

# BYTOVÁ VÝSTAVBA 1991–1998 V NAŠICH NEJVĚTŠÍCH MĚSTECH

Bytová výstavba je v posledních letech charakterizována nejen hlubokým útlumem, který nevyrovnává ani oživení v roce 1997 a 1998, ale také velkými územními rozdíly reprodukce bytového fondu. Platí to také o rozdílech, zaznamenaných u našich největších měst. Hlavním smyslem našeho příspěvku je přinést informace o vývoji bytové situace ve městech s vysokou poptávkou po bytech a upozornit na zmiňované rozdíly. V souvislosti s dalším textem odkazují na materiály Terplanu, které byly dokončeny v letošním roce.<sup>1</sup>

## Retrospektiva 1980–1991

Bytová výstavba v letech 1980 až 1991 byla poznamenána ekonomickým propadem, který se promítl silně právě ve stavebnictví.

1970–1980, kdy v hl. m. Praze přibýlo 11,4 % bytů, v Brně 20,1 %, v Ostravě 12,7 % a v Plzni 19,2 % bytů.

Bytový fond čtyř největších měst republiky představoval v roce 1980 21,9 % trvale obydlených bytů státu, v roce 1991 vzrostl na 22,7 %. V roce 1991 reprezentovala uvedená čtyři města 20,4 % obyvatel země. Ukazatel vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem byl v roce 1991 nejpříznivější v hl. m. Praze (408 trvale obydlených bytů na 1 000 obyvatel), relativně nejméně příznivý byl v Ostravě (385 obyvatel), avšak celkově byly ukazatele ve všech čtyřech městech příznivější než byl celostátní průměr.

Významným rozdílem bytového fondu největších českých velkoměst, ve srovnání s celostátním bytovým fondem, bylo jeho průměrně nižší stáří. Jen hl. m. Praha se blížila celostátnímu průměru 42,4 let stáří obydlených bytů. Na průměrné stáří bytového fondu měl největší vliv pochopitelně průměrný věk bytů v bytových domech, které všude významně převyšovaly svým podílem od 81 % v Brně do 88 % v hl. m. Praze podíl bytů v rodinných domech. Kromě Ostravy bylo průměrné stáří bytů v bytových domech a ostatních budovách mimo rodinné domy vyšší než byl celostátní průměr. Na tuto situaci navazovala nová bytová výstavba let 1991–1998.

## Dokončené stavby bytů 1991–1998

V letech 1991–1998 bylo v České republice dokončeno 191 504 bytů, což znamenalo ročně 2,32 bytů na 1 000 obyvatel. Kromě v hl. m. Praze byla bytová výstavba u ostatních měst nižší. Ve všech městech však docházelo v dokončování bytů ke značným meziročním výkyvům. Celostátně nejnižší intenzita bytové výstavby měřená dokončenými byty byla v roce 1995, kdy bylo na 1 000 obyvatel dokončeno pouze 1,23 bytů. Byl to rok největšího propadu i v hl. m. Praze. V Brně byl rokem největšího propadu rok 1996 (1,06 bytů), v Ostravě rok 1997 (0,67 bytů), v Plzni rovněž rok 1997 (0,48 bytů). V roce 1998 byly ve všech městech ukazatele vyšší: v hl. m. Praze 3,11, v Brně 2,25, v Ostravě 1,37, v Plzni 1,60.

## Zahájené stavby bytů 1991–1998

Pro odhad nejbližší perspektivy bytové výstavby jsou důležité údaje o počtech zahajovaných staveb bytů. V letech 1991–1998 byla zahájena stavba 140 039 bytů, což znamenalo v průměru 1,70 bytů ročně. Kromě hl. m. Prahy byla intenzita zahajování nových staveb ve všech městech nižší.

Z pohledu zahajovaných staveb nových bytů není nejbližší perspektiva našich největších měst příznivá. Přitom výstavba bytového domu trvá kolem 30 měsíců, u rodinných domů kolem 60 měsíců, což jsou lhůty mimořádně nepříznivé, i když z roku na rok mírně klesají.

Intenzita zahajovaných staveb byla nejnižší v roce 1993, kdy na 1 000 obyvatel připadlo pouze 0,72 zahájení. V roce 1997 byl ukazatel 3,04 a v roce 1998 vzrostl na 3,23, což je stále na poloviční úrovni větší části západních zemí. Rok 1993 byl rokem největšího útlumu zahajování

Mesto	Trvale obydlené byty		Prírůstek 1980–1991 v %	Byty na 1000 obyv. vr. 1991	Stáří byt. fondu v r. 1991			Podíl (%) bytů v RD vr. 1991
	1980	1991			celkem	z toho		
						rod. domy	bytový a ost. domy	
Praha	448 341	495 804	10,5	408	42,1	50,7	41,0	11,9
Brno	136 838	151 671	10,8	391	38,6	57,9	34,1	19,0
Ostrava	116 650	125 969	8,0	385	30,6	47,2	28,0	13,4
Plzeň	64 025	67 900	6,1	392	35,7	54,9	32,3	14,8
ČR	3 494 846	3 705 681	6,0	360	42,4	56,9	32,2	41,2

Tab. 1. Retrospektiva bytového fondu 1980 - 1991

Mezi oběma sčítáními lidu, domů a bytů se počet trvale obydleného bytového fondu České republiky zvýšil pouze o 6,0 %, což bylo poloviční tempo let 1970–1980 (13,1 %). Jak známo, sedmdesátá léta byla obdobím intenzivní bytové výstavby, kdy ukazatele dokončených bytů byly na úrovni 8–9 bytů na 1 000 obyvatel ročně, což byl evropský průměr vyspělých zemí.

I v období 1980–1991 však všechna naše největší města, tj. hl. m. Praha, Brno, Ostrava a Plzeň, měla přírůstky trvale obydleného bytového fondu vyšší než byl celostátní průměr. Bytová výstavba v nich navazovala na hodnoty let

1970–1980, kdy v hl. m. Praze přibýlo 11,4 % bytů, v Brně 20,1 %, v Ostravě 12,7 % a v Plzni 19,2 % bytů. Bytový fond čtyř největších měst republiky představoval v roce 1980 21,9 % trvale obydlených bytů státu, v roce 1991 vzrostl na 22,7 %. V roce 1991 reprezentovala uvedená čtyři města 20,4 % obyvatel země. Ukazatel vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem byl v roce 1991 nejpříznivější v hl. m. Praze (408 trvale obydlených bytů na 1 000 obyvatel), relativně nejméně příznivý byl v Ostravě (385 obyvatel), avšak celkově byly ukazatele ve všech čtyřech městech příznivější než byl celostátní průměr. Významným rozdílem bytového fondu největších českých velkoměst, ve srovnání s celostátním bytovým fondem, bylo jeho průměrně nižší stáří. Jen hl. m. Praha se blížila celostátnímu průměru 42,4 let stáří obydlených bytů. Na průměrné stáří bytového fondu měl největší vliv pochopitelně průměrný věk bytů v bytových domech, které všude významně převyšovaly svým podílem od 81 % v Brně do 88 % v hl. m. Praze podíl bytů v rodinných domech. Kromě Ostravy bylo průměrné stáří bytů v bytových domech a ostatních budovách mimo rodinné domy vyšší než byl celostátní průměr. Na tuto situaci navazovala nová bytová výstavba let 1991–1998.

Mesto	Počet dokončených bytů v roce								Celkem 1991–98	
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	absol.	na 1000 obyv. ročně
Praha	7 201	5 743	6 074	4 750	1 871	1 937	1 834	3 717	33 127	3,42
Brno	1 177	1 250	821	658	489	410	457	867	6 129	1,97
Ostrava	1 279	766	332	378	494	332	218	443	4 242	1,63
Plzeň	525	908	250	500	353	88	82	270	2 976	2,17
ČR	41 587	36 398	31 509	18 162	12 662	14 037	15 904	21 245	191 504	2,32

Tab. 2. Dokončené stavby bytů 1991–1998

Místo	Počet zahájených bytů v roce								Celkem 1991–98	
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	absol.	na 1000 obyv. ročně
Praha	1 784	1 230	1 143	1 599	1 476	3 503	5 839	3 909	20 483	2,12
Brno	282	22	9	13	639	1 011	1 594	1 365	4 935	1,59
Ostrava	719	114	111	130	215	228	577	801	2 895	1,11
Plzeň	14	130	102	202	227	139	385	690	1 889	1,38
SR	10 808	8 429	7 454	10 964	16 548	21 481	31 370	33 255	140 039	1,70

Tab. 3 Zahájené stavby bytů 1991–1998

vaných staveb i pro všechna sledovaná velkoměsta; v Plzni tomu předcházeli i rok 1991 (0,08 bytů). Ze střednědobého pohledu nejméně příznivou nejbližší perspektivu počtu nově dokončených bytů má Ostrava. Relativně nejpříznivější výhled má hl. m. Praha, avšak jen díky roku 1997 a 1998, kdy bylo zahájeno na 1 000 obyvatel 4,86, resp. 3,27 nových bytů.

### Rozestavenost bytů 1991–1998

Rozestavené byty, ačkoliv představují miliardy dočasně zmrazených korun, představují vždy „stavební naději“ jako rezerva příští dokončené bytové výstavby.

Počínaje rokem 1995 počet rozestavených bytů roste, což má kontroverzní význam. Růst svědčí o patrném nedostatku finančních prostředků stavebníků; na druhé straně to má i optimistický aspekt rostoucích „zásob“ příštích bytů. Vysoká rozestavenost je typická pro rodinné domy. To se promítá i do uváděných ukazatelů. V roce 1994 připadalo na 1 000 obyvatel 6,01 rozestavených bytů. Od tohoto nej-

### Bytová výstavba podle forem výstavby 1991–1998

V letech 1991–1998 bylo ze 191 504 dokončených bytů 78 502 dokončeno v rodinných domech (41,0 %). Je to podíl rovnající se podílu bytů v rodinných domech při sčítání 1991. V roce 1995 připadalo na 100 dokončených bytů 54 bytů v rodinných domech, v roce 1998 ještě 48 bytů. Ze 140 039 zahájených staveb bytů bylo 90 705 (64,8 %) zahájeno v rodinných domech. V roce začínající stavební euforie 1993 to bylo dokonce 91,5 %, v roce 1994 80,3 % a ještě v roce 1998 59,2 %. Nedá se předpokládat, že krátkodobě zvýšená výstavba bytů v rodinných domech bude mít vliv na zvýšení podílu bytů v rodinných domech v úhrnném bytovém fondu, neboť odpad těchto bytů je vzhledem k jejich průměrnému stáří rychlejší než odpad bytů v bytových domech.

Pro období 1991–1998 bylo i v největších městech typické vyšší procento bytů dokončovaných v rodinných domech než kdykoliv předtím, což platilo hlavně pro

vestavbami bytů ve stávajícím bytovém fondu. Dříve vznikaly touto formou nové byty téměř výlučně v rodinných domech. Nyní vyzníkají i v bytových domech.

V letech 1995–1998, kdy je tato méně tradiční forma vzniku nových bytů sledována podrobněji, bylo v rodinných domech dokončeno tímto způsobem 7 785 bytů a zahájena stavba 19 254 bytů, v bytových domech bylo takto dokončeno 5 820 bytů a zahájena výstavba 7 895 bytů.

V hl. m. Praze podíl bytů získávaných nástavbami a přístavbami kolísá, avšak je nižší než v celostátním měřítku. V Brně je proti tomu uvedená forma zřejmě preferována, jak vyplývá z podílových ukazatelů dokončených bytů. V Ostravě je situace podobná situaci v hlavním městě, zatímco v Plzni při celkově nízké bytové výstavbě je netradiční formě bytové výstavby věnována nově větší pozornost, což platí hlavně pro bytové domy.

Počet bytů zahajovaných nástavbami a přístavbami je vyšší než počet bytů již získaných touto formou výstavby. To je dobrý signál alespoň pro nejbližší léta.

Místo	Počet rozestavených bytů v roce								Celkem 1991–98	
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	absol.	na 1000 obyv. ročně
Praha	19 954	15 541	10 168	7 430	4 634	5 715	10 599	11 033	10 634	8,79
Brno	3 525	2 177	1 456	811	1 120	1 652	2 823	3 354	2 114	5,46
Ostrava	2 877	1 982	1 883	1 082	1 234	949	1 414	1 616	1 630	5,01
Plzeň	1 824	1 185	1 058	689	713	670	978	1 460	1 072	6,27
SR	128 033	97 677	72 356	62 117	66 172	73 452	88 371	100 302	86 060	8,34

Tab. 4 Rozestavené byty koncem let 1991–1998

nižšího ukazatele rostla míra rozestavenosti postupně až na 9,75 v roce 1998. Průměrný ukazatel za města byl kromě hl. m. Prahy všude nižší než celostátní, což souviselo i s nižším podílem bytů stavěných v rodinných domech. Koncem roku 1998 připadalo na 1 000 obyvatel v hl. m. Praze 9,25 rozestavených bytů, v Brně 8,72, v Ostravě 5,02 a v Plzni 8,67. Vztah k celostátní rozestavenosti je tedy příznivější než na ostatním území.

Ostravu a Plzeň. Důvodem však bylo spíše značné zpomalení, resp. snížení ostatní bytové výstavby. Proto na dokončené byty v rodinných domech připadlo v průměru 1991–1998 v Ostravě kolem 22 % a v Plzni kolem 25 % bytů v rodinných domech.

### Nástavby a přístavby

Pro reprodukci bytového fondu je po listopadu 1989 typický vysoký podíl bytů vznikajících nástavbami, přístavbami ev.

Rozdíly mezi městy ukazují na přesun zájmu na tuto formu výstavby hlavně v hl. m. Praze. Za pozornost stojí, že nízká výstavba bytů v Ostravě a Plzni nevyvolává vyšší potřebu soustředit se i na bytové nástavby a přístavby. Příznivé je, že v bilanci rozestavených bytů nepředstavují byty v nástavbách a přístavbách nikde mimořádně vysoké podíly. Přitom je však závažné, že stavba bytů touto formou trvá v rodinných domech kolem 50 měsíců

M sto	Byty dokončeno v roce								Celkem 1991-98	
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	prům r. %	index "R = 100
Praha	94,8	95,6	92,4	89,2	71,9	71,7	59,6	74,4	86,8	147,4
Brno	95,2	96,0	95,1	94,1	75,3	51,7	56,0	66,3	83,7	142,1
Ostrava	95,2	84,7	52,1	71,2	76,5	71,1	39,0	68,4	78,0	132,4
Plzeň	74,0	46,6	41,7	68,5	58,5	53,7	47,8	53,7	74,6	126,7
" R	74,9	65,7	54,9	59,4	41,5	46,4	46,1	49,8	58,9	100,0

Tab. 5 Podíl (%) bytů dokončených mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů

M sto	hm bytů			Rodinné domy			Bytové domy		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Praha	10,6	24,0	14,6	5,4	13,8	13,9	13,0	31,0	15,3
Brno	22,0	39,2	27,7	25,3	28,4	21,2	18,9	47,3	31,2
Ostrava	12,7	21,6	10,8	38,5	27,1	25,0	2,1	13,3	4,4
Plzeň	4,5	30,5	33,3	5,7	21,3	9,9	0,0	57,1	69,2
" R	19,8	25,7	22,9	24,4	24,2	21,9	18,6	30,5	27,0

Tab. 6 Podíl (%) bytů získaných nástavbami a přístavbami z úhrnu dokončených bytů 1996-1998

M sto	Zahajované byty			Rodinné domy		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Praha	19,4	15,7	30,5	20,0	14,3	19,1
Brno	24,2	32,9	33,4	29,5	30,7	33,1
Ostrava	24,1	10,4	12,1	31,7	22,3	22,3
Plzeň	34,5	29,1	19,0	19,7	21,3	21,5
" R	28,1	24,4	27,4	27,5	26,4	27,6

Tab. 7 Podíl (%) bytů v nástavbách a přístavbách z úhrnu zahajovaných staveb bytů a rozestavěných bytů 1996-1998

### Bytová výstavba 1991-1998 v zázemí našich největších měst

Všechna velká města mají svá demografická zázemí. Jejich charakteristikou je i vyšší intenzita bytové výstavby než v ostatním vnitrozemí. Decentralizace bytové výstavby je provázána vyšším tempem suburbanizace. Ta je umožňována snazší dopravou ze zázemí velkoměst do jejich center především individuální dopravou, avšak podporovanou i dopravou veřejnou. Jsou však i další důvody „obestavování měst“ kruhem sídel a sídlišť, jako jsou důvody zvýšeného zájmu

a v bytových domech kolem 13-14 měsíců. Lze předpokládat, že nástavby a přístavby budou představovat v bilanci

reprodukce bytového fondu ještě řadu let významnou položku na straně aktiv celého bytového fondu.

Okres	Dokončeno byty na 1000 obyvatel			Zahájené stavby na 1000 obyvatel			Rozestavené byty na 1000 obyvatel		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Praha-v chod	3,74	4,00	4,38	6,54	8,63	8,71	15,88	20,59	24,89
Praha-západ	4,25	4,68	6,68	10,33	11,85	11,71	24,38	31,80	35,21
Kladno	0,20	0,52	0,75	2,40	1,41	1,23	6,26	7,06	7,65
Brno-venkov	1,89	2,09	2,75	3,56	4,54	5,07	8,50	10,95	13,28
Blansko	1,54	2,31	1,60	2,29	2,23	2,53	11,67	11,55	12,47
Vykov	1,41	1,01	1,54	1,21	1,46	2,39	4,84	5,30	5,95
Frdek-Mstek	1,46	1,52	1,77	1,98	2,57	3,47	9,46	10,66	12,50
Karvině	0,72	0,88	0,72	0,58	0,65	1,03	2,77	2,53	2,89
Nov Jičín	1,23	0,99	1,20	1,95	2,50	2,50	10,17	11,51	12,81
Opava	0,86	1,47	1,49	2,08	1,65	2,33	4,61	4,80	5,50
Plzeň-jih	2,59	1,67	2,92	4,55	3,55	4,92	17,88	19,35	20,79
Plzeň-sever	1,20	1,97	3,06	2,22	3,87	4,38	13,25	15,10	16,39
Rokycany	0,85	0,90	1,07	1,75	1,64	2,43	18,75	16,63	18,04
" R	1,36	1,54	2,06	2,08	3,04	3,23	7,12	8,58	9,75

Tab. 8 Bytová výstavba v okresech zázemí hl. m. Prahy, Brna, Ostravy a Plzně 1996-1998

Město	Stavba 3.3 1991	Dokončené byty 1991-98	Odhad odpadu bytů 1991-98	Přirůstek (-obytek) 1991-1998	Odhad počtu bytů 31.12.1998	Na 1000 obyvatel 31.12.1998
Praha	495 804	33 127	31 728	1 399	497 203	417
Brno	151 671	6 129	9 704	-3 575	148 096	385
Ostrava	125 969	4 242	8 064	-3 822	122 147	379
Plzeň	67 900	2 976	4 344	-1 368	66 532	395
ČR	3 705 681	191 504	237 184	-45 680	3 666 001	356

Tab. 9 Bilance trvale obydlených bytů 1991–1998

o rodinné domy jako formy pohodlnějšího bydlení, jako je „zdravější bydlení“ nebo ceny stavebních pozemků atd.

Na základě demografického vývoje a směru migrace bylo pro přehled v tab. 8 uvedeno u každého města jeho „zázemí“ v podobě přilehlých okresů. Ukazuje se, že ne všechny okresy navazující na uvedená města demograficky jsou automaticky i jejich zázemím bytovým. U hl. města Prahy to neplatí pro Kladno, u Brna to platí ve snížené míře jak pro Blansko, tak pro Vyškov, u Ostravy jsou zázemím především okresy Frýdek–Místek a Opava, pro Plzeň jsou Rokycany méně významné než oba její příměstské okresy. Lze předpokládat, že při zvýšení bytové výstavby dojde i ke zvýšení její celoplošnosti, takže i pro zázemí velkých měst je možno počítat s vyrovnáním některých územních rozdílů intenzity jejich ukazatelů.

### Bilance bytové výstavby v našich největších městech 1991–1998

Statistika bytové výstavby je zaměřena na počet dokončovaných, zahajovaných a rozestavěných bytů; postrádáme však údaje o počtu bytů zaniklých. Zde jsme odkázáni na odhady. Jejich velikost může být předmětem kritiky. Zatím existuje shoda, že roční bytový odpad představuje celostátně zánik kolem 0,8 % trvale obydlených bytů. Celostátně se tak počítá s ročním odpadem kolem 30 000 bytů. Aplikujeme-li roční podíl 0,8 % zanikajících bytů i na naše největší čtyři města, můžeme provést odhad bilance jejich bytového fondu 1991–1998.

Ve čtyřech největších městech mělo existovat 834 tis. trvale obydlených bytů (22,7 % bytového fondu České republiky) pro jejich podíl 20,1 % obyvatel státu. Vybavenost obyvatelstva bytovým

fondem se mezi rokem 1991 a 1998 snížila celostátně z 360 na 356 bytů na 1 000 obyvatel. Ve sledovaných městech vybavenost vzrostla v hl. m. Praze a v Plzni, a to z důvodu rychlejšího úbytku obyvatelstva než bytů. V Brně a Ostravě tomu bylo opačně.

Zalidnění trvale obydleného bytu kleslo od roku 1991 do roku 1998 v hl. m. Praze z 2,45 osob na jeden byt na 2,40 osob, v Plzni z 2,55 na 2,53. V Brně naopak zalidnění bytu vzrostlo z 2,56 na 2,69, v Ostravě z 2,60 na 2,64, celostátně z 2,78 na 2,81. Počet obyvatelstva republiky sice vzrostl v období mezi sčítáními lidu jen o 10 288 osob, ale počet bytů se snížil o zhruba 45 000.

Bytovou situaci v České republice, v jejích krajích, okresech, městech a obcích ukáže v její aktuální skutečné podobě sčítání lidu, domů a bytů 1. března 2001, které se už v současné době intenzivně připravuje.

Alois Andrlé

#### POZNÁMKY:

- 1) Bytová výstavba 1988–1998 v okresech České republiky. Terplan, 1999, Praha
- 2) Stavby pro bydlení 1995–1998. Terplan, 1999, Praha