1,65	1,59	1,54	1,31	1,57	1,96	2,39	2,32
Česká republika	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	2,85

Zdroj: ČSÚ

Naopak intenzitní ukazatel méně než dva byty na 1000 obyvatel jsem zaznamenala v krajích Moravskoslezském, Ústeckém a Karlovarském. V těchto průmyslových regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva zejména panelových bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje.

Vzhledem k tomu, že bytovou výstavbu ve své práci analyzuji za určité časové období, zajímalo mne, zda se i rozdíly, které mezi regiony jsou, nějak liší podle časového období, nebo zda jsou tyto rozdíly v intenzitě bytové výstavby konstantní. K tomuto účelu jsem si sestavila tabulku č. 11. Tato tabulka vychází z údajů tabulky č. 10, ve které je uvedena intenzita bytové výstavby podle jednotlivých krajů a let.

Zaměřila jsem se hlavně na výpočet variačního koeficientu, který slouží k porovnání variability dvou nebo více náhodných výběrů, ale porovnáním maximální a minimální hodnoty intenzitního ukazatele je jasné, že rozdíly jsou značné.

Tabulka č. 11: Vývoj základních charakteristik intenzity bytové výstavby

	Porovnání regionálních rozdílů v intenzitě bytové výstavby podle variačního koeficientu[14]										
rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
maximální hodnota	3,14	3,08	3,41	4,13	5,39	5,58	5,11	7,87	6,61	5,99	5,94
minimální hodnota	1,24	1,19	1,04	1,50	1,08	1,27	1,31	1,40	1,19	1,30	1,31
medián	2,70	2,63	2,91	2,35	3,07	2,99	2,65	3,27	3,42	3,18	3,22
průměr	2,47	2,45	2,64	2,55	3,00	3,09	2,79	3,60	3,47	3,35	3,25
směrodatná odchylka	0,63	0,54	0,70	0,73	1,18	1,19	1,07	1,87	1,38	1,30	1,09
variační koefic. v %	25,66	22,16	26,63	28,67	39,40	38,59	38,33	51,91	39,80	38,70	33,52

Zdroj: vlastní výpočty, ČSÚ

Celkově se dá říci, že mezi lety 2000 a 2010 se pořadí jednotlivých krajů značně obměnilo. Tak například již zmíněné hlavní město Praha, které nejprve vykazovalo jen průměrnou intenzitu bytové výstavby, se zásluhou výrazného nárůstu počtu dokončených bytů, především v bytových domech, doslalo na druhou čelní pozici. Na první pozici dominuje Středočeský kraj, u kterého se intenzitní ukazatel více než zdvojnásobil. Podobný, ale ne již tak výrazný vzestup zaznamenal Jihomoravský kraj, těžící z rozvoje bytové výstavby v zázemí krajského města Brna, dále Plzeňský a Pardubický kraj. V posledním roce je vidět i zvýšení intenzity bytové výstavby v Karlovarském kraji. Naopak výrazně klesly pozice Zlínského a Olomouckého kraje.

Pro rychlejší popis intenzitního ukazatele v regionech jsem použila kartogram zveřejněný na internetových stránkách Českého statistického úřadu (obr. č. 7). Tento obrázek znázorňuje přehledné vymezení regionů s nejnižší a nejvyšší intenzitou bytové výstavby v České republice. Rozdíly v rozmístění bytové výstavby potvrzují existenci čtyř specifických regionů s nízkou intenzitou bytové výstavby:

Severočeský – plošně nejrozsáhlejší, vycházející z Karlovarského kraje a severozápadu Středočeského kraje, s centrem v kraji Ústeckém a přesahující až na Frýdlantsko do Libereckého kraje;

[14] Podklady pro výpočty jsou převzaty z tabulky č. 10

Severomoravský – druhý plošně největší, avšak nejvýznamnější z hlediska počtu obyvatel, sahající z Karvinska přes Olomoucký kraj až po severovýchodní okraj Pardubického kraje;

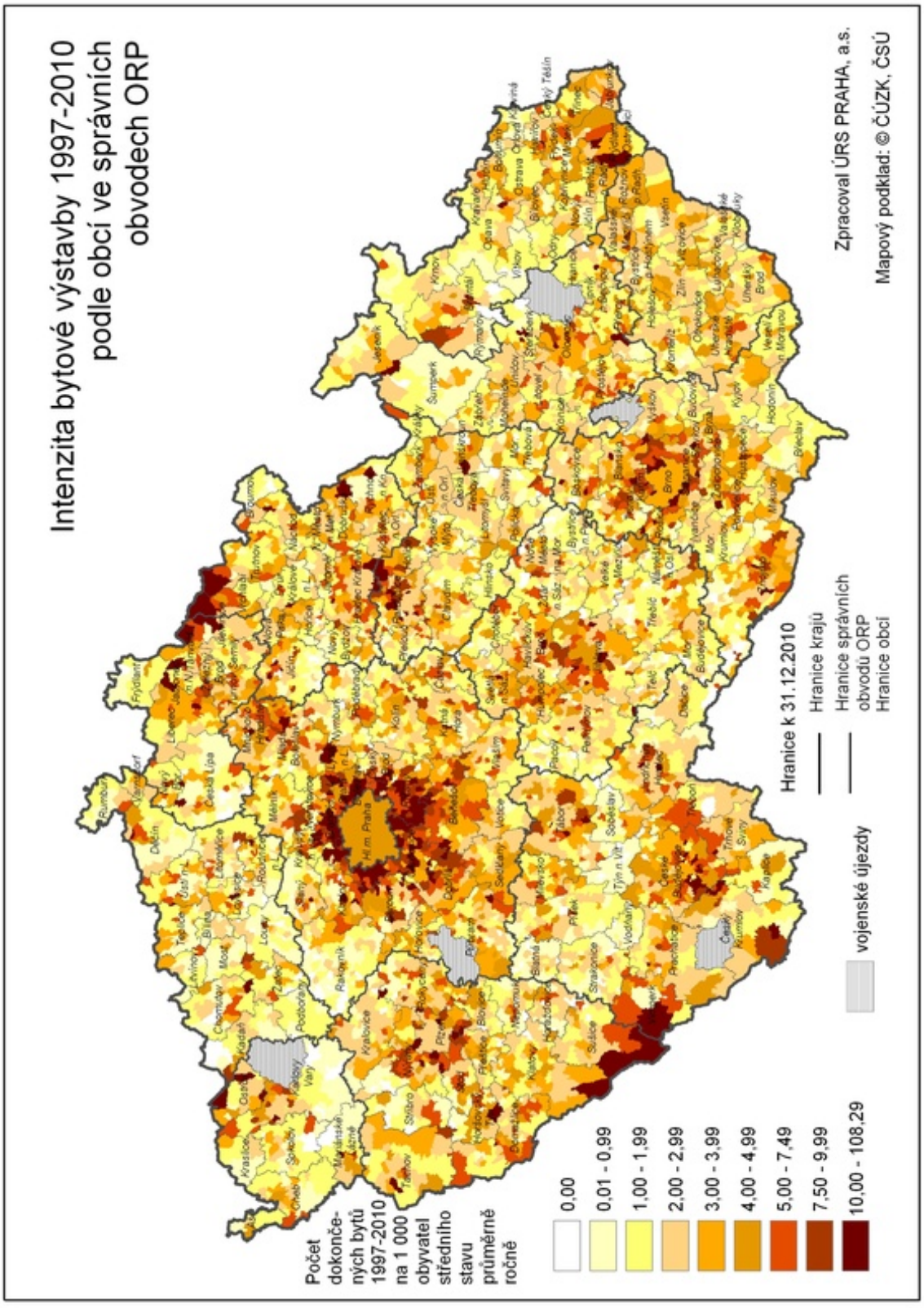
Jihočeský – s nízkou atraktivitou trvalého bydlení tvoří čtyři správní obvody obce s rozšířenou působností (Blatná, Písek, Vodňany a Týn nad Vltavou), částečně přecházející až na Příbramsko;

Vysočina – region na hraničním území Pardubického a Jihomoravského kraje, tvoří jej zejména SO ORP Hlinsko a Bystřice nad Pernštejnem.

Bližší pohled na skupinu správních obvodů obcí s rozšířenou působností s nejnižší bytovou výstavbou vede k jejich rozdělení na obvody ze silně urbanizovaných území a obvody z okrajových území. V těchto obvodech dominují města uhelných pánví, která vykazovala značný růst počtu obyvatel už od počátku průmyslové revoluce. Moravskoslezský kraj vykazuje velmi nepříznivé indexy stáří, dokumentující prudké zhoršování věkové struktury obyvatel. Příčinou je v těchto územích extrémní podíl velkých panelových sídlišť, která vznikala v poměrně krátkém období pěti až deseti let. Původně vykazovala tato sídliště velmi příznivou věkovou strukturu obyvatel. Rychlý vznik těchto panelových sídlišť byl doprovázen celou řadou problémů, zejména chybějící vybaveností. Naproti tomu Ústecký kraj vykazuje výrazně příznivější věkovou strukturu, přitom výchozí podmínky systému bydlení v minulosti byly podobné. Z toho se dá usuzovat, že věková struktura obyvatel není jedinou příčinou rozdílů mezi jednotlivými regiony.

Dalšími příčinami může být životní prostředí regionu. Pro zajímavý příklad jsem si vybrala správní obvody Týn nad Vltavou a Vodňany, které leží částečně v okrajovém území Jihočeského kraje. V obou případech se jedná o malé obvody, zejména s ohledem na počet obyvatel. Správní obvod Týn nad Vltavou vykazuje nejnižší intenzitu bytové výstavby z celé České republiky. Jako možné vysvětlení tohoto stavu se nabízí blízkost jaderné elektrárny Temelín. Negativní vnímání jaderné elektrárny se zřejmě promítlo i do rozhodnutí investorů o výstavbě bytů v tomto regionu.

Obrázek č. 7 Kartogram zcela zřetelně ukazuje dva typy území s vysokou intenzitou bytové výstavby, a to jednak suburbální území a jednak horské obce se spekulativní výstavbou bytových domů – apartmánů.



Obrázek č. 7: Kartogram intenzity bytové výstavby v letech 1997 – 2010.[15]

[15] Zdroj:< http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/sta051911t11.doc>

5.2 Zahájené byty

Z celorepublikové analýzy, kterou jsem zpracovala ve čtvrté kapitole, vyplynulo, že od roku 2002 počet zahajovaných bytů roste. V roce 2007 bylo dosaženo zatím nejvyšší úrovně od roku 2000. Tento trend se odrazil i na regionální úrovni.

Vývoj zahajované bytové výstavby byl v jednotlivých krajích velmi rozdílný, což se projevilo i v tom, že ačkoli v roce 2007 bylo vydáno nejvíce stavebních povolení, pouze ve čtyřech krajích, a to Ústeckém, Královéhradeckém, Pardubickém a Moravskoslezském, bylo z desetiletého období zahájeno nejvíce bytů právě v roce 2007. Porovnáváme-li oba krajní roky hodnoceného období, pak nejprogresivnější vývoj zaznamenala zahajovaná bytová výstavba v krajích Středočeském a Plzeňský. Ještě ve dvou krajích, a to Libereckém a Karlovarském se počet zahájených bytů zvýšil. Ve Středočeském kraji se od poloviny devadesátých let začíná projevovat přesun stavebních aktivit z Prahy do jejího zázemí. Naopak v ostatních krajích se v roce 2010 počet zahájených bytů proti roku 2000 snížil.

V úhrnu posledních deseti let byly nejvíce zahajovány byty ve Středočeském kraji, kde se začalo stavět 81 153 bytů. Spolu s hlavním městem Prahou (65 670 zahájených staveb) byla tak ve středočeském regionu v období 2000 – 2010 zahájena třetina republikového úhrnu bytů. Více než 30 000 bytů bylo za celé sledované období zahájeno již jen v Jihomoravském kraji (48 460). Naproti tomu v Karlovarském kraji nebylo zahájeno ani 10 tis. bytů. Tento kraj je totiž populačně nejslabší a navíc s druhým nejmenším krajským městem. Podobně jako u dokončovacích prací, i ve fázi zahajování se výrazně projevuje proces suburbanizace, tedy rozvoj výstavby v Praze a v Brně a jejich zázemí.

5.3 Rozmístění obyvatelstva

Základními trendy v rozmístění obyvatelstva v současné době jsou:
- působení změn demografických rámců,
- změna v rozvoji regionů (krajů),
- gradient západ – východ,
- obrácení vztahu města – venkov,
- diferenciace uvnitř velikostních kategorií obcí dle polohy,

- suburbanizace.[16]

Konkrétní vývoj počtu obyvatel jednotlivých regionů a jednotlivých obcí závisí jednak na diferenciaci rozmístění obyvatel, ale také na demografických rámcích neboli vývoji celkových počtů obyvatel státu. V posledních letech se výrazně změnila situace v porodnosti. V prvé řadě se zlepšila porodnost v důsledku toho, že silné populační ročníky z let 1970 - 1975 již dále nemohou odkládat porody. Za druhé, migrační saldo zaznamenalo v posledních několika letech prudký nárůst.

Změny podílu krajů na obyvatelstvu zahrnují základní rysy, kterými jsou snižování podílu východních krajů (Morava), zvyšování podílu západních krajů (Čechy), výrazný nárůst Středočeského kraje a obnovení růstu podílu Prahy.

Nejvýznamnější změnou bylo ale obrácení vztahu mezi městem a venkovem. Od doby počátků urbanizace se neustále zvyšoval počet obyvatel ve městech a snižoval se tak počet obyvatel ve venkovských sídlech. Nejvíce bytů se stavělo ve velkoměstech se 100 tis. a více obyvateli, kde toto číslo představovalo více než čtvrtinu celostátního objemu. S velkým odstupem následují obce se 2 – 5 tis. obyvateli (cca 13 %). Více než desetina celostátního počtu se pak postavila již jen v obcích s 1 – 2 tis. obyvateli. To souvisí se zvyšující se atraktivitou bydlení v příměstských částech a se suburbanizací. Nejméně bytů se naproti tomu v posledních 10 letech postavilo ve městech s 50 – 100 tis. obyvateli, přestože v této velikostní skupině žije třetí největší počet obyvatel. Pro tyto města může mít dlouhodobější zaostávání v bytové výstavbě vážné důsledky do budoucna, neboť města této velikosti by měla být vzhledem k vyššímu podílu soužití domácností a z toho vyplývající vysoké potřebě bytů ve výstavbě, především nájemních bytů, naopak vepředu. Podstatnou část této velikostní skupiny představují strukturálně postižená města ze severních Čech a z Ostravska. Znamená to, že pro rozvoj a diferenciaci sídel má stále větší význam poloha.

Regiony s vysokou intenzitou bytové výstavby se obvykle koncentrují v okolí velkých měst, což je způsobeno hlavně v dostupnosti pracovních příležitostí. Nejvýraznějším takovým regionem je pražský region.

Územní diference bytové výstavby v České republice jsou v posledních letech vázány zejména na procesy suburbanizace a hospodářského vývoje území, a to zejména míry

[16] Müller, Jan. Změny a trendy ve vývoji osídlení po roce 1990. *Suburbanizace – Sborník ze semináře AUÚP,* 2009, s. 11.

nezaměstnanosti. Bez příznivých hospodářských podmínek území nelze předpokládat vyšší intenzitu bytové výstavby, a to ani v regionech s kvalitním životním prostředím. Naopak nekvalitní životní prostředí, jeho negativní vnímání, je příčinou nízké bytové výstavby v řadě regionů. Zjištění rozdílů v oblasti bydlení a jejich interpretace přináší v současnosti řadu problémů, vyplývající mimo jiné i z nedostatečné evidence bytového fondu. Celkové měření míry rozdílů ve vývoji systému bydlení se posune dále zejména po zveřejnění výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011.

6 NÁVRHY A OPATŘENÍ PRO ROZVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Přestože je bydlení primárně odpovědností jednotlivce, role státu je nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.

Státní bytová politika se dle mého názoru nyní nachází na rozcestí. V uplynulých dvaceti letech se podařilo rozjet intenzivní bytovou výstavbu a několik dotačních programů, např. Nový panel nebo Zelená úsporám. Dosavadní systém založený na dotacích a preferující vlastnické bydlení je neudržitelný. Jak ukazují zkušenosti z hospodářské krize, v současné době se silněji projevuje hrozba rozšiřování skupin ohrožených sociálním vyloučením.

U sestavení návrhů a opatření nutných pro rozvoj bytové výstavby jsem vycházela z priorit a cílů, které by měla splňovat bytová politika státu. Těmito prioritami jsou zejména dostupnost bydlení pro všechny, stabilita jak ekonomického, tak legislativního prostředí a nakonec vlastní kvalita bydlení.

6.1 Dostupnost

Základem působení státu je motivace občanů k tomu, aby si dokázali zajistit bydlení vlastními silami. Pro skupiny obyvatel, které si své bydlení samy z objektivních důvodů nedokážou zajistit (především pro seniory a rodiče samoživitele), by měl stát vytvořit takové nástroje, jejichž prostřednictvím jim bude schopen poskytnout účinnou pomoc.

Vzhledem k demografickému vývoji bych doporučila zaměřit státní bytovou politiku především na ohrožené skupiny obyvatel, jako jsou osamělí senioři a rodiče samoživitelé. Nejstarším státním plánem podpory bydlení v České republice byl Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou. Jednalo se o výstavbu domů pro seniory, ve formě výstavby nájemních malometrážních bytů. Tento program se snažil vytvořit podmínky pro kvalitní a odpovídající bydlení občanů se sníženou soběstačností. Současná kapacita rezidenčních zařízení pro seniory je ve většině okresů nedostatečná. V této souvislosti mne napadá jako jediný nástroj rozvoje bydlení pro tuto skupinu obyvatelstva výstavba státních nájemních bytů, a to z důvodu nízkých příjmů těchto osob.

Také energeticky náročný provoz bytového fondu se promítá do vysokého zatížení domácnosti výdaji na energii. Stávající programy podpory rekonstrukcí a zateplování nejsou

však v působení dvou resortů sladěné a překrývají se. Proto bych navrhovala vytvořit jeden program, který by se zabýval pouze touto problematikou.

6.2 Stabilita

Předpokladem existence předvídatelného prostředí v bydlení je stabilita systému financování, stabilita legislativy a stabilita institucí. Bydlení je pro každého spojeno s pocitem bezpečí a jistoty. Předvídatelnost prostředí nejen v oblasti bydlení je důležitá pro mladé, pro střední generaci i pro seniory a měla by být zajištěna pro všechny. Stabilitu však vyžadují i investoři, rizikovost jejich investic stoupá s nejistotou vývoje legislativy, ale i kvůli měnícímu se přístupu ke státní podpoře.

Financování bytové politiky pouze ze zdrojů státního rozpočtu je dlouhodobě neudržitelné. Mnoho oblastí (například výstavba a provozování zařízení pro seniory) se navíc jeví jako velmi zajímavý prostor pro vstup soukromého podnikatelského sektoru – buď samostatně, nebo formou partnerství s veřejným sektorem. Jak jsem již uvedla ve své práci výše, služby pro seniory jsou spojeny jednak se zvýšením počtu pracovních míst a jednak s poptávkou podnikatelských aktivit, např. v oboru stravování.

Jedním z nejdůležitějších momentů garance stability právního prostředí je dokončení procesu deregulace nájemného.

6.3 Kvalita

Kvalita vystavěného, specificky pak obytného prostředí, je významně určena kvalitou urbanistických a architektonických řešení, a to zejména se zaměřením na soulad architektonické včetně urbanistické činnosti s hodnotami krajinnými, utvářením udržitelného urbánního prostředí a architektury. Podmínkou porozumění kvalitě vystavěného prostředí je podpora účinnějšího modelu vzdělávání na všech vzdělávacích úrovních, stejně jako podpora vědy a výzkumu v oblasti urbanismu a architektury a péče o krajinu. Zlepšování kvality životního prostředí je trvalým společenským zájmem.

Závěr

V této práci jsem se snažila popsat a zhodnotit vývoj bytové výstavby v České republice v letech 2000 - 2010. Nejprve jsem vysvětlila specifika, jejichž znalost je nezbytná pro analýzy problematiky bydlení a vyjmenovala jsem základní faktory, které ovlivňují trh s byty a tím i bytovou výstavbu.

Protože k zajištění co nejširší dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo je nezbytná intervence státu, věnovala jsem stručnou část své práce bytové politice. Zjistila jsem, že v současné době bytová politika v České republice neexistuje, ale připravuje se nová Koncepce bytové výstavby pro období 2014 – 2020.

Před samotnou analýzou stavu bytové výstavby jsem velice stručně popsala současnou situaci v oblasti výstavby bytů a zde jsem došla k závěru, že vzhledem k demografickému vývoji obyvatelstva bude nezbytné rozšířit nabídku zejména bytů v domech pro seniory. Jenomže vývoj výstavby domů s pečovatelskou službou a domovů-penziónů je v současné době alarmující. Od roku 2008 má stále silně kolísavý trend, s celkově klesající tendencí.

Podle analýzy, kterou jsem zpracovala v této práci, je též znepokojující míra rozestavěnosti bytů v naší republice. V posledních třech letech se sice poměr mezi dokončenými a zahajovanými byty zlepšuje ve prospěch bytů dokončených, ale tato příznivá tendence je výsledkem především prudkého poklesu počtu zahájených staveb. Jde tedy spíše o varovný signál vývoje bytové výstavby do příštího období.

Při analýze regionálních rozdílů v oblasti bytové výstavby jsem zjistila, že developerské společnosti se v současné době zaměřují především na ekonomicky zajímavou výstavbu bytů v prosperujících oblastech, zejména kolem velkých měst a dále na výstavbu apartmánů v atraktivních rekreačních územích. Stát by proto měl ve své budoucí Koncepci bytové výstavby nastavit taková opatření, aby se tento trend pokud možno zastavil.

Na základě zjištěných skutečností, které vyplynuly z mé analýzy, jsem v poslední kapitole této práce nastínila některé návrhy a opatření na rozvoj bytové výstavby.

Domnívám se, že vytyčené cíle z úvodu práce jsem splnila.

Seznam použité literatury

KUBANOVÁ, Jana. *Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi*. 3. vyd. Bratislava : Statis, 2008. 247 s. ISBN 978-80-85659-47-4.

KUDA, František; LUX, Martin. *Bydlení v regionech : (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. 1. vyd. Praha : Professional Publishing, 2010. 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika.* 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Suburbanizace : Sborník ze semináře AUÚP: Beroun, 23. – 24. 4. 2009. 1. vyd. Brno : Ústav územního rozvoje, 2009. 95 s. ISBN 978-80-87318-03-4.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města.* 1. vyd. Hradec Králové : [s.n.], 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

ČSRB : *Česká společnost pro rozvoj bydlení* [online]. c2011 [cit. 2011-06-09]. Dostupný z WWW: <http://www.csrb.cz>.

ČSÚ : *Český statistický úřad* [online]. c2011 [cit. 2011-06-18]. Dostupný z WWW: <http://www.czso.cz>.

MMR : *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. c2011 [cit. 2011-06-18]. Dostupný z WWW: <http://www.mvcr.cz>.

SFRB : *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. c2011 [cit. 2011-05-14]. Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz>.

Seznam zkratek

ČSRB	Česká společnost pro rozvoj bydlení
ČSÚ	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SO ORP	Správních obvod obce s rozšířenou působností

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Podíl spotřebních vydání domácností v 1. – 4. čtvrtletí 2009 (v %) 10

Obrázek č. 2: Praha – Zličín a okolí v letech 1999 – 2000.....13

Obrázek č. 3: Praha – Zličín a okolí v roce 2007 14

Obrázek č. 4: Graf vývoje bytové výstavby v letech 2000 – 2010.....34

Obrázek č. 5: Rozestavěné byty v roce 2010 podle jednotlivých druhů 36

Obrázek č. 6: Plynulost bytové výstavby (počet dokončených na 100 zahájených bytů)...37

Obrázek č. 7: Kartogram intenzity bytové výstavby v letech 1997 – 2010.....45

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Demografický vývoj obyvatelstva od roku 1995 21

Tabulka č. 2: Počet a struktura zahájených bytů 2007 - 2010 podle druhu objektů.....22

Tabulka č. 3: Intenzita bytové výstavby v letech 2000 – 2010 26

Tabulka č. 4: Počet a struktura dokončených bytů 2000 – 2010 podle druhu staveb 27

Tabulka č. 5: Průměrné ukazatele dokončených bytových budov v roce 2010 29

Tabulka č. 6: Průměrná pořizovací hodnota bytů v roce 2010.....30

Tabulka č. 7: Počet a struktura zahájených bytů 2000 – 2010 podle druhu staveb.....32

Tabulka č. 8: Počet rozestavěných bytů k 31. 12. 2008 35

Tabulka č. 9: Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 2000 – 2009 39

Tabulka č. 10: Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel v letech 2000 – 2010.....42

Tabulka č. 11: Vývoj základních charakteristik intenzity bytové výstavby.....43