

BYTOVÁ VÝSTAVBA NA ÚZEMÍ PRAŽSKÉHO METROPOLITNÍHO REGIONU V OBDOBÍ 2005–2010 A ODHAD JEJÍHO VÝVOJE DO ROKU 2016

Michal Němec

Pražský metropolitní region tradičně představuje oblast nejintenzivnější bytové výstavby v rámci České republiky. Uplynulé období 2005–2010 můžeme z hlediska objemu dokončené bytové výstavby – ve srovnání s předchozím desetiletím – hodnotit jako mimořádné.

Pro potřeby analýzy lze pražský metropolitní region zjednodušeně vymezit územím hl. m. Prahy a okresů Praha-východ a Praha-západ. Musíme však zdůraznit, že toto vymezení nodálního (funkčního) regionu je velmi zjednodušené. Ve skutečnosti vazby mezi Prahou a jejím zázemím zasahují, zpravidla však ve snížené intenzitě, i do vzdálenějších oblastí a obcí, které jsou lokalizovány až za vnějšími hranicemi okresů Praha-východ a Praha-západ (tzn. v ostatních okresech Středočeského kraje).

Území pražského metropolitního regionu je oblastí intenzivních územních vztahů, které lze kvantifikovat prostřednictvím statistických údajů zachycujících migraci, dojížděku za prací, dojížděku do škol, intenzitu kooperačních produkčních vazeb aj. Značně intenzivní územní vztahy mezi Prahou a jejím zázemím jsou však v uplynulých 10–15 letech patrné také v oblasti bydlení, resp. bytové výstavby, a projevují se především ve formě intenzivní suburbanizace, která se stala významným fenoménem přispívajícím k celkovému formování metropolitní oblasti.

Bytová výstavba na území pražského metropolitního regionu v období 2005–2010

Analyzované období 2005–2010 můžeme vzhledem ke značně diferencovanému vývoji bytové výstavby rozdělit do dvou period: 2005–2008 a 2009–2010.

Téměř až do konce roku 2008 vykazoval rezidenční trh silný a vytrvalý růst. V tomto období byla v pražském metropolitním regionu realizována bytová výstavba v nebyvalém rozsahu: na území hl. m. Prahy a přilehlých okresů Praha-východ a Praha-západ byla ročně v průměru zahajována výstavba více než 11 tisíc bytů, rozestavěno bylo přes 30 tisíc bytů. Tento stavební boom byl živen silnou poptávkou po vlastním bydlení primárně vycházející ze strany silných populačních ročníků, které chtěly – a zároveň bylo v jejich ekonomických možnostech – vyřešit svoji bytovou situaci investicí do nového bydlení. Zároveň se poměrně dařilo české ekonomice a zvyšovala se koupěschopnost obyvatelstva. Úvěrová a hypoteční politika bank byla rovněž relativně příznivá, a to jak vůči developerským společnostem, tak vůči zájemcům o bydlení. Investice do koupě bytu

byla stále častěji považována za jeden z nejvýhodnějších způsobů, jak zhodnotit disponibilní finanční prostředky. Svoji roli sehrály i psychologické faktory, především všeobecně panující obava z dalšího zdražování nemovitostí, která byla vyvolána mimo jiné i navýšením DPH u stavebních prací. Mezi faktory posilujícími vlastnické bydlení, které je v rozhodující míře spojeno s intenzivní bytovou výstavbou v Praze a jejím suburbanizačním pásmu, můžeme zařadit i růst cen nájemního bydlení v souvislosti s postupně uskuetečňovanou deregulací nájemného. V neposlední řadě to byla společenská prestiž, která se projevila v nebyvale rozsáhlé výstavbě cenově (ale i územně) náročného individuálního bydlení uvnitř, ale především vně hranic Prahy.

Zlom ve výše popsaném vývoji pražského trhu s byty nastal ke konci roku 2008 s nástupem globální hospodářské recese, která negativním způsobem ovlivnila rozhodovací procesy všech klíčových aktérů působících v oblasti trhu s byty (developeři, banky, kupující aj.), důsledkem čehož bylo zejména snížení objemu zahajované bytové výstavby v letech 2009 a 2010. „Ochlazení“ na českém, resp. pražském rezidenčním trhu však bylo

– nejen podle našeho názoru – primárně způsobeno odčerpáním značné části koupěschopné a z demografického hlediska relevantní poptávky, a to již v době před vypuknutím celosvětové finanční a hospodářské krize, jejíž vliv na trh s bydlením byl v tomto ohledu spíše druhotný.

V průběhu roku 2010 bylo již možné registrovat některé skutečnosti signalizující mírné oživení na rezidenčním trhu. Stabilita těchto pozitivních signálů, jakými byly především meziročně navýšený objem prodeje nových bytů a také množství se oznámení o zahajovaných a plánovaných bytových projektech, by měla být v příštích letech potvrzena zvyšujícím se počtem zahájených bytů. Zde je však nutné brát v úvahu značnou nabídku na bytovém trhu Prahy a jejího zázemí, kde je registrována jedna z nejvyšších úrovní neobsazenosti nových bytů.

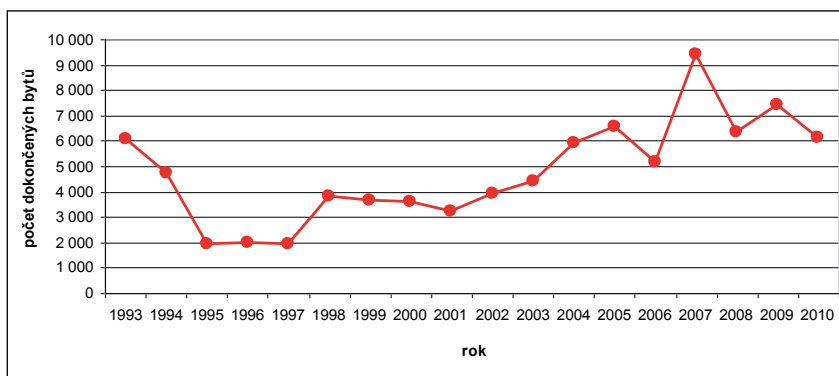
Dále uvádíme přehled údajů ČSÚ o dokončené, zahajované a rozestavěné bytové výstavbě na území pražského metropolitního regionu. Změny hodnot těchto údajů za období 2005–2010 v zásadě korespondují s výše nastiněným vývojem pražského rezidenčního trhu.

Dokončená bytová výstavba

Podle údajů ČSÚ bylo v období 2005–2010 dokončeno na území hl. m. Prahy 41 048 bytů, což představuje necelou pětinu ze všech bytů, které byly ve sledovaném období dokončeny v rámci celé České republiky.¹⁾ V průměru tedy byla v Praze ročně realizována výstavba přibližně 6,8 tisíce bytů, přičemž hodnota dlouhodobého průměru vycházejícího z období 1993–2010 činí 4,8 tisíc bytů (tj. přibližně o 30 % méně). Mimořádnost sledovaného období 2005–2010 z hlediska intenzity bytové výstavby můžeme ještě lépe ilustrovat na tomto srovnání: V předcházející šestileté periodě 1999–2004 bylo dokončeno celkem 24,7 tisíc bytů, v období 1993–1998 dokonce jen 20,5 tisíc bytů, tj. dvakrát méně než ve sledovaném období 2005–2010.

Dlouhodobý vývoj počtu dokončených bytů v Praze zachycuje graf 1. Z něj je zřejmé, že v kontextu novodobé historie pražského rezidenčního trhu byl maximální objem dokončené bytové výstavby dosažen v roce 2007, kdy byly na bytový trh v Praze dodány rekordní 9,4 tisíce bytů. Takto ojediněle vysoká hodnota byla vyvrcholením nevídaného stavebního boomu a v horizontu příštích několika (mnoha) let nebude téměř jistě překonána.

Za povšimnutí stojí rovněž skutečnost, že počet dokončených bytů byl v Praze i v průběhu „krizových“ let 2008–2010



Graf 1: Počet dokončených bytů na území hl. m. Prahy 1993–2010

Zdroj: ČSÚ

relativně vysoký, což však způsobila značná rozestavěnost bytů na území hlavního města. Té využily developer-ské společnosti, které soustředily postupně se omezující stavební kapacity právě na přednostní dokončování bytových objektů. Vysoká rozestavěnost se tak odrazila na údajích o dokončené bytové výstavbě až s několikaletým zpožděním (vzhledem k dlouhodobé povaze a setrvačnosti většiny bytových projektů). V příštích dvou až třech letech je podle našeho názoru pokles objemu dokončené bytové výstavby již nevyhnutelný.

V tabulce 1 uvádíme také údaje o dokončené bytové výstavbě v okresech Praha-východ a Praha-západ, jejichž území tvoří spolu s hlavním městem pražský metropolitní region. V obou příměstských okresech dohromady byla v průběhu sledovaného období realizována výstavba celkem více než 20,8 tisíc bytů, což představuje téměř polo-

vinu ze 43,5 tisíce bytů, které byly v letech 2005–2010 dokončeny na území Středočeského kraje (viz tabulka 2).

Z hodnot uvedených v tabulce 1 lze vypořádat mimo jiné odlišný vývoj dokončené bytové výstavby v jednotlivých částech metropolitního regionu. Zatímco na území Prahy a okresu Praha-západ se bytová výstavba v poloze dokončené byty vyvíjela obdobně, tj. kulminovala v roce 2007 s následným poklesem, na území okresu Praha-východ se přes krizové projevy v oblasti nemovitostí objem dokončených bytů dokonce mírně zvýšil. Vzhledem k mírné převaze zahajovaných bytů v okrese Praha-východ v uplynulých letech lze předpokládat, že většinový podíl výstavby v zázemí hlavního města si i nadále udrží území „východního“ okresu. Současně se jeví, že dochází k částečnému vyčerpání vhodných ploch pro koncentrovanou výstavbu v okrese Praha-západ. V případě hl. m. Prahy se

	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ²⁾	2005–2010
hl. m. Praha (HMP)	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151	41 048
okres Praha-východ	1 211	1 396	1 939	2 041	2 031	2 126	10 744
okres Praha-západ	1 654	1 497	2 265	1 987	1 329	1 367	10 099
PMR – CELKEM	9 429	8 079	13 626	10 356	10 757	9 644	61 891
Česká republika	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 446	218 001
podíl HMP/ČR (v %)	20,0	17,2	22,6	16,5	19,2	16,9	18,8
podíl PMR/ČR (v %)	28,7	26,8	32,7	27,0	28,0	26,5	28,4

Zdroj: ČSÚ, výpočty STR URM

Tab. 1: Byty dokončené na území pražského metropolitního regionu (PMR) 2005–2010

- 1) Za dokončené byty se považují byty, jejichž výstavba byla ve sledovaném období v budovách pro bydlení, nových i stávajících, dokončena, tj. na které vydaná kolaudační rozhodnutí nabyla právní moci. Jde o byty v nové výstavbě, nástavbě, přístavbě, resp. přestavbě, dokončené modernizací a rekonstrukcí.
- 2) Za rok 2010 jsou dostupné předběžné údaje.

ve vývoji odráží především finanční potenciál investorů, neboť plošné rezervy k výstavbě a jejich připravenost jsou celkově dostatečné, i když jejich rozsah se v jednotlivých částech města bude výrazněji měnit v čase.

Jak již bylo zmíněno v úvodu, z hlediska intenzity realizované bytové výstavby je pražská metropolitní oblast v kontextu České republiky zcela jedinečná. V období 2005–2010 bylo na území pražského metropolitního regionu dokončeno 61,9 tisíc bytů, což představuje přibližně 28 % ze všech bytů, které byly v průběhu sledovaného období dokončeny na území celé České republiky (území pražského metropolitního regionu zaujímá pouze 2,3 % rozlohy ČR a je zde soustředěno 14,5 % obyvatel). O mimořádné intenzitě bytové výstavby na území metropolitního regionu a o výjimečně silném suburbanizačním procesu svědčí následující údaje: na 1 km² rozlohy Prahy připadalo ve sledovaném období 83 dokončených bytů a za oba sousední okresy Praha-východ a Praha-západ v souhrnu 16 bytů, zatímco na ostatním území ČR to byly v průměru pouze dva byty.

V rámci pražského metropolitního regionu se významným způsobem liší struktura dokončené bytové výstavby

podle typu domů. Zatímco v období 2005–2010 na území hl. m. Prahy dominovala výstavba bytů v bytových domech (85% podíl na celkovém počtu dokončených bytů), na území okresů Praha-východ a Praha-západ byla bytová výstavba realizována převážně rodinnými domy (70% podíl na celkovém počtu dokončených bytů).

Zahajovaná bytová výstavba

Informace o zahajované bytové výstavbě mají oproti výše uvedeným údajům o dokončené bytové výstavbě vyšší schopnost postihnout aktuální stavební aktivitu, potažmo celkovou situaci na rezidenčním trhu sledovaného území. Důkazem tohoto tvrzení je vývoj zahajované bytové výstavby v Praze v letech 2005–2010, jenž zřetelně odráží nepříznivý makroekonomický průběh posledních let.

V období 2005–2010 byla na území Prahy nově zahájena výstavba 39 318 bytů (tj. cca 17 % ze všech zahájených bytů v ČR).⁴⁾ V průběhu sledovaného období objem zahajované výstavby každoročně klesal. Zatímco v letech 2005–2007 byl tento pokles prakticky zanedbatelný, od roku 2008 můžeme již hovořit o významném po-

klesu. Údaje o počtu zahájených bytů na území Prahy z počátku a z konce sledovaného období ostře kontrastují: v roce 2005 byla na území hlavního města zahájena výstavba 8 124 bytů, v loňském roce byla započata výstavba pouhých 2 878 bytů, což představuje nejnižší hodnotu od roku 1995. I když na začátku sledovaného období byly údaje velmi příznivé a navazovaly na pozitivní předchozí roky, následný pokles znamenal, že zahájené byty nepředstavují příliš velkou zásobu pro následující období.

V bezprostředním zázemí Prahy, které vymezujeme okresy Praha-východ a Praha-západ, nebyl propad v objemu zahajované výstavby zdaleka tak strmý a jednoznačný jako v hlavním městě. V okresech Praha-východ a Praha-západ dosáhl počet zahájených bytů maxima poněkud překvapivě až v roce 2008, který byl již částečně zasažen ekonomickou recesí (v součtu za oba okresy; při mimořádném objemu zahájení na území Praha-východ). Nejednoznačnost degresivního vývoje v intenzitě zahajované bytové výstavby v zázemí Prahy lze také doložit údajem, že v roce 2010 byl evidován dokonce meziroční nárůst v objemu zahajovaných bytů oproti roku 2009.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ³⁾	2005–2010	Podíl na dokončené výstavbě v SČK (v %)
Benešov	410	628	326	429	400	435	2 628	6,04
Beroun	358	376	342	561	521	611	2 769	6,36
Kladno	309	396	570	487	410	490	2 662	6,12
Kolín	302	378	846	479	376	495	2 876	6,61
Kutná Hora	186	151	248	288	216	235	1 324	3,04
Mělník	283	242	309	431	555	460	2 280	5,24
Mladá Boleslav	573	280	527	538	458	428	2 804	6,44
Nymburk	460	337	841	408	512	367	2 925	6,72
Praha-východ	1 211	1 396	1 939	2 041	2 031	2 126	10 744	24,70
Praha-západ	1 654	1 497	2 265	1 987	1 329	1 367	10 099	23,21
Příbram	223	229	313	318	546	292	1 921	4,42
Rakovník	115	47	73	74	67	99	475	1,10
SČK – CELKEM	6 084	5 957	8 599	8 041	7 421	7 405	43 507	100

Tab. 2: Počet dokončených bytů v okresech Středočeského kraje (SČK) 2005–2010

3) Za rok 2010 jsou dostupné předběžné údaje.

4) Byty nově zahájené (ohlášené i povolené) jsou takové, na které bylo ve sledovaném období podáno stavební ohlášení o provedení jednoduchých staveb podle § 104 odst. 2, písmeno a) až d), nebo vydáno stavební povolení podle § 115 se závaznými podmínkami pro provedení a užívání stavby ve smyslu stavebního zákona.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ⁵⁾	2005–2010
hl. m. Praha (HMP)	8 124	7 901	7 886	6 810	5 719	2 878	39 318
okres Praha-východ	1 824	1 855	1 868	2 758	1 318	1 650	11 273
okres Praha-západ	2 065	1 922	1 447	1 671	1 291	1 240	9 636
PMR – CELKEM	12 013	11 678	11 201	11 239	8 328	5 768	60 227
Česká republika	40 381	43 747	43 796	43 531	37 319	28 135	236 909
podíl HMP/ČR (v %)	20,1	18,1	18,0	15,6	15,3	10,2	16,6
podíl PMR/ČR (v %)	29,7	26,7	25,6	25,8	22,3	20,5	25,4

Zdroj: ČSÚ, výpočty STR URM

Tab. 3: Byty zahájené na území pražského metropolitního regionu (PMR) 2005–2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ⁶⁾	2005–2010	Podíl na zahájené výstavbě v SČK (v %)
Benešov	616	439	520	503	502	329	2 909	5,86
Beroun	531	456	824	375	684	516	3 386	6,82
Kladno	466	520	599	558	685	494	3 322	6,69
Kolín	859	554	471	715	483	373	3 455	6,96
Kutná Hora	221	317	368	309	260	325	1 800	3,62
Mělník	297	603	432	611	619	361	2 923	5,89
Mladá Boleslav	801	567	579	558	649	384	3 538	7,12
Nymburk	1 140	460	431	717	423	197	3 368	6,78
Praha-východ	1 824	1 855	1 868	2 758	1 318	1 650	11 273	22,70
Praha-západ	2 065	1 922	1 447	1 671	1 291	1 240	9 636	19,40
Příbram	582	573	509	603	396	416	3 079	6,20
Rakovník	172	141	153	138	206	163	973	1,96
SČK – CELKEM	9 574	8 407	8 201	9 516	7 516	6 448	49 662	100

Zdroj: ČSÚ, výpočty STR URM

Tab. 4: Počet zahájených bytů v okresech Středočeského kraje (SČK) 2005–2010

Tuto skutečnost lze vysvětlit především odlišným charakterem bytové výstavby v Praze a v jejím zázemí. Zatímco v Praze je největší část bytové výstavby realizována prostřednictvím developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, na území Středočeského kraje je výrazněji zastoupena výstavba rodinných domů, která je převážně realizována individuálními investory, kteří jsou rezistentnější vůči nepříznivým makroekonomickým výkyvům než developerské společnosti.

Jak je patrné z údajů uvedených v tabulce 3, na území pražského metropolitního regionu byla v období 2005–2010

zahájena výstavba více než 60 tisíc bytů, což představuje zhruba čtvrtinu bytů, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena na území ČR.

Údaje uvedené v tabulce 4 dále poukazují na výraznou územní koncentraci bytové výstavby ve Středočeském kraji. V příměstských okresech Praha-východ a Praha-západ byla v období 2005–2010 zahájena výstavba 20 909 bytů, což představuje 42 % všech bytů zahájených ve sledovaném období na území Středočeského kraje (přičemž oba okresy dohromady představují pouze 12,2 % z celkové rozlohy kraje).

Rozestavěná bytová výstavba

Údaje o rozestavěnosti bytové výstavby, na jejichž základě by bylo možné predikovat objem dokončené bytové výstavby v nejbližších letech, ČSÚ pro jejich relativní nespolehlivost od roku 2009 nepublikuje.

Provedli jsme proto vlastní orientační propočty aktuální rozestavěnosti bytové výstavby⁷⁾ v pražském metropolitním regionu i v České republice jako celku (viz tabulka 5), které vycházejí z dat o zahajované a dokončované bytové výstavbě v letech 2009–2010 a z posledního publikovaného údaje

7) Postup jednoduchého výpočtu rozestavěnosti bytové výstavby je následující: počet rozestavěných bytů ke konci předchozího období + zahájená výstavba bytů ve sledovaném období – byty dokončené ve sledovaném období = počet rozestavěných bytů ke konci sledovaného období.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
hl. m. Praha (HMP)	17 709	20 466	18 930	19 412	17 734	14 461
okres Praha-východ	5 602	6 061	5 990	6 707	5 994	5 518
okres Praha-západ	5 827	6 252	5 434	5 118	5 080	4 953
PMR – CELKEM	29 138	32 779	30 354	31 237	28 808	24 932
Česká republika	155 202	168 825	170 972	176 123	174 969	166 658
podíl HMP/ČR (v %)	11,4	12,1	11,1	11,0	10,1	8,7
podíl PMR/ČR (v %)	18,8	19,4	17,8	17,7	16,5	15,0

Zdroj: ČSÚ, výpočty STR URM

Tab. 5: Rozestavěné byty na území pražského metropolitního regionu (PMR) 2005–2010

ČSÚ o rozestavěnosti bytové výstavby ke dni 31. 12. 2008. (Za okresy Praha-východ a Praha-západ nejsou údaje o rozestavěnosti dokonce oficiálně publikovány již od roku 2007, a to vzhledem k územním změnám, které byly provedeny k 1. 1. 2007 na území Středočeského kraje.)

Z tabulky 5 je zřejmé, že rozestavěnost bytové výstavby v pražském metropolitním regionu dosáhla svého vrcholu v letech 2006–2008, kdy bylo na území hl. m. Prahy a přilehlých okresů Praha-východ a Praha-západ rozestavěno více než 30 tisíc bytů. V roce 2009 a především v roce 2010 došlo v pražském metropolitním regionu k poklesu objemu rozestavěné bytové výstavby, což v zásadě korespondovalo s celorepublikovým vývojem. Na území Prahy byl propad rozestavěnosti nejrazantnější, což je do jisté míry dáno specifickou strukturou bytové výstavby v hlavním městě, kde dominuje výstavba bytových domů. Jak jsme se již výše zmínili, segment výstavby bytových domů byl v období hospodářské recese zasažen citelněji než výstavba rodinných domů.

Propad zahajování nové bytové výstavby právě v Praze, a tedy i citlivost této formy nemovitostí na ekonomický vývoj a z něho vyplývající kupní sílu obyvatel (ale i na reálnou situaci odpovídající sociální a demografické struktuře poptávky na bytovém trhu), byl na konci sledovaného období evidentní. Zatímco na území ČR (bez Prahy) se mezi lety 2008–2010 snížila rozestavěnost o necelé 3%, na území hlavního města to bylo o více než

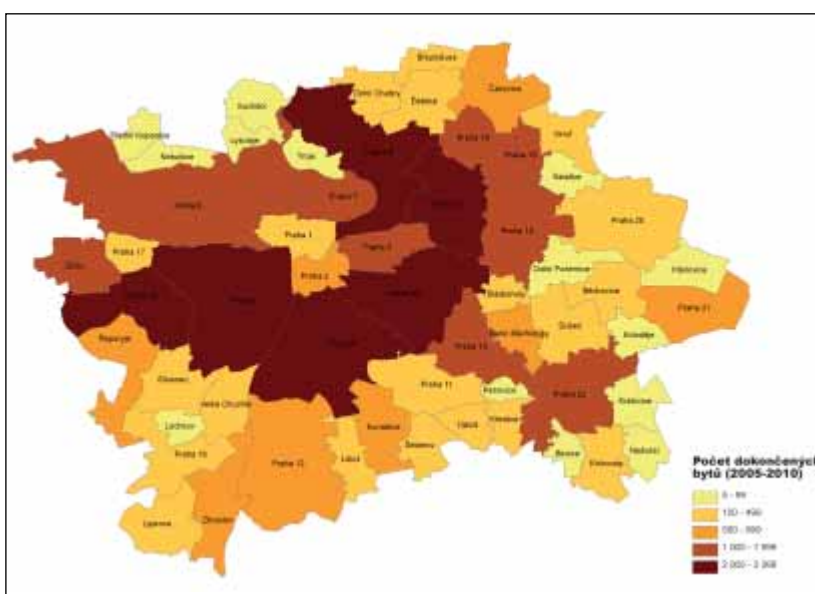
25 % (!). Pro úplnost – na území okresů Praha-východ a Praha-západ bylo tempo poklesu necelých 12 %.

Územní distribuce dokončené bytové výstavby v období 2005–2010

Počet dokončených bytů v městských částech hl. m. Prahy

Územní distribuce bytové výstavby na území hl. m. Prahy je poměrně nevyvážená, což je evidentní i z níže uvedeného kartogramu 1, který graficky znázorňuje počet bytů dokončených v období 2005–2010 na území jednotlivých městských částí.

Z údajů ČSÚ vyplývá, že v posledních šesti letech bylo nejvíce nových bytů dokončeno v městských částech Praha 5, Praha 10 a Praha 9, kde v každé z těchto částí byla v letech 2005–2010 realizována výstavba více než tři tisíc bytů. Více než dva tisíce bytů bylo ve sledovaném období dokončeno v městských částech Praha 13, Praha 8 a Praha 4. Výše uvedených šest městských částí se dohromady podílelo na dokončené bytové výstavbě v Praze ze 40 %. Na základě těchto údajů můžeme konstatovat, že těžiště bytové výstavby se nacházelo spíše v městských částech tvořících území vnitřního kompaktního města. Výjimkou v tomto ohledu představovala především intenzivně se rozvíjející městská část Praha 13 (oblast Stodůlek) rozprostírající se za hranicemi vnitřního kompaktního města, ale také některé další okrajové městské části, ja-



Kartogram 1: Počet dokončených bytů v městských částech Prahy v období 2005–2010

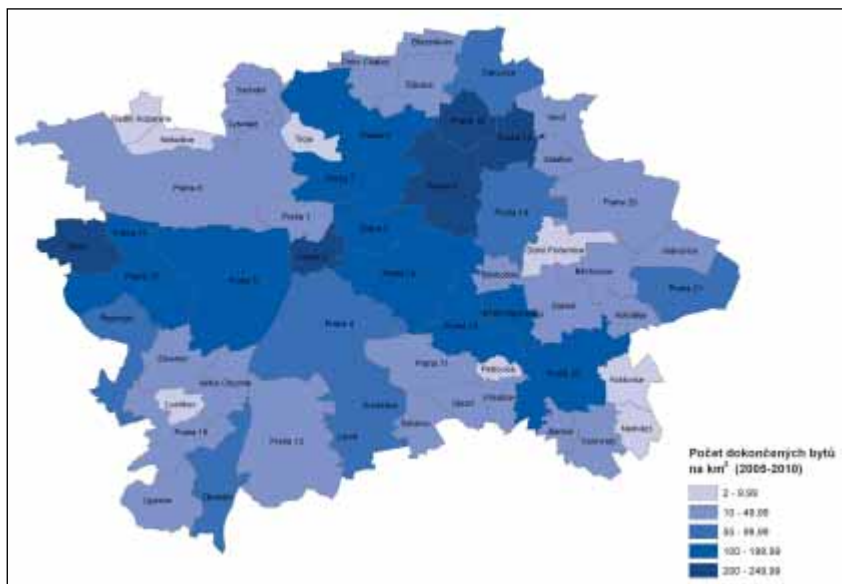
Zdroj: STR URM na základě dat ČSÚ

kými jsou především Praha 22 a Praha-Zličín, jež ve sledovaném období rovněž zaznamenávaly významné objemy dokončené bytové výstavby.

Těžiště bytové výstavby se však v čase relativně rychle mění a v horizontu příštích let můžeme očekávat, že některé pražské lokality budou vzhledem ke svému značnému rozvojovému potenciálu využívány pro bytovou výstavbu intenzivněji než doposud a naopak některé oblasti budou využívány pro bytovou výstavbu méně než v minulosti, a to mimo jiné i vzhledem k nedostatku vhodných zastavitelných ploch.

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v městských částech hl. m. Prahy

Při porovnání počtu dokončených bytů k počtu obyvatel městské části zjistíme, že ve sledovaném období 2005–2010 byla bytová výstavba v relativním vyjádření nejintenzivnější v městské části Praha-Zličín, kde bylo v průběhu šestiletého období 2005–2010 dokončeno celkem 1 444 bytů, což představuje 285 dokončených bytů na 1 000 obyvatel (žijících v této městské části k 31. 12. 2010). Jak je zřejmé z níže uvedeného kartogramu 2, více než 200 nově dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel jsme za období 2005–2010 evidovali také v měst-



Kartogram 3: Počet dokončených bytů na 1 km² v městských částech hl. m. Prahy v období 2005–2010

Zdroj: STR URM na základě dat ČSÚ

ských částech Praha – Dolní Měcholupy (270) a Praha-Řeporyje (202). Pro srovnání: v rámci celé Prahy bylo v období 2005–2010 dokončeno přibližně 33 bytů na 1 000 obyvatel.

Obecně platí, že vyšší hodnoty počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel zaznamenávají spíše okrajové městské části s nižším počtem obyvatel. Naopak velké a populačně silné městské části v tomto relativním srovnání zaostávají, a to i přestože v řadě případů jde o oblasti s vysoce intenzivní bytovou výstavbou.

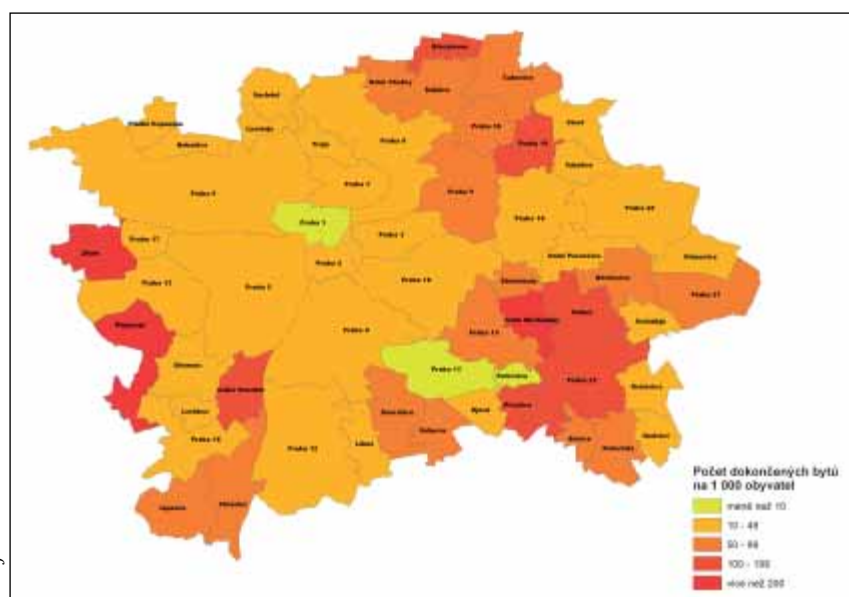
Počet dokončených bytů na 1 km² v městských částech hl. m. Prahy

Pro ilustraci jsme do analýzy doplnili také ukazatel poukazující na intenzitu územní alokace přírůstku bytového fondu v období 2005–2010 v rámci jednotlivých městských částí Prahy.

V přepočtu na 1 km² rozlohy městské části jsme v období 2005–2010 zaznamenali nejvyšší územní intenzitu dokončené bytové výstavby v městské části Praha 18 (Letňany), kde bylo dokončeno téměř 250 bytů na 1 km² a hodnota celopražského průměru (83 bytů na 1 km²) zde byla překročena trojnásobně. Přes 200 bytů na 1 km² zaznamenaly také městské části Praha 9, Praha 2, Praha 19 a Praha-Zličín (viz kartogram 3).

Struktura bytové výstavby podle typu domu v městských částech hl. m. Prahy

Z celkového množství bytů dokončených v období 2005–2010 na území Prahy jich bylo 85 % dokončeno v bytových domech (včetně nástaveb a vestavěb bytových domů), 11 % v rodinných domech (včetně nástaveb a vestavěb rodinných domů), 3,5 % bytů bylo dokončeno v nebytových domech a pouze 0,5 % v domech s pečovatelskou službou. Struktura do-



Kartogram 2: Počet dokončených bytů v městských částech hl. m. Prahy v období 2005–2010 v přepočtu na 1 000 obyvatel

Zdroj: STR URM na základě dat ČSÚ

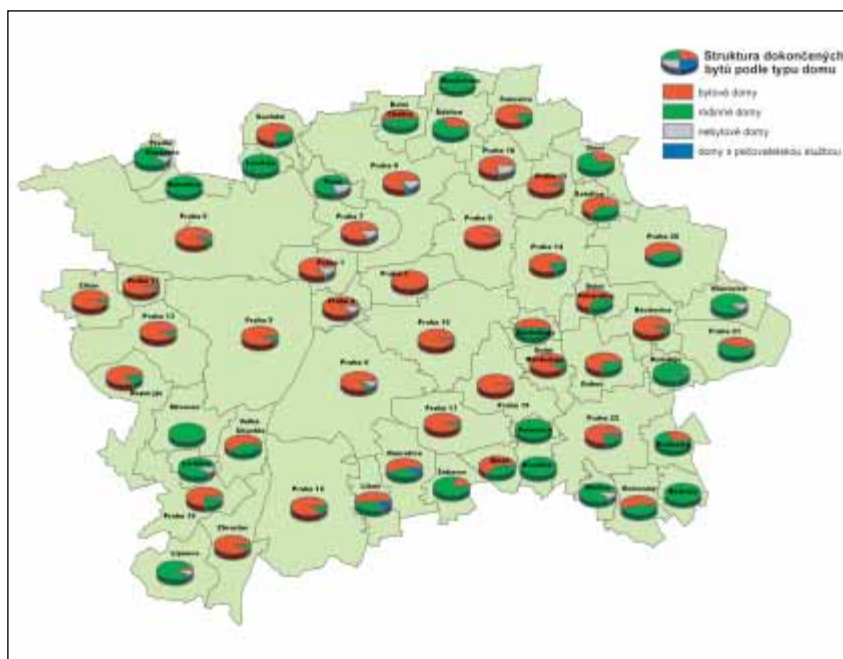
končovaných bytů podle typu domu se v jednotlivých městských částech velmi liší (viz kartogram 4).

Výstavba bytů v bytových domech převažovala v období 2005–2010 ve většině z 57 pražských městských částí. Více než 95% podíl bytů dokončených v bytových domech (včetně nástaveb a vestaveb bytových domů) na celkovém počtu dokončených bytů jsme identifikovali v městských částech Praha 3, Praha 9, Praha 10, Praha 15, Praha 17, Praha-Zličín a Praha 19. Absolutně vzato bylo ve sledovaném období nejvíce bytů v bytových domech dokončeno v městských částech Praha 5 (3 149 bytů), Praha 10 (3 061), Praha 9 (2 988) a Praha 13 (2 445).

V období 2005–2010 byly z hlediska výstavby rodinných domů nejvýznamnějšími pražskými městskými částmi Praha 21 a Praha 22, ve kterých bylo v průběhu šestiletého sledovaného období nově dokončeno 324, respektive 304 bytů v rodinných domech. Více než 200 bytů v rodinných domech bylo dokončeno také v městských částech Praha-Kunratice (219) a Praha 14 (201). Ze 100% se podílela výstavba rodinných domů na přírůstku bytového fondu v městských částech Praha-Lysolej, Praha-Nebušice, Praha-Březiněves, Praha-Křeslice, Praha-Petrovice a Praha-Královice, nicméně ve všech těchto městských částech jde z celopražského hlediska o poměrně nevýznamné objemy bytové výstavby.

Bytová výstavba v okresech Praha-východ a Praha-západ

Pro získání detailnější představy o územní distribuci bytové výstavby realizované na území okresů Praha-východ a Praha-západ uvádíme údaje o počtu dokonče-



Zdroj: STR URM na základě dat ČSÚ

Kartogram 4: Struktura bytů dokončených v období 2005–2010 v městských částech hl. m. Prahy podle typu domu

ných bytů za menší územní jednotky, tj. za území správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen SO ORP) a v grafické podobě také za jednotlivé obce.

Území okresu Praha-východ můžeme administrativně rozdělit na SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Říčany. Území okresu Praha-západ se shoduje s územím SO ORP Černošice. Tabulka 6 uvádí údaje o počtu dokončených bytů v těchto územních celcích.

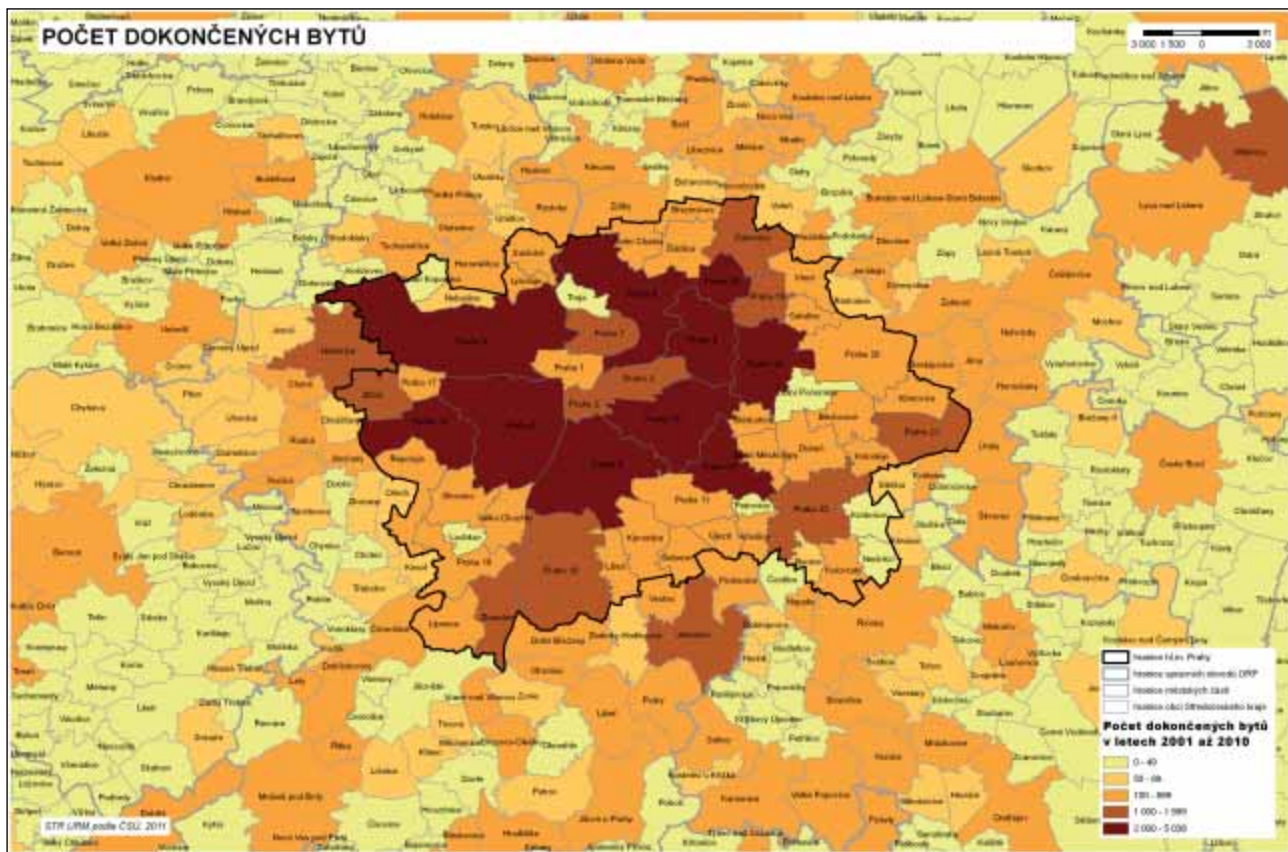
V rámci okresů Praha-východ a Praha-západ bylo v období 2005–2010 nejvíce bytů (přes 10 tisíc) postaveno na území SO ORP Černošice. Do jisté míry je to však dáno i tím, že SO ORP Černošice má největší rozlohu. Naopak výrazně nejméně bytů bylo realizováno na území SO ORP Říčany, kde je poměrně slabě zastoupena výstavba kapacitních bytových domů (viz níže).

Struktura dokončené bytové výstavby podle typu domu se v rámci sledovaných SO ORP mírně liší. Přesto však ve všech třech sledovaných SO ORP převažuje bytová výstavba ve formě rodinných domů. Na území SO ORP Černošice byla v období 2005–2009⁸⁾ realizována více než třetina bytové výstavby prostřednictvím bytových domů a rodinné domy se na celkové bilanci bytové výstavby podílely z 63% (zbylá část bytů byla dokončena v nebytových domech a v domech s pečovatelskou službou a penzionech). Na území SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav byla v období 2005–2009 necelá čtvrtina výstavby realizována bytovými domy a rodinné domy se podílely na celkovém objemu bytové výstavby téměř ze tří čtvrtin. Výstavba rodinných domů v období 2005–2009 dominovala nejvýrazněji na území SO ORP Říčany, kde se podílela na celkové bilanci bytové výstavby téměř z 90%.

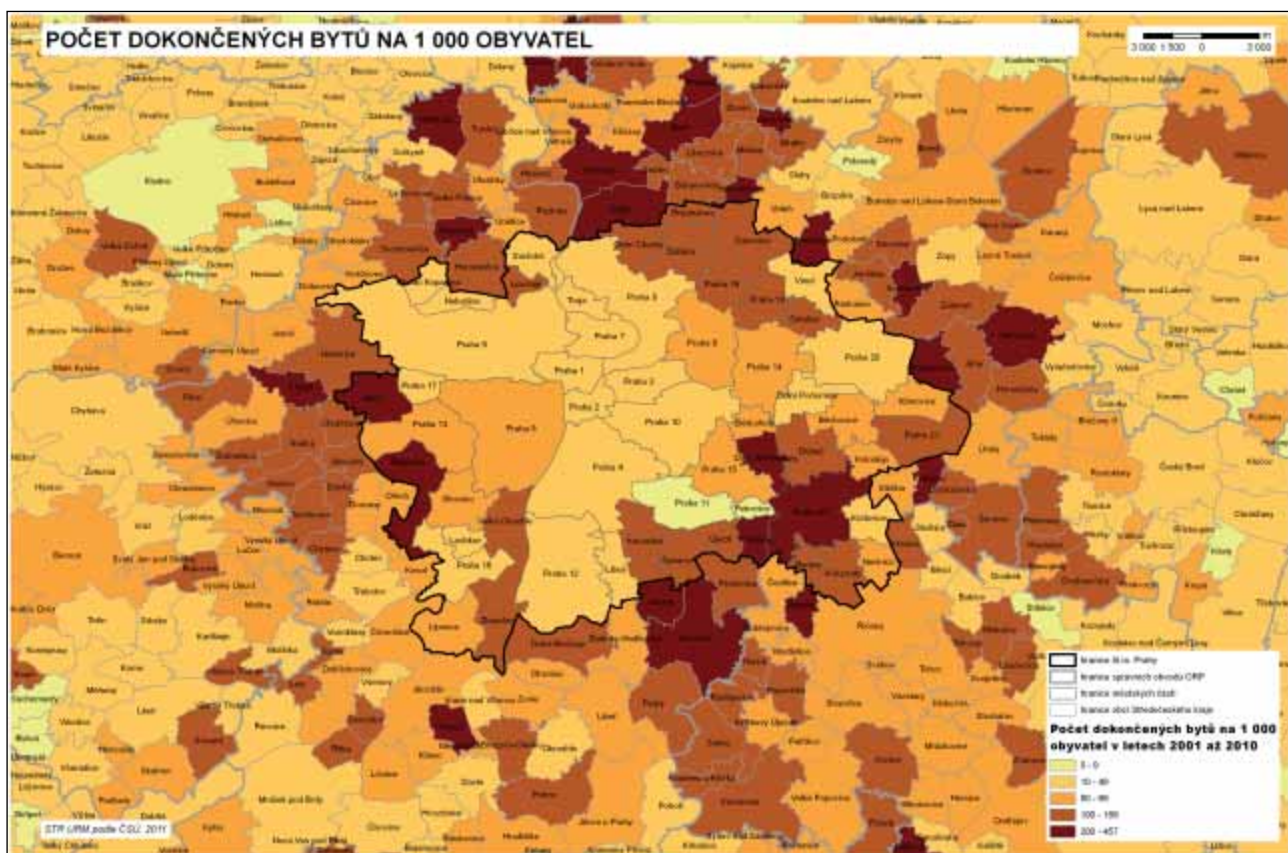
SO ORP	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005–2010	Podíl na výstavbě v příměstských okresech (v %)
Brandýs n. L. – Stará Boleslav	802	1 117	1 574	1 335	1 274	1 459	7 561	36,16
Černošice	1 652	1 493	2 265	1 987	1 329	1 365	10 091	48,26
Říčany	422	335	365	706	757	674	3 259	15,58

Tab. 6: Počet dokončených bytů ve SO ORP přilehajících k hl. m. Praze

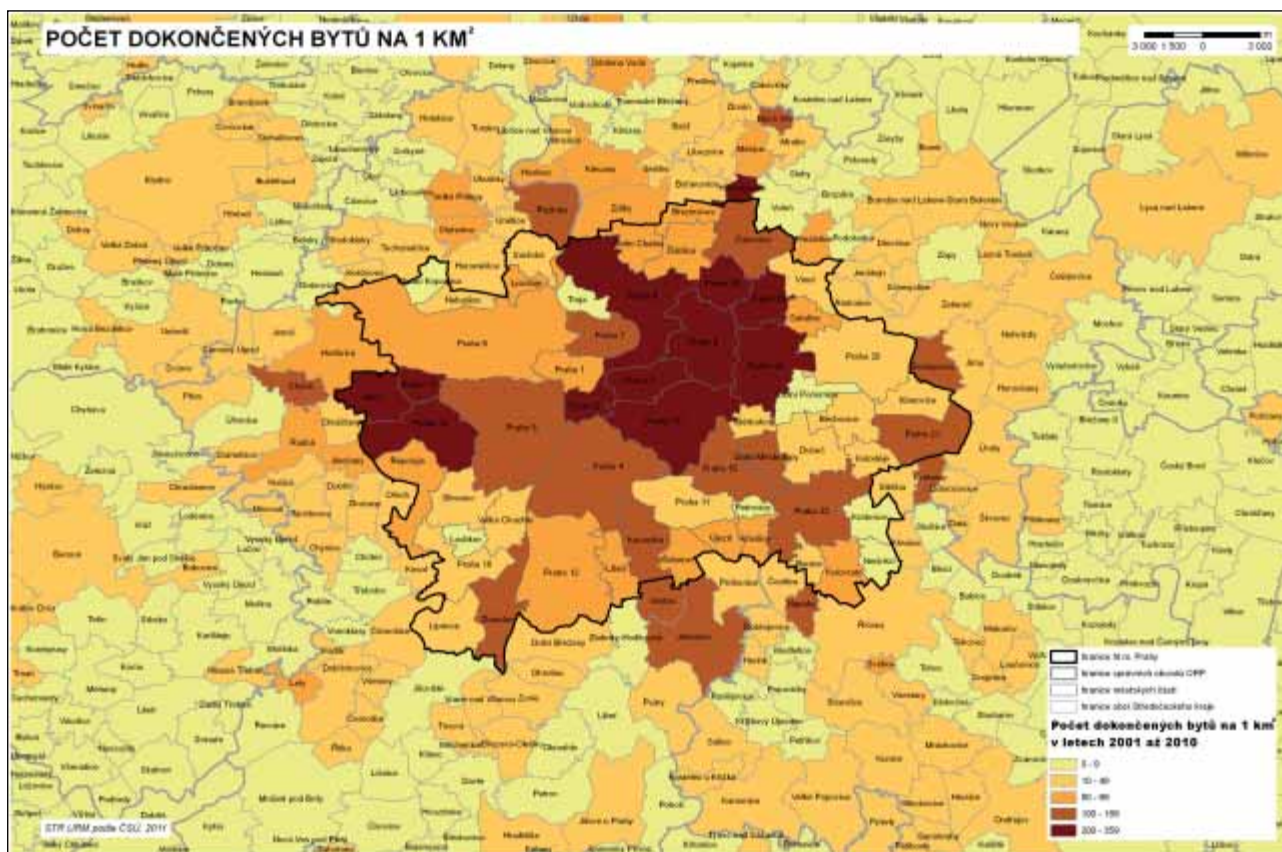
8) Za období 2005–2010 nebyla v době pořízení analýzy data k dispozici.



Kartogram 5: Počet dokončených bytů v hl. m. Praze a jejím zázemí 2001–2010



Kartogram 6: Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v hl. m. Praze a jejím zázemí 2001–2010



Kartogram 7: Počet dokončených bytů na 1 km² v hl. m. Praze a jejím zázemí 2001–2010

Podrobněji lze z územního hlediska postihnout distribuci bytové výstavby v kontaktním pásmu hl. m. Prahy údaji o počtu dokončených bytů v jednotlivých obcích. Proto uvádíme kartogram 5, který na úrovni jednotlivých obcí znázorňuje intenzitu bytové výstavby realizované v pražském metropolitním regionu (resp. v jeho části) v období 2001–2010. V kartogramu 6 jsou tyto údaje uvedeny v relaci k počtu 1 000 obyvatel žijících v dané obci a v kartogramu 7 v přepočtu na 1 km² z rozlohy obce (resp. městské části).

Z kartogramu 5 vyplývá, že v rámci území okresů Praha-východ a Praha-západ bylo v období 2001–2010 nejvíce bytů dokončeno v obcích Jesenice (1 894 bytů) a Hostivice (1 360 bytů). Obě tyto obce se staly takřka symboly pražské intenzivní suburbanizace uplynulého desetiletí.

Co do intenzity bytové výstavby v období 2001–2010 v přepočtu na 1 000 obyvatel vynikly především menší

obce lokalizované v bezprostředním zázemí Prahy (Nupaky, Nová Ves, Květnice, Chýně a další).

V přepočtu na 1 km² zaznamenaly v období 2001–2010 nejvyšší územní intenzitu dokončené bytové výstavby městské části lokalizované na území Prahy. Mimo území hlavního města byly hodnoty počtu dokončených bytů v přepočtu na 1 km² rozlohy obce zpravidla výrazně nižší (nejvyšších bylo dosaženo v obcích Hovorčovice, Květnice, Šestajovice a Roztoky).

Odhad bytové výstavby do roku 2016

Odhad bytové výstavby v hl. m. Praze v roce 2011

V Praze můžeme v roce 2011 očekávat výraznější změnu struktury bytové výstavby. Vzhledem k určité vyčerpanosti operativně disponibilních bytů, která se projevila rychlým poklesem rozestavě-

ností, předpokládáme meziroční pokles objemu dokončené bytové výstavby na úroveň 4,5 až 5,5 tisíc dokončených bytů. Přibližně na této úrovni nabídky, kterou považujeme vzhledem k současné reálné poptávce za zcela dostatečnou, by se mohla pohybovat intenzita dokončené bytové výstavby i v letech 2012 a 2013 (viz dále).

Naopak ve vazbě na dostupné informace o nově zahajovaných bytových projektech očekáváme, že v roce 2011 dojde k meziročnímu zřetelnému nárůstu počtu zahájených bytů. Zatímco v roce 2010 byla na území Prahy zahájena výstavba pouze 2 878 bytů, v roce 2011 by se měl počet zahájených bytů pohybovat v intervalu 4 až 5 tisíc. Pokud by se tento odhad potvrdil, mohli bychom konstatovat zřejmě již definitivní stabilizaci pražského rezidenčního trhu.

Odhad bytové výstavby v hl. m. Praze pro období 2012–2016

Na základě dostupných podkladů (územní rozhodnutí o umístění stavby⁹⁾, rozestavěnost bytové výstavby¹⁰⁾, popř. bilance rozvojových ploch bydlení¹¹⁾) a s přihlédnutím k aktuálním informacím o průběhu významných developerských projektů realizovaných či plánovaných na území hl. m. Prahy můžeme uvést přibližný odhad předpokládané intenzity bytové výstavby v Praze a v jednotlivých městských částech až do roku 2016.

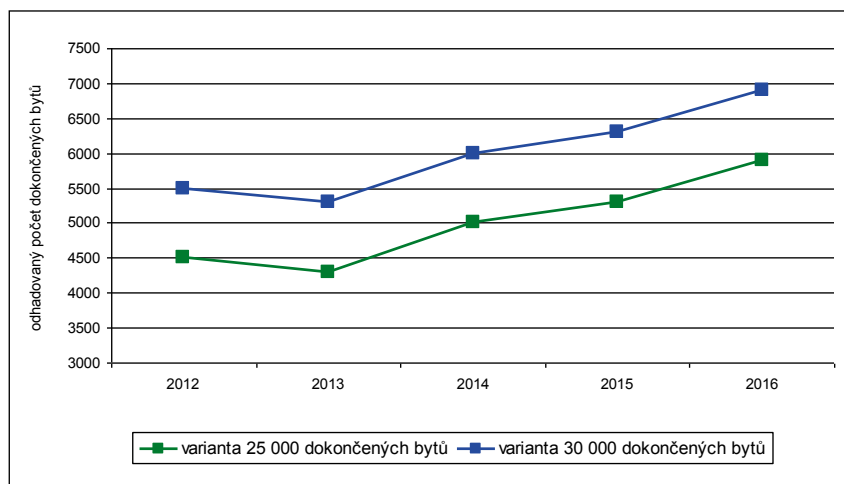
Nejdůležitější vstupní údaje použité pro níže uvedený odhad bytové výstavby v hl. m. Praze a v jednotlivých městských částech pro období 2012–2016 byly převzaty z interní databáze územních rozhodnutí o umístění stavby, kterou má Útvar rozvoje hl. m. Prahy k dispozici. Pro účely odhadu byly vybrány pouze údaje z územních rozhodnutí, které vyhovují podmínkám uvedeným v poznámce pod čarou č. 9. Do těchto údajů o plánované bytové výstavbě jsme dále zakomponovali bohužel ne zcela spolehlivé údaje o rozestavěnosti bytové výstavby ke dni 31. 12. 2010, kterým jsme, mj. i z důvodu jejich relativní nespolehlivosti, nepřisuzovali v rámci odhadu takovou váhu jako územním rozhodnutím. Takto vytvořený soubor dat byl dále individuálně posuzován a korigován na úrovni jednotlivých městských částí. Především byly připočteny plánované kapacity nových bytů – realizované v rámci aktuálních developerských projektů – na něž bylo územní rozhodnutí o umístění stavby vydáno před rokem 2009, popř. územní rozhodnutí na některé projekty nebylo dohledáno

vůbec. Údaje o aktuálních developerských projektech byly převzaty z databáze, kterou má Odbor strategické koncepce Útvaru rozvoje hl. m. Prahy rovněž k dispozici.¹²⁾ V případě několika městských částí jsme zohlednili i další faktory, které podle našeho názoru mohou ovlivnit budoucí intenzitu bytové výstavby (např. velmi omezená dostupnost rozvojových ploch bydlení v centrálních částech města), které však nemají zásadní vliv na odhadovaný počet dokončených bytů v celopražském kontextu. Závěrem k vysvětlení metodiky našeho odhadu intenzity bytové výstavby v Praze doplníme, že ke konci období 2012–2016 (tzn. především v letech 2015 a 2016) ztrácí výše uvedené podklady (vstupní údaje) zčásti na své relevanci a predikce bytové výstavby na úrovni jednotlivých městských částí má pouze orientační charakter.

Na základě výše nastíněné konstrukce námi provedeného odhadu očekáváme, že v období 2012–2016 bude na území hl. m. Prahy realizována

výstavba 25–30 tisíc bytů, z toho cca 3–4 tisíce bytů bude dokončeno v rodinných domech. Realizovaná bytová výstavba by mohla zajistit bydlení pro cca 55–65 tis. obyvatel.

V průběhu let 2012–2016 očekáváme zvýšenou intenzitu bytové výstavby až ve druhé polovině tohoto období, zatímco v letech 2012 a 2013 předpokládáme spíše podprůměrné objemy nově dokončených bytů (viz graf 2), a to hlavně v důsledku klesající rozestavěnosti a velice nízkého počtu zahájených bytů v roce 2010. Jak již bylo uvedeno, počínaje rokem 2011 očekáváme pozvolný nárůst počtu zahájených bytů, úroveň rozestavěné bytové výstavby se postupně stabilizuje a po roce 2013 se bude počet dokončených bytů opět mírně zvyšovat. Samozřejmě, že celkový vývoj mohou ovlivnit některé obtížné predikovatelné faktory, které nejsou však jen vlivy marginálními. Například významnou část poptávky po novém bydlení vytvářeli v uplynulém období imigranti (z ČR i ze zahraničí). Naopak dal-



Graf 2: Odhadovaný průběh bytové výstavby v hl. m. Praze 2012–2016

Zdroj: ČSÚ

9) Evidovali jsme více než 500 územních rozhodnutí o umístění stavby vydaných v období od roku 2009 až do konce prvního čtvrtletí 2011 za účelem výstavby bytových a rodinných domů, popř. polyfunkčních domů se zastoupením bytových jednotek. Na základě těchto územních rozhodnutí by na území Prahy mělo vzniknout v období 2012–2016 přibližně 17 000 bytů. Tento údaj je však podhodnocený, a to především vzhledem k následujícím skutečnostem:

- Na některé rozsáhlejší bytové projekty, které budou realizovány od roku 2012, bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby již před rokem 2009.
- Pro výstavbu menších projektů (rodinných domů, popř. přístavby bytových domů) není bezpodmínečně nutné vydávat územní rozhodnutí o umístění stavby.
- Na základě dosud vydaných územních rozhodnutí o umístění stavby nelze – vzhledem ke značnému časovému předstihu – příliš spolehlivě a v plném rozsahu odhadnout intenzitu bytové výstavby, a to zejména pro roky 2015 a 2016.

Je třeba také vzít v úvahu, že stavba nemusí být vůbec realizována, přestože bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, popř. může být realizována v pozmeněném rozsahu nebo s výrazným časovým posunem.

10) Podle propočtu STR URM (na základě hodnot ČSÚ) bylo na území Prahy ke dni 31. 12. 2010 rozestavěno cca patnáct tisíc bytů.

11) Dle stávajícího územního plánu činí na území Prahy celková rozloha rozvojových ploch pro bydlení 26,6 km² (tj. 5,4% z celkové rozlohy hlavního města), z nichž přibližně 15,3 km² je dosud stále nenaplněných.

12) Výstupy z této databáze jsou každoročně publikovány v rámci Územní analýzy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy. (viz odkaz : <http://www.urm.cz/cs/strateg-plan-analyzy-lide-v-praze>).

ší růst životních nákladů spojených s bydlením může zvýšit počet vystěhovávání z Prahy některých ohrožených sociálních skupin (senioři, mladé rodiny s dětmi).

V období 2012–2016 bude podle našeho odhadu bytová výstavba nejintenzivnější v městských částech Praha 3, Praha 4, Praha 5, Praha 8, Praha 9, Praha 10, Praha 13 (Stodůlky) a Praha 18 (Letňany). V každé z těchto městských částí by mělo být během pětiletého období 2012–2016 dokončeno více než 1 500 nových bytů (v Praze 8 a v Praze 9 dokonce až 2 500 bytů). Více než 1 000 bytů by mělo být realizováno také v městských částech Praha 6, Praha 11, Praha 12, Praha 14, Praha-Čakovice a Praha 22. Podle podkladů získaných k predikci se jeví, že vyjma několika městských částí lokalizovaných na okraji hlavního města se rozhodující část bytové výstavby v následujícím pětiletí uskuteční spíše ve vnitřním pásmu Prahy.

územních rozhodnutí o umístění stavby a informací o plánovaných rezidenčních projektech je velmi limitujícím faktorem. Z tohoto důvodu se můžeme pokusit o konstrukci pouze velmi hrubého odhadu vycházejícího z pravidelně uveřejňovaných údajů ČSÚ o zahajované bytové výstavbě, eventuálně z nepříliš spolehlivých propočetů o rozestavěné bytové výstavbě.

Na základě takto velmi zjednodušeného orientačního odhadu očekáváme, že na území okresu Praha-východ by mělo být v letech 2011–2016 dokončeno 8–10 tisíc bytů a v okrese Praha-západ přibližně 7–9 tisíc bytů.

V obou příměstských okresech sice předpokládáme mírné snížení intenzity bytové výstavby ve srovnání s uplynulým obdobím 2005–2010, nicméně vzhledem k poměrně vysoké rozestavenosti na jejich území (cca 10 tisíc bytů ke konci roku 2010) je téměř jisté, že intenzita bytové výstavby bude

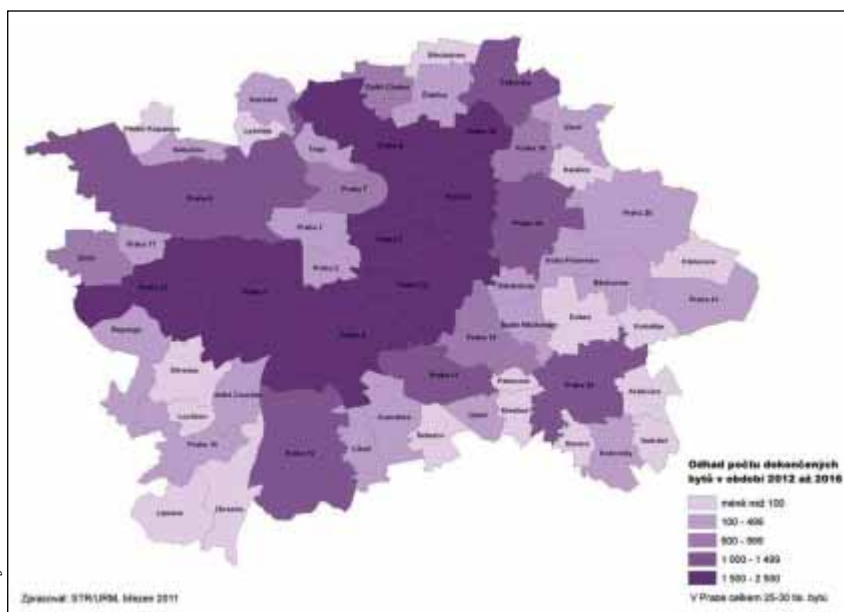
projevit i zvýšeným zájmem o bydlení ve „vnitřním“ urbanizačním pásmu, tj. na správním území Prahy ležícím při hranici se Středočeským krajem.

Závěr

Na území hl. m. Prahy byla v posledních šesti letech, tzn. v období 2005–2010, realizována výstavba přibližně 41 tisíce bytů. V těsném zázemí hlavního města na území okresů Praha-východ a Praha-západ bylo dokončeno necelých 21 tisíc bytů. Celkem tedy bylo v období 2005–2010 na území pražského metropolitního regionu postaveno téměř 62 tisíc bytů, což představovalo více než 28 % veškeré dokončené bytové výstavby realizované na celém území České republiky. Takto masivní bytová výstavba byla vyvolána silnou reálnou poptávkou po novém bydlení, která však nevznikla v rozhodující míře z důsledku absolutního nedostatku bytů, ale především z důvodu přetrvávajícího nesouladu ve struktuře bytového fondu podle typu vlastnictví (osobní, družstevní, soukromý nájemní a obecní nájemní) a také z důvodu nesouladu potřeb různých příjmových skupin v oblasti bydlení a s tím souvisejících nároků.

Období 2005–2010 bylo počtem dokončených bytů zcela mimořádné. Nepovažujeme za reálné, že by do roku 2016 bylo možné tuto intenzitu bytové výstavby zopakovat či dokonce překonat. Podle našeho odhadu bude v období 2011–2016 na území hl. m. Prahy dokončeno 29,5–35,5 tisíc bytů, na území okresů Praha-východ a Praha-západ by měla být realizována výstavba 15–19 tisíc bytů. Na území pražského metropolitního regionu by tedy v období 2011–2016 mělo být dokončeno 44,5 až 54,5 tisíc bytů. I maximální varianta našeho odhadu bytové výstavby pro období 2011–2016, která počítá s výstavbou až 54,5 tisíc bytů v pražském metropolitním regionu, představuje cca 12 % pokles výstavby v porovnání s obdobím 2005–2010. Tento vývoj však předpokládá existenci a soulad řady pozitivně působících podpůrných faktorů. Pokud by byla realizována výstavba v uvedeném minimálním (z většiny hledisek

Zdroj: STR URM na základě dat ČSÚ



Kartogram 8: Územní distribuce bytové výstavby v městských částech hl. m. Prahy v období 2012–2016 na základě odhadu STR URM

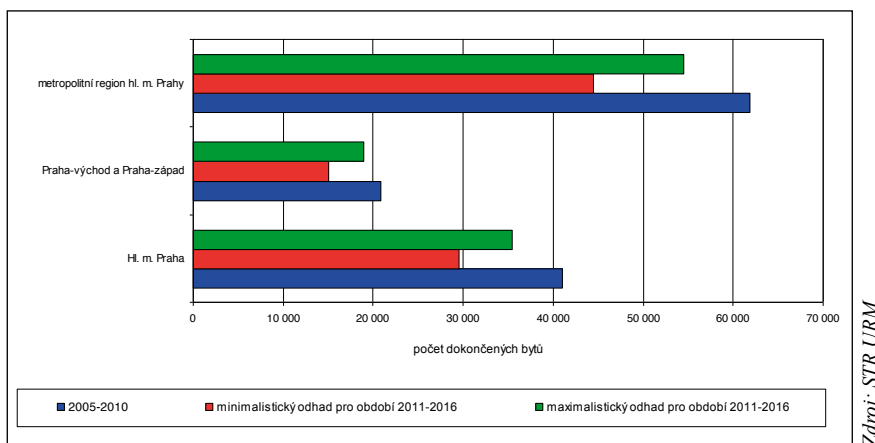
Odhad bytové výstavby v okresech Praha-východ a Praha-západ

Útvar rozvoje hl. m. Prahy, vzhledem ke své územní působnosti, nemá k dispozici podklady a informace nezbytné k odhadu budoucího vývoje bytové výstavby v okresech Praha-východ a Praha-západ. Především absence vydaných

v tomto („vnějším“) suburbanizačním pásmu hl. m. Prahy i nadále významná. Rozsah této výstavby, který se odvíjí zejména od koupěschopné poptávky, však bude záviset i na dalších okolnostech, kterými se stále více stávají kapacity obslužných struktur ať již dopravního, tak sociálního charakteru. Tyto vlivy se mohou ve větší míře

však reálném) odhadovaném rozsahu, činil by tento pokles dokonce 28 % (viz graf 3).

Přítomnost intenzivní výstavby nových bytů můžeme z hlediska rozvoje pražského metropolitního regionu hodnotit v zásadě pozitivně. „Podpora všech forem bytové výstavby ve vhodných lokalitách v Praze, propojování podnikatelských záměrů s rozvojem funkce bydlení“ je jedním z cílů obsažených v dlouhodobém koncepčním dokumentu města, kterým je Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008. Bytová výstavba sice sama o sobě není klasickým nástrojem regionálního rozvoje, je spíše jen odrazem příznivé ekonomické situace a celkové atraktivity dané oblasti, nicméně vlivem jejího působení se zvyšuje nabídka volných pracovních příležitostí, je impulzem pro místní ekonomiku, jejím prostřednictvím je zajišťován příliv nových občanů, v důsledku čehož dochází ke stabilizaci demografické situace, jsou navyšovány příjmy obcí, plní urbanistickou funkci aj. Negativní důsledky intenzivní bytové výstavby jsou obzvláště citlivě vnímány především v suburbánním pásmu hlavního města, kde již byly v některých obcích překročeny únosné limity



Zdroj: STR URM

Graf 3: Počet dokončených bytů na území pražského metropolitního regionu 2005–2010 a odhad intenzity bytové výstavby 2011–2016

rozvoje území (především infrastrukturálního charakteru) a další bytová výstavba zde není, minimálně po přechodnou dobu, žádoucí a dlouhodobě únosná.

Praha a její zázemí bude pro investory a také zájemce o bydlení i nadále nejatraktivnějším regionálním prostorem. Intenzita suburbanizačního procesu sice pravděpodobně poklesne, ten má však určitou šanci být naplňován v racionálnější podobě funkční úplnosti a lepšího urbanistického propojení se stávajícím územím.

Použité zdroje:

Údaje ČSÚ o bytové výstavbě.

Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010. Dostupné z: http://www.urm.cz/cs/uzemne_analyticke_podklady.

Poděkování

Vyslovuji tímto poděkování panu Ing. Jiřímu Mejstříkovi za podnětné připomínky a náměty, které mi pomohly ke zpracování tohoto příspěvku.

Mgr. Michal Němec
Odbor strategické koncepce
Útvaru rozvoje hl. m. Prahy

ENGLISH ABSTRACT

Housing Construction on the Territory of the Prague Metropolitan Region from 2005 to 2010 and an Estimation of its Development to 2016, by Michal Němec

Traditionally, the metropolitan region of Prague is the place of the most intensive housing construction in the Czech Republic. When the period 2005 to 2010 is compared with the previous decade, this is seen as an extraordinary time in terms of the volume of completed constructions. The bonds between the city of Prague and its hinterland go beyond the Districts of Praha-východ and Praha-západ to more distant Districts within the Region of Central Bohemia, thus constituting an area of intense spatial relations, quantifiable in statistical data on migration, commuting to work and schools, intensity of cooperational production links, and so on. In the last 10 or 15 years, such intense spatial relations between Prague and its hinterland can also be seen in housing and housing construction, as is manifested in the heavy suburbanization which became an important phenomenon in the shaping of the Prague metropolitan region.