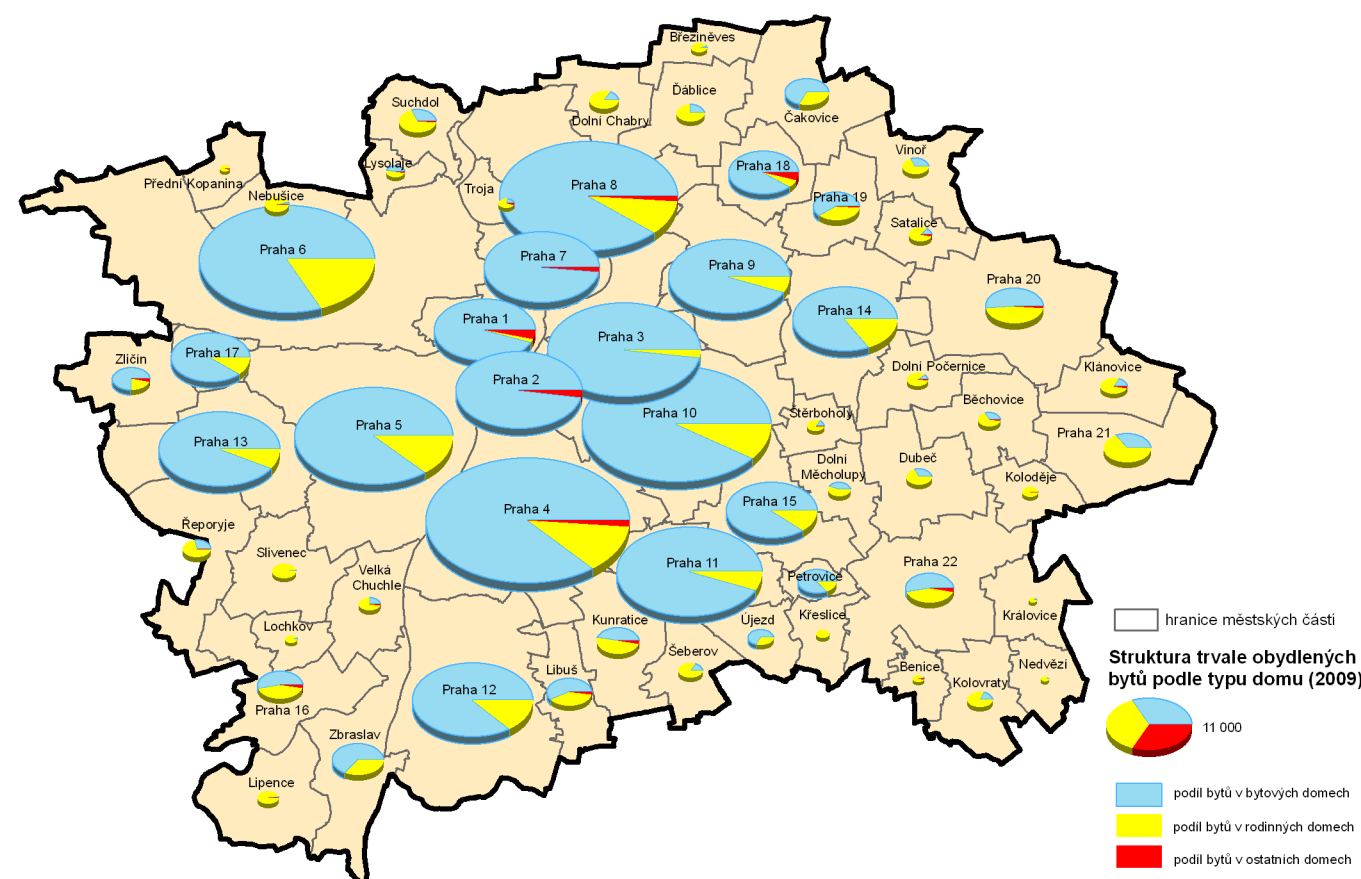


2.8 BYDLENÍ

2.8.1 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU

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

Obr. Struktura bytů podle typu domu v městských částech



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2010

Rozbor nově připravované bytové výstavby svědčí o tom, že ani v následujícím období se podíl rodinných domů výrazně nezvýší. Zcela opačná je struktura bytové výstavby v zázemí Prahy. V suburbanizačním pásmu přiléhajícím k hranicím hlavního města činí podíl nových bytů v bytových domech jen cca 25 % (viz níže kapitola Suburbanizace). Růst celkové kvality bydlení v Praze potvrzuje i velký počet bytů, který prošel modernizací, v letech 2001 až 2008 to bylo více než 32 tisíc bytů.

Intenzivní bytová výstavba po roce 2000 zvýšila podíl domů postavených v letech 1991 až 2008 na více než 15 %. Přesto největší podíl (přes 30 %) představují v Praze domy postavené v letech 1920 až 1945 a podíl domů z poválečné výstavby je nižší o 10 % bodů než činí průměr v ostatních krajích ČR. Plocha nově postavených bytů se výrazně nezvyšuje (obytná plocha průměrného bytu se zvýšila v letech 1991 až 2001 o necelých 10 %, z toho v bytových domech o necelých 7 %). V období po SLDB 2001, tj. v posledním desetiletí, se průměrná velikost nově dokončovaných bytů zvýšila rovněž jen minimálně - o cca 2 m². Nová výstavba neovlivňuje ani strukturu bytů podle počtu místností (sice je zřetelný nárůst podílu rodinných domů s více místnostmi, u bytových domů lze však hovořit o minimálním růstu, resp. stagnaci). Hlavním důvodem je relativně vysoká úroveň cen nově postavených bytů i možnost flexibilního řešení bytové situace podle konkrétní potřeby.

Proces privatizace dosud sice není dokončen, ale většina bytového fondu je z vlastnictví města nebo státu převedena do individuálního nebo skupinového soukromého vlastnictví. Vedení hlavního města Prahy ve své bytové politice deklarovalo, že si ponechá maximálně 20 % z původního počtu bytů pro sociální potřeby a pro zajištění nezbytných městských funkcí (pro učitele, hasiče, policii apod.). Počet bytů vlastněných městem nebo městskými částmi se nadále snižuje a je odhadován na 80 tisíc, což představuje přibližně jen 13 % z celkového objemu bytového fondu hl. m. Prahy a je pravděpodobné, že se tento podíl ještě výrazněji sníží.

Podle šetření ČSÚ „Životní podmínky 2008“ je struktura domácností podle druhu bytu následující: ve vlastním domě žije 12,3 % domácností, v osobním vlastnictví 25,5 %, družstevním 20,9 %, nájemním 38,9 % a ostatní formy bydlení se podílejí 2,4 %. 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 původní sídlištní koncentrace, zásadně se nezměnil počet bydlících na sídlištích, který činí 555 až 565 tisíc osob, tj. cca 47 % všech obyvatel Prahy. Mimo to je třeba mít na zřeteli, že některá velkokapacitní nová výstavba má v podstatě charakter sídliště nebo na dřívější sídliště navazuje (Západní město, Sluneční město na Praze 11).

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 a je třeba konstatovat, že aktivitu nových vlastníků lze v této oblasti hodnotit celkem příznivě.

Vývoj od r. 2008

Počet disponibilních bytů na území hl. m. Prahy překročil počátkem roku 2010 hranici 600 tisíc, přičemž počet bytů v rodinných domech dosahuje necelých 80 tisíc (tzn. jen 13 % z celkového bytového fondu). Struktura bytové výstavby v letech 2008 a 2009, kdy bylo v rodinných domech realizováno více než 11 % ze všech dokončených bytů (v období 2000 až 2009 to bylo 13 %), v zásadě koresponduje se stávající strukturou pražského bytového fondu a nelze tedy v blízké budoucnosti očekávat podstatnější změny v proporcionálním zastoupení bytových a rodinných domů.

Na rozdíl od výše uvedeného, změny ve struktuře bytového fondu podle základních právních forem bydlení probíhají relativně velmi rychle. Porovnáme-li výstupy ze šetření ČSÚ „Životní podmínky 2008“ s výstupy ze stejného šetření z roku 2006, zjistíme, že v období 2006 až 2008 se zvýšil podíl pražských domácností žijících v bytech v osobním vlastnictví o 4,9 % a naopak došlo k úbytku domácností žijících v nájemním bydlení o 4,5 %. Těmito čísly lze doložit přetrvávající trend nárůstu vlastnického sektoru na úkor nájemního bydlení. URM odhaduje, že v roce 2010 bylo v Praze cca 270 tisíc bytů v osobním vlastnictví a jejich počet tak výrazně převýšil počet nájemních bytů, jejichž počet odhadujeme na 210 – 220 tisíc.

Vlastnická transformace se odrazila ve větší intenzitě modernizačních akcí na původním bytovém fondu. Ve velké míře pak souvisejících s energetickými úsporami. Pozitivní roli zde sehrávají i některé podpůrné finanční nástroje státu (dotační programy Nový panel a Zelená úsporám).

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. Rok 2002 byl vývojovým zlomem, nastoupil trend rychlého růstu. Důvodem bylo např. zvýšení kupní síly obyvatel, demografické faktory, zvýhodněné hypoteční úvěry, stavební spoření, změny ve stylu života (bydlení mladých), koupě bytu jako investice aj. Z hlediska počtu dokončených bytů byl rekordním rok 2007 (dokončeno téměř 9,5 tisíc bytů) a vysoký počet dokončených bytů byl zaznamenáván i v následujících dvou letech. Období 2007-2009 tak bylo z hlediska kompletnosti bytové výstavby mimořádné - celkem bylo v těchto třech letech dokončeno více jak 23 tisíc nových bytů.

Tab. Počet dokončených bytů v Praze

rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	celkem 2000-2009	celkem 2004-2009
byty celkem	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	55 989	34 897
z toho obecní	548	723	307	486	649	118	305	-	-	-	-	-
bytové domy	1 660	1 689	2 236	2 872	4 156	5 072	3 545	7 908	4 520	5 926	39 584	26 971
rodinné domy	547	616	800	810	884	593	571	845	1 006	552	7 224	3 567
nástavby, přístavby	694	595	573	610	773	530	830	494	702	522	6 323	3 078
ostatní	692	310	341	153	111	369	240	83	100	397	2 796	1 189

Pozn.: *předběžné údaje
Zdroj: ČSÚ, 2010

Přírůstek bytového fondu v Praze v období 2000 až 2009 činil cca 55 tisíc bytů (po odečtu přibližně 1 tisíce zrušených bytů). V ČR bylo v letech 2000 až 2009 dokončeno 318,3 tisíc bytů, Praha se na nich podílela necelými 18 %. Z velkých měst se objemům Prahy (relativně podle počtu obyvatel) přibližuje pouze Brno. Z nových bytů realizovala správa města 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).

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

V roce 2009 bylo zahájeno 5,7 tisíc bytů, což je ve srovnání s rokem 2008 přibližně o 1 tisíc méně, ve srovnání s lety 2005 až 2007 o více než 2 tisíce zahájených bytů méně. Na druhé straně, počet dokončených bytů byl v roce 2009 velmi vysoký (téměř 7,4 tisíce), což je způsobeno mimořádně rozsáhlou kapacitou rozestavěných bytů, které byly zahájeny v předcházejícím období stavebního boomu (tzn. od roku 2005). Je tedy zjevné, že developeři se soustředili především na dokončení stávajících projektů a zahajování nových projektů pro ně nebylo prioritou.

Důvodem poklesu počtu zahajovaných bytů je, že investoři byly prakticky nuceny upustit od spekulativní výstavby rezidenčních projektů, a to kvůli zpřísněným podmínkám bank, požadujících nezanedbatelné procento předprodeje k poskytnutí požadovaného úvěru, bez něhož většina developerů není schopna finančně zajistit realizaci projektu. Poptávka však neabsorbuje ani již dokončené byty v rámci aktuálních developerských projektů, kterých je v současné době (duben 2010) zhruba 3 tisíce neobsazeno. Právě propad na straně poptávky můžeme považovat za hlavní faktor, který zapříčinil ochlazení na pražském rezidenčním trhu, přičemž vliv světové finanční a hospodářské krize je v této souvislosti spíše druhotný. Zásadním činitelem propadu poptávky jsou především demografické faktory. Silné ročníky ze 70. let již většinou uspokojily své bytové potřeby a značná část reálné poptávky tak byla odčerpána již v minulých letech, k čemuž přispělo mj. zvýšení DPH u stavebních prací a všeobecné očekávání růstu cen nemovitostí. Logickým důsledkem je, že v současnosti neexistuje dostatečně silná reálná poptávka, která by dokázala absorbovat velké množství dokončovaných bytů, při stávajících relativně vysokých cenách nového bydlení.

Územní důsledky bytové výstavby v Praze

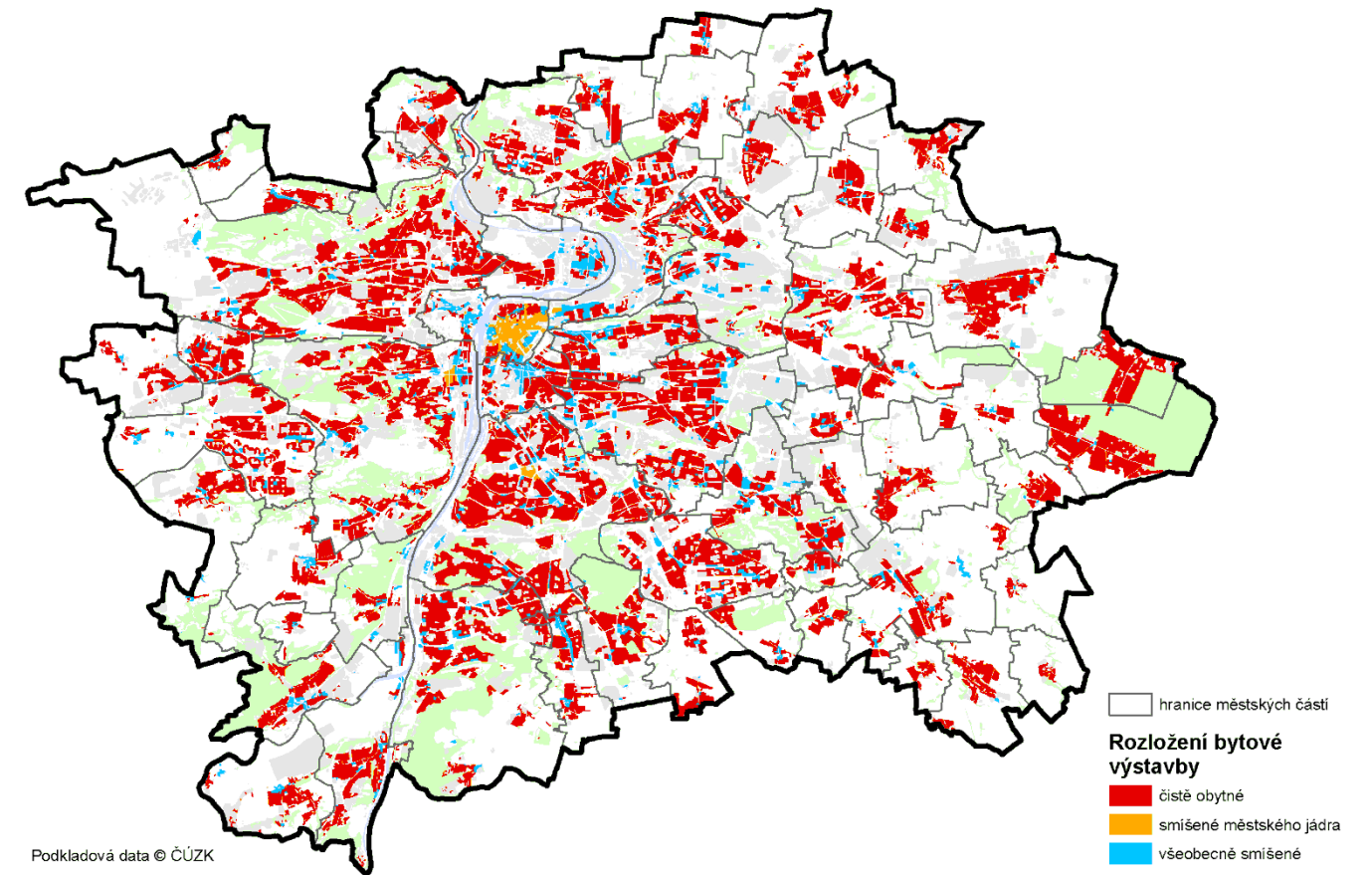
Rozmístění bytové výstavby na území města je velmi diferencované. Těžiště výstavby se od roku 2000 nachází v městských částech obklopujících historické centrum města. V období 2001 až 2009 bylo dokončeno nejvíce bytů na území MČ Praha 5 – 5 tisíc, Praha 8 – 4,2 tisíc a Praha 10 – 4 tisíce. Více než 2,5 tisíc bytů bylo realizováno také na území MČ Praha 4, 6, 9. Ve vnějším pásmu města jsou nejvýznamnějšími oblastmi bytové výstavby městské části Praha 13 a 14, kde bylo v období 2001 až 2009 dokončeno 3 tisíce, resp. 2,7 tisíc bytů. 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 poměrně významný bilanční příspěvek pro trh s byty.

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (ÚP SÚ 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 ÚP SÚ 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 pro bydlení nad rámec ÚP SÚ HMP změnami ÚP a zvyšování intenzity jejich využívání úpravami ÚP. Pro bydlení jsou ve větší míře než předpokládal ÚP SÚ HMP také využívány plochy všeobecně smíšené.

Obr. Rozložení bytové výstavby



Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2010

V rámci změn ÚP jde převážně o rozšíření ploch zastavitelných na úkor nezastavitelných (změna zemědělské půdy nebo zeleně na bytovou funkci), nebo v případě zastavitelných ploch přeměna ploch z nebytových funkcí na bytové. V rámci úprav ÚP je zvyšována intenzita využití rozvojových ploch bydlení. Mezi lety 2008-2010 představují změny a úpravy ÚP nárůst o dalších cca 5800 bytů. V období od r.2000 do r.2010 činí celkový nárůst počtu bytů v důsledku změn a úprav ÚP 29 000 bytů.

Suburbanizace

Na ploše, kterou můžeme nazvat „vnitroměstská suburbanizace“ (tj. území 30 obcí připojených k Praze v roce 1974), bylo v letech 2001 až 2009 postaveno 12,3 tisíc bytů, což představuje přibližně 24 % z celopražského počtu nových bytů. Čtvrtina z nových bytů postavených v uvedeném období v pásmu „vnitroměstské suburbanizace“ byla postavena v městské části Praha 13 (Stodůlky). Na základě územní analýzy počtu rozestavěných bytů, lze předpokládat, že se částečně zvýší relativní podíl výstavby na okrajích Prahy.

Suburbanizační proces však akceleroval v posledním desetiletí za hranicemi Prahy v tzv. 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 2000 až 2008 dokončeno necelých 23 tisíc bytů (tzn. 46 % z celkového úhrnu dokončených bytů na území Středočeského kraje), z nichž většina (15,7 tisíc bytů) byla realizována v rodinných domech. Dalších více jak 18 tisíc bytů bylo dokončeno na území obcí III. stupně, které k nim přiléhají.

Údaje o bytové výstavbě za rok 2009 naznačily, že proces suburbanizace by mohl být v následujícím období poněkud potlačen. V těsném zázemí Prahy byl zaznamenán citelný pokles v zahajování bytové výstavby, přičemž příčiny jsou obdobné jako v hl. městě Praze, snad jen s tím rozdílem, že výstavba je v suburbanizačním pásmu významnějším způsobem ovlivňována finanční situací individuálních investorů (jednotlivých rodin). V okrese Praha-východ bylo v roce 2009 zahájeno 1 318 bytů, což představuje v meziročním srovnání pokles o více než 52 %. V okrese Praha-západ byl propad v objemu zahájených bytů pozvolnější – bylo zahájeno 1 291 bytů (meziroční pokles téměř o 23 %). Pokles v počtu dokončených bytů nebyl již tak výrazný. V okrese Praha-východ bylo v roce 2009 dokončeno 2 017 bytů, což představuje prakticky stejné množství jako v roce minulém, nicméně v okrese Praha-západ, kde bylo dokončeno 1 332 bytů, došlo k poklesu o 30 %.

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). Rozestavěnost na území samotné Prahy činí necelých 20 tisíc bytů a v pásmu intenzivní suburbanizace je připraveno dalších zhruba 25 tisíc bytů. Ve střednědobém horizontu tak může být k dispozici (vč. nové výstavby) na území Prahy a na území Středočeského kraje až 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. Určitý nárůst poptávky lze očekávat v souvislosti s očekávaným odezněním celosvětové hospodářské recese, která může mít negativní vliv na rozhodování potenciálních kupujících. Ve střednědobém horizontu se jen obtížně bude přibližovat úrovni nabídky na přelomu první dekády 21. století.

V nejbližším období lze očekávat pokles bytové výstavby s větším využíváním rozestavěnosti na úkor nově zahajovaných bytů. URM se však přesto domnívá, že bytová výstavba je na území hl. m. Prahy z dlouhodobého hlediska dostačující a její očekávaný pokles, kterého budeme svědky minimálně v nejbližších dvou až třech letech, nebude nijak dramatický a víceméně se tempo dokončování nových bytů vrátí na standardní úroveň před rokem 2007. Očekáváme, že v období 2010 až 2013 bude dokončováno přibližně 5 - 6 tisíc bytů ročně, což bude v zásadě korespondovat s úrovní reálné poptávky. 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 UP HMP nebude do roku 2010 zcela naplněna. Lze ale předpokládat, že bude přesto pokračovat zvýšený zájem investorů umístit své stavební aktivity na plochy uvnitř stávající zástavby (zainvestované pozemky), tzn. využít kompaktního města a transformačních území města.

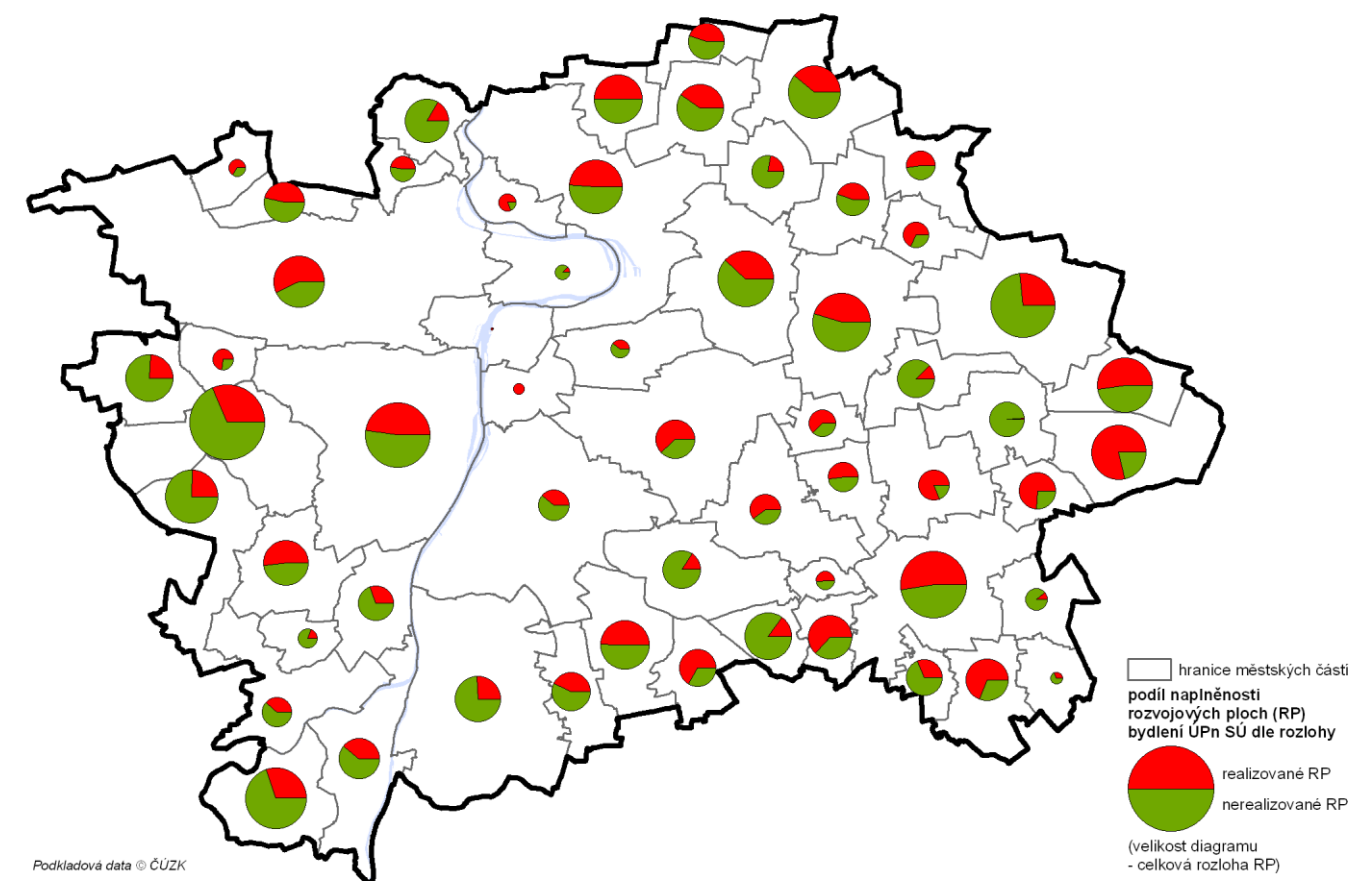
Vývoj od r. 2008

Z hlediska počtu dokončování nových bytů bylo období let 2008 a 2009 nadprůměrné. Především pak v roce 2009 bylo dokončeno bezmála 7,4 tisíc bytů, což znamenalo druhý nejvyšší počet po roce 1989. Na tomto místě však musíme zdůraznit, že značné množství dokončovaných bytů nevypovídá o skutečném aktuálním vývoji na rezidenčním trhu, ale je opožděnou reakcí na nedávné období ekonomické prosperity a aktivního realitního trhu.

Větší schopnost postihnout aktuální tendence na rezidenčním trhu má údaj o počtu zahajovaných bytů. V letech 2008 a 2009 je jasně zřetelný výrazný pokles v počtu zahajovaných bytů. Zatímco v období let 2005 až 2007 bylo každoročně zahajováno cca 8 tisíc bytů, v roce 2008 bylo zahájeno 6,8 tisíc bytů a v roce 2009 již jen 5,7 tisíc bytů. Tato skutečnost se v nejbližších letech projeví i v poklesu počtu rozestavěných bytů.

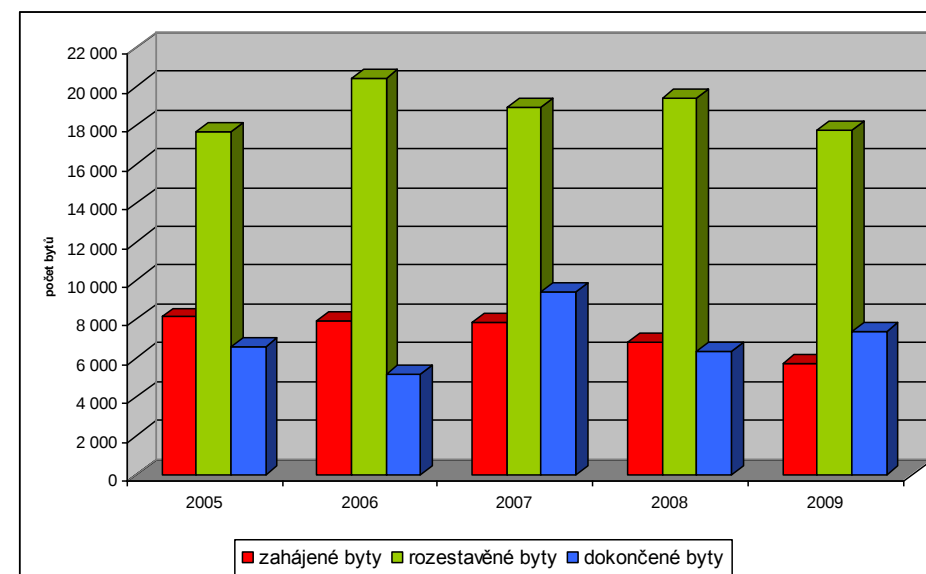
Z územního hlediska je bytová výstavba značně diferenciovaná. URM provedl v říjnu roku 2009 analýzu aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, z níž vyplynulo, že v čase zpracování analýzy byla jádrovou oblastí nové bytové výstavby městská část Praha 13 (Stodůlky), jako sekundární oblast výstavby byla identifikována nedaleká oblast Zličín. Lze však předpokládat, že těžiště výstavby nových bytů se bude v rámci Prahy poměrně rychle měnit.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch bydlení (OB,OV) ÚPSÚ



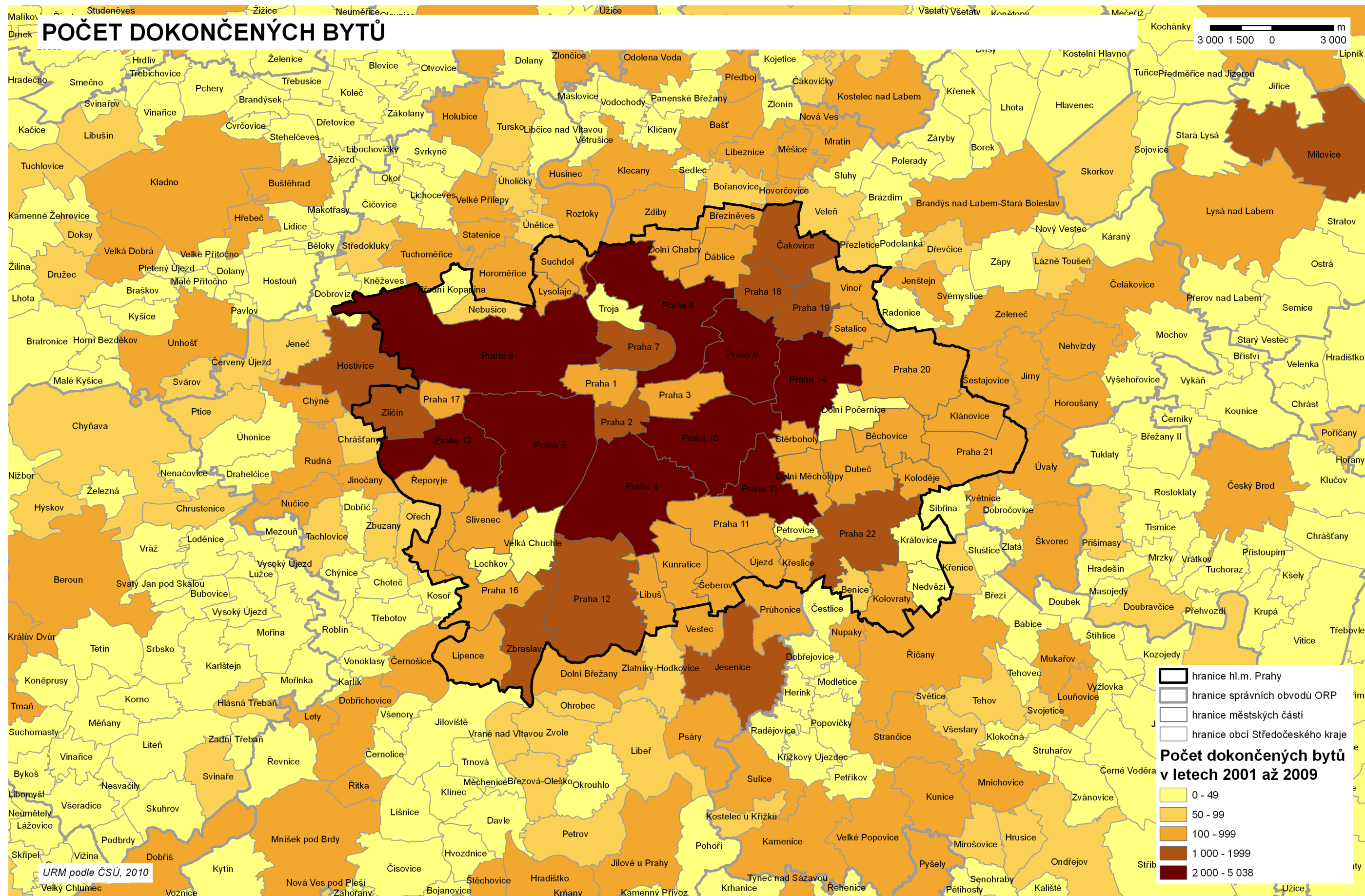
Zdroj: URM, 2010

Graf Vývoj bytové výstavby v Praze v období 2005- 2009

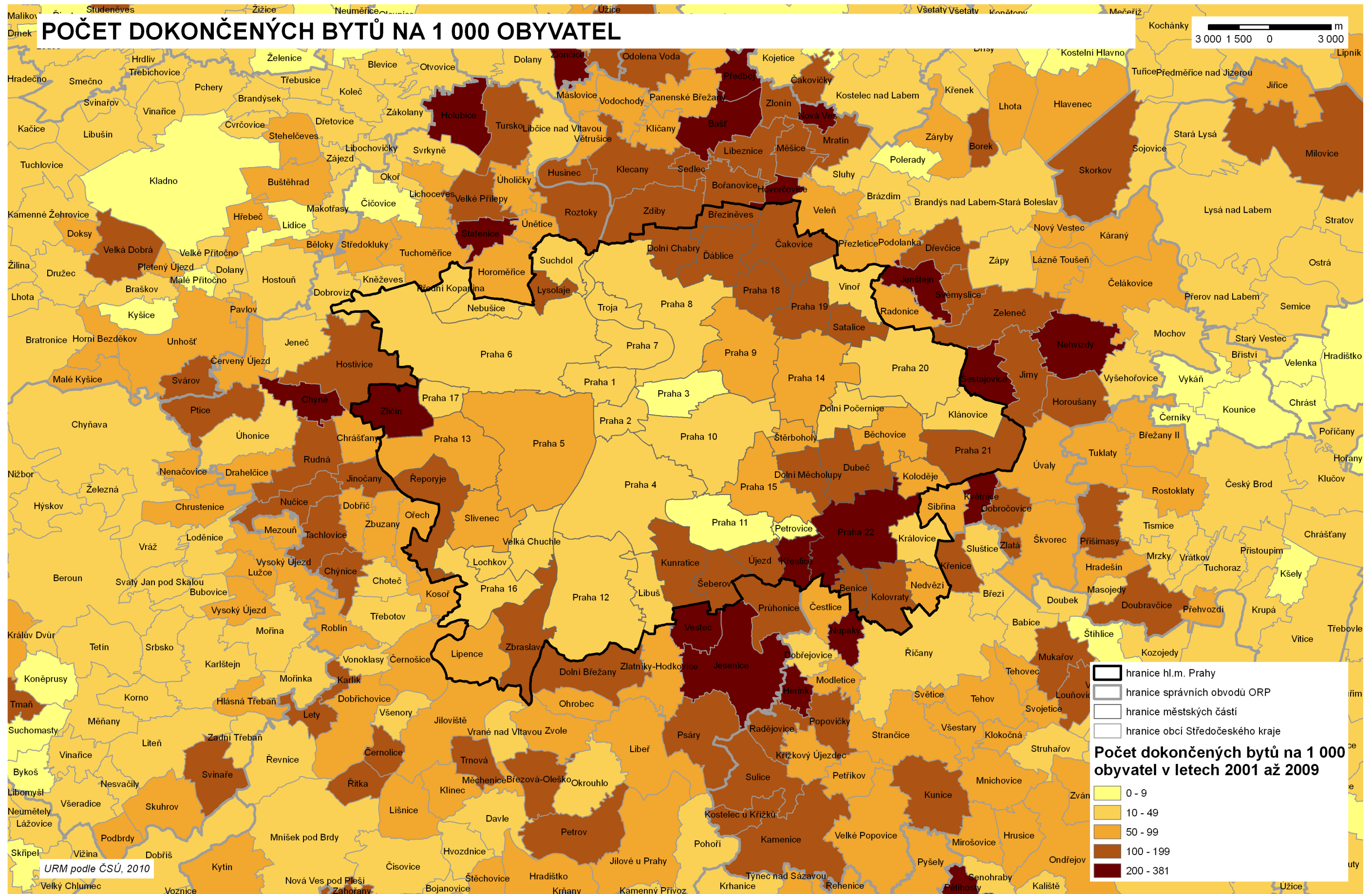


Zdroj: URM podle CSU, 2010

Aktuální údaje o bytové výstavbě ve středočeském kraji naznačují, že v nejbližším období pravděpodobně dojde k přechodnému zpomalení suburbanizačního procesu, což lze dokumentovat na značném propadu počtu zahajovaných bytů v okresech Praha-východ a Praha-západ v roce 2009. Vzhledem k některým problémům, které jsou s rychle probíhající suburbanizací spojené (např. nevyřešená dopravní infrastruktura, nedostatečná kapacita občanského vybavení a pracovních příležitostí a.j.) lze předpokládat částečné zpomalení suburbanizačního procesu hodnotit pozitivně.



schema



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 %.

Obsazenost bytů

Úroveň bydlení se mj. sleduje ukazateli jako počet osob na byt, počet osob na obytnou místnost či velikost obytné nebo užitné plochy na 1 osobu. Některé z nich ovlivňují specifické sociální a demografické podmínky. V roce 2008 připadalo v Praze na 1 trvale obydlený byt 2,2 osob a v porovnání s ostatními kraji v rámci ČR tak připadá v Praze na jeden byt nejméně osob. Ve skupině „plošných“ ukazatelů jsou však výsledky za Prahu méně příznivé. Na jednu obytnou místnost (tzn. 8 a více m²) připadalo v roce 2008 v Praze 0,83 osoby (v ČR 0,80 osoby) a rovněž velikost užitné plochy připadající na osobu v m² je v Praze nižší než průměr za celý bytový fond ČR (Praha 29,20, ČR 30,52).

Zřetelnější rozdíly v neprospěch Prahy však zaznamenáváme v samotné velikostní charakteristice bytů. Tak například v malých bytech s užitnou plochou do 40 m² žilo v roce 2008 téměř 15 % pražských domácností, zatímco v rámci celé ČR to bylo jen 8 % domácností. Naopak ve velkých bytech s užitnou plochou nad 100 m² žilo v témže období pouze 8 % pražských domácností, zatímco v rámci celé ČR žila v těchto velkých bytech rovná pětina domácností. Výše naznačený nepoměr mezi velikostní strukturou bytů v Praze a v ČR jako celku, má své opodstatnění především ve specifické struktuře pražského bytového fondu, ve kterém dominují byty v bytových domech.

Vývoj od r. 2008

Probíhající vývoj v úrovni vybavenosti bytů bude možné komplexně analyzovat až z údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhne v roce 2011, nicméně předpokládáme, že úroveň vybavenosti bytů se stále mírně zvyšuje. Mimo to dochází nesporně ke zlepšení stavebně-technické kvality samotných objektů (zateplování, výměna oken).

Jednoznačně pozitivně můžeme hodnotit přetrvávající trend postupného snižování obsazenosti bytů a s tím související snižování obsazenosti obytných místností a především narůst obytné a užitné plochy připadající na 1 osobu, což můžeme dokumentovat na údajích ze šetření ČSÚ Životní podmínky a příjmy domácností. Podle tohoto šetření se v období 2006 až 2008 snížil průměrný počet osob žijících v jedné obytné místnosti z 0,87 na 0,83. Velikost užitné plochy připadající na osobu se mezi lety 2006 až 2008 zvýšila z 28,57 m² na 29,20 m².

2.8.4 NÁJEMNÉ, CENA BYTŮ

Jako jeden z nejdůležitějších faktorů deformace trhu s byty byl identifikován značný rozdíl ve výši nájemného 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 nájmů, 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 v přibližném množství 20 tisíc bytových jednotek. V podstatě dostatečná (absolutně vyjádřeno) nabídka mohla zachytit a bez větších problémů vyřešit i výrazně zvětšenou migraci osob do Prahy v 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 2012 dojít postupně k deregulaci nájemného na příslušnou, zákonem umožněnou výši (tzv. cílové nájemné), které je pro jednotlivé městské části hl. m. Prahy stanoveno diferenciovane, v závislosti na příslušnosti ke stanoveným cenovým oblastem. Předpokládá se, že po ukončení deregulačního procesu se podstatně sníží odchylky ve výši tržního a regulovaného nájemného.

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 difference na území Prahy a umožňuje i dostatečné porovnání Prahy s dalšími městy a regiony.

Průměrné čisté tržní nájemné bytů za m² uvedené u jevu B014/01 „Tržní nájemné bytů“ (Statistické údaje, URM, 2010) bylo získáno podrobnou analýzou cen nájemného u více jak jednoho tisíce středně velkých bytů (60 – 100 m²) určených k pronájmu, které byly nabízeny v průběhu března roku 2010 na serveru www.sreality.cz. Analýza byla zpracována URM za jednotlivé městské části a za Prahu jako celek. Zjištěná průměrná výše tržního nájemného v Praze byla 178 Kč/m² (včetně služeb a poplatků 219 Kč/m²) a podle atraktivnosti a poptávky v jednotlivých lokalitách se pohybovala v rozmezí od 142 do 251 Kč/m² (resp. od 162 do 301 Kč/m² včetně služeb a poplatků). U některých městských částí není tento údaj dostupný, protože počet územně příslušejících případů nezaručoval dostatečnou reprezentativnost výsledku. Porovnáme-li průměrné čisté tržní nájemné v Praze a v největších městech ČR, můžeme konstatovat, že v roce 2009 byla v Brně průměrná úroveň tržních nájmů přibližně o 20 %, v Plzni o 30 % a v Ostravě o 35 % nižší než v Praze (vypočteno na základě dat Institutu regionální informací, s.r.o.).

Průměrné regulované nájemné standardních bytů (bývalé I. kategorie) v roce 2010 uvedené u jevu B014/02 „Regulované nájemné bytů“ (Statistické údaje, URM, 2010) bylo zjišťováno vlastním průzkumem provedeným na jednotlivých úřadech městských částí a také z podkladů dodaných Bytovým odborem Magistrátu hl. m. Prahy. Na základě tohoto šetření byla průměrná hodnota regulovaného nájemného v Praze vypočtena na 75 Kč/m². Výše nájemného za m² je v některých městských částech (přes shodnou atraktivitu jednotlivých lokalit) značně diferenciována, což je důsledkem odlišného přístupu jednotlivých zastupitelstev k deregulaci nájemného v minulých obdobích. Do roku 2012 by však mělo postupnou deregulací dojít ke sjednocení na příslušnou předepsanou výši na základě zákona č. 107/2006 Sb. Bytový odbor Magistrátu hl. m. Prahy odhaduje, že regulované nájemné se v Praze vztahuje přibližně na 160 tisíc bytů, přičemž zhruba polovinu z nich spravují městské části a Magistrát hl. m. Prahy, zbylá část patří soukromníkům.

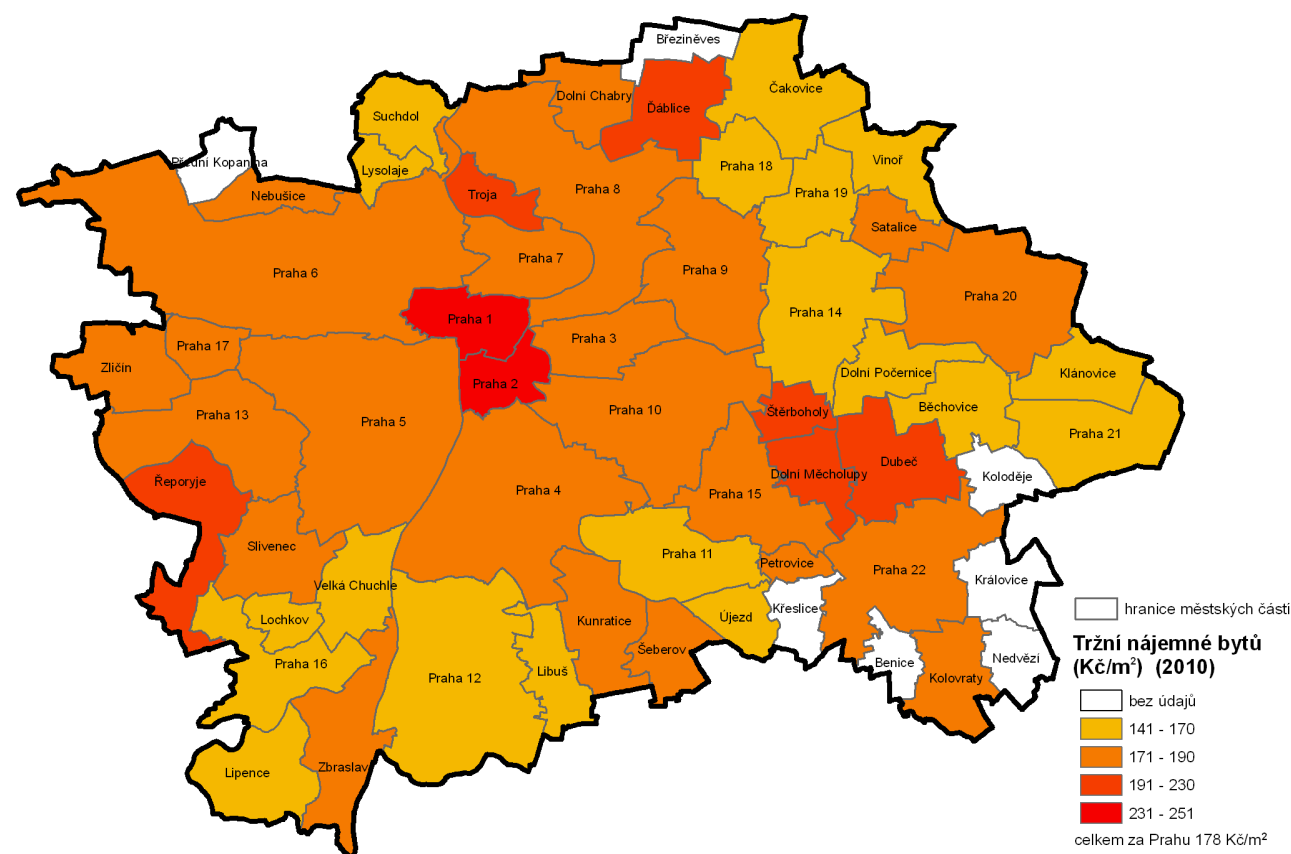
V návaznosti na níže uvedený kartogram, který zachycuje výši regulovaného nájemného v jednotlivých městských částech v roce 2010, je nezbytné zdůraznit, že v případě některých městských částí (zpravidla těch větších) existuje několik sazeb regulovaného nájemného v rámci jedné městské části, přičemž rozdíl mezi nimi může být v některých případech značný. Uvedený kartogram zachycuje maximální (nikoliv průměrné!) hodnoty regulovaného nájemného, kterých je dosahováno na území dané městské části. Některé městské části výši nájemného neuvádějí, protože nevlastní 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. Limity maximální výše regulovaného nájemného, které jsou stanoveny v zákoně č. 107/2006 Sb., mají za následek, že regulované nájemné v Praze značně převyšuje a bude převyšovat nejen republikový průměr, ale i nájemné v jiných velkých městech. Pro ilustraci: Na základě údajů Institutu regionálních informací, s.r.o. URM vypočetl, že v Praze byla v roce 2009 průměrná výše regulovaného nájemného o 25 % vyšší než v Brně, o 55 % vyšší než v Plzni a dokonce o více než 130 % vyšší než v Ostravě.

Tržní ceny bytů, tj. průměrné ceny pražských bytů za m² v roce 2010 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, 2010). V některých městských částech nebyla evidována žádná nabídka bytu k prodeji v tržní ceně, resp. její rozsah neumožňoval reprezentativní propočty a srovnání.

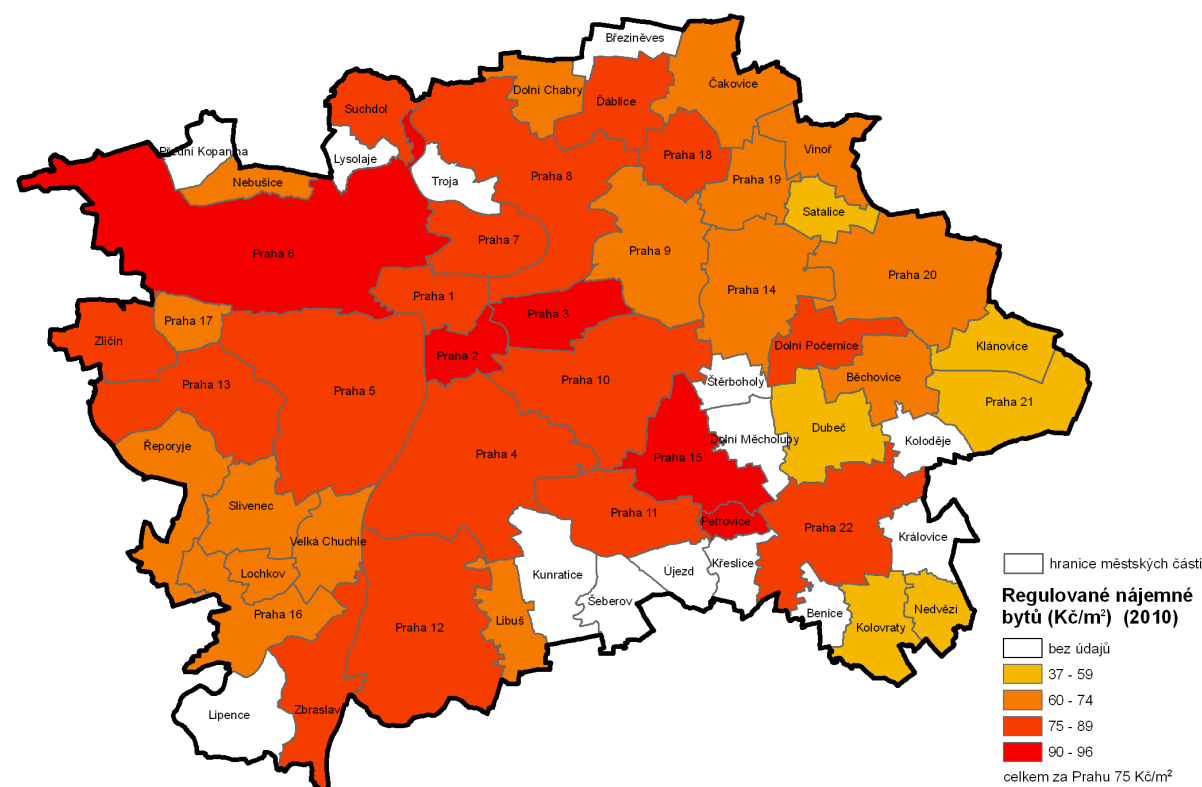
Na základě této analýzy cen více jak 1,2 tisíce bytů, kterou provedl URM v únoru roku 2010, činila průměrná tržní cena bytů v hl. m. Praze necelých 53 tisíc Kč. Difference cen na bytovém trhu určované lokalitou, charakterem výstavby i celkovou kvalitou vybavení jsou však značné. V centru města, resp. v městské části Praha 1, kde jsou tržní ceny bytů dlouhodobě nejvyšší, dosáhla průměrná cena 98 tisíc Kč/m² a je tak 2,5 násobkem průměrně nejnižší ceny, které bylo dosáhnuto v městské části Praha-Petrovice (38,5 tisíc Kč/m²). Obecně platí, že nejnižších průměrných tržních cen bytů je dosahováno v městských částech, které jsou vzdálenější od centra města, nejsou oblastmi intenzivní bytové výstavby (tzn. nízký podíl novostaveb v nabídce), popř. je v nich významným způsobem zastoupena sídlištní zástavba panelového typu.

Obr. Tržní nájemné bytů 2010 (nabídka)



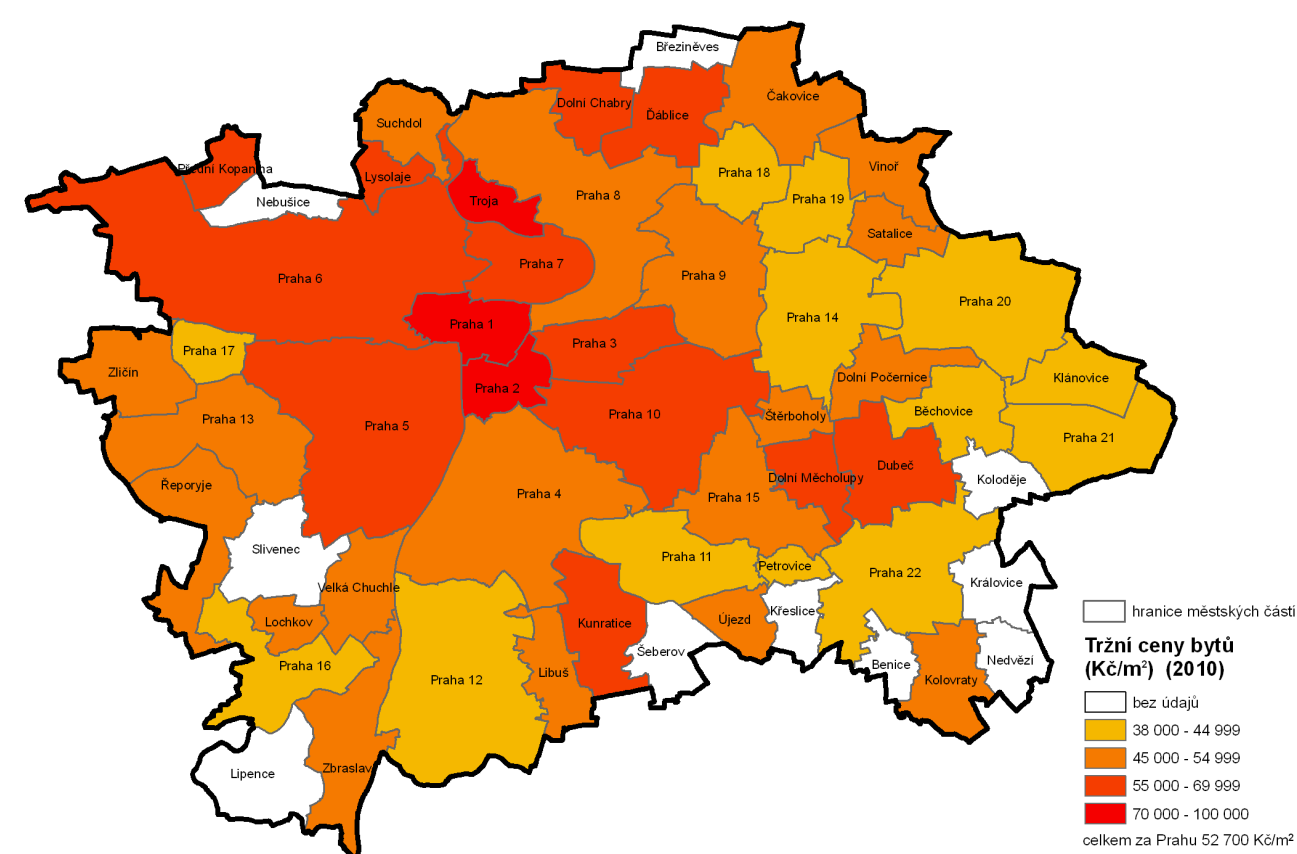
Zdroj: URM, vlastní průzkum 2010

Obr. Regulované nájemné bytů (2010)



Zdroj: URM, vlastní průzkum 2010

Obr. Tržní ceny bytů (2010) (nabídka)



Zdroj: URM, vlastní průzkum 2010

Vývoj od r. 2008

Na základě zvláštních šetření, která provedl URM v únoru až dubnu roku 2010, byly aktualizovány průměrné ceny tržního a regulovaného nájemného a také průměrné nabídkové tržní ceny bytů v jednotlivých městských částech a také v hl. m. Praze jako celku. Získané hodnoty tedy vypovídají o aktuálních finančních aspektech na trhu s byty v roce 2010 a tyto hodnoty lze rovněž použít pro orientační srovnání s těmi, které URM pořídil obdobným způsobem v průběhu let 2007 a 2008.

Průměrná výše čistého tržního nájemného v hl. m. Praze byla v březnu roku 2010 178 Kč/m² (včetně služeb a poplatků 219 Kč/m²). Od roku 2008 dochází víceméně ke stagnaci úrovně tržního nájemného a to i přes zaznamenávané krátkodobé výkyvy v cenách tržního nájemného, Vzhledem ke skutečnosti, že pro šetření provedeném URM v roce 2007 byla použita odlišná metodika, nelze brát průměrnou hodnotu tržního nájemného 290 Kč/m² (včetně služeb a poplatků) za srovnatelnou s rokem 2010. Nicméně obě šetření víceméně shodně potvrdila, že městské části s nejvyšší dosahovanou úrovní tržního nájemného jsou Praha 1 a Praha 2 a také některé městské části, kde jsou byty nabízeny ve většině případů za nižší tržní nájemné (Praha 21, Praha-Klánovice, Praha-Běchovice aj.)

V roce 2010 dosáhla průměrná výše regulovaného nájemného na území hl. m. Prahy přibližně 75 Kč/m². V porovnání s rokem 2008, kdy průměrná výše regulovaného nájemného byla 55 Kč/m², došlo k nárůstu o necelých 36 % (resp. o 20 Kč/m²). Musíme však zdůraznit, že k deregulaci nájemného přistupují radnice jednotlivých městských částí velmi diferenciovaně (např. v městské části Praha-Zbraslav bylo regulované nájemné mezi lety 2008 a 2010 navýšeno o téměř 96 %, tak na druhé straně v městských částech Praha-Kolovraty a Praha-Nedvězí nebylo v posledních dvou letech přistoupeno k navýšení nájemného vůbec). Reálné sazby regulovaného nájemného jsou výsledkem politických rozhodnutí vrcholných orgánů městských částí a velmi často nekorespondují (na rozdíl od nájemného tržního) s atraktivitou a úrovní poptávky po bydlení v dané oblasti. Důkazem toho je, že v Praze 1 je nájemné o více než 8 Kč/m² nižší než například v městské části Praha-Petrovice, kde je úroveň tržního nájemného i tržních cen bytů podprůměrná a ve srovnání s Prahou 1 několikanásobně nižší.

Porovnáme-li zjištěné průměrné tržní ceny bytů z roku 2010 s cenami z roku 2007, můžeme konstatovat, že došlo k jejich poklesu o více než 7 %. Zatímco v roce 2007 dosahovala na území hl. města Prahy průměrná tržní cena bytu 57 tisíc Kč, na počátku roku 2010 to bylo necelých 53 tisíc Kč. Městské části Praha 1, Praha-Troja a Praha 2

si s přehledem udržely své pozice nejdražších pražských lokalit. V případě některých menších městských částí, většinou situovaných na okraji hlavního města, mohlo docházet k výraznějším posunům průměrných tržních cen bytů v jednotlivých městských částech (oproti cenám z roku 2007), což však přičítáme především v čase se měnícím množství nových bytů, které jsou nabízeny v rámci aktuálních developerských projektů (zvýšené množství novostaveb v nabídce navyšuje průměrné tržní ceny bytů v daném územním celku).

2.8.5 TRENDY BYDLENÍ

Postupným omezením regulace nájemného získá trh s byty standardní formu.

Vlastnický sektor dlouhodobě posiluje a naopak dochází k oslabování nájemního sektoru. Tento trend bude nadále pokračovat, mj. i proto, že nová soukromá výstavba nájemních bytů se bude realizovat jen ve velmi omezené míře.

Poptávku bude určovat atraktivita Prahy (pracovní příležitosti, mezinárodní instituce), jak pro tuzemské migranty, tak zahraniční migraci. Velikost poptávky budou výrazně ovlivňovat také některé demografické faktory, především věkové struktura obyvatelstva.

Bytovou výstavbu výrazněji ovlivní 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.

Proces suburbanizace bude nadále pokračovat, avšak v krátkodobém horizontu se sníženou intenzitou. Suburbanizace bude zasahovat postupně i do vzdálenějších míst od hranic hlavního města.

V nejbližších 2 až 3 letech dosáhne dokončování nových bytů na území Prahy průměrných hodnot (tj. cca 5 až 6 tisíc bytů). Dlouhodobější vývoj bytové výstavby je obtížně predikovatelný a bude záležet především na vývoji úrovně reálné poptávky. S odezněním hospodářské recese lze očekávat nárůst počtu zahajovaných 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, v důsledku čehož dojde ke zlepšení stavebně-technického stavu domů i vybavenosti bytů a také ke snížení jejich energetické náročnosti.

Nabídka rozvojových ploch pro bydlení ve stávajícím UP 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.

Vývoj od r. 2008

V období od roku 2008 došlo v důsledku zásadní proměny makroekonomického vývoje k částečné revizi některých dlouhodobých trendů bydlení (především těch, které se týkají charakteristik rezidenčního trhu a intenzity bytové výstavby), nicméně očekáváme, že po narovnání ekonomických poměrů bude platnost dlouhodobých trendů v zásadě potvrzena.

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 trvající negativní faktory fungování trhu s byty, např. spekulace a neoprávněné užívání bytů, existence dvojího nájemného,
- podprůměrná obytná plocha pražských bytů a nižší průměrný počet místností.

SPECIFICKÉ

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

PŘÍLEŽITOSTI (stávající a pravděpodobné budoucí příznivé vnější vlivy)**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,
- využívání národních dotačních programů Zelená úsporám a Nový panel za účelem snižování energetické náročnosti bytového fondu.

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 nevratné 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 roztržičnost bytového fondu vytvářející především na sídlištích bariéru pro koordinaci a koncentraci zdrojů pro opravy bytových objektů, úpravy okolního prostoru, realizaci energetické úspory, ekologická opatření apod.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ - BYDLENÍ

Řešitelné nástroji územního plánování

- Tlak na rozšiřování ploch pro bydlení na nezastavitelných územích.
- Obtížná koordinace výstavby na okrajích města a v kontaktním území za hranicemi Prahy, v jejímž důsledku dochází k nežádoucím suburbanizačním procesům.
- 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, např.
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 (trvale) neobydlených bytů (%)
B012/01	Počet (trvale) 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
11	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, Praha, 2010

Reference

Český statistický úřad, URL: www.czso.cz

Institut regionálních informací, URL: www.iri.cz

Strategický plán hl. m. Prahy, Aktualizace 2008, URM, 2009

Územně analytické podklady hl. m. Prahy, URM, 2008

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

