

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. Z tohoto důvodu byl stát donucen 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 průměrně ročně v přepočtu na 1 000 obyvatel stavělo více než 8 bytů. V mezinárodním srovnání se intenzita bytové výstavby v České republice v tomto období pohybovala nad obvyklým průměrem.

Tab. 1.1.1 Retrospektiva počtu bytů podle stadia rozestavěnosti v České republice¹⁾

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

¹⁾ včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb

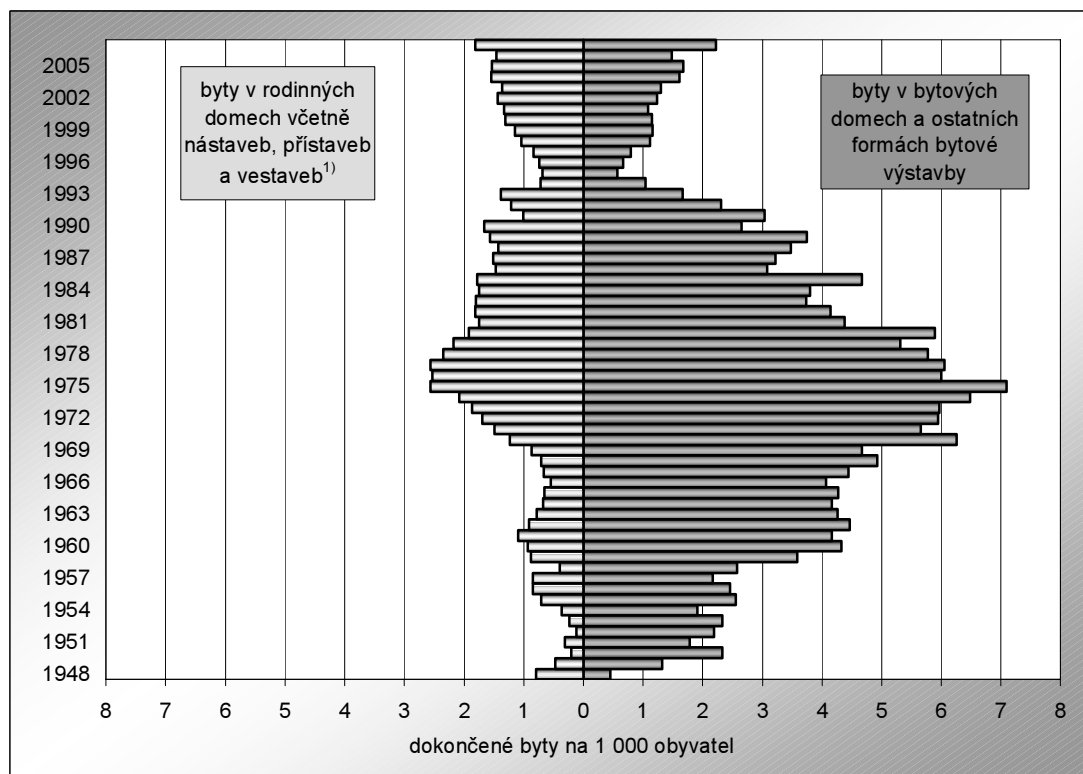
V osmdesátých letech začala bytová výstavba nejprve stagnovat a posléze i výrazněji snižovat. V druhé polovině zmíněné dekády se průměrně ročně dokončilo o necelou polovinu bytů méně (tj. v průměru 4,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) než v sedmdesátých letech (tj. v průměru více než 8,1 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). 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 však 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). Opačný trend, resp. nejnižší počet zahájených bytů, se projevilo 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 v následujícím roce 1994 nabývala nejnižších hodnot (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. Obdobný vývoj po roce 1995 se také projevoval ve zvyšující se

dokončené bytové výstavbě, ovšem ne natolik, aby dosáhla úrovně roku 1990. Hranice 40 tisíc dokončených bytů byla poprvé od roku 1991 překročena v roce 2007.

Retrospektivní šetření prokázalo změnu trendu v intenzitě počtu dokončených bytů podle forem výstavby v České republice. Až do počátku 90. let přetrvávala výstavba bytů v bytových domech a ostatních formách bytové výstavby nad individuální formou dokončených bytů. Od poloviny 90. let sílí výstavba nových tzv. satelitních obytných celků v zázemí větších měst (suburbii¹), jenž se odráží na větší intenzitě dokončených bytů v rodinných domech včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb (viz Graf 1).

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



¹⁾ 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 České republiky (dále jen MMR ČR) a jednak Státního fondu rozvoje bydlení. Hlavními programy v kompetenci MMR ČR jsou **podpora stavebního spoření a podpora hypotečních**

¹ Rozšiřování zázemí velkých měst v důsledku migrace obyvatel z center do okolních obcí, které jim poskytují větší prostorové možnosti, klidnější a kvalitativně vyšší úroveň životního prostředí k bydlení a další přednosti.

úvěrů. Kromě toho jsou rozhodnutím MMR ČR 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 znevýhodněné 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. Koncepce bytové politiky České republiky navrhuje konkrétní opatření pro rozšíření využití stavebního spoření posílením podpory kolektivního investování².

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 (viz Tab. 1.2.1). Ke konci roku 2007 činil celkový počet smluv ve fázi spoření 5,1 milionů korun (více než dvojnásobně vyšší oproti roku 1998) a **vyplacená státní podpora**, poskytnutá účastníkům stavebního spoření, dosáhla 15 miliard korun (trojnásobně vyšší oproti roku 1998). U nově uzavřených smluv se trvale zvyšuje průměrná cílová částka, která v roce 2007 dosáhla 285 tis. Kč (je téměř dvojnásobná proti roku 1998). Množství získávaných úvěrových prostředků ze stavebního spoření se neustále zvyšuje (z 2,8 mld. Kč v roce 1998 na 38,9 mld. Kč v roce 2007), ale v rámci sledování tempa meziročního růstu se zpomaluje, resp. klesá.

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
Nově uzavřené smlouvy										
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
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv										
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
Smlouvy ve fázi spoření¹⁾										
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
Přiznaná státní podpora										
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
Průměrná roční státní podpora na 1 smlouvu										
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	.
Úvěry ze stavebního spoření¹⁾										
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

¹⁾ 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.

² Umožňuje využití státního příspěvku ke stavebnímu spoření členům družstev a vznikajících neziskových bytových společností, jakožto i úvěru ze stavebního spoření na financování společných investic.

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 ¹⁾		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

¹⁾ 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 % (viz Tab. 1.2.2). 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 ČR 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 (větší koncentrace podnikatelských aktivit, atraktivita i perspektivita koupě nemovitosti, apod.).

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

Zdroj: Hypoteční banky

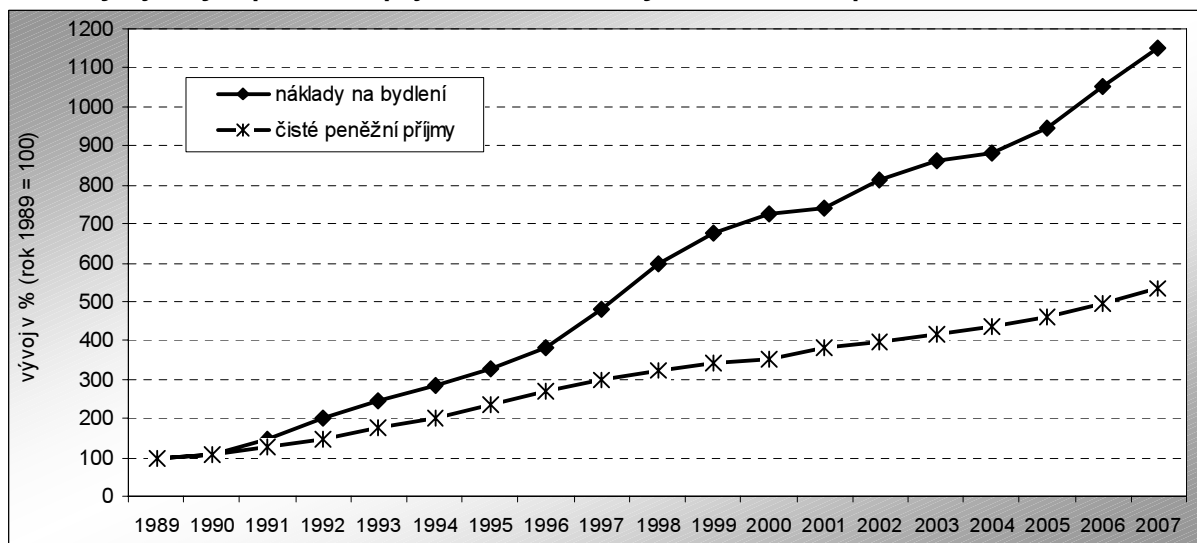
	Úvěry pro							
	občany		podnikatelské subjekty		municipality ¹⁾		celkem	
	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)	hypoteční úvěry (ks)	smluvní jistina (mil. Kč)
ČR celkem	338 989	469 593	9 778	174 386	839	8 322	349 606	652 301
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

¹⁾ orgány územní samosprávy

Téměř dvacet let politických a ekonomických změn v České republice přineslo více než pětinašobné 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 – viz Graf 2). 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. Faktem zůstává, že vzhledem k rychlejšímu vývoji nájemného a odlišné struktuře výdajů na bydlení jsou celkové náklady na bydlení v nájemních bytech vyšší.

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
Česká republika	9,7	7,8	4,4	1,3	2,2	2,3	2,5	2,4	2,7	2,7	3,2	3,2	2,9
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 m² – ve srovnání se Slovenskem (118 m²), Německem a Slovinskem (113 m²). Naopak v porovnání s Maďarskem (94 m²) a Polskem (99 m²) dosahovala vyšších hodnot. Podle dostupných zdrojů srovnání okolních států z databáze EHK jsou byty s největší obytnou plochou dokončovány na Slovensku, v Rakousku a Německu (viz Tab. 1.3.1). 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 m² menší proti průměru za Českou republiku.

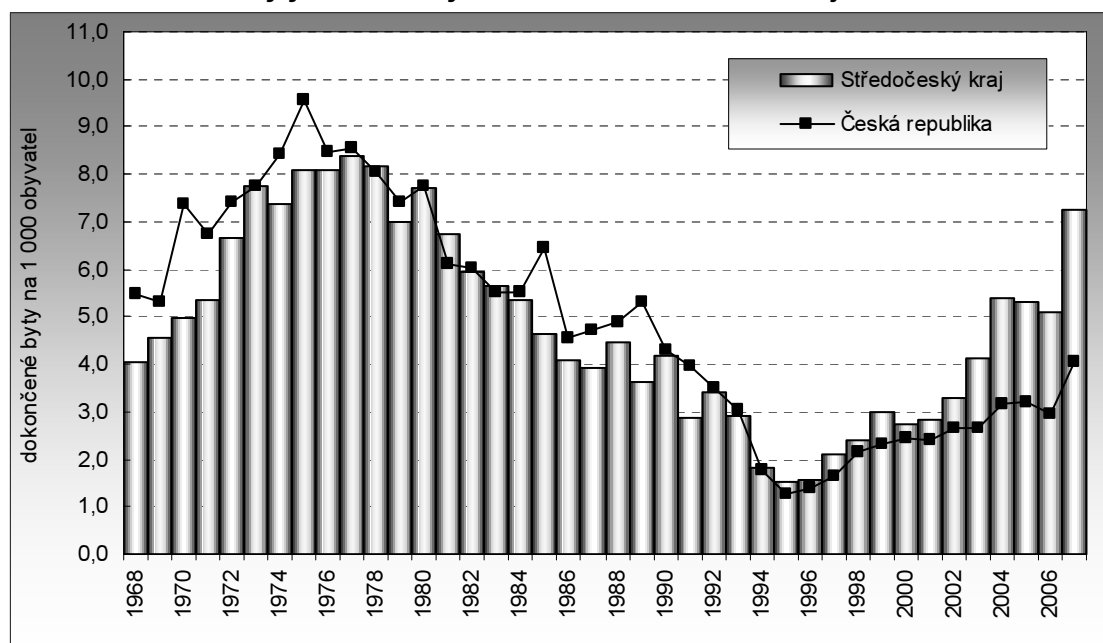
Z hodnocení pětiletých průměrů počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel za posledních 40 let jednoznačně vyplývá, že nejvyšší intenzita bytové výstavby v České republice byla zaznamenána v letech 1973 až 1977 (tj. v průměru ročně 8,6 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). Opačný trend vývoje nastal v letech 1993 až 1997 (tj. v průměru ročně 1,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). Obdobné tendence platí i při hodnocení vývoje **intenzity bytové výstavby** v rámci současné struktury krajů (viz Tab. 1.3.2).

V letech 1973 až 1977 byla dosahována vysoká intenzita (10 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) v krajích Libereckém, Jihočeském a Zlínském. Hodnotu republikového průměru překročil taktéž i Ústecký, Jihomoravský a Plzeňský kraj společně s krajem Vysočina. Naopak o dvacet let později byly celkem v deseti krajích dokončeny méně než dva byty na 1 000 obyvatel. Vykazované vyšší hodnoty v posledních letech dokládají změnu trendu vývoje bytové výstavby v jednotlivých krajích. Ekonomický rozvoj krajských měst společně s růstem suburbii v jejich zázemí je úzce spjat s nejvyšší intenzitou bytové výstavby, jenž je dosahována v Hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji (v průměru období let 2003 až 2007 činila 5,4 dokončených bytů na 1 000 obyvatel), následované Jihomoravským (3,7 dokončených bytů) a Plzeňským krajem (3,4 dokončených bytů). Naopak kraje procházející hospodářskou restrukturalizací se potýkají s nejnižší intenzitou bytové výstavby. Jedná se o Ústecký kraj (1,3 dokončených bytů) a Moravskoslezský kraj (1,5 dokončených bytů). Pozitivní trend vývoje životních podmínek obyvatel Středočeského kraje je pozorovatelný již od konce první poloviny 90. let, kdy růst intenzity nově dokončených bytů převyšoval republikový průměr (viz Graf 3).

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
ČR celkem	6,5	8,6	7,1	5,3	4,4	1,8	2,4	3,2
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

Graf 3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v ČR a Středočeském kraji v letech 1968 až 2007



Z pohledu okresní divergence byla v rámci retrospektivního sledování (tj. v období let 1968 až 2007) dosahována nejvyšší intenzita bytové výstavby v polovině 70. let ve většině okresů České republiky. Lze však pozorovat opožděnější dokončování bytů přepočítávaných na 1 000 obyvatel v severní polovině Čech oproti severní polovině Moravy (viz kartogram 1). Spádové a územně hraniční okresy Praha-východ a Praha-západ dokládají, že v současnosti představuje Hl. m. Praha přirozené centrum republiky odrážející tradiční

trend sociálně-ekonomického vývoje v rozvinutých státech (tj. dominantní růst satelitních obytných celků v zázemí města, úzká spjatost s pracovním trhem³, relativně dobrou dopravní obslužností, cenovou dostupností stavebních pozemků, změnou životního stylu atd.).

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**, jenž odráží rostoucí standard kvality bydlení. Na přelomu tisíciletí se začaly stavět zejména v zázemí velkých měst byty s větší užitkovou i obytnou plochou. Sledujeme-li vývoj zvyšování standardu obytných prostorů na okresní úrovni na přelomu 60. a 70. let v kontrastu se současnou výstavbou, lze konstatovat, že se v průměru největší byty dokončují spíše v severozápadní části od metropole a v zázemí větších převážně krajských měst (viz kartogram 2). Nemalou měrou to souvisí i s tzv. **procesem suburbanizace**⁴ (viz kartogram 4), který se v posledním desetiletí projevuje velmi významně. Výrazně ovlivňuje migraci obyvatel, změnu počtu obyvatel v obcích v relativní blízkosti velkých měst a také dojížděku a vyjížděku za prací a do škol.

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 ² v letech							
	1968 - 1972 ¹⁾	1973 - 1977	1978 - 1982	1983 - 1987	1988 - 1992 ¹⁾	1993 - 1997	1998 - 2002	2003 - 2007
CR celkem	44,6	43,9	49,4	52,5	54,0	62,8	69,4	70,1
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

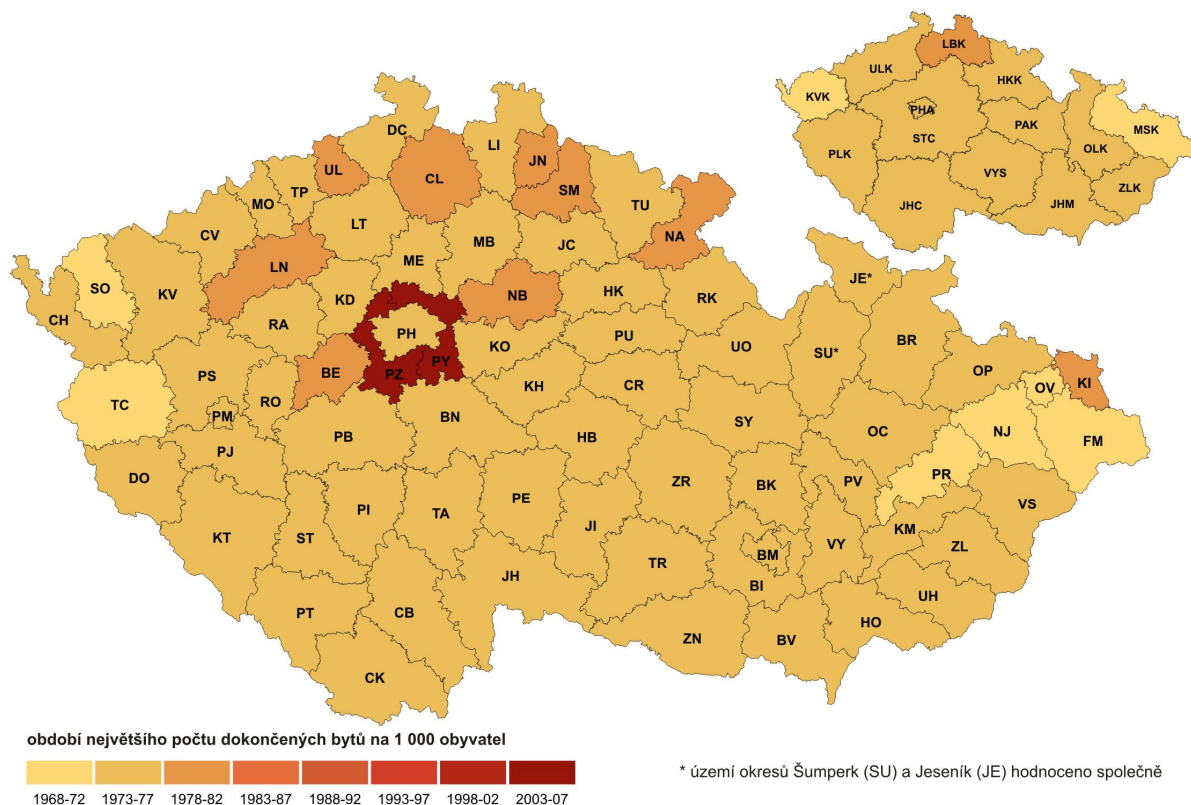
¹⁾ odhad obytné plochy dokončených bytů za roky 1968, 1970, 1991 a 1992

Analýza počtu dokončených bytů podle druhu domu naznačuje, že na území krajů se nacházejí volné stavební pozemky vhodné k výstavbě rodinných domů (vyjma Hl. m. Prahy). Lze předpokládat, že bude pokračovat obdobný vývoj jako v posledních deseti letech, tj. výstavba bytů převážně v rodinných domech než bytových (viz kartogram 3) a s ním již zmiňovaná zvyšující se kvalita bydlení.

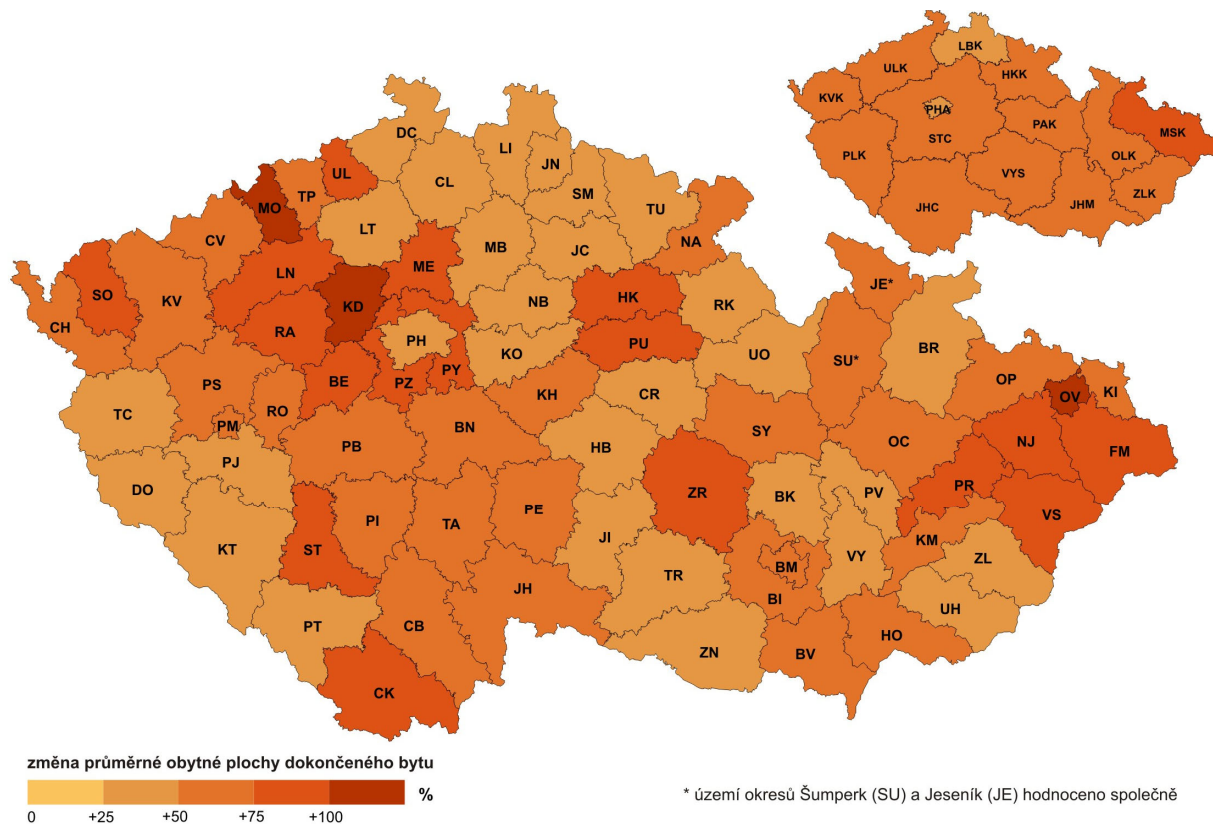
³ Pracovní trh Prahy představuje nadprůměrné zastoupení pracovních sil s vyšším vzděláním, přirozenou koncentrací finančních podniků, centrálních úřadů, vyspělých služeb a sídel podniků se zahraniční účastí.

⁴ Jedná se o rozpínání velkých měst/aglomerací do svého nejbližšího okolí při zachování městského prostředí. Rozptýlená zástavba s sebou přináší pozměněnou sociální, ekonomickou i ekologickou skladbu prostředí.

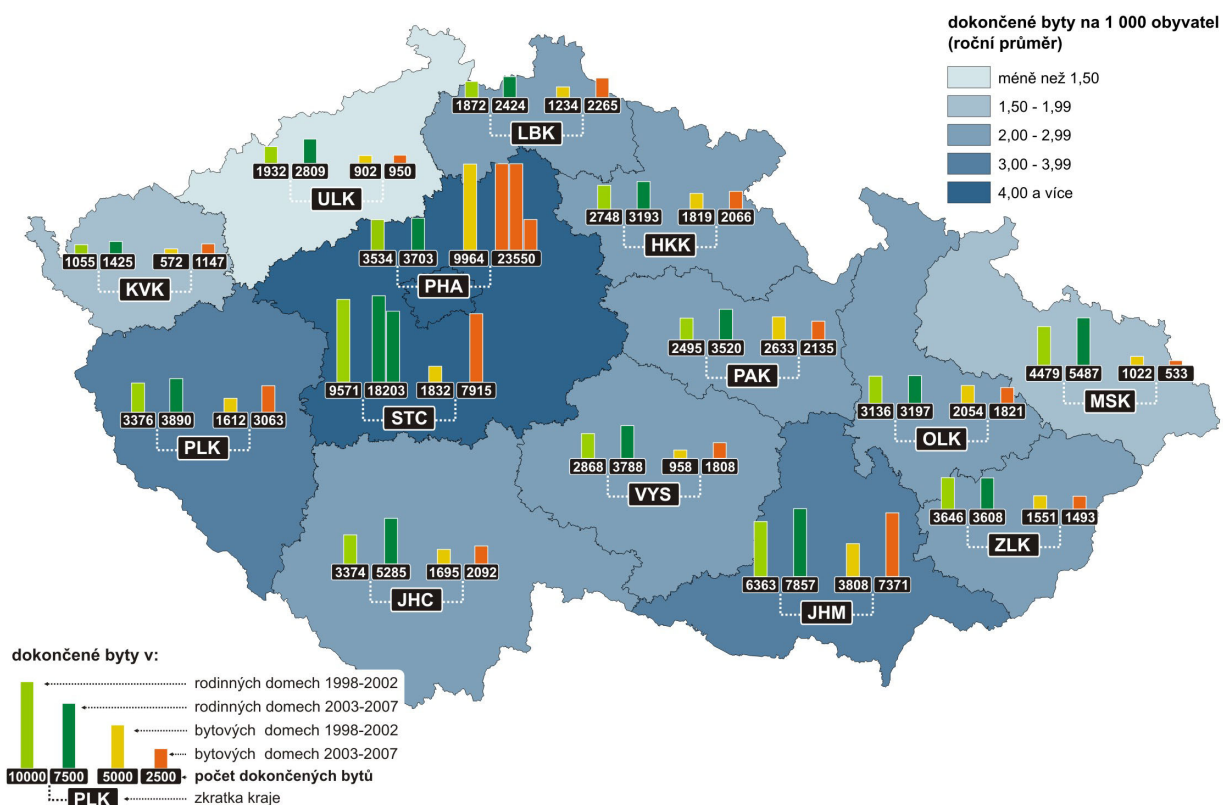
1. Období největší intenzity bytové výstavby v okresech a krajích ČR v letech 1968 až 2007



2. Změna průměrné obytné plochy jednoho dokončeného bytu v okresech a krajích ČR mezi období let 1968 až 1972 a období let 2003 až 2007



3. Dokončené byty na 1 000 obyvatel a dokončené byty v rodinných a bytových domech v krajích ČR v letech 1998 až 2007



4. Dokončené byty na 1 000 obyvatel v obcích ČR v letech 1998 až 2007

