

SPECIFIKA VÝVOJOVÝCH ASPEKTŮ BYTOVÉHO TRHU

SPECIFICITY OF ASPECTS OF APARTMENT MARKET DEVELOPMENT

Abstract

Now is a positive period of growth in the Czech construction sector. Buildings look greater public. Buildings reflect the modernity of architecture, high quality and the speed of construction, new technology and new materials. New apartments are working in a specific business environment with problems in legislation. The article highest the basic developmental history in construction.

ÚVOD

Nyní je příznivé období vzestupu českého stavebnictví. Stavby sleduje široká veřejnost, promítají se v moderním architektonickém řešení, ve vysoké kvalitě, v rychlosti stavění, ve špičkových technologiích a v nových materiálech. Nová bytová výstavba se realizuje v určitém podnikatelském prostředí s řadou legislativních problémů. Článek se zabývá i historií bytové výstavby a stavebnictví.

1. Historická hlediska bytové výstavby za posledních 30 let

1.1. Výroba stavebních dílců

Rozvoj bytové výstavby byl jednoznačně v posledních desetiletích nejvyšší v sedmdesátých až devadesátých letech minulého století. V tomto období se vybuodovala nejen řada nových bytů, bytových domů, ale vznikla i celá řada nových městských sídlišť. Celý systém byl nazýván „komplexní bytovou výstavbou“. Komplexnost spočívala ve výstavbě bytových domů vč. technické infrastruktury a v budování občanské vybavenosti. Značný podíl na počtu postavených bytů období měla prefabrikace. Používala se řada konstrukčních systémů, jako T06B, T08B, VVÚ ETA, Larsen&Nilsen, OP1.11 a další. Kapacita jednotlivých výrobních závodů (paneláren) byla tak vytížena, že se panely přidělovaly na jednotlivé stavby formou limitů z úrovně ministerstva stavebnictví.

Obdobně byla řešena i občanská výstavba. Řada skeletových systémů, jako S1.2, S1.3, MS71 a další byla rovněž od jednotlivých výrobců rozdělována centrálně na konkrétní stavby. Výstavba byla natolik dynamická, že se řada dílců dokonce dovážela ze Slovenska. Dovoz byl především pro občanskou výstavbu ze závodů ZIPP Bratislava – konstrukční systém INTEGRO. ČSSR byla v tomto období poměrně velkým výrobcem silikátových staveních dílců na jednoho obyvatele s ukazatelem 0,35m³³³. Pro srovnání v Polsku to bylo jen 0,20, v Maďarsku 0,14, v Rumunsku 0,20 a v SSSR 0,40. Současně byly řešeny z úrovně ministerstva stavebnictví úkoly, které měly za cíl optimalizovat dopravní náročnost přepravy dílců z výroben na stavby. Hlediskem byla přepravní náročnost s cílem přiřadit dodávku z nejbližší výroby v daný čas na konkrétní stavbu. Současně byla ale řešena i otázka dopravy vstupů do výroben (šterkopísek, cement,...). Pouze pro představu je možno uvést, že se vyrábělo skoro 3 300m³³³ dílců a z toho pro bytovou výstavbu 49%, t.j. cca 1 650m³.

¹ Měšťanová, Dana, Ing. CSc, ČVUT Fakulta Stavební, Thákurova 7, Praha 6, dana.mestanova@fsv.cvut.cz

1.2. Doprava substrátů

Obecně lze shrnout, že extenzivní výstavba vyžadovala kvantifikování, koordinování a řízení dopravy stavebních materiálů obecně. V rámci bytové výstavby byla koordinována nejen dodávka panelů, ale i výroba, dodávky a rozvoz betonů a dalších vstupů. Ve větších městech se zavedl např. systém tzv. transportbetonu.. Koordinovaly se stavby s přebytkem zemin (výkopy základů, technická podlaží, inženýrské sítě,...) se stavbami s nedostatkem zemin (násypy mostních těles, protihlukové valy).

Objemy dopravy byly jedním z dominantních faktorů fungování stavebnictví. Centrálně se sledovala řada hledisek vč. dosahované produktivity práce, stupně mechanizace, kvalifikace, dopadů centrálního řízení, materiálových vstupů. Projektanti byli svázáni řadou ukazatelů. Rozvoj měst a obcí byl často řízen více politickým tlakem, než územním architektonickým pohledem. Po roce 1989 se situace diametrálně změnila.

2. Současná hlediska bytové výstavby

2.1. Nový zákon o Územním plánování a stavebním řádu

Bytová výstavba a její další rozvoj závisí v současné době na řadě faktorů. Jedním z nich jsou vyčleněné plochy pro bytovou výstavbu v územních plánech měst a obcí. Tyto pokud měly územní plán vypracovaný a schválený do roku 1994 mají nyní ze zákona povinnost do 3 let od doby, kdy začal platit Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, zajistit novelu tohoto územního plánu.

Např. hlavní město Praha má územní plán zpracovaný před sedmi lety. Plán zaznamenal i řadu změn. Nepočítá se proto s příliš velkými zásahy. Nepočítá se, že plochy, které jsou určeny pro zeleň by se staly plochami pro výstavbu apod. Snahou zpracovatelů i politiků je, aby nový územní plán byl hotov v roce 2010 a schválen v roce 2012. V rámci této změny bude docházet např. i k určitým úpravám vedení dopravních tras. Bude se jednat o ty změny, kde jsou již v současnosti problémy s výkupem pozemků od soukromých subjektů. Samozřejmě, že nadále budou respektovány otázky místního urbanismu, hustoty zástavby a jiné. Novela územního plánu rozvířila aktivity řady potenciálních investorů i vlastníků pozemků. Nejinak je tomu u spekulantů s pozemky. Územním plánem nově vypracovaným a následně schváleným se tak jasně vymezí plochy zastavěné a nezastavitelné.

2.2. Vývojové tendence bytové výstavby

Budoucí vývoj bytové výstavby je často diskutovaným tématem. Stavební firmy a developeři jsou přesvědčeni o dalším nárůstu. Jsou však diskutovány otázky typu:

- jak se promítne uvolňování nájemného
- jak se promítne zvýšení DPH od 1. ledna 2008
- jak se promítne ukončení výjimky na sociální byty v roce 2010
- jaký dopad bude mít přechod na euro v roce 2012
- jaký vliv bude mít zvyšování úrokových sazeb z úvěrů
- jaký bude vývoj mezd
- jaká bude inflace
- jaký bude vývoj cen stavebních prací
- jak se projeví vyšší ceny materiálů, surovin, vstupů
- jaký bude vývoj produktivity práce

- jak se promítne do cen zdražení veškerých vstupů
- bude po uvolnění regulovaného nájemného opravdu nedostatek bytů

2.3. Ceny pozemků a bytů v Praze

Klíčovou roli ve zvyšování cen bytové výstavby bezesporu sehraje i růst cen pozemků. V Praze se s úbytkem parcel počítá jednoznačně se zdražením a to v řádech i desítek procent. Především půjde o lokality jako Hanspaulka, Břevnov, Troja, Barrandov. V těchto lokalitách jsou současné ceny pozemků za šest až jedenáct tisíc korun. Značný zájem je též o lokality v Klánovicích, Zdibech, na Zbraslavi, v Horních Počernicích, Suchdole. Při shlednutí cenových map lze u nich vyčíst i třicetiprocentní nárůst.

Jiná je v Praze situace u luxusních bytů. Není vůbec výjimkou cena bytu značně převyšující 70 000 korun za metr čtvereční. Trh není nasycen a poptávka po luxusních bytech stále trvá. Samozřejmě nelze zobecňovat situaci v bytové výstavbě v Praze na celou Českou republiku. V řadě krajů jsou vývojové trendy obdobné. Jen příklad: Pardubický kraj - Roste tam stále poptávka, rostou i ceny. Tím, že ze strany státu a městských samospráv není bytová politika řešena, věnují se jí soukromé developerské společnosti. Těží ze zlepšující se situace řady firem, kterým se v regionu začalo dařit. To mělo za následek přisun pracovních kapacit ve svém důsledku poptávku po bytech. Samozřejmě jsou diference mezi jednotlivými městy – např. Svitavy, Litomyšl, Vysokým Mýtem a dalšími.

2.4. Vývojové cenové prognózy bytové výstavby

Naproti všem uvedeným faktorům, které budou na bytovou výstavbu působit, se zase příliš markantní cenový nárůst neočekává. U bytové výstavby se často v odborných, realitně zaměřených, kruzích hovoří jen o promítnutí inflace a DPH. Stavební firmy orientují své kapacity ve značné míře i na dopravní stavby financované státem.

Bytová výstavba je klíčovou otázkou i v sousedních zemích. V oblasti bývalé Německé demokratické republiky řeší odliv obyvatel, zejména z panelových sídlišť. Financují se tam megalomanské projekty na revitalizaci těchto sídlišť. Příkladem je např. berlínská čtvrť Marzahn. Tato byla původně postavena pro 187 tisíc obyvatel. Sociální problémy, nutnost oprav a další si vyžádaly revoluční řešení spočívající v likvidaci některých celých domů ve prospěch ploch pro sport, zeleň, vybavenost, ve snižování podlažnosti domů. Ve svém důsledku bude na takto zrevitalizovaném sídlišti žít o šedesát tisíc obyvatel méně.

Jiná situace je ve Varšavě, kde bydlí jen dvě procenta obyvatel země. V jiných státech je to i 15 procent. Řada obyvatel se stěhuje do Varšavy za prací, míří tam také stále větší počet zahraničních firem. Tyto i další faktory sebou nesou poptávku po bytech. Realitní varšavské společnosti uvádějí zvyšování cen bytů trvale v řádech desítek procent. (za dva roky i o více než 60 procent). Finanční rozborů porovnávající obdobné luxusní byty v centrech měst Evropy signalizují super vysoké disproporce. V Německu, ve Francii je cena obytné plochy 10 000 euro za metr čtvereční, ve Španělsku 5 000, v Polsku 2 000, v Praze i 3 000 euro a více. Tyto disproporce jsou vývojem stále sblížovány.

3. Současná bytová výstavba

3.1. Kvantifikace bytů

Píše se rok 2007. Jaká byla situace před deseti lety? V roce 1997 měla bytová výstavba v České republice určité tendence. V tomto roce se dokončilo 15 904 bytů, zahájilo se 31 370 bytů,

rozestavěno bylo 88 371 bytů. Z toho 47 770 v rodinných domech, 15 315 v bytových domech, 23 360 v nástavbách a přístavbách, 2 181 v adaptacích z nebytových prostor. Průměrná užitná plocha bytu byla 108 metrů čtverečních, obytná plocha téměř 69 metrů čtverečních. Značné byly rozdíly u rodinných domů – 108 metrů čtverečních užitné plochy, u bytových jen 66 čtverečních metrů. Stavební práce v cenách 2007 činily 215 mld.:Kč, ve stavebnictví pracovalo 342 tisíc zaměstnanců., průměrná mzda byla 11 000 Kč. Pro srovnání jsou nyní dostupné aktuální údaje za rok 2006. Bytové domy z předchozích let, zejména panelové domy, jsou nyní předmětem regenerace. Tyto regenerace odčerpávají stavební kapacity v neprospěch nové výstavby, jsou však nevyhnutelné. Otázky kolem panelových domů se dnes formulují ve dvou podobách. Jedna je „regenerace sídliště“ a druhá „regenerace vlastního panelového domu“. Tyto pojmy spolu velice úzce souvisí a jeden bez druhého prakticky neexistuje.

3.2. Regenerace panelových domů

Otázka regenerace panelových domů se objevila velmi krátce po roce 1989. Z rozborů vyplývá, že např. v letech 1953 až 1990 bylo v ČR postaveno 1 165 tisíc bytů v 62 456 panelových domech.

Panelové domy dnes vykazují nedostatečné technicko-fyzikální vlastnostmi, vady nosné konstrukce, špatnou konstrukci plochých střech, nevyhovující výplně otvorů, vysokou energetickou náročnost, nedostatek bytů s bezbariérovým přístupem, neexistenci prostor pro přirozený kontakt obyvatel domu. Nedostatečné je u panelových domů i vybavení parteru domů. To často rozhoduje o vztahu k místu jako takovému. Do posuzování lze bezesporu zahrnout jak stávající stav, vazbu na širší územní celky, funkční systémy, zeleň, sociální a demografické složení, životní prostředí, dopravu, technickou infrastrukturu, majetkoprávní identifikaci, konstrukční soustavu, skladbu bytů, vady stavebního fondu, případný plánovaný rozvoj oblasti, tak i ekonomické podmínky a další.

Mezi faktory návrhů změn jednoznačně patří změny a opatření, urbanistického pojetí a stavebně-architektonického řešení, se zohledněním podmínek pro podnikatelský rozvoj, pro rozvoj sportovní, pro volný čas obecně. Návrhy se řeší časově, podle způsobu financování, specifikace zdrojů.

ZÁVĚR

U řešení otázek bytové výstavby musí jít vždy o plánování, o respektování přirozeného vývoje města a o snahu nezpřetrhat vztahy mezi lidmi. Je třeba myslet na řadu zásad, jako: respektování určitého místa setkávání, vymezení jakéhosi centra, na rekreační příležitosti, na plochy zeleně, v dostupné vzdálenosti na začlenění možností pro kulturní, společenské, sportovní, volnočasové aktivity, na dořešení vlastnických vztahů (soukromé, obecní,...), na prosazování polyfunkčnosti, na vyčlenění výhledových ploch vč. stanovení podmínek pro investorskou činnost.

LITERATURA

- [1] BURDA, Z.: Hospodářské noviny, příloha Nemovitosti, 24.10.2007, Brzdou je zdlouhavé územně právní řízení
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.
- [3] www.prazsky.denik.cz 5.6.2007, Nový územní plán má být hotov do roku 2010, Jana Šprunková.
- [4] www.aktualne.centrum.cz/ekonomika/domaci-ekonomika/clanek 4.6.2007, autor Ludvík Hradílek, Hana Vorlíčková