

1. DLOUHODOBÝ VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Statistika bytové výstavby byla jednou z prvních, která byla po skončení druhé světové války obnovena a rozšířena. První data byla získána již za rok 1946, kdy bylo na území českých zemí dokončeno celkem 4 140 bytů, zatím ještě bez rozlišení investičních forem. Oficiální publikace uvádějí první podrobnější data za **rok 1948**, kdy byla dokončena výstavba 11 017 bytů (1,24 na 1 000 obyvatel), což v rozdělení podle investičních forem představuje 4 007 bytů dokončených v komunální (státní) bytové výstavbě a 7 010 bytů dokončených v rodinných domech. V letech 1951 - 1955 bylo dokončováno jen 23 050 bytů průměrně ročně, jelikož bytový fond po odsunu německého obyvatelstva se zdál být dostatečný. Tento trend setrval i v následujících třech letech (1956 – 1958), kdy se dokončovalo kolem 30 000 bytů ročně. Tímto počtem Česká republika stále zaostávala za mezinárodní úrovní.

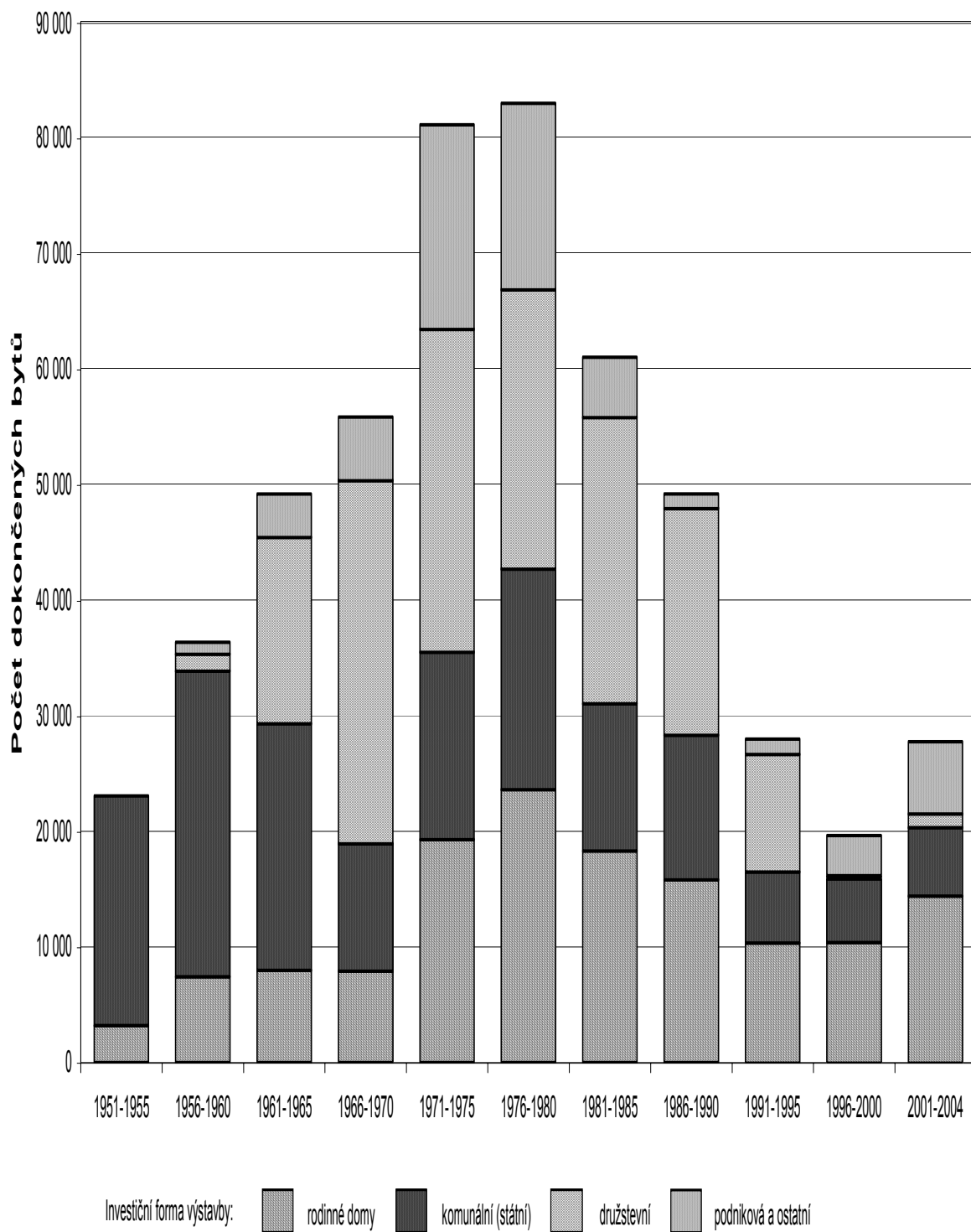
Po vyčerpání rezerv bytů vzniklých po odsunu německého obyvatelstva se koncem padesátých let a na začátku šedesátých let začíná politická pozornost zaměřovat vedle výstavby nových průmyslových podniků i na řešení zhoršující se bytové situace Československa, zejména jako důsledku zaostávající životní úrovně ve srovnání se západními zeměmi. Na přelomu padesátých a šedesátých let se podpora rozvoje začala orientovat více na terciární sektor. To se odrazilo i v bytové výstavbě, kde se podpora více zaměřila i na družstevní formu, která ve druhé polovině šedesátých let již představovala více než polovinu úhrnu dokončených bytů. V letech **1961 - 1965** bylo v ročním průměru postaveno 49 243 bytů a v letech **1966 - 1970** již 55 899 bytů. Tím se ukazatel bytové výstavby zvýšil na 5,09, resp. 5,67 dokončených bytů na 1 000 obyvatel ročně.

Dynamika ekonomického vývoje, klesající během šedesátých let, byla obnovena na počátku sedmdesátých let řadou ekonomických zásahů. V průměru let **1971 - 1975** bylo ročně dokončováno **8,17 bytů na 1 000 obyvatel**, což byl nejvyšší pětiletý průměrný ukazatel s vrcholem v roce **1975**, kdy bylo dokončeno 97 104 bytů, čili **9,65 bytů na 1 000 obyvatel**. Avšak i v druhé polovině sedmdesátých let byla bytová výstavba intenzivní. V letech 1976 - 1980 byl ukazatel výstavby bytů na 1 000 obyvatel 8,12, stále převyšující hladinu ve většině zemí západní Evropy.

Zvýšení cen potravinářského i průmyslového zboží, ale i služeb kolem roku **1980** postihlo především mladé rodiny s dětmi, protože se zastavila subvence dětského odívání a potřeb. To se promítlo do **stagnace** jak vývoje obyvatelstva, tak bytové výstavby, kde se snížil objem zahajovaných i dokončovaných bytů. V letech **1981 - 1985** bylo dokončováno ročně pouze 61 108 bytů (5,92 na 1 000 obyvatel ročně), v letech **1986 - 1990** jen 49 289 bytů (4,76 dokončených bytů na 1 000 obyvatel ročně).

Rok 1989 představoval výrazný mezník ve vývoji celé české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje. Uzavření státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované bytové výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Teprve počínaje rokem 1996 dochází k mírnému oživení bytové výstavby, tato etapa je však již předmětem další kapitoly.

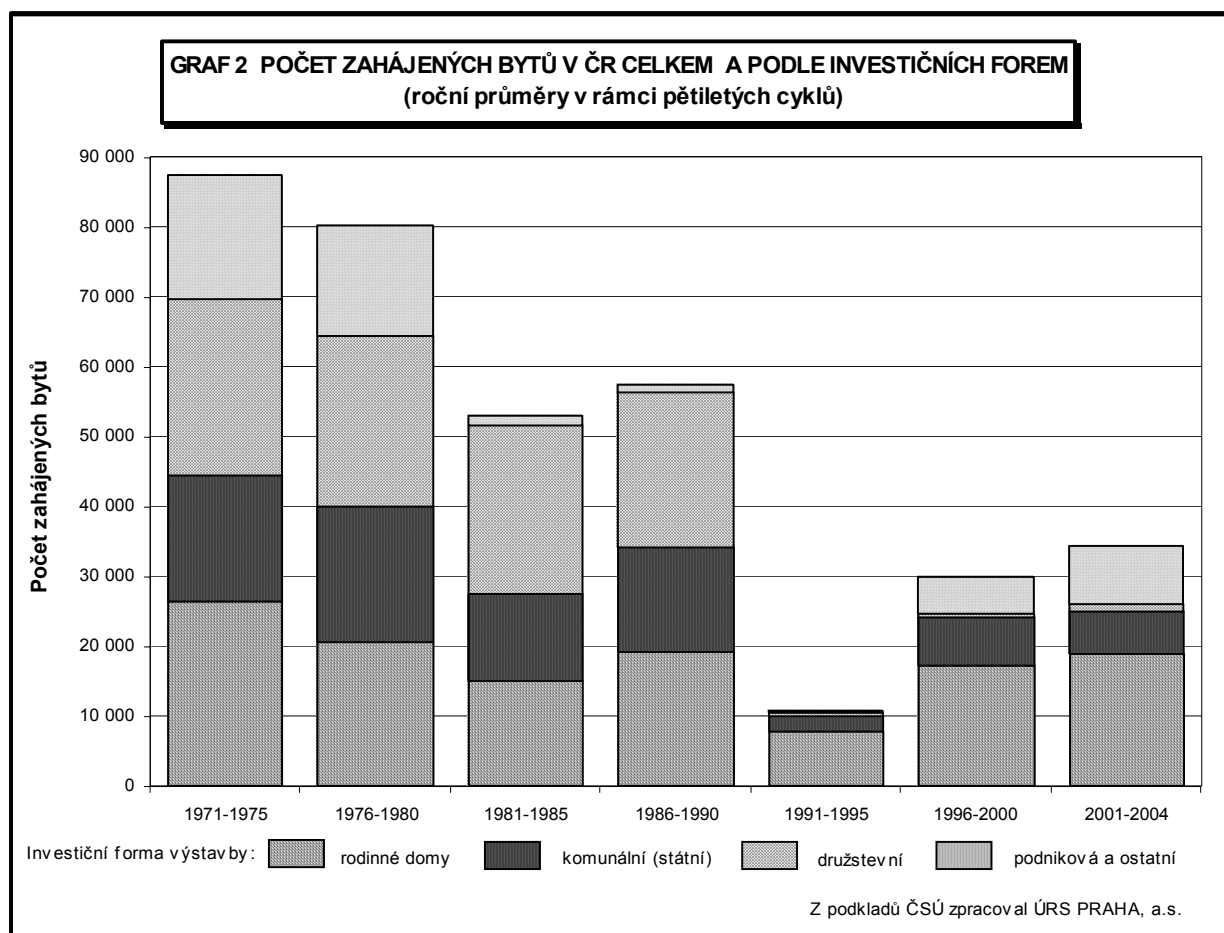
GRAF 1 POČET DOKONČENÝCH BYTŮ V ČR CELKEM A PODLE INVESTIČNÍCH FOREM
(roční průměry v rámci pětiletých cyklů)



Z podkladů ČSÚ zpracoval ÚRS PRAHA, a.s.

Vývoj počtu dokončených bytů v ročních průměrech pětiletých cyklů od roku 1951 je graficky znázorněn v grafu na předchozí stránce. Počet dokončených bytů po jednotlivých letech od roku 1948 je možné sledovat v příloze v grafu 1 v členění na byty dokončené družstevní bytovou výstavbou, komunální a podnikovou výstavbou a na byty dokončené v rodinných domech.

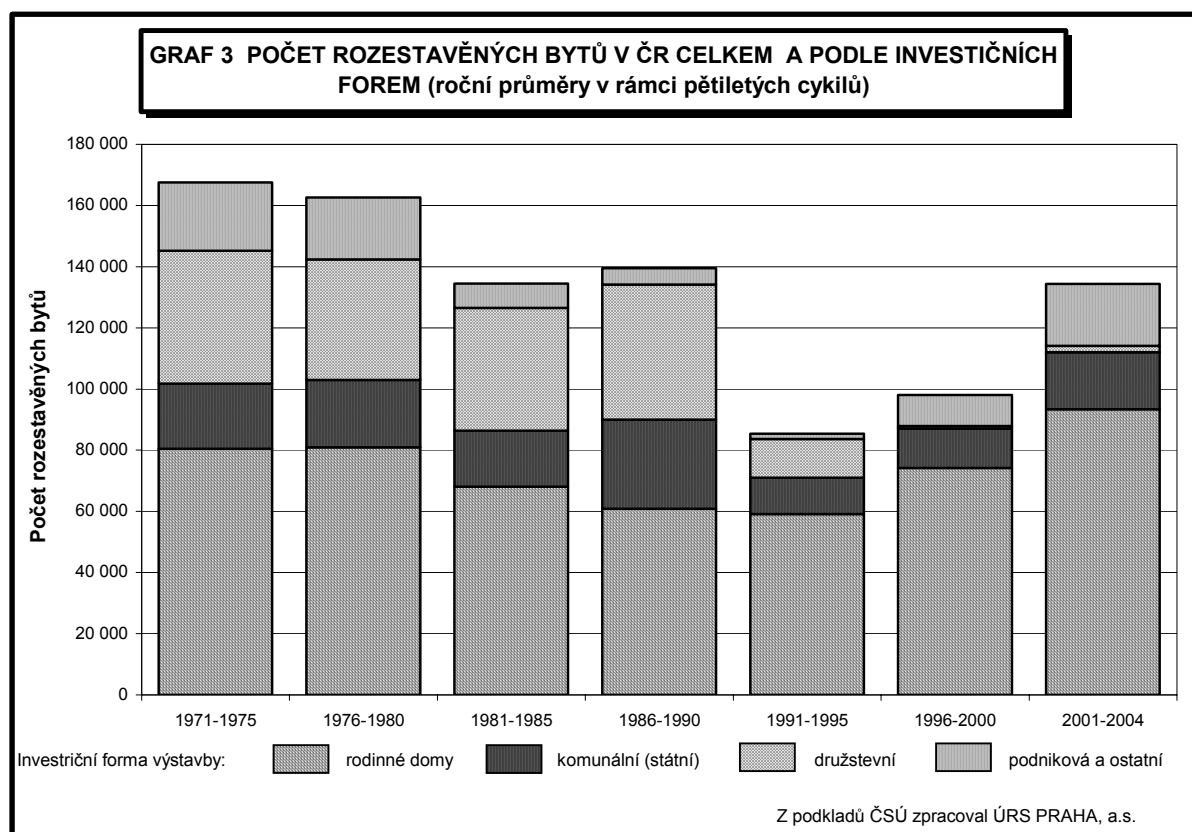
Záznamy o počtu dokončených bytů v evidenci Českého statistického úřadu je možné sledovat na rozdíl od dokončených bytů teprve od roku 1971. V následujícím grafu je znázorněn vývoj počtu zahájených bytů v průměru pětiletých období v členění podle investičních forem.



V největším měřítku se nové byty zahajovaly hned na počátku sedmdesátých let, aby se pokryl vysoký přirozený přírůstek obyvatelstva. Začátkem osmdesátých let se stagnující populační vývoj, který byl důsledkem poklesu efektivity národního hospodářství, projevil ve znatelném úbytku počtu zahajovaných bytů. Po přechodném mírném zvýšení zahajovacích prací v letech 1986 - 1990, kdy soukromí stavebníci ve větší míře využívali zvýšených státních podpor na výstavbu rodinných domů, došlo k hlubokému propadu zahajované bytové výstavby na počátku devadesátých let. V roce 1990 sice bylo zásluhou příspěvku na výstavbu rodinných domů zahájeno 61 004 bytů proti 55 965 bytům v roce 1989, avšak již v roce 1991 byla zahájena pouhá šestina tohoto počtu. V dalších dvou letech se počet zahájených staveb ještě dále snižoval. Pokles zahajované bytové výstavby pokračoval ještě

další dva roky, takže v roce 1993 bylo vydáno pouze 7 454 stavebních povolení, nejméně za dobu evidence zahajované výstavby Českým statistickým úřadem. Teprve v roce 1994 nastává etapa postupného ožívání zahajované bytové výstavby, která pokračovala až do roku 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů. Po mírném poklesu v dalších letech bylo v roce 2004 zahájeno 39 037 bytů. Vývoj zahajované bytové výstavby po roce 1997 je předmětem kapitoly 3.1.

Dlouhodobý vývoj rozestavěnosti bytů od roku 1971 se poněkud odlišoval od vývoje počtu dokončených a zahájených bytů, jak dokládá následující graf, zachycující vývoj rozestavěnosti bytů v pětiletých cyklech



Pokles počtu rozestavěných bytů od počátku sedmdesátých let byl podstatně pozvolnější než pokles počtu zahajovaných staveb. Jestliže v sedmdesátých letech bylo průměrně koncem jednotlivých let rozestavěno 160 - 170 tis. bytů, v následujícím desetiletí klesla rozestavěnost bytové výstavby na 130 - 140 tis. rozestavěných bytů ročně, tedy o cca pětinu (ve srovnání s třetinovým snížením v případě dokončených a zahájených bytů). Propad zahajované bytové výstavby po roce 1990 se pochopitelně promítl i do rozestavěnosti bytové výstavby, která dosáhla minima (62 117 bytů) koncem roku 1994. Od té doby však počet rozestavěných bytů nepřetržitě stoupá, což je však ovlivněno více než oživením zahajovacích prací změnou strukturou bytové výstavby, kde převládají byty realizované v rodinných domech, které se vyznačují ze všech obytných objektů nejdelší dobou výstavby.