

## 4. Bytová výstavba

Bytová výstavba je úzce spjata s ekonomickou situací. Cílem této analýzy bytové výstavby je porovnání situace v roce 2010 s rokem 2009, ale také lety předchozími a snaha postihnout, jak se projevila ekonomická recese od roku 2008 na bytové výstavbě v České republice. Rozbor bytové výstavby v této publikaci se zabývá srovnáním situace na regionální úrovni.

Bytová výstavba je průběžně analyzována v publikacích ČSÚ – např. v *Analýze regionálních rozdílů v ČR* z roku 2005, 2006 a 2009<sup>1</sup> nebo v *Analýze bytové výstavby v územích ČR*<sup>2</sup> (období 1997-2009), které zpracovávají bohaté datové zdroje z výkazů o dokončených bytech. Na jednotlivých krajských pracovištích ČSÚ pak vznikla analýza *Vývoj bytové výstavby v kraji v letech 1998 – 2007*. V roce 2008 byl proveden rozbor vývoje cen na trhu realit a hypoték v publikaci *Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?*<sup>3</sup> Tyto publikace a další data jsou k dispozici na [www.czso.cz](http://www.czso.cz).

V této kapitole se nejprve podíváme na vývoj dokončených bytů v minulých letech, dále se tato kapitola bude zabývat situací bytové výstavby v letech 2006-2010, ale také počty dokončených bytů podle druhu výstavby. Tato data doplňuje vývoj vydaných stavebních povolení. Pak se již zaměříme na analýzu bytové výstavby na krajské a okresní úrovni.

V roce 2010 počet zahájených bytů meziročně poklesl o 24,6 % a dosáhl hodnoty 28 135. Počet zahájených bytů meziročně klesl jak v rodinných (o 11,4 %), tak bytových domech (o 47,5 %). Počet dokončených bytů v roce 2010 meziročně poklesl o 5,3 % a činil 36 446 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech vzrostl o 3,3 %, naopak v bytových domech klesl o 20,8 %.<sup>4</sup>

Následující graf 1 ukazuje dlouhodobý vývoj počtu dokončených bytů v České republice od roku 1990 do roku 2010. Nejvyšší počet nově dokončených bytů byl v tomto období v roce 1990 a to 44 594. Od tohoto roku každoročně počet nově dokončených bytů klesal až do roku 1995, kdy dosáhl svého minima 12 998. Od roku 1996 dochází k oživení a v dalších letech k nárůstu počtu dokončených bytů. V roce 2007 překonal počet dokončených bytů poprvé od roku 1991 hranici 40 000 bytů (konkrétně 41 649 bytů). V roce 2008 dochází k poklesu na 38 380 dokončených bytů, ale v roce 2009 opět k mírnému nárůstu oproti roku 2008. K poklesu dochází ale opět v roce 2010 na hodnotu 36 346 dokončených bytů.

Graf 2 znázorňuje absolutní počty zahájených a dokončených bytů v ČR v letech 2006–2010. V letech 2006–2008 počet zahájených bytů stagnuje kolem hodnoty kolem 43 000 bytů. Počet zahájených bytů je v letech 2006-2008 větší než počet dokončených bytů. V roce 2009 dochází k obratu, kdy počet dokončených bytů nepatrně převyšuje počet zahájených bytů. Stejná je také situace v roce 2010, v tomto roce ale již počet dokončených bytů výrazně převyšuje počet zahájených bytů.

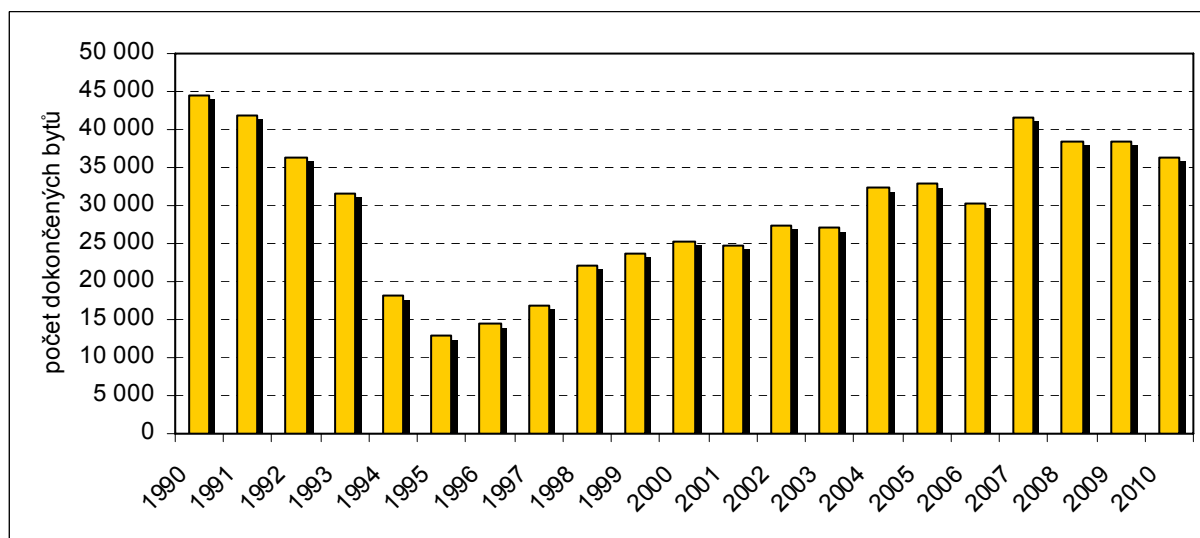
<sup>1</sup> Naposledy např. v publikaci ČSÚ, kód 1370-09, *Analýza regionálních rozdílů v ČR pro rok 2009*, kapitola Bytová výstavba. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/1370-09>

<sup>2</sup> ČSÚ, kód 8209-11, *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997-2009*. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/p/8209-11>

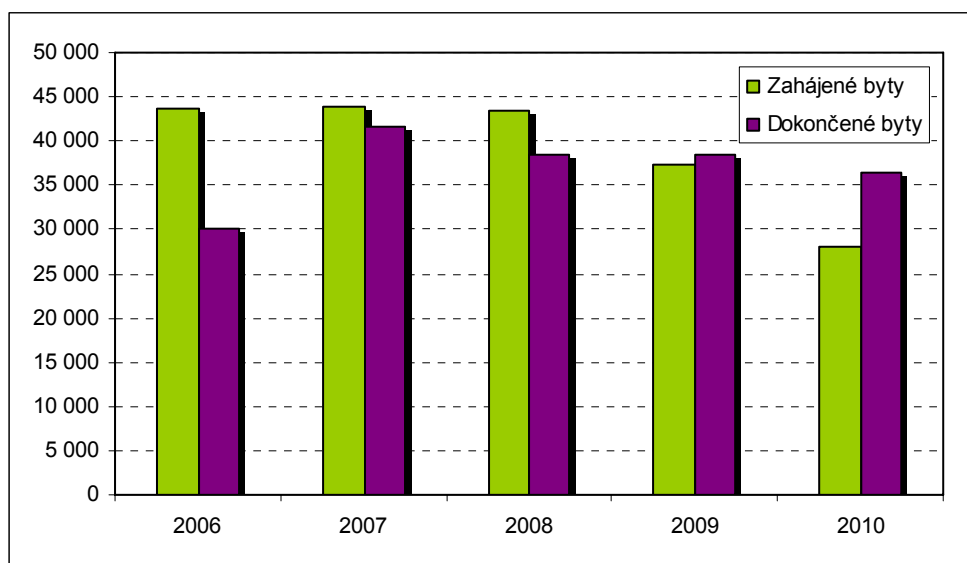
<sup>3</sup> ČSÚ, kód 1149-08, *Realitní trh České republiky: cenová bublina ano či ne?* Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/1149-08>

<sup>4</sup> ČSÚ, *Stavebnictví – prosinec 2010*. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/csta020711.doc>

**Graf 1: Dokončené byty v ČR v letech 1990-2010**

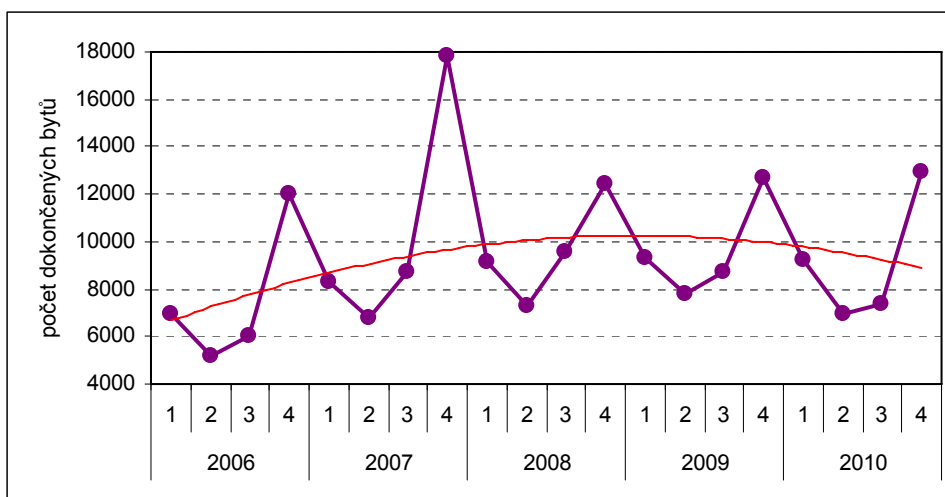


**Graf 2: Zahájené a dokončené byty v ČR v letech 2006-2010**

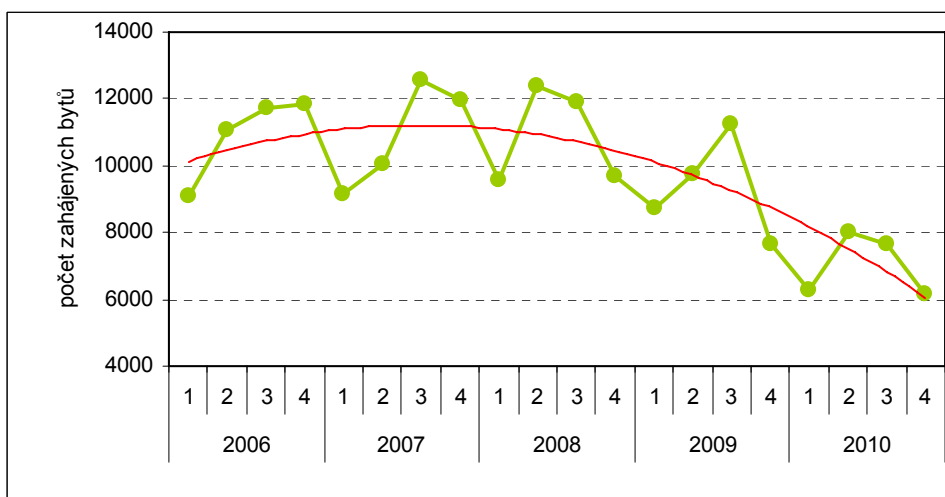


Graf 3 ukazuje počet dokončených bytů v ČR podle čtvrtletí od roku 2006–2010. Pro dokončování bytů jsou charakteristické výrazné sezónní výkyvy s největším počtem dokončených bytů ve 4. čtvrtletí a nejslabším ve druhém. Vyplývá to z technologie výstavby, kdy převládá výstavba od jara do podzimu. Nejvíce bytů bylo dokončeno ve 4. čtvrtletí roku 2007 a to 17 824, což je výrazně více i ve srovnání se stejným obdobím v ostatních letech. Spojnice trendu v grafu (ve všech grafech jde o křivku polynomu 2. stupně) ukazuje počátek stagnace, která začala na přelomu let 2008 a 2009 a následný pokles v druhé polovině roku 2009 a v roce 2010, který může být důsledkem ekonomické recese.

**Graf 3: Dokončené byty celkem v ČR - podle čtvrtletí 2006-2010**

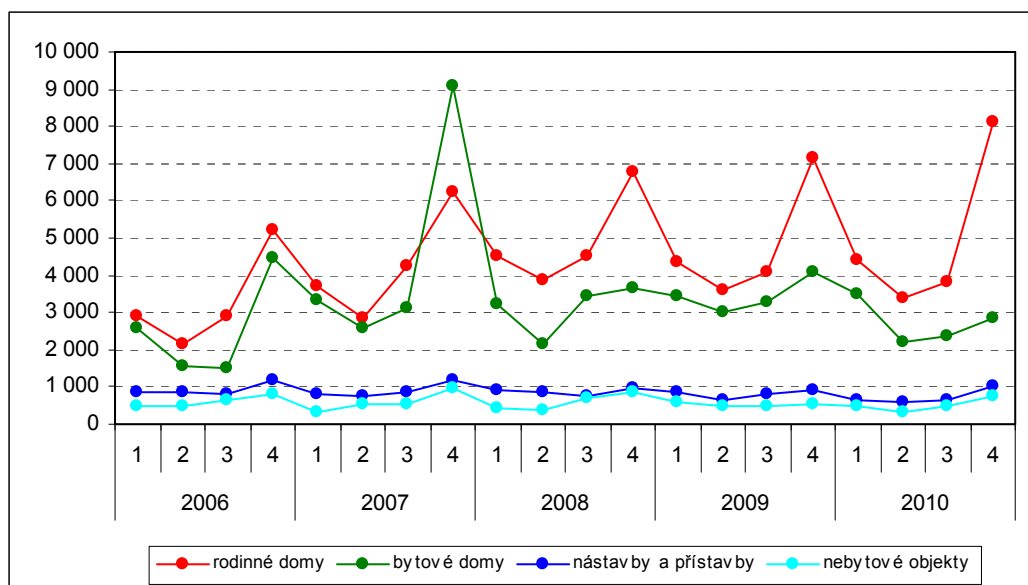


**Graf 4: Zahájené byty celkem v ČR - podle čtvrtletí 2006-2010**



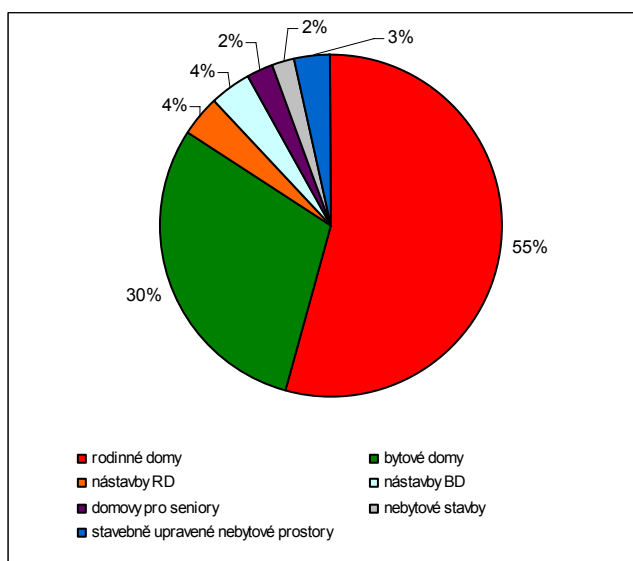
Zatímco předchozí graf ukazuje počet dokončených bytů, tak graf 4 ukazuje počet zahájených bytů v ČR podle čtvrtletí od roku 2006–2010. I zde jsou patrné jisté sezónní výkyvy. Nejméně bytů bylo zahájeno v 1. čtvrtletích, naopak maximální počet zahájených bytů se podle čtvrtletí v jednotlivých letech liší. Spojnice trendu v grafu ukazuje, že největší výstavba bytů byla zahájena v druhé polovině roku 2007. Zatímco spojnice trendu v grafu 3 u dokončených bytů ukázala pokles od druhé poloviny roku 2009, tak v grafu 4 u zahájených bytů je pokles patrný již od druhé poloviny roku 2008. Snížení počtu zahájených bytů již v roce 2008 tak bezprostředně reaguje na ekonomickou recesi, počty dokončených bytů začínají klesat až později, jelikož jejich výstavba byla zahájena ještě v období před ekonomickou recesí.

**Graf 5: Počty dokončených bytů podle druhu staveb v ČR - podle čtvrtletí 2006-2010**



Graf 5 ukazuje vývoj dokončených bytů v ČR podle druhu staveb podle čtvrtletí od roku 2006 do roku 2010. Stejně jako v předchozích grafech, i zde jsou patrné výrazné sezónní výkyvy. Z grafu je zřejmé, že v zobrazeném období převládá počet dokončených bytů v rodinných domech nad počtem dokončených bytů v bytových domech. Výjimkou je 4. čtvrtletí roku 2007, kdy počet dokončených bytů v bytových domech výrazně převýšil počet dokončených bytů v rodinných domech. Třetí křivka shora sleduje byty získané nástavbami, přístavbami a vestavbami stávajících rodinných a bytových domů – průměrný přírůstek za čtvrtletí v tomto období má hodnotu 842 bytů, ale i zde je patrný sezónní výkyv a největší přírůstek ve 4. čtvrtletí. Podobný vývoj zaznamenává čtvrtá křivka shora, která sleduje vývoj počtu dokončených bytů v nebytových budovách a stavebně upravených nebytových prostorách. Ve 4. čtvrtletí roku 2010 došlo k nárůstu počtu dokončených bytů v rodinných domech oproti stejnému období roku 2009 o 13,8 % (988 bytů) a naopak k poklesu počtu dokončených bytů v bytových domech oproti stejnému období roku 2009 o 30,8 % (1263 bytů).

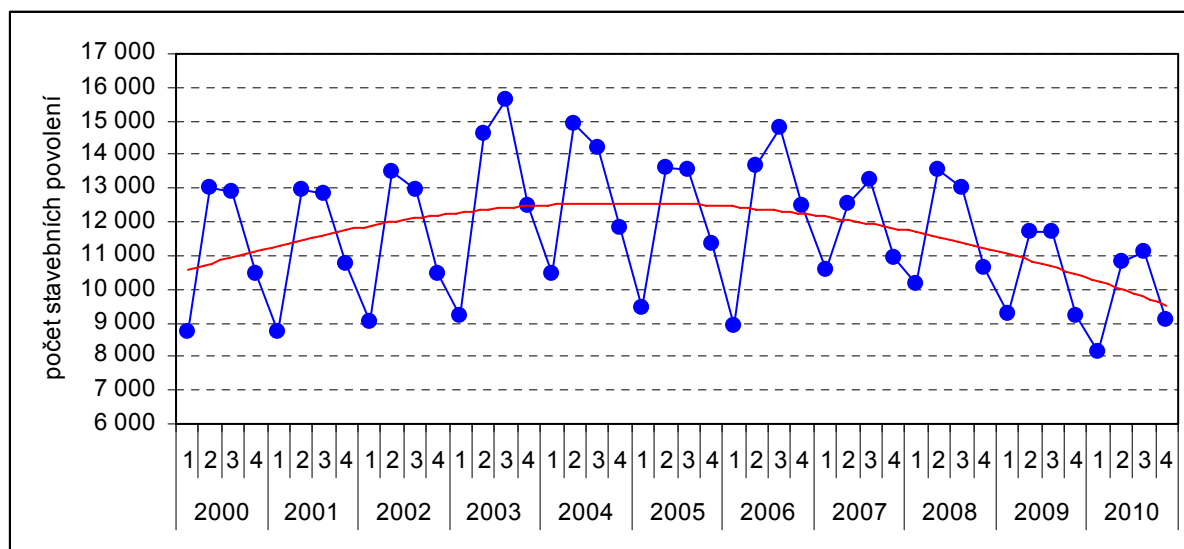
**Graf 6: Podíl dokončených bytů podle druhu staveb v roce 2010**



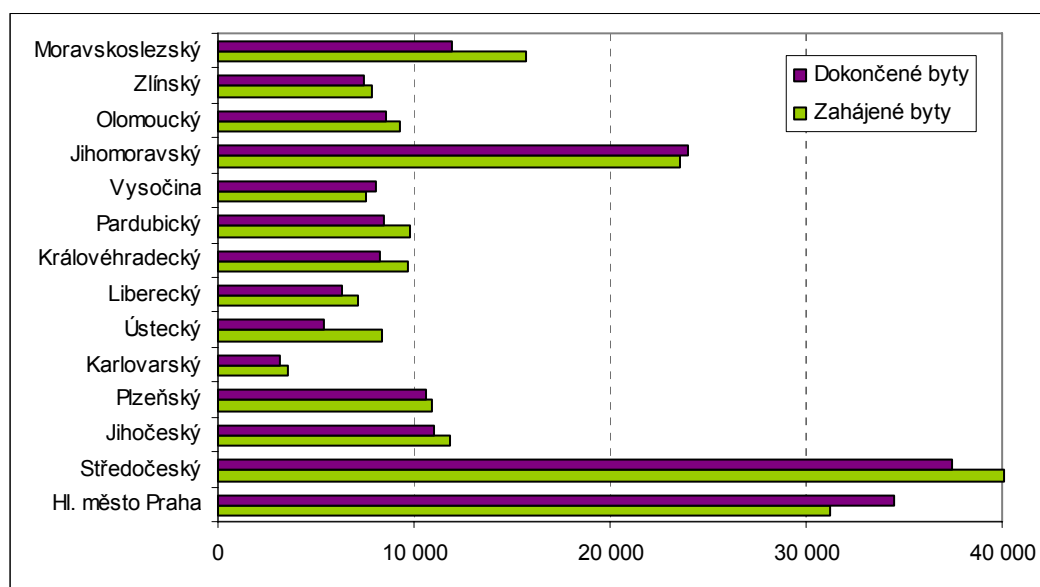
V předchozím grafu 5 nejsou zobrazeny všechny druhy staveb. Graf 6 zobrazuje procentuální podíl dokončených bytů podle jednotlivých druhů staveb. Z grafu je jasně patrné, že převažují byty v rodinných domech (55 %) a bytových domech (30 %). Malý podíl mají pak nástavby, přístavby a vestavby k rodinným a bytovým domům. Doplňkový význam mají přírůstky bytů v přestavbách nebytových budov a nové byty v rámci nebytových objektů (např. byty správců budov). Pouze 2 % pak zahrnují byty v různých typech domů s pečovatelskou službou a domovech-penzionech, které se také počítají do bilancí bytového fondu.

Následující graf 7 ukazuje počty vydaných stavebních povolení pro bytové budovy podle čtvrtletí v letech 2000-2010. I v počtu vydaných stavební povolení jsou patrné sezónní výkyvy. Minimální počty vydaných povolení jsou vždy v prvním čtvrtletí roku, maxima jsou vždy v druhém a třetím čtvrtletí. Proložená křivka ukazuje stagnaci v roce 2005 a od roku 2006 pokles v počtu vydaných stavebních povolení pro bytové budovy.

**Graf 7: Počet stavebních povolení pro bytové budovy v ČR v letech 2000-2010 podle čtvrtletí**



**Graf 8: Bytová výstavba v letech 2006 - 2010 podle krajů**



Graf 8 již analyzuje celkovou bytovou výstavbu podle krajů ČR v letech 2006-2010. Z grafu jsou patrné výrazné rozdíly mezi kraji. Nejvíce bytů (dokončených i zahájených) bylo v uvedených letech ve Středočeském kraji, který následuje Praha. Hodnotu 20 000 bytů (dokončených i zahájených) překročil také Jihomoravský kraj. Naopak celkově nejméně zahájených i dokončených bytů bylo v tomto období v Karlovarském kraji.

Konkrétní počty dokončených i zahájených bytů udávají následující tabulky. Tabulka 1 udává počty dokončených bytů v letech 2006-2010 v jednotlivých krajích. Nejvíce bytů bylo ve všech letech (kromě roku 2007) dokončeno ve Středočeském kraji, v roce 2007 to byla Praha. Nejméně dokončených bytů bylo ve všech letech v kraji Karlovarském. Pouze v pěti krajích došlo v roce 2010 k nárůstu počtu dokončených bytů oproti roku 2009 (kraje Vysočina, Karlovarský, Královéhradecký, Pardubický, Ústecký).

Tabulka 2 udává počty zahájených bytů v letech 2006-2010 v jednotlivých krajích. Nejvíce bytů bylo ve všech letech zahájeno ve Středočeském kraji, nejméně v Karlovarském kraji. Ve všech krajích došlo v roce 2010 k úbytku počtu zahájených bytů oproti roku 2009. Největší úbytek zahájených bytů zaznamenala v roce 2010 Praha.

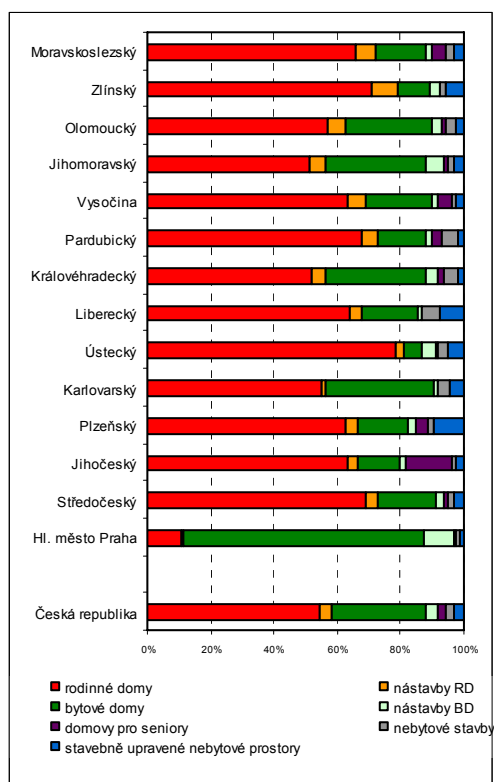
**Tabulka 1: Dokončené byty v letech 2006-2010 podle krajů**

Rok	2006	2007	2008	2009	2010
Česká republika	30 187	41 650	38 383	38 526	36 446
<i>Hl. město Praha</i>	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151
<i>Středočeský</i>	5 957	8 599	8 042	7 422	7 405
<i>Jihočeský</i>	1 908	2 088	2 708	2 173	2 137
<i>Plzeňský</i>	2 066	1 906	2 663	2 051	1 904
<i>Karlovarský</i>	638	543	628	512	867
<i>Ústecký</i>	1 119	1 153	993	1 089	1 097
<i>Liberecký</i>	1 024	1 198	1 355	1 480	1 256
<i>Královéhradecký</i>	1 218	1 796	1 919	1 516	1 807
<i>Pardubický</i>	1 515	1 866	1 847	1 612	1 644
<i>Vysočina</i>	1 495	1 681	1 729	1 416	1 772
<i>Jihomoravský</i>	3 984	6 013	4 553	4 952	4 457
<i>Olomoucký</i>	1 307	1 766	1 839	2 026	1 648
<i>Zlínský</i>	1 137	1 661	1 326	1 894	1 403
<i>Moravskoslezský</i>	1 633	1 958	2 453	2 986	2 898

**Tabulka 2: Zahájené byty v letech 2006-2010 podle krajů**

Rok	2006	2007	2008	2009	2010
Česká republika	43747	43796	43531	37319	28 135
<i>Hl. město Praha</i>	7901	7886	6810	5719	2 878
<i>Středočeský</i>	8407	8201	9516	7516	6 448
<i>Jihočeský</i>	2689	2568	2841	1910	1 793
<i>Plzeňský</i>	2252	2117	2458	2084	2 031
<i>Karlovarský</i>	760	588	769	845	608
<i>Ústecký</i>	1798	1913	1829	1631	1 220
<i>Liberecký</i>	1595	1244	1591	1535	1 152
<i>Královéhradecký</i>	2012	2087	2396	1942	1 254
<i>Pardubický</i>	2262	2498	1733	2078	1 251
<i>Vysočina</i>	1723	1671	1591	1380	1 154
<i>Jihomoravský</i>	5909	5614	4196	4427	3 414
<i>Olomoucký</i>	1793	2167	2280	1840	1 163
<i>Zlínský</i>	1724	2010	1607	1300	1 228
<i>Moravskoslezský</i>	2922	3232	3914	3112	2 541

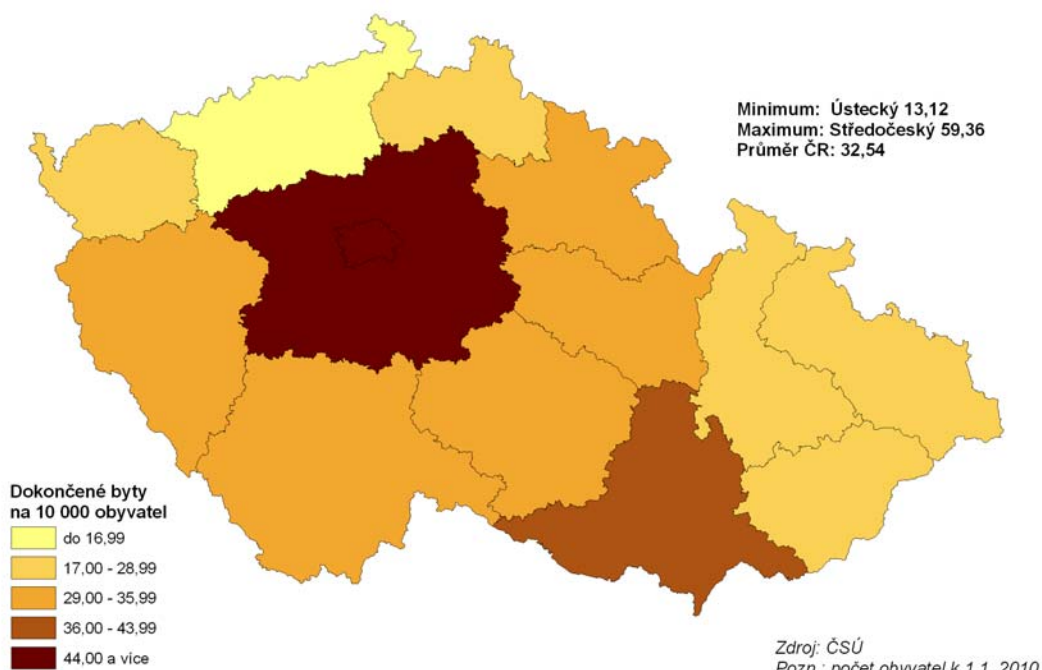
**Graf 9: Struktura dokončených bytů podle druhu staveb v krajích ČR v roce 2010**



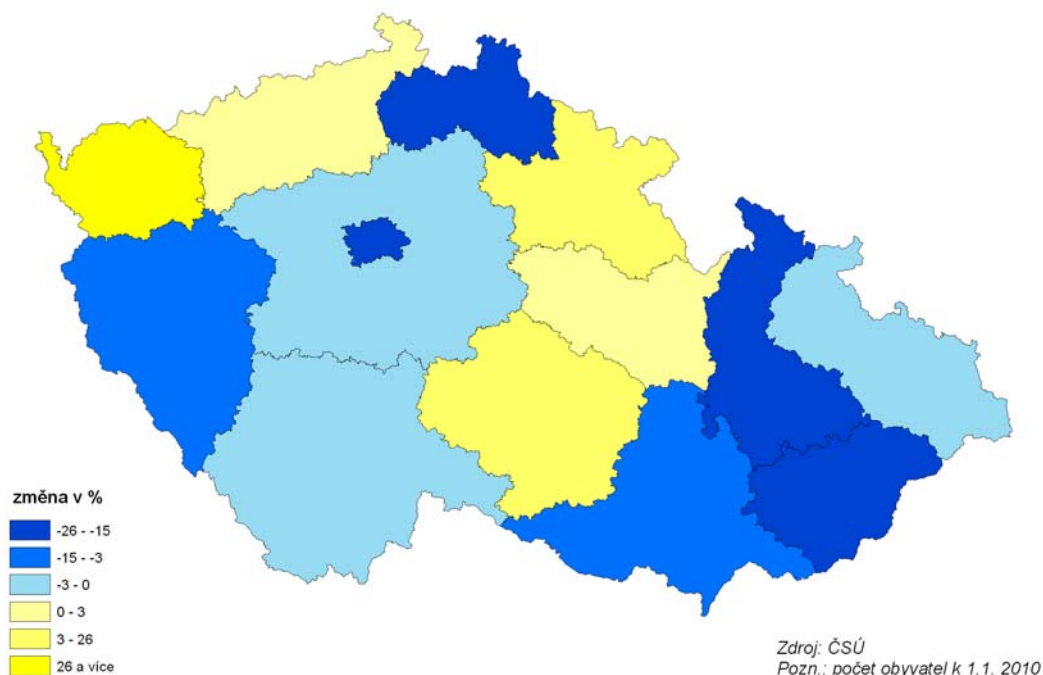
Podrobnou strukturu podle druhu stavby podle krajů ukazuje graf 9. Z grafu je patrné, že největší procentuální podíl na struktuře dokončených bytů v jednotlivých krajích mají byty v rodinných domech. Největší procentuální podíl bytů v rodinných domech je v kraji Ústeckém (s nástavbami téměř 80 %). Jedinou výjimkou je Praha, kde počet bytů v bytových domech výrazně převažuje na počtem bytů v rodinných domech. Počet dokončených bytů v rodinných domech v Praze překračuje pouze těsně hranici 10 % z celkového počtu dokončených bytů v Praze v roce 2010. Naopak podíl počtu bytů v bytových domech (včetně nástaveb) v Praze je 86 %. Druhý největší podíl počtu bytů v bytových domech (včetně nástaveb) je v Jihomoravském kraji 37 %, který je následován Karlovarským a Královéhradeckým krajem, kde je to 35 %. Různé typy domů s pečovatelskou službou a domovy-penziony nezahrnují výrazný podíl z celkového počtu dokončených bytů v jednotlivých krajích. Největší podíl bytů – 15 % v různých typech domovů pro seniory ze všech krajů v roce 2010 byl v Jihočeském kraji.

V následujících kartogramech můžeme podrobněji sledovat krajské rozdíly v počtu dokončených bytů. V kartogramu 1 je zobrazen počet dokončených bytů v roce 2010 na 10 000 obyvatel. Největší počet dokončených bytů je ve Středočeském kraji (59,36) a Praze (49,25). Tyto dva kraje následuje Jihomoravský kraj, ve kterém bylo v roce 2010 dokončeno 38,7 bytů na 10 000 obyvatel. Nejméně bytů bylo dokončeno v Ústeckém kraji (13,12).

**Kartogram 1: Dokončené byty na 10 000 obyvatel v roce 2010**



**Kartogram 2: Meziroční změna počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel v letech 2009 - 2010**



V kartogramu 2 došlo ke srovnání počtu dokončených bytů v letech 2009 a 2010, jedná se o meziroční změnu počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel. Žlutou barvou jsou v kartogramu vyznačeny kraje, kde došlo v roce 2010 k nárůstu počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel a modrou barvou jsou ty, kde došlo k poklesu počtu dokončených bytů oproti roku 2009. K největšímu nárůstu došlo v Karlovarském kraji o 69,34 %. K navýšení počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel v roce 2010 došlo ještě v krajích Vysočina a Královéhradeckém a nepatrně také v Pardubickém a Ústeckém kraji. V ostatních krajích došlo v roce 2010 ke snížení počtu dokončených bytů, nejvíce v kraji Zlínském o 25,9 %. Podrobnější údaje udává následující tabulka.

**Tabulka 3: Dokončené byty na 10 000 obyvatel a meziroční změna počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel v letech 2009-2010**

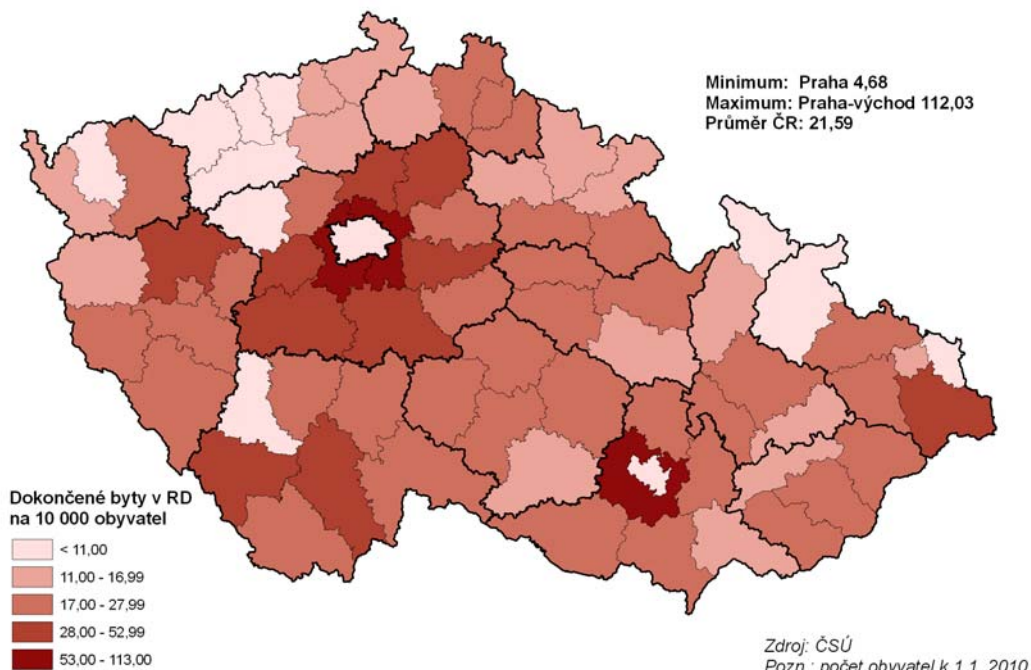
KRAJ	2009	2010	změna v %
Hlavní město Praha	59,22	49,25	-16,84
Středočeský	59,49	59,36	-0,23
Jihočeský	34,08	33,51	-1,66
Pízeňský	35,87	33,29	-7,17
Karlovarský	16,64	28,18	69,34
Ústecký	13,02	13,12	0,73
Liberecký	33,71	28,61	-15,14
Královéhradecký	27,34	32,59	19,20
Pardubický	31,22	31,84	1,99
Vysočina	27,50	34,41	25,14
Jihomoravský	43,00	38,70	-10,00
Olomoucký	31,56	25,67	-18,66
Zlínský	32,05	23,74	-25,92
Moravskoslezský	23,94	23,23	-2,95



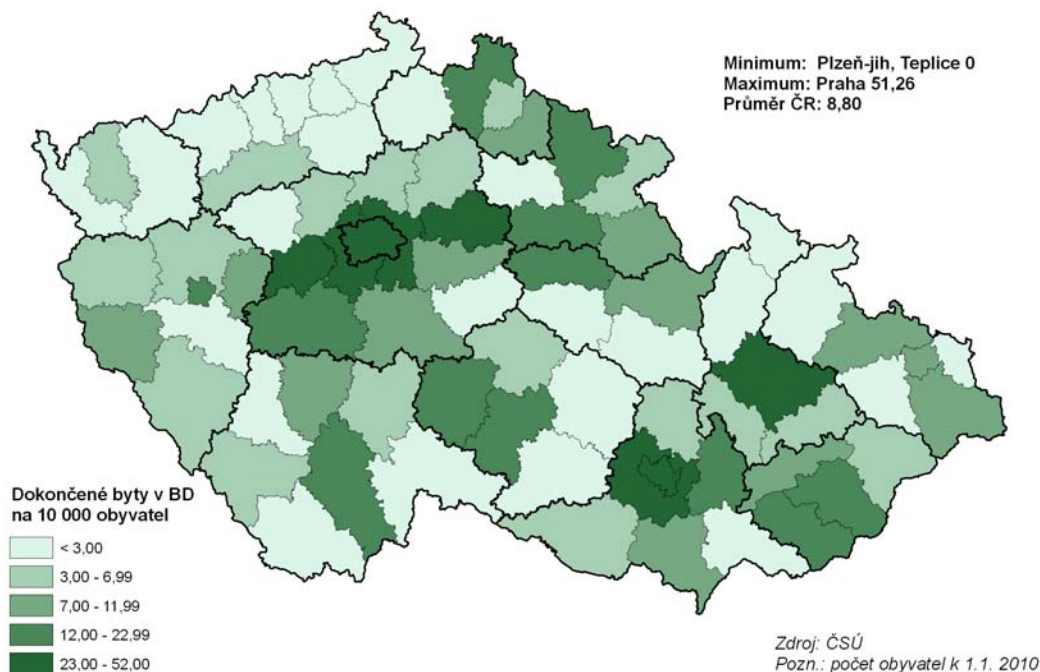
Zbývající dva kartogramy udávají počet dokončených bytů podle druhu stavby v roce 2009 podle okresů. Kartogram 3 zobrazuje počty dokončených bytů v rodinných domech (včetně nástaveb) na 10 000 obyvatel v roce 2009. Nejintenzivnější výstavba bytů v rodinných domech se odehrává především v zázemí velkých měst – Prahy a Brna (suburbanizační efekt kolem největších měst). Největší intenzitu bytové výstavby v rodinných domech mají okresy Praha-východ, Praha-západ a Brno-venkov. Výrazná je také výstavba rodinných domů ve Středočeském kraji v okresech Mělník, Mladá Boleslav, Kolín, Benešov, Beroun a Příbram. Naopak výrazně nízká je výstavba rodinných domů v okrese Rakovník, což může být projevem perifernější polohy Rakovnícka v rámci Středočeského kraje. Nízká intenzita výstavby rodinných domů panuje v Ústeckém kraji především v okresech Most, Chomutov, Teplice a Louny. Za zmínku také stojí poměrně vysoká výstavba rodinných domů v části Moravskoslezského kraje v okrese Frýdek-Místek.

Kartogram 4 zobrazuje počty dokončených bytů v bytových domech (včetně nástaveb) na 10 000 obyvatel v roce 2009. Nejintenzivnější je výstavba bytů v bytových domech ve velkých městech a také v jejich zázemí. Největší intenzita je v okresech Praha, Praha-východ, Praha-západ, Nymburk a Beroun a dále pak v Brno, Brno-venkov a Olomouc. Nízká intenzita bytové výstavby je v Ústeckém a Karlovarském kraji.

### Kartogram 3: Dokončené byty v rodinných domech (včetně nástaveb) na 10 000 obyvatel v roce 2009



#### Kartogram 4: Dokončené byty v bytových domech (včetně nástaveb) na 10 000 obyvatel v roce 2009



#### **Závěr:**

Dopady globální ekonomické krize mají vliv také na hospodářskou situaci v České republice a ovlivňují i bytovou výstavbu. Z výše provedené analýzy vyplývá, že situace v oblasti bytové výstavby v roce 2010 byla ovlivněna ve většině případů současnou složitou ekonomickou situací. Nelze však tyto tendence zobecňovat na všechny zkoumané ukazatele. Kromě ekonomické situace ovlivňuje bytovou výstavbu i celá řada jiných faktorů jako životní úroveň obyvatel, sociální situace, hodnotové preference obyvatel atd.

V roce 2010 došlo k celkovému poklesu počtu dokončených i zahájených bytů oproti roku 2009. Ovšem pokud se podíváme na počty dokončených bytů podle druhu staveb, ne ve všech oblastech došlo v roce 2010 k poklesu. Např. v počtu dokončených bytů v rodinných domech došlo v roce 2010 k nepatrnému navýšení o 3,3 %.

Rozdílná je situace také na regionální úrovni. Při porovnání bytové výstavby v letech 2009 a 2010 na krajské úrovni nedošlo ve všech krajích k poklesu počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel. V pěti krajích byl roce 2010 zaznamenán nárůst počtu dokončených bytů na 10 000 obyvatel.