

BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE

HOUSING CONSTRUCTION IN THE CZECH REPUBLIC

MARIE BÁČOVÁ

Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice

Long-Term Development of Housing Construction in the Czech Republic

V prvních letech po druhé světové válce nedosahovala bytová výstavba vysokých čísel. Podle statistických zjištění bylo na území dnešní České republiky v roce 1946 dokončeno celkem 4 140 bytů, v roce 1947 pak 5 280 bytů. V těsně poválečném období nepatřila bytová výstavba mezi politické a sociální priority. Především proto, že se bytový fond po váleč-

ných ztrátách obyvatelstva a odsunu Němců jevil jako dostatečný, dále pak proto, že na prvním místě politické důležitosti stála industriální obnova českých zemí. V dalších letech bytová výstavba postupně stoupala – z 11 017 dokončených bytů v roce 1948 na 50 804 v roce 1960. Kvantitativně nejvyšších hodnot dosáhla bytová výstavba v 70. letech, kdy se řadila svou intenzitou na přední místo v celoevropském měřítku. Bytová výstavba patřila v těchto letech mezi politické priority. V rámci tzv. komplexní bytové výstavby byla realizována prostřednictvím stavebních soustav panelových domů. Vrcholem bytové výstavby

Tab. 1 Zahájené a dokončené byty v letech 1991 – 2000

Tab. 1 Construction of flats launched and completed in 1991 – 2000

Rok	Zahájené byty	Dokončené byty	Z dokončených bytů ve výstavbě			
			komunální	družstevní	podnikové	rodinných domů
1991	10 899	41 719	9 889	19 489	1 915	10 426
1992	8 429	36 397	7 180	15 096	1 621	12 500
1993	7 454	31 509	6 213	9 606	1 374	14 316
1994	10 964	18 162	4 224	5 601	964	7 373
1995	16 548	12 998	3 619	1 194	1 129	7 056
1996	22 680	14 482	4 865	371	1 664	7 582
1997	33 152	16 757	5 249	151	2 778	8 579
1998	35 027	22 183	6 253	151	5 109	10 670
1999	32 900	23 734	5 831	122	6 004	11 777
2000	32 377	25 207	5 643	559	5 628	13 377
Celkem ČR	210 430	243 148	58 966	52 340	28 186	103 656

Tab. 2 Počet a struktura dokončených bytů 1995 – 2000 podle druhů objektů

Tab. 2 Number and structure of flats completed in 1995 – 2000 by the building type

Rok	Počet dokončených bytů celkem	V rodin. domech	V byt. domech	Z toho		V domovech penzionech	V nebytových objektech	Stavebními úpravami nebyt. prost.	Počet modernizovaných bytů ¹⁾
				v nástavbách a přístavbách					
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1995	12 998	5 430	3 583	1 626	357	1 609	57	336	2 061
1996	14 482	5 730	4 080	1 852	931	1 300	144	445	2 725
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
V procentech z úhrnu nových bytů									
1995	100,0	41,8	27,6	12,5	2,7	12,4	0,4	2,6	x
1996	100,0	39,5	28,2	12,8	6,4	9,0	1,0	3,1	x
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	6,1	x
2000	100,0	41,5	23,5	11,5	9,3	2,7	3,0	8,5	x

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

Tab. 3 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1995 – 2000 podle konečného užití a podle forem
 Tab. 3 Number and structure of flats built in residential houses between 1995 – 2000 by their end use and shape

Rok	Počet dokončených bytů	Z toho podle konečného užití				Celkem	Struktura v procentech			
		pro vlastní potřebu	v tom ²⁾		pro prodej po dokončení výstavby		pro vlastní potřebu	v tom ²⁾		pro prodej po dokončení výstavby
			individuální výstavba	družstev. výstavba				individuální výstavba	družstev. výstavba	
1995	5 430	5 354	4 955	99	76	100,0	98,6	91,3	1,8	1,4
1996	5 730	5 412	5 228	29	318	100,0	94,5	91,2	0,5	5,5
1997	6 506	6 141	5 961	37	365	100,0	94,4	91,6	0,6	5,6
1998	8 336	7 810	7 786	14	526	100,0	93,7	93,4	0,2	6,3
1999	9 238	8 783	8 766	–	455	100,0	95,1	94,9	–	4,9
2000	10 466	10 173	10 141	–	293	100,0	97,2	96,9	–	2,8

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb ²⁾ Zbytek představuje ostatní výstavba

Tab. 4 Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech¹⁾ (bez družstevní výstavby) 1995 – 2000 podle konečného užití

Tab. 4 Number and structure of flats completed in apartment buildings between 1995 – 2000 by their end use (except cooperative construction)

Rok	Počet dokončených bytů	Z toho podle konečného užití ²⁾			Celkem	Struktura v procentech ²⁾		
		pro prodej	pro komerční nájemné	pro sociální nájemné		pro prodej	pro komerční nájemné	pro sociální nájemné
1995	2 407	508	527	260	100,0	21,1	21,9	10,8
1996	3 728	790	498	1 738	100,0	21,2	13,4	46,6
1997	4 447	880	1 048	1 663	100,0	19,8	23,6	37,4
1998	6 689	3 250	1 419	1 604	100,0	48,6	21,2	24,0
1999	6 501	3 608	1 043	1 424	100,0	55,5	16,0	21,9
2000	5 390	2 296	1 294	1 386	100,0	42,6	24,0	25,7

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb ²⁾ Zbytek představuje ostatní využití

byl rok 1975 s 97 104 dokončenými byty (9,65 bytů na 1 000 obyvatel). Po roce 1980 dochází k poklesu bytové výstavby, v důsledku přetrvávající státní podpory (příznivé úvěrové podmínky, odměny za včasné dokončení stavby), však neklesl do roku 1991 roční počet dokončovaných bytů pod 40 tisíc.

BYTOVÁ VÝSTAVBA V 90. LETECH

Počínaje rokem 1991 se počet zahájených i dokončených staveb pro bydlení rychle snižoval. Důvodem byla absence koncepční podpory bytové výstavby státem začátkem 90. let, nevyjasněné právní otázky (např. postavení stavebních bytových družstev, privatizace a restituce nemovitostí), břemeno tzv. regulovaného nájemného, dopadající na majitele bytových domů (obce i fyzické osoby). V roce 1995 jsme dosáhli nejnižšího počtu dokončených bytů od r. 1949 (12 998 bytů). Ve druhé polovině 90. let dochází k postupnému oživení bytové výstavby. Začínají se projevovat státní podpůrné programy (stavební spoření, hypoteční úvěry, dotace do výstavby obecních nájemných domů aj.). V 90. letech se změnila výrazně

struktura nově postavených bytů: dramaticky klesl počet družstevních bytů, mírně pak počet komunálních bytů, naproti tomu rostl podíl bytů dokončených v rodinných domech.

Významná část bytů je po roce 1995 dokončována v domech s pečovatelskou službou a v domovech – penzionech pro seniory, kde měl náš stát značný dluh z minulosti; kvalitu této výstavby nelze srovnat s někdejšími tzv. domovy důchodců. Tato výstavba byla podporována dotačními programy státního rozpočtu. Dalším fenoménem bytové výstavby 90. let je rostoucí počet modernizovaných bytů a byty získané v nástavbách a vestavbách.

Z bytů získaných v nově postavených rodinných domech je určena převážná část (více jak 93 %) pro vlastní potřebu stavebníků. U nově postavených bytových domů rostl počet bytů určených k prodeji; v roce 2000 došlo poprvé v této poloze k poklesu.

MEZINÁRODNÍ SROVNÁNÍ

Mezinárodní srovnání ukazuje na nízkou intenzitu bytové výstavby v České republice. V roce 2000 předsta-

voval počet 25 107 dokončených bytů intenzitu bytové výstavby 2,45 bytů na 1 000 obyvatel. Nejvyšší intenzity bytové výstavby v roce 1998 (resp. 1997) bylo dosaženo v Japonsku (11,0 dokončených bytů na 1 000 obyvatel), v Irsku (8,0), v Německu (7,0), ve Španělsku (7,0), v Nizozemí (6,3), v USA (5,5), ve Finsku (5,0) v Kanadě (4,9), v Norsku (4,6) a ve Francii (4,4).

BYTOVÁ VÝSTAVBA V KRAJÍCH ČR

K 1. lednu 2000 vzniklo v ČR 14 nových krajů. Hlavním charakteristickým rysem, odlišujícím bytovou výstavbu

v jednotlivých krajích, je intenzita bytové výstavby (počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel a rok). Od r. 1995 jsou v dokončených bytech zahrnovány také byty získané v domech s pečovatelskou službou, v penzionech pro seniory, byty získané stavebními úpravami nebytových prostor. Největší intenzitu bytové výstavby za léta 1991 až 2000 vykazují hlavní město Praha, následuje kraj Pardubický; nejnižší kraj Ústecký, Moravskoslezský a Karlovarský. V ostatních krajích osciluje intenzita bytové výstavby kolem celostátního průměru. I hlavní město však vykazuje výraznou stagnaci

Tab. 5 Intenzita bytové výstavby v krajích ČR v letech 1991 – 2000 a v průměru let 1991 – 1994, 1995 – 2000 a 1991 – 2000

Tab. 5 Intensity of housing construction in regions of the Czech Republic between 1991 – 2000 and its average values for periods of 1991 – 1994, 1995 – 2000 and 1991 – 2000

Kraj	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel										1991 – 1994	1995 – 2000	1991 – 2000
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000			
Hl. m. Praha	5,93	4,72	4,99	3,91	1,58	1,64	1,60	3,18	3,06	3,03	4,89	2,34	3,37
Středočeský	2,85	3,40	2,92	1,80	1,51	1,54	2,11	2,41	2,99	2,72	2,74	2,22	2,43
Jihočeský	5,80	4,26	3,74	1,14	1,26	2,01	1,97	2,07	1,89	2,40	3,73	1,93	2,65
Plzeňský	3,31	4,43	3,05	2,55	2,03	1,63	1,39	2,35	2,15	3,06	3,33	2,10	2,60
Karlovarský	5,04	2,12	2,52	1,64	1,36	1,29	1,46	1,32	1,91	1,37	2,83	1,45	2,00
Ústecký	2,27	2,09	1,71	0,88	0,76	0,58	0,83	1,02	1,11	1,24	1,74	0,92	1,25
Liberecký	3,34	3,93	2,40	1,32	1,45	2,02	1,99	1,85	1,84	2,33	2,74	1,91	2,24
Královéhradecký	4,32	3,77	2,99	1,56	1,22	1,41	2,18	2,30	2,80	2,55	3,16	2,08	2,51
Pardubický	4,52	5,16	3,39	2,19	0,87	1,55	1,54	2,83	2,28	3,03	3,81	2,02	2,74
Vysočina	4,95	3,86	3,15	1,25	1,23	1,57	1,91	2,03	2,22	2,68	3,30	1,94	2,48
Jihomoravský	3,45	3,34	2,93	1,49	1,16	1,49	1,53	2,28	2,72	2,74	2,80	1,99	2,31
Olomoucký	3,29	2,86	2,39	1,89	0,89	1,22	1,30	2,41	2,71	2,82	2,61	1,89	2,18
Zlínský	4,45	3,28	2,99	1,09	1,05	1,14	2,14	2,32	2,75	3,14	2,95	2,09	2,43
Moravskoslezský	3,86	2,63	2,51	0,99	1,19	1,02	1,29	1,37	1,38	1,41	2,50	1,28	1,77
Průměr ČR	4,03	3,53	3,05	1,76	1,26	1,40	1,63	2,15	2,31	2,45	3,09	1,87	2,36

Tab. 6 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1995 – 2000 podle krajů (v m²)

Tab. 6 An average area of a building plot and an average built-up area of new residential houses completed between 1995 – 2000 by regions (in m²)

Kraj	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²						Průměrná zastavěná plocha (v m ²)					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Hl. m. Praha	672,6	633,7	687,9	691,0	659,5	773,4	147,8	143,1	157,8	156,3	152,8	151,9
Středočeský	926,0	937,0	964,6	1074,4	1012,0	1082,6	142,2	152,4	152,2	152,9	157,4	156,2
Jihočeský	624,5	794,8	834,7	1010,4	918,3	947,9	131,6	140,0	143,2	137,2	150,9	144,5
Plzeňský	785,9	903,3	1129,4	891,3	884,9	776,8	131,6	134,1	145,8	144,3	144,8	141,8
Karlovarský	704,4	1032,9	965,7	934,8	927,7	974,7	129,6	140,9	135,7	137,2	141,7	150,4
Ústecký	774,8	863,6	922,7	1018,9	1191,6	1037,6	122,1	146,1	147,9	153,1	152,7	155,4
Liberecký	814,4	916,5	928,5	1108,6	1039,6	993,8	124,3	129,4	139,4	142,1	143,2	140,6
Královéhradecký	757,4	793,5	1147,7	864,1	975,7	909,1	127,5	126,7	140,5	143,5	147,2	148,0
Pardubický	810,9	826,3	792,0	804,0	882,3	802,4	138,2	134,1	148,8	146,7	155,6	147,1
Vysočina	784,7	758,5	838,6	835,9	980,1	904,7	120,2	125,4	131,3	139,4	143,6	138,9
Jihomoravský	667,9	617,0	693,2	743,3	741,2	726,1	135,2	137,7	145,0	145,9	146,1	145,8
Olomoucký	737,8	801,2	863,2	843,9	766,0	805,7	130,3	133,5	139,7	143,3	142,7	142,5
Zlínský	724,6	751,3	789,0	800,7	778,2	762,7	131,2	131,4	139,1	138,0	140,6	139,2
Moravskoslezský	849,0	962,9	1017,2	1027,8	1091,8	1116,4	126,6	137,9	135,6	139,5	145,9	143,6
Průměr ČR	778,4	819,2	887,6	902,6	909,1	906,6	133,3	139,0	144,7	145,7	148,9	146,8

Tab. 7 Průměrný obestavěný prostor (kubatura) a průměrný počet bytů u nových rodinných a bytových domů dokončených v letech 1995 – 2000 podle krajů
 Tab. 7 Average built-in space (building volume) and an average number of flats in new residential houses and apartment buildings completed in 1995 – 2000 by the region

Kraj	Průměrná kubatura v m ³						Počet bytů na jeden dům					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Rodinné domy												
Hl. m. Praha	1119,4	1123,1	1052,6	1075,0	1086,8	1076,6	1,19	1,18	1,17	1,15	1,12	1,08
Středočeský	950,9	974,8	935,9	948,8	986,3	988,2	1,07	1,11	1,06	1,07	1,07	1,07
Jihočeský	880,4	903,8	933,9	904,9	961,4	914,0	1,12	1,11	1,13	1,09	1,11	1,10
Plzeňský	903,3	904,0	971,4	892,0	934,6	921,5	1,15	1,14	1,13	1,12	1,16	1,11
Karlovarský	926,6	962,2	877,2	905,6	936,3	908,1	1,13	1,14	1,17	1,12	1,22	1,21
Liberecký	916,9	884,8	896,7	934,3	939,9	934,4	1,14	1,15	1,14	1,07	1,08	1,08
Královéhradecký	887,4	873,4	935,9	921,4	949,0	923,5	1,10	1,08	1,09	1,11	1,05	1,08
Pardubický	949,4	924,0	896,7	906,8	902,5	885,9	1,08	1,10	1,10	1,08	1,09	1,05
Vysočina	937,3	927,5	939,6	949,8	968,6	939,9	1,10	1,06	1,09	1,07	1,06	1,06
Jihomoravský	992,4	990,4	966,0	977,3	1010,3	976,5	1,06	1,07	1,07	1,06	1,08	1,06
Olomoucký	987,8	946,5	1019,8	983,2	953,1	925,4	1,08	1,06	1,09	1,08	1,09	1,08
Zlínský	952,1	958,5	938,0	947,1	959,1	931,1	1,12	1,08	1,05	1,09	1,07	1,06
Moravskoslezský	922,9	938,3	896,6	930,0	949,5	904,5	1,15	1,16	1,14	1,11	1,11	1,10
Průměr ČR	947,9	959,9	948,7	954,7	974,2	949,2	1,11	1,11	1,10	1,09	1,09	1,08
Bytové domy												
Hl.m.Praha	17546,5	14244,5	22122,0	18318,8	17745,4	9214,1	51,5	43,4	39,6	32,9	37,6	20,5
Středočeský	5725,1	3545,8	4874,0	5289,7	7786,0	4050,8	15,8	9,6	15,7	13,8	25,4	15,4
Jihočeský	5452,6	4880,4	6753,5	8544,3	9621,0	7876,3	10,0	12,9	21,9	26,1	18,5	21,2
Plzeňský	5727,4	5948,2	4667,5	4586,9	5343,9	5541,1	19,3	21,7	14,9	16,9	18,7	17,8
Karlovarský	6123,0	9730,7	5962,3	10312,0	4917,6	2737,7	23,0	32,8	16,5	26,0	19,9	10,5
Ústecký	33536,7	13314,0	6780,6	5036,1	4281,1	7254,8	88,0	34,8	23,3	15,8	17,8	23,8
Liberecký	6694,1	5909,5	6875,1	4780,5	7631,1	5565,1	20,0	19,6	23,2	18,1	25,4	21,6
Královéhradecký	4571,8	6932,5	5455,7	8110,9	6415,2	4798,8	12,0	18,3	17,7	21,7	16,6	14,5
Pardubický	6654,8	3805,5	8412,7	5701,9	7939,4	8841,3	17,0	14,7	29,3	19,0	29,0	26,8
Vysočina	4399,2	5898,1	6783,7	3963,4	3710,4	4868,6	11,8	15,8	20,0	12,0	9,7	15,8
Jihomoravský	15256,7	6161,5	6368,3	6078,3	11458,8	3557,0	35,6	20,3	16,0	15,8	24,9	11,0
Olomoucký	12732,5	6030,6	11978,4	7597,9	7172,5	7301,7	51,5	19,3	32,4	18,3	19,3	18,9
Zlínský	13435,3	3236,4	4854,8	4327,1	4712,3	6285,6	27,3	8,4	16,7	15,8	15,1	20,7
Moravskoslezský	9200,7	12109,4	4923,5	6636,0	6378,0	5688,0	29,1	33,6	18,4	15,7	16,4	18,8
Průměr ČR	9402,8	7430,5	7320,7	8617,5	9384,1	6399,5	26,2	22,3	20,7	20,8	23,7	18,0

v intenzitě bytové výstavby v letech 1995, 1996 a 1997. Jak ukazuje Tab. 5, propad intenzity bytové výstavby se projevil ve většině krajů již v roce 1994, dna dosáhl v roce 1995.

VELIKOST STAVEBNÍCH POZEMKŮ A VELIKOST RODINNÝCH A BYTOVÝCH DOMŮ

Starší předpisy o maximální rozloze stavebních pozemků u rodinných domů do 600 m² přestaly platit. Velikost stavebních pozemků se v ČR fakticky zvyšuje jen u rodinných domů, u bytových domů dochází naopak v posledních letech ke snižování velikosti stavebních parcel.

U rodinných domů se každoročně – s výjimkou posledního roku – zvyšovala jak celková plocha pozemků, tak zastavěná plocha. Vývoj velikosti obestavěného prostoru byl odlišný. V roce 1996 se kubatura RD (959,9 m³) zvýšila meziročně o 1,3 %, v roce 1997 naopak meziročně poklesla o 1,2 %. V roce

1998 se opět zvýšila, ale jen minimálně (o 0,6 %), v roce 1999 výrazněji (o 2 %). V roce 2000 klesla kubatura rodinných domů na úroveň roku 1997, meziroční pokles činil 2,6 %.

OBYTNÁ A UŽITKOVÁ PLOCHA BYTŮ

Obytné plochy nově postavených bytů se v období 1995 až 2000 zvýšily v průměru ze 69,3 m² na 72,9 m², což představuje nárůst o 5,2 %. K tomu přispěly téměř výhradně byty dokončené v rodinných domech. V regionálním porovnání měly nejvyšší obytnou plochu byty dokončené v rodinných domech v hlavním městě Praze (116,1 m² v roce 2000) a ve Středočeském kraji (105,6 m²). To vypovídá o vilovém charakteru rodinných domů určených pro vyšší příjmové vrstvy.

STAVEBNÍ MATERIÁL NOSNÉ KONSTRUKCE

Zděná nosná konstrukce byla u rodinných domů vždy tradičním materiálem a ani v posledních letech nedo-

šlo ke změnám. Snižoval se podíl montovaných rodinných domů a zatím stagnuje podíl dřevostaveb. U bytových domů výrazně stoupl podíl zděných konstrukcí na úkor montovaných. Zvyšoval se rovněž podíl tzv. „jiných“ konstrukcí, které by bylo třeba – vzhledem k pětinovému podílu na celku – podrobněji statisticky podchytit.

DOBA VÝSTAVBY

Dlouhé doby výstavby patřily v České republice k trvalým průvodním charakteristikám bytové výstavby. Ani současné výsledky nelze považovat za uspokojivé. Bytové domy dokončené v roce 2000 měly nejkratší dobu výstavby v krajích Moravskoslezském (14 měsíců), Karlovarském, Královéhradeckém (16 měsíců) a Plzeňském (18 měsíců). Nejdelší dobu výstavby vykazuje hlavní město Praha (46 měsíců) a Středočeský kraj (44 měsíců).

POŘIZOVACÍ HODNOTA DOKONČENÝCH BYTŮ

Průměrná pořizovací hodnota bytu v rodinném domě dokončeném v roce 2000 (2 338 tis. Kč) se zvýšila o 66,1 % proti roku 1995; podobně tomu bylo u bytových domů (nárůst o 63,1 %). Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy je v bytových domech značně vyšší, než v rodinných domech. Tento rozdíl se v posledních dvou letech zvyšoval (v roce 2000 činila tato hodnota 15 364 Kč u rodinných domů a 18 984 u bytových domů).

Náklady na výstavbu nových bytů vykazují také významné územní odlišnosti. V hlavním městě Praze činila v roce 1995 pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytu v RD 14 781 Kč; do roku 1997 stoupla o 52 % (na 22 464 Kč). Jedná se o hodnoty daleko převyšující celostátní průměr. Vyrovnanější byla situace v regionálním porovnání u bytových domů.

Tab. 8 Průměrná obytná a užitková plocha (m²) bytů dokončených ve stavbách pro bydlení v letech 1995 – 2000 podle druhů objektů

Tab. 8 An average living and useful area (m²) in flats completed in residential buildings between 1995 – 2000 by the building type

Druh stavby	Obytná plocha						Užitková plocha					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Celkem	69,3	67,0	68,5	71,7	72,5	72,9	111,3	106,2	107,7	109,7	113,1	114,3
Z toho:												
Rodinné domy	85,4	88,7	92,8	96,4	96,5	96,9	140,5	145,1	152,0	154,7	158,5	155,4
Nástavby a přístavby k rod. domům	60,9	60,8	60,6	62,6	63,7	63,2	96,9	93,3	93,1	94,3	97,2	95,5
Bytové domy	45,0	44,6	46,0	52,9	51,0	45,2	67,3	66,4	66,3	73,6	70,2	67,7
Nástavby a přístavby k byt. domům	51,1	46,0	49,4	49,1	49,7	48,3	74,3	71,8	73,1	73,0	74,5	71,3

Tab. 9 Struktura bytů dokončených v letech 1995 – 2000 podle nosné konstrukce (v %)

Tab. 9 Structure of flats completed in 1995 – 2000 by the load-bearing structure (in %)

Rok	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
1995	94,4	2,6	1,1	1,9	31,5	59,9	0,3	8,3
1996	94,3	2,5	1,9	1,3	44,9	44,0	–	11,1
1997	93,7	2,7	1,4	2,2	58,5	22,5	–	19,0
1998	93,7	2,4	1,5	2,4	65,3	10,6	0,1	24,0
1999	94,6	2,5	1,1	1,8	52,0	19,8	0,7	27,5
2000	95,4	1,3	1,3	2,0	70,3	9,4	–	20,3

Tab. 10 Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 1995 – 2000 (v měsících)

Tab. 10 Construction time of buildings and flats completed in 1995 – 2000 (in months)

Rok	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
1995	61	50	50	14	44,9	56,3	31,7	1,2
1996	60	43	51	14	47,5	53,1	32,2	14,0
1997	56	32	51	14	37,6	15,3	31,0	0,7
1998	54	33	54	16	32,7	16,7	33,2	2,6
1999	54	32	59	18	31,3	15,2	36,2	2,0
2000	59	29	60	21	34,8	7,5	35,1	2,8

Tab. 11 Průměrná pořizovací hodnota bytů dokončených v letech 1995 – 2000 podle druhu objektů
Tab. 11 Average initial cost of flats completed in 1995 – 2000 by the type of the building

Rok	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na			Počet bytů	Průměrná hodnota na		
			1 m ³ kubatury	1 m ² obytné plochy bytů	1 m ² užitkové plochy bytů		1 byt (v tis. Kč)	1 m ² obytné plochy bytů (v Kč)	1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)
Rodinné domy						Nástavby a přístavby k rodinným domům			
1995	5 410	1 438	1 679	16 826	10 234	1 626	535	8 787	5 525
1996	5 664	1 780	2 061	20 063	12 269	1 852	580	9 550	6 222
1997	6 509	2 144	2 485	23 109	14 100	2 073	684	11 288	7 340
1998	8 336	2 305	2 637	23 913	14 894	2 334	729	11 645	7 735
1999	9 238	2 403	2 694	24 899	15 158	2 539	766	12 025	7 884
2000	10 466	2 388	2 714	24 654	15 364	2 911	795	12 582	8 324
Bytové domy						Nástavby a přístavby k bytovým domům			
1995	2 755	788	2 200	17 528	11 716	343	779	15 249	10 480
1996	4 146	868	2 605	19 460	13 082	931	660	14 365	9 202
1997	4 568	1 083	3 058	23 542	16 332	2 009	950	19 230	12 985
1998	6 827	1 464	3 526	27 688	19 898	2 530	935	19 044	12 812
1999	6 598	1 373	3 460	26 902	19 555	2 506	1 060	21 311	14 221
2000	5 926	1 285	3 607	28 470	18 984	2 339	1 026	21 260	14 395

Tab. 12 Domovní a bytový fond ČR

Tab. 12 Housing stock in the Czech Republic

Datum sčítání	Domy		Byty		Neobydlené byty	
	Celkem v tis.	Trvale obydlené v tis.	Celkem v tis.	Trvale obydlené v tis.	Celkem v tis.	Podíl v %
01. 03. 1961		1 616,0		2 836,4		
01. 12. 1970		1 627,7	3 216,6	3 088,8	127,8	4,0
01. 11. 1980	1 830,9	1 634,3	3 781,4	3 494,8	386,6	7,6
03. 03. 1991	1 868,5	1 597,1	4 077,2	3 705,7	371,5	9,1
01. 03. 2001	1 983,5	1 627,3	4 369,2	3 828,9	540,3	12,4

PŘEDBĚŽNÉ VÝSLEDKY SČÍTÁNÍ LIDU, DOMŮ A BYTŮ

Český statistický úřad uveřejnil začátkem července předběžné výsledky sčítání lidu, domů a bytů provedeného k 1. 3. 2001. Stav bytového fondu ČR ukazuje Tab 12.

Podle předběžných výsledků sčítání dosáhla Česká republika počtu 424,5 bytu na 1000 obyvatel (včetně neobydlených bytů). Jak ukazuje tabulka, činí přírůstek bytového fondu za posledních deset let (od sčítání v r. 1991) 292 tis. bytů. Toto číslo by mělo představovat rozdíl mezi nově dokončenými (kolaudovanými) byty a úbytky bytového fondu. Součet ročních přírůstků bytového fondu (dokončené byty v jednotlivých letech 1991 – 2000, viz tab. 1) činí však pouze 243 tis. bytů. Výsledky sčítání jsou tedy vyšší o 49 tis., ovšem za předpokladu, že nedošlo k žádnému úbytku bytů. To je předpoklad nereálný; úbytek bytů lze odhadnout na cca 50 tisíc bytů za posledních deset let. Pak se nám tedy při sčítání „objevilo“ zhruba 100 tisíc nikdy nekolaudovaných a nevykazovaných bytů, které ovšem reálně existují. Jedním

z hlavních důvodů bude změna obecně závazných předpisů v oblasti bydlení po roce 1989 (odstranění omezení pro majitele rodinných domů v nakládání s byty aj.). Více nám řeknou podrobnější výsledky sčítání lidu, domů a bytů.

Literatura:

- [1] Předběžné výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ Praha
- [2] Bytová výstavba a stavby pro bydlení v územích ČR – etapa 2001, TERPLAN Praha, 2001

Marie Báčová
Informační centrum ČKAIT
Ostrovní 8, 110 00 Praha 1
tel.: 02 2491 4215, fax: 02 2491 4093
e-mail: info@ckait.cz, www.ice-ckait