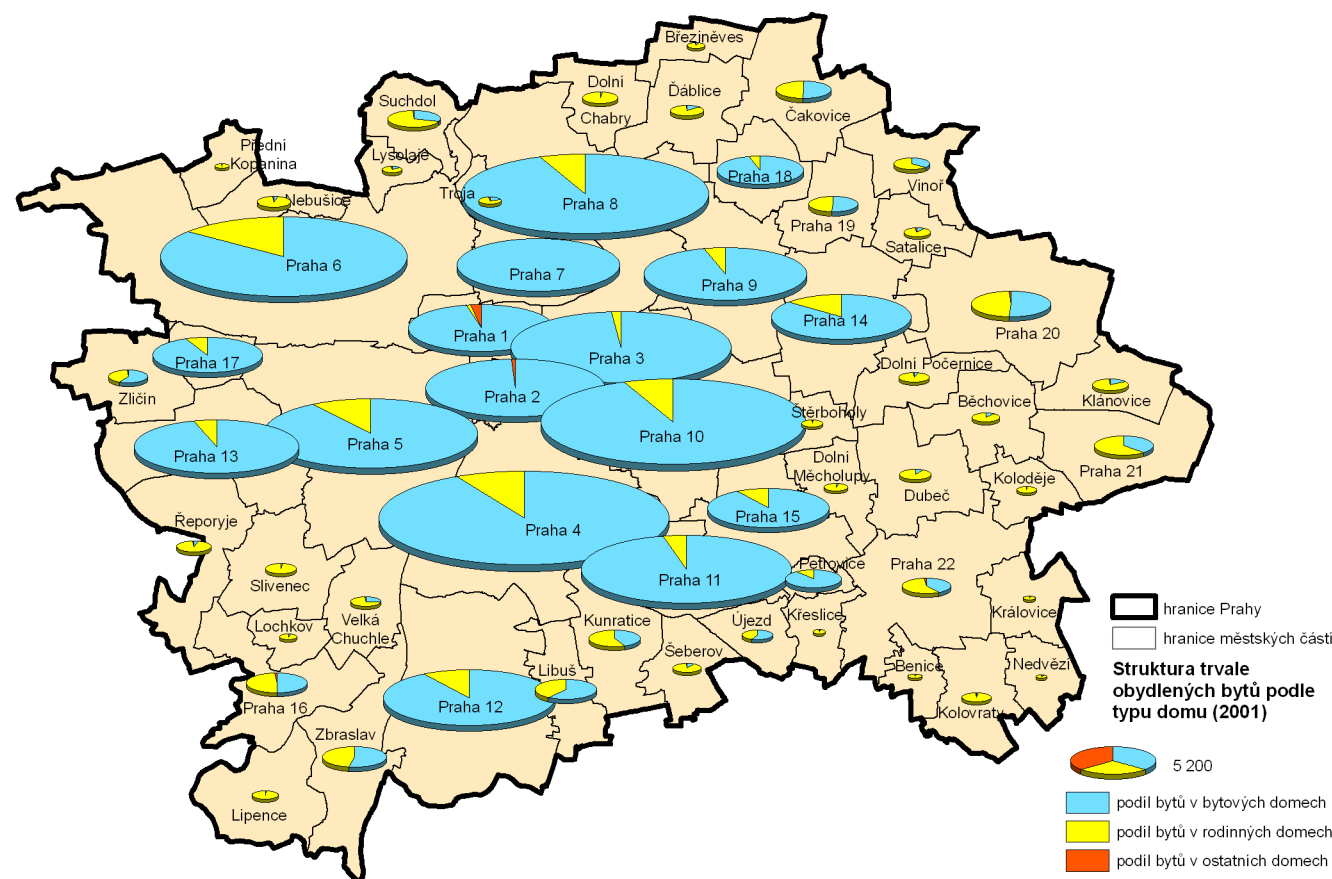


2.8 BYDLENÍ

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 se přiblížil půl milionu, zatímco v rodinných domech dosáhl 78 tisíc. To znamená, že objem bytového fondu v Praze včetně bytů v nebytových objektech, penzionech pro seniory a dalších objektech se v současnosti přibližuje počtu 600 tisíc bytových jednotek.

Struktura bytů podle typu domu v městských částech



Zdroj: URM podle ČSÚ, SLDB 2001

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 okolí Prahy. V suburbanizačním pásmu přiléhajícím k hranicím hlavního města činí podíl nových bytů v bytových domech jen cca 25 % (viz níže kapitola Suburbanizace). Růst celkové kvality bydlení v Praze potvrzuje i velký počet bytů, který prošel modernizací, v letech 2001 až 2007 to bylo více než 27 tisíc bytů.

Intenzivní bytová výstavba po roce 2000 zvýšila podíl domů postavených v letech 1991 až 2007 na 15 %. Přesto největší podíl (přes 30 %) představují v Praze domy postavené v letech 1920 až 1945, 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 %). 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 cenový růst nové výstavby i možnost flexibilního řešení bytové situace podle konkrétní potřeby. Na trhu s byty je zřetelný růst zájmu o větší byty.

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.). Podle průzkumu Ústavu územního rozvoje Brno z roku 2007 se v Praze snížil podíl bytů vlastněných městem nebo městskými částmi na konci roku 2006 již na pouhých 14 % celkového bytového fondu Prahy.

Podle šetření ČSÚ „Životní podmínky 2006“ je struktura domácností podle druhu bytu následující: ve vlastním domě žije 11,9 % domácností, v osobním vlastnictví 20,6 %, družstevním 19,8 %, nájemním 43,4 % (z toho polovina v obecních bytech) a ostatní formy bydlení se podílejí 4,3 %. Údaje tak potvrzují rychlý privatizační proces, „osobní vlastnictví“ se oproti SLDB 2001 téměř zdvojnásobilo. Přesto je v Praze stále vysoké zastoupení nájemních bytů, nejvyšší podíl nájemních bytů ze všech regionů a o 20% bodů větší než průměr ČR. Lze říci, že čtvrtina domácností, které v republice bydlí v nájemním bytě, žije v hlavním městě. V Praze je stále vysoký i podíl družstevních bytů, který je zde také nejvyšší ze všech krajů.

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. Takovým 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 nová výstavba je ve značné míře alokována mimo sídlištní koncentrace, zásadně se nezměnil počet bydlících na sídlištích, který činí 555 až 565 tisíc osob, tj. cca 47 % všech obyvatel Prahy.

Většina bytových objektů na sídlištích je postavena panelovou technologií (týká se téměř 200 tisíc bytů), z nichž velká část vykazuje závažné stavebně-technické a energetické nedostatky. Náprava vyžaduje specifický přístup i finanční pomoc jejich vlastníků.

2.8.2 VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Bytová výstavba prošla v posledních 10 až 15 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 převažující komerční výstavba (tzn. ze soukromých finančních zdrojů).

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. Tento rok je však vývojovým zlomem, nastupuje trend rychlého růstu, který završuje rok 2007. Důvodem je např. zvýšení kupní síly obyvatel, zvýhodněné hypoteční úvěry, stavební spoření, změny ve stylu života (bydlení mladých), koupě bytu jako investice. V roce 2006 sice dochází k poklesu dokončování, ale na úkor vyššího zahajování a toto přechodné snížení je plně kompenzováno již v následujícím roce 2007.

Počet dokončených bytů v Praze

rok	1995	1997	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	celkem 2000-2007	celkem 2004-2007
byty celkem	1 916	1 925	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	42 264	27 096
z toho obecní	633	258	548	723	307	486	649	118	305	-	3 136*	-
bytové domy	1 343	753	1 660	1 689	2 236	2 872	4 156	5 072	3 545	7 908	29 138	20 681
rodinné domy	417	639	547	616	800	810	884	593	571	845	5 666	2 893
nástavby, přístavby	120	441	694	595	573	610	773	530	830	494	5 099	2 627
ostatní	36	92	692	310	341	153	111	369	240	83	2 299	803

Pozn.: Údaje zahrnují i byty v domech s pečovatelskou službou a penzionech; jejich výstavba však byla na území Prahy velmi malá (359 bytů v letech 1995 až 2007); *roky 2000-2006
Zdroj: ČSÚ, 2007

Přírůstek bytového fondu v Praze v období 2000 až 2007 činil cca 42,3 tisíc bytů (po odečtu zrušených zhruba 800 bytů). V ČR bylo v letech 2000 až 2007 dokončeno 241,3 tisíc bytů, Praha se na nich podílela více než 17 %. Z velkých měst se objemům Prahy (relativně podle počtu obyvatel) přibližuje pouze Brno a Liberec. Z nových bytů realizovalo město se necelou 1/10 a tento podíl se dále snižuje. Tyto byty však tvoří převážnou část přírůstku nájemního bydlení, neboť ostatní

bytová výstavba patří vesměs do vlastnického bydlení. Jde zejména o cca 70 až 75 % pro „prodej po dokončení“ (převážně bytové domy) a cca 10 % všech bytů postavených „pro vlastní potřebu“ (výhradně rodinné domy).

Vzhledem k tomu, že ve sledovaném období byl téměř každoročně počet zahajovaných bytů vyšší než dokončených, postupně narůstala rozestavenost. Meziroční více než 10% průměrný nárůst (mezi roky 2006 a 2005 dokonce přes 15 %, v roce 2007 však shodný počet s předchozím vzhledem k masivnímu dokončování) znamená, že v současné době je na území Prahy vytvořena „zásoba“ téměř 19 tisíc rozestavených bytů.

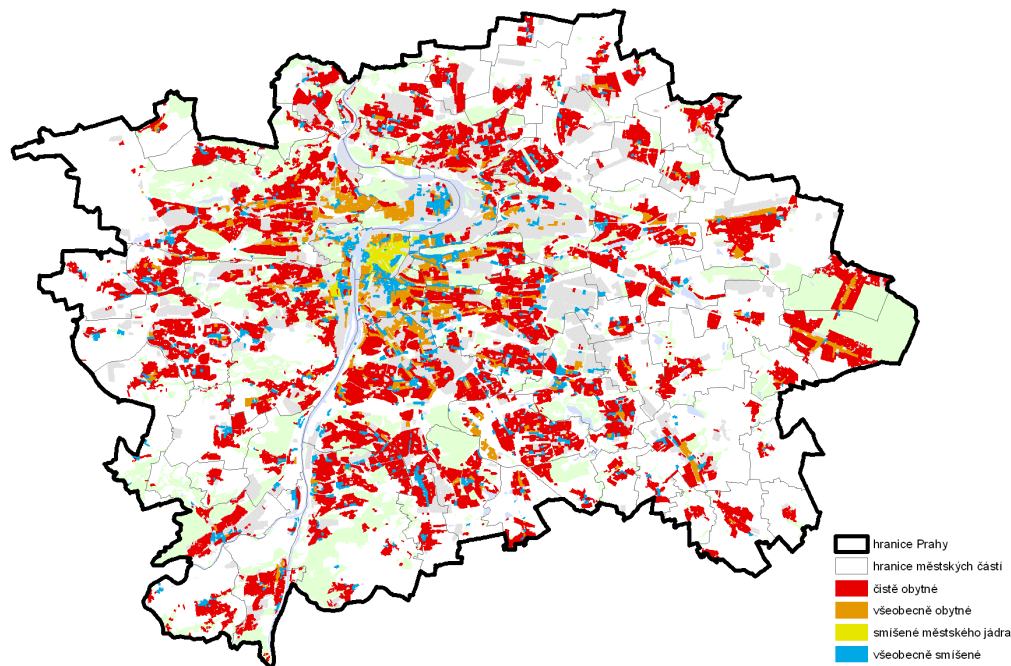
Územní důsledky bytové výstavby v Praze

Rozmístění bytové výstavby na území města je velmi diferencované. Těžiště výstavby se od roku 2000 nachází v městských částech obklopujících historické centrum města. V uvedeném období 2001 až 2006 bylo dokončeno nejvíce bytů na území MČ Praha 8 – 3,5 tisíc, Praha 5 – 2,8 tisíc, Praha 10 – 2,3 tisíc a Praha 14 – 2,1 tisíc. Od 1,5 do 1,9 tisíc bytů bylo realizováno na území MČ Praha 6, 4 a 18. Větší výstavba byla realizována také ve vnějším pásmu města v jižní a jihozápadní části Prahy (Zbraslav, Praha 12, Kunratice, Praha 13) a také ve východní části města (Praha 21). Trvalý zájem stavebníků o centrum (zejména Praha 2 a 3), který se naplňuje především formou nástaveb a půdních vestaveb, ale také zástavbou proluk, znamenal rovněž významný bilanční příspěvek pro trh s byty.

Územní plán hlavního města Prahy (ÚPn HMP) předpokládal na území města realizovat 70 % nových bytů na rozvojových plochách a 30 % na „rezervách“ stávajícího zastavěného území. Z evidence územních rozhodnutí, průzkumů v terénu a dalších podkladů je zřejmé, že rozvojové plochy ÚPn HMP ještě zdaleka nejsou vyčerpány.

Mezi příčiny tohoto vývoje patří intenzivnější využívání rezerv kompaktního města včetně dostavby sídlišť a transformace území; podíl bytů realizovaných formou vestaveb, nástaveb a přístaveb; zvětšování rozvojových ploch nad rámec ÚPn HMP a zvyšování intenzity jejich využívání. Pro bydlení jsou ve větší míře než předpokládal ÚPn HMP využívány plochy všeobecně smíšené, kde jde většinou o výjimečně přípustné funkční využití.

Rozložení bytové výstavby



Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2008

V rámci změn jde převážně o rozšíření ploch zastavitelných na úkor nezastavitelných (změna zemědělské půdy nebo zeleně na bytovou funkci) nebo v případě zastavitelných ploch přeměna ploch nebytových funkcí na bytové. Celkově představují „změny“ a „úpravy“ nárůst více než 9 tisíc bytů.

Suburbanizace

Na ploše, kterou můžeme nazvat „vnitroměstská suburbanizace“ (tj. území 21 obcí připojených k Praze v roce 1974) bylo v letech 2001 až 2006 postaveno 20 až 25 % z celopražského počtu nových bytů (cca 6 tisíc), převážně na levém břehu Vltavy (Praha 13). Podle rozsahu rozestavenosti (7,5 tisíc bytů v pásmu „vnitroměstské

suburbanizace“, tj. 37 % všech rozestavených bytů) lze konstatovat, že se částečně zrychlí výstavba na okrajích Prahy s určitým přesunem na pravý břeh Vltavy (Praha 19 a 22).

Suburbanizační proces však akceleroval v posledních letech za hranicemi Prahy v pražském nebo také středočeském regionu (roční počet dokončených bytů ve Středočeském kraji již dosáhl nebo převýšil 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, obce tzv. III. stupně). Na tomto území „příměstské suburbanizace“ bylo v letech 2001 až 2006 dokončeno více než 13,5 tisíc bytů, z toho přes 9 tisíc v rodinných domech. Další 8 tisíc bytů bylo dokončeno na území obcí III. stupně, které k nim přílehlají. Vysoké zahajování překračující dokončování bytů v minulých letech znamená i další pokračování suburbanizace. Na konci roku 2006 bylo na území okresů Praha-východ a Praha-západ k dispozici více než 12,3 tisíc rozestavených bytů (9 tisíc v rodinných domech).

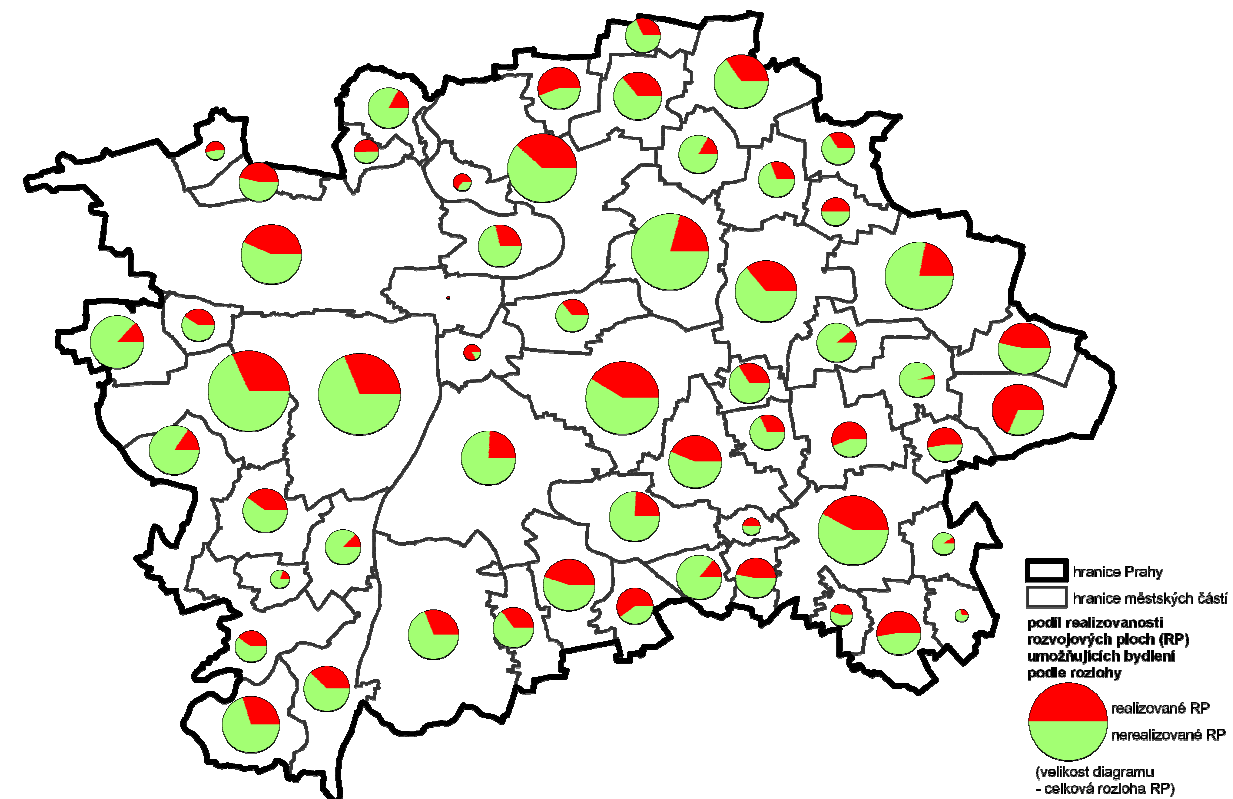
Budoucí vývoj bytové výstavby

Trh s byty, který získává postupně standardní formu, v současné době nabízí cca 20 tisíc bytů (k prodeji i nájmu). Tento počet se pravděpodobně zvýší plánovanou deregulací nájemného a zvýšením efektivního využití fondu (např. velký počet trvale neobydlených bytů). Rozestavenost na území samotné Prahy činí rovněž cca 20 tisíc bytů a v pásmu intenzivní suburbanizace je připraveno dalších téměř 25 tisíc bytů. Ve střednědobém horizontu tak může být k dispozici (vč. nové výstavby) na území Prahy a na území Středočeského kraje více než 100 tisíc bytů (z toho na území Prahy 60 tisíc bytů).

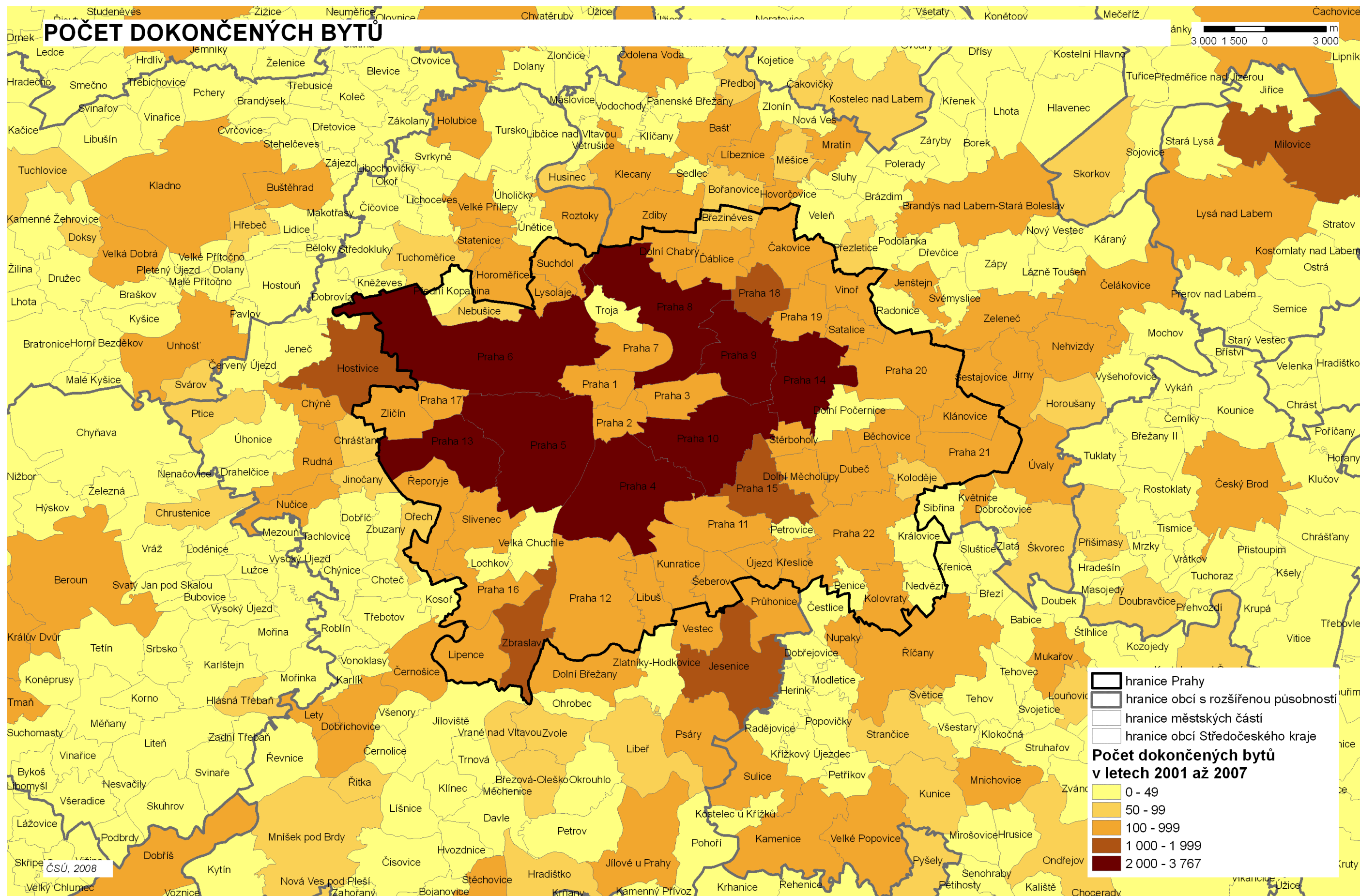
Poptávku bude určovat atraktivita Prahy (pracovní příležitosti, mezinárodní instituce) jak pro tuzemské migranty, tak zahraniční migraci, jejíž saldo v posledních letech rychle narůstá. Současně s tím bude na poptávku působit úroveň koupěschopnosti obyvatel a životní styl. Ve střednědobém horizontu lze tak očekávat stabilizaci dokončování bytů (s možnou tendencí následného snížení objemu), s větším využíváním rozestavenosti na úkor nově zahajovaných bytů. Bytovou výstavbu výrazněji ovlivní i situace na finančním trhu, kdy se s určitou pravděpodobností sníží zájem některých skupin obyvatel, investorů i developerů vkládat finance do této komodity.

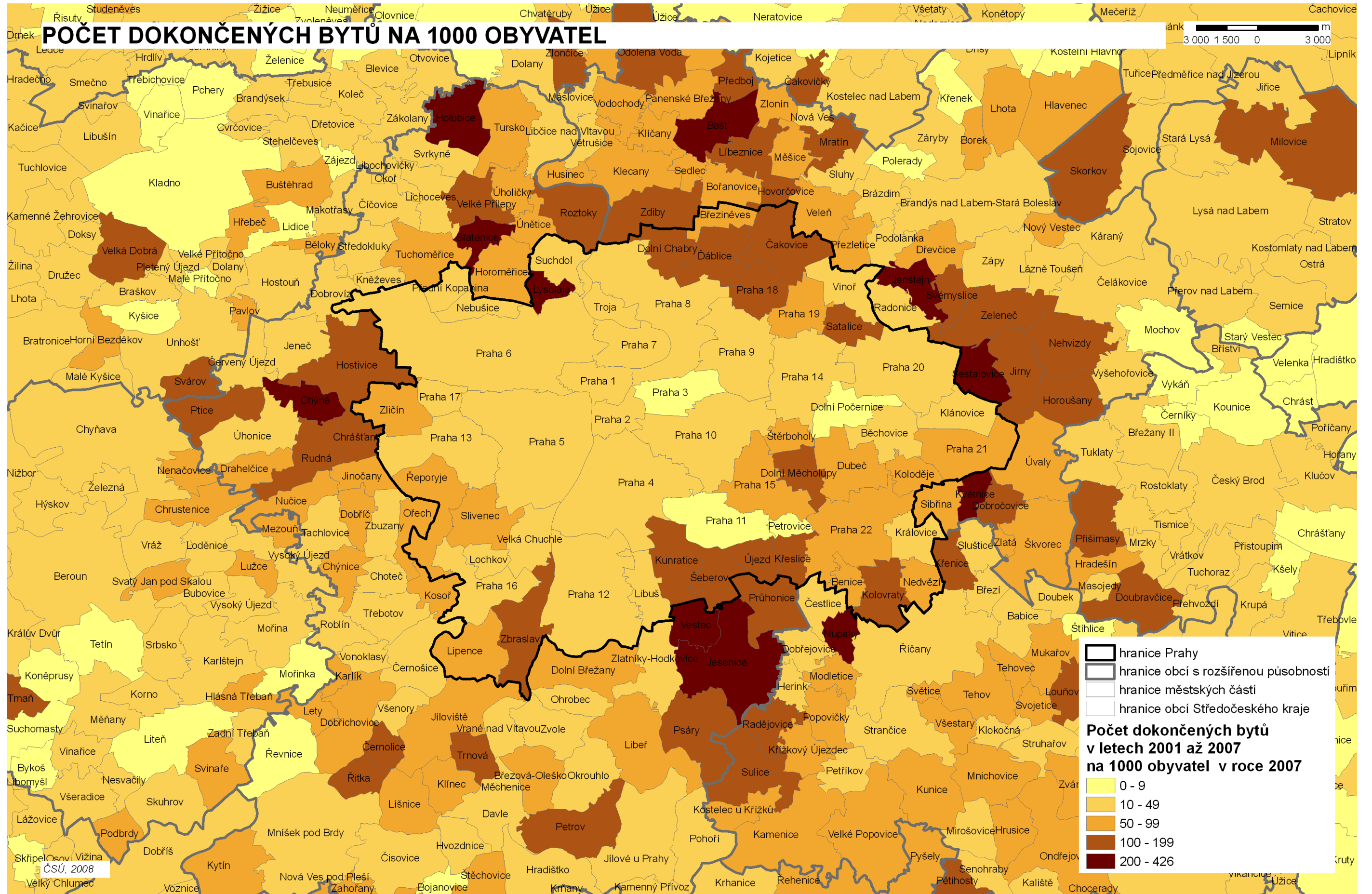
Nabídka rozvojových ploch pro bydlení ve stávajícím ÚPn HMP do roku 2010 nebude zcela realizována a bude pokračovat zvýšený zájem investorů umístit své stavební aktivity na plochy uvnitř stávající zástavby (zainvestované pozemky), tzn. využít kompaktního města a transformačních území města.

Realizovanost rozvojových ploch umožňujících funkci bydlení



Zdroj: URM, 2008





2.8.3 VYBAVENOST A ÚROVEŇ TRVALE OBYDLENÝCH BYTŮ

Podle SLDB 2001 se již 95 % trvale obydlených bytů řadilo do I. kategorie kvality bydlení a pouze 1,3 % do kategorií III. a IV. Úroveň bydlení v hlavním městě je – měřeno tímto ukazatelem – vyšší než v ČR (o 5% bodů méně bytů I. kategorie).

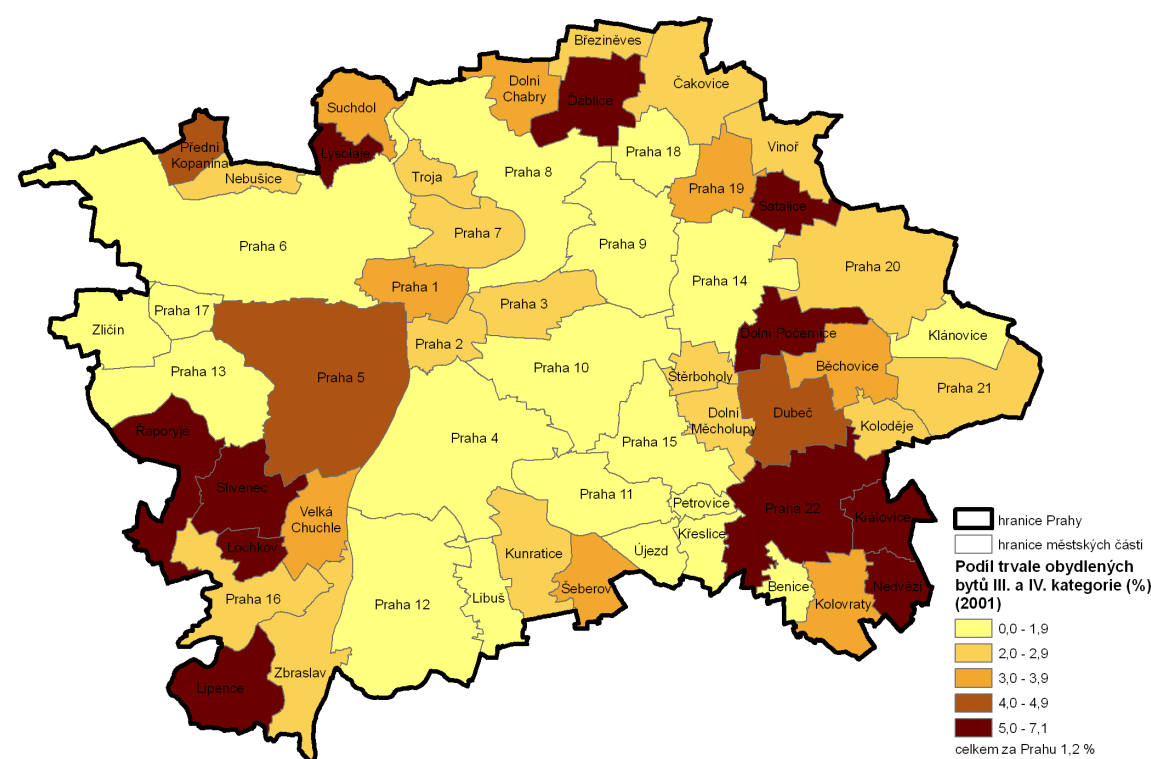
Rovněž srovnání ukazatelů základní technické vybavenosti bytu vychází v Praze příznivěji. Zatímco plyn mělo zavedeno 64,1 % všech bytů v ČR, v Praze to byly téměř tři čtvrtiny (73,9 %). Vybavenost plynem se proti roku 1991 v Praze snížila. Důvodem bude pravděpodobně více faktorů, například slibované zvýhodnění elektřiny pro vytápění a vaření, možná i ekologický aspekt. V případě vodovodu v bytech je rozdíl mezi Prahou a ČR minimální a

lze konstatovat, že je v Praze tato záležitost v podstatě vyřešena (99,4 % bytů napojeno). Výrazný rozdíl je u připojení na veřejnou kanalizační síť (Praha 96,9 %, ČR 74,8 %). I když v Praze se mezi SLDB 1991 a 2001 situace zlepšila o 2,5 % a další akce byly realizovány v posledních letech, některá okrajová území Prahy stále postrádají připojení na veřejnou kanalizaci.

Ve využití hygienických zařízení mají občané Prahy a ČR stejnou pozici – vlastní koupelnu nebo sprchový kout v bytě nebo mimo byt má 96,7 % bytů, vlastní splachovací záchod v bytě či mimo byt pak 96,3 % shodně v Praze i ČR.

O kvalitě bydlení vypovídá i způsob vytápění bytu. Ústředním nebo etážovým vytápěním bylo v roce 1991 vybaveno 70,6 % bytů v Praze; v roce 2001 překročil tento podíl 75 % (z toho dálkové 41,1 %), zatímco průměr ČR dosáhl 73,6 %. Ve srovnání s rokem 1991 významně poklesl počet pražských bytů, kde se k vytápění používají kamna. V roce 2001 to bylo 22,5 % a 10 let před tím 28,3 %. K výraznému obratu došlo v typu energie používané k vytápění. V bytech vytápěných kamny se používala pevná paliva u 20 % v roce 1991, ale jen u 4 % v roce 2001. Ústřední a etážové topení v roce 1991 bylo ze 40 % na pevná paliva. V roce 2001 máme tento údaj pouze za ústřední topení s kotelnou v domě a topení etážová, kde bylo pouhých 6 % s pevnými palivy. Zemní plyn používalo v roce 2001 k vytápění 41,5 % pražských bytů, elektřinu téměř 6,1 %.

Podíl trvale obydlených bytů III. a IV. kategorie (%) v městských částech



Zdroj: URM podle ČSÚ, SLDB 2001

Obsazenost bytů

Úroveň bydlení se mj. sleduje ukazateli jako počet osob na byt, počet osob na obytnou místnost či obytná plocha na 1 osobu. Některé z nich ovlivňují specifické sociální a demografické podmínky. Počet osob na 1 trvale obydlený byt byl v Praze nejnižší v ČR, a to 2,33 osob (ČR 2,64, Středočeský kraj 2,68). Ve skupině „plošných“ ukazatelů jsou však výsledky za Prahu méně příznivé. Na 1 obytnou místnost (8 a více m²) připadá v Praze rovná 1 osoba (ČR 0,98 osoby) a rovněž obytná plocha v m² je v Praze nižší než průměr za celý bytový fond ČR (Praha 18,3, ČR 18,6).

Zřetelnější rozdíly v neprospěch Prahy byly zaznamenány v charakteristice bytů. Tak například obytná plocha v m² na 1 průměrný pražský byt činila o více než 13 % méně než průměr ČR (Praha 43,0 a ČR 49,5 m²). Rovněž počet obytných místností na 1 byt byl v Praze výrazně nižší – 2,37 (průměr ČR 2,72). To je dáno převažujícím podílem bytů v bytových domech v Praze oproti ostatním krajům. Největší rozdíly mezi obytnou plochou bytů v rodinných a bytových domech jsou Praze a v Karlovarském kraji (1,7 násobek, což se odvíjí od skutečnosti, že v těchto krajích mají byty v rodinných domech největší obytnou plochu).

2.8.4 NÁJEMNÉ, CENA BYTŮ

Jako jeden z nejdůležitějších faktorů deformace trhu s byty byl identifikován rozdíl v nájmech mezi tzv. tržním (volný, komerční) a regulovaným (vázaný, nekomerční). Tato nerovnováha vedla k oprávněné kritice majitelů domů, ve kterých získaná částka nájemného 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 nad hranicí 15 tisíc bytových jednotek. V podstatě dostatečná (absolutně vyjádřeno) nabídka mohla zachytit a bez větších problémů vyřešit i výrazně zvětšenou migraci osob do Prahy v posledních několika letech. Přesto zcela zásadní krok k odstranění systémových problémů na bytovém trhu bylo přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Na jeho základě by v Praze mělo do roku 2010 dojít postupně k deregulaci nájemného na příslušnou předepsanou výši, a to u všech lokalit v maximálně jednotné a srovnatelné úrovni. Předpokládá se, že odstraněním této závady na trhu se v podstatě vyrovnají odchylky ve výši nájemného za jednotlivé formy nájemného bydlení.

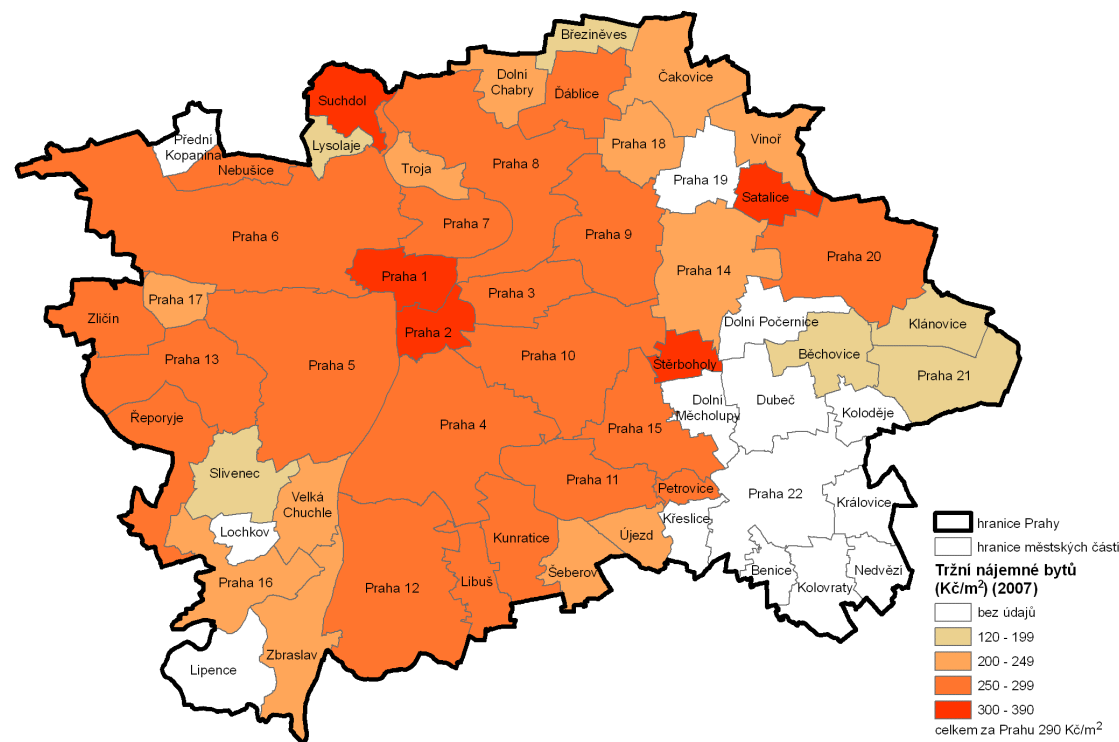
Pro zachycení současné situace nájemného a tržních cen bytů pro potřeby územně analytických podkladů zpracoval URM zvláštní analýzy. Vzhledem k pohybu cen na trhu nemovitostí a zejména bytů, je třeba na údaje pohlížet jako na vstupní orientační podklad, i když ilustruje základní diference na území Prahy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

Průměrné tržní nájemné bytů (včetně služeb) za m² uvedené u jevu B014/01 „Tržní nájemné bytů“ (Statistické údaje, URM, 2008) bylo získáno podrobnou analýzou nabídky na trhu s byty (excerpcí několika zdrojů rozhodujících subjektů zabývajících se na trhu s nemovitostmi právě touto komoditou, zejména web „reality.cz“) a vlastními propočty. Analýza byla zpracována URM v roce 2007 za jednotlivé městské části a Prahu jako celek. Zjištěná průměrná výše tržního nájemného v Praze byla 290 Kč/m² a podle atraktivnosti a poptávky v jednotlivých lokalitách se pohybuje v rozmezí od 120 do 390 Kč/m². U některých městských částí není tento údaj dostupný, resp. počet územně příslušejících případů nezaručoval dostatečnou reprezentativnost výsledku. Z porovnání shodného ukazatele (tj. průměrné tržní nájemné vč. služeb a poplatků na 1 m² bytu) v Praze a některých velkých měst ČR vyplývají značné rozdíly. V Brně je tato částka o čtvrtinu nižší a dosahuje cca 210 až 220 Kč/m², v Plzni nedosahuje nájem 200 Kč/m² a je na dvou třetinách částky za pražský byt, v Ostravě a Českých Budějovicích byla zjištěna průměrná výše nájemného kolem 170 Kč/m² a např. v Ústí nad Labem se realitní nabídka pohybuje na polovině průměrné částky v Praze (140 až 150 Kč/m²).

Průměrné regulované nájemné bytů I. kategorie v letech 2007 a 2008 uvedené u jevu B014/02 „Regulované nájemné bytů“ (Statistické údaje, URM, 2008) bylo doplněno na základě vlastních propočtů z údajů získaných průzkumem na Magistrátu hl. m. Prahy a na jednotlivých úřadech městských částí. Výše nájemného za m² je v některých městských částech (přes shodnou atraktivitu jednotlivých lokalit) různé, podle přístupu jednotlivých zastupitelstev k deregulaci nájemného v minulých obdobích. Do roku 2010 však deregulaci postupně dojde ke sjednocení na příslušnou předepsanou výši na základě zákona č. 107/2006 Sb. Některé městské části výši nájemného neuvádějí, protože nevládní žádné obecní byty k pronájmu, resp. pouze malý počet bytů ve veřejném zájmu (hasiči, policie, učitelé).

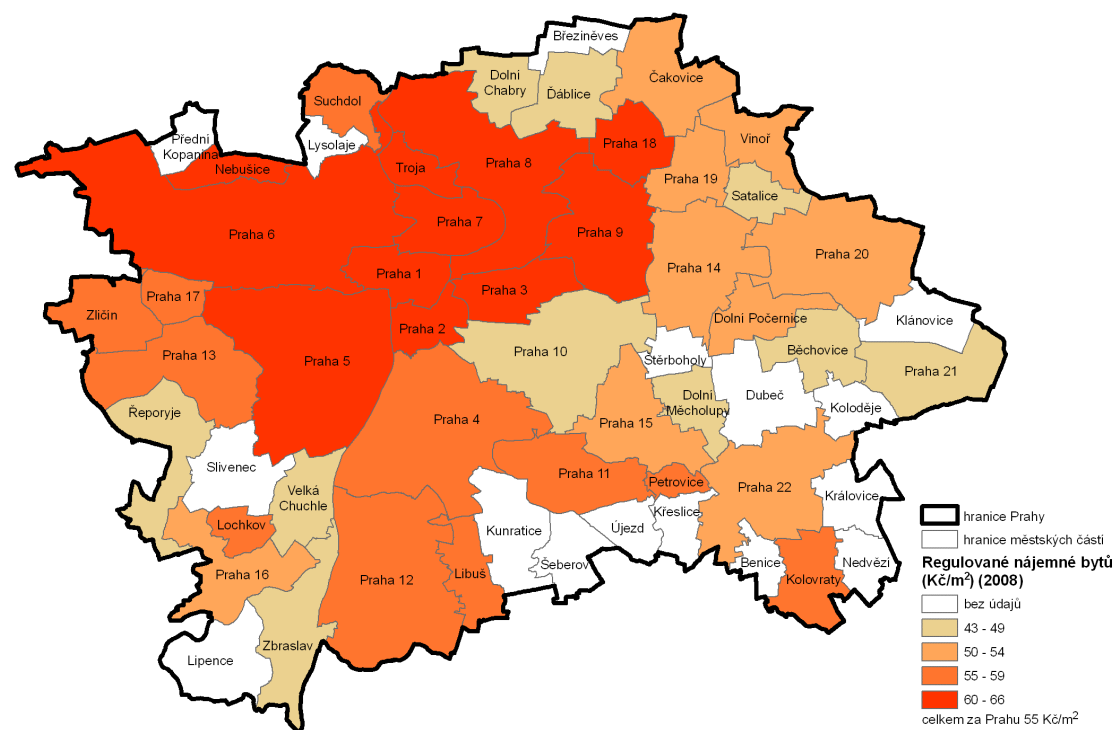
Výše nájemného před 10 až 15 lety, jeho postupná úprava, nabídka volných bytů na trhu i některé další místní vlivy se odrazily ve velkých rozdílech výše nejen tržního, ale i regulovaného nájemného. Úpravy, které umožňují jednostranné zvyšování nájemného – zákon č. 107/2006 Sb. a změna zákona č. 40/1964 Sb. - nejsou v současné době dokončeny, je však zřejmé, že regulované nájemné v Praze značně převyšuje a bude převyšovat nejen republikový průměr, ale i nájemné v jiných velkých městech. Podle informací MHMP (studie Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech, Ústav územního rozvoje Brno, září 2007) i vlastních rozborů URM činila maximální uvedená sazba nájemného pro standardní byt v Praze 49,7 Kč/m² (aritmetický průměr za MČ 42,1 Kč/m²), zatímco v Brně byla o více než 10 Kč/m² nižší - 35,9 Kč/m² (průměr 32,2 Kč/m²), v Ostravě a Plzni pak činila maximálně zhruba dvě třetiny sazby v Praze - 31 až 32 Kč/m² (Ostrava průměr 25,6 Kč/m²). V dalším období od roku 2008 lze očekávat zrychlení růstu regulovaného nájemného. Například v Praze téměř všechny městské části hodlají využít nejvyšší hranici zvýšení. Průměrné nájemné pro rok 2008 lze tedy odhadnout (podle informací získaných od MČ) na 55 Kč/m² standardního bytu, tj. meziročně téměř o 25 % více, s případnou diferencí nájemného (u bytů ve vlastnictví HMP) poskytovaného ve veřejném zájmu.

Tržní nájemné bytů (2007) (nabídka)



Zdroj: URM, vlastní průzkum 2008

Regulované nájemné bytů (2008)



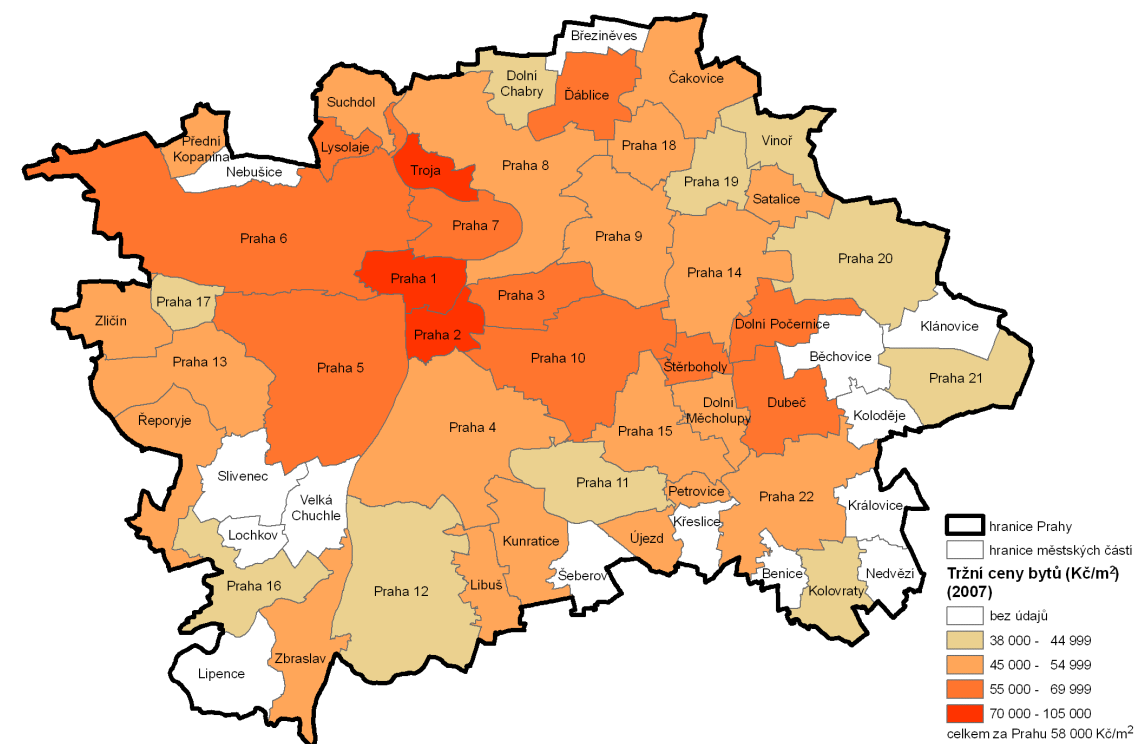
Zdroj: URM, vlastní průzkum 2008

Tržní ceny bytů, tj. průměrné ceny pražských bytů za m^2 v roce 2007 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, 2008). V některých městských částech nebyla evidována žádná nabídka bytu k prodeji v tržní ceně, resp. její rozsah neumožňoval reprezentativní propočítání a srovnání.

V roce 2007 v podstatě na celém území Prahy překročila průměrná cena 40 tisíc Kč/ m^2 (v případech nové výstavby na okraji města je nabízená cena v průměru cca od 35 tisíc Kč/ m^2). Diference cen na bytovém trhu určované

lokalitou, charakterem výstavby i celkovou kvalitou vybavení jsou značné. V centru města se již průměrná cena pohybuje kolem 100 tisíc Kč/ m^2 a je 2,5 až 3násobkem průměrné nejnižší ceny. Přesto i nadstandardní výstavba v okrajových částech překračuje výrazně celopražský průměr.

Tržní ceny bytů (2007) (nabídka)



Zdroj: URM, vlastní průzkum 2008

2.8.5 TRENDY BYDLENÍ

Postupným omezením regulace nájemného získá trh s byty standardní formu.

Výrazně poklesne nájemní sektor bydlení. V omezené míře se však začne realizovat část nové soukromé výstavby v této formě.

Poptávku bude určovat atraktivita Prahy (pracovní příležitosti, mezinárodní instituce), jak pro tuzemské migranty, tak zahraniční migraci.

Bytovou výstavbu výrazněji ovlivní i situace na finančním trhu, kdy se s určitou pravděpodobností sníží zájem některých skupin obyvatel, investorů i developerů o vklad financí do této komodity jako efektivní kapitálové investice.

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

Intenzivní proces suburbanizace bude pokračovat s postupně se zvětšující vzdáleností od hranic města.

V nejbližších 1 až 2 letech dosáhne dokončování nových bytů na území Prahy maxima (tj. cca 8 až 9 tisíc bytů). V následujícím období dojde ke snížení jak zahajování, tak dokončování s využitím velkého objemu rozestavěných bytů (tj. cca 5,5 až 6,5 tisíc dokončených bytů).

Ve střednědobém horizontu dojde k základnímu bilančnímu vyrovnání poptávky a nabídky na trhu s byty. Další vývoj nabídky bude zaměřen na uspokojení specifických potřeb umístění, kvality a ceny.

Výrazně se posílí segment modernizace bytového fondu, zlepšení stavebně-technického stavu domů i vybavenosti bytů.

Nabídka rozvojových ploch pro bydlení ve stávajícím ÚPn HMP do roku 2010 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 i řešení veřejného prostoru a obslužnou vybavenost bytových koncentrací. Jen pomalu se však budou odstraňovat problémy veřejného prostoru na velkých starších sídlištích.

Pro některé skupiny občanů se výdaje spojené s bydlením stanou mimořádnou zátěží, ovlivňující jejich životní úroveň. Zvýší se „bytová mobilita“.

Ve střednědobém horizontu nedojde k dostatečnému konsenzu řešícímu bydlení zejména seniorů a osob se zvýšenou potřebou zdravotní a sociální péče.

SWOT - BYDLENÍ**SILNÉ STRÁNKY** (stávající příznivé charakteristiky Prahy)**OBECNÉ**

- nadprůměrná úroveň bytového fondu a jeho napojení na veřejné sítě,
- zvyšující se kvalita většiny bytového fondu,
- vysoký počet rozestavěných bytů na území města i jeho zázemí jako předpoklad stabilizace současného vysokého tempa výstavby,
- 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)**OBECNÉ**

- některé trvalé negativní faktory fungování trhu s byty, např. spekulace a neoprávněné užívání bytů, existence dvojího nájemného,
- nedostatek kvalitních stavebních kapacit pro modernizaci a výstavbu bytového fondu, který má dopad na finanční i časovou náročnost,
- podprůměrná obytná plocha pražských bytů a nižší průměrný počet místností.

SPECIFICKÉ

- 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)**OBECNÉ**

- 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,
- nová legislativa směřující k odstranění negativních důsledků deformace trhu s byty, nástroje na podporu nájemního bydlení.

SPECIFICKÉ

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

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

- 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 nevrátne zátěže lokalit,
- nárůst migrace sociálně problémových skupin obyvatel,
- nízká státní podpora pro 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

Řešitelné nástroje územního plánování

- Tlak na rozšiřování ploch pro bydlení na nezastavitelných územích.
- Obtížná koordinace výstavby na okrajích města a v kontaktním území za hranicemi Prahy.
- Udržení bytové funkce v centru města.
- Tlak na nadměrné zahušťování obytné zástavby.
- Chybějící 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 i občanské vybavení nově vznikajících obytných celků.
- Chybějící prevence vzniku deprivovaných obytných částí města a řešení sociálního bydlení.

Doporučení pro územní plán

-

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

Číslo	Název
A116	Počet dokončených bytů na 1000 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 dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
12	Současný stav využití území

Indikátory (seznam indikátorů, které se dané kapitoly dotýkají)

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, 2008

Reference

Český statistický úřad, URL: www.czso.cz

Průměrné ceny bytů v Česku, Institut regionálních informací, 2008

Strategický plán hl. m. Prahy, URM, 2000

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

