

1 – Metodické poznámky a vysvětlivky

Předkládaná publikace hodnotí vývoj bytové výstavby v České republice v období 1997–2012. Až do roku 2005 hodnocení vycházela ze dvou statistických výkazů zavedených v roce 1995: Stav 8-04 (do roku 1998 lv 6-04) „Čtvrtletní výkaz o bytové výstavbě“ a Stav 7-99 (do roku 1998 lv 7-99) „Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu“. V roce 2006 byl výkaz Stav 8-04 nahrazen výkazem Stav 2-12 „Měsíční výkaz o stavebních povoleních, budovách a bytech“. V úvodní kapitole je navíc stručně nastíněn historický vývoj bytové výstavby od roku 1948.

Počáteční rok sledovaného období v analýze bytové výstavby byl zvolen záměrně, protože došlo k významné změně ve statistickém výkaznictví bytové výstavby. Od roku 1997 totiž byly poprvé údaje o bytové výstavbě získávány za jednotlivé dokončené budovy a byty, a to s jejich úplnou identifikací (tj. včetně začlenění do obce a dokonce i do části obce). Za uvedené období je tedy možno přesně sledovat nejen počty dokončených bytů v celé jejich struktuře, ale také je přepočítávat na aktuální územní vymezení v nejpodrobnější územní struktuře a pak hodnotit bytovou výstavbu podle libovolného aktuálního územního uspořádání (za současné kraje, okresy, správní obvody obcí s rozšířenou působností, velikostní skupiny obcí, jednotlivá vybraná města a obce). Všechny údaje v této publikaci jsou přepočteny na aktuální územní vymezení k 31. 12. 2012.

Absolutní počty dokončených a zahájených bytů v různém členění až do úrovně správních obvodů stavebních úřadů bylo možno odvodit ze statistického výkazu Stav 8-04. Výkaz Stav 2-12, který tento výkaz nahradil od roku 2006, zachovává tuto strukturu pro dokončené a zahájené byty, i když došlo k redukci některých položek. Výkaz Stav 2-12 ale již neobsahuje členění na investiční formy a ani za části okresů ve správních obvodech stavebních úřadů (výkaz uvádí údaje za celý správní obvod stavebního úřadu bez ohledu na to, že tento obvod v některých případech zahrnuje obce z různých okresů).

V této analýze je detailnější zaměření na bytovou výstavbu v budovách s dřevěnou konstrukcí, která se stává s každým dalším rokem zajímavější, a proto je jí nyní věnována samostatná kapitola. Také kapitola „Technická vybavenost dokončených bytů“ byla doplněna o způsoby vytápění a třídy energetické účinnosti nových budov. Aktuálně jsou tedy k dispozici data za roky 2010–2012.

Členění bytové výstavby podle druhů budovy, a sice na byty v nových rodinných domech, nových bytových domech, byty v nástavbách a přístavbách (vč. vestaveb) k rodinným domům a v nástavbách a přístavbách (vč. vestaveb) k bytovým domům, je zachováno. Zároveň jsou sledovány i byty dokončené a zahájené v budovách mimo tyto tzv. „stavby pro bydlení“. Jedná se o byty v domovech pro seniory a domovech-penzionech (dříve označováno jako v domech s pečovatelskou službou), byty v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor. Součástí sledování je i tzv. modernizace bytového fondu, která je pojímána nikoli jako přírůstek nových bytů, ale jako nárůst jejich kvality.

Po analýze bytové výstavby za celou republiku je dále podán přehled o krajských odlišnostech dokončených i zahájených bytů, přičemž za srovnávací ukazatel byla zvolena především intenzita bytové výstavby vyjádřená počtem dokončených nebo zahájených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu příslušného roku, resp. u víceletého období k součtu středních stavů obyvatel jednotlivých let.

Hodnocena je také struktura bytové výstavby z hlediska rozmístění rodinných a bytových domů do jednotlivých regionů. Jelikož období 1997–2012 je již příliš dlouhé a zanikají v něm vývojové trendy v jednotlivých krajích, sledujeme u mezikrajských odlišností bytové výstavby také její úroveň ve čtyřech čtyřletých etapách hodnoceného období 1997–2000, 2001–2004, 2005–2008 a 2009–2012.

Z celého šestnáctiletého období 1997–2012 je se zvláštním zaměřením sledován vývoj bytové výstavby v posledních čtyřech, případně pěti letech 2009–2012 nebo 2008–2012.

Analýza bytové výstavby podle okresů je omezena na nezbytné minimum, protože od 1. ledna 2003 existuje současně i členění na správní obvody obcí s rozšířenou působností. Přesto je podán stručný komentář k meziokresním odlišnostem u dokončené a zahajované bytové výstavby, zejména proto, že údaje o zahájených bytech jsou k dispozici pouze do územní podrobnosti správních obvodů stavebních úřadů, které je možno nasčítat do krajů a s určitými drobnými nesoulady i do okresů, nikoliv však do menších územních jednotek.

Podrobnější územní rozmístění bytové výstavby je tedy uvedeno pouze za dokončené byty. Pozornost je věnována rozmístění bytové výstavby do správních obvodů obcí s rozšířenou působností, do velikostních skupin obcí a dále do dvou skupin vybraných měst a obcí (s 10 000 a více obyvateli a s méně než 10 000 obyvateli). Ve druhé skupině je soubor měst a obcí s 5 000–9 999 obyvateli rozšířen o 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli. Zvláštní pozornost je věnována městům s 50 tis. a více obyvateli. Na podobné úrovni jako u celostátní bytové výstavby je podána i analýza struktury bytů dokončených v období 1997–2012 (z důvodu podchycení změn v základních vývojových tendencích je rovněž rozdělena na období 1997–2000, 2001–2004, 2005–2008 a 2009–2012), podle druhu budov, která je doplněna o krajský pohled.

Prostřednictvím výkazu Stav 7-99 („Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu“) je možné analyzovat celou řadu kvalitativních a strukturálních charakteristik nově dokončených bytů. Do roku 1998 byly takto sledovány pouze byty dokončené v tzv. stavbách pro bydlení (tento starší termín zahrnuje byty v rodinných a bytových domech včetně nástaveb a přístaveb), od roku 1999 je již možné rozšířit rozbor i za byty dokončené v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, o byty v nebytových budovách a o byty získané stavebními úpravami nebytových prostor (proto jsou v některých tabulkách a přehledech rozlišovány počty vzniklé sumarizací za jednotlivé obce od počtů bytů za kraje a ČR, kde jsou celkové počty bytů dokončených v těchto dalších třech formách za roky 1997 a 1998 připočteny). V kapitolách, které se zabývají kvalitativními a strukturálními charakteristikami dokončených bytů, je věnována pozornost výhradně bytům dokončeným ve stavbách pro bydlení. Od roku 2005 jsou výkazem Stav 7-99 sledovány všechny dokončené budovy, včetně budov nebytových. Budovy bytové jsou stavby, z nichž se alespoň polovina používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domovy-penziony, domovy pro seniory). Budovy nebytové jsou budovy, které se používají nebo jsou určeny k jiným účelům než obytné (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotní zařízení, polyfunkční domy, altány). Polyfunkční dům je stavba (budova) v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů, počet bytů ani podlaží není určující.

Stavby pro bydlení jsou takové stavby, u nichž je hlavní charakteristikou určení stavby především k bydlení, tj. bytové a rodinné domy včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k těmto domům. Přitom platí, že kdykoliv jsou v textu uvedeny nástavby a přístavby, míní se tím, že jsou zahrnuty i vestavby.

Rodinný dům je podle současné definice stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Bytový dům je stavba určená k bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.

V jednotlivých kapitolách nebo podkapitolách jsou podány následující charakteristiky dokončené bytové výstavby:

- struktura dokončených bytů podle druhu budovy,
- velikost stavebních pozemků,
- obytná plocha a pokojovost,
- technická vybavenost,
- materiál nosných zdí,
- průměrná doba výstavby,
- investiční náklady.

U investičních nákladů, technické vybavenosti, velikosti bytů a doby výstavby lze provádět hodnocení ve struktuře bytové výstavby za rodinné domy, bytové domy a nástavby a přístavby k rodinným a k bytovým domům. U zbylých charakteristik je možné sledování jen za nové stavby, tedy bez nástaveb a přístaveb, a je za ně provedeno také mezikrajské porovnání. U většiny ukazatelů (struktura dokončených bytů podle počtu pokojů, technická vybavenost, průměrná doba výstavby, výměra stavebních pozemků, průměrná obytná plocha, investiční náklady) jsou přitom kraje srovnávány za celé šestnáctileté období 1997–2012 i za kratší, čtyřleté časové úseky 1997–2000, 2001–2004, 2005–2008 a 2009–2012, protože jednotlivé roky často dokumentují různé opodstatněné výkyvy.

Zvláště podrobně je provedena analýza investičních nákladů (investičních nákladů na výstavbu), které jsou pro různá územní srovnání vztaženy na 1 m² užitkové plochy bytů. V případě této velmi důležité charakteristiky dokončených bytů jsou sledovány její vazby na velikost obce i na další charakteristiky bytové výstavby (např. na velikost stavebních pozemků), je také provedeno její hodnocení i na úrovni správních obvodů obcí s rozšířenou působností a na úrovni měst.

Pozornost je rovněž věnována relativně novému ukazateli – energetická účinnost, za který jsou v současnosti k dispozici data za období 2010–2012.

Jak již bylo výše uvedeno, statisticky zjišťované údaje umožňují od roku 1997 při rozboru technicko-ekonomických ukazatelů, obsažených ve statistickém výkazu Stav 7-99, kdy je za každou stavbu uvedena i její identifikace včetně kódu části obce, v níž se daná budova nachází, přepočítávat data na aktuální vymezení obcí. Proto může být řada charakteristik bytové výstavby sledována také podle velikostních skupin obcí v současném, územně srovnatelném vymezení. Pro tento účel je používáno 9 velikostních kategorií obcí: do 500 obyvatel, 500–999 obyvatel, 1 000–1 999 obyvatel, 2 000–4 999 obyvatel, 5 000–9 999 obyvatel, 10 000–19 999 obyvatel, 20 000–49 999 obyvatel, 50 000–99 999 obyvatel a 100 000 a více obyvatel.

Pro určení velikostních skupin obcí podle počtu obyvatel bylo vzato jako základní datum 31.12. 2012. K tomuto datu je rovněž použito administrativní vymezení obcí a jejich příslušnost do správních obvodů ORP, okresů a krajů, data za předchozí roky jsou přepočtena.

Příslušnost obcí do velikostních skupin se samozřejmě každý rok poněkud mění, i když změny v kategoriích mezi stavem k 31.12. 2011 a k 31.12. 2012 byly minimální a ani celkový počet obcí v republice se nezměnil.

Počet měst ve velikostní skupině obcí s 50 000–99 999 obyvateli zůstal stejný jako v roce 2011 - 21 měst. Velikostní skupina obcí se 100 000 a více obyvateli se sice občas rovněž proměňuje, ale v roce 2012 zůstala stejná jako v roce

2011. K pěti českým velkoměstům se 100 000 a více obyvateli z roku 2001 přibyl v roce 2008 Liberec, naproti tomu v roce 2011 ubyla Olomouc, takže počet velkoměst je nyní opět pět.

Pro úplnost jenom stručně o dalších kategoriích. Celkový počet měst s 20 000 a více obyvateli se nezměnil, takže i počet měst ve velikostní kategorii 20 000–49 999 zůstal stejný jako v roce 2011 (42).

Celkový počet měst s 10 000 a více obyvateli (podrobněji prezentovaný v rozborech) a současně počet měst ve velikostní kategorii s 10 000–19 999 obyvateli zůstal stejný (131 resp. 68 měst), ale mírně se proměnil, protože do souboru přibily Milovice (10 042 obyv. k 31.12. 2012), ale ubylo Hlinsko (9 972 obyv. k 31.12. 2012).

Druhou podrobněji sledovanou skupinou měst a obcí je tzv. skupina vybraných obcí do 10 000 obyvatel, která zahrnuje jednak velikostní skupinu obcí s 5 000–9 999 obyvateli, která občas bývá neformálně označovaná za „malá města“, což není ale zcela správné, protože zahrnuje sice 138 měst (loni 140 měst), ale dále i čtyři obce s obecním úřadem: Jesenice v okrese Praha-západ (7 516 obyvatel k 31.12. 2012), Bystřice v okrese Frýdek-Místek (5 315), Petrovice u Karviné (5 355) a Dolní Lutyně (5 109 obyvatel) v okrese Karviná.

Kromě toho je do této skupiny začleněna skupina měst, které mají méně než 5 000 obyvatel, ale jsou obcemi s rozšířenou působností. Podle stavu k 31.12.2012 jich bylo 14: Horšovský Týn (4 984 obyvatel), Trhové Sviny (4 982), Náměšť nad Oslavou (4 970), Pacov (4 903), Vizovice (4 691), Pohořelice (4 678), Votice (4 603), Králíky (4 444), Blovice (4 153), Nepomuk (3 804), Stod (3 705), Židlochovice (3 615), Kralovice (3 502) a Konice (2 840). Skupina vybraných obcí do 10 tis. obyvatel tedy zahrnuje celkem 154 měst a obcí, to znamená zcela náhodou stejně jako v předchozím roce, v roce 2011 ale v této skupině bylo 138 měst s 5–10 tis. obyvateli, 4 obce s více než 5 tis. obyvateli a 12 sídel ORP s méně než 5 tis. obyvateli, kdežto v roce 2012 zde bylo 136 měst s 5–10 tis. obyvateli, 4 obce s více než 5 tis. obyvateli a 14 sídel ORP s méně než 5 tis. obyvateli). Konkrétní seznam těchto vybraných obcí se každoročně poněkud proměňuje, ve srovnání s rokem 2011 přibyl Hlinsko, ale ubyly Milovice (změnou vůči vyšší kategorii), dále přibyl Bakov nad Jizerou (5 040 obyvatel), ale ubyl Kynšperk nad Ohří (4 939 obyvatel). Kromě toho sice poklesl počet obyvatel pod 5 000 u dalších dvou měst (Trhové Sviny a Náměšť nad Oslavou), tato města však v souboru zůstala z titulu obce s rozšířenou působností.

K uváděným počtům je třeba poznamenat, že od 1.1. 2011 pocházejí z nové bilance pohybu obyvatel, odvozené ze stavu obyvatel podle Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	- Bytové domy
ČSÚ	- Český statistický úřad
DPS	- Domovy pro seniory a domovy-penziony
ORP	- Obec s rozšířenou působností
RD	- Rodinné domy
SO ORP	- Správní obvod obce s rozšířenou působností
ZUJ	- Základní územní jednotka

Použité značky v tabulkách publikace

- ležatá čárka na místě čísla značí, že se jev nevyskytoval
- . tečka na místě čísla značí, že údaj není k dispozici nebo je nespolehlivý
- x ležatý křížek na místě čísla značí, že zápis není možný z logických důvodů
- 0 nula se používá pro označení číselných údajů menších než polovina zvolené měřicí jednotky