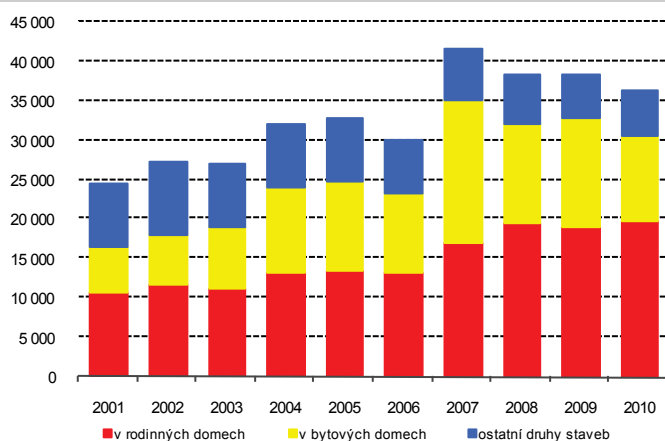


Výstavba bytů pro komerční účely

Chcete mít nový byt či nový rodinný dům? V dnešní době stačí mít dostatečné finanční zdroje a o vše ostatní se postarají jiní. V minulém desetiletí výstavba bytů určených k prodeji nebo pronájmu rostla u staveb v bytových i rodinných domech.

Dokončené byty v České republice v letech 2001 až 2010 podle druhu stavby



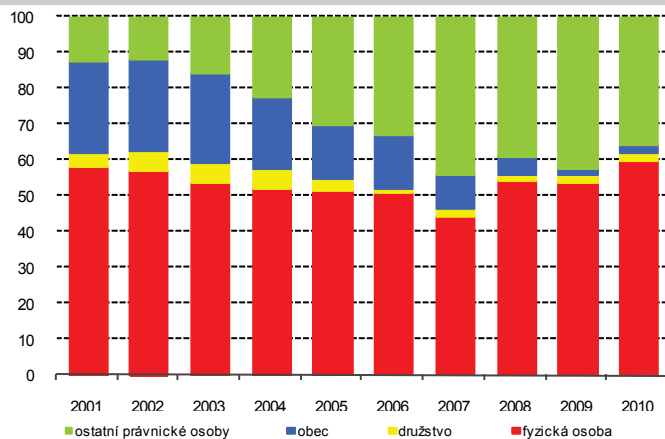
Zdroj: ČSÚ

Byt je druhem zboží, vždy byl předmětem výměny, prodeje, koupě. V nedávné minulosti se obchod s byty stal natolik výnosným, že byty jsou stavěny velmi často za účelem prodeje. Pokud chceme charakterizovat vývoj počtu bytů dokončených pro prodej za uplynulých 10 let, je třeba stručně uvést i členění bytů podle druhu stavby, protože konečné užití bytů pro prodej je sledováno pouze u novostaveb rodinných a bytových domů. Podstatná je také informace

o typu vlastnictví dokončených bytů. Byty jsou ve vlastnictví fyzické osoby (osobní vlastnictví), družstva, obce či jiné právnické osoby a právě s růstem počtu dokončených bytů vlastněných jinou právnickou osobou je spojován růst počtu bytů určených pro prodej.

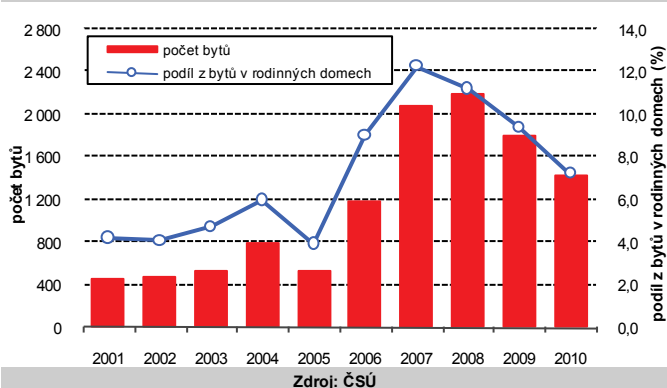
V letech 2001 až 2010 bylo na území České republiky dokončeno 329 441 bytů, z toho 149 293 bytů (45,3 % z celku) v nových rodinných domech a 107 689 bytů (32,7 %) v novostavbách bytových domů.

Dokončené byty v České republice v letech 2001 až 2010 podle druhu vlastnictví (v %)



Zdroj: ČSÚ

Byty v rodinných domech určené pro prodej po dokončení v České republice v letech 2001 až 2010



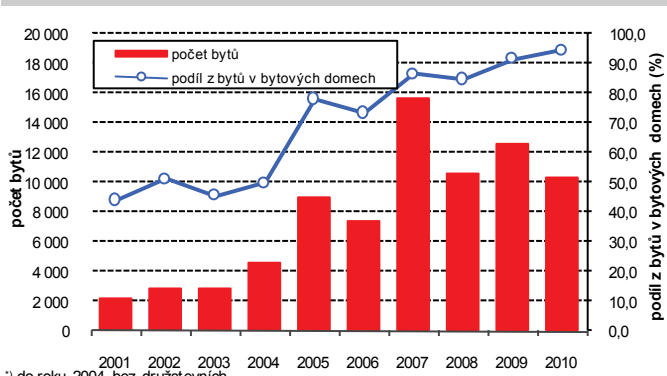
Zdroj: ČSÚ

Přístavbou a nástavbou ve starších budovách vzniklo 21 197 bytů (6,4 %) v rodinných domech a 17 251 bytů (5,2 %) v bytových domech. V domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech bylo dokončeno 9 633 bytů (2,9 %), v nebytových budovách bylo postaveno 8 320 bytů (2,5 %) a stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 16 058 bytů (4,9 % úhrnného počtu).

Z hlediska vlastnictví představují v České republice dlouhodobě významnou část přírůstku bytového fondu byty v osobním vlastnictví. S výjimkou roku 2007 se podíl dokončených bytů ve vlastnictví fyzické osoby pohyboval neustále

nad hranicí 50 %. Naproti tomu družstevní forma vlastnictví z bytové výstavby téměř vymizela, v letech 2007 až 2010 byl její podíl na hranici 2 %, přitom ještě v ročním průměru období let 2002 až 2004 se dokončené byty vlastněné družstvy podílely na úhrnné bytové výstavbě 5,5 %. Výrazný růst znamenal podíl bytů vlastněných ostatními právnickými osobami, a to na úkor poklesu podílu výstavby obecních bytů. Ještě v roce 2001 patřila obcím čtvrtina dokončených bytů, ovšem v roce 2010 to byl již přibližně jen každý padesátý dokončený byt. Počet dokončených bytů vlastněných ostatními právnickými

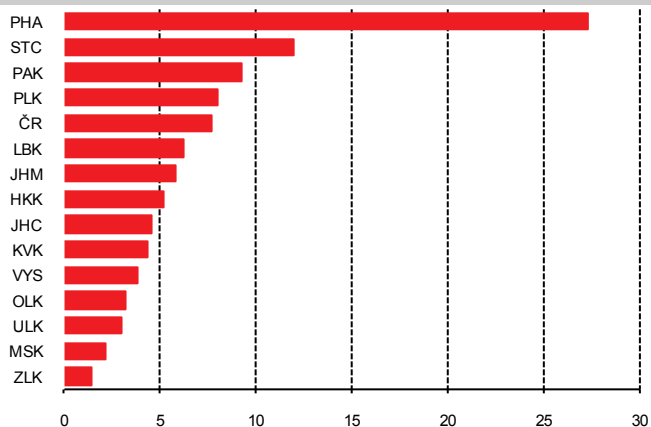
Byty v bytových domech určené pro prodej po dokončení v České republice v letech 2001 až 2010



*) do roku 2004 bez družstevních

Zdroj: ČSÚ

**Byty v rodinných domech - podíl z celku pro prodej
- souhrn let 2001 až 2010 v %**



Zdroj: ČSÚ

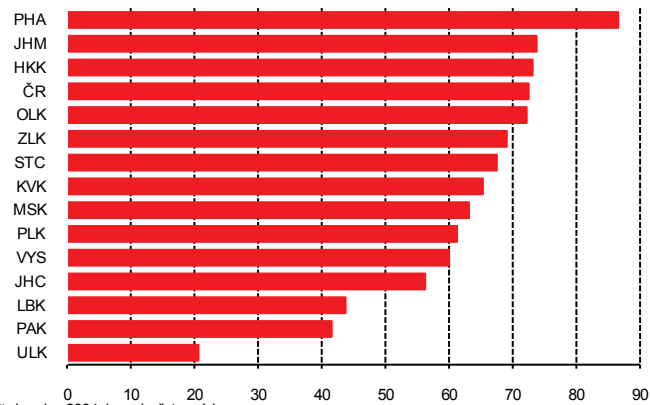
osobami se stal druhou z rozhodujících vlastnických forem nové bytové výstavby, a to převážně u bytových domů.

Bylo již uvedeno, že s růstem podílu vlastnictví dokončených bytů jinými právníckými osobami lze spojovat růst podílu nově dokončených bytů určených pro prodej. Ve sledovaném období sice došlo

ho počtu bytů v rodinných či bytových domech. Ve sledovaném období bylo pro prodej a pronájem po dokončení určeno 12 110 bytů v rodinných domech (8,1 % z úhrnného počtu bytů v rodinných domech) a 78 152 bytů v bytových domech (72,6 % z úhrnu bytů dokončených v bytových domech).

Mezi byty dokončenými v rodin-

**Byty v bytových domech - podíl z celku pro prodej¹⁾
- souhrn let 2001 až 2010 v %**



¹⁾ do roku 2004 bez družstevních

Zdroj: ČSÚ

k metodickým změnám (do roku 2004 nejsou do počtu bytů v bytových domech v členění podle konečného užití zahrnuty družstevní byty, u bytů v rodinných domech je od roku 2005 vyčleněna i kategorie určených pro pronájem), přesto je trend růstu podílu bytů pro prodej či pronájem zřejmý. Rozdíly jsou však mezi byty v rodinných domech a byty v bytových domech, a to jak v počtech, tak v podílech z celkové-

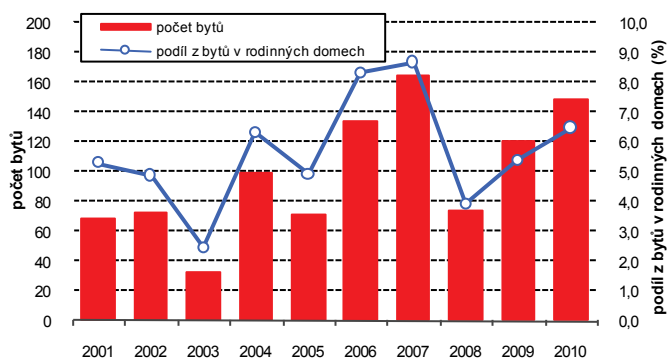
ných domech v celém sledovaném období dominují byty stavěné pro vlastní potřebu. Podíl bytů určených k prodeji se do roku 2005 pohyboval v rozmezí 4 až 6 % (od 451 do 797 bytů). V následujícím pětiletém období došlo k výraznějšímu nárůstu podílu bytů určených k prodeji či pronájmu, svého maxima dosáhl v roce 2007, kdy činil 12,9 % (počet těchto bytů se pohyboval od 1 244 po 2 306). Byty v rodinných domech

stavěné za účelem pronájmu představují dosud vcelku zanedbatelnou položku ve výstavbě rodinných domů, v letech 2005 až 2010 bylo pro tento účel dokončeno pouze 612 bytů (0,4 % z úhrnu dokončených bytů v rodinných domech).

Na rozdíl od bytů v rodinných domech v novostavbách bytových domů byla podstatná část bytů určena pro prodej. Do roku 2004 byla k tomuto účelu postavena přibližně polovina bytů, v dalších

bytů ukazuje na výsadní postavení Hl. m. Prahy. Pro komerční účely bylo po dokončení určeno celkem 27 % bytů v rodinných domech a 86 % bytů v bytových domech. Na opačném pólu pomyslného žebříčku krajů byl u bytů v rodinných domech Zlínský kraj, zde byla pro prodej po dokončení určena pouze necelá 2 % bytů z celkového počtu bytů dokončených v rodinných domech. U bytů v bytových domech to byl Ústecký kraj, zde bylo pro prodej po dokon-

**Byty v rodinných domech určené pro prodej po dokončení
v Jihomoravském kraji v letech 2001 až 2010**



Zdroj: ČSÚ

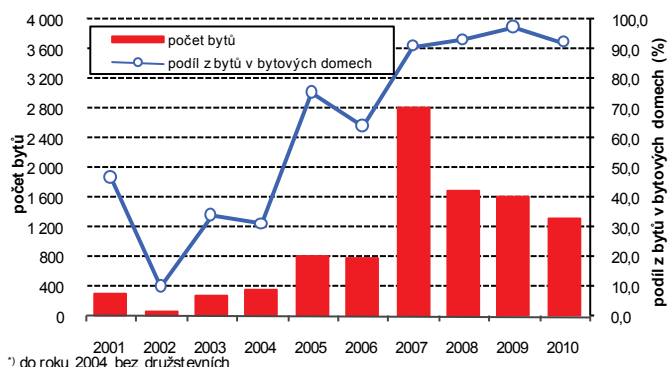
letech však jejich podíl značně vzrostl - v letech 2007 a 2008 se jednalo o 85 % bytů, v roce 2009 o více než 90 % bytů a v roce 2010 již o 95 % bytů získaných v nových bytových domech. Přitom v posledních 4 letech se za účelem dalšího prodeje stavějí téměř výhradně byty realizované „ostatní“ formou výstavby.

Krajský pohled na problematiku komerčního využití dokončených

čení určeno 21 % bytů z celkového počtu bytů dokončených v bytových domech.

V Jihomoravském kraji bylo v letech 2001 až 2010 pro prodej po dokončení určeno 1 027 bytů v rodinných domech (6,0 % z úhrnného počtu bytů v rodinných domech, což byl 6. nejvyšší podíl mezi kraji) a 10 067 bytů v bytových domech (73,6 % z úhrnu bytů dokončených v bytových domech

**Byty v bytových domech určené pro prodej¹⁾ po dokončení
v Jihomoravském kraji v letech 2001 až 2010**



¹⁾ do roku 2004 bez družstevních

Zdroj: ČSÚ

představující 2. nejvyšší podíl mezi kraji). Z přehledu počtu bytů pro prodej a jejich podílů v jednotlivých letech sledovaného období je zřejmé, že z pohledu komerčního využití bytů byl v Jihomoravském kraji nejúspěšnější rok 2007, kdy bylo pro prodej dokončeno 164 bytů v rodin-

ných domech a 2 824 bytů v bytových domech.

Nárůst podílu i počtu bytů určených po dokončení pro prodej nebo pronájem byl v posledních deseti letech zřejmý. Nejvyšší počet takovýchto bytů byl zaznamenán u bytových domů v roce 2007 a

u rodinných domů v roce 2008. U počtu dokončených bytů se dopad zhoršené hospodářské situace projevuje s určitým zpožděním, přesto se zdá, že k určitému poklesu v posledních letech dochází, stejně tak v případě počtu bytů určených pro prodej. Využívaný druh výkaz-

nictví už ale nepostihuje skutečnost, zda byty určené k prodeji také našly svého kupce a byly skutečně prodány.

Zpracováno jako příspěvek do časopisu Statistika & my