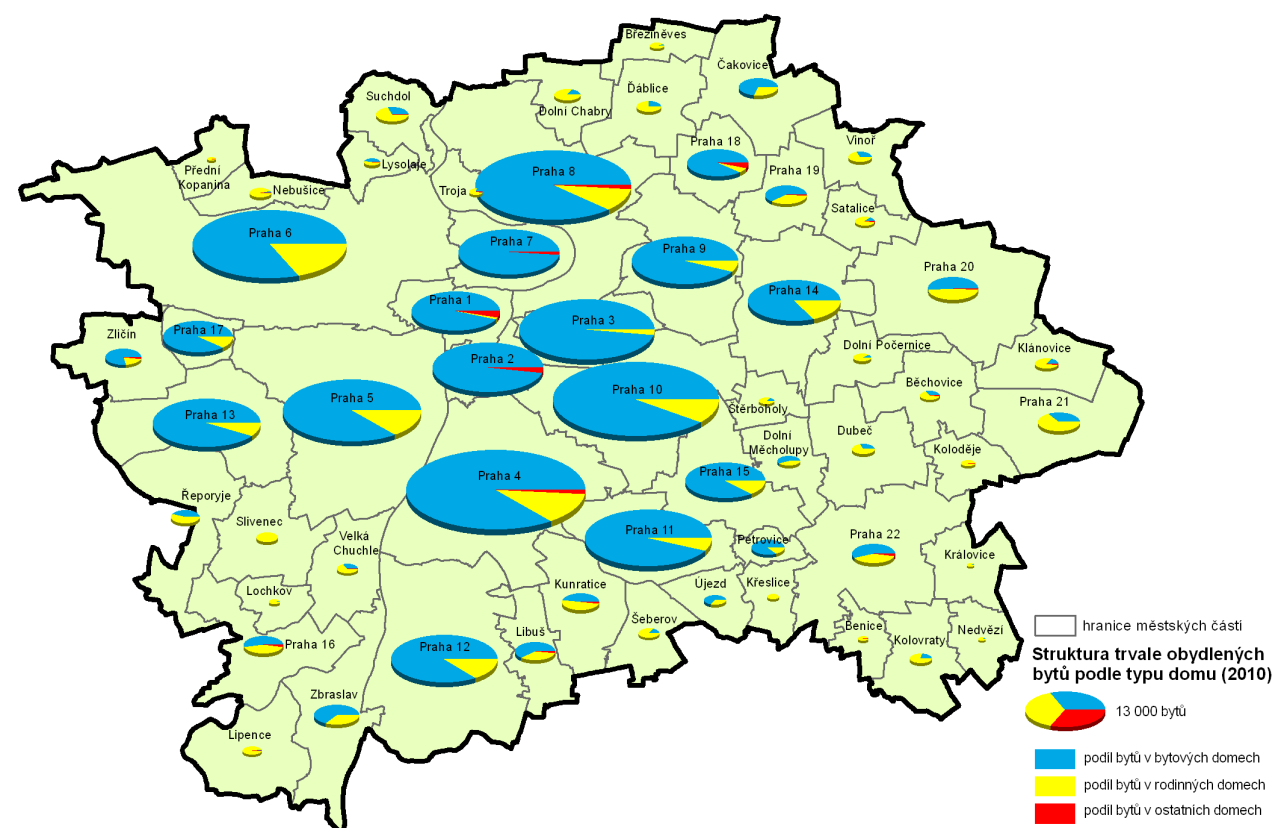


2.8 BYDLENÍ

2.8.1 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU

Podle sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 z celkového počtu 551 tisíc bytů (v 88 tisících domech) činil počet bytů v rodinných domech 72 tisíc (56 tisíc domů). Všechny ostatní – 475 tisíc bytů – byly v bytových domech (30 tisíc domů). Nová výstavba je na území Prahy také převážně realizována bytovými domy (průměrně 85 %). Počet bytů v bytových domech již výrazně překročil hranici půl milionu, zatímco v rodinných domech dosáhl přibližně 80 tisíc. Objem bytového fondu v Praze včetně bytů v nebytových objektech přesáhl počet 600 tisíc bytových jednotek.

Obr. Struktura trvale obydlených bytů podle typu domu v městských částech (2010)



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2012

Rozbor nově připravované bytové výstavby svědčí o tom, že ani v následujícím období se podíl rodinných domů výrazně nezvýší. Zcela opačná je struktura bytové výstavby v zázemí Prahy. V suburbanizačním pásmu přiléhajícím k hranicím hlavního města činí podíl nových bytů v bytových domech jen cca 25–30 %.

Intenzivní bytová výstavba po roce 2000 zvýšila podíl domů postavených v letech 1991 až 2010 na více než 15 %. Přesto největší podíl (přes 30 %) představují v Praze domy postavené v letech 1920 až 1945 a podíl domů z poválečné výstavby je nižší o 10 % bodů, než činí průměr v ostatních krajích ČR. Plocha nově postavených bytů se výrazně nezvyšuje (obytná plocha průměrného bytu se zvýšila v letech 1991 až 2001 o necelých 10 %, z toho v bytových domech o necelých 7 %). V období po SLDB 2001 se průměrná velikost nově dokončovaných bytů zvýšila rovněž jen minimálně – o cca 2 m². Nová výstavba neovlivňuje ani strukturu bytů podle počtu místností (sice je zřetelný nárůst podílu rodinných domů s více místnostmi, u bytových domů lze však hovořit o minimálním růstu, resp. stagnaci). Hlavním důvodem je relativně vysoká úroveň cen nově postavených bytů i možnost flexibilního řešení bytové situace podle konkrétní potřeby.

Proces privatizace dosud sice není dokončen, ale většina bytového fondu je z vlastnictví města nebo státu převedena do individuálního nebo skupinového soukromého vlastnictví. Vedení hlavního města Prahy ve své bytové politice deklarovalo, že si ponechá maximálně 20 % z původního počtu bytů pro sociální potřeby

a pro zajištění nezbytných městských funkcí (pro učitele, hasiče, policii apod.). Počet bytů vlastněných městem nebo městskými částmi se nadále snižuje a je odhadován na 70 až 80 tisíc, což představuje maximálně 13 % z celkového objemu bytového fondu hl. m. Prahy. Tento podíl se bude pravděpodobně nadále výrazně snižovat v souvislosti s pokračující privatizací obecních bytů.

Podle šetření ČSÚ „Životní podmínky 2010“ je struktura domácností podle druhu bytu následující: ve vlastním domě žije 11,7 % domácností, v osobním vlastnictví 35,1 %, družstevním 17,2 %, nájemním 33,9 % a ostatní formy bydlení se podílejí 2,3 %. Tyto údaje, které dosahují podobných hodnot i podle předběžných výsledků ze SLDB 2011, potvrzují rychlý privatizační proces, „osobní vlastnictví“ se oproti SLDB 2001 téměř zdvojnásobilo. Přesto je v Praze stále vysoké zastoupení nájemních bytů, je zde nejvyšší podíl nájemních bytů ze všech regionů ČR. V Praze je stále relativně vysoký i podíl družstevních bytů, který je jeden z nejvyšších v rámci krajů ČR (obdobně významnou roli hraje družstevní bydlení pouze v Ústeckém a Moravskoslezském kraji).

V současné době nejsou na území hlavního města lokality s významnější koncentrací sociálně problémových obyvatel nebo národnostně diferencovaných komunit, které by nepříznivě ovlivňovaly kvalitu obytného a sociálního prostředí. Přesto existují některé tendence mobility a vytváření takových komunitních jader. Těmto lokalitám musí správní orgány městských částí i celého města věnovat zvýšenou pozornost.

Bytový fond na sídlištích

V Praze se od SLDB 2001 do současnosti výrazně nezměnil podíl osob bydlících v bytových domech (84 %), v rodinných domech (15 %) a ostatních domech (1 %). To je dáno zejména silným zastoupením sídlištní zástavby. Z celkového počtu bytů na sídlištích (v současnosti cca 240 až 245 tisíc bytů) bylo postaveno 40 % do roku 1970, 25 % v letech 1970 až 1980 a 35 % na sídlištích realizovaných po roce 1980.

I když je nová výstavba ve značné míře alokována mimo původní sídlištní koncentrace, zásadně se nezměnil počet bydlících na sídlištích, který činí 555 až 565 tisíc osob, tj. cca 47 % všech obyvatel Prahy. Mimo to je třeba mít na zřeteli, že některá velkokapacitní nová výstavba má v podstatě charakter sídliště nebo na dřívější sídliště navazuje (Západní Město, Slunečný Vršek na Praze 15 aj.).

Většina bytových objektů na sídlištích je postavena panelovou technologií (týká se téměř 200 tisíc bytů), z nichž velká část donedávna vykazovala závažné stavebně-technické a energetické nedostatky. Ty však byly do značné míry eliminovány realizací vhodných oprav a rekonstrukcí zaměřených na zvýšení energetické účinnosti bytových objektů. Podle analýzy URM z roku 2011, která hodnotila fyzický stav bytových domů v rámci 17 největších pražských panelových sídlišť (s počtem obyvatel nad 10 tisíc), prošlo komplexní regenerací 42 % objektů, 48 % bylo zregenerováno částečně a pouze 8 % bylo ponecháno v původním stavu (ve zbylých 2 % bytových objektů probíhala v čase zpracování analýzy rekonstrukce). Pozitivní roli při akceleraci procesu regenerace bytových domů sehrála vlastnická transformace domovního a bytového fondu a nezastupitelnou roli mají také podpůrné finanční nástroje státu (programy Nový Panel, Zelená úsporám), popřípadě městských částí (např. Fond podpory regenerace městské části Praha 11).

Vývoj od r. 2010

Počet disponibilních bytů na území hl. m. Prahy se přiblížil počátkem roku 2012 hranici 610 tisíc, přičemž počet bytů v rodinných domech dosahuje přibližně 80 tisíc (tj. 13 % z celkového bytového fondu). Struktura bytové výstavby v roce 2010 a za první tři čtvrtletí roku 2011, kdy bylo v rodinných domech realizováno 13 % ze všech dokončených bytů (stejně jako v období 2000 až 2009), koresponduje se stávající strukturou pražského bytového fondu a nelze tedy v blízké budoucnosti očekávat podstatnější změny v proporcionálním zastoupení bytových a rodinných domů.

Na rozdíl od výše uvedeného, změny ve struktuře bytového fondu podle základních právních forem bydlení probíhají relativně velmi rychle. Porovnáme-li výstupy ze šetření ČSÚ „Životní podmínky 2010“ s výstupy ze stejného šetření z roku 2008, zjistíme, že v období 2008 až 2010 se zvýšil podíl pražských domácností žijících v bytech v osobním vlastnictví o 9,6 % a naopak došlo k úbytku domácností žijících v nájemním bydlení o 5 %. Těmito čísly lze doložit přetrvávající trend nárůstu vlastnického sektoru na úkor nájemního bydlení. Rovněž byl zaznamenán pokles podílu domácností žijících v bytech v družstevním vlastnictví (v období 2008 až 2010 pokles o 3,7 %).

V souvislosti s již schválenými úspornými vládními opatřeními, která se odrazila také ve snížení objemu finančních prostředků vymezených pro programy na podporu regenerace bytových domů, pravděpodobně dojde k částečnému utlumení intenzity rekonstrukcí a oprav domovního a bytového fondu.

2.8.2 BYDLENÍ V ČLENĚNÍ PODLE PÁSEM MĚSTA

Historické centrum města

Bydlení, jako nezastupitelná městotvorná složka, je v historickém centru zastoupeno převážně v obytných územích, podíl bydlení mají však i území se smíšenou zástavbou. Jednotlivé lokality bydlení jsou různorodé a specifické, s odlišným charakterem obytných domů, liší se i kvalitou obytného prostředí. Bydlení se stále udržuje v enklávách Malé Strany, Hradčan, Újezdu, na Starém Městě zejména v okolí Betlémského náměstí a v Anenské, Haštalské a Petřské čtvrti, v části Nového Města v oblasti Štěpánské a Vojtěžské čtvrti, v Podskalí a oblasti vyšehradského podhradí.

Celoměstské centrum je vystaveno nežádoucímu komerčnímu tlaku na snižování podílu bydlení, který se projevuje v území nerovnoměrně, často v souvislosti se zhoršeným životním prostředím. Ohrožena jsou zejména území se smíšenou zástavbou s podílem bydlení, kde hrozí riziko funkční nerovnováhy. Tento jev je patrný zejména v jihovýchodním pásu Starého Města, dolního Nového Města a v severní části horního Nového Města, podél turistických tras Královské cesty, v okolí Parlamentu atd. Důsledkem je klesající počet trvale bydlících obyvatel, další pokles se dá očekávat po ukončení deregulace nájemného koncem roku 2012. V Praze 1 klesl v letech 2001 až 2010 podle údajů ČSÚ počet obyvatel z 34 581 na 30 002 obyvatel (tj. pokles o 13 %). Přes negativní trend dlouhodobého vytěšňování bydlení z celoměstského centra dochází díky postupné rekonstrukci bytových objektů ale i ke zkvalitňování stávajícího bytového fondu včetně velikostní struktury bytů. Zvyšování kvality je mnohdy doprovázeno úbytkem bytů a často i vystěhováním původních obyvatel. Vznikají zde i nové byty, např. v MČ Praha 1 bylo v rozmezí let 2001–2010 dokončeno podle údajů ČSÚ 421 bytů, a to převážně v nástavbách a vestavbách stávajících objektů, v omezeném počtu i v nových objektech. S novou iniciativou přestavby nebytových prostor na byty jako jednou z možností, jak zmírnit neblahý trend úbytku obyvatel v centru, přišli radní Prahy 1 počátkem roku 2012.

Plochy bydlení představují cca 111 ha a tvoří 12,4 % z celkové plochy historického centra města. V historickém centru města bylo v letech 2001–2010 dokončeno přibližně 700 bytů (odhad na základě dat ČSÚ).

Kompaktní město

Ve vnitřním a vnějším kompaktním městě je bydlení významnou funkční složkou. Představuje velkou kapacitu bytů převážně v územích s vysokou hustotou obyvatel. Z hlediska charakteru zástavby jde o kapacitní blokovanou či poloblokovanou zástavbu bytových domů, rozvolněnou smíšenou zástavbu s enklávami vilových čtvrtí a rodinných domů, poválečnou výstavbu obytných souborů a kapacitní panelová sídliště.

Kvalita bydlení se postupně zlepšuje, což platí i o panelových sídlištích, kde zejména obytné domy procházejí rekonstrukcemi, dovybavení sídlišť zařízeními občanské vybavenosti však nebylo dosud v plné míře realizováno. V kompaktním městě se také v posledních letech postavilo značné množství nových bytů, částečně v rámci zahuštění stávající struktury dostavbou proluk či v nástavbách a vestavbách, ale i na rozvojových plochách a přestavbových územích. Poměrně kapacitní obytné soubory, které v současnosti vznikají, jsou však většinou monofunkčně bytové, postrádají charakter městské polyfunkční struktury a převážně využívají stávající veřejné a občanské vybavení.

Vnitřní kompaktní město je charakteristické převážně čtvrtěmi s kapacitní blokovanou zástavbou bytových domů z přelomu 19. a počátku 20. století. Na pravém břehu Vltavy, severně od celoměstského centra, jde o území Karlína, část Libně a Vysočan, východně od centra obytné části Nového Města, Vinohrady, Žižkov (část Žižkova byla necitlivou přestavbou nahrazena panelovými domy) a část Vršovic, jižně od centra části Nuslí a Pankráce. Na levém břehu Vltavy je to v jihozápadní části Smíchov a část Košíř, v severozápadní části Dejvice, část Bubenče a Břevnova, Letná a Holešovice. Také těchto čtvrtí se částečně dotkl tlak na přeměnu bytové funkce na komerčně výhodnější využití, např. na hotely a kanceláře. Zároveň však vznikají i lokality nového bydlení např. transformací území River Diamond na Rohanském ostrově v Karlíně, Rezidence Zvonářka v Praze 2, Korunní Dvůr v Praze 3, Sladovny v Praze 6, Prague Marina a Holešovický pivovar v Praze 7 atd. Bytová funkce je zastoupena i v polyfunkčním centru Anděl na Smíchově.

Bydlení ve vnějším kompaktním městě má charakter více rozvolněné městské zástavby s vilovými čtvrtěmi a s poválečnou sídlištní zástavbou včetně sídlišť panelových.

Severní část kompaktního města zahrnuje všechny typy obytné zástavby od venkovské, rodinné, vilové až po sídlištní zástavbu, jako je např. experimentální sídliště Invalidovna, kapacitní soubor panelových sídlišť Severního Města ze 70. a 80. let – Ďáblice, Kobylisy, Bohnice a Čimice, Prosek, sídliště Letňany, sídliště Černý Most v Praze 14. Z nově postavených lokalit, převážně středněpodlažních bytových domů, je to

např. Velká Skála a Mazanka v Praze 8; Podvinný Mlýn, dostavba okrajů sídliště Prosek, velká transformační území Vysočan, Harfa a území podél Rokytky v Praze 9; dostavba sídliště Letňany včetně četných nástaveb panelových domů; nové bytové domy v okrajových částech sídliště Černý Most atd.

Ve východní části kompaktního města představuje bydlení součást poválečné smíšené zástavby a zástavbu sídlištní, např. sídliště Solidarita, Pražačka, Jarov, Chmelnice a panelová sídliště Malešice, Zahradní Město, Skalka, Košík, Horní Měcholupy a Petrovice. Nová bytová výstavba, byla realizována v lokalitách Vinice, Parukářka, Zelené Město Jarov, v okolí sídliště Zahradní Město, Záběhlce, Horní Měcholupy, Sluneční Vršek v Praze 15. Kapacitní je obytná čtvrť výškových domů Central Park Praha-Žižkov.

Jižní část kompaktního města je charakteristická velkou různorodostí bytové zástavby s meziválečnými obytnými a vilovými čtvrtěmi např. Podolí a Spořilov v Praze 4, Tylova a Čechova čtvrť v Praze 12 a kapacitními panelovými sídlišti při okrajích kompaktního města. Je to zejména největší pražské sídliště Jižní Město v Praze 11; sídliště Pankrác, Spořilov a Krč v Praze 4; sídliště Lhotka, Modřany a Baba v Praze 12 atd. Mezi nově realizované obytné soubory patří komplex bytových a rodinných domů Zelené Údolí a Flora při okraji Krčského lesa v Kunraticích, dostavby při okrajích sídlišť Libuš, Pankrác atd.

V jihozápadní části kompaktního města má funkce bydlení také velké zastoupení. Jde o s blokovanou a vilovou zástavbu Smíchova a Košíř, panelová sídliště Barrandov, Jihozápadní Město v Praze 13 a Řepy. Velký rozvoj nového bydlení je realizován zejména formou středně a nízkopodlažní zástavby bytových domů např. lokality Zatlanka, Nikolajka, Cibulka, Císařka, Homolka, na okrajích sídliště Jihozápadní Město – Botanika, Villapark, U Kříže v Jinonicích; v západní části sídliště Barrandov, na sídlišti Řepy a ve Zličíně. Jihozápadní část kompaktního města představuje i významnou přestavbovou oblast města nezastupitelnou funkcí bydlení.

V severozápadní části kompaktního města je bydlení dominantní a zahrnuje kromě kapacitní blokované zástavby Prahy 6 a 7 i jedno z nejatraktivnějších rezidenčních území Prahy – poválečné vilové čtvrtě Baba, Hanspaulka, Ořechovka, sídlištní celky Prahy 6 – Petřiny, Červený Vrch, Dědinu, Břevnov. Nový soubor bytových domů byl postaven např. na sídlišti Petřiny – areál Hvězda, při okraji sídliště Červený Vrch lokalita Krutec, rezidenční komplex Nová Liboc vznikl u Libockého rybníka atd. Lokality nového bydlení vznikají i v rámci transformace území v dolních Holešovicích.

Plochy bydlení představují cca 2 507 ha a tvoří 41 % celkové plochy vnitřního kompaktního města a ve vnějším kompaktním městě představují 3 529 ha a tvoří 34,7% plochy vnějšího kompaktního města. V kompaktním městě bylo dokončeno v letech 2001–2010 celkem cca 41 000 nových bytů (odhad z údajů ČSÚ).

Vnější pásmo

Bytová funkce představuje významnou součást území vnějšího pásma. Jde o území s obytnou a částečně smíšenou zástavbou při okrajích městských částí kompaktního města a dále obytná území obcí, které byly postupně připojeny k Praze. Pro vnější pásmo je charakteristická rozvolněná a nízkopodlažní zástavba, lokality rodinných domů a vil, mnohé s meziválečnou regulací zástavby, rostlá venkovská zástavba a původní zástavba jader obcí. Této charakteristice se vymyká několik enkláv panelové zástavby.

Nové lokality bydlení jsou realizovány při okrajích kompaktního města a při okrajích jednotlivých sídel, na rozvojových plochách, ale i v prolukách stávající zástavby, případně transformací území např. zahrádkových osad.

Nová bytová výstavba bytových a rodinných domů je mnohdy poměrně kapacitní, s vysokou mírou využití území, často monofunkčně bytová, bez občanského vybavení. Negativním jevem vnějšího pásma je i tendence postupného srůstání některých obytných území obcí v těsném sousedství Prahy např. Klánovice–Šestajovice–Jirny, Vinoř–Přezletice.

Severní část vnějšího pásma zahrnuje malou severovýchodní část Prahy 8, Ďáblice, Březiněves a Dolní Chabry s historickými jádry původních samostatných sídel a bydlením zejména v rodinných domech. Nová bytová výstavba je zde rovněž převážně realizována ve formě rodinných domů.

Severovýchodní část vnějšího pásma zahrnuje okrajovou část Prahy 9, severní část Prahy 14 s nízkopodlažní, rodinnou a novou, poměrně kapacitní zástavbou bytových domů v části Kyje-Hutě, část Prahy 18 (Letňany), Satalice s převážně rodinnými domy, Vinoř, Prahu 19 (Kbely) a Čakovice se smíšenou nízkopodlažní zástavbou v jádru obcí, s bytovými i rodinnými domy a několika enklávami panelové zástavby. Z hlediska intenzity nové bytové výstavby můžeme severovýchodní část vnějšího pásma považovat za velmi významnou. Nejvíce bytů bylo v posledním desetiletí dokončeno v Čakovicích.

Východní část vnějšího pásma zahrnuje část území Prahy 9 a Prahy 14 s nízkopodlažní zástavbou, Dolní Počernice, Běchovice, Koloděje s bydlením převážně v rodinných domech, Horní Počernice se smíšenou zástavbou původního venkovského bydlení, bydlení v rodinných domech a v enklávách s panelovými bytovými domy. Významnou rezidenční oblastí jsou Klánovice a Praha 21 (Újezd nad Lesy) s vysokou kvalitou bydlení ve vilách a rodinných domech s atraktivním přírodním zázemím Klánovického lesa. Nová bytová výstavba byla ve východní části realizována jak v bytových, tak v rodinných domech.

Jihovýchodní část vnějšího pásma zahrnuje část Dolních Měcholup, Štěrboholy, Dubeč, Královice, Benice, Kolovraty, Nedvězí, Křeslice a Újezd, některá s historickými jádry s původní venkovskou obytnou nízkopodlažní a rodinnou zástavbou. Dále Prahu 22 (Uhřetěves, Pitkovice) s různorodou zástavbou, od zástavby s městským charakterem s činžovními a panelovými bytovými domy po rodinné domy a venkovské jádrové osídlení. Praha 22 se zároveň v posledním desetiletí stala jádrovou oblastí bytové výstavby v jihovýchodní části vnějšího pásma města.

Jižní část vnějšího pásma tvoří část Prahy 12, Šeberov, část Kunratic a Libuše, Písnice s obytnou a smíšenou nízkopodlažní a rodinnou zástavbou částečně venkovského charakteru.

Západní část vnějšího pásma tvoří malé obytné okraje Prahy 5 a Prahy 13, Zličín, Sobín, Řeporyje, Slivenec. Převážně jde o obytná území rodinné zástavby, z části historických jader a o nízkopodlažní venkovskou zástavbu původně zemědělských obcí. Enkláva panelových bytových domů je ve Zličíně, který se v posledních letech rovněž stal jednou z nejvýznamnějších oblastí bytové výstavby nejen v rámci vnějšího pásma, ale celé Prahy.

Jihozápadní část vnějšího pásma tvoří Velká Chuchle, Lochkov, Praha 16 (Radotín), Lipence a Zbraslav. Jde o obytná území v atraktivním přírodním území, s původními jádry obcí s venkovským charakterem bydlení a dnes s převládající rodinnou zástavbou, která jsou charakteristická pro Lochkov, Lipence, Velkou Chuchli. Smíšená zástavba nízkopodlažních bytových domů, rodinných domů a vil a panelová zástavba je v Radotíně. Nová bytová výstavba je v rámci jihozápadní části vnějšího pásma města koncentrována především na Zbraslavi.

Severozápadní část vnějšího pásma, kterou tvoří část Prahy 6, Troja, Suchdol, Lysolaje, Nebužice a Přední Kopanina, je díky svému přírodnímu a krajinnému rázu jednou z neatraktivnějších rezidenčních částí města. Bydlení má převážně charakter rodinného bydlení a vilové zástavby, ale i původního venkovského osídlení s jádry obcí a usedlostmi. Jedním z negativ na západním okraji této oblasti jsou limity letiště Praha-Ruzyně. Bytová výstavba je v této oblasti realizována z velké části formou nadstandardních rezidenčních projektů.

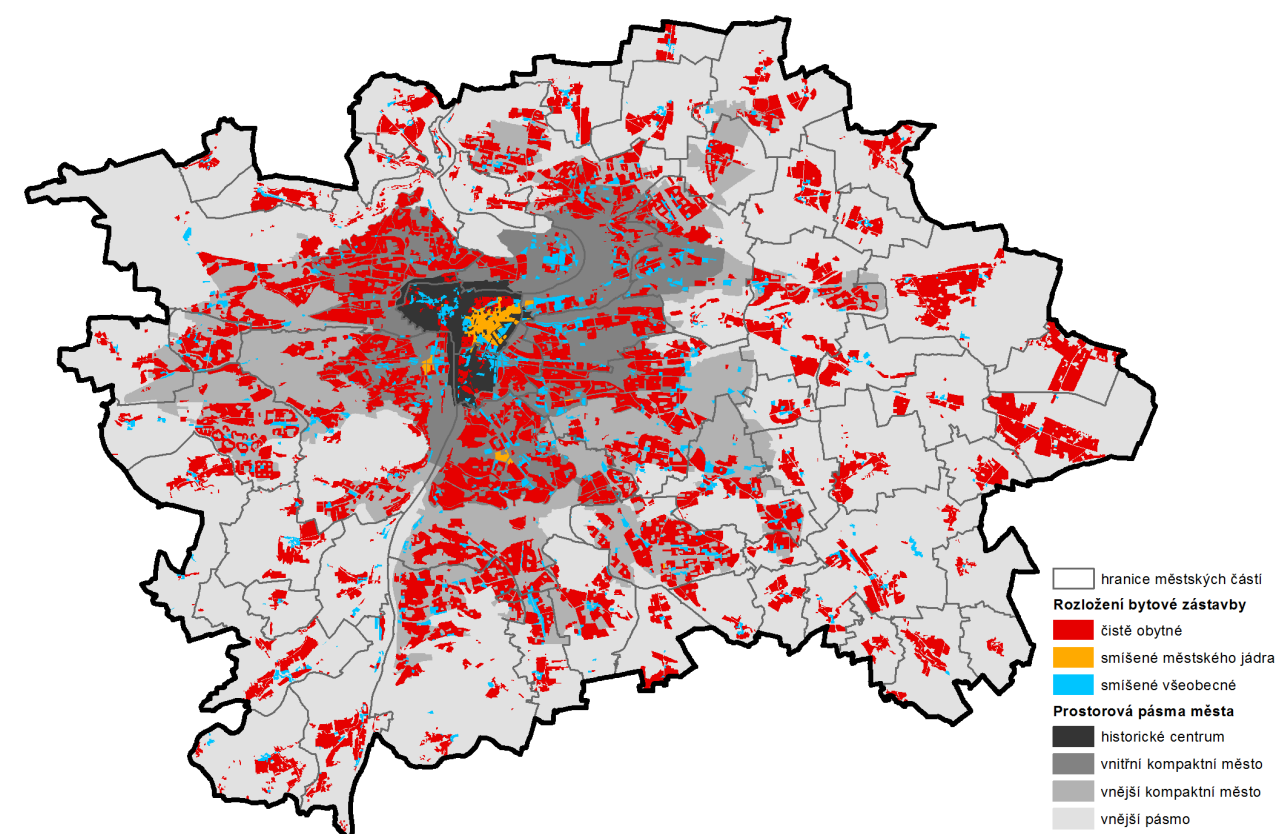
Plochy bydlení představují cca 3 381 ha a tvoří 10,4 % celkové plochy vnějšího pásma. Celkem bylo dokončeno ve vnějším pásmu v období v letech 2001–2010 cca 17 000 nových bytů.

Vývoj od r. 2010

V rámci Aktuální analýzy developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy, kterou vypracoval URM v průběhu třetího čtvrtletí roku 2011, bylo konstatováno, že v době zpracování analýzy bylo na území kompaktního města soustředěno 84 % z celkového počtu bytů, které byly nabízeny v rámci aktuálních developerských projektů v Praze. Přestože tento údaj nezohledňuje výstavbu rodinných domů (která má však v Praze poměrně marginální význam), je z něj jasně patrná dislokace aktuální bytové výstavby.

V období 2010–2011 jsme neevidovali ani jeden významný bytový projekt, který by byl dokončen na území historického centra města. V pásmu vnitřního kompaktního města byl v roce 2010 dokončen kapacitní projekt Rezidence Korunní na Vinohradech, který nabízí 267 bytů. Významnými bytovými projekty na území vnějšího kompaktního pásma města realizovanými v období 2010–2011 jsou například třetí etapa projektu Slunečný Vršek v Hostivaři (232 bytů), Rezidence Prague Towers ve Stodůlkách (282 bytů) nebo Bytový dům Kytlická na Proseku (237 bytů). Na pomezí kompaktního a vnějšího pásma města byly dokončeny úvodní fáze velkých rezidenčních projektů Západní Město (1. etapa Britská čtvrť nabízí 298 bytů) a Nové Letňany (v rámci úvodní fáze 211 bytů).

Obr. Rozložení bytové zástavby



Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2011

2.8.3 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Bytová výstavba prošla v posledních 15 až 20 letech transformačním obdobím s některými významnými vývojovými proměnami, z nichž zásadní byly privatizace bytového fondu dříve ve vlastnictví státu, obcí a měst, útlum municipální výstavby a zcela převládající komerční výstavba.

Tab. Počet dokončených bytů v Praze

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	celkem 2001-2010	celkem 2005-2010
Byty celkem	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151	58 547	41 048
Bytové domy	1 689	2 236	2 872	4 156	5 072	3 545	7 908	4 520	5 926	4 675	42 599	31 646
Rodinné domy	616	800	810	884	593	571	845	1 006	548	666	7 339	4 229
Nástavby, přístavby	595	573	610	773	530	830	494	702	513	624	6 244	3 693
Ostatní	310	341	153	111	369	240	175	100	410	186	2 395	1 480

Zdroj: ČSÚ, 2012

Základní tendence v nové výstavbě bytů na území Prahy byly sice obdobné s celostátními, od roku 2000 je však tempo nové výstavby v Praze zřetelně vyšší. Po prudkém poklesu v roce 1995 se na konci devadesátých let minulého století počet dokončených bytů v Praze opět zvýšil na dvojnásobek a tento objem zůstal v podstatě stabilizován dalších pět let, a to do roku 2001, resp. 2002. Rok 2002 byl vývojovým zlomem, nastoupil trend rychlého růstu. Důvodem bylo např. zvýšení kupní síly obyvatel, demografické faktory, zvýhodněné hypoteční úvěry, stavební spoření, změny ve stylu života (bydlení mladých), koupě bytu jako investice aj. Z hlediska počtu dokončených bytů byl rekordním rok 2007 (téměř 9,5 tisíc bytů) a vysoký počet dokončených bytů byl zaznamenáván i v následujících letech. Období 2007–2010 tak bylo z hlediska

kompletace bytové výstavby mimořádné – celkem bylo v těchto čtyřech letech dokončeno téměř 30 tisíc nových bytů.

Přírůstek bytového fondu v Praze v období 2001 až 2010 činil cca 57,5 tisíc bytů (po odečtu přibližně 1 tisíce zrušených bytů). V ČR bylo v letech 2001 až 2010 dokončeno 329,4 tisíc bytů, Praha se na nich podílela necelými 18 %. Z velkých měst se objemům Prahy (relativně podle počtu obyvatel) přibližuje pouze Brno. Z nových bytů realizovala správa města již ani ne jednu desetinu, tento podíl se navíc v posledních letech dále prudce snižuje. Tyto byty však přesto tvoří převážnou část přírůstku nájemního bydlení, neboť ostatní bytová výstavba patří vesměs do vlastnického bydlení.

V období 2001–2006 byl v každém dalším roce počet zahajovaných bytů vyšší než dokončených. Postupně tak narůstala rozestavěnost, která dosáhla svého maxima v roce 2006 (20,5 tisíc rozestavěných bytů) a na konci roku 2008 činila 19,5 tisíc rozestavěných bytů. V roce 2009 (a částečně již v roce 2008), kdy se na pražském trhu s byty projeví negativní dopady celosvětové ekonomické recese, dochází ke změně výše popsaného trendu a nastává nová situace, kdy počet dokončených bytů poměrně výrazně převyšuje počet zahájených bytů.

V roce 2010 bylo zahájeno pouze 2,9 tisíc bytů, což je ve srovnání s rokem 2009 téměř o 3 tisíce méně, ve srovnání s roky 2005 až 2007 dokonce o více než 5 tisíc zahájených bytů méně. Na druhé straně, počet dokončených bytů byl v roce 2010 relativně vysoký (téměř 6,2 tisíce), což však bylo způsobeno dosud nevyčerpanou mimořádně rozsáhlou kapacitou rozestavěných bytů, které byly zahájeny v předcházejícím období stavebního boomu (v období 2005–2008). Je zřejmé, že developeři se soustředili především na dokončení stávajících projektů a zahajování nových projektů pro ně nebylo prioritou. Důsledkem tohoto vývoje však bude nízké množství dokončených bytů v letech 2011 a 2012 (viz níže Budoucí vývoj bytové výstavby).

Důvodem poklesu počtu zahajovaných bytů je, že investoři museli upustit od zcela spekulativní výstavby rezidenčních projektů, a to kvůli zpřísněným podmínkám bank požadujících nezanedbatelné procento předprodeje k poskytnutí požadovaného úvěru, bez něhož většina z nich není schopna finančně zajistit realizaci projektu. Poptávka však nedokáže zcela absorbovat ani již dokončené byty v rámci aktuálních developerských projektů, kterých je v současné době (leden 2012) zhruba 2,6 tisíce neobsazeno. Právě propad na straně poptávky můžeme považovat za hlavní faktor, který zapříčinil ochlazení na pražském rezidenčním trhu, přičemž vliv světové finanční a hospodářské krize je v této souvislosti spíše druhotný. Důležitým činitelem propadu poptávky jsou demografické faktory. Silné ročníky ze 70. let již většinou uspokojily své bytové potřeby a značná část reálné poptávky tak byla odčerpána již v minulých letech, k čemuž přispělo mj. zvýšení DPH u stavebních prací a všeobecné očekávání růstu cen nemovitostí. Logickým důsledkem je, že v současnosti neexistuje dostatečně silná reálná poptávka, která by dokázala absorbovat velké množství dokončovaných bytů, při stávajících relativně vysokých cenách nového bydlení.

Územní důsledky bytové výstavby v Praze

Rozmístění bytové výstavby na území města je velmi diferencované. Těžiště výstavby se od roku 2000 nachází v městských částech obklopujících historické centrum města. V období 2001 až 2010 bylo dokončeno nejvíce bytů na území městských částí Praha 5 (5 153 bytů), Praha 8 (4 548 bytů) a Praha 10 (4 482 bytů). Více než 3 tisíce bytů bylo realizováno také na území městských částí Praha 4, 6, 9. Ve vnějším kompaktním pásmu města jsou nejvýznamnějšími oblastmi bytové výstavby městské části Praha 13 a 14, ve kterých bylo v období 2001 až 2010 dokončeno rovněž více než 3 tisíce bytů. Trvalý zájem stavebníků o širší centrum (Praha 2 a zejména Praha 3), který se naplňuje z velké části formou nástaveb a půdních vestaveb, ale také zástavbou proluk, znamenal pro trh s byty rovněž poměrně významný bilanční příspěvek.

Na území hlavního města se předpokládalo realizovat 70 % nových bytů na rozvojových plochách pro bydlení a 30 % na „rezervách“ stávajícího zastavěného území. Z evidence územních rozhodnutí, průzkumů v terénu a dalších podkladů je zřejmé, že rozvojové plochy pro bydlení ještě zdaleka nejsou vyčerpany.

Mezi příčiny tohoto vývoje patří intenzivnější využívání rezerv kompaktního města včetně dostavby sídlišť, transformace území a podílu bytů realizovaných formou vestaveb, nástaveb a přístaveb, intenzivnější využívání a nárůst dalších rozvojových ploch pro bydlení. Pro bydlení jsou také ve větší míře využívány rozvojové plochy pro smíšenou zástavbu.

Plochy bydlení představují podle současného stavu využití území celkem 9 528,5 ha, tj. cca 19 % z celkové rozlohy města.

Suburbanizace

Suburbanizační proces akceleroval v posledním desetiletí především za administrativními hranicemi Prahy v tzv. pražském nebo také středočeském regionu (roční počet dokončených bytů ve Středočeském kraji již převyšil pražský objem). Mimořádným tempem probíhá zejména v těsném zázemí města na území okresů Praha-východ a Praha-západ, resp. na území správních obvodů obcí s rozšířenou působností sousedících s Prahou (tj. Černošice, Říčany a Brandýs nad Labem – Stará Boleslav). Na tomto území „příměstské suburbanizace“ bylo v letech 2005 až 2010 dokončeno necelých 21 tisíc bytů (tzn. 48 % z celkového úhrnu dokončených bytů na území Středočeského kraje), z nichž většina (70 %) byla realizována v rodinných domech.

V bezprostředním zázemí Prahy, které lze vymezit okresy Praha-východ a Praha-západ, nebyl propad v objemu zahajované výstavby zdaleka tak strmý a jednoznačný jako v hlavním městě (v roce 2010 byl dokonce evidován v okrese Praha-východ meziroční nárůst objemu zahajované výstavby). Tuto skutečnost lze vysvětlit především odlišným charakterem bytové výstavby v Praze a jejím zázemí. Zatímco v Praze je největší část realizována prostřednictvím developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, na území Středočeského kraje je výrazně zastoupena výstavba rodinných domů, která je převážně realizována individuálními investory, jež jsou podle všeho rezistentnější vůči nepříznivým makroekonomickým výkyvům než developerské společnosti, které jsou závislé na velikosti reálné poptávky. Počet dokončených bytů vykazoval v roce 2010 relativně vysoké hodnoty, v nejbližším období lze očekávat jejich částečný pokles.

Budoucí vývoj bytové výstavby

Pražský trh s byty, který prakticky již získal standardní formu, v současné době nabízí přibližně 20-25 tisíc bytů (k prodeji i pronájmu). Tento počet se může ještě mírně zvýšit v souvislosti s ukončením deregulace nájemného po roce 2012. Rozestavěnost na území Prahy činila v roce 2010 přibližně 14 tisíc bytů a v pásmu intenzivní suburbanizace (na území okresů Praha-východ a Praha-západ) bylo rozestavěno dalších zhruba 10,5 tisíc bytů.

Poptávku bude určovat atraktivita Prahy (především nabídka pracovních příležitostí) jak pro tuzemské migranty, tak pro zahraniční migraci, jejíž saldo je v posledních letech výrazně kladné. Současně s tím bude na poptávku působit úroveň koupěschopnosti obyvatel, popř. jiné faktory (životní styl aj.). Očekávaný nárůst poptávky po odeznění celosvětové hospodářské recese, která mohla mít negativní vliv na rozhodování potenciálních kupujících, se dostavil jen částečně a do jisté míry byl vyvolán zvýšením DPH na 14 % v roce 2012. Ve střednědobém horizontu neočekáváme přiblížení se úrovni poptávky z přelomu první dekády 21. století.

V nejbližším období lze očekávat pokles bytové výstavby vyvolaný v důsledku nižšího počtu nově zahajovaných bytů. URM se však přesto domnívá, že bytová výstavba je na území hl. m. Prahy z dlouhodobého hlediska dostačující a její již déle očekávaný pokles, kterého jsme byli svědky již v roce 2011 a který bude pravděpodobně pokračovat v nejbližších dvou až třech letech, víceméně vrátí pražskému trhu standardní formu fungování. Očekáváme, že v období 2012 až 2016 bude v Praze nově dokončeno přibližně 25 tisíc bytů (tj. v průměru 5 tisíc bytů ročně), což bude v zásadě korespondovat s úrovní reálné poptávky.

Nabídka rozvojových ploch pro bydlení nebyla do roku 2012 zcela naplněna. Lze ale předpokládat, že bude přesto pokračovat zvýšený zájem investorů umístit své stavební aktivity na plochy uvnitř stávající zástavby (zainvestované pozemky), tzn. využít kompaktního města a transformačních území města.

Vývoj od r. 2010

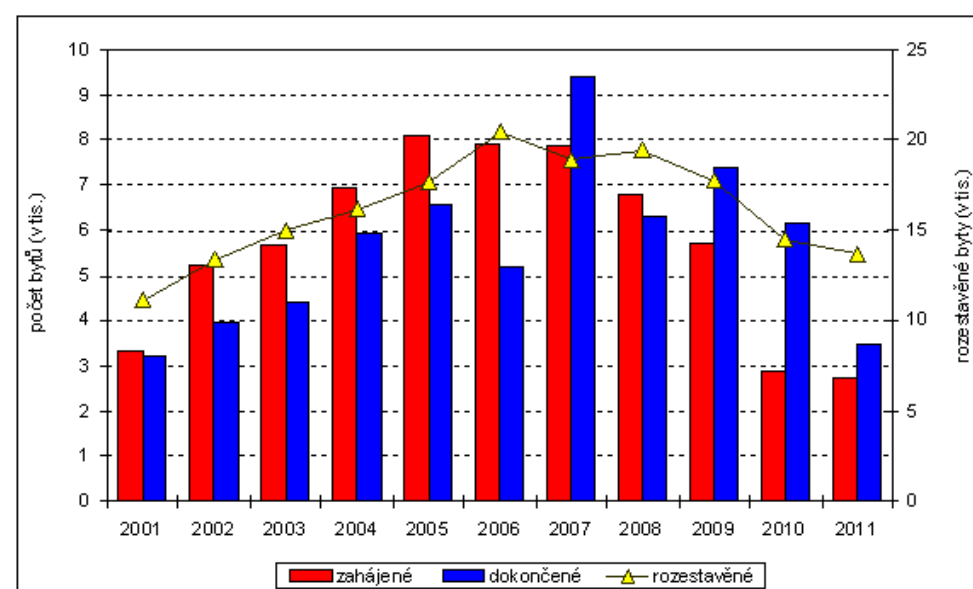
Z hlediska počtu dokončování nových bytů byl rok 2010 stále nadprůměrný, prudce se však snížil objem zahajované výstavby. Bylo dokončeno bezmála 6,2 tisíc bytů, zahájeno jich však bylo pouze necelých 2,9 tisíc. Musíme však zdůraznit, že relativně velké množství dokončovaných bytů bylo pozůstatkem z dob stavebního boomu, byly dokončovány rozsáhlé kapacity rozestavěných bytů, jejichž výstavba byla zahájena před rokem 2009.

Podle předběžných údajů ČSÚ odpovídala v roce 2011 intenzita zahajování bytové výstavby nízkým hodnotám z roku 2010. V roce 2011 byla v Praze zahájena výstavba 2 733 bytů, což představuje meziroční pokles 5 %. K výraznému poklesu však došlo u počtu dokončených bytů. V roce 2011 bylo dokončeno pouze 3 480 bytů, což představuje meziroční pokles o 43 %.

Z územního hlediska je bytová výstavba značně diferencovaná a těžiště výstavby nových bytů se poměrně rychle mění. URM provedl v říjnu roku 2011 analýzu aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, z níž vyplynulo, že v čase zpracování analýzy se bytová výstavba soustředila především v severovýchodní části Prahy, konkrétně na území správních obvodů Praha 8, Praha 9 a Praha 18. Pro ilustraci: v roce 2009 bylo těžiště nové bytové výstavby v západní části města – ve Stodůlkách a Zličíně.

Údaje o bytové výstavbě ve Středočeském kraji naznačují, že v letech 2010 a 2011 byl útlum bytové výstavby intenzivnější na území hlavního města než v jeho zázemí. Především výstavba v okrese Praha-východ se udržela na relativně vysoké úrovni. Rozdílný vývoj zahajované bytové výstavby napovídá, že v Praze by měla snížená intenzita bytové výstavby mít dlouhodobější charakter než v příměstských oblastech.

Graf Vývoj bytové výstavby v Praze v období 2001–2011



Zdroj: URM podle CSU, 2012

2.8.4 VYBAVENOST A ÚROVEŇ TRVALE OBYDLENÝCH BYTŮ

Vývoj v úrovni vybavenosti bytů bude možné komplexně analyzovat až z definitivních výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2011. Nicméně již nyní můžeme některé změny v technické vybavenosti a úrovni trvale obydlených bytů ilustrovat na základě porovnání vybraných údajů ze SLDB 2001 s již publikovanými předběžnými výsledky z roku 2011.

V oblasti plynofikace se technická vybavenost bytů v ČR a Praze téměř vyrovnala. Podle předběžných výsledků ze SLDB 2011 mělo plyn zavedeno 66,1 % všech bytů v ČR, v Praze 68,1 % bytů. Zatímco v ČR se vybavenost plynem oproti roku 2001 zvýšila o necelé 2 %, v Praze se snížila téměř o 6 %.

V době aktualizace ÚAP nebyly doposud v rámci předběžných výsledků ze SLDB 2011 publikovány údaje o napojení bytů na vodovodní a kanalizační síť. V roce 2001 byl v napojení bytů na vodovod rozdíl mezi Prahou a ČR jen minimální a lze konstatovat, že v Praze je tato záležitost v podstatě vyřešena (99,4 % bytů napojeno). Výrazný rozdíl však byl v roce 2001 v připojení na veřejnou kanalizační síť (Praha 96,9 %, ČR 74,8 %).

Ve využití hygienických zařízení mají občané Prahy a ČR prakticky stejnou pozici – vlastní koupelnu nebo sprchový kout v bytě nebo mimo byt mělo v roce 2011 v Praze 97,3 % bytů (v ČR 97,4 %), vlastní splachovací záchod v bytě či mimo byt pak mělo v Praze 97 % bytů (v ČR 96,5 %). Oproti údajům z roku 2001 tak došlo k nepatrnému zvýšení těchto hodnot.

O kvalitě bydlení vypovídá i způsob vytápění bytu. Ústředním nebo etážovým vytápěním bylo v roce 2001 vybaveno 75 % bytů v Praze; v roce 2011 činil tento podíl 82 %. Ve srovnání s rokem 2001 poklesl počet pražských bytů, kde se k vytápění používají kamna. V roce 2011 to bylo 14,7 % a 10 let před tím 22,5 %. K dílčím korekcím došlo také v typu energie používané k vytápění. V bytech vytápěných kamny se podle předběžných výsledků ze SLDB 2011 používala pevná paliva ve 4,4 % případů (tj. o 0,4 % více než v roce 2001). Zemní plyn používalo v roce 2011 k vytápění 36 % pražských bytů (41,5 % v roce 2001), elektrickou energii 7 % bytů (6,1 % v roce 2001).

Zatímco sledování některých z výše sledovaných ukazatelů ztratilo vzhledem k ubikvitnímu charakteru svůj význam (např. napojení bytu na vodovod, přítomnost koupelny či WC v bytě), vyvstávají požadavky na sledování ukazatelů relativně nových (např. vybavenost bytů osobním počítačem). Podle předběžných výsledků ze SLDB 2011 bylo v Praze vybaveno 63,6 % bytů počítačem s přístupem na internet (v ČR pouze 56,6 %).

Obsazenost bytů

Úroveň bydlení se mj. sleduje ukazateli jako počet osob na byt, počet osob na obytnou místnost či velikost obytné nebo užitné plochy na 1 osobu. Některé z nich ovlivňují specifické sociální a demografické podmínky. V roce 2010 připadalo v Praze na 1 trvale obydlený byt 2,2 osob a v porovnání s ostatními kraji v rámci ČR tak připadá v Praze na jeden byt nejméně osob. Ve skupině „plošných“ ukazatelů jsou však výsledky za Prahu méně příznivé. Na jednu obytnou místnost (tzn. 8 a více m²) připadalo v roce 2010 v Praze 0,79 osoby (v ČR 0,74 osoby) a rovněž velikost užitné plochy připadající na osobu v m² je v Praze nižší než průměr za celý bytový fond ČR (Praha 30,6, ČR 31,4).

Zřetelnější rozdíly v neprospěch Prahy však zaznamenáváme ve velikostní charakteristice bytů. Tak například v malých bytech s užitnou plochou do 40 m² žilo v roce 2010 10 % pražských domácností, zatímco v rámci celé ČR to bylo jen 6,7 % domácností. Naopak ve velkých bytech s užitnou plochou nad 100 m² žilo v témže období 12 % pražských domácností, zatímco v rámci celé ČR 22 % domácností. Výše naznačený nepoměr mezi velikostní strukturou bytů v Praze a v ČR jako celku má své opodstatnění především ve specifické struktuře pražského bytového fondu, ve kterém dominují byty v bytových domech.

Vývoj od r. 2010

Předpokládáme, že úroveň vybavenosti bytů se stále mírně zvyšuje a mimo to dochází nesporně ke zlepšení stavebně-technické kvality bytových objektů (zateplování, výměna oken aj.). Komplexní analýza bude však možná až po verifikaci předběžných výsledků ze SLDB 2011.

Jednoznačně pozitivně můžeme rovněž hodnotit přetrvávající trend postupného snižování obsazenosti bytů, s tím související snižování obsazenosti obytných místností a především narůst obytné a užitné plochy připadající na jednu osobu, což můžeme dokumentovat na údajích ze šetření ČSÚ Životní podmínky a příjmy domácností. Podle tohoto šetření se v období 2008 až 2010 snížil průměrný počet osob žijících v jedné obytné místnosti z 0,83 na 0,79. Velikost užitné plochy připadající na osobu se v letech 2008 až 2010 zvýšila z 29,2 m² na 30,6 m².

SCHÉMA POČET DOKONČENÝCH BYTŮ

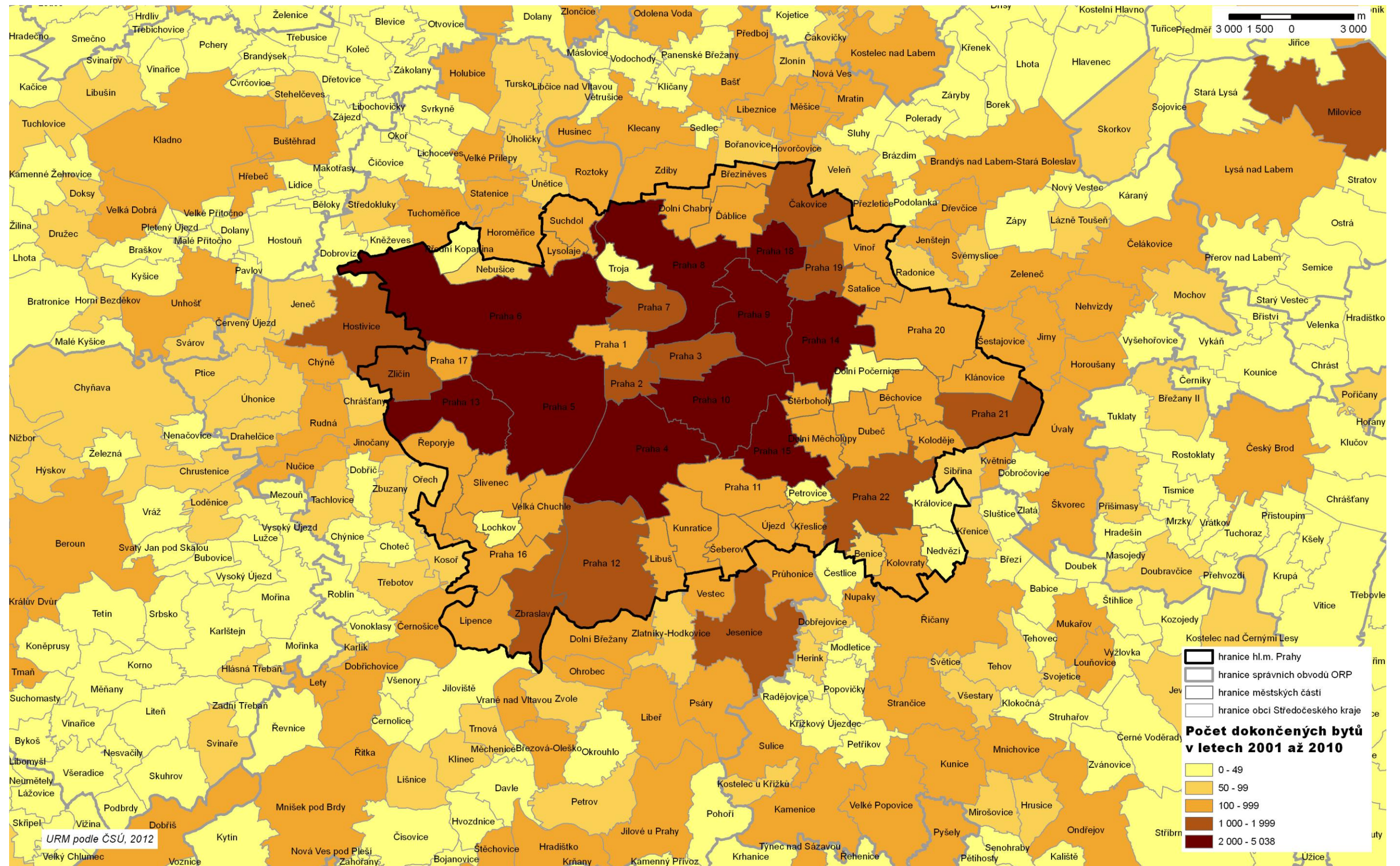
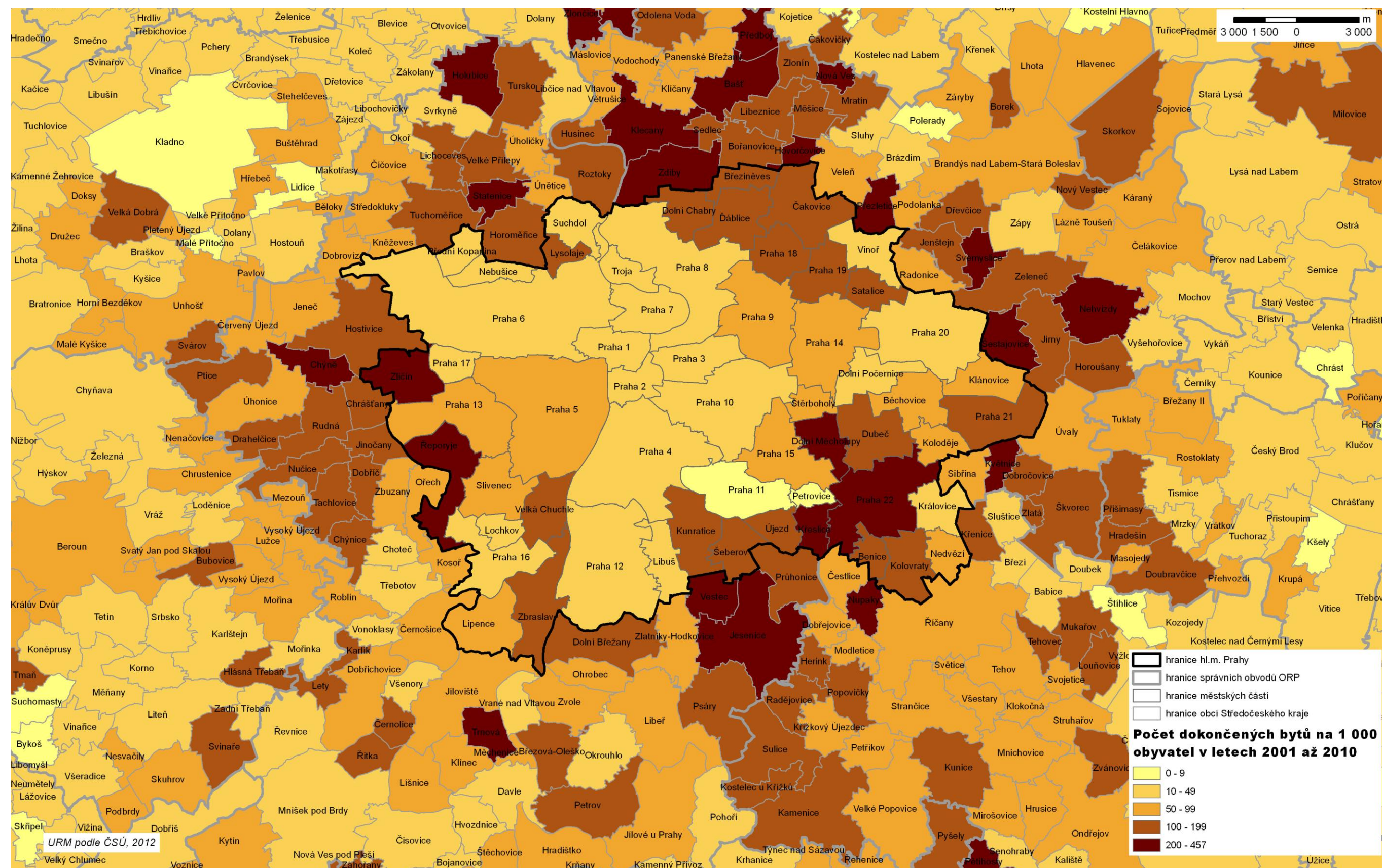


SCHÉMA POČET DOKONČENÝCH BYTŮ NA 1 000 OBYVATEL



2.8.5 NÁJEMNÉ, CENA BYTŮ

Jako jeden z nejdůležitějších faktorů způsobujících deformaci trhu s byty byl uváděn značný rozdíl mezi tzv. tržním (volný, komerční) a regulovaným (vázaný, nekomerční) nájmem. Tato nerovnováha vedla k oprávněné kritice majitelů domů, ve kterých získaná částka nájmu neumožňovala dostatečně kvalitní zajištění jejich majetku. U části nabídky nerovnováha mezi tržním a regulovaným nájmem pak byla důsledkem nadhodnocení nájmu, ale i cen bytů, neboť byl vytvářen „umělý deficit“.

Vstupem nových bytů na trh (novostavby, dokončená modernizace, uvolňování při přestěhování mimo Prahu) se trh s byty postupně začal vyvíjet do víceméně regulérně fungující struktury a podle našeho odhadu se celková nabídka volných bytů pohybuje kolem 20 tisíc bytových jednotek. V podstatě dostatečná (absolutně vyjádřeno) nabídka mohla zachytit a bez větších problémů vyřešit i výrazně zvětšenou migraci osob do Prahy v posledním období. Přesto zcela zásadní krok k odstranění systémových problémů na bytovém trhu bylo přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmu z bytu, a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Na jeho základě dojde v Praze do konce roku 2012 k deregulaci nájmu na příslušnou, zákonem umožněnou výši (tzv. cílové nájmu), které je pro jednotlivé městské části hl. m. Prahy stanoveno diferencovaně, v závislosti na příslušnosti ke stanoveným cenovým oblastem (po roce 2012 se však úroveň nájmu může pohybovat i pod úroveň cílového nájmu). Po ukončení deregulačního procesu se podstatně sníží odchylky ve výši tržního a (dříve) regulovaného nájmu.

Pro zachycení současné situace nájmu a tržních cen bytů pro potřeby územně analytických podkladů zpracoval URM zvláštní analýzy. Vzhledem k pohybu cen na trhu nemovitostí a zejména bytů je třeba na údaje pohlížet jako na vstupní orientační podklad, i když ilustruje základní diference na území Prahy a umožňuje i dostatečné porovnání Prahy s dalšími městy a regiony.

Průměrné čisté tržní nájmy za m² uvedené u jevu B014/01 „Tržní nájmy bytů“ (Statistické údaje, URM, 2012) bylo získáno podrobnou analýzou cen nájmu celého jednoho tisíce středně velkých až větších bytů (60–120 m²) určených k pronájmu, které byly nabízeny v průběhu ledna 2012 na serveru www.sreality.cz. Analýza byla zpracována URM za jednotlivé městské části a za Prahu jako celek. Zjištěná průměrná výše tržního nájmu v Praze byla 172 Kč/m² a podle atraktivnosti a poptávky v jednotlivých lokalitách se pohybovala v rozmezí od 116 do 283 Kč/m² (uvedené hodnoty nezahrnují poplatky za služby a energie). V některých městských částech není údaj o výši tržního nájmu dostupný, protože počet územně příslušejících případů nezaručoval dostatečnou reprezentativnost výsledku.

Průměrné regulované nájmy s nesníženou kvalitou bydlení (tj. bývalá I. kategorie) uvedené u jevu B014/02 „Regulované nájmy bytů“ (Statistické údaje, URM, 2012) bylo zjišťováno vlastním průzkumem provedeným v jednotlivých úřadech městských částí v průběhu února roku 2012. Na základě tohoto šetření byla průměrná hodnota regulovaného nájmu v Praze vypočtena na 87 Kč/m². Výše nájmu za m² je v některých městských částech značně diferencovaná, což je důsledkem odlišného přístupu jednotlivých politických reprezentací k deregulaci nájmu v minulých obdobích. Uvedená průměrná hodnota regulovaného nájmu však není konečná, v některých městských částech lze ještě do konce roku 2012 očekávat navýšení nájmu, která může dosáhnout až na maximální příslušnou sazbu definovanou v zákoně č. 107/2006 Sb. Podle odhadu z roku 2010 se regulované nájmy v Praze vztahovalo přibližně na 160 tisíc bytů, přičemž zhruba polovinu z nich spravovaly městské části a Magistrát hl. m. Prahy, zbylá část patřila soukromníkům.

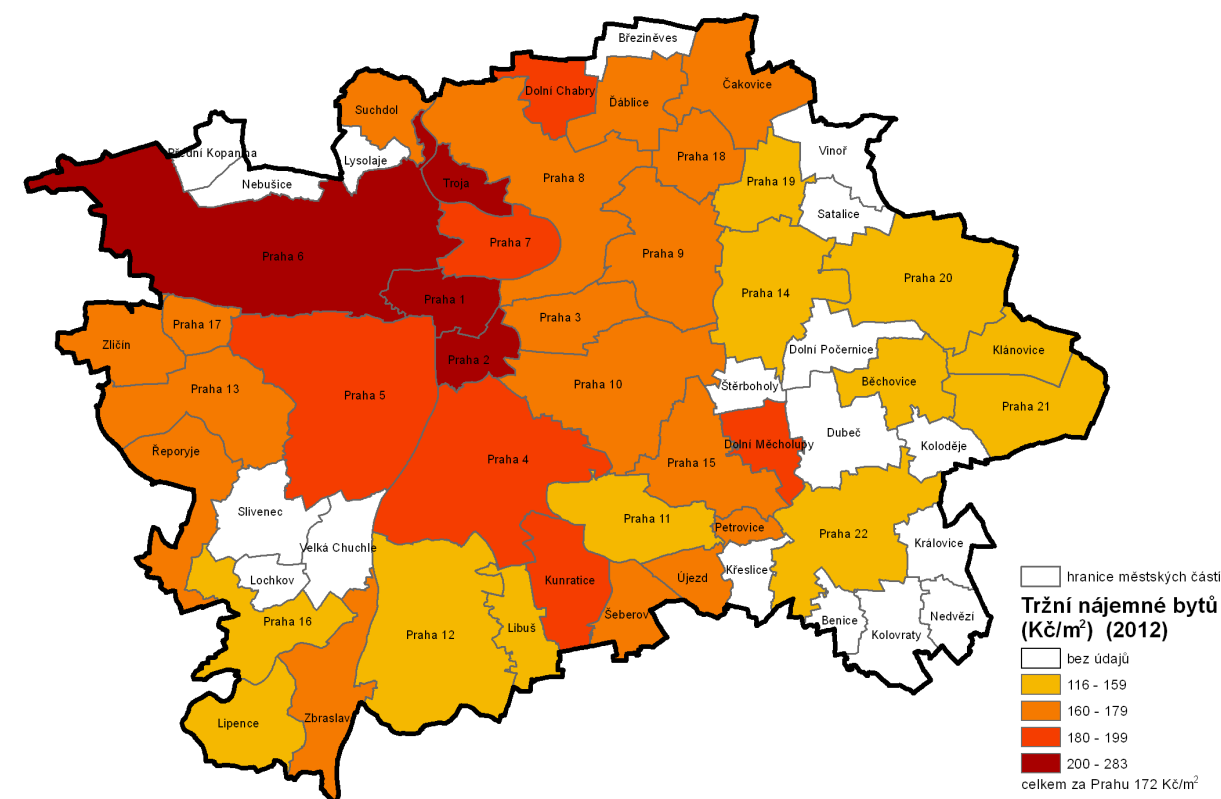
V návaznosti na níže uvedený kartogram, který zachycuje výši regulovaného nájmu v jednotlivých městských částech v roce 2012, je nezbytné zdůraznit, že v případě některých městských částí (zpravidla těch větších) existuje několik sazeb regulovaného nájmu. Uvedený kartogram zachycuje maximální (nikoliv průměrné!) hodnoty regulovaného nájmu, kterých je dosaženo na území dané městské části. Z kartogramu je zřejmé, že v kontextu městských částí je korelace mezi relacemi v úrovni tržního a regulovaného nájmu poměrně slabá. Některé městské části výši regulovaného nájmu neuvádějí, protože nevlastní žádné obecní byty k pronájmu, resp. pouze malý počet bytů ve veřejném zájmu (hasiči, policie, učitelé).

Tržní ceny bytů, tj. průměrné ceny pražských bytů za m² v roce 2012, uvedené v tabulce B014/03 vycházejí rovněž z údajů získaných analýzou nabídky na trhu s byty za Prahu celkem a za jednotlivé městské části (URM, 2012). V některých městských částech nebyla evidována žádná nabídka bytu k prodeji v tržní ceně, resp. její rozsah neumožňoval reprezentativní propočty a srovnání.

Na základě této analýzy cen přibližně 1,2 tisíce bytů, kterou provedl URM v lednu roku 2012, činila průměrná tržní cena bytů v hl. m. Praze 49 tisíc Kč/m². Diference cen na bytovém trhu určované lokalitou, charakterem

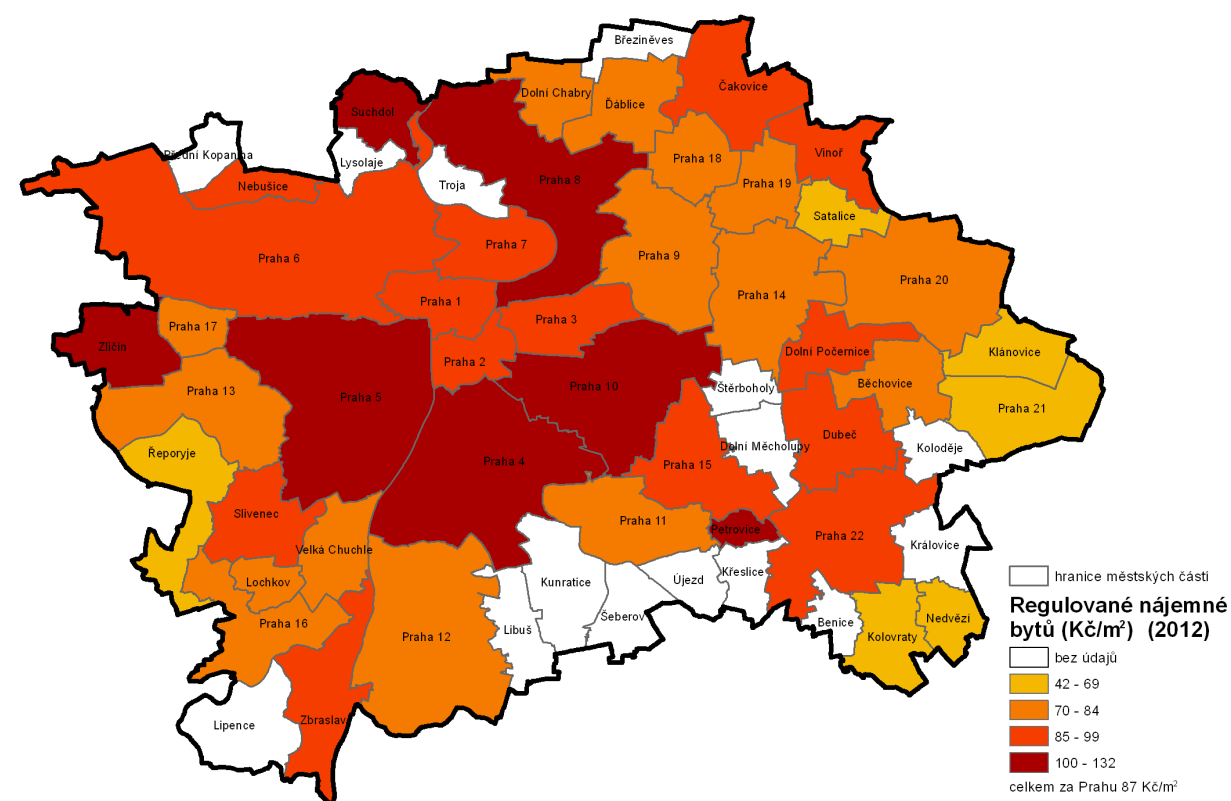
výstavby i celkovou kvalitou vybavení jsou však značné. V centru města, resp. v městské části Praha 1, kde jsou tržní ceny bytů dlouhodobě nejvyšší, dosáhla průměrná cena 92,5 tisíc Kč/m² a je tak více než 2,5násobkem průměrné nejnižší ceny, které bylo dosaženo v městské části Praha 21 (35,3 tisíc Kč/m²). Obecně platí, že nejnižších průměrných tržních cen bytů je dosaženo v městských částech, které jsou vzdálenější od centra města, nejsou oblastmi intenzivní bytové výstavby (tzn. nízký podíl novostaveb v nabídce), popř. je v nich významným způsobem zastoupena sídlištní zástavba panelového typu. Průměrnou tržní cenu bytů pod úrovní 40 tis. Kč za m² jsme evidovali v městských částech Praha 11, Praha 12, Praha-Libuš, Praha 14, Praha 17, Praha 20 a v již zmiňované městské části Praha 21.

Obr. Tržní nájmy bytů 2012 (nabídka)



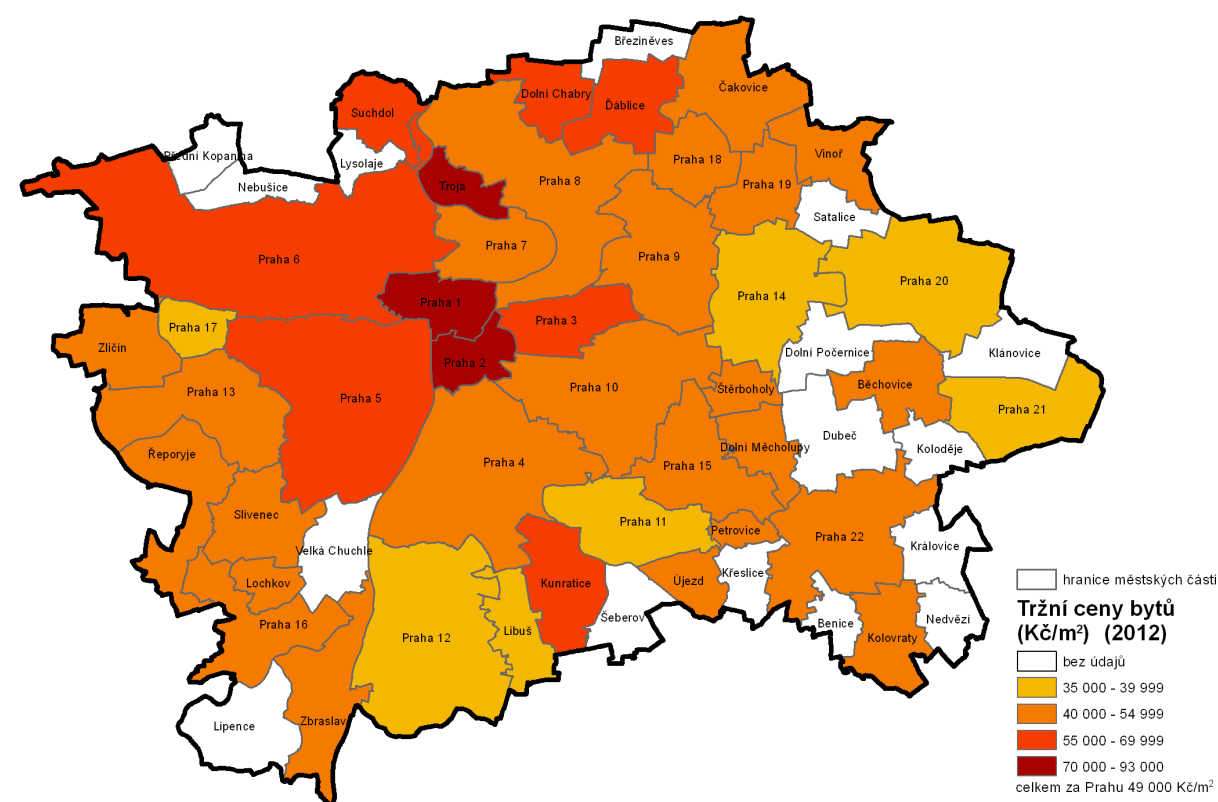
Zdroj: URM, vlastní průzkum 2012

Obr. Regulované nájemné bytů (2012)



Zdroj: URM, vlastní průzkum 2012

Obr. Tržní ceny bytů 2012 (nabídka)



Zdroj: URM, vlastní průzkum 2012

Vývoj od r. 2010

Na základě zvláštních šetření, která provedl URM na počátku roku 2012, byly aktualizovány průměrné ceny tržního a regulovaného nájemného a také průměrné nabídkové tržní ceny bytů v jednotlivých městských částech i v hlavním městě jako celku. Získané hodnoty tedy vypovídají o aktuálních finančních aspektech na trhu s byty v roce 2012. Tyto hodnoty lze rovněž použít pro srovnání s těmi, které URM pořídil za použití obdobné metodiky v roce 2010.

Průměrná výše čistého tržního nájemného v lednu roku 2012 v Praze činila 172 Kč/m² (včetně služeb a poplatků za energie 215 Kč/m²). Úroveň tržního nájemného je v hlavním městě poměrně stabilní, má spíše sklon ke stagnaci. Před dvěma lety, v roce 2010, činila průměrná výše čistého tržního nájemného 178 Kč/m² (tj. o 3,5 % více než v roce 2012). Městské části s nejvyšší dosahovanou úrovní tržního nájemného jsou i nadále Praha 1 (283 Kč/m²), Praha-Troja (269 Kč/m²) a Praha 2 (229 Kč/m²), naopak nejnižší nájemné je na periferiích hlavního města.

V únoru roku 2012 dosáhla průměrná výše regulovaného nájemného na území Prahy 87 Kč/m². V porovnání s rokem 2010, kdy průměrná výše regulovaného nájemného byla 75 Kč/m², došlo k nárůstu o 14 % (mezi lety 2008 a 2010 činil tento nárůst 36 %). Musíme však zdůraznit, že k deregulaci nájemného přistupují radnice jednotlivých městských částí velmi diferencovaně. Reálné sazby regulovaného nájemného jsou výsledkem politických rozhodnutí vrcholných orgánů městských částí a velmi často nekorespondují (na rozdíl od nájemného tržního) s atraktivitou a úrovní poptávky po bydlení v dané oblasti. Důkazem toho je, že v Praze 1, tedy v oblasti s nejvyššími tržními nájemnými, bylo v únoru roku 2012 regulované nájemné o 37 Kč/m² nižší než v městské části Praha-Petrovice, kde je úroveň tržního nájemného i tržních cen bytů podprůměrná a ve srovnání s Prahou 1 několikrát nižší. Diferencovaný přístup jednotlivých městských částí lze ilustrovat i na skutečnosti, že v některých městských částech je navyšováno nájemné každoročně, v jiných se jeho výše nemění již po dobu tří let.

Porovnáme-li zjištěné průměrné tržní ceny bytů z roku 2012 s cenami z roku 2010, můžeme konstatovat, že o 7 % poklesly. Zatímco v roce 2010 dosahovala na území Prahy průměrná nabídková tržní cena bytu 52,7 tisíc Kč/m², na počátku roku 2012 to bylo 49 tisíc Kč/m². I přes pokles cen si městské části Praha 1, Praha-Troja a Praha 2 s přehledem udržely pozice nejdražších pražských lokalit. V případě některých menších městských částí, většinou situovaných na okraji hlavního města, mohlo docházet k výraznějším posunům průměrných tržních cen bytů (oproti cenám z roku 2010), což však přičítáme především v čase se měnícím množstvím nových bytů, které jsou nabízeny v rámci aktuálních developerských projektů (zvýšené množství novostaveb v nabídce navyšuje průměrné tržní ceny bytů v daném územním celku).

2.8.6 TRENDY BYDLENÍ

Ukončením regulace nájemného získá trh s byty standardní formu.

Vlastnický sektor dlouhodobě posiluje. Tento trend bude nadále pokračovat mj. i proto, že nová soukromá výstavba nájemních bytů bude realizována jen ve velmi omezené míře. Nicméně, v souvislosti s rostoucí ekonomickou nejistotou obyvatel začíná sílit i poptávka po nájemním bydlení.

Nájemní sektor bude prověřován jako potenciálně perspektivní součást bytového trhu umožňující řešit některé specifické potřeby mj. sociálního bydlení.

Byl odstraněn fyzický nedostatek bytů. Ve střednědobém horizontu dojde k základnímu bilančnímu vyrovnání poptávky a nabídky na trhu s byty jak z hlediska celkové kapacity, tak kvalitativní struktury. Další vývoj nabídky bude zaměřen na uspokojení specifických potřeb umístění, kvality a ceny.

Poptávku bude určovat atraktivita Prahy (pracovní příležitosti, kvalita životních podmínek aj.), a to jak pro tuzemské, tak i zahraniční migranty. Velikost poptávky budou výrazně ovlivňovat ekonomické a také některé demografické faktory, především věková struktura obyvatelstva.

Nabízené finanční produkty – hypotéky a půjčky – zůstanou hybnou silou poptávky na bytovém trhu.

Proces suburbanizace bude nadále pokračovat, avšak v krátkodobém horizontu se sníženou intenzitou, a nebude nadále podléhat dostatečné racionální regulaci.

V nejbližších 2 až 3 letech nebude pravděpodobně dokončováno více než 5 tisíc bytů ročně. Dlouhodobější vývoj bytové výstavby je obtížně predikovatelný, bude záležet především na vývoji úrovně reálné poptávky, na níž bude záviset také vývoj tržních cen a nájemného bytů. V nejbližším období však očekáváme stagnaci cen bytů i tržního nájemného.

Modernizace domovního a bytového fondu bude pokračovat, v důsledku čehož dojde k dalšímu zlepšení stavebně-technického stavu domů i vybavenosti bytů a také ke snížení jejich energetické náročnosti.

Nabídka rozvojových ploch pro bydlení nebude zcela realizována a bude pokračovat zvýšený zájem investorů umístit své stavební aktivity na plochy uvnitř stávající zástavby (zainvestované pozemky), tzn. využívání kompaktního města a transformačních území.

Nová komerční výstavba bude ve většině sledovat také řešení veřejného prostoru a obslužnou vybavenost bytových komplexů. Jen pomalu se však budou odstraňovat problémy veřejného prostoru velkých starších sídlišť.

V souvislosti s deregulací nájemného a zvyšováním cen energií se výdaje spojené s bydlením pro některé skupiny občanů stanou mimořádnou zátěží a významně budou ovlivňovat jejich životní úroveň. Mimo jiné i v důsledku toho se zvýší „bytová mobilita“. Zvyšováním výdajů spojených s bydlením se prohlubuje nedostatek nabídky bytů pro nízkopříjmové obyvatele, zejména seniory a rodiny s dětmi. Ve střednědobém horizontu nedojde k dostatečnému konsenzu řešícímu bydlení zejména seniorů a osob se zvýšenou potřebou zdravotní a sociální péče.

Vývoj od r. 2010

Po odeznění globální ekonomické recese došlo ke stabilizaci makroekonomického vývoje i rezidenčního trhu, v porovnání s předkrizovým vývojem je však úroveň poptávky po starších i nových bytech relativně nízká, ceny bytů a nájemného mírně poklesly či stagnovaly.

Tendence ostatních výše uvedených trendů v oblasti bydlení, které nejsou bezprostředně vázány na ekonomický vývoj, se za poslední dva roky výrazně nezměnily, některé však zaznamenaly změny v intenzitě působení (např. došlo k navýšení celkových nákladů domácností na bydlení, které je v řadě případů umocněno deregulací nájemného).

SWOT - BYDLENÍ

SILNÉ STRÁNKY (stávající příznivé charakteristiky Prahy)

OBEČNÉ

- dostatečná kapacita bytového fondu a jeho technická vybavenost
- zvyšující se kvalita většiny bytového fondu
- široká nabídka bydlení a volných bytů na trhu s byty z hledisek ekonomických, architektonických i uživatelských forem
- dostatečné územní rezervy pro bytovou výstavbu v rámci platné územně plánovací dokumentace.

SPECIFICKÉ

- neexistence sociálně problémových lokalit

SLABÉ STRÁNKY (stávající rizikové a negativní charakteristiky Prahy)

OBEČNÉ

- některé přetrvávající negativní faktory fungování trhu s byty (např. spekulace a neoprávněné užívání bytů)
- zaostávání v plošných ukazatelích poukazujících na standard bydlení (podprůměrná obytná plocha pražských bytů – absolutně i v přepočtu plochy na osobu)

SPECIFICKÉ

- přetrvávající zanedbaná údržba a opravy části bytového fondu, vysoká energetická náročnost, nedostatečná estetická úroveň bytových domů a obytného prostředí, chybějící vybavenost hlavně v případě panelových sídlišť, které v Praze představují významnou část bytového fondu

PŘÍLEŽITOSTI (stávající a pravděpodobné budoucí příznivé vnější vlivy)

OBEČNÉ

- zájem o bydlení v Praze a jeho okolí
- příliv zahraničního kapitálu do bydlení v Praze, akumulace zdrojů pro další rozvoj obytné funkce
- nabídka ekologicky příznivých technologií, konstrukcí a typů nové bytové výstavby a jejího technického vybavení
- legislativa směřující k odstranění negativních důsledků deformace trhu s byty, nástroje na podporu nájemního bydlení
- využívání národních dotačních programů Zelená úsporám a Nový Panel za účelem snižování energetické náročnosti bytového fondu

SPECIFICKÉ

- investorský zájem o využití vhodných volných a transformačních ploch pro bytovou výstavbu v centru Prahy a kompaktním městě včetně sídlišť
- návrat bytové funkce do centra města
- zlepšování stavebně technické úrovně privatizovaných bytů

OHROŽENÍ (stávající a pravděpodobné budoucí rizikové a negativní vnější vlivy)

OBEČNÁ

- problémy splácení hypoték a půjček, neplacení nájemného, dlouhodobě nedokončené bytové projekty v důsledku poklesu kupní síly obyvatel
- tlak investorů na výstavbu bytů mimo plochy určené pro bydlení územním plánem města a na neúměrné využití stavebních ploch s hrozbou nepříznivé a nevratné zátěže lokalit
- nízká státní podpora na opravy bytového fondu

SPECIFICKÁ

- nekoordinovaná bytová výstavba na okraji města a v jeho zázemí bez návaznosti na odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu, neprovázanost realizace bytů a kapacit obslužné sféry zajišťujících celkovou kvalitu bydlení
- nadměrná vlastnická roztržitost bytového fondu vytvářející především na sídlišťích bariéru pro koordinaci a koncentraci zdrojů pro opravy bytových objektů, úpravy okolního prostoru, realizaci energetické úspory, ekologická opatření apod.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ - BYDLENÍ

Problémy k řešení nástroji územního plánování

- Tlak na rozšiřování ploch pro bydlení v nezastavěném území.
- Preference rozvoje bydlení ve vnějším pásmu města před rozvojem na území kompaktního města.
- Obytná zástavba v izolovaných polohách a kapacitní obytná zástavba bez návaznosti na dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- Obtížná koordinace výstavby na okrajích města a v kontaktním území za hranicemi Prahy, v jejímž důsledku dochází k nežádoucí suburbanizaci.
- Udržení bytové funkce v centru města.
- Tlak na nadměrné zahušťování obytné zástavby bez ohledu na potřebu zachování kvality obytného prostředí pro stávající obyvatele.
- Chybějící občanská vybavenost a polyfunkčnost nových obytných celků.
- Nedostatečná ochrana cenných obytných souborů (např. Ořechovka, Baba, Spořilov).

Mimo kompetenci územního plánování

- Pomalé tempo celkové regenerace, oprav a vybavení sídlišť jako plnohodnotných městských částí.
- Nezájem developerů bytové výstavby realizovat občanské vybavení nově vznikajících obytných celků.
- Chybějící prevence vzniku deprivovaných obytných částí města a řešení sociálního bydlení.

Odkazy na jevy ÚAP (seznam jevů, které se týkají dané kapitoly)

Číslo	Název
A116	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel
A119	Další dostupné informace
A119/10	Současný stav využití území
B011	Výstavba domů a bytů
B011/01	Počet zahájených bytů
B011/02	Počet rozestavěných bytů
B011/03	Počet dokončených bytů
B012	Podíl neobydlených bytů (%)
B012/01	Počet neobydlených bytů
B013	Struktura bytového fondu a obložnost
B013/01	Počet trvale obydlených domů
B013/02	Počet bytů
B013/03	Počet trvale obydlených bytů
B013/04	Podíl trvale obydlených bytů v bytových domech (%)
B013/05	Podíl trvale obydlených bytů v rodinných domech (%)
B013/06	Podíl trvale obydlených bytů III. a IV. kategorie (%)
B013/07	Podíl trvale obydlených bytů postavených do roku 1945 (%)
B013/08	Podíl trvale obydlených bytů postavených v letech 1946 až 1990 (%)
B013/09	Podíl trvale obydlených bytů postavených v letech 1991 až 2001 (%)
B013/10	Počet obyvatel v trvale obydlených bytech
B013/11	Počet osob na 1 trvale obydlený byt (obložnost)
B013/12	Obytná plocha v m ² na 1 byt
B013/13	Obytná plocha v m ² na 1 osobu
B014	Místně obvyklé nájemné
B014/01	Tržní nájemné bytů (nabídka)
B014/02	Regulované nájemné bytů
B014/03	Tržní ceny bytů (nabídka)
B019	Podíl obyvatel zásobovaných pitnou vodou z veřejného vodovodu (%)
B019/01	Počet obyvatel zásobovaných pitnou vodou z veřejného vodovodu
B020	Podíl obyvatel zásobovaných plynem (%)
B020/01	Počet obyvatel zásobovaných plynem
B021	Podíl obyvatel napojených na veřejnou kanalizaci (%)
B021/01	Počet obyvatel napojených na veřejnou kanalizaci

Odkazy na výkresy (seznam výkresů, které se týkají dané kapitoly)

Číslo	Název
12	Současný stav využití území

Indikátory (seznam indikátorů, které se týkají dané kapitoly)

Číslo	Název
47	Podíl ploch RD z celkových ploch bydlení
148	Počet dokončených bytů
149	Počet zahájených bytů
150	Počet rozestavěných bytů
151	Počet modernizovaných bytů
152	Průměrné tržní ceny bytů
153	Průměrné tržní nájemné bytů
154	Rozloha rozvojových ploch pro bytovou výstavbu

Přílohy

Statistické údaje, Územně analytické podklady hlavního města Prahy, URM, 2012

Reference

Analýza stavu oprav a rekonstrukcí bytových domů alokovaných ve velkých sídlištních celcích hl. m. Prahy a vymezení lokalit s konfliktem mezi obytnou funkcí a hlukem, URM, 2011
 Bytová výstavba na území pražského metropolitního regionu v období 2005-2010 a odhad jejího vývoje do roku 2016, URM, 2011
 Český statistický úřad, URL: www.czso.cz
 Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008, URM, 2009
 Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy, URM, 2011
 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, ÚRHMP, 1999 a ve znění platných změn a úprav
 Územní plán VUC Pražského regionu
 Územní plány obcí v přilehlé části regionu