

### 3. ZAHÁJENÉ BYTY

Zatímco roční počty dokončovaných bytů umožňují bilancovat – při znalosti nebo dobrém odhadu úbytků bytů – 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. Vývoj zahajované bytové výstavby podle investičních forem po jednotlivých letech je obsažen v tabulce 4 v Retrospektivních přehledech v přílohové části. Sumarizovaný vývoj počtu zahájených bytů podle investičních forem a podle pětiletých období nabízí retrospektivní tabulka 5 v Příloze.

#### 3.1. Počet a struktura zahájených bytů

Po propadu zahajované bytové výstavby až na samé dno v roce 1993 se v následujících letech jen pomalu oživovala. Nicméně rokem 1997 vstupujeme do období, kdy se v republikovém úhrnu zahajuje kolem 30 tis. bytů ročně. Vývoj jednotlivých investičních forem výstavby za posledních osm let zachycuje tabulka 6.

**Tab. 1 Počet a struktura zahajovaných bytů 1997 – 2004 podle investičních forem<sup>1)</sup>**

Rok	Počet zahájených bytů					Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel
	ve všech formách bytové výstavby celkem	v tom ve výstavbě				
		komunální <sup>2)</sup>	družstevní	ostatní <sup>3)</sup>	rodinných domů	
Absolutně						
1997	33 152	7 623	339	7 583	17 607	3,22
1998	35 027	6 926	372	6 976	20 753	3,40
1999	32 900	7 443	409	6 793	18 255	3,20
2000	32 377	7 743	749	7 436	16 449	3,15
2001	28 983	5 744	775	5 930	16 534	2,83
2002	33 606	7 824	1 283	7 240	17 259	3,29
2003	36 496	6 858	1 339	7 488	20 821	3,58
2004	39 037	4 524	580	12 949	20 984	3,82
V procentech						
1997	100	23,0	1,0	22,9	53,1	x
1998	100	19,8	1,1	19,9	59,2	x
1999	100	22,6	1,2	20,7	55,5	x
2000	100	23,9	2,3	23,0	50,8	x
2001	100	19,8	2,7	20,5	57,0	x
2002	100	23,3	3,8	21,5	51,4	x
2003	100	18,8	3,7	20,5	57,1	x
2004	100	11,6	1,5	33,2	53,8	x

<sup>1)</sup> Včetně nástaveb a přístaveb.

<sup>2)</sup> Včetně bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech - penzionech.

<sup>3)</sup> Včetně bytů v nebytových objektech a bytů zahájených formou stavebních úprav nebytových prostorů.

Etapa postupného ožívání zahajované bytové výstavby po roce 1993 vyvrcholila v roce 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů (3,40 bytů na 1 000 obyvatel). V dalších letech dochází k postupnému snižování počtu zahájených bytů až na 28 983 v roce 2001. Tento trend byl přerušen v následujícím roce, kdy bylo zahájeno o 4 623 bytů (o 16,0 %) více. Pozitivní vývoj pokračoval i v letech 2003 a 2004. V roce 2004 bylo zahájeno 39 037 bytů (3,82 bytů na 1 000 obyvatel), což je o 2 541 bytů (o 7 %) více než v předchozím roce. I přes tento v posledních třech letech pozitivní vývoj Česká republika stále zaostává, stejně jako v případě dokončované bytové výstavby, jak za vyspělými evropskými zeměmi, tak za potřebou bytů vyvolanou nárůstem počtu domácností.

Dá se říci, že struktura zahajovaných staveb bytů se narozdíl od dokončených bytů mezi roky 1997 a 2003 příliš neměnila, k významnějším změnám došlo až v roce 2004. K největší změně došlo u „ostatní“ bytové výstavby (podrobněji je vysvětlena u dokončených bytů). Její podíl se v letech 1997 až 2003 pohyboval kolem 20% hranice, avšak v roce 2004 vzrostl o 12,7% bodu na 33,2 %. Tento růst se odrazil v poklesu podílu ostatních investičních forem. U rodinných domů došlo sice v posledním roce sledovaného období k poklesu o 3,3% bodů, za celé osmileté období však tento podíl neklesl pod 50 %. Družstevní bytová výstavba během celého sledovaného období nepřekročila 4% podíl na celkovém počtu zahájených bytů. Její podíl se velmi pomalým tempem zvyšoval až na 3,8 % v roce 2002. V roce 2003 tento podíl klesl o jednu desetinu procentního bodu, v roce 2004 došlo ke snížení až na 1,5 %. Největší ztrátu podílu o 7,2% bodu zaznamenaly byty zahájené v komunální výstavbě. Přes poměrně stabilní vývoj podílu této výstavby, který osciloval kolem 20 % v prvních sedmi letech sledovaného osmiletého období, se v roce 2004 snížil na 11,6 %.

Vývoj sedmi statisticky sledovaných kategorií zahájených bytů podle druhu objektů jejich strukturu a počet zahájených modernizací bytů je přehledně znázorněn za celé sledované období v tabulce 7.

**Tab. 2 Počet a struktura zahajovaných bytů 1997 - 2004 podle druhu objektů**

Rok	Počet zahájených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů <sup>1)</sup>
		v rodinn. 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	33 152	12 521	9 411	5 086	2 574	1 183	595	1 782	8 668
1998	35 027	14 933	7 961	5 820	3 300	648	593	1 772	10 587
1999	32 900	12 489	7 192	5 766	3 248	1 371	1 247	1 587	16 087
2000	32 377	12 177	7 097	4 272	3 658	845	1 453	2 875	16 638
2001	28 983	12 895	6 276	3 639	2 048	1 357	1 384	1 384	16 659
2002	33 606	13 659	10 246	3 600	1 850	1 803	1 225	1 223	16 050
2003	36 496	17 250	10 043	3 561	2 288	1 017	1 167	1 170	17 145
2004	39 037	17 485	11 901	3 499	1 841	855	1 318	2 138	20 074
V procentech z úhrnu nových bytů									
1997	100	37,8	28,4	15,3	7,7	3,6	1,8	5,4	x
1998	100	42,6	22,7	16,6	9,4	1,9	1,7	5,1	x
1999	100	38,0	21,8	17,5	9,9	4,2	3,8	4,8	x
2000	100	37,6	21,9	13,2	11,3	2,6	4,5	8,9	x
2001	100	44,5	21,7	12,5	7,0	4,7	4,8	4,8	x
2002	100	40,6	30,5	10,7	5,5	5,4	3,7	3,6	x
2003	100	47,3	27,5	9,7	6,3	2,8	3,2	3,2	x
2004	100	44,8	30,5	9,0	4,7	2,2	3,4	5,5	x

<sup>1)</sup> Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu zahájených bytů.

Struktura zahajovaných novostaveb bytů v rodinných domech nevykazuje za celé osmileté období výrazné změny. Nejvyššího podílu 47,3 % bylo dosaženo v roce 2003, nejnižšího podílu 37,6 % bylo dosaženo v roce 2000. V roce 2004 došlo ke snížení podílu bytů zahájených v rodinných domech na 44,8 %, počet zahájených bytů však mírně vzrostl o 235 bytů. Podíl bytů zahájených v bytových domech v roce 2004 překročil podruhé za posledních osm let 30% hranici. Poprvé byla tato hranice překonána v roce 2002, kdy došlo k výraznému zvýšení podílu o 8,8% bodu. Počet zahájených bytů v bytových domech se v roce 2004 zvýšil o 1 858 bytů. Podíly zahájených bytů v nástavbách a přístavbách klesly v roce 2004 u rodinných domů na 9 % a u bytových domů na 4,7 %. Pokles také zaznamenaly byty zahajované v domovech-penzionech z 2,8 % v roce 2003 na 2,2 % v roce 2004. Zbývající dvě kategorie v roce 2004 vzrostly v počtu zahajovaných bytů i v podílovém

vyjádření z celkového počtu bytů. Byl tak zastaven nepříznivý vývoj ze třech předchozích let. Počet bytů zahájených v nebytových objektech v posledním roce sledovaného období vzrostl na 1 318 bytů, počet zahájených stavebních úprav nebytových prostorů se zvýšil o 968 bytů na 2 138.

Počet zahájených modernizací bytů vzrostl oproti roku 2003 o 2 929 bytů a překročil tak dvacetitísícovou hranici o 74 bytů. V předchozích letech sledovaného období počet zahájených modernizací převážně stagnoval s výjimkou prvních dvou let, kdy došlo ke zvýšení z 8 668 na 16 087 zahájených modernizací.

### 3.2. Byty zahájené v rodinných domech

V roce 2004 bylo v nových rodinných domech zahájeno 17 485 bytů (bez nástaveb a přístaveb). Převážná většina takto zahájených bytů je určena pro vlastní potřebu stavebníka. Po celé sledované období podíl bytů určených pro vlastní potřebu stavebníka neklesl pod 90 %. V roce 2004 činil tento podíl 92,2 %. U zbylých 1 363 zahájených bytů je předpokládán prodej po dokončení výstavby. V následující tabulce je uveden přehled počtu a struktury zahájených bytů v rodinných domech v posledních osmi letech.

**Tab. 3 Počet a struktura bytů zahájených v rodinných domech<sup>1)</sup> 1997 – 2004 podle konečného užití a podle forem**

Rok	Počet zahájených bytů			Počet zahájených 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	12 521	11 563	958	11 563	40	11 263	260
1998	14 933	14 233	700	14 233	7	14 206	20
1999	12 489	11 892	597	11 892	3	11 775	114
2000	12 177	11 478	699	11 478	79	11 287	112
2001	12 895	12 335	560	12 335	76	12 145	114
2002	13 659	13 060	599	13 060	-	12 855	205
2003	17 250	16 223	1 027	16 223	-	15 930	293
2004	17 485	16 122	1 363	16 122	10	16 022	90
Skladba v procentech							
1997	100	92,3	7,7	100	0,3	97,4	2,3
1998	100	95,3	4,7	100	0,1	99,8	0,1
1999	100	95,2	4,8	100	-	99,8	0,2
2000	100	94,3	5,7	100	0,0	99,0	1,0
2001	100	95,7	4,3	100	0,6	98,5	0,9
2002	100	95,6	4,4	100	-	98,4	1,6
2003	100	94,0	6,0	100	-	98,2	1,8
2004	100	92,2	7,8	100	0,1	99,3	0,6

<sup>1)</sup> Bez nástaveb a přístaveb.

Podobně jako u dokončených bytů, také mezi zahajovanými byty v rodinných domech zůstává jednoznačně prioritní bydlení ve vlastním rodinném domě. Družstevní výstavba rodinného domu je spíše výjimkou, v posledním roce byla takto zahájena stavba 10 bytů.

### 3.3. Byty zahájené v bytových domech

Byty zahájené v nových bytových domech (bez družstevní výstavby) jsou mnohem častěji určeny pro následný prodej než v případě rodinných domů. Struktura bytů zahájených v bytových domech podle konečného užití je graficky znázorněna v příloze v grafu 5. Je

možné ji porovnat se strukturou dokončených bytů v bytových domech podle konečného užití, která je znázorněna v předcházejícím grafu.

**Tab. 4 Počet a struktura bytů zahájených v bytových domech<sup>1)</sup> (bez družstevní výstavby) 1997 – 2004 podle konečného užití**

Rok	Počet zahájených 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	9 085	3 143	2 492	2 359	1 091	100	34,6	27,4	26,0	12,0
1998	7 605	3 608	1 724	1 345	928	100	47,4	22,7	17,7	12,2
1999	6 799	3 551	1 000	1 214	1 034	100	52,2	14,7	17,9	15,2
2000	6 385	2 298	1 635	1 722	730	100	36,0	25,6	27,0	11,4
2001	5 522	2 681	1 115	963	763	100	48,6	20,2	17,4	13,8
2002	9 000	4 028	1 509	1 811	1 652	100	44,8	16,8	20,1	18,3
2003	8 727	4 129	1 576	972	2 050	100	47,3	18,1	11,5	23,5
2004	11 339	8 313	734	763	1 529	100	73,3	6,5	6,7	13,5

<sup>1)</sup> Bez nástaveb a přístaveb.

Ve srovnání s rokem 2003 bylo v roce 2004 zahájeno o 2 612 bytů více. K výraznému zvýšení počtu zahajovaných bytů došlo u bytů určených pro prodej po dokončení výstavby, kterých bylo zahájeno 8 313, což je více než dvojnásobek počtu zahájených bytů v této kategorii v předchozím roce. Počet bytů v ostatních kategoriích podle konečného užití v roce 2004 klesl. Bytů určených pro komerční a sociální nájemné využití bylo zahájeno nejméně za celé osmileté období. Toto se promítlo i do struktury. U zahájených bytů určených pro prodej po dokončení výstavby vzrostl podíl na celkovém počtu zahájených bytů v bytových domech (bez bytů družstevních) ze 47,3 % v roce 2003 na 73,3 % v roce 2004. U ostatní kategorií došlo ke snížení podílu. Největší pokles o 11,6% bodu na 6,5 % zaznamenal podíl bytů určených pro komerční nájemné využití. Podíl zahájených bytů určených pro sociální nájemné využití se také v roce 2004 snížil až na 6,7 %.

### 3.4. Byty zahájené formou nástaveb a přístaveb

V roce 2004 bylo v České republice zahájeno formou nástaveb, přístaveb a vestaveb celkem 5 340 bytů, došlo tedy ke snížení o 509 bytů ve srovnání s předchozím rokem. Podíl zahájených nástaveb a přístaveb na celkovém počtu zahájených bytů od roku 1999 klesal, snížil se i v roce 2004 na 12,8 %. Vývoj za celé sledované období po jednotlivých letech zobrazuje následující tabulka.

**Tab. 5 Počet a struktura bytů zahájených v nástavbách a přístavbách 1997 – 2004 podle druhů objektů**

Rok	Byty celkem		v tom v bytové výstavbě					
			rodinných domů			bytových domů		
	absolutně	v % z úhrnu bytové výstavby	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů zahájených v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů zahájených v bytových domech
1997	7 660	23,1	5 086	66,4	28,9	2 574	33,6	21,5
1998	9 120	26,0	5 820	63,8	28,0	3 300	36,2	29,3
1999	9 014	27,4	5 766	64,0	31,6	3 248	36,0	31,1
2000	7 930	24,5	4 272	53,9	26,0	3 658	46,1	34,0
2001	5 687	19,6	3 639	64,0	22,0	2 048	36,0	24,6
2002	5 450	16,2	3 600	66,1	20,9	1 850	33,9	15,3
2003	5 849	16,0	3 561	60,9	17,1	2 288	39,1	18,6
2004	5 340	12,8	3 499	65,5	16,7	1 841	34,5	13,4

Zahajované nástavby a přístavby k rodinným domům zaujímají po celé sledované období větší podíl z celkového počtu nástaveb a přístaveb než nástavby a přístavby k bytovým domům. Podíl nástaveb a přístaveb k rodinným domům neklesl od roku 1997 pod 60 % s výjimkou v roce 2000, kdy byl tento podíl 53,9 %, naproti tomu jejich podíl na celkovém počtu zahájených bytů v rodinných domech klesá již od 1999. Podíl zahájených nástaveb a přístaveb k bytovým domům na celkovém počtu bytů zahájených v bytových domech se vyvíjel odlišně. Od roku 1997 do roku 2000 vzrostl z 21,5 % na 34 %, v následujících letech s výjimkou v roce 2003 klesal až na hodnotu 13,4 % v roce 2004.

### 3.5. Plynulost bytové výstavby

Jelikož na změněné ekonomické podmínky na trhu s byty po roce 1989 zareagovala zahajovaná výstavba daleko rychleji než výstavba dokončená, která čerpala ještě několik let ze zásoby bytů rozestavěných z konce osmdesátých let, odrazila se od absolutního dna o dva roky dříve. Proto také rok 1997, jímž vstupujeme do sledovaného období, se nachází v etapě alespoň částečného oživení obou fází bytové výstavby, v níž mají zahájené byty před byty dokončenými dvouletý náskok. Tato skutečnost se projevila i v ukazateli plynulosti bytové výstavby vyjádřené počtem dokončených bytů na 100 bytů zahájených. (Tab. 11)

**Tab. 6 Plynulost bytové výstavby v letech 1997 – 2004 podle druhů objektů**

Druh objektu	Počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů v roce								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004
Bytová výstavba celkem	50,5	63,3	72,1	77,9	85,4	81,2	74,3	82,7	73,4
v tom: rodinné domy <sup>1)</sup>	48,7	51,4	64,5	81,3	82,5	85,0	66,7	75,1	68,9
ostatní budovy <sup>2)</sup>	52,6	80,7	81,6	74,3	89,3	77,2	84,4	91,5	78,9

<sup>1)</sup> Včetně nástaveb a přístaveb.

<sup>2)</sup> Bytové domy včetně nástaveb a přístaveb, dále domy s pečovatelskou službou a domovy-penziony, byty v nebytových objektech a byty realizované formou stavebních úprav nebytových prostorů.

Od poloviny devadesátých let se ukazatel plynulosti bytové výstavby udržuje stabilně pod hodnotou 100. Od roku 1997, kdy byla dokončena pouze polovina bytů zahájených, v následujících letech až do roku 2001 rostl. Zásluhou výraznějšího vzestupu počtu zahajovaných staveb a zejména v roce 2003 zásluhou stagnace v počtu dokončovaných bytů se ukazatel plynulosti bytové výstavby v dalších dvou letech opět snižoval až na úroveň 74,3 dokončených bytů na 100 zahájených. Takovýto pokles ovšem nelze považovat za příznivý vývoj, protože se zvyšuje počet rozestavěných bytů a dokončovaných bytů nepřibývá. Trvalé zvyšování rozestavěnosti 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. Cílem je vyvážený vztah jednotlivých částí bilance bytové výstavby, avšak na podstatně vyšší hladině dokončené i zahajované bytové výstavby. V roce 2004 je možné pozorovat zlepšení hodnoty ukazatele zásluhou vyššího přírůstku dokončených bytů.

Vývoj ukazatele za byty v rodinných domech a za byty v ostatních budovách je v uplynulých osmi letech odlišný. Plynulost výstavby v rodinných domech se zlepšovala od roku 1997 až do roku 2002, kdy bylo dokončeno 85 bytů na 100 bytů zahájených. V roce 2003 došlo k výraznému zhoršení plynulosti, bylo dokončeno pouze 66,7 bytů na 100 zahájených. V roce 2004 se poměr mezi dokončenými a zahájenými byty v rodinných domech opět zvýšil na 75,1.

V případě ostatních budov se plynulost bytové výstavby mezi roky 1997 a 1998 skokově zlepšila z 52,6 na 80,7 dokončených bytů na 100 zahájených. V dalších letech hodnota ukazatele již neklesla pod hranici 70 dokončených bytů na 100 zahájených. V roce 2004 připadalo na 100 zahájených bytů 91,5 bytů dokončených, což představuje již celkem vyvážený poměr zahajovaných a dokončovaných bytů. Při hodnocení plynulosti bytové výstavby je ovšem potřebné také zvážit zásobu v podobě rozestavěných bytů, která je v České republice vysoká. Podobně příznivých hodnot plynulosti bytové výstavby v ostatních budovách bylo dosaženo také v roce 2001. V úhrnu osmiletého období vykazovaly bytové domy větší plynulost výstavby, což svědčí o větším zpoždění ve výstavbě rodinných domů.