

2. Bytová výstavba ve Zlínském kraji a jeho okresech podle fází

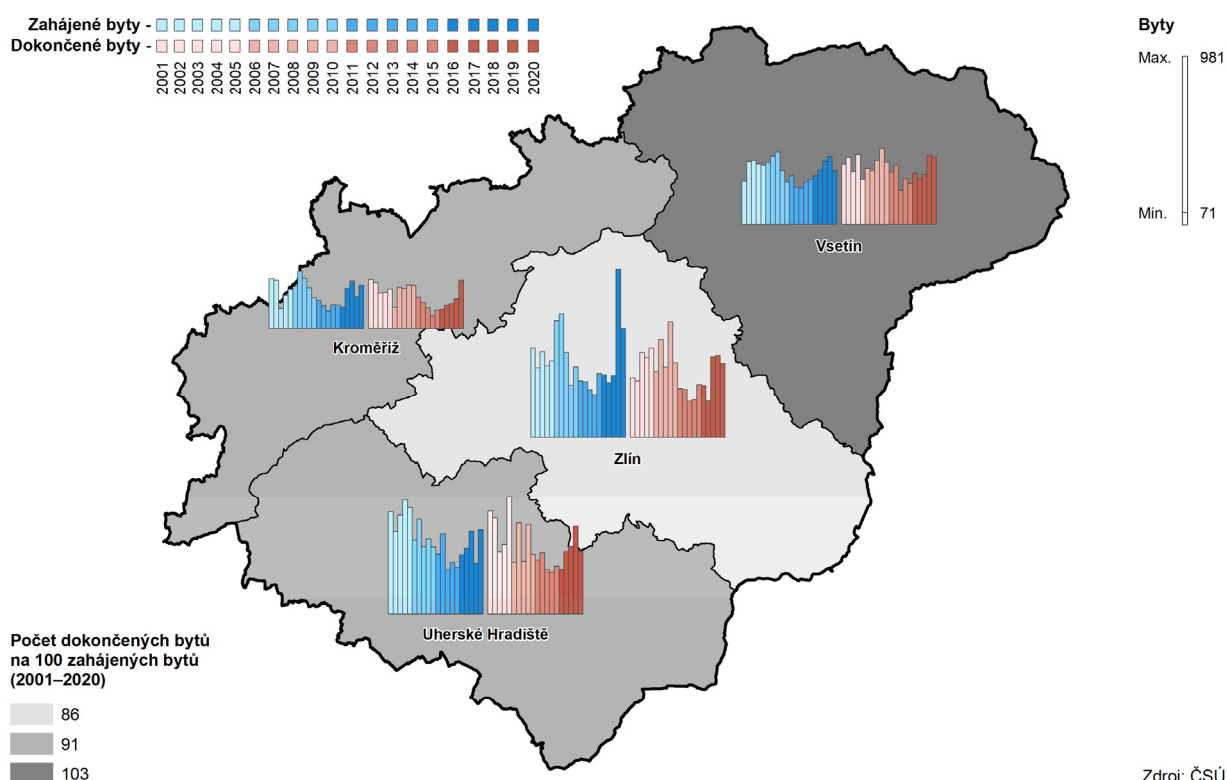
Vývoj bytové výstavby po roce 2000 byl v kraji značně nerovnoměrný a byl ovlivněn řadou faktorů. Od roku 2000, tedy vzniku kraje, byla ve Zlínském kraji dokončena výstavba téměř 26,2 tis. bytů a bylo započato s výstavbou 28,5 tis. bytů.

Při sledování vývoje počtu dokončených bytů v ročních průměrech pětiletých cyklů od roku 1981 je zřejmé, že nejvyšší počet dokončených bytů byl v období 1981-1985, a to 14,9 tis. bytů. V následujících pěti letech byla dokončena výstavba 14,4 tis. bytů. Po roce 1990 se počty dokončených bytů výrazně snížily. Hned v prvním období (1991-1995) klesl počet dokončených bytů na téměř polovinu a pokles pokračoval až na 4,8 tis. bytů v období 2011-2015. V posledním pětiletém období počet dokončených bytů vzrostl na 6,3 tis. bytů. Po roce 1990 byl nejvyšší počet dokončených bytů zaznamenán v letech 2001-2005, kdy bylo dokončeno 7,7 tis. bytů.

U okresů byly nejvyšší počty dokončených bytů z dlouhodobého pohledu v okresech Kroměříž a Zlín v letech 1981-1985, v okresech Uherské Hradiště a Vsetín v období 1986-1990. Po roce 2000 bylo obdobím s nejvyšším počtem dokončených bytů v okresech Kroměříž a Uherské Hradiště období 2001-2005, v okresech Vsetín a Zlín to bylo období 2006-2020.

Výrazný pokles počtu dokončených bytů byl zjištěn ve všech okresech v období 1991-1995. Pohyboval se od 33 % (Kroměříž) po 52 % (Zlín). Neustálý pokles byl v okrese Kroměříž, v ostatních okresech byl vývoj kolísavý. Mírný nárůst byl v posledním pětiletém období zaznamenán ve všech okresech.

Bytová výstavba v okresech Zlínského kraje v letech 2001–2020



U zahajovaných bytů se projevuje podobný vývoj jako na úrovni republiky, tedy propad zahajované bytové výstavby na počátku devadesátých let a postupné ožívování od roku 1994, které však ve Zlínském kraji nastalo až o rok později. Z dlouhodobého pohledu byl nejvyšší počet zahájených bytů v pětiletém období 1996 až

2000 zjištěn v kraji i ve třech okresech kraje. Pouze v okrese Uherské Hradiště byl největší nárůst zahajovaných bytů zjištěn v období 2001 až 2005.

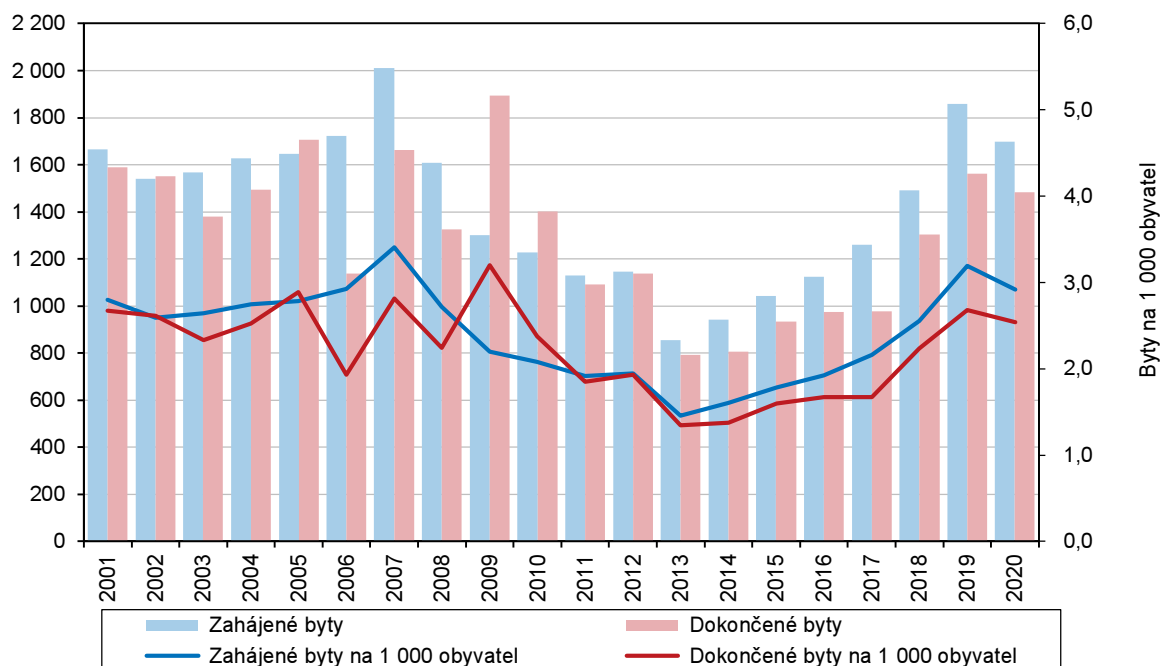
Tab. 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	1 664	1 539	1 568	1 626	1 645	1 724	2 010	1 607	1 300	1 228
Dokončené byty	1 590	1 550	1 380	1 494	1 706	1 138	1 661	1 326	1 894	1 403
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	95,6	100,7	88,0	91,9	103,7	66,0	82,6	82,5	145,7	114,3
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	2,8	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,4	2,7	2,2	2,1
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	1,9	2,8	2,2	3,2	2,4
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	1 128	1 145	854	941	1 043	1 123	1 261	1 491	1 860	1 698
Dokončené byty	1 090	1 137	792	806	934	975	976	1 303	1 563	1 478
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	96,6	99,3	92,7	85,7	89,5	86,8	77,4	87,4	84,0	87,0
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	1,9	1,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,2	2,6	3,2	2,9
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	1,8	1,9	1,4	1,4	1,6	1,7	1,7	2,2	2,7	2,5

¹⁾ počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

Plynulost bytové výstavby vyjádřená počtem dokončených bytů na 100 bytů zahájených by se měla optimálně pohybovat rovnovážně, tedy na úrovni 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených. Tomuto ideálnímu stavu se hodnota tohoto ukazatele blížila v letech 2002 a 2012, jinak se vyvíjela značně nerovnoměrně. V celém sledovaném období byla zřejmá převaha zahájených bytů nad dokončenými, výjimkou byly pouze roky 2002 a 2009.

Graf 2.1 Zahájené a dokončené byty ve Zlínském kraji



Intenzita dokončených bytů z dlouhodobého pohledu, tedy od roku 1991, byla nejvyšší v období 1991-1995 a v období 2001-2005, kdy dosáhla 2,6 dokončených bytů na tis. obyvatel. Naopak nejmenší hodnoty dosáhla v období 2011-2015, a to 1,6. V posledním pětiletém období vzrostla na 2,2 a byla mezi kraji 5. nejnižší v intervalu od 1,3 (Ústecký kraj) po 4,6 (Středočeský kraj). V celém období 2001 až 2020 dosáhla intenzita dokončené výstavby v kraji 2,2 bytů na tis. obyvatel a byla mezi kraji čtvrtá nejnižší.



U okresů kraje byla nejvyšší intenzita dokončené výstavby na počátku devadesátých let, tedy v období 1991 až 1995 v okresech Kroměříž (3,0) a Vsetín (2,8). V okrese Uherské Hradiště to bylo v období 2001-2005 (3,7) a v okrese Zlín v období 2006-2010 (2,6). Naopak nejnižší intenzita byla zjištěna v období 2011-2015, a to u všech okresů.

Intenzitou zahájených bytů v letech 2001 až 2020 (2,4 bytů na tis. obyvatel) se Zlínský kraj řadí na 11. místo mezi kraji, nižší intenzita byla zjištěna v krajích Karlovarském, Moravskoslezském a Ústeckém. Stejně pořadí si kraj drží i v obou dekadách sledovaného období. Pokles zahajované výstavby v kraji ve druhém desetiletí potvrzuje hodnota intenzity, která klesla z 2,7 na 2,1. Podobný vývoj byl zaznamenán i ve všech ostatních krajích. Mezi kraji dosáhl nejvyšší intenzity zahájených bytů za období 2001-2010 Středočeský kraj, a to 6,5. Nejnižší hodnota byla zjištěna v Ústeckém kraji (1,8). V následujícím desetiletém období byly mezní hodnoty zjištěny ve stejných krajích, hodnoty však klesly na 4,1 a 1,5.

Tab. 2.2 Zahájené byty v okresech Zlínského kraje v letech 2001 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2001–2005	8 042	1 112	2 954	1 685	2 291
2006–2010	7 869	1 291	2 226	1 739	2 613
2011–2015	5 111	662	1 670	1 219	1 560
2016–2020	7 433	1 077	2 016	1 679	2 661
2001–2020	28 455	4 142	8 866	6 322	9 125

V okresech Zlínského kraje byla nejvyšší intenzita v případě zahájených bytů v obou desetiletích v okrese Uherské Hradiště, a to 3,6 resp. 2,6. Naopak nejnižší v okrese Kroměříž, tedy 2,2 a 1,6 (zahájených bytů na tis. obyvatel). V rámci všech 77 okresů v ČR byly nejvyšší hodnoty zjištěny v období 2001-2010 v okrese Praha-západ (15,9), v období 2011 až 2020 v okrese Praha-východ (6,7). Okres Uherské Hradiště se mezi všemi okresy řadí v daných obdobích na 28. a 38. místo.

Zahájené byty

V období 2001 až 2020 byla ve Zlínském kraji zahájena výstavba 28 455 bytů, což představuje 4,3 % z celkového počtu zahájených bytů v republice.

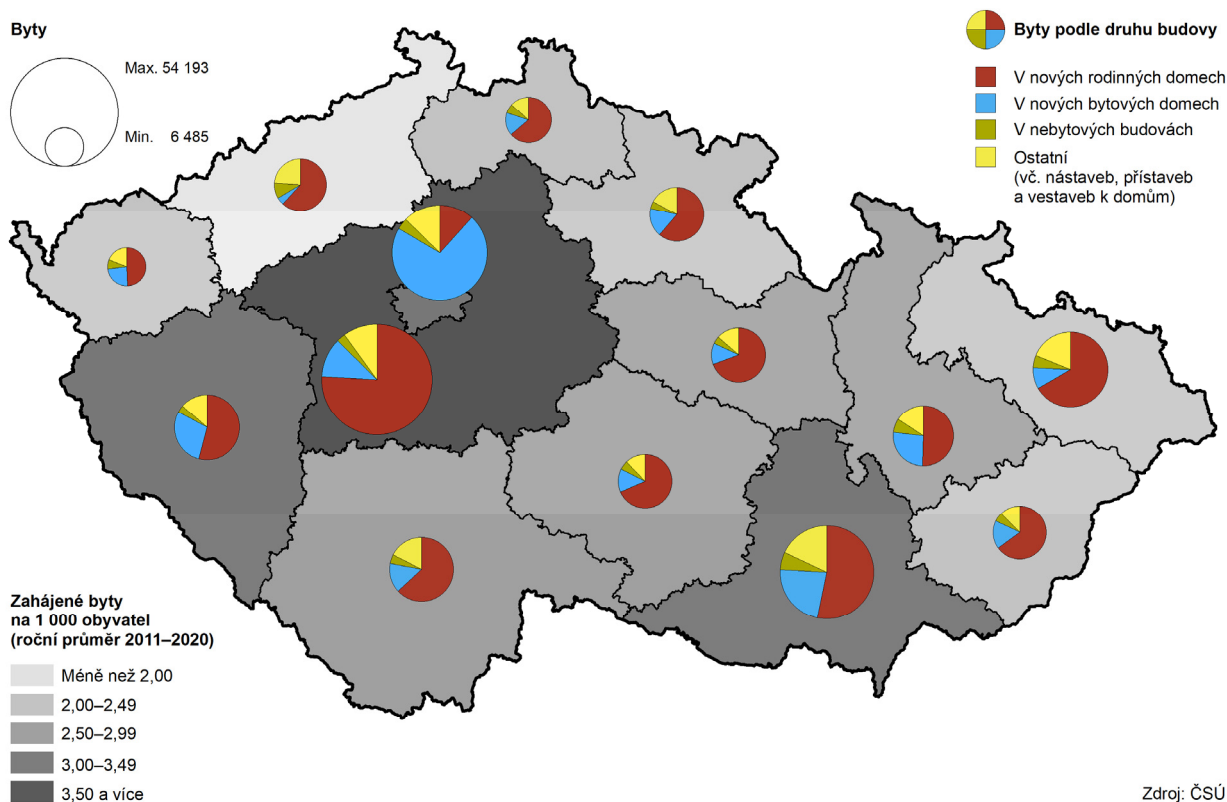
Tab. 2.3 Zahájené byty v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2011	1 128	161	353	283	331
2012	1 145	132	471	215	327
2013	854	100	262	213	279
2014	941	136	307	248	250
2015	1 043	133	277	260	373
2016	1 123	124	349	285	365
2017	1 261	237	388	316	320
2018	1 491	279	485	367	360
2019	1 860	183	300	396	981
2020	1 698	254	494	315	635

V roce 2001 byla ve Zlínském kraji zahájena výstavba 1 664 bytů, v roce 2020 to bylo 1 698 bytů. Hodnoty se tedy od sebe příliš neliší. Sledujeme-li vývoj v jednotlivých letech celého období, pak byl značně nerovnoměrný. Po mírném poklesu ve druhém roce sledovaného období vzrostl počet zahájených bytů v roce 2007 na 2 010, tedy nejvyšší hodnotu za celé období. V následujících letech docházelo k postupnému poklesu

až na 854 bytů v roce 2013. V dalších letech počet zahájených bytů opět rostl až do roku 2019, kdy byla poprvé převýšena hodnota z počátku sledovaného období, ale maxima z roku 2007 dosaženo nebylo. V minulém roce nastal opět mírný pokles.

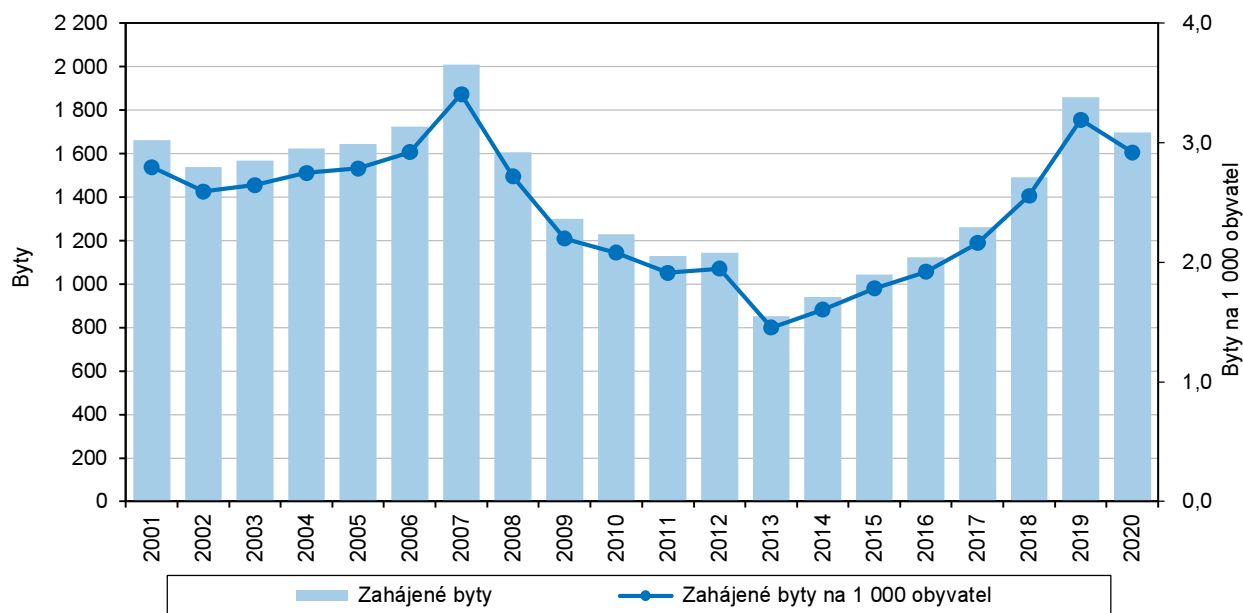
Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



Také v okresech kraje se počet zahájených bytů vyvíjel nerovnoměrně. Nejnižší počty zahájených bytů byly zjištěny v roce 2013, pouze v okrese Zlín to bylo v roce 2014. Nejvyšší hodnota byla zjištěna v prvním desetiletém období ve třech okresech. V okrese Kroměříž podobně jako v kraji v roce 2007. V okrese Uherské Hradiště bylo maximum zjištěno v roce 2004, v okrese Vsetín v roce 2008. Pouze v okrese Zlín byla nejvyšší hodnota zjištěna až během druhého desetiletí, a to v roce 2019.

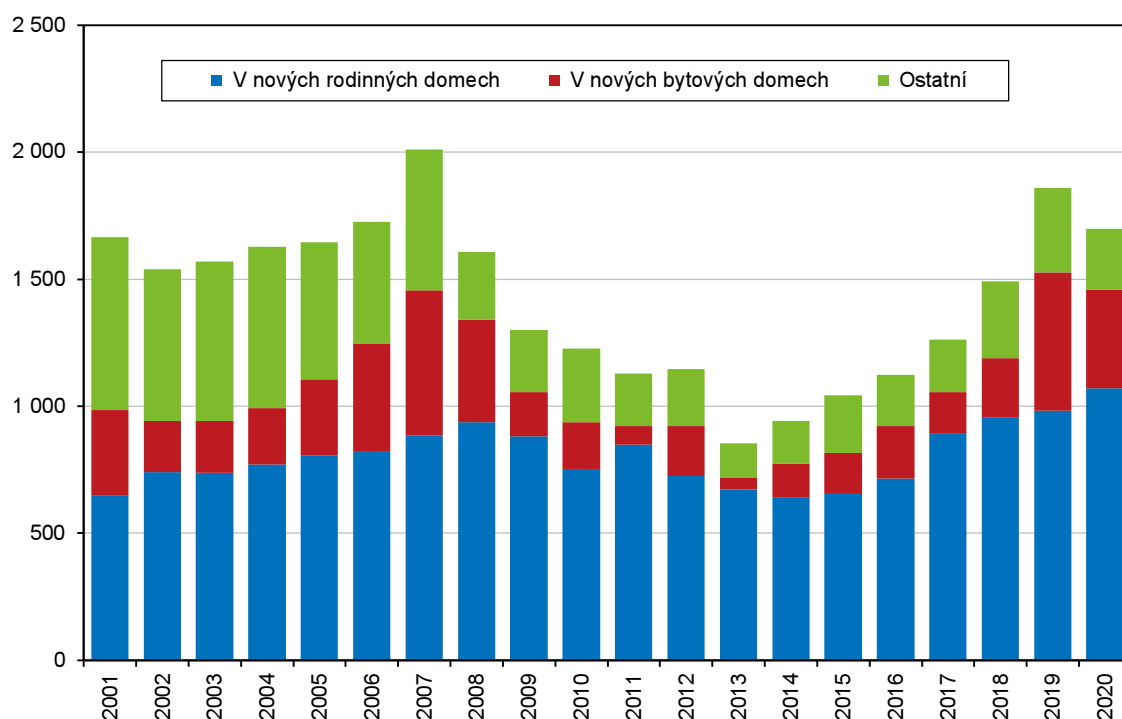
Tab. 2.4 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okrese			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2011	1,91	1,50	2,45	1,95	1,72
2012	1,95	1,23	3,28	1,48	1,70
2013	1,46	0,94	1,83	1,47	1,45
2014	1,61	1,28	2,15	1,72	1,30
2015	1,78	1,25	1,94	1,81	1,95
2016	1,92	1,17	2,45	1,98	1,90
2017	2,16	2,24	2,72	2,21	1,67
2018	2,56	2,64	3,41	2,56	1,88
2019	3,19	1,74	2,11	2,76	5,12
2020	2,92	2,41	3,48	2,20	3,32

Graf 2.2 Zahájené byty ve Zlínském kraji

Při rozdělení sledovaného období (2001-2020) na dvě desetiletá období je zřejmé, že v prvním období byly počty zahájených bytů vyšší. V období 2001-2010 byla zahájena výstavba 15 911 bytů, v období 2011-2020 výstavba 12 544 bytů. Je to pokles o 21,2 %, v absolutním vyjádření o 3 367 bytů.

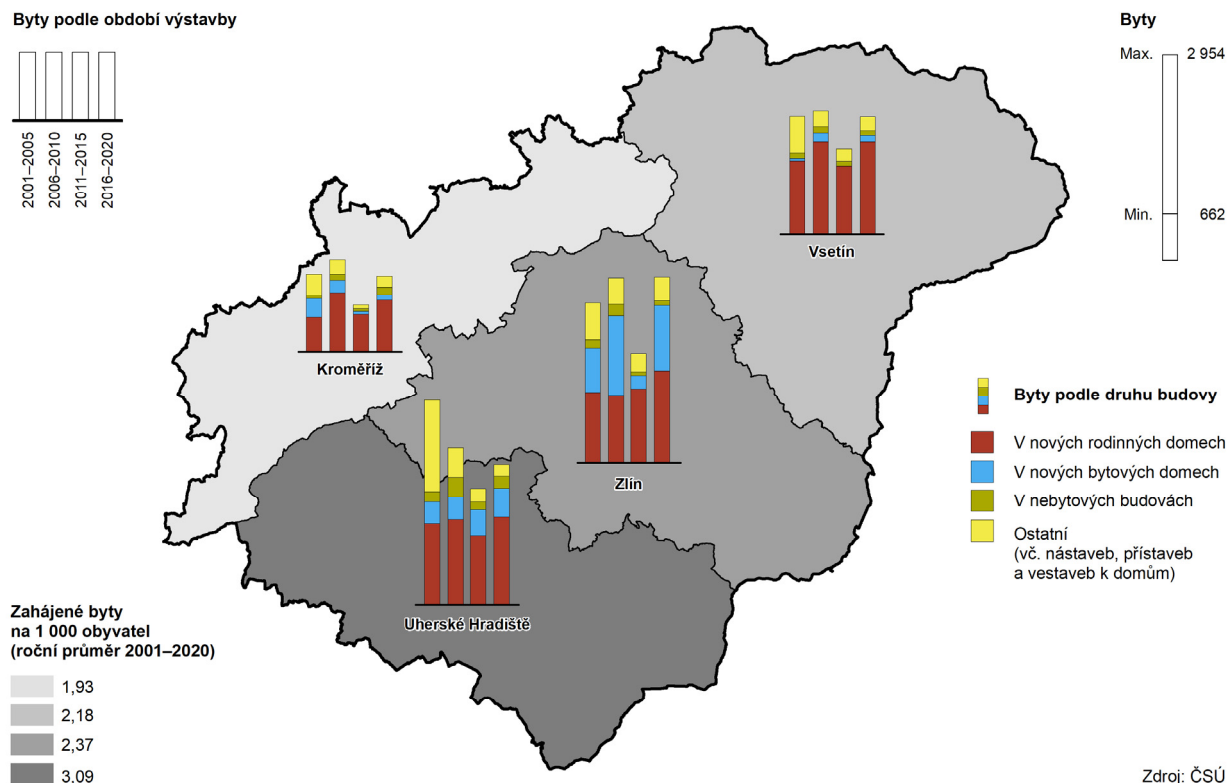
Pokles počtu zahajovaných bytů v období 2011-2020 je zřejmý i v okresech kraje. O téměř 30 % klesl počet zahájených bytů v okresech Kroměříž a Uherské Hradiště. Ve zbývajících okresech se pokles pohyboval na úrovni 14 až 15 %. Nejvyšší počty zahájených bytů byly v prvním období v okrese Uherské Hradiště (5,2 tis.), ve druhém období v okrese Zlín, a to 4,2 tis. bytů. Nejnižší počty byly v obou obdobích v okrese Kroměříž.

Graf 2.3 Zahájené byty podle druhu výstavby ve Zlínském kraji

Nejvíce bytů bylo v kraji v období 2001-2020 zahájeno v nových rodinných domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb). Celkově šlo o 16 131 bytů, přičemž nejvyšší počet byl zaznamenán v roce 2020, a to 1 069. Naopak nejmenší počty byly zjištěny v roce 2001 a v letech 2013 až 2015, kdy se pohybovaly okolo 650 bytů.

V celé České republice byla za dané období zahájena výstavba 341 995 jednotek v rodinných domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb). Zlínský kraj se na tomto úhrnu s 16 131 byty se podílel 4,7 %.

Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Zlínského kraje v letech 2001–2020



Zdroj: ČSÚ

Tab. 2.5 Zahájené byty podle druhu budovy ve Zlínském kraji v letech 2011 až 2020

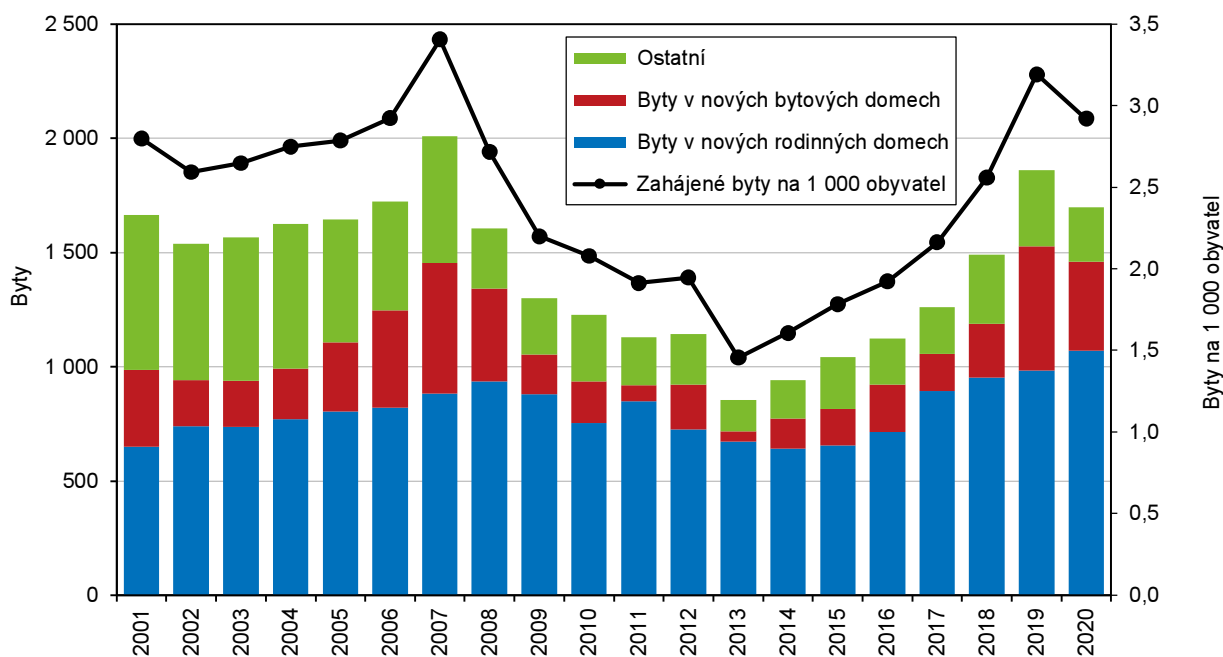
	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				k rodinným domům	k bytovým domům			
2011	1 128	849	71	105	22	22	49	10
2012	1 145	726	195	85	6	44	85	4
2013	854	671	47	51	17	-	54	14
2014	941	640	133	69	3	44	49	3
2015	1 043	654	161	66	34	18	44	66
2016	1 123	713	209	64	9	42	78	8
2017	1 261	894	162	55	8	14	97	31
2018	1 491	953	235	64	17	25	141	56
2019	1 860	983	544	73	85	-	48	127
2020	1 698	1 069	389	.	.	.	48	.
2011–2020	12 544	8 152	2 146	x	x	x	693	x



Při podrobném sledování vývoje zahájených bytů v rodinných domech v letech 2011-2020 je zřejmý výrazný pokles v roce 2013 až na 854 bytů. Od roku 2014 počet postupně rostl do roku 2019, kdy dosáhl 1 860 bytů. V následujícím roce došlo opět k poklesu. Podíl bytů v rodinných domech se v celkovém počtu zahajovaných bytů pohyboval mezi 52,8 % (2019) po 78,6 % (2013).

V bytových domech byla zahájena výstavba 2 146 bytů, přitom nejvyšší počet byl zjištěn v roce 2019, kdy bylo zahájeno 544 bytů. V tomto roce se byty v bytových domech na celkovém počtu zahájených bytů podílely téměř 30 %. Nejmenší podíl byl zjištěn v roce 2013, a to 5,5 %.

Graf 2.4 Zahájené byty podle druhu výstavby, zahájené byty na tis. obyvatel ve Zlínském kraji



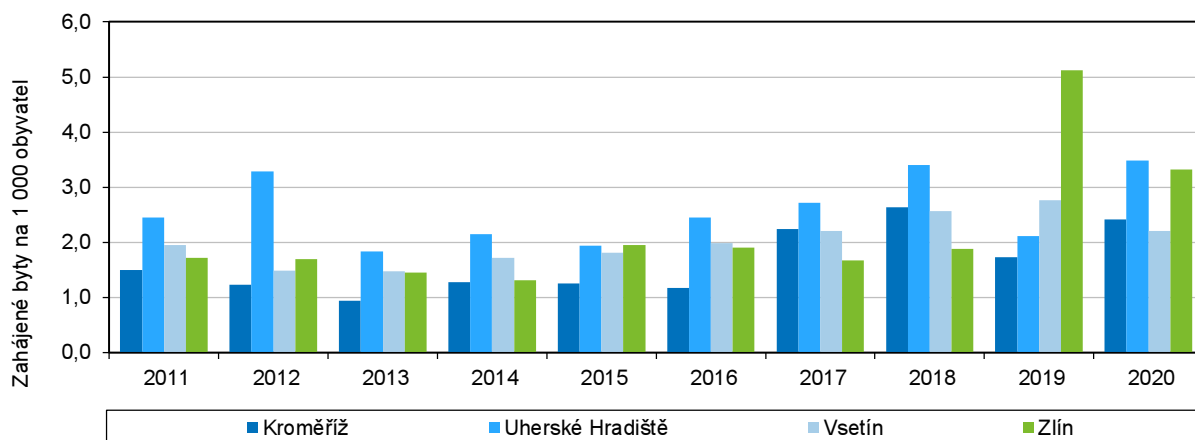
Tab. 2.6 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Zlínského kraje – roční průměr v letech 2011 až 2020

	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	1 254	815	215	69	2,14	1,39	0,37	0,12
v tom okresy:								
Kroměříž	174	126	13	14	1,64	1,18	0,12	0,13
Uherské Hradiště	369	225	80	29	2,58	1,57	0,56	0,20
Vsetín	290	228	10	14	2,01	1,59	0,07	0,10
Zlín	422	236	113	12	2,20	1,23	0,59	0,06

Při sledování zahájených bytů v okresech Zlínského kraje podle druhu budovy lze opět konstatovat, že nejvíce zahájených bytů za sledované období (2011-2020) bylo v nových rodinných domech, kde činil roční průměr za kraj 815 jednotek. Nejvyšší byl v okrese Zlín (236). Okresy Vsetín (228) a Uherské Hradiště (225) se lišily v této kategorii pouze o 3 bytové jednotky. Nejmenší hodnota byla zjištěna v okrese Kroměříž, tedy 126 bytů.

Roční průměr u bytů celkem na 1 000 obyvatel v daném období činil za kraj 2,14 bytu. Vyšší byl na Uherskohradištsku (2,58) a Zlínsku (2,20). V nových rodinných domech dosáhl krajský průměr 1,39 bytu, který byl překonán v okrese Vsetín (1,59) a Uherské Hradiště s hodnotou 1,57.

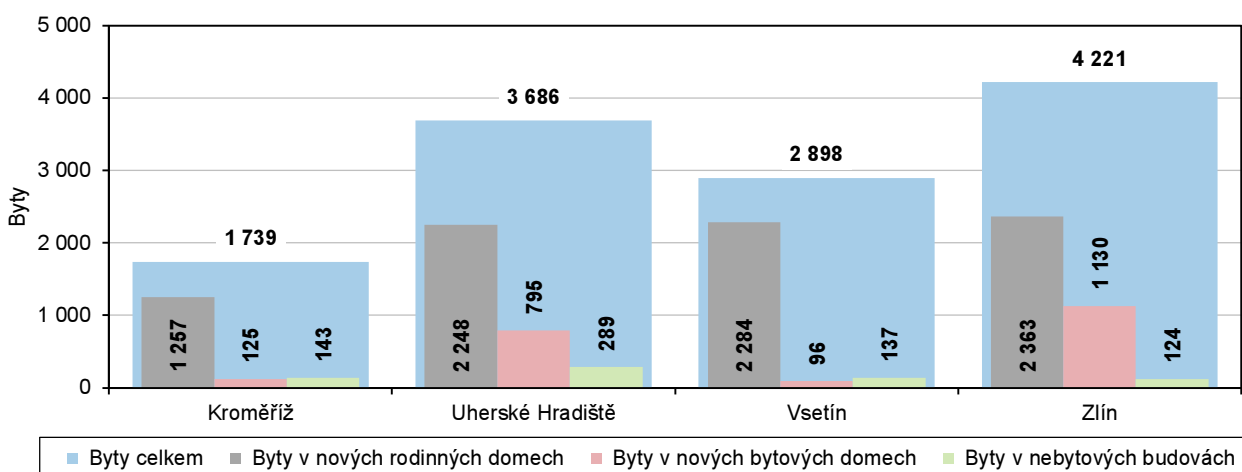
Graf 2.5 Intenzita zahájené bytové výstavby v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020



Intenzita zahájené výstavby v období 2011 až 2020 dosáhla ve Zlínském kraji 2,1 a byla čtvrtá nejnižší mezi kraji ČR. Mezi okresy kraje byla intenzita nejvyšší v okrese Uherské Hradiště (2,6), nejnižší v okrese Kroměříž (1,6).

V jednotlivých letech daného období bylo v kraji nejvíce zahájených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2019, celkem 3,2 bytu. Nejméně jich pak bylo vykázáno v roce 2013, kdy počet činil 1,5 bytu. Mezi okresy v jednotlivých letech dosáhla intenzita nejvyšší hodnoty v roce 2019 v okrese Zlín (5,1) a nejnižší v okrese Kroměříž v roce 2013 (0,9).

Graf 2.6 Zahájené byty podle druhu výstavby v okresech Zlínského kraje (úhrnem v letech 2011 až 2020)



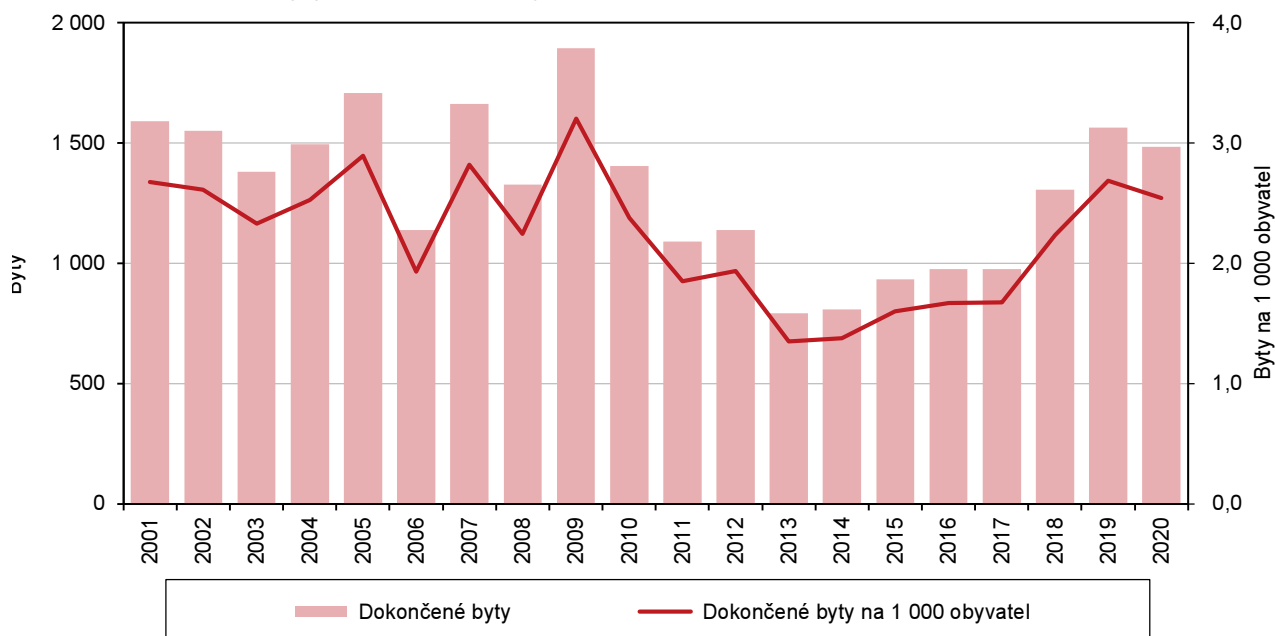
Jak je patrné z grafu 2.6, nejvíce bytů bylo zaznamenáno v absolutních hodnotách na Zlínsku (4 221) a v okrese Uherské Hradiště (3 686). V rodinných domech byla zahájena výstavba 2 363 bytů na Zlínsku a 2 284 bytů na Vsetínsku. Nejméně pak na Kroměřížsku (1 257). V okrese Zlín byl nejvyšší počet bytů v bytových domech (1 130), následoval okres Uherské Hradiště (795).



Dokončené byty

Z podrobného pohledu jsou zřejmé vyšší počty dokončených bytů v prvních deseti letech. V tomto období bylo dokončeno 57,8 % z celkového počtu dokončených bytů po roce 2001. Počty bytů v jednotlivých letech neklesly pod hranici 1 tis. Ve druhé dekádě nastal významný pokles až na 792 bytů v roce 2013. Od následujícího roku až do roku 2019 počty bytů rostly. Maxima za celé období bylo dosaženo v roce 2009, kdy bylo dokončeno 1 894 bytů.

Graf 2.7 Dokončené byty ve Zlínském kraji



Tab. 2.7 Dokončené byty v okresech Zlínského kraje v letech 2001 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2001–2005	7 720	1 213	2 630	1 718	2 159
2006–2010	7 422	1 107	2 028	1 813	2 474
2011–2015	4 759	621	1 476	1 358	1 304
2016–2020	6 295	841	1 914	1 649	1 891
2001–2020	26 196	3 782	8 048	6 538	7 828

Z úhrnu počtu dokončených bytů v pětiletých cyklech je zřejmý postupný pokles, nárůst se projevuje až v posledním pětiletém období, ale hodnota nedosahuje úrovně z předchozích let. Stejně tomu je i v okresech Kroměříž a Uherské Hradiště. V ostatních dvou okresech vývoj kolísá.

V počtu dokončených bytů se jako nejvíce příznivé ukázalo období 2001-2005. V kraji bylo dokončeno 7 720 bytů, přičemž nejvíce z nich v okrese Uherské Hradiště (2 630). Následoval okres Zlín (2 159). Ještě i období 2006-2010 se dostalo nad 7 tis., celkově 7 422 jednotek. V okrese Kroměříž v letech 2011-2015 a 2016-2020 počet dokončených bytů nepřesáhl hranici 1 tisíce. Celkově se za dané období dokončilo v kraji 26 196 bytů.

Podíl dokončených bytů z úhrnu za kraj je v okresech Kroměříž a Uherské Hradiště nejvyšší v období 2001 až 2005 a představuje 32,1 a 32,7 %, v okresech Vsetín a Zlín jsou nejvyšší podíly v období 2006-2010, tedy 27,7 a 31,6 %.

Tab. 2.8 Dokončené byty v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2011	1 090	180	320	305	285
2012	1 137	148	362	345	282
2013	792	119	263	201	209
2014	806	71	248	269	218
2015	934	103	283	238	310
2016	975	110	263	300	302
2017	976	133	367	266	210
2018	1 303	143	399	292	469
2019	1 563	171	515	399	478
2020	1 478	284	370	392	432

Z podrobného pohledu jsou zřejmé vyšší počty dokončených bytů v prvních deseti letech. V tomto období bylo dokončeno 57,8 % z celkového počtu dokončených bytů po roce 2001.

V období 2011 až 2020 byly v kraji nejnižší hodnoty zjištěny v roce 2013 (792 bytů), nejvyšší v roce 2019 (1 563 bytů). Podobně i v okresech Vsetín a Zlín byly zjištěny hraniční hodnoty ve stejných letech. V okresech Kroměříž a Uherské Hradiště byly nejnižší počty zjištěny až o rok později, tedy v roce 2014. Maxima pak v okrese Uherské Hradiště rovněž v roce 2019, v okrese Kroměříž až v roce 2020.

Tab. 2.9 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020

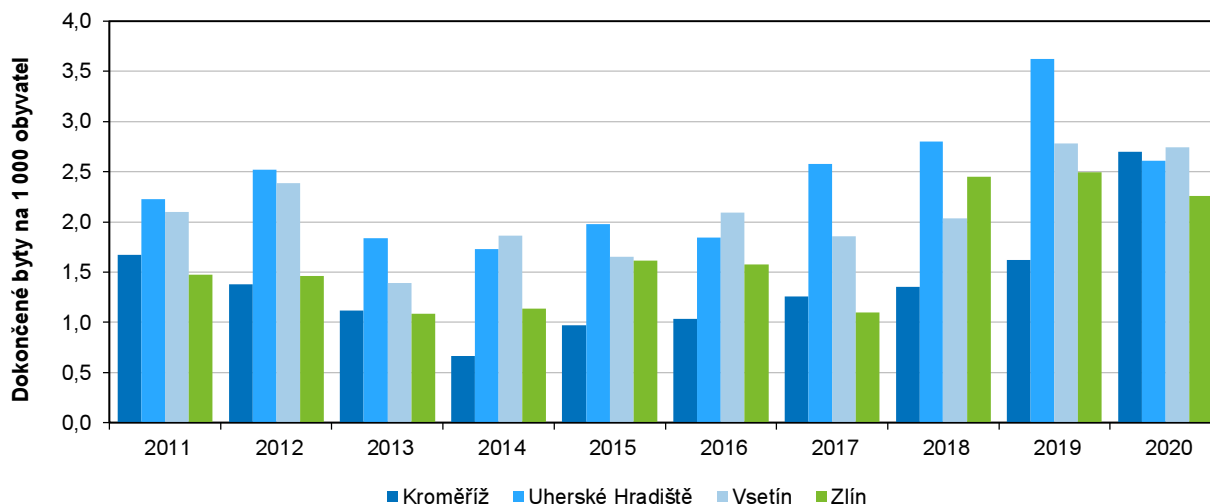
	Kraj celkem	v tom okresy			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2011	1,85	1,67	2,22	2,10	1,48
2012	1,93	1,38	2,52	2,38	1,46
2013	1,35	1,11	1,84	1,39	1,09
2014	1,38	0,67	1,73	1,87	1,14
2015	1,60	0,97	1,98	1,65	1,62
2016	1,67	1,04	1,84	2,09	1,57
2017	1,67	1,26	2,58	1,86	1,10
2018	2,24	1,35	2,80	2,04	2,45
2019	2,68	1,62	3,62	2,78	2,49
2020	2,54	2,70	2,61	2,74	2,26

V období 2011-2020 intenzita bytové výstavby, tedy počet dokončených bytů na 1 tis. obyvatel, klesala až do roku 2013 (1,35), od následujícího roku rostla až do roku 2019 (2,68). Stejně roky s hraničními hodnotami byly zjištěny i v okresech Vsetín a Zlín, ale vývoj v období byl kolísavý. Také v okrese Uherské Hradiště byl vývoj nerovnoměrný, minimum bylo zjištěno v roce 2014, maximum rovněž v roce 2019. V okrese Kroměříž intenzita klesala do roku 2014, pak měla vzestupnou tendenci.

Nad krajskými hodnotami byly hodnoty v okrese Uherské Hradiště a s výjimkou jednoho roku (2018) i v okrese Vsetín. Naopak pod úroveň kraje byly hodnoty v okrese Kroměříž mimo rok 2020, v okrese Zlín mimo rok 2015 a 2018.

Nejvyšší hodnota intenzity byla zjištěna v okrese Uherské Hradiště v roce 2019 (3,62), Tento okres byl v popředí i v letech 2017 až 2018. Hodnoty se poměrně ustálily v roce 2020, kdy nebyly mezi okresy velké propady. Ve Vsetíně činila intenzita 2,74, v Kroměříži 2,70, v Uherském Hradišti 2,61 a na Zlínsku dosáhla nejnižší hodnoty ze všech okresů 2,26. Naopak nejnižší intenzita byla v okrese Kroměříž v roce 2014 (0,67).



Graf 2.8 Intenzita dokončené bytové výstavby v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020**Tab. 2.10 Plynulost bytové výstavby v okresech Zlínského kraje v letech 2011 až 2020**

(dokončené byty na 100 zahájených bytů)

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
2011	96,63	111,80	90,65	107,77	86,10
2012	99,30	112,12	76,86	160,47	86,24
2013	92,74	119,00	100,38	94,37	74,91
2014	85,65	52,21	80,78	108,47	87,20
2015	89,55	77,44	102,17	91,54	83,11
2016	86,82	88,71	75,36	105,26	82,74
2017	77,40	56,12	94,59	84,18	65,63
2018	87,39	51,25	82,27	79,56	130,28
2019	84,03	93,44	171,67	100,76	48,73
2020	87,04	111,81	74,90	124,44	68,03

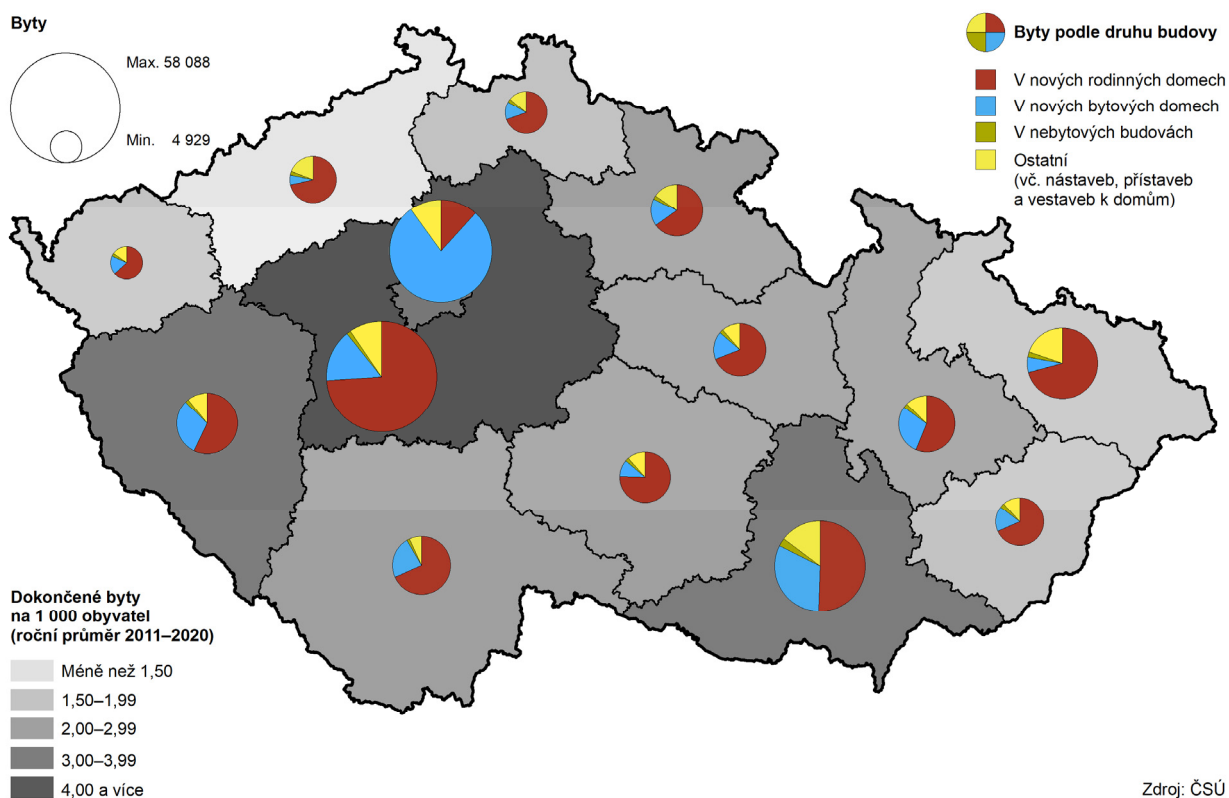
Nejblíže optimální hranici (100 dokončených bytů na 100 zahájených) se hodnoty v kraji blížily v prvních třech letech sledovaného období. V roce 2017 byly nejvíce pod touto hranicí (77,40). Nad optimální hranicí byly nejvíce hodnoty v okrese Uherské Hradiště v roce 2019 (171,67), v okrese Vsetín v roce 2012 (160,47) a v okrese Zlín v roce 2018 (130,28). Vysoká převaha zahájených bytů nad dokončenými se projevila nejčastěji v okrese Kroměříž (hodnoty 51,25 až 56,12).

V dokončených bytech převažovaly byty v rodinných domech, představovaly 68,5 %. V bytových domech bylo dokončeno 16,7 % bytů, 5,2 % v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, 2,0 % představovaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům. Následovaly domovpenziony a domovy pro seniory, které tvořily 1,0 %, byty v nebytových budovách (3,1 %) a byty ve stavebně upravených nebytových prostorách (3,5 %).

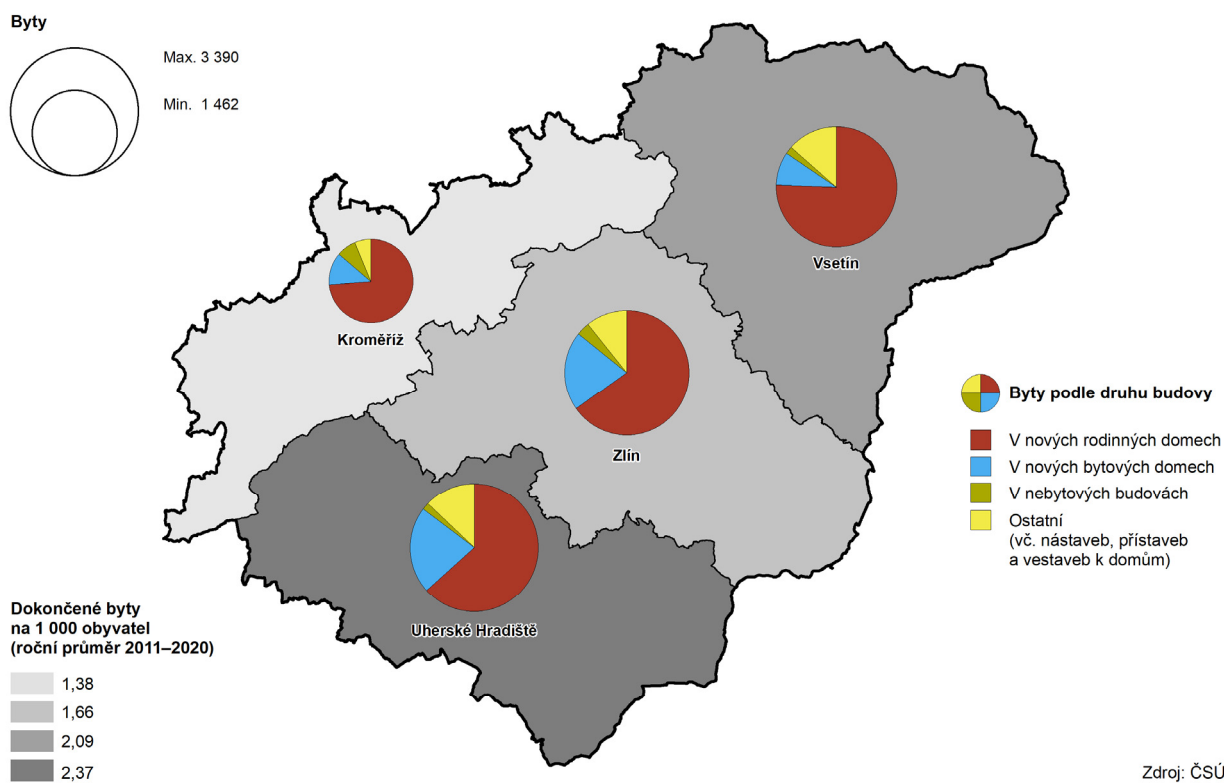
Vývoj počtu dokončených bytů v rodinných domech odpovídal vývoji celkového počtu dokončených bytů. V letech 2013-2017 se počet dokončených bytů pohyboval mírně pod hranicí 650 bytů. Úroveň z počátku období, kdy počet dokončených bytů přesahoval 800 bytů, bylo opět dosaženo až v posledních třech letech.

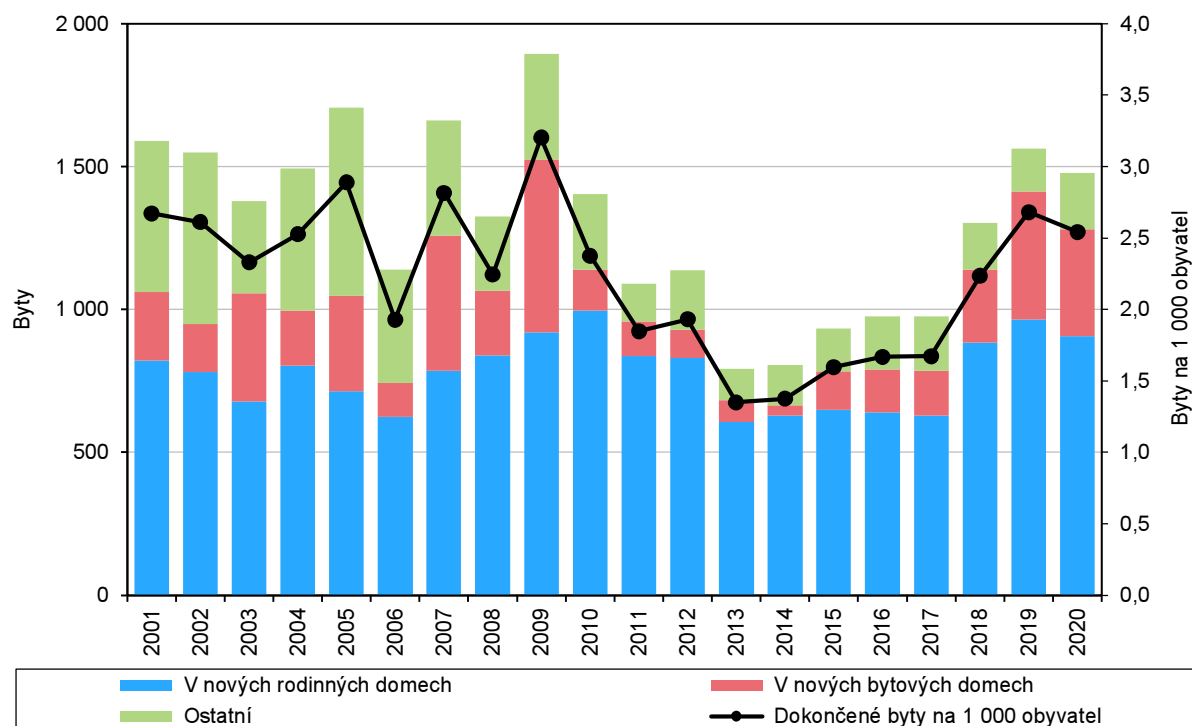
Výstavba bytů v bytových domech zaznamenala významný rozvoj až po roce 2015. V bytových domech bylo dokončeno 1 851 bytů, z toho tři čtvrtiny v posledních pěti letech. Nejvyšší hodnoty bylo dosaženo v roce 2019 (448), nejnižší v roce 2014 (37).

Dokončené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Zlínského kraje v letech 2011–2020



Graf 2.9 Dokončené byty podle druhu výstavby ve Zlínském kraji

Ve struktuře dokončených bytů v posledních deseti letech zaujímají 5,2 % byty vzniklé v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. Počet těchto bytů ve sledovaném období postupně klesal, snížil se téměř na polovinu.

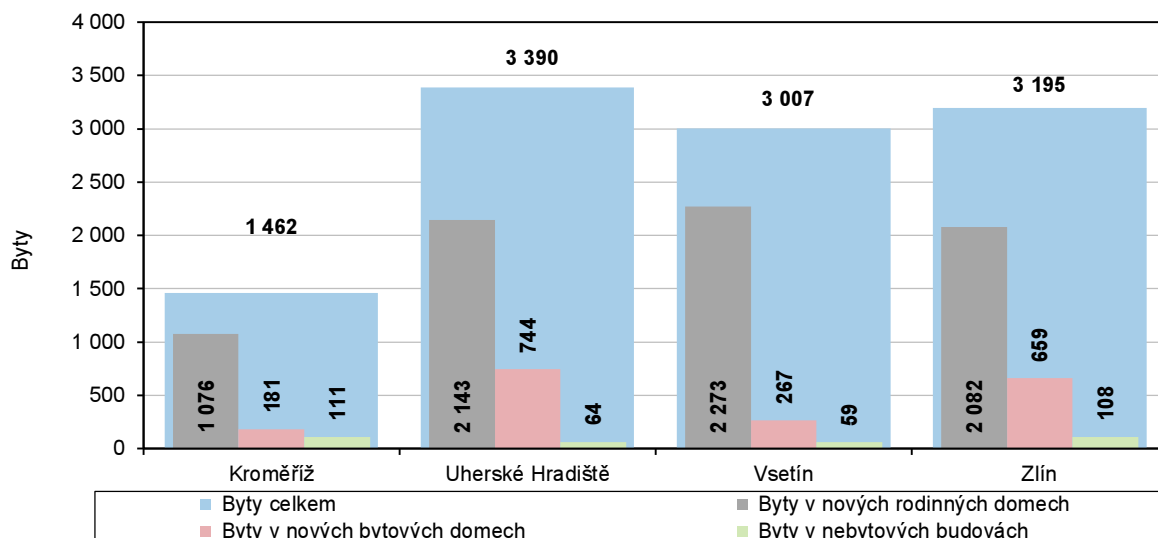
V případě bytových domů zaujímají byty v nástavbách a přístavbách 2% podíl na celkovém počtu dokončených bytů. Vývoj této formy bytů byl značně nerovnoměrný, největší počty byly zjištěny v letech 2014 a 2020.

Tab. 2.11 Dokončené byty podle druhu budovy ve Zlínském kraji v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2011	1 090	838	121	83	9	-	25	14
2012	1 137	831	97	73	18	34	38	46
2013	792	606	77	60	14	-	17	18
2014	806	629	37	70	43	-	13	14
2015	934	649	135	56	4	24	29	37
2016	975	640	151	54	33	33	33	31
2017	976	630	155	51	13	-	25	102
2018	1 303	884	256	43	20	-	53	47
2019	1 563	965	448	37	5	18	17	73
2020 ^{1,2)}	1 478	902	374	43	64	3	92	.
2011–2020	11 054	7 574	1 851	570	223	112	342	382

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

²⁾ do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

Graf 2.10 Dokončené byty podle druhu výstavby v okresech Zlínského kraje (úhrnem v letech 2011 až 2020)

V období 2011-2020 bylo z celkového počtu dokončených bytů (11,1 tis.) nejvíce bytů dokončeno v okrese Uherské Hradiště, téměř 3,4 tis. bytů. Ve struktuře dokončených bytů v kraji to bylo 30,7 %. Jen mírně nižší bylo zastoupení v okresech Zlín a Vsetín, představovalo 28,9 a 27,2 %. V okrese Kroměříž byl podíl nejnižší, a to 13,2 %.

Na počtu bytů v rodinných domech v kraji se nejvíce podílel okres Vsetín, podíl dosáhl 30,0 %. V případě bytů v bytových domech byl nejvyšší podíl v okrese Uherské Hradiště, představoval 40,2 %.

Tab. 2.12 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Zlínského kraje – roční průměr v letech 2011 až 2020

	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	1 105	757	185	9	1,89	1,29	0,32	0,02
v tom okresy:								
Kroměříž	146	108	18	7	1,38	1,01	0,17	0,06
Uherské Hradiště	339	214	74	1	2,37	1,50	0,52	0,01
Vsetín	301	227	27	1	2,09	1,58	0,19	0,00
Zlín	320	208	66	1	1,66	1,08	0,34	0,00

Na základě ročních průměrů přibývalo v kraji ročně 1 105 bytů, z toho 757 v rodinných a 185 v bytových domech. Na přibližně stejné úrovni (301 až 339 bytů) byly přírůstky ve třech okresech kraje, vymyká se okres Kroměříž, ve kterém přibývalo 146 bytů ročně. Podobně tomu bylo i v rodinných domech, roční přírůstky se pohybovaly mezi 208 až 227 byty ročně, jen v okrese Kroměříž to bylo 108 bytů. U výstavby bytů v bytových domech byly přírůstky 66 až 74 bytů v okresech Zlín a Uherské Hradiště, mezi 18 až 27 se pohybovaly v okresech Kroměříž a Vsetín.

V přepočtu na obyvatele je roční počet dokončených bytů nejvyšší v okrese Uherské Hradiště (2,37), následuje okres Vsetín (2,09). Nejnižší hodnota byla zjištěna v okrese Kroměříž (1,38) a o něco vyšší v okrese Zlín (1,66). U rodinných domů jsou nejvyšší hodnoty v okresech Uherské Hradiště a Vsetín, u bytových domů v okresech Uherské Hradiště a Zlín.