

2. DOKONČENÉ BYTY

2.1. Počet a struktura dokončených bytů

Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejdůležitějších ukazatelů bytové výstavby. Velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Předmětem této kapitoly je hodnocení bytové výstavby v období posledních osmi let (1997 – 2004). Z tabulky 1 je patrný vývoj počtu dokončených bytů v jednotlivých investičních formách ve zmiňovaném období.

Tab. 1 Počet a struktura dokončených bytů 1997 – 2004 podle investičních forem¹⁾

Rok	Počet dokončených bytů					Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel
	celkem	v tom ve výstavbě				
		komunální ²⁾	družstevní	ostatní ³⁾	rodinných domů	
Absolutně						
1997	16 757	5 249	151	2 778	8 579	1,63
1998	22 183	6 253	151	5 109	10 670	2,15
1999	23 734	5 831	122	6 004	11 777	2,31
2000	25 207	5 643	559	5 628	13 377	2,45
2001	24 758	5 043	909	5 165	13 641	2,42
2002	27 291	5 865	826	5 927	14 673	2,68
2003	27 127	5 643	1 482	6 119	13 883	2,66
2004	32 268	7 142	1 515	7 856	15 755	3,16
V procentech						
1997	100,0	31,3	0,9	16,6	51,2	x
1998	100,0	28,2	0,7	23,0	48,1	x
1999	100,0	24,6	0,5	25,3	49,6	x
2000	100,0	22,4	2,2	22,3	53,1	x
2001	100,0	20,4	3,7	20,8	55,1	x
2002	100,0	21,5	3,0	21,7	53,8	x
2003	100,0	20,8	5,5	22,6	51,2	x
2004	100,0	22,1	4,7	24,3	48,8	

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Včetně bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech - penzionech.

³⁾ Včetně bytů v nebytových objektech a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Jak již bylo zmiňováno v části věnované historickému vývoji bytové výstavby, v devadesátých letech minulého století došlo k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot ve statisticky evidované historii. 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. V roce 2001 došlo k mírnému poklesu počtu dokončovaných bytů. V roce 2002 počet dokončených bytů vzrostl na 27 291. V následujícím roce 2003 bytová výstavba nevzrostla. K výraznějšímu růstu počtu dokončených bytů došlo až v roce 2004, kdy bylo dokončeno o 5 141 bytů více než v roce předcházejícím. V absolutních hodnotách byl podobný nárůst počtu dokončených bytů (5 426) zaznamenán mezi roky 1997 a 1998. I přes takto významné zvýšení počtu dokončovaných bytů je potřebné zmínit, že vzhledem ke stále rostoucímu počtu domácností narůstá i potřeba bytů. K uspokojení této poptávky by bylo zapotřebí dokončovat ročně okolo 45 – 50 tisíc bytů.

V roce 2004 bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel dokončeno 3,16 bytů. Oproti předchozímu roku se tak intenzitní ukazatel zvýšil téměř o jednu pětinu (18,8 %). Ve srovnání s výchozím rokem této analýzy (1997) došlo k téměř dvojnásobnému zvýšení

(93,9 %) a jednu z nejnižších hodnot počtu dokončených bytů v České republice z roku 1995 (1,26) překročil intenzitní ukazatel dvaapůlkrát. Ve srovnání s vrcholem bytové výstavby v polovině sedmdesátých let minulého století je současná intenzita bytové výstavby i přes významné zvýšení ještě třikrát nižší.

Struktura nově dokončovaných bytů podle **investičních forem** se od roku 1997 dosti změnila. Nejvýznamnější tendencí je snižování podílu státní (komunální) bytové výstavby od roku 1997 až do roku 2001. Za toto období klesl podíl komunální výstavby téměř o jedenáct procentních bodů. Od roku 2002 podíl komunální výstavby kolísá mírně nad hodnotou 20 %. V roce 2004 tento podíl mírně vzrostl na 22,1 %. V absolutním vyjádření vzrostl v roce 2004 počet bytů dokončených komunální výstavbou o 1 499 bytů. Podíl bytů dokončených v rodinných domech po předchozích letech, kdy se udržoval nad 50% hranicí, v posledním roce sledovaného období mírně pod tuto hranici poklesl. V roce 2004 tedy došlo k dalšímu snížení, které je možné sledovat již od roku 2001. Za toto období klesl podíl bytů dokončených v rodinných domech o 6,3% bodu na hodnotu 48,8 %. V absolutním vyjádření je ovšem možné sledovat nárůst dokončených bytů v rodinných domech o 1 872 bytů oproti roku 2003. Dříve velmi oblíbená družstevní forma bytové výstavby koncem devadesátých let téměř vymizela. Tento vývoj je zejména patrný z grafu 1 „Dlouhodobý vývoj bytové výstavby od roku 1948“ v příloze. Teprve v posledních pěti letech je možné zaznamenat nepatrné zlepšení. Oproti roku 2003 došlo v roce 2004 ke zvýšení počtu dokončených bytů družstevní formou výstavby o 33 bytů na 1 515, v podílovém vyjádření na celkovém počtu dokončených bytů došlo k poklesu na 4,7 %. Ostatní bytová výstavba představovaná dnes převážně byty stavěnými soukromopodnikatelskými subjekty (z metodických důvodů jsou sem řazeny i byty dokončené v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů) se po výrazném nárůstu mezi roky 1997 a 1998 udržovala až do roku 2003 zhruba na úrovni 5 - 6 tis. dokončených bytů. V roce 2004 bylo dokončeno touto formou výstavby 7 856, což představuje 24,3 % na celkovém počtu dokončených bytů. V porovnání s rokem 2003 tak podíl ostatní bytové výstavby vzrostl o 1,7% bodu.

Přehled dokončených bytů v členění podle druhů objektů, které je možné získat ze statistických výkazů od roku 1995, je nastíněn v tabulce na následující straně.

Na druhém nejvýznamnějším přírůstku za sledované osmileté období v počtu dokončovaných bytů se největší měrou podílely byty dokončené v rodinných a bytových domech. Vzestup o 5 141 bytů byl způsoben zejména nárůstem počtu dokončených bytů v bytových domech o 3 002 bytů a nárůstem počtu dokončených bytů v rodinných domech o 1 905 bytů. Od roku 2001, kdy byl započat rostoucí trend, se počet dokončených bytů v bytových domech téměř zdvojnásobil, navíc byla poprvé za sledované období překonána hranice 10 000 dokončených bytů. U bytů v rodinných domech je možné pozorovat rostoucí trend od počátku sledovaného období až na výjimku v roce 2003, kdy došlo k mírnému poklesu v počtu dokončených bytů. V nástavbách a přístavbách k bytovým domům bylo v roce 2004 dokončeno o 616 bytů více než v roce 2003, jedná se o první přírůstek od roku 1998. V nástavbách a přístavbách k rodinným domům bylo možné od roku 1997 do roku 2002 pozorovat rostoucí trend, přírůstek se však v posledních dvou letech zmíněného období snížil na 37, respektive na 9 bytů. V roce 2003 poklesl počet dokončovaných bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům o 471 bytů v roce 2004 došlo ke snížení úbytku, bylo dokončeno o 33 bytů méně než v předchozím roce.

Tab. 2 Počet a struktura dokončených bytů 1997 – 2004 podle druhu objektů

Rok	Počet dokončených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů ¹⁾
		v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech -penzionech	v nebyt. objektech	Stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1997	16 757	6 506	4 578	2 073	2 002	613	132	853	4 645
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
V procentech z úhrnu nových bytů									
1997	100,0	38,8	27,3	12,4	11,9	3,7	0,8	5,1	x
1998	100,0	37,6	30,8	10,5	11,4	3,7	1,8	4,2	x
1999	100,0	38,9	27,8	10,7	10,6	2,7	3,2	6,0	x
2000	100,0	41,5	23,5	11,5	9,3	2,7	3,0	8,5	x
2001	100,0	43,2	23,9	11,9	7,6	2,9	3,3	7,3	x
2002	100,0	42,9	23,4	10,8	6,4	6,3	3,9	6,2	x
2003	100,0	42,0	28,5	9,2	5,4	6,4	4,5	4,2	x
2004	100,0	41,2	33,2	7,6	6,4	5,1	2,2	4,2	x

¹⁾ Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu dokončených bytů.

Byty vzniklé mimo stavby pro bydlení jsou statisticky zjišťovány od roku 1995. Jedná se o byty v domovech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech (v této práci označované pouze jako domovy-penziony), dále o byty postavené v nebytových objektech a konečně byty vzniklé stavebními úpravami dosud nebytových prostorů.

Výstavba domů s **pečovatelskou službou a domovů-penzionů**, která v letech 1997 - 2001 stagnovala, zaznamenala v roce 2002, více než dvojnásobný nárůst (ze 708 bytů dokončených v roce 2001 na 1 725 v roce 2002). Jestliže v předchozích letech reagovala výstavba těchto objektů pro starší občany na poptávku, která zejména v domovech-penzionech 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-penzionech a v domovech s pečovatelskou službou udržel na téměř stejné hodnotě 1 729 dokončených bytů, v roce 2004 došlo k poklesu o 91 dokončených bytů. Výstavba bytů v **nebytových objektech** vykazovala od roku 1997 až do roku 2003 rostoucí trend, počet dokončených bytů se postupně zvyšoval ze 132 bytů v roce 1997 až na 1 213 dokončených bytů v roce 2003. V roce 2004 došlo ke 40% poklesu na 719 dokončených bytů. Počet bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostorů vykazoval od roku 1997 až do roku 2000 rostoucí trend z 853 na 2 133 bytů, v následujících letech až do roku 2003 postupně klesal na hodnotu 1 128 bytů, v posledním roce sledovaného období vzrostl o 236 bytů.

Struktura dokončených bytů podle druhu objektů neprošla od roku 1997 tak významnými změnami jako složení bytové výstavby podle jejích investičních forem. Přesto je patrný pokles podílu nástaveb a přístaveb k rodinným i bytovým domům. Naproti tomu u novostaveb bytových domů je, po předchozím poklesu z 30,8 % na 23,4 % mezi roky 1998 až 2002, možné v posledních dvou letech pozorovat nárůst téměř o 10% bodů. Podíl bytů v rodinných domech klesá mírným tempem od roku 2001, kdy dosáhl největší hodnoty 43,2 %, avšak od roku 2000 se stále udržuje nad 40% hranicí. Podíl bytů získaných

stavebními úpravami nebytových prostorů se nezměnil a od roku 2003 je na úrovni 4,2 %. Podíl bytů v nebytových objektech v roce 2003 dosáhl své nejvyšší hodnoty v rámci sledovaného období (4,5 %), v roce 2004 klesl na 2,2 %. Podíl bytů v domovech-penzionech také klesl ze svého osmiletého maxima (6,4 %) na 5,1 %.

Výkaznictví o bytové výstavbě podchycuje od roku 1995 i **modernizace starších bytů**, které sice nerozmnožují bytový fond, ale zkvalitňují jej. Počet modernizovaných bytů od roku 1997 až do roku 2001 velmi rychle rostl. V roce 2002 nedošlo již k tak progresivnímu nárůstu, ale bylo modernizováno 13 599 starších bytů, tedy téměř třikrát více než v roce 1997. V roce 2003 byl však poprvé dosud rostoucí trend modernizace bytového fondu zastaven a bylo modernizováno 12 761 bytů, což je o 838 bytů méně než v roce 2002. V roce 2004 byl zaznamenán opět zvýšený zájem o modernizaci starších bytů, bylo modernizováno 15 469 bytů, což je o 2 708 bytů více než v předchozím roce.

2.2. Byty dokončené v rodinných domech

V roce 2004 bylo postaveno v nových rodinných domech (bez nástaveb a přístaveb) celkem 13 302 nových bytů, tedy o 6 796 (104,5 %) více než v roce 1997. Jak se od té doby změnila struktura těchto bytů podle způsobu využití, resp. podle záměrů s nově získanými byty ukazuje tabulka 3.

Tab. 3 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1997 – 2004 podle konečného užití a podle forem

Rok	Počet dokončených bytů			Počet dokončených bytů pro vlastní potřebu			
	celkem	v tom podle konečného užití		celkem	v tom podle formy výstavby		
		pro vlastní potřebu	pro prodej po dokončení výstavby		družstevní výstavba	individuální výstavba	ostatní výstavba
Absolutně							
1997	6 506	6 141	365	6 141	37	5 961	143
1998	8 336	7 810	526	7 810	14	7 786	10
1999	9 238	8 783	455	8 783	-	8 766	17
2000	10 466	10 173	293	10 173	-	10 141	32
2001	10 693	10 242	451	10 242	28	10 167	47
2002	11 716	11 235	481	11 235	16	11 079	140
2003	11 397	10 858	539	10 858	-	10 755	103
2004	13 302	12 505	797	12 505	-	12 475	30
Skladba v procentech							
1997	100,0	94,4	5,6	100,0	0,6	97,1	2,3
1998	100,0	93,7	6,3	100,0	0,2	99,7	0,1
1999	100,0	95,1	4,9	100,0	-	99,8	0,2
2000	100,0	97,2	2,8	100,0	-	99,7	0,3
2001	100,0	95,8	4,2	100,0	0,3	99,2	0,5
2002	100,0	95,9	4,1	100,0	0,2	98,6	1,2
2003	100,0	95,3	4,7	100,0	-	99,1	0,9
2004	100,0	94,0	6,0	100,0	-	99,8	0,2

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb

Mezi byty dokončenými v rodinných domech po celé sledované období jednoznačně dominují byty stavěné pro vlastní potřebu, jejichž podíl se stabilně pohybuje v rozmezí 93 až 96 % (snad s výjimkou roku 2000, kdy činil více než 97 %). Zbytek byl převážně určen k prodeji. Téměř všechny byty dokončené stavebníky pro vlastní potřebu (kolem 98 %) byly realizovány formou individuální výstavby. Družstevní forma výstavby bytů v rodinných domech se neujala.

2.3. Byty dokončené v bytových domech

V roce 2004 bylo dokončeno v nových bytových domech celkem 10 722 bytů (bez nástaveb a přístaveb). Družstevní výstavba se na tomto počtu podílela 1 494 byty. Zbýlých 9 228 bytů je rozčleněno podle výkazu Stav 8-04 do čtyř skupin, které jsou přehledně prezentovány v tabulce 4.

Na rozdíl od výstavby nových rodinných domů prošla od roku 1997 struktura novostaveb bytových domů podle konečného užití dokončených bytů značnými proměnami. Počínaje rokem 1998 je podstatná část těchto bytů stavěna za účelem jejich prodeje, přičemž v letech 1999 a 2002 se dokonce jednalo o nadpoloviční většinu bytů získaných v nových bytových domech (bez družstevní výstavby), v ostatních letech sledovaného období tento podíl kolísá mezi 42 – 50 %.

Tab. 4 Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech¹⁾ (bez družstevní výstavby) 1997 – 2004 podle konečného užití

Rok	Počet dokončených bytů	v tom podle konečného užití				Struktura v procentech				
		prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití	celkem	prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití
1997	4 447	880	1 048	1 663	856	100	19,8	23,6	37,4	19,2
1998	6 689	3 250	1 419	1 604	416	100	48,6	21,2	24,0	6,2
1999	6 501	3 608	1 043	1 424	426	100	55,5	16,0	21,9	6,6
2000	5 390	2 296	1 294	1 386	414	100	42,6	24,0	25,7	7,7
2001	5 022	2 220	865	1 297	640	100	44,2	17,2	25,8	12,8
2002	5 602	2 868	1 224	661	849	100	51,2	21,8	11,8	15,2
2003	6 252	2 851	1 129	1 108	1 164	100	45,6	18,1	17,7	18,6
2004	9 228	4 587	979	1 282	2 380	100	49,7	10,6	13,9	25,8

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb

Podíl bytů stavěných za účelem komerčního nájemného využití je také rozkolísán a pohybuje se na úrovni mezi 15 – 25 %. U bytů s charakterem sociálního nájemného využití se až do roku 2002 projevovala velmi nepříznivá tendence, která byla zastavena vzrůstem z 11,8 % v roce 2002 na 17,7 % v roce 2003. Tato růstová tendence se v roce 2004 nepotvrdila a došlo k opětovnému poklesu podílu bytů určených pro sociální nájemné využití. Tyto byty jsou ve výkazu Stav 8-04 definovány Českým statistickým úřadem jako „byty, které po dokončení budou částečně řešit problematiku bydlení sociálně slabších vrstev populace“. Pro identifikaci těchto bytů jsou uplatňována následující základní hlediska:

- stanovení nižšího nájemného, než je v místě obvyklé, u bytů stavěných bez státní dotace,
- uplatnění sociálních hledisek při obsazování bytů (např. relace mezi příjmem na hlavu v rodině ucházejícího se nájemníka a životním minimem),
- účast státní nebo obecní dotace při krytí nákladů výstavby.

Rostoucí trend se projevuje od roku 1998 u bytů s ostatním využitím. V roce 2004 byl jejich podíl více než čtvrtinový.

Vývoj struktury bytů dokončených v bytových domech podle konečného užití je zachycen v grafu 4.

2.4. Byty dokončené v nástavbách a přístavbách

Zvláštní pozornost zasluhují byty realizované formou nástaveb, přístaveb či vestaveb ve starších obytných objektech, které zejména ve druhé polovině devadesátých let, v období krize velkého stavebnictví, která postihla nejvíce výstavbu nových bytových domů, sehrály poměrně významnou úlohu, neboť představovaly přírůstek bytů úspornější cestou (odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí, nehrozí komplikace s vyvlastněním pozemků apod.). Kolem roku 1995 zaznamenala výstavba bytů formou nástaveb, přístaveb či vestaveb ve starších obytných objektech mohutný rozvoj, zejména zásluhou dříve téměř neexistujících nástaveb a přístaveb k bytovým domům. Jak je vidět z tabulky 5, další vývoj této v minulosti netradiční formy výstavby byl poněkud odlišný.

Tab. 5 Počet a struktura bytů dokončených v nástavbách a přístavbách 1997 - 2004 podle druhů objektů

Rok	Byty celkem		v tom v bytové výstavbě					
	absolutně	v % z úhrnu bytové výstavby	rodinných domů			bytových domů		
			absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů dokončených v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů dokončených v bytových domech
1997	4 082	25,7	2 073	50,8	24,2	2 009	49,2	30,5
1998	4 864	21,9	2 334	48,0	21,9	2 530	52,0	27,0
1999	5 045	21,3	2 539	50,3	21,6	2 506	49,7	27,5
2000	5 250	20,8	2 911	55,4	21,8	2 339	44,6	28,3
2001	4 822	19,5	2 948	61,1	21,6	1 874	38,9	24,1
2002	4 694	17,2	2 957	63,0	20,2	1 737	37,0	21,4
2003	3 940	14,5	2 486	63,1	17,9	1 454	36,9	15,8
2004	4 523	14,0	2 453	54,2	15,6	2 070	45,8	16,2

Počet dokončených nástavbových a přístavbových bytů vykazoval od roku 1997 až do roku 2000 rostoucí tendence. V následujících letech až do roku 2003 docházelo k postupnému snižování počtu dokončených bytů v nástavbách a přístavbách, v roce 2004 došlo k opětovnému zvýšení. Přestože v roce 1998 výstavba těchto bytů poměrně významně vzrostla, čtvrtinového podílu z roku 1997 již nikdy nebylo dosaženo a naopak jejich zastoupení v bytové výstavbě rok od roku klesá, v roce 2004 činilo jen 14,0 %. Růst celkového počtu nástavbových a přístavbových bytů byl v roce 2004 dosažen růstem nástaveb a přístaveb k bytovým domům. Jejich podíl na celkovém počtu nástaveb a přístaveb od roku 1998 klesal, avšak v roce 2004 vzrostl na hodnotu 45,8 %. V relativním vyjádření k celkovému počtu bytů dokončených v bytových domech došlo také po předchozích poklesech z 30,4 % v roce 1997 na 15,8 % v roce 2003 k mírnému růstu na 16,2 % v roce 2004. Počet bytů stavěných formou nástaveb a přístaveb k rodinným domům příznivě rostl do roku 2002. Jejich podíl mezi všemi dokončenými nástavbovými a přístavbovými byty tak v roce 2001 převýšil 60% hranici, ačkoli v roce 1998 poprvé (a zatím naposledy) nebyl ani poloviční. V roce 2004 se počet dokončených bytů v rodinných domech formou nástaveb a přístaveb udržel na téměř stejné úrovni jako v předchozím roce (poklesl o 33 bytů), ale svůj více než 60% podíl na úhrnu nástaveb a přístaveb si nezachoval, což je způsobeno růstem nástaveb a přístaveb v bytových domech. Význam nástaveb a přístaveb ve stavbách rodinných domů postupně klesá, za poslední dva roky zvýšeným tempem. V roce 2004 byly tyto byty zastoupeny 15,6 % mezi všemi byty realizovanými v rodinných domech.