

Metodické vysvětlivky

Předkládaná publikace poskytuje komplexní informace o vývoji bytové výstavby v kraji v desetiletém období 1998 až 2007. Data čerpá z výstupů zpracování statistických výkazů, které ve svém vývoji procházely řadou inovací. Jde o čtvrtletní výkaz o bytové výstavbě **Stav 8-04** za roky 1999 až 2005, který byl zaměřen na základní údaje o počtech bytů ve třech základních fázích bytové výstavby – ve fázi zahajování, dokončování a rozestavěnosti bytů, a to jak podle forem výstavby (družstevní, komunální, individuální, ostatní výstavba), tak podle druhu budov – objektů (rodinné a bytové domy, nástavby, přístavby a vestavby k rodinným a bytovým domům, byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech, byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů). Výkaz umožňuje získat informace o konečném užití bytů (pro vlastní užití, pro prodej po dokončení stavby, komerční nájemné využití, sociální a ostatní využití) a o modernizaci bytového fondu. Do roku 1998 byly údaje o bytové výstavbě v užším rozsahu zjišťovány prostřednictvím výkazu Iv 6-04.

Od roku 2006 jsou údaje o bytech podle stadia výstavby získávány z výkazu **Stav 2-12** (v roce 2006 to byl měsíční výkaz o stavebních povoleních, budovách a bytech, v roce 2007 to byl měsíční výkaz o stavebních ohlášeních a povoleních, budovách a bytech), ke kterému mají výkaznickou povinnost jednotlivé stavební úřady.

Nejnižší územní jednotkou, za kterou jsou data zjišťována (ať již z výkazu Stav 8-04, tak i z výkazu Stav 2-12), jsou území okresů. Z tohoto důvodu nelze ve výstupech podchytit územní změny (například meziokresní a mezikrajské přesuny obcí). Data uvedená v **kapitole č. 3** této analýzy, která hodnotí bytovou výstavbu v okresech kraje podle fází výstavby, jsou tedy v územní struktuře daného roku (bez zpětného propočtu v důsledku změn hranic okresů).

Dalším významným zdrojem pro možnost analyzování celé řady kvalitativních a strukturálních charakteristik nově dokončených bytů je tzv. Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu, tedy výkaz **Stav 7-99** (do roku 1998 to byl výkaz Iv 7-99). Velkým přínosem inovací systému statistiky je možnost sledovat tímto výkazem údaje o dokončené bytové výstavbě až do úrovně obcí, jejichž skladebnost tak umožňuje reagovat na nové skutečnosti v územně správním členění České republiky. Data čerpaná z výkazu Stav 7-99 v **kapitolách č. 4 a 5**, jež jsou zaměřena na hodnocení dokončené bytové výstavby a její rozmístění v kraji, jsou **přepočtena na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007** (data o dokončené bytové výstavbě v čase a prostoru se tak liší od „nepřepočtených“ údajů v kapitole č. 3).

Do roku 1998 byly sledovány pouze byty dokončené ve stavbách pro bydlení, tj. v rodinných a bytových domech, od roku 1999 lze získat údaje i o bytech mimo ně. Z toho důvodu byly některé charakteristiky dokončených bytů celkem (dokončené byty celkem podle konstrukce budovy a připojení na odpad, podle technického vybavení, hodnoty dokončených bytů) hodnoceny v roce 1998 bez bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech, v nebytových objektech a bytů vzniklých stavebními úpravami nebytových prostorů. I když od roku 2005 jsou výkazem Stav 7-99 sledovány všechny dokončené budovy (to znamená včetně nebytových budov bez bytů), tak v této publikaci jsou z praktických důvodů a z důvodu srovnatelnosti v časové řadě od roku 1998 do roku 2007 **ve všech letech uváděny jen počty budov, ve kterých byl dokončen alespoň 1 byt.**

Dostupnost dat za jednotlivé budovy a stavby z výkazu Stav 7-99 skýtá také možnost sledovat řadu charakteristik vývoje bytové výstavby podle **velikostních skupin obcí**. Obce byly rozděleny do devíti velikostních kategorií a kritériem pro zařazení obce do příslušné skupiny byl střední stav obyvatelstva k 1. 7. 2007.

Jedním ze srovnávacích ukazatelů územní odlišnosti vývoje bytové výstavby je ukazatel její **intenzity** vyjádřený počtem dokončených (zahájených, rozestavěných) bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu. V jednotlivých letech se jedná o střední stav obyvatelstva daného roku, za úhrny let je publikována **průměrná roční intenzita**, počítaná jako podíl dokončených bytů za dané období k součtu středních stavů obyvatelstva za dané období krát 1 000.

Údaje o úbytku bytového fondu za sledované období byly čerpány z výkazu **Stav 4-99** (Hlášení o odstranění budovy nebo zrušení celého bytu), které také předkládají stavební úřady za jednotlivé objekty.

Definice vybraných ukazatelů bytové výstavby:

Budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro účely analýzy se jedná o objekt, ve kterém byl dokončen aspoň 1 byt.

Budova bytová je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy – penzióny, domovy důchodců).

Budova nebytová je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž

bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Pro účely výkazu Stav 7-99 se za bytový dům považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující.

Nástavby jsou změny dokončených staveb, jimiž se stavby zvyšují.

Přístavby jsou změny dokončených staveb, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně propojeny s dosavadní stavbou.

Vestavby jsou stavební úpravy (změny) dokončených staveb, při nichž se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Vzniknou tím nové byty, zpravidla v půdním prostoru, přičemž vnějším projevem jsou buď střešní okna v původní (obvykle sedlové) střeše nebo arkýře.

Všechny tři uvedené změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, vestavby) podléhají zpravodajské povinnosti k výkazu Stav 7-99 v případě, že dochází k přírůstku nových bytů.

Byt je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m², v Praze 20 m².

Byty v nebytových objektech jsou byty realizované změnami dokončených nebytových budov. Patří sem jak byty vzniklé nástavbami nebo přístavbami ke stávající nebytové budově, tak i byty vzniklé nástavbami nebo přístavbami k nové, současně s nimi realizované nebytové budově.

Byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů jsou byty, které vznikají stavební úpravou jak v bytových budovách (např. úprava sklepních prostorů), tak stavební úpravou v nebytových budovách (např. stavební úprava kulturních domů, kasáren apod.). Nepatří sem ale půdní vestavby v rodinných a bytových domech.

Zahájené byty jsou podle metodiky platné od 1. 1. 2006 byty, na které bylo vydáno pravomocné stavební povolení bez ohledu na to, zda byly v daném roce dokončeny či nikoliv. Do konce roku 2005 se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku.

Dokončené byty jsou ty, k nimž nabyla ve sledovaném roce právní moci vydaná kolaudační rozhodnutí (souhlas s užíváním bytu).

Rozestavěné byty ke konci sledovaného období jsou byty, jejichž počet se počínaje rokem 2006 stanoví z počtu rozestavěných bytů ke konci předchozího období plus byty zahájené ve sledovaném období mínus byty dokončené ve sledovaném období. Do roku 2005 byly údaje o rozestavěných bytech součástí výkazů a zahrnovaly byty zahájené ve sledovaném roce nebo dříve, jejichž výstavba nebyla ještě dokončena.

Modernizace stávajícího bytového fondu, realizované na základě stavebního povolení, zvyšují jeho kvalitu a životnost, nejde však o získání nových bytů.

Zrušený byt je takový, na který bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o souhlasu se změnou užívání stavby (např. změna bytu na nebytový prostor) nebo rozhodnutí o souhlasu s demolicí bytu (odstranění stavby, demoliční výměr).

Plocha stavebního pozemku (v m²) je plocha vymezená územním rozhodnutím k zastavení, zahrnuje se do ní celá plocha zahrady, která patří ke stavbě.

Zastavěná plocha budovy (v m²) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

Obestavěný prostor budovy (v m³) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením.

Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

Užitkovou plochou (v m²) se rozumí plocha všech obytných a vedlejších místností a plocha příslušenství bytu, nezapočítává se plocha nebytových prostor.

Obytná plocha (v m²) je podlahová plocha obytných místností, kdy za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímou vytápět a je určena k celoročnímu bydlení.

Doba výstavby je skutečnou lhůtou mezi okamžikem vydání stavebního povolení a dokončením, tj. zkolaudováním bytu.

Požizovací hodnota budovy (bytů) představuje celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemků (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie). U změn dokončených staveb (nástavby, přístavby nebo vestavby, byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů) jde pouze o náklady na realizaci těchto změn stavby (tedy bez hodnoty stávající stavby). V případě nových bytů v nebytové budově uvádíme jen hodnotu samotných bytů.

Vlastníkem je fyzická osoba, družstvo (všechny typy), obec a ostatní právnické osoby. Typ vlastníka (do roku 2004 označován jako typ stavebníka) je sledován až od roku 1999.

Technická vybavenost dokončených bytů sleduje jednak jejich **připojení na odpad** (kanalizační síť, žumpa, od roku 2000 vlastní čistička odpadních vod, od roku 2005 byty bez připojení), **připojení na plyn** (plynovodní síť, lokální zásobník plynu pro dokončenou stavbu, od roku 2000 zásobník plynu pro obec s lokální rozvodnou sítí a bez přívodu plynu) a **způsob vytápění** (centrální domovní – kotel v budově, centrální dálkové – kotel mimo budovu, lokální – kotel nebo jiné topidlo v bytě a topení jiné či bez topení).

Publikace obsahuje také charakteristiku domovního a bytového fondu, hodnocení úrovně bydlení, nákladů na bydlení a ceny sledovaných druhů nemovitostí (viz kapitola č. 2).

Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení podle sčítání lidu, domů a bytů

K hodnocení domovního a bytového fondu kraje a jeho vývoje byly využity vybrané údaje ze **sčítání lidu, domů a bytů provedených v letech 1991 a 2001 přepočtené na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007**. Při sčítání v roce 2001 nebyly některé charakteristiky bytového fondu zjištěny ve všech bytech. Proto byly ukazatele úrovně bydlení – např. průměrná celková a obytná plocha bytu, průměrný počet obytných místností na 1 byt – počítány pouze za byty se zjištěnými hodnotami. Hodnoty za kraje a okresy v přepočtené územní struktuře byly vypočítány z těchto průměrných charakteristik.

Definice vybraných ukazatelů SLDB:

Trvale obydlený dům je dům, ve kterém je alespoň jeden trvale obydlený byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob alespoň s jednou trvale bydlící osobou. **Rodinný dům** má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Při sčítání v roce 1991 byl rodinný dům vymezen navíc také maximální obytnou plochou do 150 m².

Neobydlený dům je dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Do počtu neobydlených domů jsou zahrnuta i ubytovací zařízení bez bytu, pokud jsou určena k trvalému nebo dlouhodobému bydlení a pokud v nich nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Neobydlené domy vyčleněné z bytového fondu sloužící k rekreaci se při sčítání 1991 sčítaly jako objekty individuální rekreace a ne jako domy k bydlení. V roce 2001 mohla část z nich být zahrnuta do počtu domů obydlených nebo neobydlených.

Trvale obydlený byt je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba trvalý nebo dlouhodobý pobyt.

Neobydlený byt je byt, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem.

Celková plocha bytu je součtem plochy obytných místností, kuchyně a ostatních prostor bytu, což jsou příslušenství, předstíň, spíž, komora apod.; nezahrnují půdu, sklep, balkón ani schodiště. Místnosti vyčleněné v bytě k obchodním nebo pracovním účelům (k vykonávání zaměstnání) se při sčítání 2001 zahrnovaly do ostatních prostor bytu; jejich plocha je zahrnuta v celkové ploše bytu, ne však v obytné ploše.

Obytnou plochu bytu tvoří podlahová plocha obytných místností a při sčítání je do ní zařazena i část plochy kuchyně, která přesahuje 12 m². V případě bytu, který se skládá z jediné místnosti – obytné kuchyně, tvoří obytnou plochu bytu plocha celé této místnosti. Při sčítání 2001 se do obytné plochy zahrnovala navíc i plocha malých obytných místností (4 – 7,9 m²).

Kategorie bytu – podle způsobu vytápění a rozsahu základního příslušenství se trvale obydlené byty člení do čtyř **kategorií**. Byty III. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění a s částečným

základním příslušenstvím (koupelna, WC), případně byty s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství. Byty IV. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

Náklady na bydlení

Český statistický úřad zajišťuje od roku 2005 výběrové šetření „**Životní podmínky**“, které je národní modifikací celoevropského šetření EU – SILC (European Union – Statistics on Income and Living Conditions). Šetření umožňuje získávat dlouhodobě srovnatelná data o sociální situaci domácností v jednotlivých zemích a vzhledem k jednotné metodice i srovnání výsledků mezi členskými státy EU. Předkládaná analýza využila výsledků šetření pro zhodnocení vývoje nákladů domácností na bydlení.

Při interpretaci a analýze výsledků šetření „Životní podmínky“ (SILC) je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracování dat získaných výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy statistické odhady zatížené určitou chybou. Porovnání výsledků jednotlivých šetření v čase je navíc prováděno s vědomím rozdílné velikosti a struktury výběrových souborů, na základě kterých byly získané údaje přepočteny na celou populaci.

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Od roku 1997 spolupracuje Ministerstvo financí a Český statistický úřad na systému **monitorování cen nemovitostí** v České republice. Na základě zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998, předávají finanční úřady Ministerstvu financí a ČSÚ údaje obsažené v daňových přiznáních. Jedná se o ceny zjištěné při oceňování nemovitostí a o ceny sjednané za tyto nemovitosti v případě prodeje. Systém poskytuje informace o rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitostí, jejich polohy a dalších faktorů.

Zdrojem dat jsou **přiznání k dani z převodu nemovitostí**, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Tyto údaje v anonymizované podobě jsou předávány Českému statistickému úřadu, který tak při zpracování cen nemovitostí vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen. Vzhledem k tomu, že oproti datu prodeje, resp. podání přiznání k dani se administrativní zdroje opoždějí, považují se nejaktuálněji publikované údaje za předběžné, které se v dalším období zpřesňují a tyto údaje jsou následně publikovány jako definitivní.

Údaje o počtu **převodů** vybraných druhů nemovitostí jsou údaje o převodech, které vstoupily do zpracování, ne skutečným počtem všech realizovaných převodů v daném období.