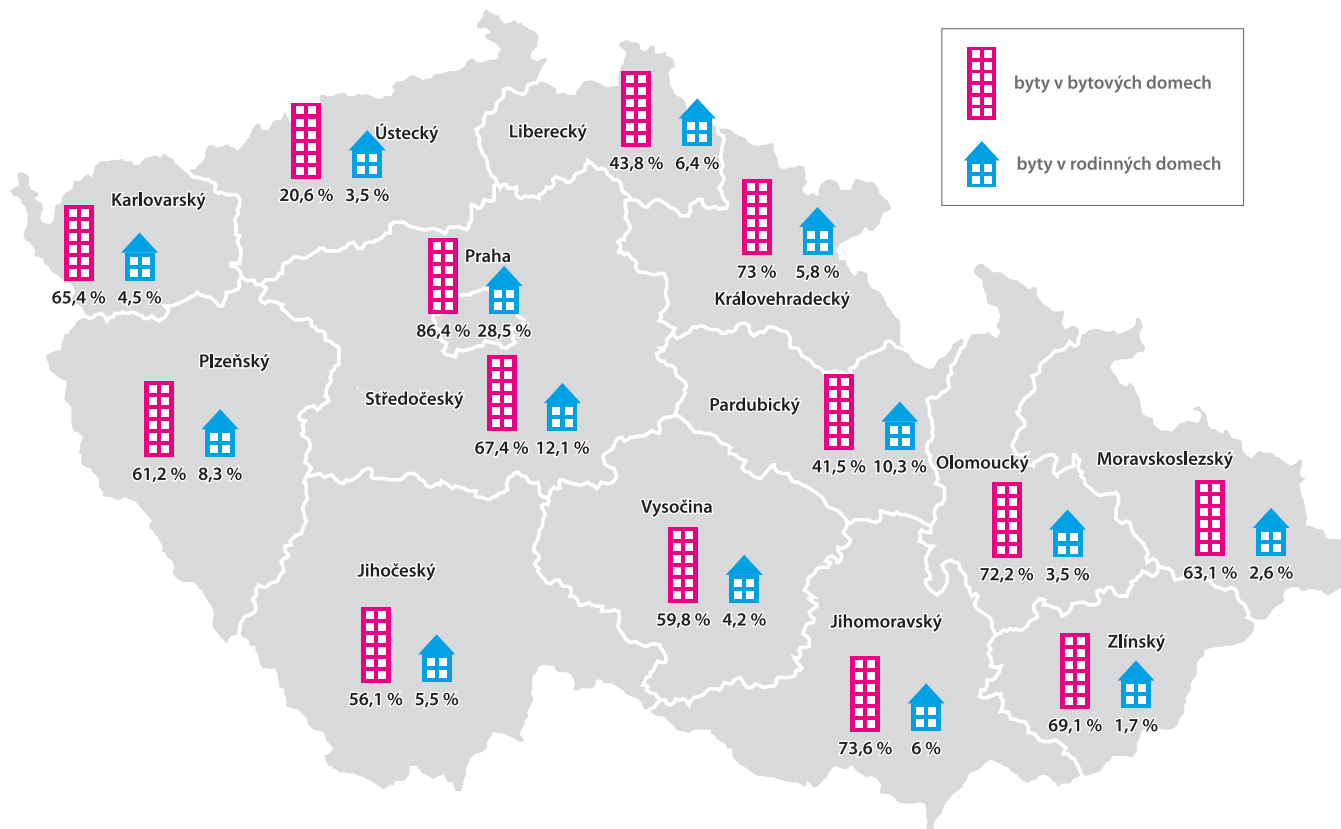


Obchod s novými byty 2001–2010

Nové byty se staly v posledním desetiletí výnosným podnikem. Jaké objekty se nejvíce stavěly, dokládají nejnovější statistická data.

Podíl bytů v bytových a rodinných domech určených k prodeji v letech 2001–2010 (v %)



Zdroj: ČSÚ

Konečné užití bytů pro prodej je sledováno pouze u novostaveb rodinných a bytových domů. Podstatné přitom je, o jaké vlastnictví dokončených bytů se jedná. Mohou být ve vlastnictví fyzické osoby (osobní vlastnictví), družstva, obce či jiné právnické osoby. A právě s růstem počtu dokončených bytů vlastněných jinou právnickou osobou je spojován růst počtu bytů určených na prodej.

Co a pro koho

V letech 2001 až 2010 bylo na území České republiky dokonče-

no 329 441 bytů, z toho 149 293 bytů (45,3 %) v nových rodinných domech a 107 689 bytů (32,7 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou a nástavbou ve starších budovách vzniklo 21 197 bytů (6,4 %) v rodinných domech a 17 251 bytů (5,2 %) v bytových domech. V domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech bylo dokončeno 9 633 bytů (2,9 %) a v nebytových budovách bylo postaveno 8 320 bytů (2,5 %). Stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 16 058 bytů (4,9 %).

Z hlediska vlastnictví představují byty v osobním vlastnic-

tví dlouhodobě významnou část přírůstku bytového fondu v České republice. S výjimkou roku 2007 se podíl dokončených bytů ve vlastnictví fyzické osoby pohyboval neustále nad hranicí 50 %. Naproti tomu družstevní forma vlastnictví z bytové výstavby téměř vymizela. V letech 2007 až 2010 byl její podíl na hranici 2 %. Přitom ještě v ročním průměru období let 2002 až 2004 se dokončené byty vlastněné družstvy podílely na úhrnné bytové výstavbě 5,5 %.

Výrazný růst zaznamenal podíl bytů vlastněných ostatními právnickými osobami, a to na úkor po-

klesu podílu výstavby obecních bytů. Ještě v roce 2001 patřila obcím čtvrtina dokončených bytů. V roce 2010 to byl však přibližně jen každý padesátý dokončený byt. Počet dokončených bytů vlastněných ostatními právnickými osobami se stal druhou z rozhodujících vlastnických forem nové bytové výstavby, a to převážně u bytových domů.

Nejvíce v roce 2007

Ve sledovaném období sice došlo k metodickým změnám (do roku 2004 nejsou do počtu bytů v bytových domech v členění podle ko-

nečného užití zahrnutý družstevní byty, u bytů v rodinných domech je od roku 2005 vyčleněna i kategorie určená pro pronájem), přesto je trend růstu podílu bytů pro prodej či pronájem zřejmý.

Rozdíly jsou však mezi byty v rodinných domech a byty v bytových domech, a to jak v počtech, tak v podílech z celkového počtu bytů v rodinných či bytových domech. Ve sledovaném období bylo pro prodej a pronájem po dokončení určeno 12 110 bytů v rodinných domech (8,1 % z úhrnného počtu bytů v rodinných domech) a 78 152 bytů v bytových domech (72,6 % z úhrnu bytů dokončených v bytových domech).

Mezi byty dokončenými v rodinných domech v celém sledovaném období dominují byty stavěné pro vlastní potřebu. Podíl bytů určených k prodeji se do roku 2005 pohyboval v rozmezí 4 až 6 % (od 451 do 797 bytů). V následujícím

pětiletém období došlo k výraznějšímu nárůstu podílu bytů určených k prodeji či pronájmu. Svého maxima dosáhl tento trend v roce 2007, kdy činil 12,9 % (počet těchto bytů se pohyboval od 1 244 po 2 306). Byty v rodinných domech stavěné za účelem pronájmu představují dosud vcelku zanedbatelnou položku ve výstavbě rodinných domů, v letech 2005 až 2010 bylo pro tento účel dokončeno pouze 612 bytů (0,4 % z úhrnu dokončených bytů v rodinných domech).

První Praha

Na rozdíl od bytů v rodinných domech byla v novostavbách bytových domů podstatná část bytů určena pro prodej. Do roku 2004 byla k tomuto účelu postavena přibližně polovina bytů. V dalších letech však jejich podíl značně vzrostl. V letech 2007 a 2008 se jednalo o 85 % bytů, v roce 2009 o více než

90 % bytů a v roce 2010 již o 95 % bytů získaných v nových bytových domech. Přitom v posledních čtyřech letech se za účelem dalšího prodeje stavějí téměř výhradně byty realizované „ostatní“ formou výstavby.

Krajský pohled na problematiku komerčního využití dokončených bytů ukazuje, že v tomto směru má dominantní postavení Praha. Pro komerční účely zde bylo určeno celkem 27 % bytů v rodinných domech a 86 % bytů v bytových domech.

Na opačném pólu pomyslného žebříčku krajů byl u bytů v rodinných domech Zlínský kraj, kde byla pro prodej po dokončení určena pouze necelá 2 % bytů z celkového počtu bytů dokončených v rodinných domech. U bytů v bytových domech si takto stojí Ústecký kraj, ve kterém bylo pro prodej po dokončení určeno pouze 21 % bytů z celkového po-

čtu bytů dokončených v bytových domech.

Nárůst podílu i počtu bytů určených po dokončení pro prodej nebo pronájem byl v posledních deseti letech zřejmý. Nejvyšší počet takovýchto bytů byl zaznamenán u bytových domů v roce 2007 a u rodinných domů v roce 2008. U počtu dokončených bytů se dopad zhoršené hospodářské situace projevuje s určitým zpožděním, přesto se zdá, že k určitému poklesu v posledních letech dochází, stejně tak v případě počtu bytů určených pro prodej. Využívaný druh výkaznictví už ale nepostihuje skutečnost, zda byty určené k prodeji také našly svého kupce a byly skutečně prodány.

Karel Adam
oddělení regionálních analýz
a informačních služeb Brno

Perličky ze statistických výkazů českých stavitelů

Pracovníci ČSÚ se často dostávají do styku s čísly, nad kterými jim někdy rozum zůstává stát. Teprve po ověření dat zjistí, že se opravdu nejedná o legraci.

■ Za nejkratší dobu byl postaven rodinný dům v Plzeňském kraji. Už za 2 měsíce stála malá dřevěná stavba určená k trvalému bydlení. Jinde tolik nespěchali. Na dokončení stavby potřebovali 381 měsíců (tj. 31 let), což není ještě tak hrozné. Podle statistik se udává nejdelší doba stavby rodinného domu 828 měsíců, tj. 69 let. Mohla za to prý kolaudace, která se „trochu“ protáhla.

■ V Praze se zase mohou pochlubit tím, že za 6 měsíců po-

stavili patnáctipodlažní bytový dům s 88 byty. Zato v okrese Jeseník se se stavbou pěkně vlekli. Třípodlažní dům s 6 byty stavěli 223 měsíců.

■ I ve stavebnictví platí zřejmě pravidlo miniaturizace. Zatímco ještě v roce 2009 měla nejmenší budova plochu 6 m², o rok později to byly pouze 4 m².

■ Největší pozemek pro stavbu rodinného domu byl zaznamenán

v Karlovarském kraji. Měl rozlohu 114 764 m². V Uherském Hradišti si naopak vystačili se 75 m².

■ Nejdražší bytová budova stála 3 257 894 tisíc korun. Jednalo se o stavbu v Praze s 547 atypickými byty, z nichž 42 je pěti a vícepokojových. Podle názoru stavebníků se cena stavby, která byla zahájena již v roce 2005, vyšplhala závratně vysoko z důvodu několikrát měněné dispozice a složitého zakládání stavby.

■ Největší pozemek pro stavbu nebytové budovy v roce 2009 měl rozlohu 862 358 m². Není divu, když se jednalo o stavbu letiště. V témže roce činila největší podlahová plocha u nebytové budovy 91 111 m². Jednalo se o obchodní centrum, kde se jistě personál pohybuje na kolečkových bruslích.

Alena Géblová
odbor vnější komunikace