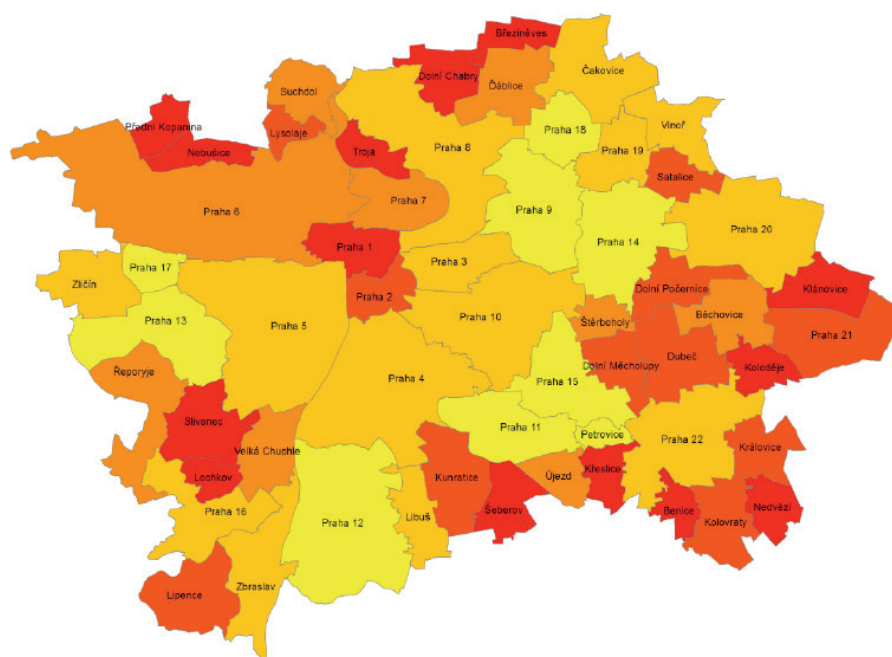


DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND V DETAILU PRAŽSKÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ Z POHLEDU STATISTICKÝCH UKAZATELŮ



Mgr. Michal Němec
červen 2014

IPR Praha, Kancelář strategie a rozvoje, oddělení analýz a prognóz
Domovní a bytový fond v detailu pražských městských částí z pohledu statistických ukazatelů

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2014

Všechna práva vyhrazena.

ISBN 978-80-87931-15-8 (pdf)

OBSAH

Úvod	4
Hlavní závěry	5
1. Domovní fond v městských částech Prahy v období 2001–2011	8
1.1 Vývoj počtu domů v období 2001–2011	8
1.2 Neobydlenost domovního fondu	9
1.3 Stáří domovního fondu.....	10
1.4 Vlastnická struktura domovního fondu	12
2. Bytový fond v městských částech Prahy v období 2001–2011	14
2.1 Vývoj počtu bytů v období 2001–2011.....	14
2.2 Struktura bytového fondu podle typu domu	15
2.3 Vlastnická struktura bytového fondu	16
2.4 Počet osob na obydlený byt	18
2.5 Průměrná obytná plocha bytu.....	19
2.6 Průměrná obytná plocha bytu v přepočtu na osobu.....	20
2.7 Průměrný počet obytných místností na byt	21
3 Bytová výstavba na území Prahy v období 2001–2013	23
3.1 Územní distribuce bytové výstavby.....	24
4 Nabídkové ceny bytů a tržní nájemné	26
4.1 Nabídkové ceny bytů podle městských částí.....	27
4.2 Tržní nájemné bytů podle městských částí (nabídka)	28
 <i>Příloha č. 1 – Seznam použitých kartogramů, grafů a tabulek</i>	 <i>30</i>
<i>Příloha č. 2 – Seznam použitých informačních zdrojů</i>	<i>31</i>

Úvod

Oddělení analýz a prognóz Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) vypracovalo další z analytických studií, jež je zaměřena na široce vymezenou tematickou oblast bydlení a navazuje na některé studie a analýzy publikované ještě v rámci Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM).¹

Hlavním cílem této studie je na základě vybraných relevantních statistických ukazatelů vycházejících převážně ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) z let 2001 a 2011 poukázat na změny a vývojové tendence, které byly v uplynulé dekádě charakteristické pro domovní a bytový fond na území Prahy. Největší pozornost věnujeme územním aspektům těchto změn, jež analyzujeme v detailu 57 pražských městských částí.

Naší ambicí je detailněji vyhodnotit území hlavního města z hlediska hlavních charakteristik bydlení a tomuto účelu jsme podřídili načasování zpracování studie. V současné době (tzn. rok 2014) jsou k dispozici již všechny výstupy ze SLDB 2011 a přitom je stále ještě lze považovat za relativně aktuální. Naší snahou nebylo bezezbytku využít všechny ukazatele, které Český statistický úřad pořizuje v rámci SLDB, ale snažili jsme se o výběr těch nejvíce ilustrativních z hlediska jejich schopnosti postihnout značnou rozdílnost v rámci jednotlivých městských částí (proto ve studii například nesledujeme aspekty technické vybavenosti bytového a domovního fondu).

Kromě výstupů ze SLDB využíváme i jiné zdroje Českého statistického úřadu (vycházející např. z průběžné evidence o nově zahájené a dokončené bytové výstavbě) a rovněž také data získaná vlastními silami při zjišťování nabídkových cen a nájemného bytů, které jsou v rámci pražských městských částí silně diferencované.

Výstupy ze studie lze eventuálně využít při aktualizaci Koncepce bytové politiky hl. m. Prahy (resp. její analytické části), která byla naposledy zpracována a schválena v roce 2004! Naše výstupy jsou dále využitelné při pravidelných aktualizacích Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a přihlíželo se k nim při zpracování aktualizace Strategického plánu hl. m. Prahy.

¹ Např.: Bytová výstavba na území pražského metropolitního regionu v období 2005-2010 a odhad jejího vývoje do roku 2016 (ÚRM, květen 2011, URL: <http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/bytova-vystavba.pdf>); Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (ÚRM / IPR, publikováno v letech 2009, 2010, 2011 a 2013, URL: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/Analzy/Analzy_developerskych_projektu_2013_IPR.pdf);

Hlavní závěry

Na základě provedené analýzy vybraných statistických ukazatelů, jejichž hodnoty byly pořízeny převážně při SLDB 2001 a 2011, lze v obecné rovině konstatovat zlepšené charakteristiky pražského domovního a bytového fondu v rámci uplynulé dekády. Zároveň byly prokázány velmi výrazné difference v kvantitativních i kvalitativních aspektech domovních a bytových fondů, kterými disponují jednotlivé městské části. Ty v sobě primárně odrážejí značnou heterogenitu 57 pražských městských částí, která je v řadě případů vyjádřena diametrálně odlišnou strukturou a hustotou zástavby, nesouměřitelností městských částí z hlediska jejich (populační) velikosti i dalšími podstatnými faktory. Za nejvýraznější determinující prvek různorodých charakteristik domovních a bytových fondů jednotlivých městských částí lze považovat výrazně odlišné zastoupení bytových a rodinných domů a s tím i související polohu městské částí vůči centru města. Právě poloha, resp. lokalita, velmi výrazným způsobem determinovala i další, v této studii analyzované aspekty bydlení, jakými jsou intenzita bytové výstavby a cenová hladina nemovitostí.

Níže jsou prezentovány podrobnější hlavní závěry této studie, které jsou pro větší přehlednost strukturovány podle jednotlivých kapitol.

Domovní fond

V Praze bylo při SLDB 2011 sečteno téměř 100 tisíc domů určených k bydlení. V důsledku intenzivní domovní a bytové výstavby se tak pražský domovní fond oproti roku 2001 rozrostl o necelých 12 %. Počet obydlených domů se mezi lety 2001 až 2011 zvýšil v 56 z 57 městských částí, výjimku představovala pouze Praha 1. Nejvýraznější nárůsty počtu domů byly zaznamenány v městských částech při východním okraji Prahy (více než 500 domů přibýlo v Praze 21 a Praze 22). Městská část Praha-Křeslice pak zaznamenala nejvýraznější relativní nárůst domovního fondu (o 194 %!).

Podíl neobydlených domů dosahoval v Praze v roce 2001 i 2011 přibližně 7 % (v ČR 17 % v roce 2011). Výrazně nejvyšší míru neobydlenosti domovního fondu vykazala městská část Praha-Troja (22,3 %), následována městskými částmi Praha-Benice a Praha-Nedvězí (více než 15 %). Společným znakem městských částí s nadprůměrnou mírou neobsazenosti je vysoký podíl rodinných domů ve struktuře domovního fondu a většinová lokalizace těchto městských částí na periférii hlavního města.

Stáří obydleného domovního fondu je Praze v kontextu ČR nadprůměrné (podle SLDB 2011 dosahovalo 53,3 let) a na území hlavního města se velmi výrazně liší. Zatímco v městských částech Praha 1 a Praha 2 jsou domy určené k bydlení v průměru staré téměř 100 let, v okrajových částech Praha-Újezd, Praha-Březiněves a Praha-Křeslice průměrné stáří domů nedosahuje ani 30 let.

V uplynulém desetiletí významným způsobem probíhala vlastnická transformace pražského domovního fondu. V důsledku pokračující privatizace strměl poklesl podíl domů ve vlastnictví města, především ve prospěch spoluvlastnictví vlastníků bytů/jednotek (SVJ), v menší míře ve prospěch bytových družstev. Nejdiverzifikovanější vlastnická struktura domovního fondu byla při SLDB 2011 zaznamenána v městských částech situovaných v centru města (v Praze 1 a 2), ve vnitřním městě (např. v Praze 3 a 7) a rovněž v městských částech se zvýšeným podílem panelové sídlištní zástavby (např. v Praze 11 a 13). Naopak v městských částech s vysokým podílem rodinných domů, typicky lokalizovaných na okraji Prahy, dominuje vlastnictví domů fyzickými osobami (např. Dolní Chabry a Koloděje 94 %, Dolní Počernice 93 % atd.).

Bytový fond

V roce 2011 bylo na území Prahy sečteno téměř 588 tisíc bytových jednotek, z nichž 92,2 % bylo obydlených. Na základě porovnání údajů z posledních dvou sčítání lze konstatovat, že mezi lety 2001 a 2011 pražský bytový fond narostl o necelých 36,6 tis. bytů. Nicméně z jiných pramenů ČSÚ vyplývá, že ve stejném období se zvýšil počet bytů v Praze o 57 tisíc bytů (tento vyšší údaj je dle našeho názoru reálnější). Relativně nejvyšších přírůstků bytových fondů bylo dosaženo v okrajových částech Prahy (např. v městské části Praha-Křeslice nárůst činil 163 %), absolutně nejvíce bytů přibýlo na základě porovnání výsledků ze dvou posledních sčítání v městské části Praha 9 (+ 5 149 bytů).

Struktuře pražského bytového fondu podle druhu domu, která se mezi lety 2001 až 2011 nijak výrazně nezměnila, dominují tradičně bytové domy (84,8 %). Nepřekvapivě byly při SLDB 2011 potvrzeny nejvyšší podíly bytových domů v centrálních městských částech (téměř 100 % v Praze 2, 3 a 8) a rovněž v městských částech s vysokým podílem sídlištní zástavby (přes 90 % v Praze 11, 13, 17 a 18). Analogicky rodinné domy dominují zástavbě ve většině okrajových městských částí.

Hlavním trendem ve vlastnické struktuře pražského bytového byl v poslední dekádě kontinuální nárůst vlastnického bydlení na úkor především nájemního sektoru. Zatímco v roce 2001 se nájemní byty podílely na bytovém fondu necelou polovinou (47 %), v roce 2011 přibližně již jen třetinou (34 %). Z územního hlediska je relativně nejvyšší zastoupení bytů v osobním vlastnictví v periferních, především východních částech hlavního města, pro něž je charakteristické vysoké zastoupení rodinných domů. Naopak nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví evidujeme v centrálních městských částech (Praha 1, 2, 3 a 7), kde si zároveň rozhodující význam uchovává nájemní forma bydlení.

Průměrný počet osob v přepočtu na jeden obydlený byt dosahoval v Praze při SLDB 2011 hodnoty 2,24 (v ČR 2,47), oproti SLDB 2001 se hodnota tohoto ukazatele mírně snížila. V jednotlivých městských částech připadalo na byt průměrně cca od 2 do 3,5 osob, přičemž zásadní determinantou je proporce rodinných a bytových domů. Ukazatel dosahuje nejnižších hodnot v centrálněji situovaných městských částech (Praha 3 – 2,04, Praha 1 a Praha 10 – 2,06, Praha 7 – 2,07 atd.), naopak nejvyšších v Praze-Lipencích (3,49). Více než tři osoby na byt připadají také v městských částech Křeslice, Nebušice, Přední Kopanina, Březiněves, Koloděje a Šeberov.

I další hodnocené ukazatele bytového fondu jako průměrná obytná plocha bytu (absolutní i v přepočtu na osobu) nebo průměrný počet obytných místností na byt dosáhly mezi lety 2001 a 2011 hodnot implikující zlepšení prostorového komfortu bydlení. Hodnoty jsou opětovně výrazně ovlivněny zastoupením bytových a rodinných domů. Nejnižší průměrnou obytnou plochou bytů disponovala v roce 2011 městská část Praha 9 (49,4 m²), naopak v průměru největší byty se vyskytovaly v periferních částech Prahy, konkrétně v městské části Křeslice (122,1 m²). Průměrná obytná plocha bytů nad 100 m² byla dále evidována také v městských částech Koloděje, Benice a Šeberov. Při přepočtu průměrné obytné plochy bytu na jednu osobu opět vynikají okrajové městské části. Nejvíce, tedy nad 40 m²obytné plochy je v přepočtu na osobu k dispozici v městských částech Křeslice, Benice, Šeberov, Koloděje, Klánovice, Slivenec a Nebušice, ale i v městských částech, které vynikají vysokým podílem nabídky luxusních nemovitostí (tzn. Praha 1 a Praha-Troja). Nejvyšší průměrný počet obytných místností v přepočtu na byt byl zjištěn v Lipencích, Kolodějích a Benicích, kde v roce 2011 připadalo na jeden byt více než pět obytných místností, v Křeslicích dokonce téměř šest obytných místností. Naopak nejnižší průměrný počet obytných místností (nižší než tři) připadal na jeden byt v hustě obydlených městských částech vnitřního města, konkrétně v Praze 3, 7, 9 a 10.

Bytová výstavba

V Praze byla v letech 2001 až 2013 dokončena výstavba téměř 70 tisíc bytů, což představuje přibližně 17 % z celorepublikového objemu. Z hlediska kompletace bytové výstavby bylo mimořádné především čtyřleté období 2007–2010, kdy bylo dokončeno téměř 30 tisíc bytů. V následném období 2011–2013 intenzita bytové výstavby výrazně poklesla a počet dokončených bytů se pohyboval okolo 3,5 až 4 tisíc bytů za rok. Zároveň velmi strmě poklesl, a to již od roku 2010, počet zahajovaných bytů.

Těžiště výstavby se v posledním období nacházelo především v městských částech širšího vnitřního města, v mnohem menší míře na okrajích města a pouze minimální bytová výstavba byla evidována na území celoměstského centra. V letech 2001 až 2012 bylo dokončeno nejvíce bytů na území městských částí Praha 5 (5 535 bytů), Praha 8 (5 285 bytů), Praha 10 (4 852 bytů) a Praha 13 (4 092 bytů). Více než 3 tisíce bytů bylo realizováno na území městských částí Praha 4, 6, 9 a 14.

Přepočteme-li objemy bytů dokončených v jednotlivých městských částech v letech 2001–2012 na tisíc obyvatel, dostaneme zcela odlišný územní obraz intenzity bytové výstavby, ve kterém vyniknou hlavně okrajové městské části. Zdaleka nejvyšší intenzita bytové výstavby byla mezi lety 2001–2012 zaznamenána na území městské části Praha-Zličín, kde připadalo na tisíc obyvatel (žijících v této MČ k 31. 12. 2012) celkem 395 bytů nově dokončených v období 2001 až 2012. S výraznějším odstupem následují další městské části: Dolní Měcholupy (266), Praha 22 (242), Křeslice (228) a Řeporyje (210).

Nabídkové ceny bytů a tržní nájemné

Podle šetření IPR Praha činila v březnu 2014 průměrná nabídková cena bytu v Praze 50,5 tisíc Kč/m². Podobné hodnoty byly identifikovány i při šetřeních v letech 2010 a 2012, kdy průměrná nabídková cena bytů dosahovala 52,7 tis. Kč/m², resp. 49,0 tis. Kč/m².

Diference v cenách nemovitostí jsou primárně určovány lokalitou. V kontextu Prahy jsou tržní i nabídkové ceny bytů dlouhodobě nejvyšší v historickém centru města. Průměrná nabídková cena bytů v městské části Praha 1 dosáhla 103,5 tis. Kč/m², oproti našemu šetření z roku 2012 se zvýšila o více než 10 %. Po Praze 1 byly v březnu roku 2014 zaznamenány nejvyšší průměrné nabídkové ceny bytů tradičně v městských částech Praha-Troja (80 tis. Kč/m²) a Praha 2 (73 tis. Kč/m²). Oproti šetření z roku 2012 došlo k poměrně významnému nárůstu nabídkových cen bytů v městské části Praha 6 (67 tis. Kč/m², oproti roku 2012 nárůst o 12,5 %). Naopak nejnižší průměrné nabídkové ceny bytů, pod úrovní 40 tis. Kč za m², jsme evidovali v městských částech Petrovice, Běchovice, Vinoř a Praha 21.

V dubnu roku 2014 činila v Praze zjištěná průměrná výše čistého nabídkového tržního nájemného 173 Kč/m² a v jednotlivých lokalitách se pohybovala v rozmezí od 109 do 289 Kč/m². Při zahrnutí poplatků za domovní služby a za energie činilo na území Prahy průměrné nabídkové tržní nájemné 213 Kč/m², tedy o 19 % více oproti čistému nájemnému. Průměrná výše nabízeného čistého tržního nájemného od roku 2012 na území Prahy v zásadě stagnuje.

I v kontextu nájemného uhájila Praha 1 s přehledem pozici nejdražší městské části, kde podle inzerce dosáhlo čisté nabídkové tržní nájemné 289 Kč/m². Druhou nejdražší lokalitou je městská část Praha-Troja (260 Kč/m²) a třetí v pořadí je Praha 2 (257 Kč/m²). Průměrné čisté nabídkové tržní nájemné nad 200 Kč/m² bylo zjištěno ještě v městských částech Praha 6 (208 Kč/m²) a Praha 3 (203 Kč/m²). Nejnížší hladina nájemného (109–149 Kč/m²) byla zjištěna v periferních městských částech, pro které je typická horší dopravní obslužnost směrem do centra města, jež může být pro mnoho potenciálních nájemníků limitujícím faktorem.

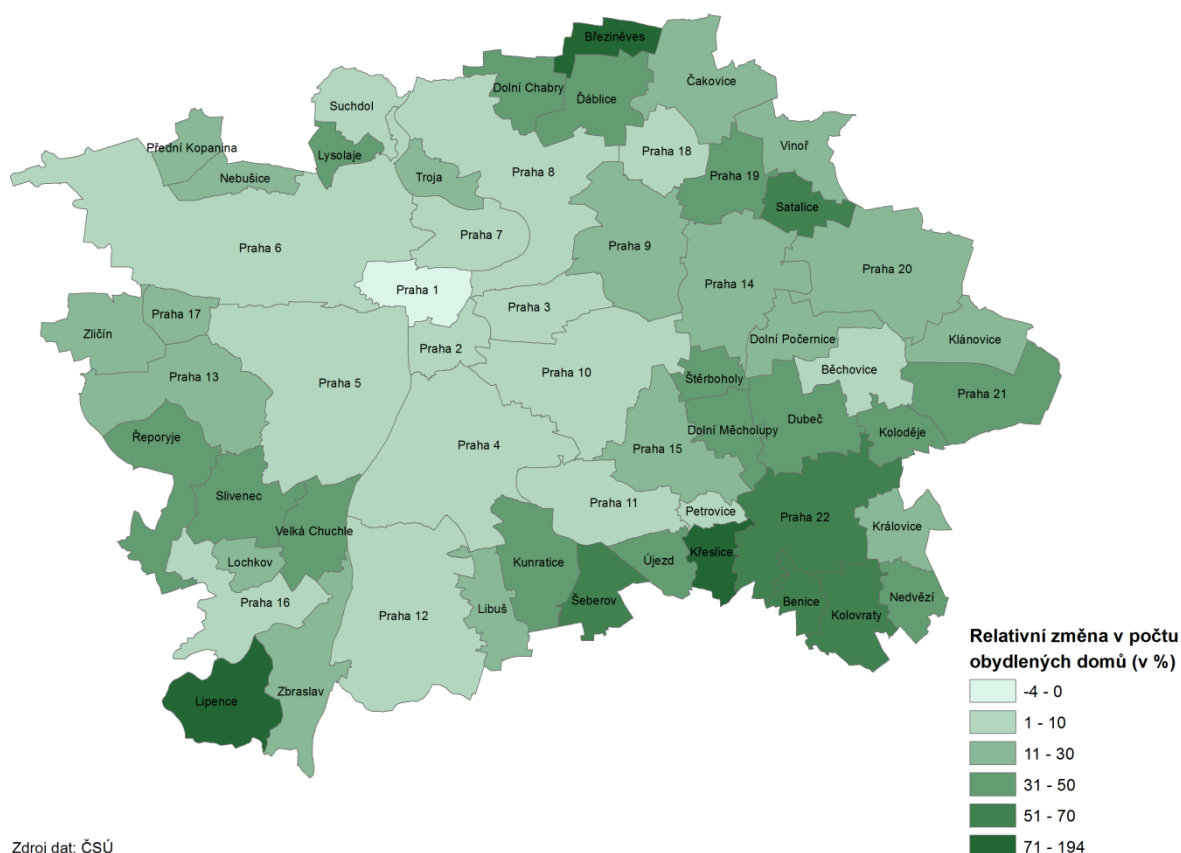
1. Domovní fond v městských částech Prahy v období 2001–2011

Podle výsledků SLDB 2011 bylo na území Prahy k 26. 3. 2011 sečteno 99 949 domů určených k bydlení, což představovalo 4,6 % z celkového úhrnu domovního fondu v ČR. Na celkovém počtu domů se v hlavním městě nejvýznamnější měrou podílely rodinné domy, kterých bylo identifikováno 63 610, tedy 63,6 % z celkového úhrnu pražského domovního fondu. Přitom je ale v rodinných domech koncentrováno pouze 16,5 % pražského obyvatelstva. Bytové domy, kterých bylo sečteno 32 986, představují jednu třetinu pražského domovního fondu (v rámci ČR pouze jednu desetinu). Zbýlých 3 353 domů připadá na marginální kategorii ostatních budov, která se podílí 3,4 % na celkovém počtu domů. V porovnání se situací v ČR se pražský domovní fond vyznačuje nejenom nadprůměrným zastoupením hromadného bydlení v bytových domech, ale i v ostatních budovách.

1.1 Vývoj počtu domů v období 2001-2011

Mezi sčítáními v letech 2001 až 2011 se vzhledem k intenzivní bytové výstavbě v uplynulé dekádě pražský domovní fond rozrostl velmi významným způsobem – o 11 749 nových domů, tedy o necelých 12 %. Počet (trvale) obydlených domů se v tomto období zvýšil z 82 160 na 92 927 obydlených domů, tedy také téměř o 12 %. Na tomto nárůstu se nejvyšší měrou podílela výstavba nových rodinných domů.

Kartogram č. 1 Relativní změna počtu obydlených domů podle SLDB 2001 a 2011 (v %)



Zdroj dat: ČSÚ

V letech 2001 až 2011 byl v 56 z celkového počtu 57 městských částí zaznamenán nárůst počtu obydlených domů. Jedinou výjimku představuje městská část Praha 1, kde především v důsledku pokračující komercializace centra Prahy a nevyhovujících podmínek pro novou bytovou výstavbu ubylo 72 domů určených k bydlení (tzn. relativní pokles o 3,6 %). V městské části Praha 2, rovněž situované do citlivého území historického centra města, zůstal ve stejném období počet obydlených bytů prakticky neměnný (nárůst o 13 domů, tzn. jen o 0,6 %).

Ve všech ostatních pražských městských částech došlo k výraznějšímu nárůstu rozsahu domovního fondu, v mnoha případech i velmi výraznému. Relativně a v řadě případů i absolutně nejvyšších nárůstů počtu domů bylo mezi lety 2001-2011 zaznamenáno v městských částech lokalizovaných na perifériích Prahy (viz výše kartogram č. 1). Nejvíce nových bytů přibýlo na východním okraji Prahy, konkrétně v městských částech Praha 21 a Praha 22 a také v Praze 5. Ve všech třech zmíněných částech přibýlo více než 500 nových domů určených k bydlení. Z hlediska relativního nárůstu počtu obydlených domů se ostatním naprosto vymyká městská část Praha-Křeslice, ve které se mezi lety 2001-2011 navýšil počet obydlených domů z 95 na 279, tedy téměř o 194 %!

1.2 Neobydlenost domovního fondu

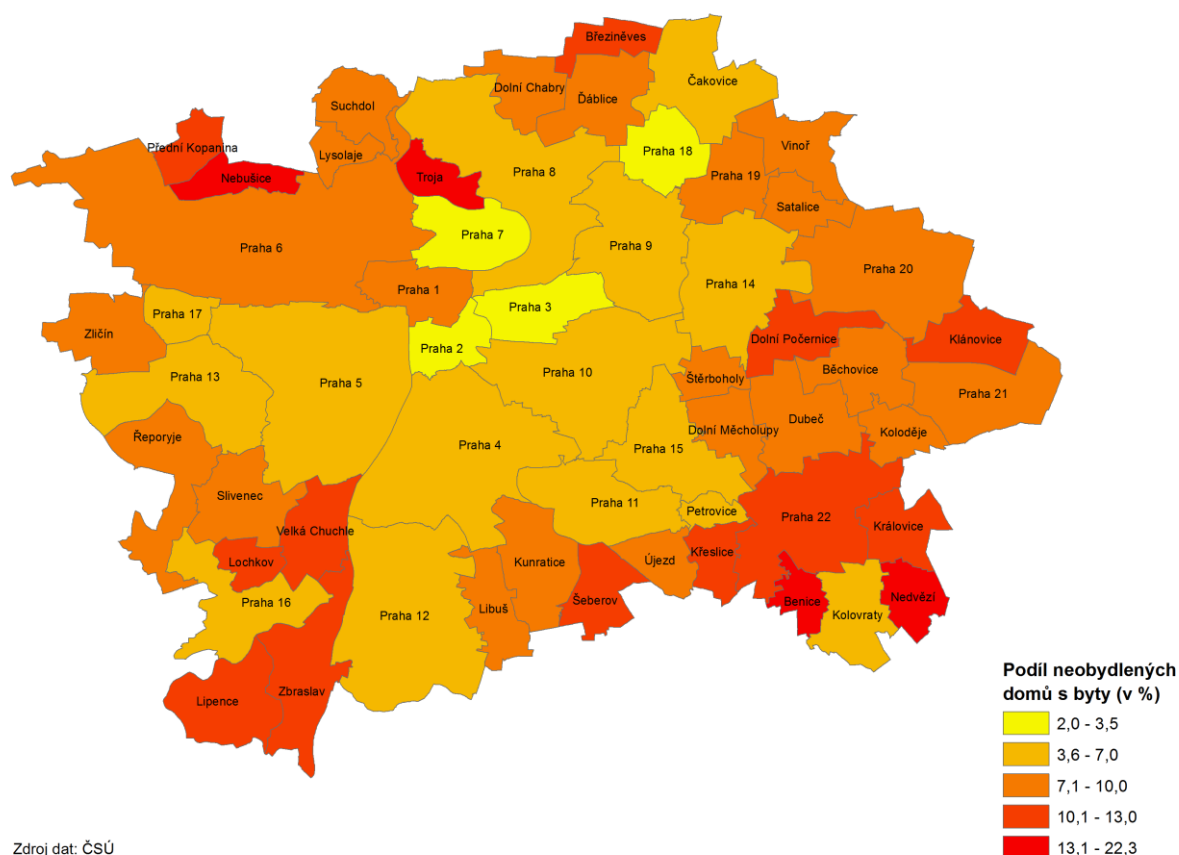
Z celkového počtu bezmála 100 tisíc domů určených k bydlení při posledním sčítání bylo 7 022 klasifikováno jako „neobydlené“. Za neobydlené se považují domy, ve kterých se v okamžiku sčítání nevyskytoval ani jeden obydlený byt, resp. v zařízeních pro hromadné ubytování nebyla v době sčítání ubytována ani jedna obvykle bydlící osoba. Míra neobydlenosti pražského domovního fondu tedy činila podle SLDB 2011 přibližně 7 %, což je zhruba stejně jako v roce 2001. Zdaleka nejnížší byla v případě bytových domů (pouze 1,2 %).

Ve srovnání s celorepublikovou neobydleností domovního fondu, která v roce 2011 dosáhla 17 %, je neobsazenost domů v Praze o 10 % nižší. Tento významný rozdíl je dán především nadprůměrným zastoupením bytových domů v Praze, které se obecně vyznačují velmi nízkou neobydleností. Pravděpodobně dalším důvodem je i skutečnost, že o bydlení v hlavním městě je tradičně vysoký zájem, a to i s ohledem na dlouhodobě kladné migrační saldo Prahy, čímž se výrazně navyšuje tlak na využívání stávajícího domovního a bytového fondu.

Z hlediska důvodů neobydlenosti domů s byty byla v Praze dominantním způsobem zastoupena blíže nespecifikovaná kategorie „jiný důvod“ (celkem 71,8 % případů). Druhým nejzastoupenějším důvodem byla „přestavba domu“ (7,6 %) a třetím „slouží k rekreaci“ (4,2 %). V České republice bylo nejčastějším důvodem využití domu pro rekreační účely (47,3 % případů).

Zdaleka nejvyšší podíl neobydlených domů byl registrován na území městské části Praha-Troja, kde jako „neobydlené“ bylo podle SLDB 2011 evidováno 22,3 % z celkového počtu domů s byty. Druhý a třetí nejvyšší podíl neobydleného domovního fondu byl zaznamenán v městských částech Benice a Nedvězí (téměř 15 %) a více než desetinová neobsazenost domovního fondu byla zjištěna v dalších 13 městských částech. Společným obecným znakem městských částí s nadprůměrnou mírou neobsazenosti je vysoký podíl rodinných domů ve struktuře domovního fondu a zároveň většinová lokalizace těchto městských částí na periférii hlavního města (viz kartogram č. 2).

Kartogram č. 2 Podíl neobydleného domovního fondu podle SLDB 2011 (v %)



1.3 Stáří domovního fondu

Podle SLDB 2011 dosahovalo průměrné stáří obydlí domovního fondu v Praze 53,3 let (u rodinných domů 48,8 let a u bytových domů 61,3 let). Domovní zástavba v Praze je tak jedna z nejstarších ze všech krajů ČR (v případě bytových domů dokonce úplně nejstarší). Oproti výsledkům ze SLDB 2001 se hodnota průměrného stáří obydlí domů podle očekávání navýšila, avšak vzhledem k intenzivní výstavbě v uplynulé dekádě pouze o 2,4 let.

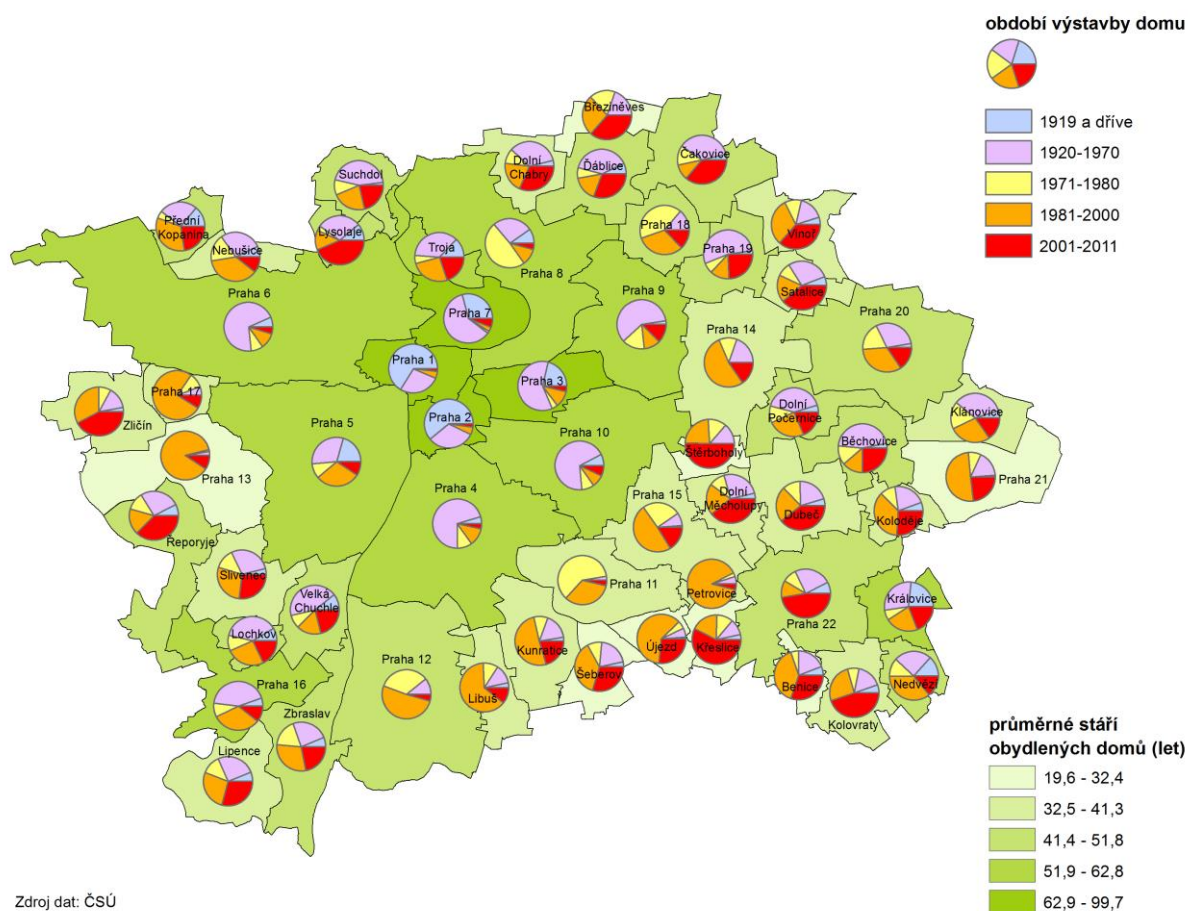
V období 2001 až 2011 bylo v Praze nově postaveno nebo zrekonstruováno celkem 10 720 domů s byty, což představuje 11,5 % z celkového počtu všech obydlí domů s byty. Objem domovní výstavby byl tak v uplynulé dekádě nejvyšší ve srovnání desetiletých období od roku 1971 (v ČR bylo nejvíce domů postaveno v desetiletí 1971–1980). V Praze výstavba domů (ale nikoliv bytů!) překonala v letech 2001–2011 stavební boom z let sedmdesátých. Důvodem je, že v posledním desetiletí připadalo v Praze na jeden dokončený dům v průměru výrazně méně bytů než ve zmíněných sedmdesátých letech, kdy byla rozhodující část výstavby realizována formou vysokokapacitních panelových bytových domů.

Kartogram č. 3 znázorňuje v rámci jednotlivých městských částí distribuci obydlí domů s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu a zároveň znázorňuje průměrné stáří obydlí domů. Podle očekávání je nejstarší domovní zástavba v městských částech situovaných v historickém centru města a přilehlých oblastech. Podle SLDB 2011 činilo průměrné stáří domů s byty v městských částech Praha 1 a Praha 2 téměř 100 let, v Praze 7 téměř 88 let a v Praze 3 bezmála 77 let. Naopak

nejmladším domovním fondem (s průměrným stářím do 30 let) disponují převážně okrajové městské části, konkrétně Praha-Újezd, Praha-Březiněves a Praha-Křeslice.

Vzhledem k uvedenému tedy není překvapivé, že vůči celkovému úhrnu domovního fondu v dané městské části jsou domy s byty z období 2001 až 2011 relativně nejvíce zastoupeny v městských částech lokalizovaných na periférii Prahy. Více než 40 % zastoupení domů z období 2001 až 2011 na celkovém domovním fondu bylo podle SLDB 2011 zjištěno v městských částech Praha 22, Praha-Lysolaje, Praha-Kolovraty a Praha-Štěrboholy. V městské části Praha-Křeslice mají domy postavené či zrekonstruované v poslední dekádě dokonce více než poloviční zastoupení na celkovém domovním fondu této městské části.

Kartogram č. 3 Průměrné stáří obydlí domovního fondu a podíl obydlí bytů podle období výstavby domu (SLDB 2011)



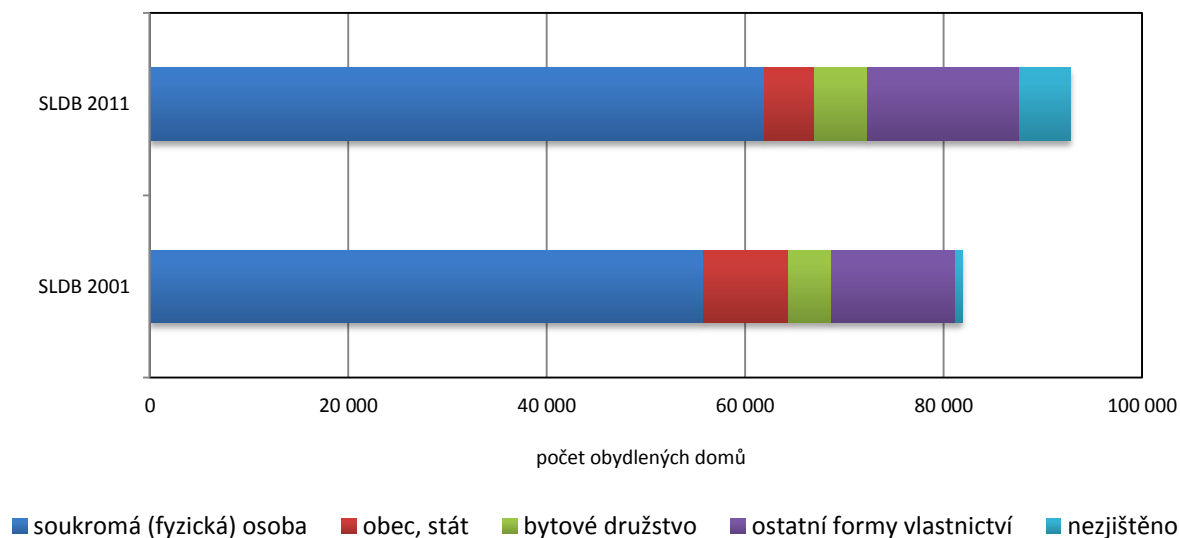
Se stářím domovního fondu úzce souvisí i hlavní stavební materiál, který byl použit pro stavbu domu. Podle SLDB 2011 bylo v Praze 80,2 % domů postaveno z cihel, tvárníc nebo kamene, přičemž tento stavební materiál byl nejfrekventovanější napříč všemi sledovanými obdobími. Druhým nejčastějším materiálem používaným v Praze pro stavbu domů jsou stěnové panely. Panelových domů je v Praze 10 437, tedy 11,2 % ze všech domů určených k bydlení, přičemž téměř dvě třetiny z tohoto počtu bylo postaveno v období 1971 až 1990.

1.4 Vlastnická struktura domovního fondu

Vlastnická struktura domovního fondu se oproti jiným charakteristikám domovního fondu mění relativně rychle. Přesto v porovnání se změnami vlastnické struktury v rámci bytového fondu (viz dále v kapitole č. 2.3) nebyly změny mezi sčítáními v letech 2001 a 2011 až tak dramatické.

Jak ilustruje graf č. 1, při SLDB 2001 i 2011 byly více než dvě třetiny domovního fondu ve vlastnictví fyzických osob. Vzhledem k pokračující privatizaci především komunálního domovního fondu došlo v letech 2001 a 2011 k poklesu podílu obecních a státních domů určených bydlení z 10,5 % na 5,5 %. Naopak počet i procentuální zastoupení domů vlastněných bytovými družstvy se v uplynulé dekádě mezi sčítáními navýšil ze 4 319 domů (tj. 5,3 %) v roce 2001 na 5 372 domů (tj. 5,8 %) v roce 2011, což opět souvisí především s transformací obecního bytového fondu, kdy se v řadě případů vlastnictví privatizovaných obytných (bytových) domů převádí na nově vznikající bytová družstva. Při SLDB 2011 významně narostlo (oproti SLDB 2001) zastoupení kategorie „ostatní formy vlastnictví“. V této souvislosti je nutné uvést, že pod touto kategorií bylo zahrnuto mimo jiné i spoluvlastnictví vlastníků bytů/jednotek a tento druh vlastnictví se v roce 2011 podílel na vlastnické struktuře domovního fondu 11,7 % a reprezentoval tak druhou nejčastější formu po vlastnictví domů soukromými (fyzickými) osobami.² Při porovnání změn ve vlastnické struktuře obydlených domů s byty mezi sčítáními v letech 2001 a 2011 je rovněž patrný nárůst kategorie „nezjištěná forma vlastnictví“.

Graf č. 1 Vlastnická struktura obydlených domů s byty při SLDB 2001 a 2011



Zdroj: ČSÚ

Poznámka ke grafu č. 1:

Při SLDB 2001 byly mezi ostatními formami vlastnictví zahrnuty tyto kategorie: zahraniční vlastník, právnická osoba založená za účelem privatizace domu, jiná právnická osoba a kombinace vlastníků.

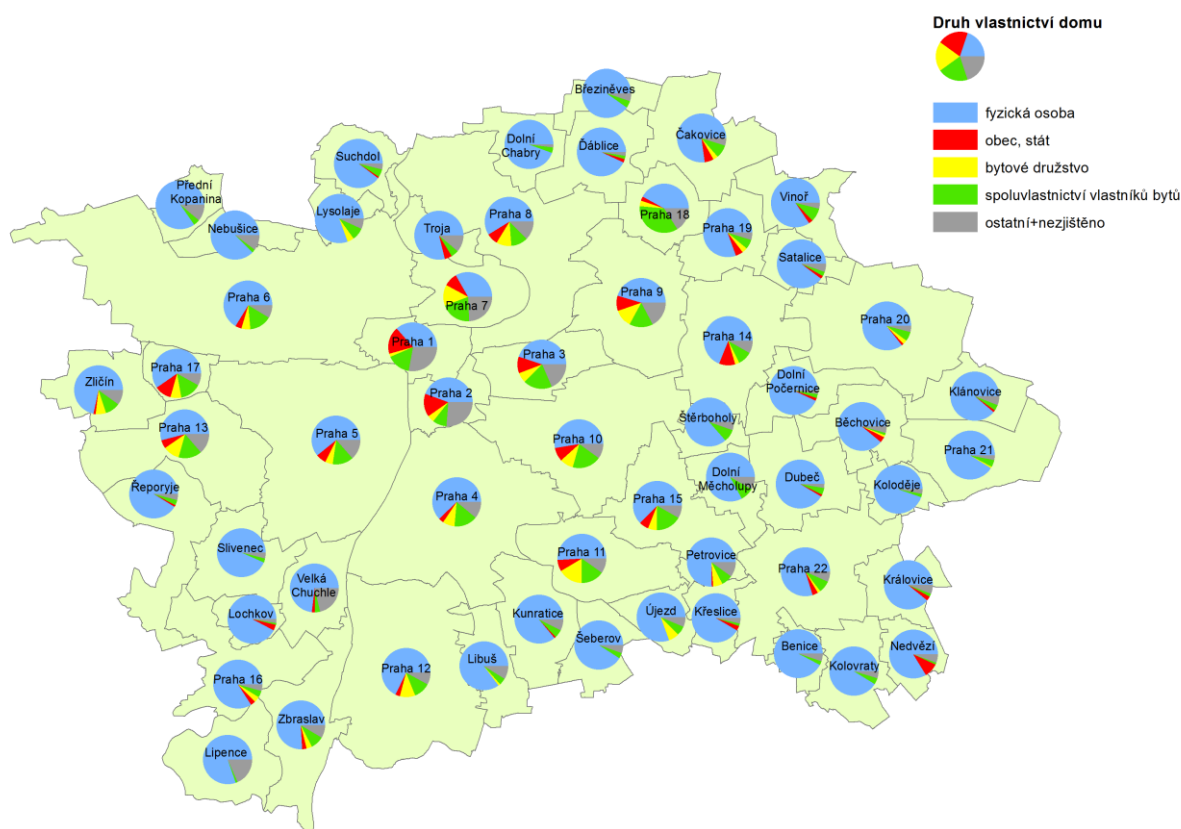
Při SLDB 2011 byly mezi ostatními formami vlastnictví zahrnuty tyto kategorie: jiná právnická osoba, spoluvlastnictví vlastníků bytů, kombinace vlastníků.

² Ačkoliv kategorie vlastnictví „spoluvlastnictví vlastníků jednotek“ je ve struktuře domovního fondu zastoupena velmi významným způsobem, není v grafu č. 1 samostatně uváděna. Důvodem je, že při SLDB 2001 nebyla tato kategorie zjišťována samostatně (na rozdíl od SLDB 2011), ale byla obsažena v kategorii „kombinace vlastníků“. Porovnání zastoupení SVJ v letech 2001 až 2011 tedy není možné.

Z níže uvedeného kartogramu č. 4 je zřejmé, že nejdiverzifikovanější vlastnická struktura domovního fondu je v městských částech situovaných v centru města (v Praze 1 a 2), ve vnitřním městě (např. v Praze 3 a 7) a rovněž v městských částech se zvýšeným podílem panelové sídlištní zástavby (např. v Praze 11 a 13). Naopak ve čtvrtích se zvýšeným podílem zástavby rodinných domů, typicky lokalizovaných na periférii hlavního města, dominuje vlastnictví domů fyzickými osobami (např. Dolní Chabry a Koloděje 94 %, Dolní Počernice 93 % atd.). Podíl rodinných domů ve struktuře domovního fondu v dané městské části tedy velmi výrazným způsobem determinuje vlastnickou strukturu (tím lze vysvětlit i výrazné rozdíly mezi pražskými a celorepublikovými hodnotami).

Nejvyšší podíl obytných domů v obecním (popř. státním) vlastnictví byl zjištěn v centru města (18 % v Praze 1 a 15 % v Praze 2). Relativně nejvyšší zastoupení domovního fondu vlastněného bytovými družstvy – více než 16 % – bylo evidováno v městské části Praha 11, kde byla bytová družstva založena v drtivé většině v souvislosti s privatizací obecních panelových domů na Jižním Městě. Kategorie spoluvlastnictví vlastníků bytů (tzn. SVJ) jako stoprocentní vlastníci domu byla v rámci pražských městských částí relativně nejvíce zastoupena v Praze 18 – Letňanech, kde se tato forma vlastnictví podílela na domovním fondu z 35 %.

Kartogram č. 4 Domovní fond podle druhu vlastnictví (SLDB 2011)



Zdroj dat: ČSÚ

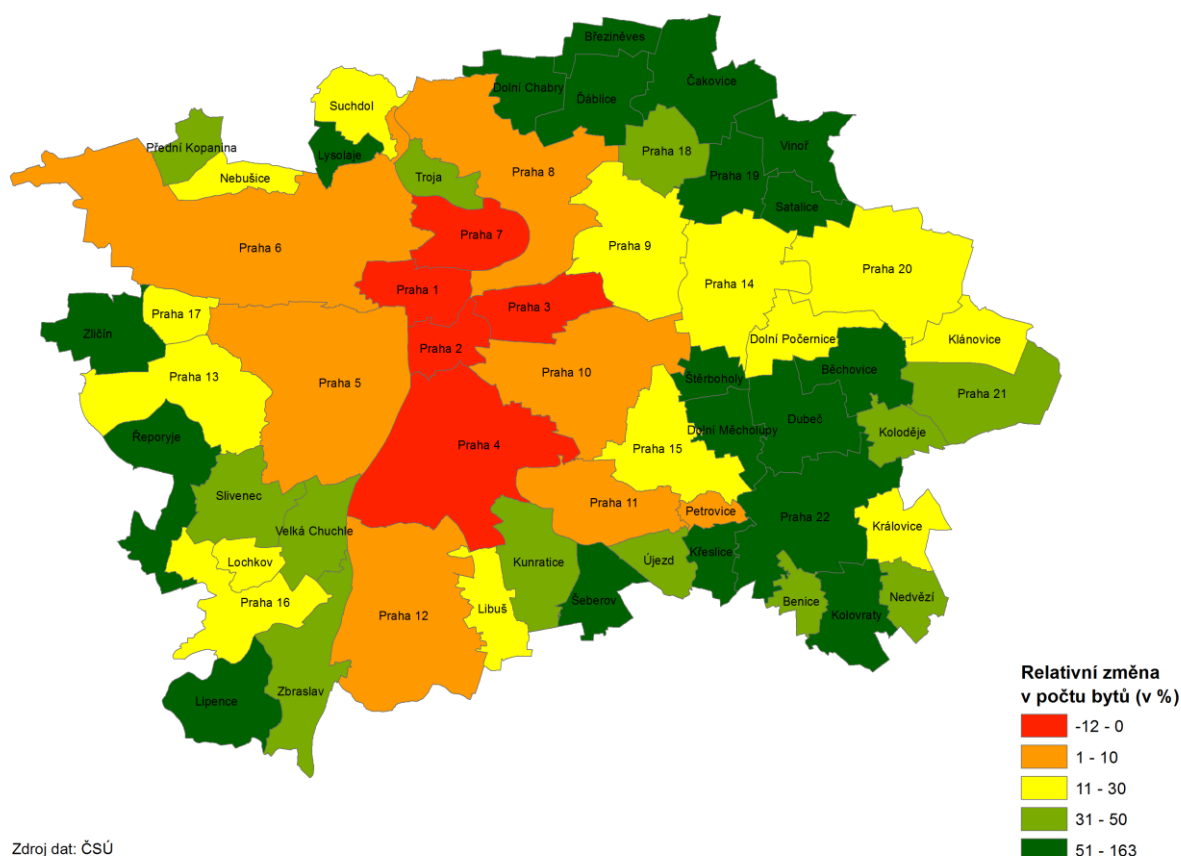
2. Bytový fond v městských částech Prahy v období 2001–2011

2.1 Vývoj počtu bytů v období 2001–2011

Při SLDB 2011 bylo na území Prahy sečteno celkem 587 832 bytových jednotek, z toho 542 168 bytů (tj. 92,2 %) bylo klasifikováno jako obydlených a zbylých 45 664 bytů (tj. 7,8 %) jako neobydlených. Porovnáme-li tyto základní výstupy s daty pořízenými při SLDB 2001, kdy bylo sečteno celkem 551 243 bytů, z toho 496 940 trvale obydlených (tj. 90,1 %) a 54 303 neobydlených (9,9 %), můžeme konstatovat, že bytový fond se na základě výsledků z posledních dvou sčítání v letech 2001 až 2011 rozrostl o 36 589 bytů, tedy o více než 6 %.

Zajímavé ale je, že na základě každoročně publikovaných údajů ČSÚ o nové bytové výstavbě (viz více kapitola 3) a o počtu zaniklých bytů byl přírůstek bytového fondu znatelně vyšší než na základě porovnání údajů z obou sčítání. V období od 2. čtvrtletí roku 2001 do konce 1. čtvrtletí roku 2011, tedy zhruba v období mezi oběma SLDB, byla na území Prahy dokončena výstavba celkem 58 019 bytů. V témže období bylo zároveň zrušeno přibližně jen tisíc bytů a čistý přírůstek bytového fondu činil na základě těchto průběžných údajů okolo 57 tisíc bytů, což je o cca 20 tisíc více než vyplývá z porovnání dat ze SLDB 2001 a SLDB 2011.

Kartogram č. 5 Relativní změna počtu bytů na základě dat ze SLDB 2001 a 2011 (v %)



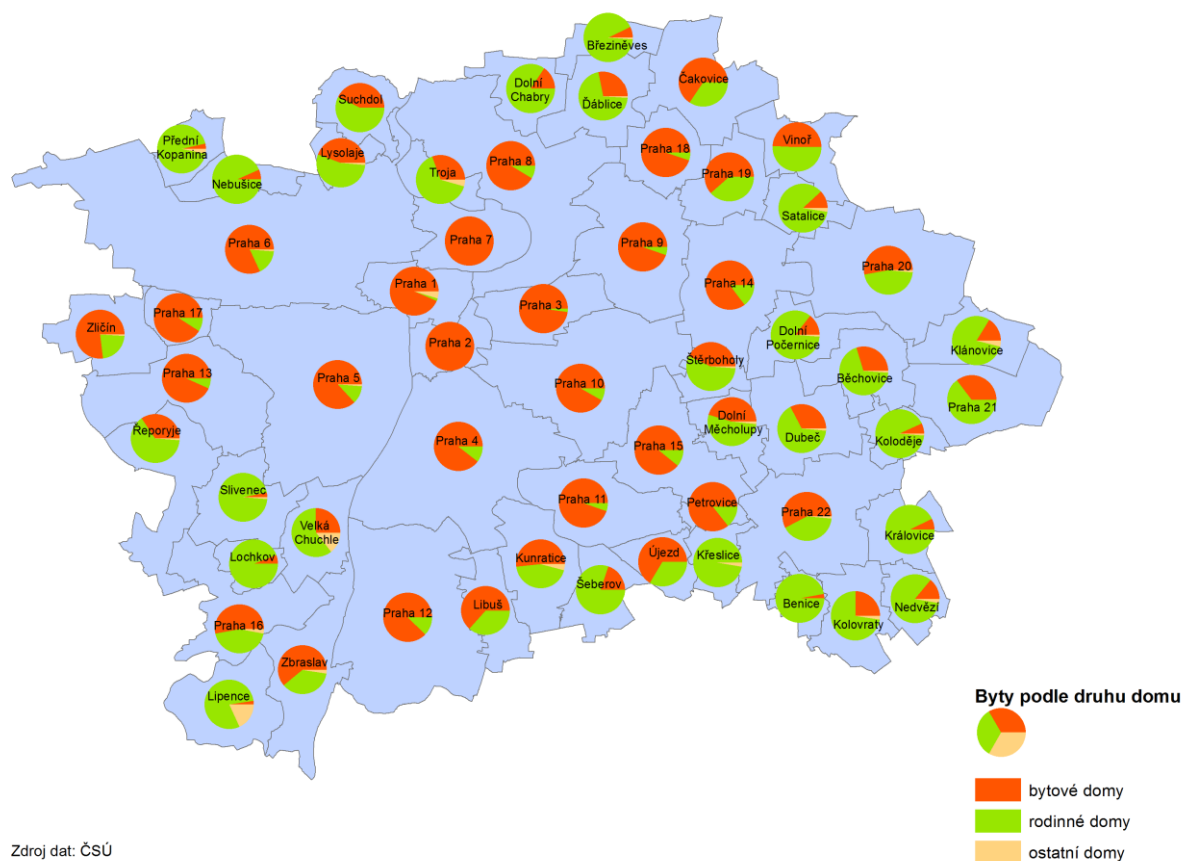
Kartogram č. 5 ilustruje rozdíly v počtu sečtených bytů (všech, nikoliv pouze obydlených) na základě údajů pořízených při SLDB v letech 2001 a 2011. Podle těchto údajů bylo identifikováno dokonce pět městských částí, kde došlo k úbytku bytového fondu. Jsou to Praha 1 (–2 144 bytů), Praha 2 (–2 228

bytů), Praha 3 (–1 857 bytů), Praha 4 (–1 655 bytů) a Praha 7 (–594 bytů). Úbytek bytového fondu v Praze 1 a Praze 2 souvisí primárně s komercializací centra Prahy, která sice probíhala nejintenzivněji v 90. letech minulého století, v nižší intenzitě však i v uplynulé dekádě. Průvodním jevem komercializace, jež zasahuje i do oblastí širšího centra (Praha 3, Praha 7 aj.), je nahrazování funkce bydlení v rámci stávající zástavby komerčněji orientovanými funkcemi (obchody, kanceláře, hotely...). Přesto porovnání údajů o počtu bytů na základě výsledků ze sčítání 2001 a 2011 vzbuzuje velké pochybnosti o jejich správnosti. Například v Praze 4 bylo mezi SLDB 2001 a 2011 postaveno podle ČSÚ zhruba 3 500 nových bytů, přesto i v této městské části ubylo podle porovnání výsledků z obou sčítání celkem 1 655 bytů. Bytový fond Prahy 4 se tak podle SLDB 2001 a 2011 zmenšil přibližně o 2,5 %, což je jen obtížně představitelné s ohledem na relativně významnou bytovou výstavbu a zanedbatelný počet zrušených bytů. Absolutně nejvíce bytů přibýlo na základě porovnání výsledků z dvou posledních sčítání v městské části Praha 9 (+ 5 149 bytů). Relativně nejvyšších přírůstků bytových fondů bylo dosaženo v okrajových částech Prahy (např. v městské části Praha-Křeslice nárůst činil 163 %).

2.2 Struktura bytového fondu podle typu domu

Ve struktuře bytového fondu podle druhu domu v Praze převládají byty v bytových domech, kterých bylo podle SLDB 2011 celkem 498 289, tzn. 84,8 % z celkového počtu bytů. Bytů v rodinných domech bylo při posledním sčítání 83 700, což představuje 14,2 % z úhrnu bytového fondu. Zbýlých 5 843 bytů (resp. 1 %) je alokováno v ostatních budovách.

Kartogram č. 6 Obydlený bytový fond podle druhu domu (SLDB 2011)



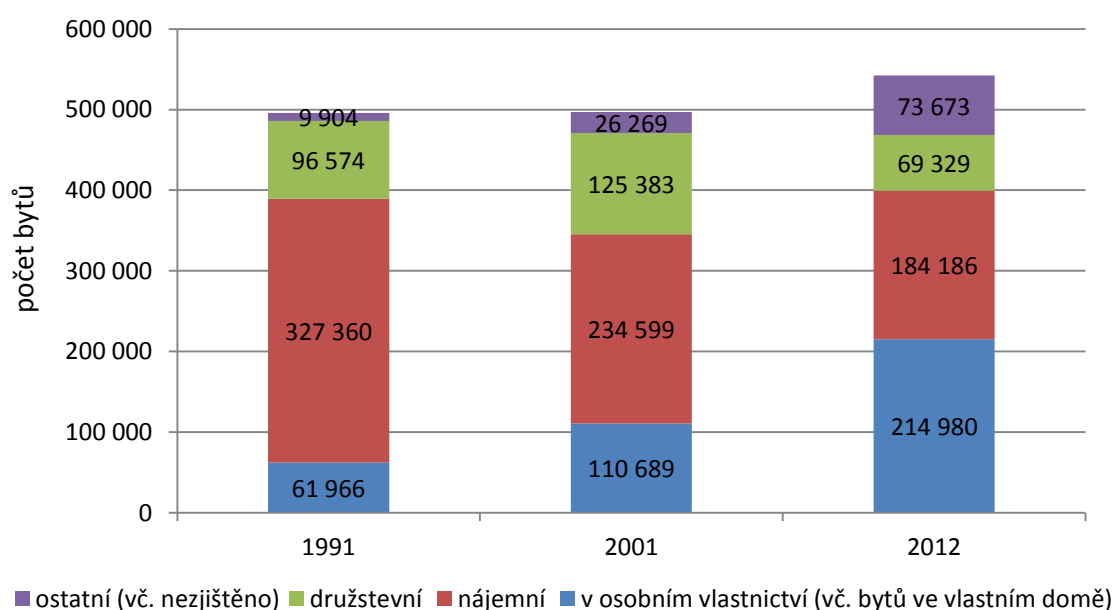
Struktura bytového fondu podle druhu domů se v poslední dekádě významně nezměnila. Podle SLDB 2001 byl poměr trvale obydlených bytů v bytových domech k bytům v rodinných domech přibližně 87 : 13 (na byty v ostatních budovách připadala jen zanedbatelná část) a v období 2001 až 2011 tak došlo k mírnému nárůstu v zastoupení rodinných domů a rovněž také ostatních budov.

Z územního hlediska jsme při SLDB 2011 registrovali nejvyšší podíl obydlených bytů v bytových domech na celkovém počtu obydlených bytů především v centrálních částech města (v městských částech Praha 2, Praha 3 a Praha 7 byl podíl bytů v bytových domech téměř 100%) a podle očekávání také v městských částech s vysokým zastoupením sídlištní zástavby (městské části Praha 11, Praha 13, Praha 17, Praha 18 s minimálně 90% podílem bytů v bytových domech). Naopak nízké podíly bytů v bytových domech a zároveň tedy vysoké podíly bytů v rodinných domech byly potvrzeny ve většině okrajových částí hlavního města (viz kartogram č. 6).

2.3 Vlastnická struktura bytového fondu

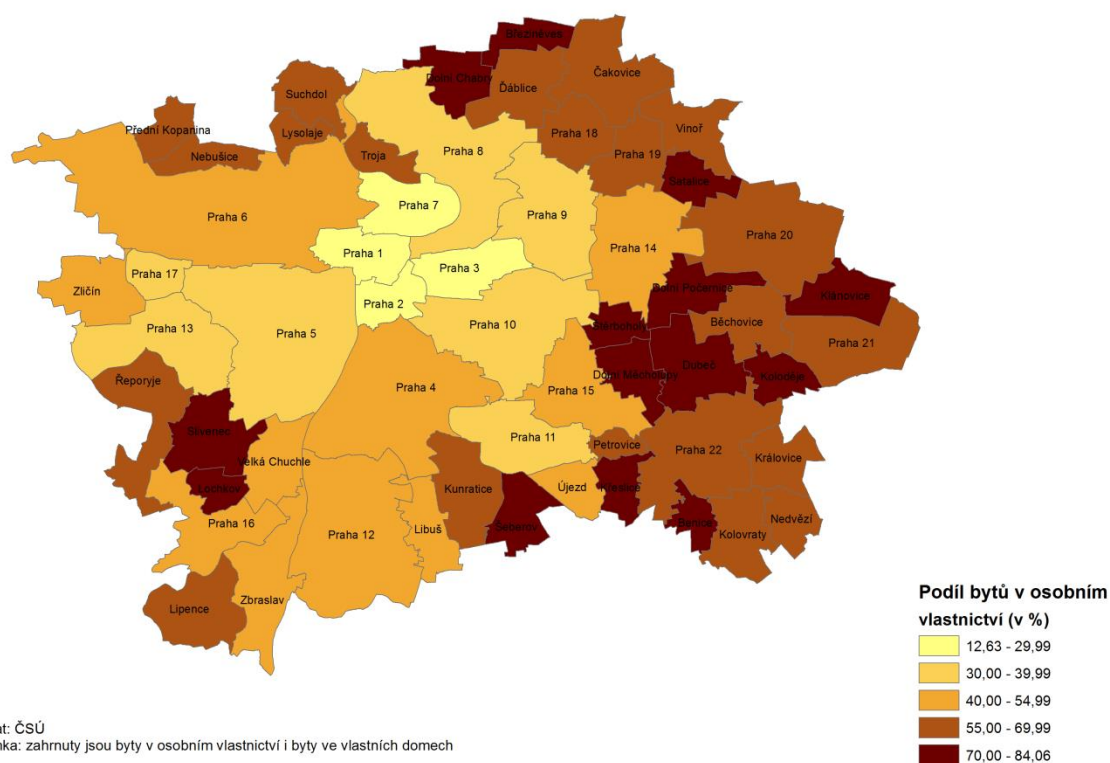
Změny ve struktuře bytového fondu podle právního důvodu k užívání bytu probíhají oproti ostatním proměnám v charakteristikách domovního a bytového fondu velmi rychle. Jak je patrné z grafu č. 2, výraznou vlastnickou transformací prošel v období po roce 1989 i pražský bytový fond. Hlavním trendem byl (a stále ještě je) kontinuální nárůst vlastnického bydlení na úkor především nájemního sektoru. Zatímco v roce 1991 se nájemní byty podílely na celkovém počtu trvale obydlených bytů ze dvou třetin, v roce 2001 necelou polovinou (47 %) a v roce 2011 přibližně již jen třetinou (34 %). Přesto má ale nájemní sektor v Praze stále významné postavení a podíl nájemních bytů je v hlavním městě nejvyšší ze všech krajů ČR, což souvisí především s velmi vysokým zastoupením bytových domů. Přesto se ale počet bytů v osobním vlastnictví v období 1991 až 2011 výrazně navýšoval, což bylo primárně důsledkem rozsáhlé privatizace obecního bytového fondu, sekundárně byl nárůst vlastnického bydlení podpořen intenzivní bytovou výstavbou po roce 2000. Byty v osobním vlastnictví se v roce 2011 podílely (vč. bytů ve vlastních domech) na bytovém fondu Prahy téměř ze 40 % (pro srovnání – 22 % v roce 2001 a jen 12 % v roce 1991).

Graf č. 2 Vývoj struktury bytového fondu podle právního důvodu užívání bytu (1991–2011)

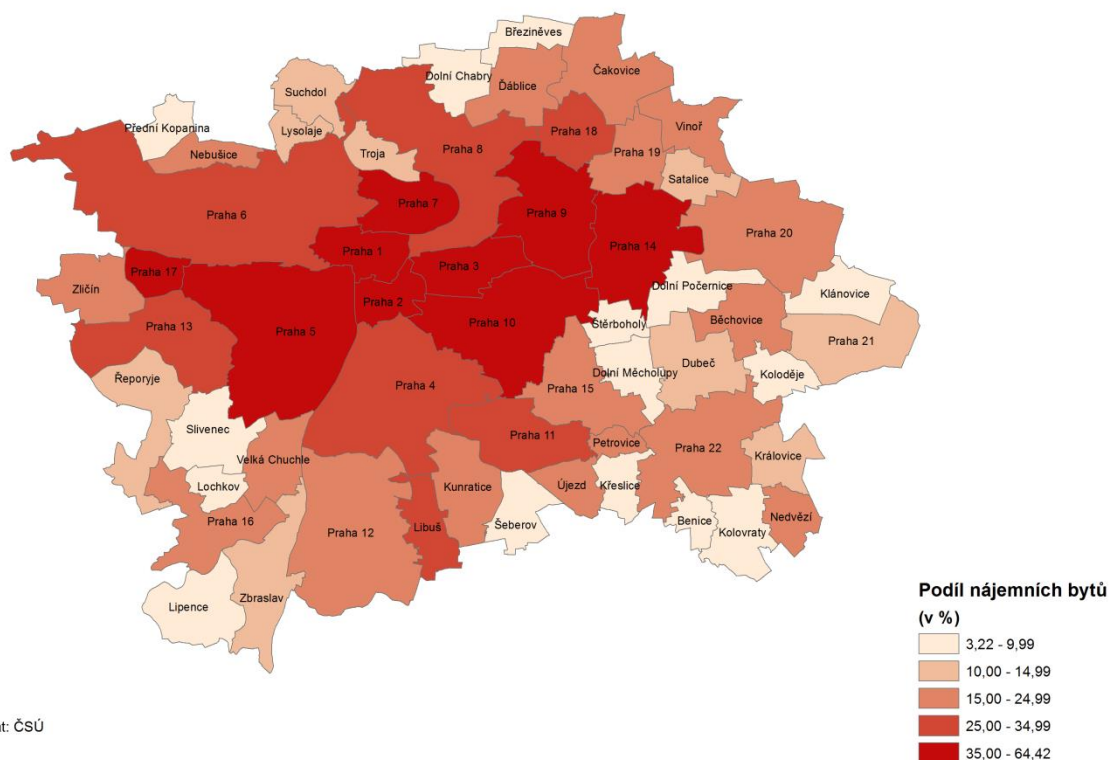


Zdroj dat: ČSÚ (SLDB 1991, 2001 a 2011)

Kartogram č. 7 Podíl bytů v osobním vlastnictví na celkovém počtu obydlených bytů (v %, SLDB 2011)



Kartogram č. 8 Podíl nájemních bytů na celkovém počtu obydlených bytů (v %, SLDB 2011)



Jak znázorňují kartogramy č. 7 a 8, z územního hlediska je relativně nejvyšší zastoupení bytů v osobním vlastnictví v periferních, především východních částech hlavního města, pro něž je charakteristické vysoké zastoupení rodinných domů. Naopak nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví evidujeme v centrálních městských částech (Praha 1, 2, 3 a 7), kde si zároveň uchovává rozhodující význam nájemní forma bydlení.

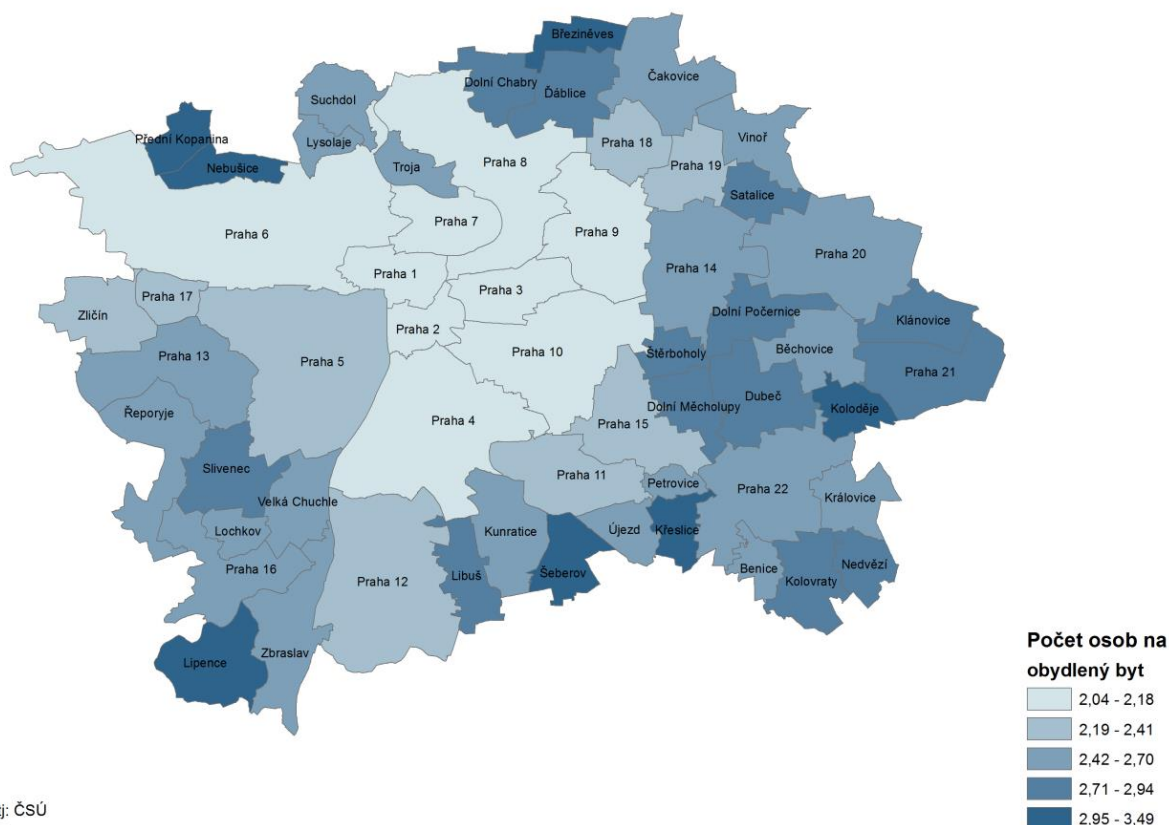
2.4 Počet osob na obydlený byt

Ukazatel počtu osob v přepočtu na jeden obydlený byt (zvaný někdy též jako obložnost bytového fondu) vypovídá o průměrné obsazenosti bytů a nepřímo o úrovni fyzické dostupnosti bytů v daném městě či regionu. Hodnoty tohoto ukazatele jsou velmi výrazně determinovány strukturou bytového fondu podle typu domu (viz více podkapitola 2.2).

Podle SLDB 2011 připadalo v Praze na jeden obydlený byt v průměru 2,24 osob (resp. obyvatel žijících v bytech). V České republice jako celku připadá vzhledem k odlišené struktuře bytového fondu podle typu domu na jeden byt tradičně více osob (2,47).

Oproti roku 2001 se obložnost pražského bytového fondu snížila přibližně o desetinu procentního bodu (2,33). Vzájemné porovnání údajů ze SLDB 2001 a 2011 je ale vzhledem k metodickým změnám problematické. Zatímco v roce 2001 byl za (trvale) obydlený byt považován takový, ve kterém měla alespoň jedna osoba hlášený trvalý pobyt, v roce 2011 to byl takový byt, ve kterém měla alespoň jedna osoba obvyklý pobyt.

Kartogram č. 9 Počet obyvatel v přepočtu na jeden obydlený byt (SLDB 2011)



Z územního hlediska existují v rámci Prahy poměrně výrazné rozdíly v hodnotách počtu osob v přepočtu na 1 obydlený byt, které se pohybují podle výsledků ze SLDB 2011 cca od 2 do 3,5 (viz kartogram č. 9). Hodnoty jsou výrazně ovlivněny proporčním zastoupením rodinných a bytových domů (na jeden byt v rodinném domě průměrně připadá více osob než na jeden byt v bytovém domě). Z tohoto hlediska tedy není překvapivé, že nejnižší počty osob v přepočtu na obydlený byt byly registrovány především v centrálněji umístěných městských částech (Praha 3 – 2,04, Praha 1 a Praha 10 – 2,06, Praha 7 – 2,07, Praha 4 – 2,09, Praha 2 – 2,11 atd.) Na opačném konci pořadí registrujeme městské části na periferii hl. m. Prahy. Nejvyšší počet osob v přepočtu na jeden obydlený byt je evidován v městské části Lipence (3,49) a více než tři osoby na byt připadají také v městských částech Křeslice, Nebužice, Přední Kopanina, Březiněves, Koloděje a Šeberov.

2.5 Průměrná obytná plocha bytu

Ukazatel průměrné velikosti obytné plochy připadající na jeden byt lze považovat za jeden z indikátorů (spolu např. s technickou vybaveností bytů, obložeností bytového fondu, průměrnou obytnou plochou v přepočtu na 1 osobu, průměrným počtem obytných místností aj.), který poměrně dobře vypovídá o dosažené úrovni a kvalitě bydlení v rámci sledovaného území. Je ale nutné zdůraznit, že hodnoty indikátorů jsou opět velmi výrazně determinovány skladbou domovního a bytového fondu, především tedy zastoupením rodinných a bytových domů.

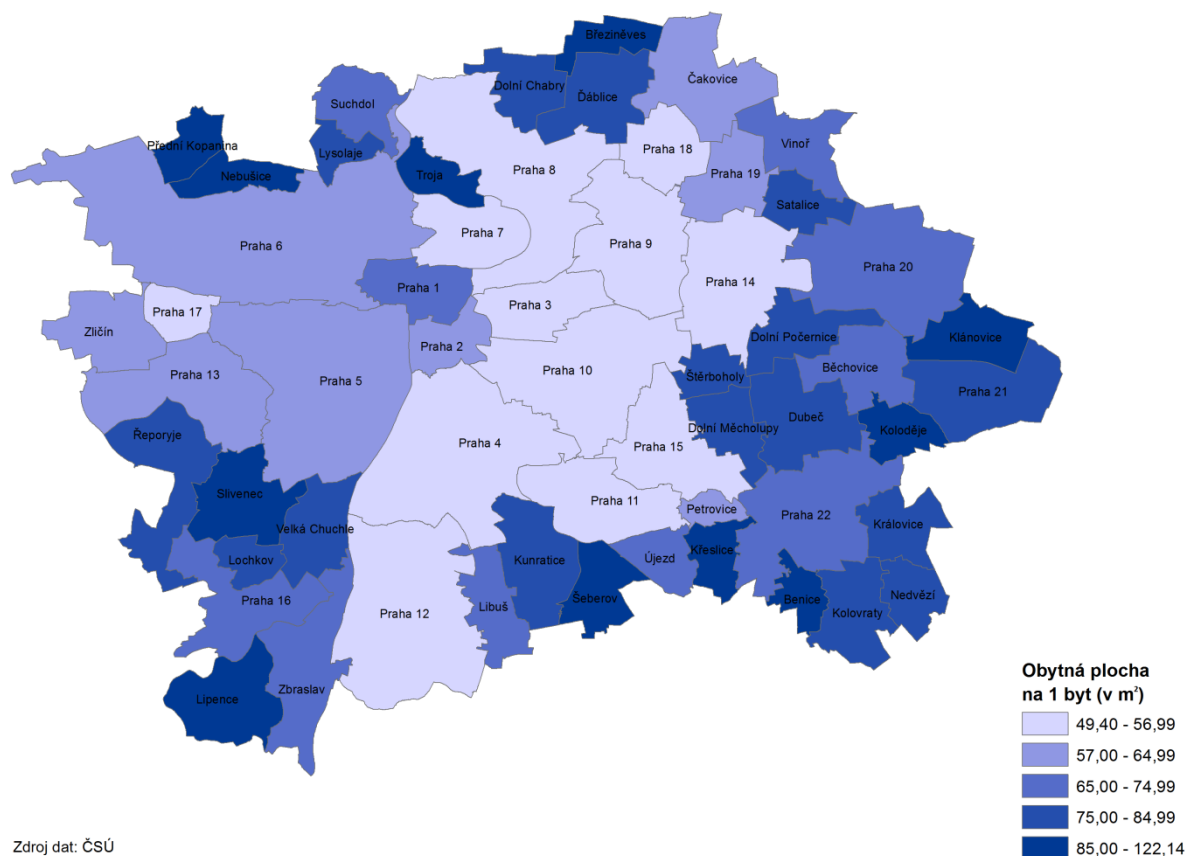
Podle SLDB 2001 činila v Praze průměrná obytná plocha připadající na 1 trvale obydlený byt 43 m² (v ČR 49,5 m²), přičemž minimální hodnoty bylo dosaženo v rámci bytového fondu městské části Praha 9 (36,5 m²), naopak maxima na území městské části Praha-Koloděje (80,2 m²). Podle posledního sčítání z roku 2011 došlo v Praze oproti SLDB 2001 k velmi výraznému nárůstu průměrné velikosti obytné plochy obydleného bytu, která dosahovala hodnoty 57,8 m² (v ČR 65,3 m²) a byla výrazně diferenciována podle typu domu (v rodinných domech 87,8 m², v bytových domech 53,0 m² a v ostatních budovách 64,2 m²).

Uvedený nárůst obytné plochy v přepočtu na jeden byt (resp. v přepočtu na osobu – viz dále podkapitola 2.6) v období 2001–2011 byl však zcela zásadním způsobem ovlivněn změnou metodiky v rámci posledních dvou sčítání a údaje ze SLDB 2001 a 2011 tedy nejsou zcela porovnatelné. Zatímco při SLDB 2011 byla započítávána do obytné plochy i kuchyň (pokud splňovala základní parametr obytných místností, tedy měla plochu minimálně 8 m²), při SLDB 2001 se započítávala do obytné plochy bytu z kuchyně pouze plocha přesahující 12 m². Toto pravidlo neplatilo pouze u bytů, ve kterých byla kuchyň jedinou místností bytu (tzv. obytná kuchyň). Podle propočtů a odhadu IPR Praha by při aplikaci nové metodiky činila průměrná velikost bytu při SLDB 2001 cca 50 m² a reálný (resp. metodickými změnami nezatížený) nárůst průměrné velikosti obytné plochy pražského bytu byl v období 2001 až 2011 přibližně o 7 až 9 m², tedy o 13 až 15 % více. K tomuto reálnému nárůstu průměrné velikosti obytné plochy bytu přispěla nová bytová výstavba (průměrná obytná plocha dokončeného bytu v období 2001–2001 byla 62 m²), ale například i rekonstrukce či slučování stávajících bytů.

Bez ohledu na změny v použité metodice při obou posledních sčítáních můžeme konstatovat, že stejně jako v roce 2001, tak i podle SLDB z roku 2011 vykazala nejnižší průměrnou obytnou plochu svých bytů městská část Praha 9 (49,4 m² v roce 2011). V průměru největší byty se podle očekávání vyskytovaly v periferních částech Prahy, pro které je typická zástavba rodinných domů. Na prvním místě se umístila městská část Praha-Křeslice (122,1 m²) a průměrná obytná plocha nad 100 m² byla

dále evidována také v městských částech Koloděje, Benice a Šeberov. Kartogram č. 10 dále ilustruje zajímavou skutečnost, že v pravobřežních městských částech vnitřního města (např. Praha 3, Praha 4, Praha 8, Praha 10 a další) jsou byty v průměru menší než v charakterově podobných částech města na levém břehu Vltavy (Praha 5, Praha 6, popř. Praha 13).

Kartogram č. 10 Průměrná obytná plocha bytu v m² (SLDB 2011)



2.6 Průměrná obytná plocha bytu v přepočtu na osobu

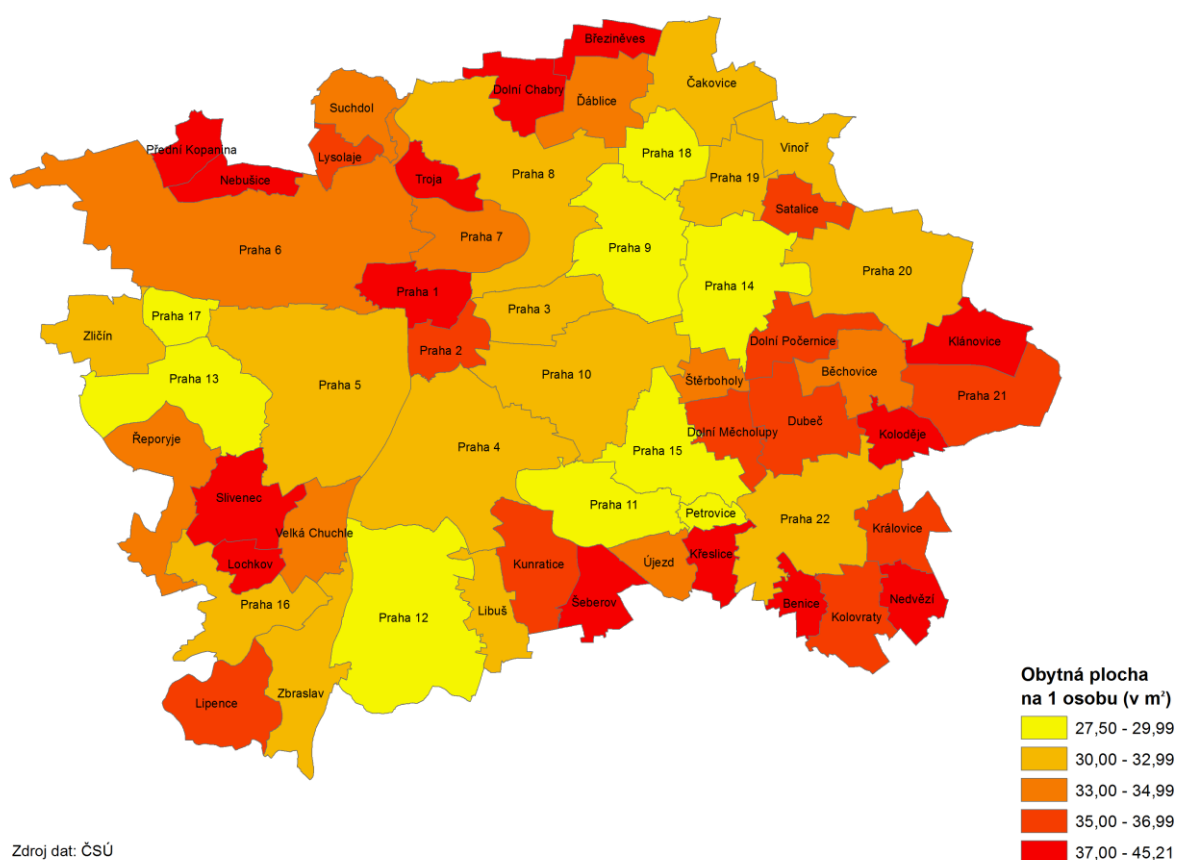
Ukazatel průměrné obytné plochy bytu v přepočtu osobu má oproti výše uvedenému indikátoru průměrné obytné plochy v přepočtu na byt pravděpodobně ještě větší schopnost postihnout kvalitu bydlení z hlediska jeho prostorových podmínek. Rovněž i v případě průměrné obytné plochy v přepočtu na osobu došlo k velmi významnému zvýšení hodnoty tohoto ukazatele mezi SLDB 2001 a 2011, které ale bylo opět do značné míry nadhodnoceno s ohledem na provedenou metodickou změnu, kterou jsme zmínili v podkapitole 2.5.

V roce 2001 připadalo v Praze na jednu osobu v rámci trvale obydlených bytů v průměru pouze 18,3 m² obytné plochy (v ČR 18,6 m²), což představovalo velice nízkou hodnotu, zvláště ve srovnání se západoevropskými metropolemi. O deset let později se v Praze tato hodnota zvýšila na 31,6 m² (v ČR na 32,5 m²) obytné plochy bytu v přepočtu na 1 osobu, přičemž v rodinných domech připadalo v Praze na osobu 38,4 m² obytné plochy, v bytových domech 30,6 m² a v ostatních budovách 33,0 m². Výraznější nárůst hodnoty obytné plochy připadající na obyvatele, který byl v období 2001 až 2001 zaznamenán v Praze oproti celé ČR, lze přičíst především navýšení počtu bytů, resp. velmi intenzivní

bytové výstavbě v hlavním městě, jejímž nepřímým důsledkem byla i snižující se obsazenost stávajícího bytového fondu.

Z vnitroměstské perspektivy lze hodnotit prostorový komfort bydlení nejpříznivěji v periferních městských částech s dominancí zástavby ve formě rodinných domů (nad 40 m² obytné plochy bytu je k dispozici na osobu v městských částech Křeslice, Benice, Šeberov, Koloděje, Klánovice, Slivenec a Nebušice), ale i v městských částech, které vynikají vysokým zastoupením nabídky luxusních nemovitostí, často zacílené na movitou, v řadě případů zahraniční či korporátní klientelu, u níž lze předpokládat vyšší nároky na prostorový komfort bydlení. Těmito městskými částmi jsou Praha 1 (41,4 m² obytné plochy na osobu) a Praha-Troja (42,5 m² obytné plochy na osobu).

Kartogram č. 11 Průměrná obytná plocha bytu v m² v přepočtu na osobu (SLDB 2011)



2.7 Průměrný počet obytných místností na byt

Podle výsledků SLDB 2011 připadalo v Praze v průměru na jeden byt 3,24 obytných místností (v ČR 3,70).³ Průměrný počet osob připadajících na 1 obytnou místnost dosahoval v Praze hodnoty 0,79 a byl tak jenom nepatrně vyšší oproti hodnotě za ČR (0,76). Uvedené rozdíly mezi pražskými a celorepublikovými hodnotami do značné míry souvisí, stejně jako hodnoty u mnoha výše uvedených indikátorů, se specifickou strukturou pražského domovního a bytového fondu podle druhu domu (v Praze 85,7 % bytů v bytových domech, v ČR pouze 55 %).

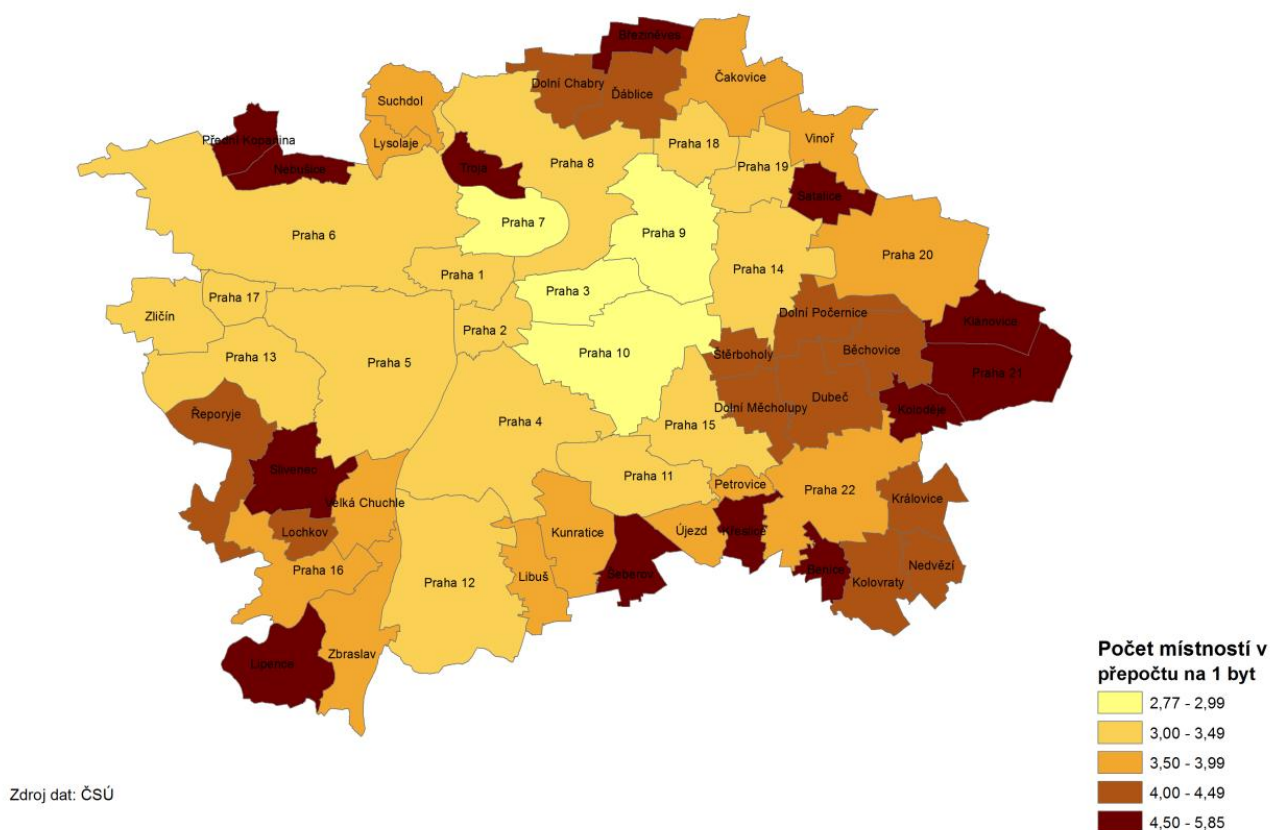
³ V rámci SLDB 2011 byla za obytnou místnost považována část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna, kuchyň), která je určena k bydlení a má podlahovou plochu minimálně 8 m².

Pozitivně lze hodnotit nárůst počtu obytných místností v přepočtu na 1 byt, který byl zaznamenán v posledním období. Podle SLDB 2001 připadalo v Praze na 1 byt v průměru pouze 2,34 obytných místností, v rámci celé ČR pak 2,69 obytných místností. V dekádě v letech 2001 až 2011 tak zdánlivě došlo k nárůstu téměř o jednu celou obytnou místnost v přepočtu na byt, ale opět musíme v této souvislosti doplnit, že nárůst hodnoty ukazatele byl mezi SLDB 2001 a 2011 významně nadhodnocen v souvislosti s již zmíněnou změnou v klasifikaci obytné místnosti, kdy při posledním SLDB byla za obytnou místnost považována i kuchyň o minimální podlahové ploše 8 m² (viz více v podkapitole 2.5).

Ve struktuře pražského bytového fondu podle počtu obytných místností jsou – obdobně jako v celé ČR – nejčastěji zastoupené byty se čtyřmi obytnými místnostmi (Praha 24,8 %, ČR – 27,5 %). Oproti celorepublikovému průměru jsou v rámci pražského bytového fondu ve zvýšené míře zastoupeny menší byty s jednou obytnou místností (Praha – 7,3 %, ČR – 4,9 %) a se dvěma obytnými místnostmi (Praha – 19,8 %, ČR – 12,8 %), což opět úzce souvisí s vysokou koncentrací hromadného bydlení v hlavním městě.

Územní rozložení bytů podle počtu obytných místností velmi úzce koreluje se strukturou bytového fondu podle typu domu. Nejvyšší průměrný počet obytných místností v přepočtu na byt byl podle SLDB 2011 zjištěn na území městských částí s významným zastoupením rodinných domů, jejichž výstavba byla nezdědkalizována v posledním desetiletí. V městských částech Lipence, Koloděje a Benice připadalo na jeden byt více než 5 obytných místností, v Křeslicích dokonce téměř 6 obytných místností. Nejnižší průměrný počet obytných místností (nižší než 3) připadal na jeden byt v hustě obydlených městských částech vnitřního města, konkrétně v Praze 3, 7, 9 a 10 (viz kartogram č. 12).

Kartogram č. 12 Počet obytných místností v přepočtu na byt (SLDB 2011)

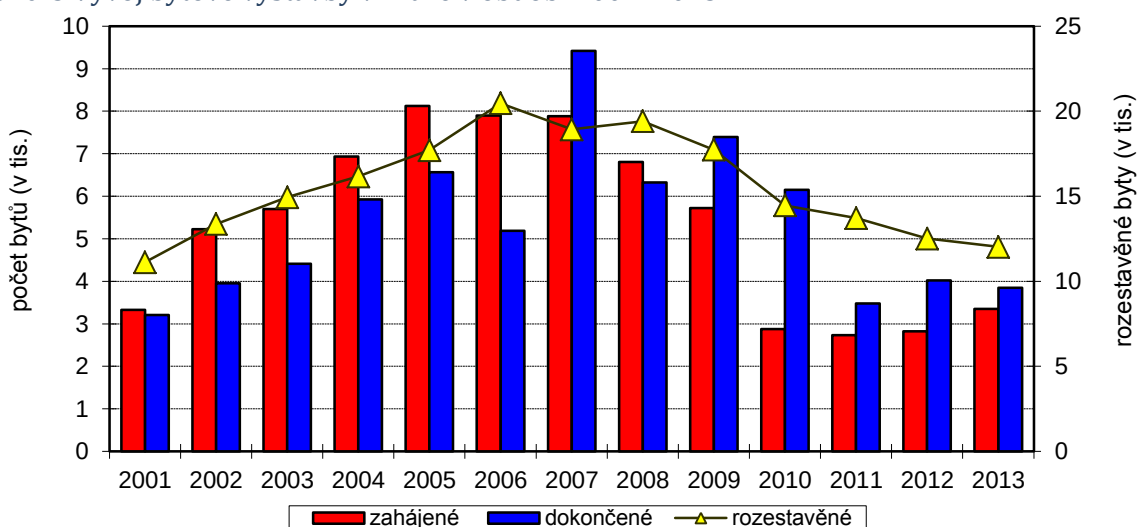


3 Bytová výstavba na území Prahy v období 2001–2013

V Praze byla v letech 2001 až 2013 dokončena výstavba téměř 70 tisíc bytů. Ve stejném období bylo v České republice dokončeno 412,8 tisíc bytů a Praha se tedy na celorepublikovém objemu bytové výstavby podílela přibližně ze 17 %.

Základní vývojové tendence v nové výstavbě bytů na území Prahy byly sice obdobné s celostátními, především ale v první dekádě nového tisíciletí bylo tempo bytové 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 cca 3 až 4 tisíce dokončených bytů ročně) a tento objem zůstal v podstatě stabilizován dalších pět let – do roku 2002. Rok 2002 byl vývojovým zlomem, nastoupil trend rychlého růstu. Ten byl vyvolán kupříkladu zvýšením kupní síly obyvatel, demografickými faktory, zvýhodněními hypotečními úvěry, rozmachem stavebního spoření, změnami ve stylu života (bydlení mladých), koupěmi bytů pro investiční účely 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. V následném období 2011–2013 ale intenzita bytové výstavby výrazně poklesla a počet dokončených bytů se pohyboval okolo 3,5 až 4 tisíc bytů za rok. Zároveň velmi strmě poklesl, a to již od roku 2010, počet zahajovaných bytů.

Graf č. 3 Vývoj bytové výstavby v Praze v období 2001–2013



Zdroj: IPR podle CSU, 2014 (údaje o počtu rozestavěných bytů jsou od roku 2009 výpočtem IPR)

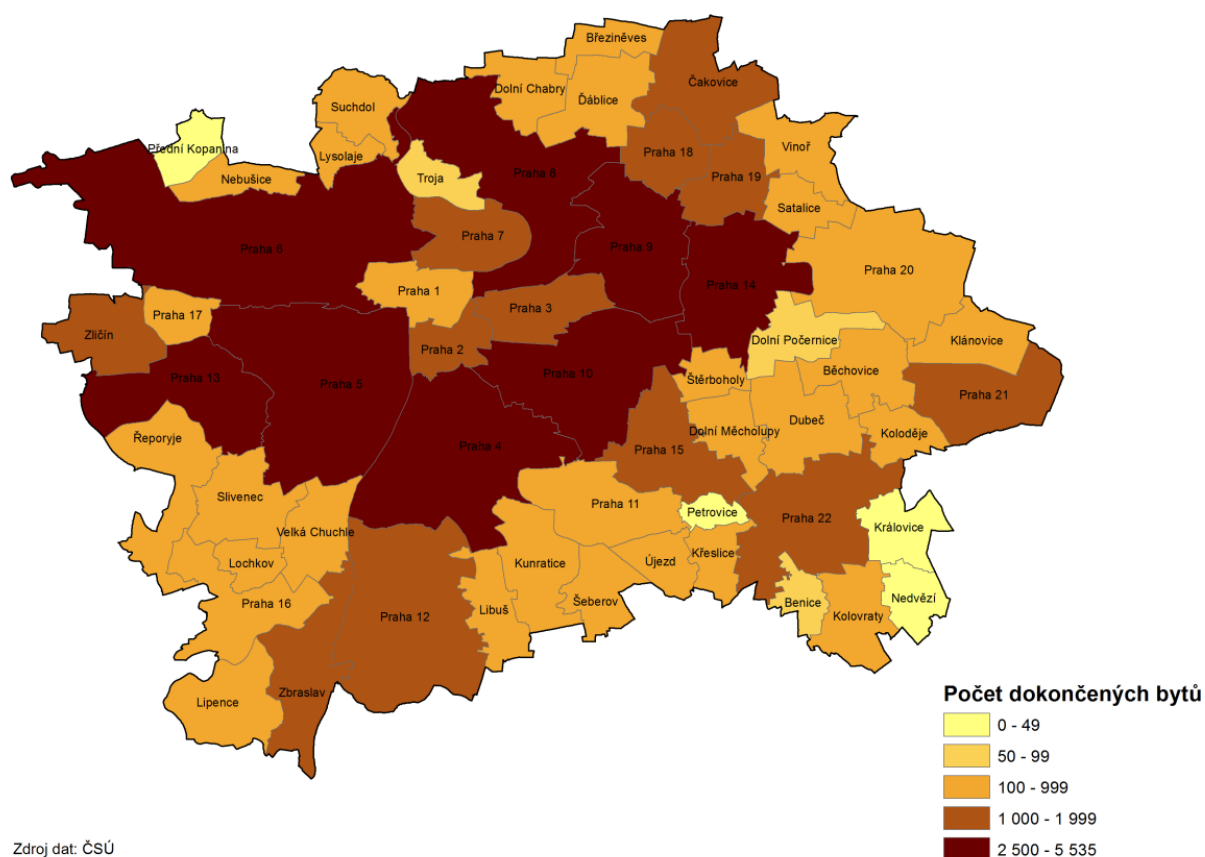
V období 2001–2006 byl v každém roce počet zahajovaných bytů vyšší než dokončených. Postupně tak narůstala rozestavěnost, která dosáhla maxima v roce 2006 (20,5 tisíc rozestavěných bytů) a na konci roku 2008 činila 19,5 tisíc rozestavěných bytů. V roce 2009, kdy se na pražském trhu s byty projevily negativní dopady celosvětové ekonomické recese, došlo ke změně výše popsaného trendu a nastala nová situace, kdy počet dokončených bytů převýšil počet zahájených bytů. Tento stav přetrvává až do současnosti, v důsledku čehož neustále postupně klesá počet rozestavěných bytů, kterých bylo v Praze na konci roku 2013 odhadem cca 12 tisíc. V roce 2013 byla zahájena výstavba necelých 3,4 tis. bytů a dokončeno bylo přes 3,8 tis. bytů. Počet zahajovaných a dokončených bytů se tedy opět začíná přibližovat, což je ale dáno hlavně tím, že oba uvedené údaje za rok 2013 dosahují nízkých hodnot.

3.1 Územní distribuce bytové výstavby

Rozmístění bytové výstavby je na území hlavního města velmi nerovnoměrné. Těžiště výstavby se v posledním období převážně nacházelo v městských částech širšího vnitřního města. V období 2001 až 2012 bylo dokončeno nejvíce bytů na území městských částí Praha 5 (5 535 bytů), Praha 8 (5 285 bytů), Praha 10 (4 852 bytů) a Praha 13 (4 092 bytů). Více než 3 tisíce bytů bylo realizováno na území městských částí Praha 4, 6, 9 a 14 (viz kartogram č. 13). V nedávném tříletém období 2010 až 2012, které již bylo poznamenáno sníženou stavební aktivitou, bylo přes tisíc bytů dokončeno na území městských částí Praha 8 (1 054 dokončených bytů), Praha-Zličín (1 047), Praha 13 (1 045) a Praha 4 (1 032). V těchto čtyřech městských částech byla dokončena téměř třetina ze všech bytů dokončených ve stejném období na území Prahy.

Z uvedeného výčtu městských částí s nejvyššími počty dokončených bytů nepřímo vyplývá, že bytová výstavba v okrajových částech Prahy (tzn. vně zastavěného území) nedosahovala v uplynulé dekádě až tak výrazných objemů (alespoň co se absolutního vyjádření týká). Přitom nabídka rozvojových ploch potenciálně využitelných pro bydlení, které jsou situovány především na okrajích Prahy, není zdaleka vyčerpána. Důvodem je, že pro vznik nových bytových kapacit jsou intenzivně využívány především územní rezervy ve městě – dochází k dostavbě sídlišť, v některých případech jsou transformována území, jež byla dříve využívána pro jiné než rezidenční funkce, a také značná část nových bytů je realizována formou vestaveb, nástaveb a přístaveb v rámci stávajících bytových zástavby.

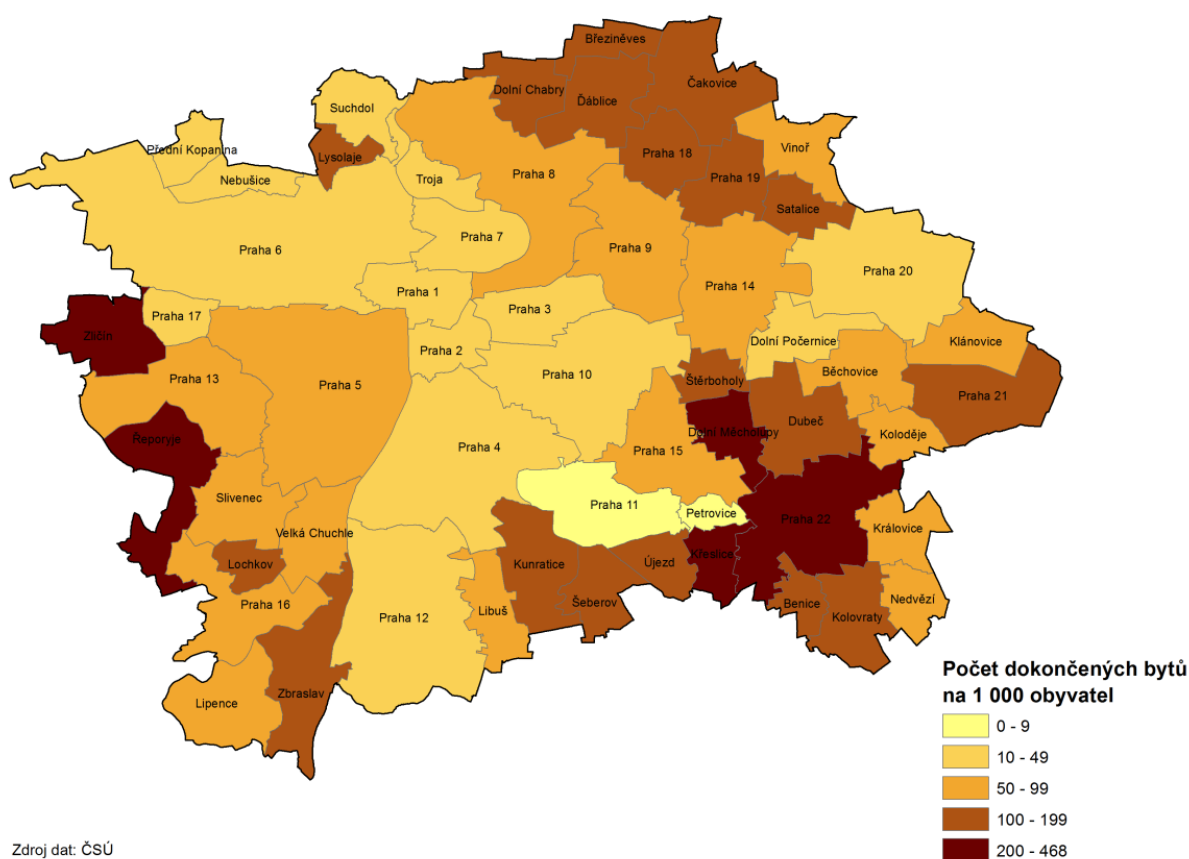
Kartogram č. 13 Počet dokončených bytů v období 2001–2012



Přepočteme-li objemy bytů dokončených v jednotlivých městských částech v období 2001–2012 na počet (konkrétně na tisíc) obyvatel dané městské části,⁴ dostaneme výrazně pozměněný územní obraz o intenzitě bytové výstavby, než jak byl znázorněn v kartogramu č. 13. Větší městské části najednou ve většině případů zaznamenávají nižší intenzity bytové výstavby a naopak spíše menší městské části, které jsou převážně situovány na okrajích Prahy, vykazují nejvyšší počet dokončených bytů (v období 2001–2012) v přepočtu na 1 000 obyvatel (viz kartogram č. 14).

Zdaleka nejvyšší intenzita bytové výstavby byla zaznamenána na území městské části Praha-Zličín, kde připadalo na 1 000 obyvatel (žijících v této MČ k 31. 12. 2012) celkem 395 bytů nově dokončených v období 2001 až 2012. S výraznějším odstupem následují další městské části: Dolní Měcholupy (266), Praha 22 (242), Křeslice (228) a Řeporyje (210). Společným znakem těchto městských částí je jejich lokalizace na periferii hlavního města a rovněž nízký počet obyvatel, který nepřevyšoval 10 tisíc. Naopak relativně nejméně (ve vztahu k počtu obyvatel) se v období 2001–2012 stavělo v městských částech Praha 1 (17), Praha 11 (10) a Petrovice (1). V případě Prahy 1 spočívá nízká intenzita nové bytové výstavby především v absenci volných zastavitelných ploch a přísné památkové regulaci, v městských částech Praha 11 a Praha-Petrovice především ve velmi vysoké hustotě stávající zástavby, které dominují kapacitní panelové bytové domy.

Kartogram č. 14 Počet dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel v období 2001–2012



⁴ Údaje o počtu obyvatel jsou platné k 31. 12. 2012 (zdroj ČSÚ)

4 Nabídkové ceny bytů a tržní nájemné

Primárně pro potřeby pořízení Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP) provádí IPR Praha (dříve ÚRM) každé dva roky šetření nabídkových tržních cen i nájemného bytů na území Prahy v detailu jednotlivých městských částí i katastrálních území.

Zároveň od roku 2010 IPR Praha čtvrtletně monitoruje změny v základních strukturálních charakteristikách nabídky bytů na území Prahy (zdrojem je server www.sreality.cz), které mohou implikovat i změny cenové hladiny nabízených nemovitostí. Obecně lze pro sledované období 2010 až 2014 konstatovat tyto hlavní závěry:

- 1) Od konce roku 2011 až do současnosti postupně klesá počet nabízených, resp. inzerovaných bytů (naopak podle serveru www.sreality.cz byl zaznamenán nárůst nabídky v průběhu roku 2010 a v prvním pololetí roku 2011).
- 2) Snížila se nabídka malých bytů (garsonky, 1+1, 1+kk), naopak nabídka tří a čtyřpokojových bytů se v relativním vyjádření mírně navýšila.
- 3) Zastoupení bytů v novostavbách a bytů po rekonstrukci se v rámci celé nabídky postupně zvyšuje.
- 4) Zvyšuje se nabídka bytů v osobním vlastnictví a naopak se snižuje nabídka bytů v družstevním vlastnictví.
- 5) Klesá nabídka bytů v panelových domech.

Nejnovější šetření průměrných nabídkových cen bytů uskutečnil IPR Praha na vzorku 1 145 pražských bytů v březnu roku 2014. Zdrojem údajů o nabídkách bytů k prodeji byl největší realitní internetový server www.sreality.cz. Za každou městskou část, pokud to bylo možné, byl vypočten aritmetický průměr z 50 různých nabízených bytů, které mohly být umístěny v novostavbách i ve starších domech. Do vzorku byly zařazeny byty o rozloze 60 až 120 m² užitné plochy a průměrná užitná plocha analyzovaného bytu činila necelých 83 m². Zhruba z 60 %, tedy nejčastěji, byly zastoupeny byty 3+1 nebo 3+kk. V některých menších městských částech, vesměs lokalizovaných v okrajových částech Prahy, nebylo však možné, s ohledem na příliš nízký počet bytů nabízených k prodeji, vzorek 50 sledovaných bytů dodržet. V těchto případech byla velikost vzorku snížena, popř. nebylo dodrženo kritérium velikosti užitné plochy (60 až 120 m²) a ve 14 z 57 pražských městských částí nebylo možné určit průměrnou nabídkovou cenu bytů vůbec.

Stejná metodika šetření byla dodržena i při sledování průměrné výše nabídkového tržního nájemného, které proběhlo na počátku dubna roku 2014. Předmětem šetření bylo 841 nabídek bytů určených k pronájmu, zjišťovala se jak výše tzv. čistého nájemného, tak i výše nájemného při zahrnutí poplatků za domovní služby a za energie. Inzerce na serveru www.sreality.cz však neumožňovala v případě některých nabídek obojí důsledně oddělit. Oproti výše uvedenému šetření průměrných nabídkových cen bytů byl registrován vyšší počet městských částí (celkem 18), ve kterých nebylo možné vzhledem k velmi malé nabídce zjistit výši průměrného nájemného a rovněž častěji nebylo dodrženo kritérium velikosti užitné plochy v rozmezí 60 až 120 m².

4.1 Nabídkové ceny bytů podle městských částí

Za použití výše uvedené metodiky šetření činila v březnu roku 2014 průměrná nabídková cena bytu v Praze 50,5 tisíc Kč/m². Tato hodnota se příliš neliší od těch, které byly identifikovány při šetřeních v letech 2010 a 2012, kdy průměrná nabídková cena bytů dosahovala v Praze přibližně 52,7 tis. Kč/m², resp. 49,0 tis. Kč/m² (viz tabulka č. 1). Podle posledního šetření byla dle očekávání nabídková cena v přepočtu za m² vyšší spíše v menších bytech (v dvojpokojových bytech 2+1 a 2+kk, dosahovala 54,3 tis. Kč/m²).

Tabulka č. 1 Porovnání výsledků šetření IPR Praha (2010, 2012 ÚRM) nabídkových cen bytů

Šetření	ÚAP 2010 (únor 2010)	ÚAP 2012 (leden 2012)	ÚAP 2014 (březen 2014)
Velikost vzorku	1 208 bytů	1 173 bytů	1 145 bytů
Průměrná nabídková cena bytů	52 732 Kč/m ²	48 999 Kč/m ²	50 504 Kč/m ²
Městská část s nejvyšší průměrnou nabídkovou cenou	Praha 1 (98 025 Kč/m ²)	Praha 1 (92 522 Kč/m ²)	Praha 1 (103 478 Kč/m ²)
Městská část s nejnižší průměrnou nabídkovou cenou	Praha-Petrovice (38 519 Kč/m ²)	Praha 21 (35 343 Kč/m ²)	Praha-Petrovice (33 749 Kč/m ²)

Zdroj dat: IPR Praha

Diference nabídkových cen bytů na pražském rezidenčním trhu jsou určovány charakterem a stářím zástavby, celkovou kvalitou vybavení bytu, typem vlastnictví a dalšími faktory, ale v první řadě lokalitou.

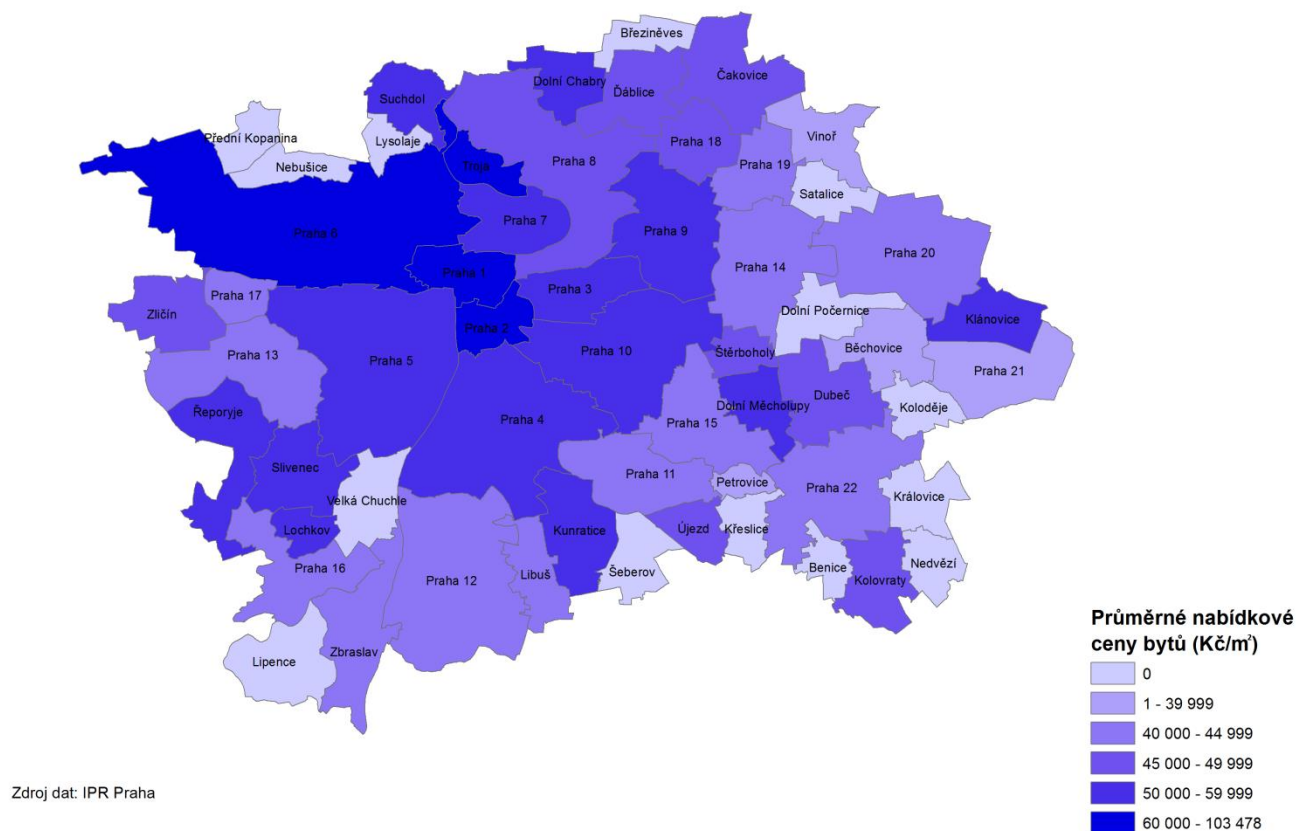
V historickém centru města, resp. v městské části Praha 1, jsou tržní ceny bytů dlouhodobě nejvyšší. Průměrná nabídková cena bytů v této městské části dosáhla 103,5 tis. Kč/m² a oproti našemu šetření z roku 2012 se zvýšila o více než 10 %. Nejnovější údaje ČSÚ navíc dokládají, že zde byl zaznamenán i významný nárůst kupních cen⁵ – v pololetí roku 2013 byl vykázán jejich meziroční nárůst o 8,4 % (nárůst kupních cen v rámci celé Prahy činil v tomto období 3 %). Po Praze 1 byly v březnu roku 2014 zaznamenány nejvyšší průměrné nabídkové ceny bytů tradičně v městských částech Praha-Troja (80 tis. Kč/m²) a Praha 2 (73 tis. Kč/m²). Oproti šetření z roku 2012 došlo k poměrně významnému nárůstu nabídkových cen bytů v městské části Praha 6 (67 tis. Kč/m², oproti roku 2012 nárůst o 12,5 %).

Diference v nabídkových cenách bytů se v rámci území Prahy spíše prohlubují. Zatímco v roce 2012 byl rozdíl v cenách mezi městskou částí s nejvyšší a nejnižší hladinou nabídkových cen (Prahou 1 a Prahou 21) přibližně 2,5násobný, v roce 2014 byl rozdíl mezi Prahou 1 a „nejlevnější“ městskou částí Praha-Petrovice přibližně 3násobný.

Obecně platí, že nejnižší průměrné tržní i nabídkové ceny bytů jsou v městských částech vzdálenějších od centra města a ty nejsou oblastmi intenzivní bytové výstavby (tzn. nízký podíl novostaveb v nabídce), popř. je zde významným způsobem zastoupena sídlištní zástavba panelového typu. Průměrnou nabídkovou cenu bytů pod úrovní 40 tis. Kč za m² jsme evidovali v městských částech Petrovice, Běchovice, Vinoř a Praha 21 (viz kartogram č. 15).

⁵ ČSÚ zjišťuje kupní ceny bytů z údajů, které jsou uváděny v přiznáních k dani z převodu nemovitosti. Vzhledem k této skutečnosti není v údajích o kupních cenách zahrnut prodej nových bytů přímo od developerů, stejně jako převody uskutečněné v rámci privatizace obecních bytů.

Kartogram č. 15 Průměrné nabídkové ceny bytů v Kč/m² (březen 2014)



4.2 Tržní nájemné bytů podle městských částí (nabídka)

V dubnu roku 2014 činila v Praze zjištěná průměrná výše čistého tržního nájemného 173 Kč/m² a podle atraktivnosti a poptávky se v jednotlivých lokalitách pohybovala v rozmezí od 109 do 289 Kč/m². Při zahrnutí poplatků za domovní služby a za energie činilo na území Prahy průměrné tržní nájemné 213 Kč/m², tedy o 19 % více oproti čistému nájemnému. Na základě porovnání s údaji, jež jsme zjistili v rámci šetření v lednu roku 2012, lze pro období 2012–2014 konstatovat za Prahu jako celek stagnaci a jen minimální změny ve výši tržního nájemného.

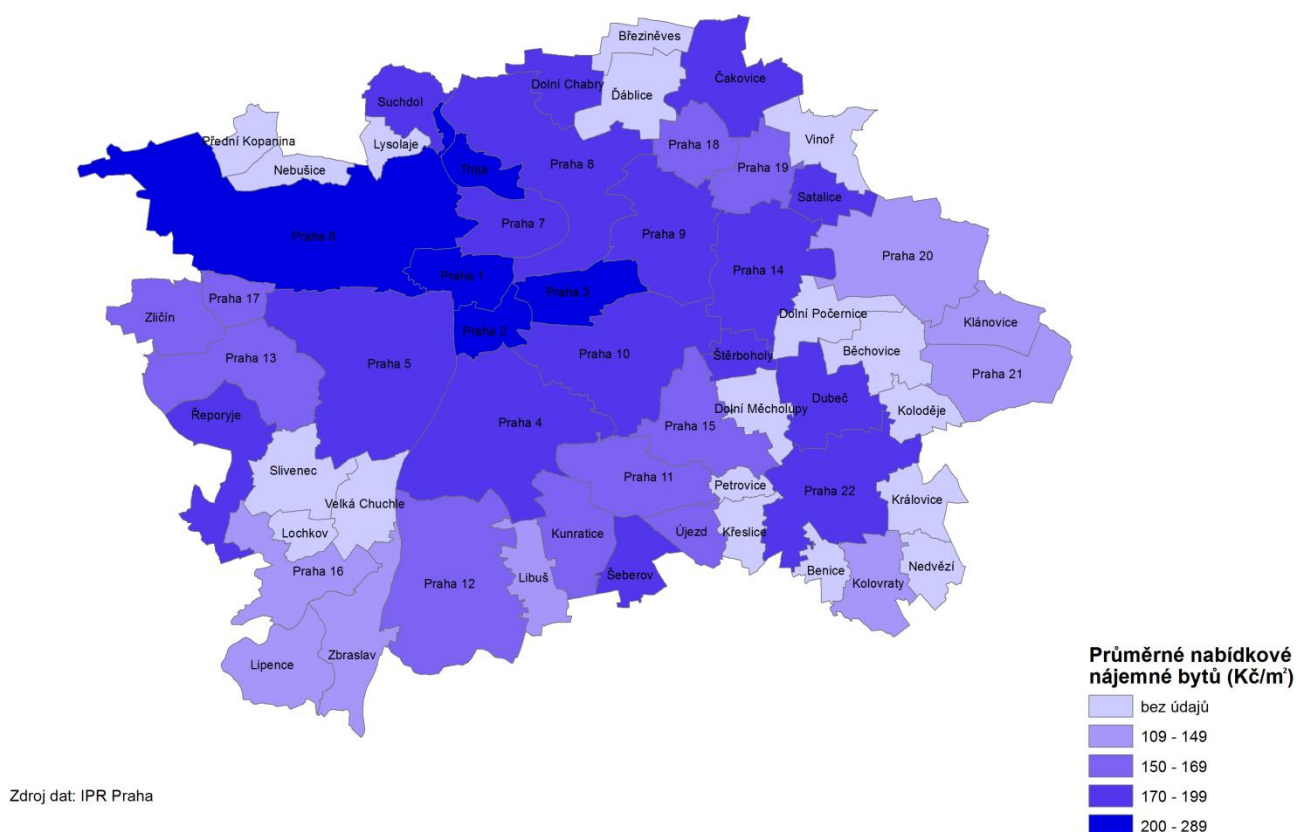
Tabulka č. 2 Porovnání výsledků šetření IPR (2010, 2012 ÚRM) nabídkového tržního nájemného bytů

Šetření	ÚAP 2010 (březen 2010)	ÚAP 2012 (leden 2012)	ÚAP 2014 (duben 2014)
Velikost vzorku	1 069 bytů	963 bytů	841 bytů
Průměrné čisté tržní nájemné (tzn. bez zahrnutí poplatků)	178 Kč/m ²	172 Kč/m ²	173 Kč/m ²
Průměrné tržní nájemné (tzn. při zahrnutí poplatků)	219 Kč/m ²	215 Kč/m ²	213 Kč/m ²
Městská část s nejvyšším průměrným čistým nájemným	Praha 1 (251 Kč/m ²)	Praha 1 (283 Kč/m ²)	Praha 1 (289 Kč/m ²)
Městská část s nejnižším průměrným čistým nájemným	Praha-Klánovice (142 Kč/m ²)	Praha 21 (116 Kč/m ²)	Praha 21 (109 Kč/m ²)

Zdroj dat: IPR Praha

Územní disparity v rozdílných cenových hladinách, jež byly v rámci Prahy zjištěny u nabídkových tržních cen bytů, se velmi podobným způsobem promítly i v nabídkách tržního nájemného. Pozici nejdražší městské části s přehledem uhájila Praha 1, kde podle internetové nabídky činí čisté tržní nájemné 289 Kč/m² (při započtení poplatků za domovní služby a za energie dokonce 341 Kč/m²). Druhou nejdražší lokalitou nabídkovými cenami bytů i nájemným je městská část Praha-Troja (260 Kč/m² bez poplatků, 331 Kč/m² s poplatky) a třetí v pořadí je Praha 2 (257 Kč/m² bez poplatků, 297 Kč/m² s poplatky). Průměrné čisté nabídkové nájemné nad 200 Kč/m² bylo zjištěno ještě v městských částech Praha 6 (208 Kč/m²) a Praha 3 (203 Kč/m²). Ve většině lokalit vnitřního města bylo dosahováno průměrných či mírně nadprůměrných hladin nájemného (170–199 Kč/m²). Typicky v městských částech s vysokým podílem nabídky bytů alokované v panelových domech na sídlištích, jako jsou např. Praha 11 (Jižní Město), Praha 12 (sídlíště Modřany), Praha 13 (Jihozápadní Město), Praha 17 (sídlíště Řepy) nebo Praha 18 (sídlíště Letňany), se nabídky nájemného pohybují na mírně podprůměrné úrovni (150–169 Kč/m²). Nejnižší hladina nájemného (109–149 Kč/m²) byla podle očekávání zjištěna v periferních městských částech, pro které je typická horší dopravní obslužnost směrem do centra města, jež může být pro mnoho potenciálních nájemníků (např. vysokoškolských studentů) klíčovými kritérii při výběru bytu (viz kartogram č. 16).

Kartogram č. 16 Průměrné nabídkové nájemné v Kč/m² (duben 2014)



Příloha č. 1

Seznam použitých kartogramů, grafů a tabulek

Kartogramy:

č. 1 Relativní změna počtu obydlených domů podle SLDB 2001 a 2011 (v %)	8
č. 2 Podíl neobydleného domovního fondu podle SLDB 2011 (v %)	10
č. 3 Průměrné stáří obydleného domovního fondu a podíl obydlených bytů podle období výstavby domu (SLDB 2011)	11
č. 4 Domovní fond podle druhu vlastnictví (SLDB 2011)	13
č. 5 Relativní změna počtu bytů na základě dat ze SLDB 2001 a 2011 (v %)	14
č. 6 Obydlený bytový fond podle druhu domu (SLDB 2011)	15
č. 7 Podíl bytů v osobním vlastnictví na celkovém počtu obydlených bytů (v %, SLDB 2011)	17
č. 8 Podíl nájemních bytů na celkovém počtu obydlených bytů (v %, SLDB 2011)	17
č. 9 Počet obyvatel v přepočtu na jeden obydlený byt (SLDB 2011)	18
č. 10 Průměrná obytná plocha bytu v m ² (SLDB 2011)	20
č. 11 Průměrná obytná plocha bytu v m ² v přepočtu na osobu (SLDB 2011)	21
č. 12 Počet obytných místností v přepočtu na byt (SLDB 2011)	22
č. 13 Počet dokončených bytů v období 2001–2012	24
č. 14 Počet dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel v období 2001–2012	25
č. 15 Průměrné nabídkové ceny bytů v Kč/m ² (březen 2014)	28
č. 16 Průměrné nabídkové nájemné v Kč/m ² (duben 2014)	29

Grafy:

č. 1 Vlastnická struktura obydlených domů s byty při SLDB 2001 a 2011	12
č. 2 Vývoj struktury bytového fondu podle právního důvodu užívání bytu (1991-2011)	16
č. 3 Vývoj bytové výstavby v Praze v období 2001–2013	23

Tabulky

č. 1 Porovnání výsledků šetření IPR Praha (2010, 2012 ÚRM) nabídkových cen bytů	27
č. 2 Porovnání výsledků šetření IPR Praha (2010, 2012 ÚRM) nabídkového tržního nájemného bytů	28

Příloha č. 2

Seznam použitých informačních zdrojů

Český statistický úřad:

Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – Hlavní město Praha - analýza výsledků, Český statistický úřad, 2013
(URL: http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/krajpubl/104135-13-n+k3018_2013-xa)

Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Hl. m. Praha, Český statistický úřad, 2003
(URL: http://notes3.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/krajpubl/13-1111-03-rok_2001-xa)

Veřejná databáze Českého statistického úřadu (URL: <http://vdb.czso.cz/>)

Základní výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – Hlavní město Praha, Český statistický úřad, 2012
(URL: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajp/06010-12-xa>)

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy:

Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2012, Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2012
(URL: <http://www.uppraha.cz/clanek/47/uzemne-analyticke-podklady>)

Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2014, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2014
(rozpracováno)

Domovní a bytový fond v detailu pražských městských částí z pohledu statistických ukazatelů
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

AUTOR Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: nemec@ipr.praha.eu
JAZYKOVÁ KOREKTURA PhDr. Nataša Macháčová

© IPR/SSP/STR/OAP, Praha, 2014-06

Domovní a bytový fond v detailu pražských městských částí z pohledu statistických ukazatelů

Elektronická verze dokumentu: www.iprpraha.cz/ - strategické plánování/analýzy a studie

ISBN 978-80-87931-15-8 (pdf)