

NOVÉ TENDENCE V BYTOVÉ VÝSTAVBĚ

Bytová výstavba je sledována nejen politiky a ekonomy jako důležitý sociálně politický a ekonomický indikátor, ale také odborníky společenských věd, protože míra vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem se promítá do života jednotlivců i rodin a domácností. Oba aspekty jsou proto předmětem pravidelného sledování statistikou bytové výstavby, která po listopadu 1989 probíhá způsobem, odlišným od dřívějšího vývoje, jak po stránce kvantitativní, tak po stránce řady kvalitativních ukazatelů. Z publikovaných dat vyplývá nejen kolísání ukazatelů bilancí bytové výstavby charakterizované indikátory dokončených, zahajovaných a rozestavěných bytů, ale i měnící se struktura forem bytové výstavby i struktura objektů, v nichž vznikají nové byty, mění se velikost domů a bytů, jejich plošný standard ap. Mění se velikost stavebních pozemků i způsob jejich využívání ve prospěch celkové užitkové plochy. Mění se také velikostní struktura nových bytů a také jejich vybavenost. Mění se tradiční území jak dokončovaných, tak zahajovaných staveb bytů. Výrazné, až dramatické změny, jsou zjišťovány u pořizovací hodnoty domů i bytů, představující rozmnožování nejen osobního, ale i národního bohatství. Jako důležitý fenomén bytové výstavby se v posledních letech ukazují tzv. netradiční formy získávání nových bytů formou zvyšujících se podílů nástaveb, přístaveb a vestaveb bytů ve stávajícím domovním fondu. Tvoří se tak nezanedbatelný segment nové bytové výstavby. Údaje o bytové výstavbě jsou výsledkem zpracování příslušných výkazů Českým statistickým úřadem. Jejich obsah se každoročně vylepšuje. Analýzu provádějí různé orgány. Jedním z nich je a. s. Terplan, který vydal v poslední době k bytové výstavbě tři rozsáhlé publikace. První je věnována delšímu časovému období 1988–1998¹⁾ a obsahuje informace a analýzu úhrnné bytové výstavby s hlavními indikátory. Druhá je věnována tzv. stavbám pro bydlení dokončeným v letech 1995–1998 a vychází hlavně z nových výkazů, zavedených v roce 1995, které inovují dosavadní statistiku bytové výstavby v České republice a přibližují ji požadavkům Evropské unie.²⁾ Třetí publikace se zabývá hodnocením alokace nové bytové výstavby v letech 1997 a 1998 až do úrovně obcí České re-

publiky.³⁾ **Prvá publikace** obsahuje dlouhodobou retrospektivu bytové výstavby v České republice již od roku 1948 do roku 1998 se strukturálními ukazateli forem investiční výstavby (komunální, družstevní, podniková, rodinné domky) a základní ukazatele výstavby jako obytné plochy, složení podle počtu obytných místností a vazby ukazatelů dokončených a rozestavěných staveb bytů, rovněž v retrospektivě. Je zde 12 přehledů za jednotlivé roky 1988–1998 a hlavní ukazatele podle okresů, krajů, vyšších územních samosprávných celků, podle regionů pro Evropskou unii, data za demograficky problémové okresy, strukturálně postižené regiony, hospodářsky slabé regiony a za skupiny okresů podle nomenklatury Eurostatu a Terplanu. Územnímu třídění i analýze je tedy věnována mimořádně velká pozornost. Z publikovaných dat vyplývají změny, k nimž došlo v posledních letech u bytové výstavby proti předchozím obdobím. Během posledních deseti let (1988–1998) sice zůstal zachován v bytové výstavbě podíl kolem 30 % bytů dokončovaných ze státních nebo obecních prostředků, avšak téměř zanikly byty družstevní (pokles z 39,3 % na 0,7 %). Podíl bytů dokončených v rodinných domech vzrostl z 29, 0 % na 50, 2 %. V jednotlivých kalendářních letech se sice relace měnily, avšak v hranicích uvedených trendů. V nových rodinných domech vzniká kolem 40 % nových bytů, v přístavbách a nástavbách k nim 10–11 % bytů. V bytových domech vzniká kolem 30 % nového bytového fondu, ale v nástavbách a přístavbách těchto domů nejnověji dalších 11–12 % bytů při jejich rostoucím podílu. Tento fenomén nástaveb a přístaveb bytových domů je jedním z důležitých rysů nové bytové výstavby. Počet a podíl bytů postavených v domovech důchodců a domech–penzionech je stále nízký. V roce 1995 bylo takto dokončeno 1 609 bytů, v roce 1998 však bylo dokončeno pouze 811 těchto bytů. To je zřejmě hluboko pod úrovní potřeb. Byty vzniklé v nebytových prostorech se počítají jen na stovky (v roce 1998 pouze 407 bytů). Nově se začínají realizovat adaptace nebytových prostor; v roce 1998 tak vzniklo 938 bytů. Byty dokončované v rodinných domech jsou nadále určeny především pro vlastní potřebu stavebníka, avšak podíl této formy určení

v letech 1995–1998 klesl z 98,6 % na 93,7 % a naopak určení pro prodej vzrostlo z 1,4 % na 6,3 %. Byty dokončené v bytových domech byly v roce 1995 určeny pro prodej ve 21,1 % případů, ale v roce 1998 už v 48,6 %, takže komerční výstavba 3 250 bytů může naznačovat budoucí trendy, ovšem za předpokladu příznivěji se vyvíjející situace příjmové úrovně obyvatelstva. Podíl bytů určených pro sociální nájemné využití vzrostl z 10,8 % na 24,0 %, což je hladina obvyklá ve většině zemí Evropské unie. Jednou ze závažně se měnících charakteristik bytové výstavby 1988–1998 byla relace mezi ukazateli dokončených, zahajovaných a rozestavěných bytových staveb v přepočtu na 1 000 obyvatel ročně. Všechny křivky těchto ukazatelů měly ročně se měnící úroveň. U dokončovaných staveb bytů bylo minimum 12 662 bytů (1,23 na 1 000 obyvatel) v roce 1995. U zahajovaných staveb činilo minimum 7 454 bytů (0,72 na 1 000 obyvatel) v roce 1993. U rozestavěných staveb bylo minimum 62 117 (6,01) v roce 1994. Do roku 1998 se uvedené ukazatele zvýšily na 2,06 u dokončených staveb, na 3,23 u zahajovaných staveb a na 9,75 u rozestavěných staveb. Žádný z těchto ukazatelů nedosahuje průměru za země Hospodářské komise pro Evropu, ale pohybuje se přibližně pod 50% úrovní vyspělých zemí Evropy. Průběh uvedených tří ukazatelů měl odlišný ráz a vazby než před rokem 1989. Tzv. netradičními formami bytové výstavby vznikalo v letech 1995–1998 průměrně kolem 32 % nových bytů. Hlavní charakteristikou zde byl již uvedený růst počtu a podílu nástaveb a přístaveb u bytových domů a adaptace nebytových prostor. Nově se od roku 1995 zjišťují počty modernizovaných bytů, které sice nerozmnožují bytový fond, ale kvalitu bydlení. V roce 1995 bylo modernizováno 2 061 bytů, v roce 1998 už 6 078. Mezi důležité změny v bytové výstavbě patří růst podílu 4 a více pokojových bytů v rodinných domech. To úzce souviselo i s růstem obytné plochy těchto bytů. Od roku 1988 do roku 1998 se průměrná obytná plocha nově dokončených bytů v rodinných domech zvýšila ze 73,9 m² na 96,4 m² (o 30,4 %) a průměrná pokojovost se zvýšila ze 4,18 na 4,35 pokojů v bytě. Obytná plocha jednoho pokoje se v téže době zvýšila o 25,4 % ze 17,7 m² na 22,2 m². To jsou nepochybně závažné změ-

ny, uvážíme-li, že v téže době docházelo ke zmenšování rodin a domácností. Proti tomuto příznivému vývoji plošného standardu nových bytů v rodinných domech stál vývoj těchto ukazatelů v bytech dokončených v komunální, družstevní a podnikové výstavbě. Obytná plocha těchto nově dokončených bytů se totiž mezi rokem 1988 a 1997 zvýšila ze 44,5 m² na pouhých 46,0 m² a pokojovost klesla z 2,64 na 2,03. Teprve rok 1998 zaznamenal obrat. Nelze však říci, zda trvalý. Obytná plocha se v roce 1998 zvýšila na 52,9 m², pokojovost na 2,23 místností a průměrná obytná plocha jednoho pokoje vzrostla na 23,7 m² proti 16,9 v roce 1988. Přes uvedené změny však jak v rodinných domech, tak v domech bytových zůstává zachován podíl obytné plochy na celkové užitkové ploše bytu: u celkové bytové výstavby je to kolem 66 %, u rodinných domů kolem 61 %. Tyto relace jsou tedy považovány zřejmě za jakousi vyhovující normu. Zahajované stavby bytů mají z hlediska objektů strukturu značně odlišnou od struktury bytů dokončovaných. V roce 1998 např. připadlo na 100 zahájených staveb bytů 42,6 bytů v nových rodinných domech, 22,7 bytů v nových bytových domech, 16,6 bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům a 9,4 bytů v nástavbách a přístavbách k bytovým domům; v obou případech s rostoucími meziročními podíly. Na adaptace nebytových prostor připadlo 5,1 % všech zahájených staveb. Ostatek připadal na byty v domovech a v penziónech, resp. v nebytových objektech. Z úhrnu dokončených staveb v roce 1998 bylo 37,6 % v nových rodinných domech, 30,8 % v nových bytových domech, 10,5 % připadlo na nástavby a přístavby k rodinným domům, 11,4 % k bytovým domům, 4,2 % byly adaptace a 5,5 % byly byty v domovech-penziónech a byty získané v nebytových objektech. Počet a vývoj rozeztavěnosti bytů dává naději, že v nejbližších 2–3 letech by mohlo dojít u dokončovaných bytů k vyšším číslům, pokud se znovu neprodlouží doba výstavby bytových objektů. I to bude záležet na finanční situaci stavebníků a také na vývoji cen stavebních materiálů a stavebních prací. Z hlediska praktické politiky bydlení a bytové výstavby je nejdůležitějším územním aspektem v soustavě našeho osídlení okres. I když citovaná publikace obsahuje informace o všech dalších územích, jako jsou nynější kraje, budoucí VÚSC a evropské regiony, okres je nadále

těžištěm pro koncepci politiky bydlení. V letech 1988–1998 se rozmístění jak dokončených, tak zahajovaných staveb bytů podstatně měnilo. Důvodem byl přesun těžiště bytové výstavby z bytových domů ve prospěch výstavby rodinných domů, které byly hlavní nebo nejdůležitější formou v řadě okresů s historicky vyššími podíly bytů v rodinných domech. Při sčítání lidu, domů a bytů 1991 bylo v České republice v rodinných domech 41,2 % všech trvale obydlených bytů. Některé oblasti měly podíl vyšší než 50 % jako např. celý kraj Středočeský (58,5 %), Jihomoravský (53,7 %) a Východočeský (53,6 %). Konfrontace s touto skutečností je proto významná pro úvahy, do jaké míry dojde v tomto směru ke změnám. Protože v letech 1988–1998 docházelo k uvedenému přesunu těžiště typu značné části bytové výstavby ve prospěch výstavby rodinných domů, měnily se i oblasti s převahou těchto bytů. Vznikaly nové oblasti výstavby rodinných domů, odlišné od tradičních. Příkladem jsou okresy v Podkrušnohoří, ale i jinde. Byl to však i důsledek toho, že od roku 1995 do roku 1998 podíl bytů dokončených v rodinných domech zůstával vysoký a činil v r. 1995 včetně nástaveb a přístaveb 54,3 %, v dalším roce 52,3 %, ale i poté 51,2 % a v roce 1998 ještě stále 48,1 %. V průměru let 1991–1998 byla nejvyšší intenzita dokončených bytů všech forem investiční výstavby v okresech Praha–západ (4,17 na 1 000 obyvatel ročně), hl. m. Praha (3,42), Praha–východ (3,40), Český Krumlov (3,25), Domažlice (3,19), Písek (3,08), Jablonec nad Nisou (2,97), Klatovy (2,95), Ústí nad Orlicí (2,90) a Havlíčkův Brod (2,89). Nejvyšší podíly bytů dokončených v rodinných domech měly okresy Plzeň–sever (75,1 %), Praha–východ (77,0 %), Beroun (80,0 %), Opava (80,3 %) a Praha–západ (82,9 %). Desetiletý odlišný vývoj podílu bytů dokončovaných v rodinných domech sice nezmění výrazněji skladbu bytového fondu republiky, avšak přece bude mít vliv na patrně jeho rovnoměrnější rozmístění z hlediska jeho skladby.

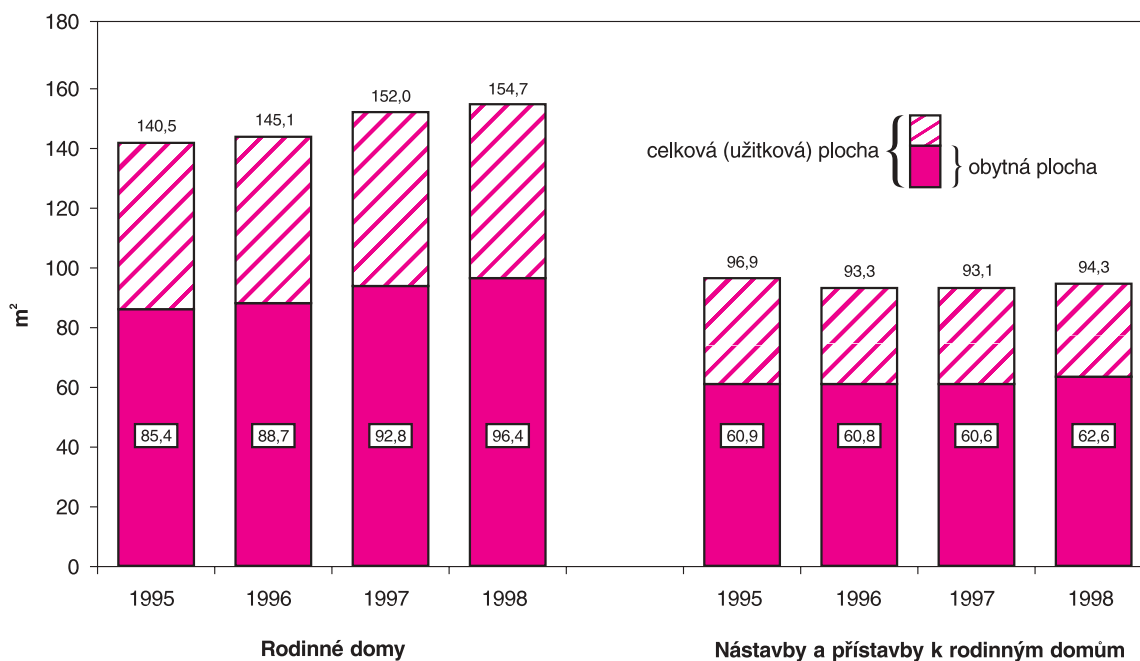
Druhá publikace, věnovaná stavbám pro bydlení 1995–1998 – jimiž se rozumějí bytové a rodinné domy včetně jejich nástaveb a přístaveb – se zaměřuje spíše na technickou stránku této bytové výstavby. I zde jsou její důležitou částí statistické přehledy a uspořádané soubory a ovšem grafická část. Z celkového počtu 66 420 bytů dokončených všemi formami

bytové výstavby v letech 1995 až 1998 připadlo na stavby pro bydlení 58 772 (88,5 %) bytů. Intenzita dokončených staveb bytů byla v průměru let 1995–1998 nejvyšší v okresech Praha–západ (4,67 bytů na 1 000 obyvatel ročně), Praha–východ (3,63), Benešov (2,17), Jeseník (2,16), Domažlice a Plzeň–jih (2,03) a Písek a Český Krumlov (2,00). „Demograficky problémové okresy“ měly v průměru intenzitu dokončené výstavby (1,67), tedy vyšší, než byl republikový průměr těchto čtyř let (1,42) a měly ji i „hospodářsky slabé regiony“ (1,51). Pouze „strukturálně postižené regiony“ vykázaly ukazatel nižší (0,78), což dokazovalo, že vládní pomoc těmto osmi okresům (Kladno, Děčín, Chomutov, Most, Teplice, Karviná, Ostrava–město a Přerov) je zcela na místě. Charakteristický pro bytovou výstavbu formou staveb pro bydlení byl v rodinných domů postupný značný růst velikosti stavebních pozemků mezi rokem 1995 a 1998 z původních 778,4 m² na 902,6 m². Přitom podíl zastavěné plochy se mezi uvedenými roky mírně snížil ze 17,1 % na 16,1 %. U bytových domů tomu bylo opačně. Zde se plocha stavebního pozemku postupně snižovala z 2 357,7 m² na 1 999,6 m². Podíl zastavěné plochy u těchto staveb klesal z 34,5 % na 29,6 %. K růstu rozlohy stavebních parcel docházelo u rodinných domů přes rostoucí ceny pozemků. Důvodem zvětšování rozlohy byly mj. restituční nemovitosti jejich bývalým majitelům. Snižování velikosti parcel u bytových domů naopak souviselo s růstem cen těchto pozemků. Průměrná pokojovost bytů dokončených 1995–1998 v rodinných domech bez nástaveb a přístaveb měla v rámci „staveb pro bydlení“ následující vývoj: 4,26 – 4,28 – 4,31 – 4,35, což jsou údaje totožné za všechny rodinné domy. U bytových domů se ukazatel vyvíjel následovně: 2,41 – 2,31 – 2,02 – 2,22, což se mírně liší od údajů uvedených vpředu jako údaje za všechny bytové domy. Technická vybavenost nově dokončovaných bytů se příznivě zvyšovala. Např. podíl bytů v rodinných domech napojených na kanalizační přípojku vzrostl z 50,6 % na 59,1 %, podíl bytů napojených na veřejný plynovod vzrostl dokonce z 35,9 % na 58,0 %. Podíl bytů s domovním centrálním topením se zvýšil z 83,5 % na 88,5 % a to lze označit za vysoký standard na mezinárodní úrovni. Je však zajímavé, že podíl bytů s garáží v domě zůstal na hladině kolem 75 %, ačkoli vybavenost obyvatelstva osobními auto-

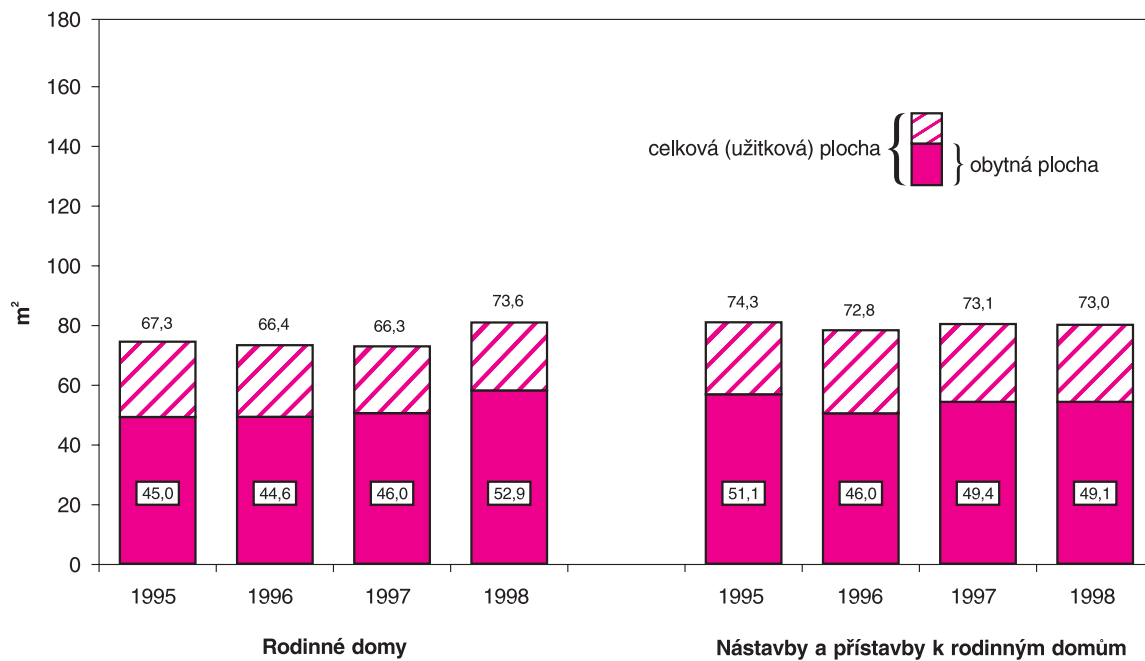
mobily výrazně vzrostla, zejména na venkově. Technologie bytové výstavby se u rodinných domů téměř nemění. Nosné zdi jsou z 93–94 % stále zděné, v 2,5 % případů montované, výjimečně také dřevěné (1,5 %), ev. jiné. Nosná zděná konstrukce bytových domů se proti tomu během čtyř let zvyšovala z 31,5 % nejprve na 44,9 %, dále na 58,5 % a konečně na 65,3 %. Velmi prudký spád naopak zaznamenaly montované konstrukce: 59,9 % → 44,0 % → 22,5 % → 10,6 %. Ostatek byly konstrukce „jiného druhu“. Tento vývoj svědčí o přejímání, resp. návratu k tradičním zděným stavbám, což souvisí s opuštěním panelové výstavby socialistické etapy bytové výstavby bytových domů. Jako velmi aktivní poznatek lze označit zkrácení doby výstavby jak rodinných domů, tak bytových domů. V jednotlivých letech 1995–1998 se doba výstavby rodinného domu krátila z 61 měsíců na 60, dále na 56 a konečně alespoň na 54 měsíců. U byto-

vých domů bylo zkrácení doby výstavby ještě příznivější: 50 – 43 – 32 – 33 měsíců. Doba výstavby bytů v nástavbách a přístavbách se však téměř neměnila a u rodinných domů se pohybovala stále kolem 50 měsíců, u bytových domů kolem 15 měsíců. Zkrácování doby výstavby bytů je jednou z mála charakteristik zvyšování efektivity této výstavby. Nová forma zjišťování ukazatelů bytové výstavby je obohacena o šetření o bytových prostorech přeměňovaných na byty, zjišťované v rámci výstavby staveb pro bydlení. V nových rodinných domech připadlo během posledních čtyř let na nebytové prostory postupně 16,5 → 16,8 → 17,3 a 19,0 % užitné plochy rodinného domu a u bytových domů postupně 10,5 → 12,6 → 16,0 a 24,2 % jejich užitné plochy. Z úhrnných nebytových prostorů připadlo v rodinných domech v roce 1998 na garáže 53,8 % užitné plochy, 6,9 % připadlo na dílny, 1,7 % na kanceláře, 1,7 % na pro-

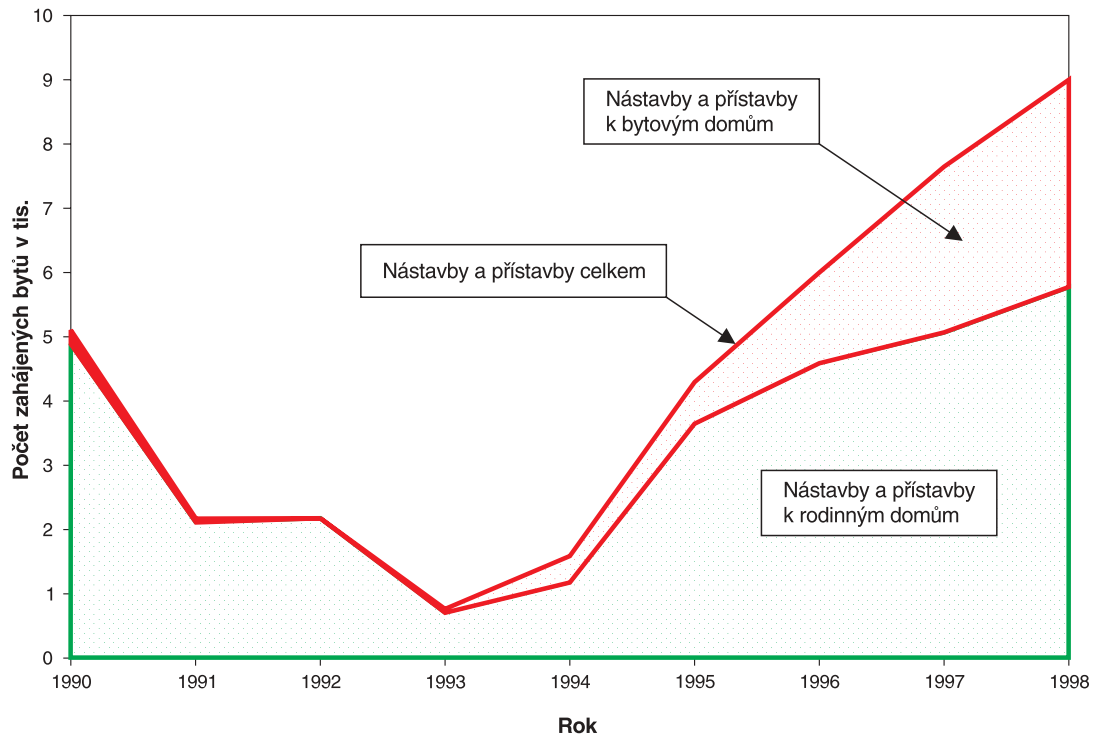
dejny a 35,9 % na „jiné prostory“ blíže ne-definované. Podíl „jiných prostorů“ z roku na rok rostl, ostatní podíly si zachovávaly poměrně stále zastoupení. V bytových domech připadlo v roce 1998 na garáže 52,1 % užitné plochy nebytových prostor, 0,5 % připadlo na dílny, ale 6,8 % na kanceláře, 8,4 % na prodejny a 32,2 % na „jiné prostory“. V bytových domech rostl podíl plochy věnované na budování garáží, klesal podíl plochy určené na prodejny a po původním růstu klesl v roce 1998 i podíl plochy ve prospěch kanceláří. Tyto změny byly důsledkem měněního se konečného určení bytových domů a měněního se podílu ploch určených ke komerčnímu využití. Jako závěr uvedme, jak vzrostly od roku 1995 do roku 1998 pořizovací hodnoty bytů v rodinných a bytových domech podle odhadu samých stavebníků. Pořizovací hodnota bytu v rodinném domě se zvýšila v uvedených letech z 1,438 mil. Kč na 2,305 mil. Kč, čili o 60,3 %. Pokud šlo



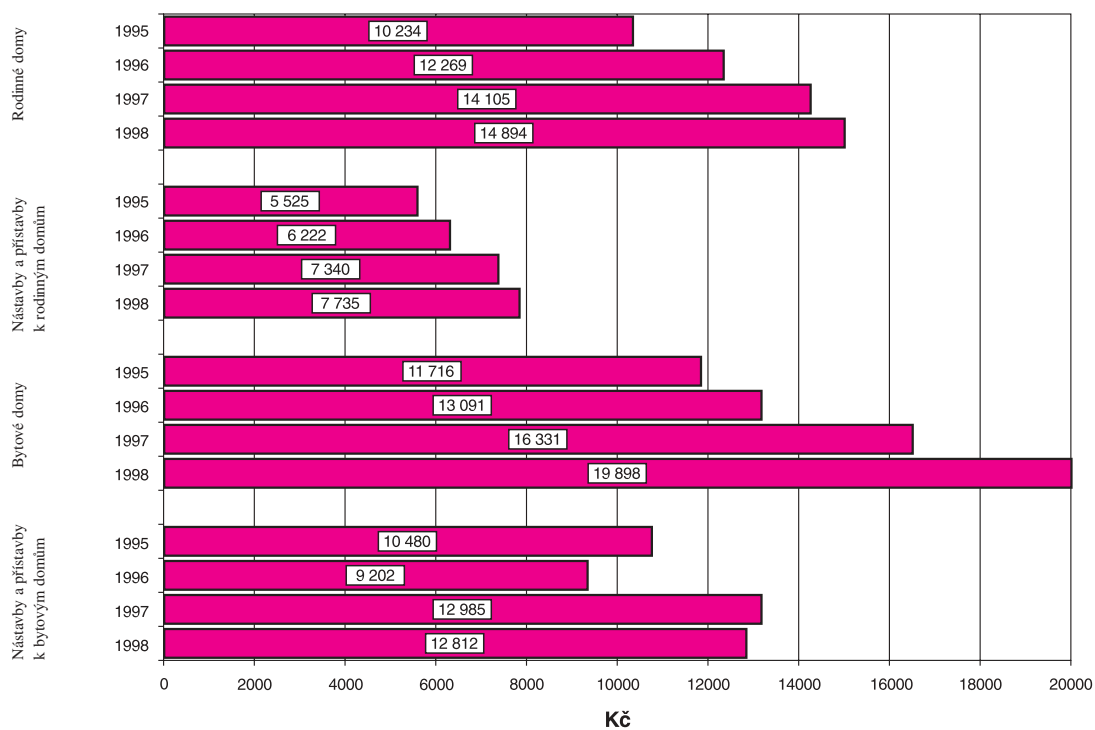
Graf č. 1 - Vztah velikosti bytů dokončených v rodinných domech v letech 1995 - 1998 z hlediska užitkové a obytné plochy (v m²)



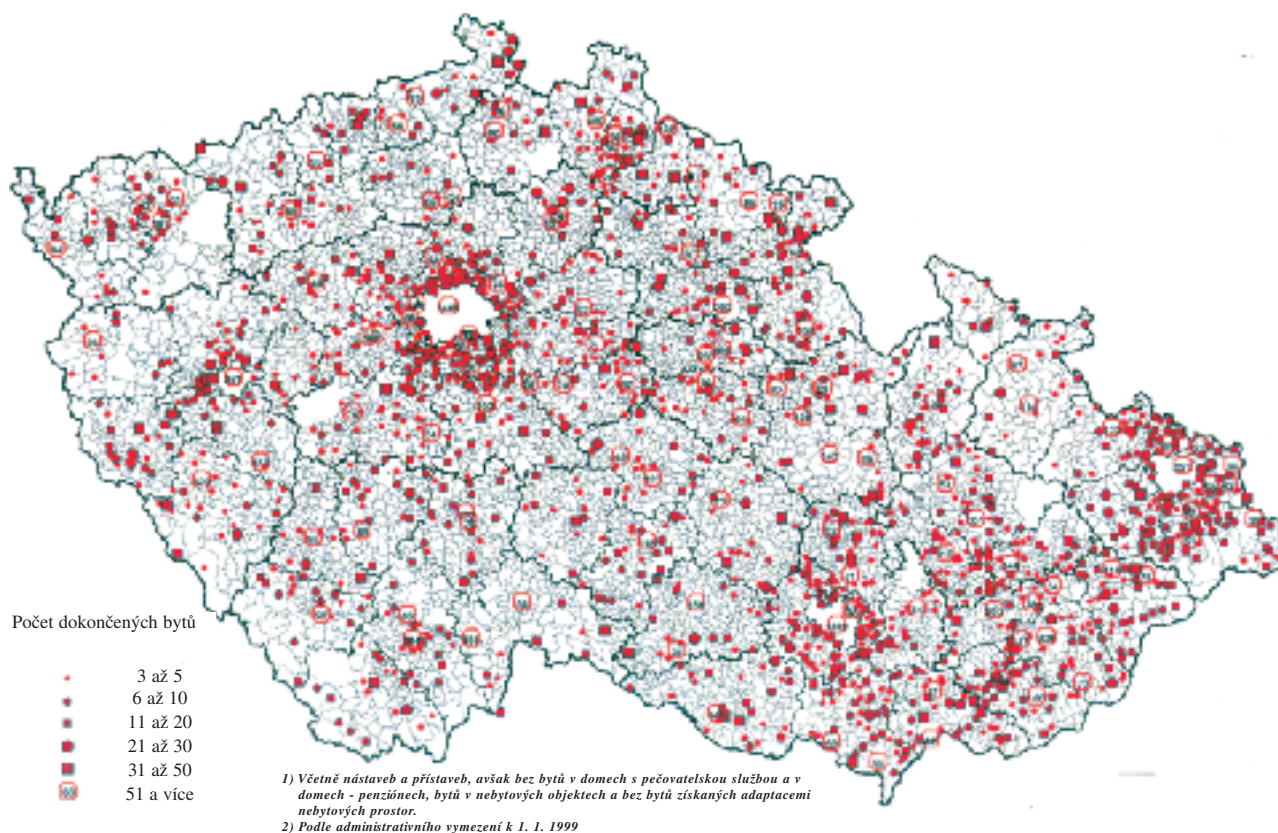
Graf č. 2 - Vztah velikosti bytů dokončených v bytových domech v letech 1995 - 1998 z hlediska užité a obytné plochy (v m²)



Graf č. 3 - Byty zahájené v nástavbách a přístavbách od roku 1990 podle druhu objektu



Graf č. 4 - Průměrná hodnota 1 m² užité plochy bytů dokončených v letech 1996 - 1998



Graf č. 5 - Rozmístění nové bytové výstavby v letech 1997 - 1998 podle obcí ¹⁾²⁾ (pouze se 3 a více dokončenými byty)

o hodnotu 1 m² obytné plochy, došlo ke zvýšení ze 16 826 Kč na 23 913 Kč, což znamenalo vzrůst o 42,1 %. Pořizovací hodnota bytu v bytovém domě se zvýšila ze 788 tis. Kč na 1,464 mil. Kč, čili o 85,8 %. Pokud šlo o hodnotu 1 m² obytné plochy, došlo ke zvýšení ze 17 528 Kč na 27 688 Kč, neboli o 58,0 %. Zvýšení všech hodnot znamenalo přesáhnutí tempa inflace, takže výstavbou bytu došlo ke skutečnému růstu osobního i společenského bohatství. Vyšší tempa růstu ukazatelů za bytové domy v sobě zahrnují i „nadhodnotu“ ve prospěch stavebníků. Výstavba rodinného domu zůstává pro stavebníka nadále vysoce efektivní, a to zřejmě díky neplacené práci stavebníků, rodinných příslušníků a přátel. Podíl „svépomoci“, který se dříve zjišťoval, přestal být novými výkazy zaznamenáván.

Třetí publikace obsahuje podrobný soubor dat o nové bytové výstavbě až do úrovně obcí (6 244 obcí), utříděný podle různých hledisek (velikostní skupiny obcí, VÚSC ap.). Na údaje za 2 roky (poprvé byly údaje zjišťovány podle obcí za rok 1997) navazuje analytické zpracování dat, např. město a obce v jeho zázemí, což je zvláště významné u hl. m. Prahy a dalších velkoměst. Vlastní rozbor rozmísťování nové bytové výstavby bylo možné omezit

z uvedených důvodů pouze na časový rozsah dvou let, přesto potvrzuje řadu předpokladů jako je oživení bytové výstavby kolem velkých měst, značnou územní diferenciovanost s řadou „hluchých oblastí“, poměrně příznivé ukazatele bytové výstavby v okresech s vyšší nezaměstnaností v některých moravských okresech a další. K problematice alokace nové bytové výstavby se vrátím v příštím roce, kdy už bude k dispozici tříletá řada. Přesto graf č. 5 dává první charakteristiku tendencí bytové výstavby z hlediska toho, kde se staví (či nestaví), a to s kvantifikací počtu bytů. V roce 1997 nebyl dokončen ani jeden byt ve 3 746 obcích, v roce 1998 tomu bylo v 3 562 obcích. Počet obcí, kde byly dokončeny alespoň 3 byty, vzrostl během jednoho roku z 871 na 1 028.

Závěrem považuji za potřebné se zmínit o statistice bytové výstavby. Ta má v českých zemích starou tradici. Nově byla vedena od roku 1946 a několikrát reformována, vždy se snahou zachovat časovou srovnatelnost ukazatelů, což se celkem vždy dařilo. Změny v roce 1995 znamenaly rozšíření o některé charakteristiky, jak vyplynulo z hořejšího textu, potlačily však jiné, např. charakter investorů ap. Vcelku však lze mluvit o obohacení. Česká statistika bytové výstavby má dobrou

mezinárodní úroveň. Vyhovuje téměř všem požadavkům na ni kladeným, dodržuje mezinárodní doporučení (na rozdíl od řady zemí Hospodářské komise pro Evropu a patrně i členských zemí Evropské unie, což se časem ukáže). Zjišťujeme to každoročně analýzou mezinárodního pramene, kterým je ročenka „Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America“ vydávaná Hospodářskou komisí pro Evropu UN/ECE. Jak zjišťování, tak zpracování – zejména za různě charakterizovaná území České republiky, jimž zde nemohla být věnována odpovídající pozornost pro rozsáhlost charakteristik – umožňuje závažná rozhodnutí decizních orgánů jak v oblasti bytové politiky, tak vlastní bytové výstavby.

Alois Andrlé

POZNÁMKY:

- 1) *Bytová výstavba v územích České republiky 1988–1998. Praha 1999. Terplan, a. s.*
- 2) *Stavby pro bydlení 1995–1998. Praha 1999. Terplan, a. s.*
- 3) *Rozmístění bytové výstavby v obcích České republiky 1997–1998. Praha 1999. Terplan, a. s.*