

# 1. Bytová výstavba v České republice

## 1.1. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby

V prvních poválečných letech byla v České republice bytová výstavba na poměrně nízké úrovni (v roce 1946 bylo dokončeno jen 4 140 bytů), bytový fond se po odsunu německého obyvatelstva zdál dostatečný a pozornost byla věnována jiným politickým a ekonomickým prioritám. I přes postupný nárůst počtu dokončených bytů v padesátých letech (v letech 1951 až 1955 bylo ročně dokončováno přibližně 23 tisíc bytů, v letech 1956 až 1960 více než 36 tisíc bytů) Česká republika za mezinárodní úrovní zaostávala.

Snižování životní úrovně obyvatelstva na počátku šedesátých let a její zaostávání ve srovnání s životní úrovní západních zemí mělo vliv i na zhoršující se bytovou situaci. To donutilo stát zaměřit politickou pozornost nejen na rozvoj průmyslových podniků, ale i na výstavbu nových bytů. Vznikly nové investiční formy výstavby – **družstevní a podniková**, přičemž družstevní výstavba představovala ve druhé polovině šedesátých let více než polovinu úhrnu dokončených bytů. Z dlouhodobého pohledu byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v České republice dosahována v sedmdesátých letech, kdy se v přepočtu na 1 000 obyvatel stavělo průměrně ročně více než 8 bytů. V mezinárodním srovnání byla intenzita bytové výstavby v České republice v tomto období nadprůměrná.

**Tab. 1.1.1 Retrospektiva počtu bytů podle stadia rozestavěnosti v České republice**

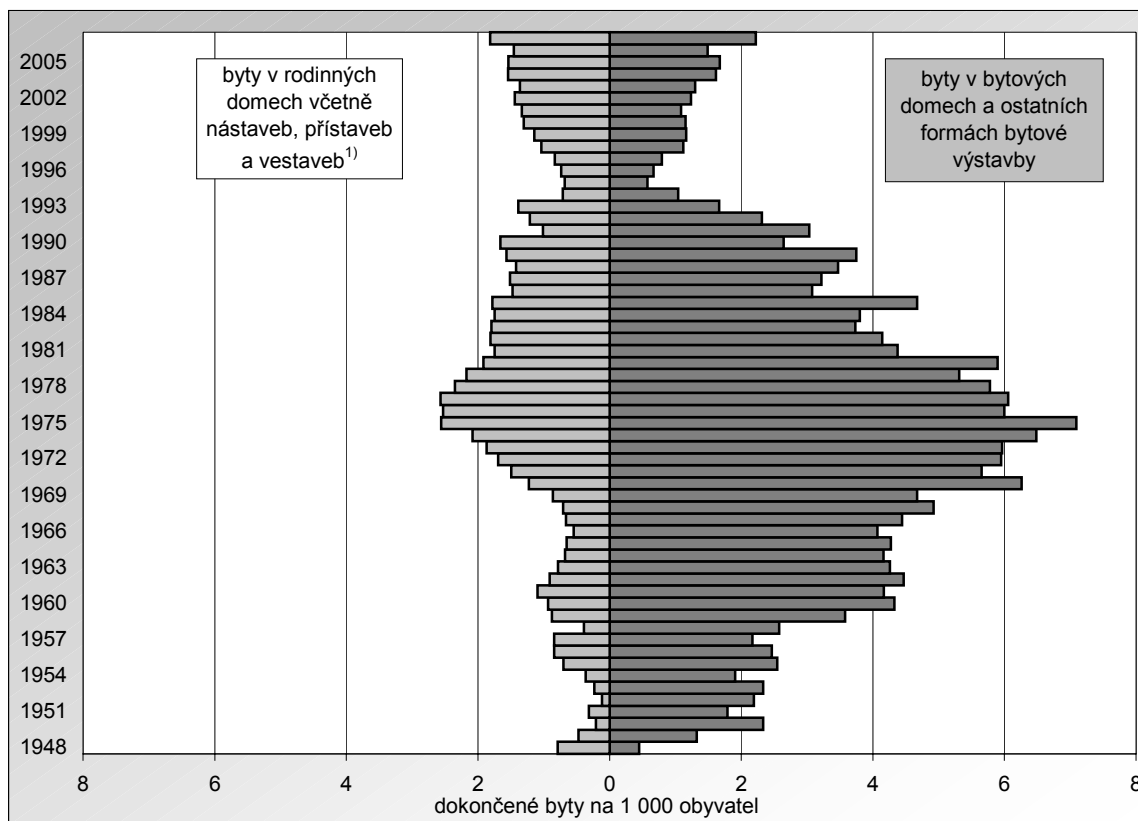
Období, rok	Roční průměrné počty bytů								
	dokončených			zahájených			rozestavěných		
	celkem	z toho v rodinných domech (%)	celkem na 1 000 obyvatel ročně	celkem	z toho v rodinných domech (%)	celkem na 1 000 obyvatel ročně	celkem	z toho v rodinných domech (%)	celkem na 1 000 obyvatel ročně
1946 - 1950	12 502	.	1,39	.	.	.	.	.	.
1951 - 1955	23 050	13,8	2,50	.	.	.	.	.	
1956 - 1960	36 397	20,4	3,81	.	.	.	.	.	
1961 - 1965	49 243	16,2	5,09	.	.	.	.	.	
1966 - 1970	55 899	14,1	5,67	.	.	.	.	.	
1971 - 1975	81 211	23,7	8,17	87 598	30,2	8,82	167 515	48,0	16,86
1976 - 1980	83 050	28,4	8,12	80 144	25,7	7,83	162 643	49,8	15,89
1981 - 1985	61 108	30,0	5,92	52 996	28,3	5,13	134 451	50,6	13,03
1986 - 1990	49 289	32,1	4,76	57 474	33,1	5,55	139 518	43,6	13,49
1991 - 1995	28 257	36,9	2,73	10 859	71,4	1,05	85 328	69,3	8,26
1996 - 2000	20 473	50,8	1,99	31 227	55,5	3,03	99 957	74,3	9,71
2001 - 2005	28 861	51,1	2,83	35 701	54,0	3,50	138 490	69,1	13,55
2006	30 190	43,8	2,94	43 747	47,1	4,26	168 825	48,5	16,44
2007	41 649	40,8	4,03	43 796	47,9	4,24	170 972	50,2	16,56

<sup>1)</sup> včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb

V osmdesátých letech začala bytová výstavba stagnovat. V letech 1981 až 1985 bylo průměrně ročně dokončeno 61 tisíc bytů (5,9 bytů na 1 000 obyvatel), v letech 1986 až 1990 se jejich počet snížil na 49 289 bytů (v průměru 4,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel za rok). Výrazným mezníkem ve vývoji české ekonomiky se stal rok 1989. Zrušením státem financované tzv. komplexní bytové výstavby a v důsledku problémů ve finančním zabezpečování staveb pokračoval pokles bytové výstavby zejména v dodavatelské výstavbě. Naopak ekonomická stimulace mladých manželství stavebními půjčkami na řešení své bytové situace a obecně vzrůstající tendence k vlastnickému bydlení se projevila vyšším dokončováním rodinných domů. Celková dokončená výstavba ale po roce 1989 stabilně klesala. Kritickým se stal rok 1995, kdy bylo postaveno jen necelých 13 tisíc bytů, což v přepočtu na 1 000 obyvatel představovalo 1,3 bytů. Více než polovina z nich (54,3 %) byla dokončena v rodinných domech.

V zahajování výstavby nových bytů se projevovала obdobná tendence jako v dokončování, její pokles byl ještě dramatičtější. Od počátku evidence údajů o počtu zahájených bytů, tj. od roku 1971, byl nejvyšší počet v České republice zaznamenán v roce 1974 (více než 96 tisíc bytů), naopak nejnižší počet zahájených bytů byl v roce 1993, kdy byla zahájena výstavba jen necelých 7,5 tisíce bytů (z toho bylo téměř 92 % zahájených bytů v rodinných domech). Ve srovnání například s rokem 1990 se tak počet zahájených bytů snížil o téměř 90 %. To ovlivnilo i celkovou rozestavěnost bytů, která byla nejnižší v následujícím roce 1994 (62 tisíc bytů) – v průběhu let 1990 až 1994 se rozestavěnost snížila o 60 procent. Počátkem devadesátých let byla vytvořena právní základna politiky bydlení a přijata řada nových programů na podporu bytové výstavby. Programy podpory bydlení se projevily postupným oživením zahajované výstavby. Rychlejší dynamika zahajování staveb před dokončováním měla za následek postupné zvyšování rozestavěnosti. Po roce 1995 se začala zvyšovat také dokončená bytová výstavba, ovšem ne natolik, aby dosáhla úrovně roku 1990. Hranice 40 tisíc dokončených bytů byla poprvé od roku 1991 překročena v roce 2007.

**Graf 1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle forem výstavby v České republice v letech 1948 až 2007**



<sup>1)</sup> do roku 1994 se sledovala individuální forma výstavby, od roku 1995 se sledují dokončené byty v rodinných domech

## 1.2. Bytová politika státu

Oblast bydlení a s ní související nová bytová výstavba včetně modernizací představuje zvláštní druh trhu, který reaguje na **poptávku po bytech**. Poptávka je ovlivňována řadou faktorů – bezesporu demografickým vývojem (poklesem počtu narozených dětí po roce 1991, následným oživením porodnosti po roce 2000, změnou počtu domácností), změnami v oblasti tržního a regulovaného nájemného, investičními možnostmi, růstem životních nákladů a vývojem cen nemovitostí a stavebních pozemků a také vývojem cen stavebních prací.

**Princip a cíl bytové politiky** státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Cíle bytové politiky jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Státní programy podpory bydlení jsou v kompetenci jednak Ministerstva pro místní rozvoj a jednak Státního fondu rozvoje bydlení. Hlavními programy v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj jsou **podpora stavebního spoření a podpora hypotečních úvěrů**. Kromě toho jsou rozhodnutím ministra pro místní rozvoj vyhlášovány **podprogramy podpory bydlení**, jde například o podprogramy podpory regenerace panelových sídlišť, výstavby technické infrastruktury, oprav domovních olověných rozvodů, výstavby „podporovaných“ bytů ve vlastnictví obcí pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení ze sociálních či jiných důvodů a další. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje nízkouročené úvěry na podporu bydlení mladým lidem do 35 let (Úvěr 300) a podporu v programu PANEL.

**Stavební spoření**, které bylo v České republice zavedeno v roce 1993, vzniklo za účelem nápomoci řešení bytové situace občanů. Jedná se o komplexní finanční produkt poskytovaný stavebními spořitelny. V jeho rámci může klient spořit, požádat o úvěr ze stavebního spoření nebo o překlenovací úvěr či využívat případně státem poskytované podpory stavebního spoření.

Z údajů Ministerstva financí ČR vyplývá, že po významném poklesu počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2004 (od účinnosti novely zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která snížila státní roční podporu z maxima 4 500 Kč na 3 000 Kč) dochází opět k postupnému růstu počtu nově uzavřených smluv. Ke konci roku 2007 činil celkový počet smluv ve fázi spoření 5,1 milionů a **vyplacená státní podpora**, poskytnutá účastníkům stavebního spoření, dosáhla

15 miliard korun. U nově uzavřených smluv se trvale zvyšuje průměrná cílová částka, která v roce 2007 dosáhla 285 tis. Kč (je téměř dvojnásobná proti roku 1998).

**Tab. 1.2.1 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice v letech 1998 až 2007**

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Nově uzavřené smlouvy</b>										
počet smluv (tis.)	638	907	1 116	1 373	1 294	2 097	315	430	516	580
meziroční přírůstek (%)	20,4	42,1	23,1	23,1	-5,8	62,1	-85,0	36,7	20,0	12,3
<b>Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv</b>										
cílová částka (tis. Kč)	145	144	139	137	147	201	223	228	236	285
meziroční přírůstek (%)	1,5	-0,8	-3,3	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8
<b>Smlouvy ve fázi spoření<sup>1)</sup></b>										
počet smluv (tis.)	2 372	2 801	3 425	4 196	4 871	6 301	5 899	5 574	5 298	5 133
meziroční přírůstek (%)	20,5	18,1	22,2	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5,0	-3,1
<b>Přiznaná státní podpora</b>										
podpora (mld. Kč)	5,1	6,4	7,7	9,3	11,1	13,3	15,3	16,1	15,8	15,0
meziroční přírůstek (%)	32,8	26,1	20,7	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2,0	-5,0
<b>Průměrná roční státní podpora na 1 smlouvu</b>										
podpora (Kč)	2 803	2 795	2 874	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	.
meziroční přírůstek (%)	0,3	-0,3	2,8	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	.
<b>Úvěry ze stavebního spoření<sup>1)</sup></b>										
počet úvěrů (tis.)	70	168	262	346	421	489	550	583	588	580
meziroční přírůstek (%)	226,5	138,3	56,4	32,0	21,6	16,1	12,4	6,0	0,8	-1,2
úvěry (mld. Kč)	2,8	8,4	14,2	18,5	21,9	25,1	28,7	31,8	35,1	38,9
meziroční přírůstek (%)	291,9	201,6	68,8	30,4	18,3	14,5	14,5	10,5	10,5	10,9

<sup>1)</sup> stav ke konci období

**Hypoteční úvěry** (v České republice od roku 1995) jsou střednědobé až dlouhodobé úvěry zajištěné zástavou nemovitosti, uplatňující se především při pořizování vlastnického bydlení fyzickými osobami. Státní podpora hypotečních úvěrů spočívá v možnosti snížení základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky, v osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu a v úrokové dotaci v závislosti na průměrné úrokové sazbě, za niž byly v uplynulém roce poskytnuty nové hypoteční úvěry.

Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Hypoteční banky dosáhl od počátku činnosti hypotečních bank celkový **objem poskytnutých hypotečních úvěrů** pro občany 469,6 mld. Kč. Nejčastějším účelem hypotéky byl nákup nemovitosti (téměř 60 %), výstavba nemovitosti (téměř 12 %) a rekonstrukce nemovitosti (více než 8 %). Zatímco v roce 2004 si lidé na hypotéku nejčastěji pořizovali rodinný dům (56,3 %), v roce 2007 ho předstihl byt (45,9 %). Třetí nejčastěji pořizovanou nemovitostí byl pozemek, jehož podíl se za poslední čtyři roky zvýšil více než dvojnásobně.

**Tab. 1.2.2 Hypoteční úvěry poskytnuté hypotečními bankami v České republice v letech 2000 až 2007**

Zdroj: Hypoteční banky

stav k 31. 12.

	Úvěry pro							
	občany		podnikatelské subjekty		municipality <sup>1)</sup>		celkem	
	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)
2000	29 560	28 963	1 978	26 330	372	3 131	31 910	58 424
2001	43 810	43 691	2 435	35 253	502	4 290	46 747	83 234
2002	64 812	66 224	2 865	41 796	615	5 525	68 292	113 545
2003	96 290	102 436	3 491	52 377	676	6 328	100 457	161 142
2004	137 275	154 396	4 265	67 868	732	7 004	142 272	229 268
2005	188 301	226 464	5 588	93 492	771	7 631	194 660	327 588
2006	255 645	327 304	7 395	132 900	809	8 044	263 849	468 248
2007	338 989	469 593	9 778	174 386	839	8 322	349 606	652 301

<sup>1)</sup> orgány územní samosprávy

V roce 2007 bylo občanům nově poskytnuto 83,3 tisíc hypotečních úvěrů v celkové výši 142,3 mld. Kč při meziročním růstu o 41,1 %. Nejvíce si půjčili klienti z Hlavního města Prahy (54,5 mld. Kč) následováni klienty z Jihomoravského kraje (13,4 mld. Kč), což souvisí mimo jiné i s vyššími průměrnými cenami

nemovitostí v těchto regionech. Průměrná výše jedné hypotéky v České republice činila v roce 2007 podle Ministerstva pro místní rozvoj 1 707 tis. Kč, v Praze pak 2 294 tis. Kč. Průměrná výše hypotéky ve všech ostatních krajích je výrazně nižší, republikovou úroveň ovlivňuje fakt, že téměř 30 % nových hypoték uzavírají klienti v Hlavním městě Praze.

**Tab. 1.2.3 Hypoteční úvěry poskytnuté hypotečními bankami v krajích České republiky k 31. 12. 2007**

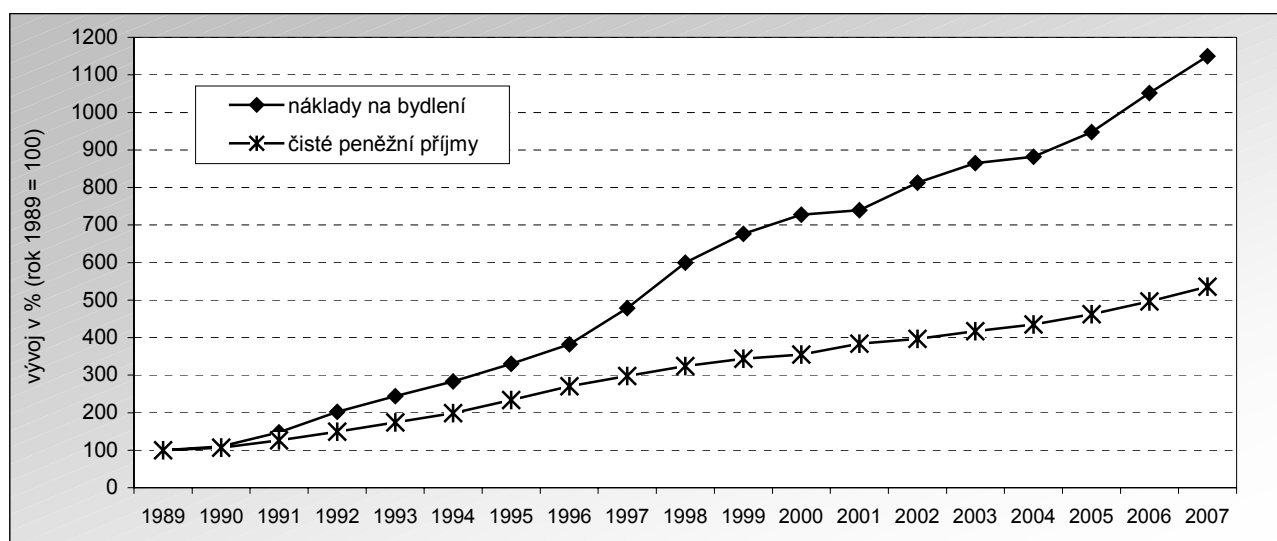
Zdroj: Hypoteční banky

	Úvěry pro							
	občany		podnikatelské subjekty		municipality <sup>1)</sup>		celkem	
	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)
<b>ČR celkem</b>	<b>338 989</b>	<b>469 593</b>	<b>9 778</b>	<b>174 386</b>	<b>839</b>	<b>8 322</b>	<b>349 606</b>	<b>652 301</b>
v tom kraje:								
Hl. město Praha	92 932	171 443	3 258	132 133	35	395	96 225	303 970
Středočeský	22 796	31 070	419	2 440	31	685	23 246	34 195
Jihočeský	20 564	26 216	662	3 671	82	1 165	21 308	31 052
Plzeňský	20 190	24 480	299	2 290	76	812	20 565	27 582
Karlovarský	9 696	10 748	353	1 430	22	180	10 071	12 358
Ústecký	16 417	17 927	592	2 704	62	386	17 071	21 017
Liberecký	13 515	16 584	532	4 077	33	454	14 080	21 115
Královéhradecký	23 555	26 724	363	2 110	93	795	24 011	29 628
Pardubický	17 749	21 219	465	3 119	109	857	18 323	25 195
Vysočina	11 474	12 454	289	1 670	57	361	11 820	14 485
Jihomoravský	33 046	43 444	845	8 647	98	1 083	33 989	53 175
Olomoucký	14 879	16 560	364	2 596	33	246	15 276	19 402
Zlínský	16 912	19 808	374	2 222	70	521	17 356	22 551
Moravskoslezský	25 264	30 916	963	5 275	38	384	26 265	36 575

<sup>1)</sup> orgány územní samosprávy

Dvacet let politických a ekonomických změn v České republice přineslo více než pětinasobné zvýšení nejen čistých peněžních vydání, ale i čistých peněžních příjmů průměrné domácnosti (vypovídají o tom výstupy ze zpracování tzv. statistiky rodinných účtů). Srovnáme-li vývoj za dvě poslední pětiletá období, tak v letech 2003 až 2007 zaznamenaly peněžní výdaje rychlejší tempo růstu (v letech 1998 až 2002 se naopak rychleji zvyšovaly příjmy domácností). Z čistých peněžních vydání se postupně zvyšovaly **výdaje na bydlení** (mezi ně patří zejména nájemné, výdaje na topení a teplou vodu, vodné a stočné, plyn, elektřinu, údržbu a drobné rekonstrukce a jiné). Jestliže v letech 1989 a 1990 tvořily výdaje na bydlení přibližně desetinu z celkových výdajů, tak od roku 2002 vydávala průměrná domácnost na bydlení více než jednu pětinu.

**Graf 2 Vývoj čistých peněžních příjmů a nákladů na bydlení v České republice v letech 1989 až 2007**



### 1.3. Mezinárodní a mezikrajské srovnání

Bytová výstavba České republiky byla v sedmdesátých letech charakterizována její vysokou intenzitou. V neúspěšnějším roce 1975 bylo dokončeno více než 97 tisíc bytů, tj. 9,7 bytů na 1 000 obyvatel. V mezinárodním srovnání tak Česká republika v té době vysoko převyšovala většinu západoevropských zemí (např. Německo – 7,1 bytů, Rakousko – 6,4 bytů). Mezi ostatními socialistickými státy bylo srovnatelné pouze Maďarsko – 9,4 bytů a Slovensko – 10,0 bytů. V polovině 80. let intenzita bytové výstavby ve většině evropských zemí stagnovala nebo klesala, stejně tak i v České republice. Vlivem zásadních změn v bytové politice v 90. letech došlo k výraznému poklesu počtu dokončovaných bytů, přesto ve srovnání s okolními státy Evropy zůstala intenzita bytové výstavby relativně srovnatelná (s výjimkou Německa a Rakouska).

**Tab. 1.3.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel – srovnání s vybranými státy**

Zdroj: EHK (UNECE, Human Settlements Database)

	1975	1980	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Česká republika</b>	<b>9,7</b>	<b>7,8</b>	<b>4,4</b>	<b>1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>
Maďarsko	9,4	8,3	4,2	2,4	2,0	1,9	2,2	2,8	3,1	3,5	4,3	4,1	3,4
Německo	7,1	6,3	3,2	7,4	6,1	5,8	5,1	4,0	3,5	3,3	3,4	2,9	3,0
Polsko	7,8	6,1	3,5	1,7	2,1	2,1	2,3	2,8	2,6	4,3	2,8	3,0	3,0
Rakousko	6,4	6,8	4,7	6,6	7,2	7,4	6,7	5,7	5,2	.	.	.	.
Slovensko	10,0	9,7	.	1,2	1,5	2,0	2,4	1,9	2,6	2,6	2,3	2,8	2,7
Slovinsko	.	7,2	3,9	2,9	3,5	2,7	3,4	3,4	3,6	3,3	3,5	3,8	3,8

Dosažitelnost kvalitativních ukazatelů bydlení v mezinárodním srovnání není, bohužel, vyčerpávající. Mezinárodní přehledy upřednostňují pro hodnocení průměrnou užitkovou plochu bytu před u nás preferovanou průměrnou obytnou plochou bytu. Z dostupných zdrojů je ale zřejmé, že kvalita bydlení z hlediska průměrné užitkové plochy dokončeného bytu je v České republice jen mírně nižší – například v roce 2002 činila 105 m<sup>2</sup> a byla tak nižší ve srovnání se Slovenskem (118 m<sup>2</sup>), Německem a Slovinskem (113 m<sup>2</sup>), ale vyšší než v Maďarsku (94 m<sup>2</sup>) a Polsku (99 m<sup>2</sup>). Podle dostupných zdrojů srovnání okolních států z databáze EHK jsou byty s největší obytnou plochou dokončovány na Slovensku, v Rakousku a Německu. Česká republika mírně zaostává, i když se v posledních letech sledovaného období průměrná obytná plocha dokončeného bytu zvyšuje. Ze srovnávaných okolních států zaostává pouze Maďarsko, kde průměrná obytná plocha bytů je dlouhodobě zhruba o 10 m<sup>2</sup> menší proti průměru za Českou republiku.

**Tab. 1.3.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v krajích České republiky v letech 1968 až 2007**

	Dokončené byty na 1 000 obyvatel (roční průměr) v letech							
	1968 - 1972	1973 - 1977	1978 - 1982	1983 - 1987	1988 - 1992	1993 - 1997	1998 - 2002	2003 - 2007
<b>Česká republika</b>	<b>6,5</b>	<b>8,6</b>	<b>7,1</b>	<b>5,3</b>	<b>4,4</b>	<b>1,8</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>
v tom kraje:								
Hl. m. Praha	5,7	8,6	7,4	7,4	5,2	2,7	3,1	5,4
Středočeský	5,1	7,9	7,1	4,7	3,7	2,0	2,8	5,4
Jihočeský	6,9	10,0	7,6	5,4	6,3	2,0	2,4	3,1
Plzeňský	6,8	8,7	7,1	4,5	4,4	2,1	2,7	3,5
Karlovarský	7,1	5,9	4,2	3,2	4,8	1,7	1,5	2,2
Ústecký	6,7	9,7	8,6	7,6	3,8	1,0	1,1	1,3
Liberecký	10,4	10,0	10,1	7,1	4,3	1,8	2,1	2,7
Královéhradecký	5,9	8,4	6,6	4,3	4,2	1,9	2,6	2,6
Pardubický	5,6	8,5	6,5	3,9	4,4	1,9	2,7	3,0
Vysočina	6,1	9,0	7,2	4,8	4,9	1,8	2,4	3,0
Jihomoravský	6,0	8,9	6,9	4,9	4,1	1,7	2,7	3,7
Olomoucký	6,7	7,4	5,9	4,3	3,7	1,5	2,6	2,2
Zlínský	7,2	10,0	5,8	4,6	4,9	1,7	2,7	2,5
Moravskoslezský	8,7	7,4	6,9	5,4	3,9	1,4	1,5	1,5

Z hodnocení pětiletých průměrů intenzity bytové výstavby za posledních 40 let jednoznačně vyplývá, že nejvyšší **intenzita bytové výstavby** v České republice byla zaznamenána v letech 1973 až 1977 (v průměru ročně bylo na 1 000 obyvatel dokončeno 8,6 bytů), naopak nejnižší intenzita byla v letech 1993 až 1997 (v průměru ročně bylo dokončeno na 1 000 obyvatel 1,8 bytů). Obdobné tendence platí i při hodnocení vývoje intenzity bytové výstavby podle jednotlivých krajů. V letech 1973 až 1977 byla dosahována vysoká intenzita (10 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) v krajích Jihočeském, Libereckém a Zlínském, nad republikovým průměrem se ještě pohybovala bytová výstavba v Ústeckém, Jihomoravském a Plzeňském kraji a v kraji Vysočina. V období nejnižší intenzity bytové výstavby (1993 až 1997) byla celkem v deseti krajích intenzita nižší než 2 dokončené byty na 1 000 obyvatel. V posledních letech dochází ke změně trendu, intenzita bytové výstavby se v jednotlivých krajích postupně zvyšuje – nejvyšší intenzita je dosahována v Hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji (v průměru let 2003 až 2007 to je 5,4 bytů na

1 000 obyvatel), třetí nejvyšší intenzitu vykazuje Jihomoravský kraj (3,7 bytů). Nejnižší intenzita je v posledních pěti letech v kraji Ústeckém (průměrně ročně jen 1,3 bytu na 1 000 obyvatel) a v kraji Moravskoslezském (1,5 bytu).

**Tab. 1.3.3 Obytná plocha na 1 dokončený byt celkem v krajích České republiky v letech 1968 až 2007**

	Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt v m <sup>2</sup> v letech							
	1968 - 1972 <sup>1)</sup>	1973 - 1977	1978 - 1982	1983 - 1987	1988 - 1992 <sup>1)</sup>	1993 - 1997	1998 - 2002	2003 - 2007
<b>Česká republika</b>	<b>44,6</b>	<b>43,9</b>	<b>49,4</b>	<b>52,5</b>	<b>54,0</b>	<b>62,8</b>	<b>69,4</b>	<b>70,1</b>
v tom kraje:								
Hl. m. Praha	46,4	44,1	45,5	46,3	45,5	55,7	66,3	60,5
Středočeský	45,2	44,5	49,7	54,8	54,3	72,3	83,8	78,9
Jihočeský	45,7	47,0	50,6	53,8	52,9	62,0	70,4	74,0
Plzeňský	44,4	44,9	49,3	52,3	51,4	63,3	65,6	67,2
Karlovarský	41,3	41,2	45,0	46,6	49,4	55,4	71,5	71,1
Ústecký	43,5	43,9	46,5	48,0	48,3	58,3	67,8	72,1
Liberecký	47,9	42,1	47,0	51,1	53,7	60,5	65,0	65,5
Královéhradecký	44,8	46,6	52,2	55,8	57,3	58,6	62,9	69,7
Pardubický	44,6	46,9	54,0	56,4	57,9	61,8	63,2	69,2
Vysočina	47,0	47,8	54,1	60,0	60,4	66,1	69,6	70,7
Jihomoravský	44,0	45,6	51,1	58,4	61,0	66,7	70,4	68,7
Olomoucký	44,0	46,5	50,3	55,2	58,0	61,7	64,7	70,0
Zlínský	46,6	44,5	53,3	57,4	59,2	70,5	68,3	72,7
Moravskoslezský	41,8	45,6	48,4	50,5	52,5	63,1	69,4	74,5

<sup>1)</sup> odhad obytné plochy dokončených bytů za roky 1968, 1970, 1991 a 1992

Z hlediska druhu stavby převažuje ve většině krajů výstavba nových **bytů v rodinných domech** včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům – v deseti krajích je podíl vyšší než 50 % (v úhrnném pohledu za posledních deset let je nejvyšší v kraji Moravskoslezském – 71,4 % a Středočeském – 66,1 %), nejnižší je v Hlavním městě Praze (16,4 %), kde je naopak nejvyšší podíl dokončených bytů v bytových domech včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (v úhrnu za posledních deset let dosahuje více než 78 %).

Pozitivním trendem ve vývoji bytové výstavby je **růst průměrné plochy bytů**. Na přelomu tisíciletí se začaly stavět zejména v zázemí velkých měst byty s větší užitkovou i obytnou plochou. V průměru největší byty se dokončují ve Středočeském kraji – nemalou měrou to souvisí i s **procesem tzv. suburbanizace**, který se v posledním desetiletí projevuje velmi významně (bytová výstavba se soustřeďuje do zázemí Hl. města Prahy a také dalších větších měst v České republice – souvisí to s celkovou změnou životního stylu, cenovou dostupností stavebních pozemků a relativně dobrou dopravní obslužností). Suburbanizační proces tak má vliv na migraci obyvatel, na změnu počtu obyvatel v obcích v relativní blízkosti velkých měst a také na dojíždku a vyjíždku za prací a do škol.