

4. ROZESTAVĚNÉ BYTY

Rozestavěnost bytů je specifickou charakteristikou bytové výstavby, na niž lze pohlížet ze dvou hledisek. V etapě rozvinuté ekonomiky a tedy i stavebnictví jsou rozestavěné byty vítanou rezervou nově vznikajícího bytového fondu. Při nedostatečné bytové výstavbě však vysoká rozestavěnost představuje často umrtvené finanční prostředky a bytová výstavba je tak značně neefektivní. Vysoká rozestavěnost bytů je pak důsledkem spíše dlouhých lhůt výstavby bytů, zejména v rodinných domech.

4.1. Rozestavěnost bytů podle investičních forem výstavby

Rozestavěnost zůstává jedinou fází bytové výstavby, která od roku svého minima (1994) zaznamenává neustálý nárůst. Koncem roku 2004 bylo tak v České republice rozestavěno 146 801 bytů, čili o 7 669 bytů (o 5,5 %) více než koncem předchozího roku. V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo koncem posledního roku rozestavěno do dalších let 14,36 bytů. Oproti roku 1994 vzrostl počet rozestavěných bytů více než dvojnásobně, v porovnání s rokem 1996 se počet rozestavěných bytů na konci roku 2004 zvýšil o 72 075. Vývoj rozestavěných bytů na konci jednotlivých let od roku 1971 je uveden v příloze. Nepříznivý je zejména zhoršující se poměr mezi dokončenými a rozestavěnými byty. V porovnání s předchozím rokem hodnota ukazatele sice klesla, ale téměř 455 rozestavěných bytů na 100 dokončených stále ukazuje na značnou nevyváženost mezi rozestavěnými a dokončovanými byty. Takto vysoká rozestavěnost je již velmi neefektivní a váže v sobě nevyužívaný kapitál. Přitom s přihlédnutím k pokrytí výkyvů v zahajované bytové výstavbě a zejména při zachování plynulosti dokončovaných bytů se za optimální považuje relativní rozestavěnost kolem 200 bytů rozestavěných na 100 dokončených.

Tab. 1 Počet a struktura rozestavěných bytů 1996 - 2004 podle investičních forem¹⁾

Rok	Počet rozestavěných bytů					Počet rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel
	ve všech formách bytové výstavby	v tom ve výstavbě				
		komunální ²⁾	družstevní	ostatní ³⁾	rodinných domů	
Absolutně						
1996	74 726	9 477	444	5 936	58 869	7,25
1997	90 552	12 189	552	10 535	67 276	8,79
1998	103 191	12 254	753	13 474	76 710	10,03
1999	112 530	13 990	1 079	14 537	82 924	10,95
2000	118 785	16 133	1 222	15 951	85 479	11,57
2001	121 705	16 214	1 470	16 716	87 305	11,92
2002	129 609	19 042	2 297	18 514	89 756	12,67
2003	139 132	20 755	2 444	20 147	95 786	13,64
2004	146 801	18 611	2 063	25 402	100 725	14,36
V procentech						
1996	100	12,7	0,6	7,9	78,8	x
1997	100	13,5	0,6	11,6	74,3	x
1998	100	11,9	0,7	13,1	74,3	x
1999	100	12,4	1,0	12,9	73,7	x
2000	100	13,6	1,0	13,4	72,0	x
2001	100	13,3	1,2	13,7	71,7	x
2002	100	14,7	1,8	14,3	69,2	x
2003	100	14,9	1,8	14,5	68,8	x
2004	100	12,7	1,4	17,3	68,6	x

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Včetně bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech.

³⁾ Včetně bytů v nebytových objektech a bytů rozestavěných formou stavebních úprav nebytových prostorů.

Rozhodující část ve struktuře rozestavěných bytů tvoří rodinné domy, třebaže se jejich podíl na úhrnné rozestavěnosti stále snižuje (až na 68,6 % koncem roku 2004). Absolutní počet bytů rozestavěných v nových rodinných domech ovšem neustále roste, přičemž úroveň rozestavěnosti z konce roku 1990 byla překročena již v roce 1998 a **na konci roku 2004 bylo dosaženo zatím historického maxima 100 725 rozestavěných bytů v rodinných domech** (včetně nástaveb a přístaveb), a byl tak překonán rekord z předchozího roku. V minulosti byla takto vysoká rozestavěnost v letech 1974 a 1975, kdy počet rozestavěných bytů v rodinných domech překročil 90 000. Poprvé za celé sledované osmileté období došlo ke snížení počtu rozestavěných bytů formou komunální a družstevní bytové výstavby. Počet rozestavěných komunálních bytů klesl z 20 755 na 18 611 a počet rozestavěných družstevních bytů klesl o 381 bytů na 2 063. Na úhrnu rozestavěných bytů se v roce 2004 komunální byty podílely 12,7 %, přičemž jejich podíl od roku 1996 kolísá mezi 12 - 15 %. Družstevní byty zůstávají poměrně nepodstatnou složkou rozestavěné bytové výstavby, v roce 2004 se jejich podíl ve srovnání s předchozím rokem snížil o 0,4% bodu. Počet rozestavěných bytů spadajících do položky „ostatní“ se oproti roku 2003 zvýšil o více než 5 000 bytů a jejich podíl na celkovém počtu rozestavěných bytů vzrostl na 17,3 %. Mezi ostatní rozestavěné byty jsou počítány jednak byty investorované podnikatelským sektorem, jednak byty v nebytových objektech a rozestavěné stavebními úpravami nebytových prostorů.

Další kapitola je věnována různé hladině rozestavěnosti podle druhu staveb.

4.2. Rozestavěnost bytů podle druhů staveb

Z celkového počtu 146 801 bytů rozestavěných koncem roku 2004 připadlo na novostavby rodinných domů 70 516 bytů (48 %). Jedná se o zdaleka největší podíl ze všech druhů objektů. Na druhém místě jsou nástavby a přístavby k rodinným domům, jejichž podíl se po výrazném nárůstu v roce 1998 udržuje mezi 20 až 24 %. V novostavbách bytových domů bylo vzhledem k mnohem kratší průměrné době jejich výstavby rozestavěno o něco méně bytů, konkrétně 27 817 bytů koncem roku 2004 (18,9 %). Nástavby a přístavby k bytovým domům se sice stavějí relativně nejkratší dobu, přesto však zatím nezareagovaly na výrazný pokles zahájených staveb v letech 2001 a 2002. Počet rozestavěných bytů v nástavbách a přístavbách k bytovým domům se ve srovnání s rokem 2003 téměř nezměnil. Na konci roku 2004 bylo v této kategorii rozestavěno 7 244 bytů, což je o 3 byty méně než v roce předchozím. Počet a strukturu rozestavěných bytů znázorňuje tabulka 13 na následující straně.

Podíly bytů rozestavěných v domovech penzionech, v nebytových objektech a formou stavebních úprav nebytových prostorů se v posledních čtyřech letech příliš nemění, přírůstky nebo úbytky podílů nejsou větší než 0,5% bodu. Největší hodnota podílu během posledních osmi let za všechny tři jmenované kategorie byla 3,3 %. Počty rozestavěných bytů v těchto kategoriích se mění výrazněji než jejich podíly. Bytů v domovech penzionech bylo v roce 2004 postaveno o 487 méně než v roce 2003. Přírůstek bytů rozestavěných v nebytových objektech činil 583 bytů a počet bytů rozestavěných formou stavebních úprav nebytových prostorů vzrostl o 933 bytů.

Tab. 2 Počet a struktura rozestavěných bytů 1996 – 2004 podle druhů objektů

Rok	Počet rozestavěných bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů ¹⁾
		v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech-penzionech	v nebyt. objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1996	74 726	42 327	10 088	12 103	8 069	612	253	1 274	6 594
1997	90 552	47 770	15 315	14 016	9 344	1 248	678	2 181	10 678
1998	103 191	53 204	17 453	23 506	4 213	1 061	865	2 889	14 761
1999	112 530	56 275	17 879	26 649	5 310	1 814	1 524	3 079	22 069
2000	118 785	57 974	18 430	27 505	6 572	2 102	2 285	3 917	28 196
2001	121 705	59 320	18 734	27 985	6 183	2 728	2 914	3 841	31 592
2002	129 609	61 166	23 535	28 590	6 376	3 315	3 072	3 555	34 773
2003	139 132	66 460	26 213	29 326	7 247	2 960	3 322	3 704	38 923
2004	146 801	70 516	27 817	30 209	7 244	2 473	3 905	4 637	43 448
V procentech z úhrnu nových bytů									
1996	100,0	56,7	13,5	16,2	10,8	0,8	0,3	1,7	x
1997	100,0	52,8	16,9	15,5	10,3	1,4	0,7	2,4	x
1998	100,0	51,6	16,9	22,8	4,1	1,0	0,8	2,8	x
1999	100,0	50,0	15,9	23,7	4,7	1,6	1,4	2,7	x
2000	100,0	48,8	15,5	23,2	5,5	1,8	1,9	3,3	x
2001	100,0	48,7	15,4	23,0	5,1	2,2	2,4	3,2	x
2002	100,0	47,2	18,2	22,1	4,9	2,5	2,4	2,7	x
2003	100,0	47,8	18,8	21,1	5,2	2,1	2,3	2,7	x
2004	100,0	48,0	18,9	20,6	4,9	1,7	2,7	3,2	x

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

Z jednotlivých druhů objektů vykazují nejméně příznivý poměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty **nástavby a přístavby k rodinnými domům**, kde na 100 dokončených bytů v roce 2004 připadá 1 231,5 bytů rozestavěných koncem roku 2004. Během sledovaného osmiletého období přesáhl ukazatel čtyřikrát hodnotu 1 000 bytů rozestavěných na 100 dokončených v témže roce a kromě nejnižší hodnoty v roce 1997 se v ostatních letech pohyboval kolem 950 rozestavěných bytů na 100 dokončených. Neefektivitu výstavby rodinných domů ještě podtrhuje skutečnost, že v novostavbách rodinných domů připadlo na 100 bytů dokončených v roce 2004 téměř 530 bytů rozestavěných koncem téhož roku, což je po ukazateli relativní rozestavěnosti bytů v nebytových objektech třetí nejhorší hodnota. V ostatních letech sledovaného období je však ukazatel relativní rozestavěnosti nových rodinných domů na druhém nejhorším místě. Naopak relativně nejrychleji se staví byty s pečovatelskou službou a byty v domovech penzionech, kde se ukazatel v posledních třech letech pohybuje pod hodnotou 200 rozestavěných bytů na 100 dokončených.

Počet rozestavěných **modernizací bytů** roste od počátku sledovaného období, koncem roku 2004 zůstalo takto nedokončeno 43 448 bytů. Oproti roku 1996 je objem modernizovaných rozestavěných bytů více než šestinásobný. I v případě relativního ukazatele rozestavěnosti je patrný rostoucí trend, což znamená prodlužování doby výstavby (modernizace). V roce 2004 v porovnání s předchozím rokem sice došlo ke snížení hodnoty relativní rozestavěnosti na 280,9 rozestavěných modernizací bytů na 100 dokončených v témže roce, jedná se však o druhou nejvyšší hodnotu ukazatele za posledních osm let.

4.3. Byty rozestavěné formou nástaveb a přístaveb

Koncem roku 2004 bylo rozestavěno celkem 37 453 bytů formou nástaveb a přístaveb, tedy o 60 % více než v roce 1997. Tento počet představuje 25,5 % všech rozestavěných bytů. Po tříleté stagnaci v letech 2000 – 2002 absolutní počet rozestavěných nástavbových a přístavbových bytů v letech 2003 a 2004 rostl. Naproti tomu relativní ukazatel vyjadřující

podíl rozestavěných nástaveb a přístaveb na celkovém počtu rozestavěných bytů si zachoval klesající tendenci zahájenou v roce 2000 a opět mírně poklesl na hodnotu 25,5 %. Vývoj počtu a struktury rozestavěných bytů v nástavbách a přístavbách v posledních osmi letech je zobrazen v tabulce 14.

Tab. 3 Počet a struktura bytů rozestavěných v nástavbách a přístavbách 1996 – 2004 podle druhu objektů

Rok	Byty celkem		v tom v bytové výstavbě					
	absolutně	v % z úhrnu bytové výstavby	rodinných domů			bytových domů		
			absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů rozestavěných v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů rozestavěných v bytových domech
1997	23 360	25,8	14 016	60,0	22,6	9 344	40,0	37,9
1998	27 719	26,9	23 506	84,8	30,6	4 213	15,2	19,4
1999	31 959	28,4	26 649	83,4	32,1	5 310	16,6	22,9
2000	34 077	28,7	27 505	80,7	32,2	6 572	19,3	26,3
2001	34 168	28,1	27 985	81,9	32,1	6 183	18,1	24,8
2002	34 966	27,0	28 590	81,8	31,9	6 376	18,2	21,3
2003	36 537	26,3	29 326	80,2	30,6	7 247	19,8	21,7
2004	37 453	25,5	30 209	80,7	30,0	72 44	19,3	20,7

S výjimkou v roce 1997 se podíl rozestavěných nástaveb a přístaveb v rodinných domech z úhrnu všech nástaveb a přístaveb pohybuje nad hranicí 80 %. Absolutní počet rozestavěných bytů formou nástaveb a přístaveb k rodinným domům vykazuje rostoucí trend po celé osmileté období. Důvody tak vysokého podílu je nutné hledat v diametrálně odlišné průměrné době výstavby obou forem nástaveb a přístaveb.

Podíl rozestavěných nástaveb a přístaveb činí u rodinných domů s výjimkou roku 1997 přibližně 30 – 32 % všech rozestavěných bytů v rodinných domech. U bytových domů podílový ukazatel nástaveb a přístaveb meziročně kolísá, v roce 2004 činil 20,7 % všech rozestavěných bytů v bytových domech.