

Úvod

Tématická analýza „Bytová výstavba v Moravskoslezském kraji v letech 1998 – 2006“ se zabývá v devítileté časové řadě vývojem této specifické investiční činnosti. Se stručným uvedením do spojitosti s celostátními trendy bytové výstavby je publikace za Moravskoslezský kraj členěna do tří kapitol na byty:

1. dokončené
2. zahájené
3. rozestavěné

Ve 4. kapitole jsou pak všechny výše uvedené časové etapy bytové výstavby shrnuty do posouzení situace za území okresů Moravskoslezského kraje. Problematika bytové výstavby je doplněna o tabulková srovnání za kraje České republiky. Chceme čtenáře upozornit, že připravujeme pro rok 2008 k vydání analýzu „Vývoj bytové výstavby v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007“, v níž budou uveřejněná data přepočtena na novou územní strukturu platnou od 1. 1. 2007.

Jednou ze základních lidských potřeb je kvalitní a dostupné bydlení. Podle výzkumu společnosti Factum Invenio z května 2005 bylo zjištěno, že téměř 90 % zkoumaného vzorku bylo spokojeno se svým bydlením. Podle typu vlastnictví bydlelo více než 60 % ve vlastním domě nebo bytě a tito uživatelé-vlastníci patřili se svým bydlením k nejspokojenějším. V časovém vývoji počty vlastnického bydlení v České republice narůstají. Naproti tomu neustále se snižuje počet bydlících v nájemních bytech – obecních, státních či družstevních. Především z této skupiny, ale i od všech, kdo potenciálně uvažují o svém kvalitnějším bydlení, vychází poptávka po nových a rekonstruovaných rodinných domech a bytech.

V České republice od roku 1994 do roku 2006 nepřetržitě stoupal počet rozestavěných bytů. U zahajované bytové výstavby, s výjimkou meziročních poklesů v období 1999 – 2001, byl podobný trend. V dokončovaných bytech jejich početní růst byl přerušován snížením proti roku předchozímu v letech 1995, 2001, 2003 a 2006. Převažující dynamický rozvoj bytové výstavby byl stimulován více faktory. Demograficky nastartovaly zvýšenou poptávku po bytech silné populační ročníky narozené v sedmdesátých letech minulého století. Spolu s dalšími zájemci o zlepšení bytového standardu začaly řešit svou situaci s bydlením. Financování těchto potřeb bylo z větší části umožněno úsporami a půjčkami ze stavebního spoření a hypotečními úvěry s nízkými úroky. Vlastnické bydlení se tak stalo dostupným pro sociálně střední vrstvy s průměrnými stálými příjmy. K akceleraci bytové výstavby v posledních dvou letech hodnoceného období přispěl také záměr o jejím zdražení od roku 2008 zvýšením dosavadní pětiprocentní DPH. Trvalou motivací k poptávce po vlastním bydlení je i pokračující deregulace nájemného.

Z uvedených důvodů má v České republice bytová výstavba perspektivu dalšího víceletého dynamického vývoje. Vychází to rovněž z trendů v evropském stavebnictví, v němž jsou stavby bytů nejdynamičtější složkou. V roce 2006 zaujímala bytová výstavba 48 % a o zbývající část stavební produkce se dělila nebytová s 31 % a inženýrská s 21 %. Existuje však rozdílný vývoj mezi zeměmi západní a východní Evropy. Podle struktury stavební výroby měly dosud země západní Evropy dominující bytovou výstavbu a dá se tedy očekávat její zpomalení. Ve východní Evropě se v roce 2006 na produkci stavebnictví podílela nejméně výstavba bytová (25 %) a vyšší podíly tvořily nebytové (40 %) a inženýrské stavby (35 %).