

## 4. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Olomouckém kraji

Pro rozmístění dokončené bytové výstavby a její druhovou strukturu platí v Olomouckém kraji stejné zásady jako v České republice. Určující je zeměpis, resp. sídelní struktura. Nová výstavba přitom příliš nerespektuje hranice územních celků. Klíčová je především poloha významného sídla v daném regionu, které představuje zdroj studijních či pracovních příležitostí, kulturního a sportovního vyžití, zábavy, obchodů a služeb. Atraktivita takového sídla zpravidla zvyšuje i atraktivitu obcí v okolí, pro které však není rozhodující příslušnost ke stejnému kraji nebo okresu, ale zejména dopravní dostupnost a obslužnost. Čím excentričtější je klíčové sídlo na daném území umístěno, tím menší roli pomyslné hranice hrají. Nová bytová výstavba se kromě měst koncentruje nejen do jejich zázemí, ale také do obcí s komfortní dostupností nebo často ke spojnici dvou měst v daném regionu. Ať už se jedná o dopravu silniční či železniční, individuální či hromadnou, významným faktorem, jehož důležitost v posledních letech ještě sílí, je reálná časová náročnost dojížděky. V řadě lokalit se stává čas důležitějším parametrem než pouhá vzdálenost vyjádřená v kilometrech. Na rozmístění dokončené bytové výstavby však působí celá řada dalších faktorů. Mezi nejzásadnější z nich patří dostupnost vhodných stavebních pozemků, kupní síla obyvatelstva a jeho ochota investovat do nových bytů.

### Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

I přes skutečnost, že nová bytová výstavba příliš nerespektuje vnitrokrasné hranice, umožňuje rozbor podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP) lépe pochopit meziokresní rozdíly. V případě okresů členěných na více SO ORP současně umožňuje definovat ohniska nové výstavby uvnitř okresu. S ohledem na menší velikost těchto územních jednotek byla data zesumarizována do pětiletých úhrnů, které lépe odolávají ojedinělým výkyvům.

**Tab. 4.1 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

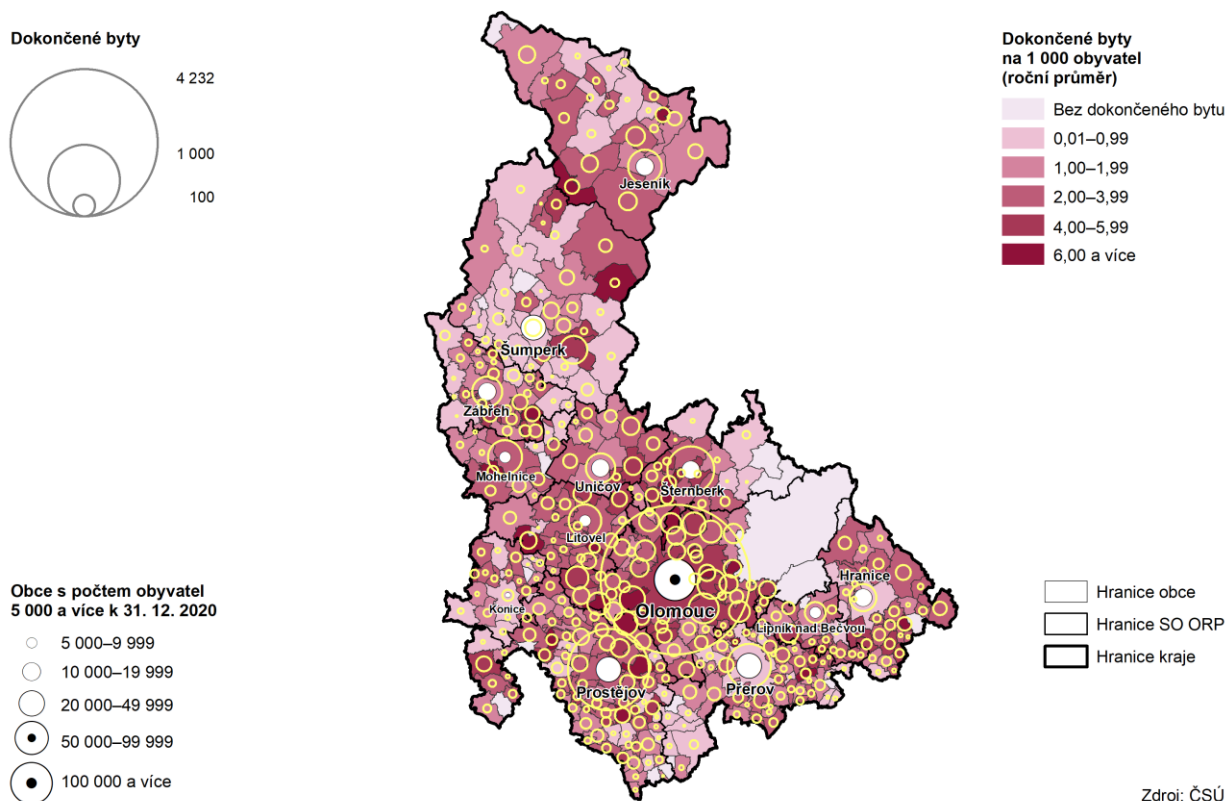
	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>6 541</b>	<b>60,5</b>	<b>19,1</b>	<b>3,3</b>	<b>8 642</b>	<b>52,9</b>	<b>36,1</b>	<b>1,6</b>
v tom SO ORP:								
Hranice	249	76,7	9,2	3,2	304	75,3	6,3	-
Jeseník	445	36,9	11,0	6,5	296	60,1	2,7	7,4
Konice	85	70,6	-	1,2	81	85,2	-	-
Lipník nad Bečvou	122	91,0	-	0,8	147	83,0	13,6	2,0
Litovel	299	72,2	-	7,0	328	77,4	7,9	2,1
Mohelnice	115	73,9	6,1	-	268	52,6	28,7	5,2
Olomouc	2 560	49,3	39,1	2,8	3 954	35,1	60,9	1,1
Prostějov	1 080	65,5	7,2	4,0	1 565	51,6	29,8	2,9
Přerov	507	69,8	7,5	2,0	418	81,3	2,2	1,2
Šternberk	322	54,0	13,7	0,9	380	66,8	18,2	0,3
Šumperk	299	91,3	2,7	1,0	346	97,1	-	0,3
Uničov	209	63,6	-	11,5	235	81,7	-	-
Zábřeh	249	92,8	-	0,8	320	83,1	5,6	0,6

V letech 2011 až 2015 se v Olomouckém kraji dokončilo 6 541 bytů, z toho 39,1 % v SO ORP Olomouc a 16,5 % v SO ORP Prostějov. Ačkoliv v těchto správních obvodech, nejlidnatějších v kraji, žilo ve sledovaném období přibližně 40,9 % obyvatel Olomouckého kraje, dokončilo se zde 55,6 % bytů. Příčinou byla intenzivní výstavba ve městě Olomouci (1 455 bytů) a Prostějově (443 bytů), ve kterých vznikla více než polovina všech dokončených bytů na území vymezeném správními obvody ORP Olomouc a Prostějov. V následujícím pětiletém cyklu 2016 až 2020 byla výstavba ve dvou největších městech Olomouckého kraje ještě mohutnější



a jejich vliv na celkové výsledky správních obvodů, resp. okresů, ještě výraznější. Celkem bylo v kraji v letech 2016 až 2020 dokončeno 8 642 bytů, z toho 45,8 % v SO ORP Olomouc a 18,1 % v SO ORP Prostějov. Při jen mírném růstu počtu obyvatel v obou nejlidnatějších SO ORP se jejich podíl na počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji zvýšil mezi zmíněnými pětiletými cykly výrazně, a to o 8,3 procentních bodů na 63,9 %. Z pohledu obcí bylo v letech 2016 až 2020 nejvíce bytů dokončeno v krajském a statutárním městě Olomouci (2 780 bytů) a statutárním městě Prostějově (804 bytů). Počet dokončených bytů v Olomouci a Prostějově tak představoval 64,9 % z dokončených bytů ve správních obvodech ORP Olomouc a Prostějov a 41,5 % ze všech dokončených bytů v kraji. V desetiletém úhrnu 2011 až 2020 se v Olomouci (4 235 bytů) a Prostějově (1 247 bytů) dokončilo 36,1 % bytů v Olomouckém kraji.

### Bytová výstavba v obcích Olomouckého kraje v letech 2011–2020



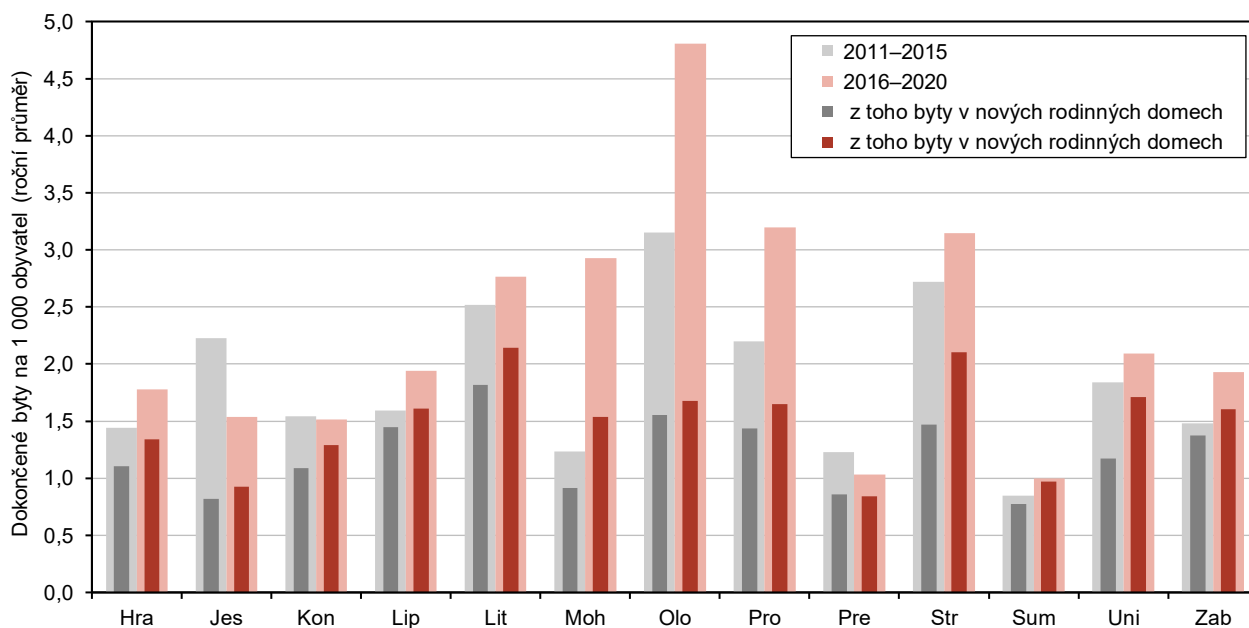
Správní obvod ORP Olomouc má přibližně 15krát více obyvatel než správní obvod ORP Konice. Díky výrazným rozdílům v lidnatosti jednotlivých správních obvodů je podobně jako u vyšších územních celků spravedlivější vzájemné porovnávání na základě relativních dat přepočtených na 1 000 obyvatel. Ani tento přepočet však neodstraní všechny nerovnosti. Při vědomí, že nová bytová výstavba příliš nerespektuje vnitrokrajské hranice, patří mezi nejdůležitější parametry především umístění správního obvodu a atraktivita jeho obcí z pohledu hlavních center v kraji. Klíčovým parametrem, který není zohledněn v relativním přepočtu na 1 000 obyvatel, avšak výrazně ovlivňuje počet a strukturu dokončených bytů, je rovněž sídelní struktura.

V letech 2011 až 2020 bylo v Olomouckém kraji každý rok průměrně dokončeno 2,39 bytů na 1 000 obyvatel. Relativně nejvíce jich bylo v SO ORP Olomouc (3,98 ‰), Šternberk (2,93 ‰) a Prostějov (2,70 ‰) a relativně nejméně v SO ORP Šumperk (0,92 ‰), Přerov (1,13 ‰) a Konice (1,53 ‰). Mezní hodnoty vykazaly správní obvody ORP s nejnižší a nejvyšší závislostí bytové výstavby na novostavbách rodinných domů. Zatímco v SO ORP Olomouc činil podíl dokončených bytů v nových rodinných domech pouze 40,6 %, v SO ORP Šumperk dosáhl 94,4 %. Na Olomoucku byla příčinou nízkého podílu enormní výstavba bytových domů ve městě Olomouci. Na Šumpersku byl naopak vysoký podíl způsoben tím, že výstavba bytových domů byla minimální.

**Tab. 4.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

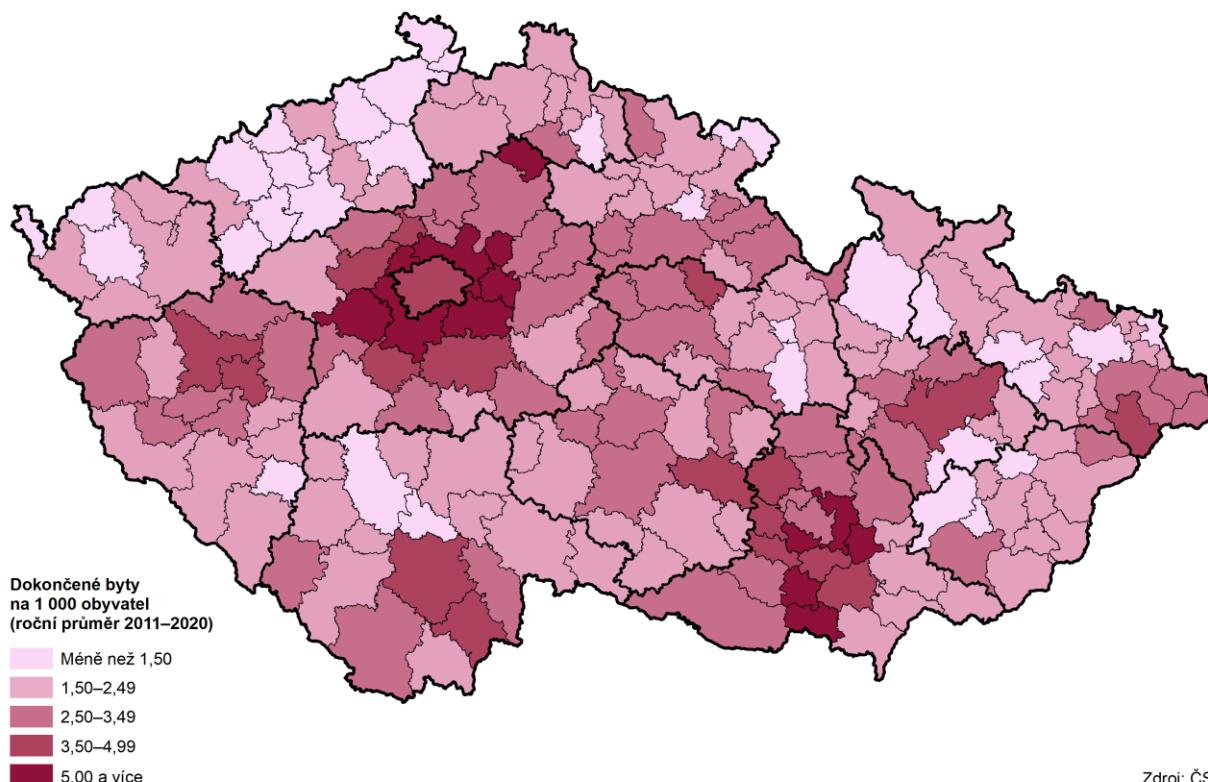
	2011–2015 (roční průměr)				2016–2020 (roční průměr)			
	byty celkem	z toho			byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,05</b>	<b>1,24</b>	<b>0,39</b>	<b>0,07</b>	<b>2,73</b>	<b>1,45</b>	<b>0,99</b>	<b>0,04</b>
v tom SO ORP:								
Hranice	1,44	1,11	0,13	0,05	1,78	1,34	0,11	-
Jeseník	2,22	0,82	0,24	0,14	1,54	0,92	0,04	0,11
Konice	1,55	1,09	-	0,02	1,51	1,29	-	-
Lipník nad Bečvou	1,59	1,45	-	0,01	1,94	1,61	0,26	0,04
Litovel	2,52	1,82	-	0,18	2,76	2,14	0,22	0,06
Mohelnice	1,24	0,91	0,08	-	2,93	1,54	0,84	0,15
Olomouc	3,15	1,55	1,23	0,09	4,81	1,69	2,93	0,05
Prostějov	2,20	1,44	0,16	0,09	3,20	1,65	0,95	0,09
Přerov	1,23	0,86	0,09	0,02	1,03	0,84	0,02	0,01
Šternberk	2,72	1,47	0,37	0,03	3,14	2,10	0,57	0,01
Šumperk	0,85	0,77	0,02	0,01	1,00	0,97	-	0,00
Uničov	1,84	1,17	-	0,21	2,09	1,71	-	-
Zábřeh	1,48	1,37	-	0,01	1,93	1,60	0,11	0,01

Hlavním pilířem bytové výstavby jsou dlouhodobě novostavby rodinných domů, a to jak v České republice, tak v Olomouckém kraji. Tyto stavby vznikají napříč územím rovnoměrněji než novostavby bytových domů, které jsou koncentrovány do nejvýznamnějších sídel. Relativně nejvíce bytů v novostavbách rodinných domů bylo v ročním průměru let 2011 až 2020 dokončeno v SO ORP Litovel (1,98 ‰), Šternberk (1,79 ‰) a Olomouc (1,62 ‰). Méně než jeden byt za rok v přepočtu na 1 000 obyvatel se v nových rodinných domech dokončil v SO ORP Přerov (0,85 ‰), Šumperk (0,87 ‰) a Jeseník (0,87 ‰). Přerovsko bylo současně jediným správním obvodem ORP v kraji, ve kterém byl počet dokončených bytů v nových rodinných domech v letech 2016 až 2020 nižší, než v předchozím pětiletém cyklu 2011 až 2015. Zajímavostí rovněž bylo, že na Konicku a Uničovsku se v letech 2011 až 2020 nedokončil žádný nový bytový dům.

**Graf 4.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech ORP Olomouckého kraje**

Druh domu zcela zásadním způsobem ovlivňuje podlahovou plochu dokončených bytů a celkové investiční náklady na výstavbu. V letech 2011 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v Olomouckém kraji dokončilo 8 534 bytů, které disponovaly průměrnou užitnou plochou 131,1 m<sup>2</sup> a průměrnou obytnou plochou 88,2 m<sup>2</sup>. Rozdíl mezi oběma plochami spočívá v tom, že zatímco užitná plocha představuje podlahovou plochu všech obytných i vedlejších místností (vč. příslušenství), obytná plocha zahrnuje pouze podlahovou plochu obytných místností. Obytná místnost je definována jako místnost o podlahové ploše min. 8 m<sup>2</sup>, která je přirozeně osvětlená, přímo větratelná, kterou lze vytápět a která je určena k celoročnímu bydlení. V porovnání s republikovým průměrem (134,1 m<sup>2</sup>) byla průměrná užitná plocha dokončeného bytu v novém rodinném domě v Olomouckém kraji o 2,2 % menší. V rámci kraje byla největší v SO ORP Mohelnice (138,2 m<sup>2</sup>), ve kterém však byl po SO ORP Konice dokončen druhý nejmenší počet těchto bytů. Průměrně nejmenší užitnou plochu v kraji měly dokončené byty v novostavbách rodinných domů v SO ORP Zábřeh (123,8 m<sup>2</sup>).

### Intenzita bytové výstavby v SO ORP v letech 2011–2020



Průměrná obytná plocha, která je determinována pouze dispoziční velikostí a podlahovou plochou obytných místností a není zkrácena podlahovou plochou příslušenství, byla v letech 2011 až 2020 v Olomouckém kraji o 4,7 % menší než v České republice (92,5 m<sup>2</sup>). Průměrně největší obytná plocha charakterizovala v rámci kraje dokončené byty v novostavbách rodinných domů v SO ORP Přerov (96,4 m<sup>2</sup>) a Hranice (96,3 m<sup>2</sup>). Na opačném pólu pořadí se umístil SO ORP Uničov (81,3 m<sup>2</sup>) a Litovel (81,7 m<sup>2</sup>). Z porovnání dokončených bytů v novostavbách rodinných domů v kraji vyplývá, že jejich podlahová plocha se v průběhu sledovaného období zmenšovala a investiční náklady na výstavbu rostly.

Jestliže v letech 2011 až 2015 měl průměrný dokončený byt v novém rodinném domě užitnou plochu 133,5 m<sup>2</sup> a obytnou plochu 89,8 m<sup>2</sup>, v letech 2016 až 2020 činila průměrná užitná plocha 129,0 m<sup>2</sup> a průměrná obytná plocha 86,8 m<sup>2</sup>. Navzdory poklesu průměrné podlahové plochy se průměrné investiční náklady na výstavbu mezi oběma zmíněnými pětiletými cykly zvýšily o 7,6 % z 3,037 mil. Kč na 3,267 mil. Kč. V desetiletém úhrnu 2011 až 2020 činily celkové investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v novém rodinném domě na území kraje 3 160 mil. Kč a byly v porovnání s republikovým průměrem o 6,5 % nižší.

**Tab. 4.3 Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) <sup>1)</sup>	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) <sup>1)</sup>
		užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )			užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 960</b>	<b>133,5</b>	<b>89,8</b>	<b>3 037</b>	<b>4 574</b>	<b>129,0</b>	<b>86,8</b>	<b>3 267</b>
v tom SO ORP:								
Hranice	191	133,5	99,7	3 183	229	128,9	93,5	3 256
Jeseník	164	125,8	84,6	2 572	178	131,4	89,1	3 134
Konice	60	131,5	93,2	3 006	69	130,0	82,6	2 908
Lipník nad Bečvou	111	133,5	90,9	2 810	122	128,5	85,9	3 124
Litovel	216	130,9	81,8	2 707	254	120,7	81,6	3 015
Mohelnice	85	135,7	89,7	3 124	141	139,8	83,5	3 391
Olomouc	1 261	137,4	94,5	3 198	1 386	132,1	89,0	3 506
Prostějov	707	140,8	84,5	3 180	807	129,9	84,5	3 313
Přerov	354	125,2	95,0	3 049	340	128,1	97,9	3 429
Šternberk	174	130,3	87,8	2 635	254	120,1	82,0	2 964
Šumperk	273	131,0	85,6	3 076	336	125,3	84,3	2 936
Uničov	133	119,6	85,5	2 830	192	130,9	78,3	2 873
Zábřeh	231	124,1	82,0	2 677	266	123,6	82,8	3 104

<sup>1)</sup> celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

Oproti dokončeným bytům v nových rodinných domech jsou dokončené byty v nových bytových domech v průměru výrazně menší. Hlavním důvodem je převažující menší dispoziční velikost, která odráží diametrálně odlišnou poptávku po velikosti nových bytů v novostavbách rodinných a bytových domů. Zatímco v nových rodinných domech v kraji mělo v letech 2011 až 2020 přes 77,1 % dokončených bytů čtyři a více pokojů, v nových bytových domech činil ve shodném období podíl dokončených bytů stejné dispoziční velikosti pouze 4,8 %. Zásadní disproporce popisovala velikost dokončených bytů i v celé České republice. Čtyři a více pokojů mělo 80,8 % dokončených bytů v nových rodinných domech a 9,1 % dokončených bytů v nových bytových domech.

**Tab. 4.4 Dokončené byty v nových rodinných a bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

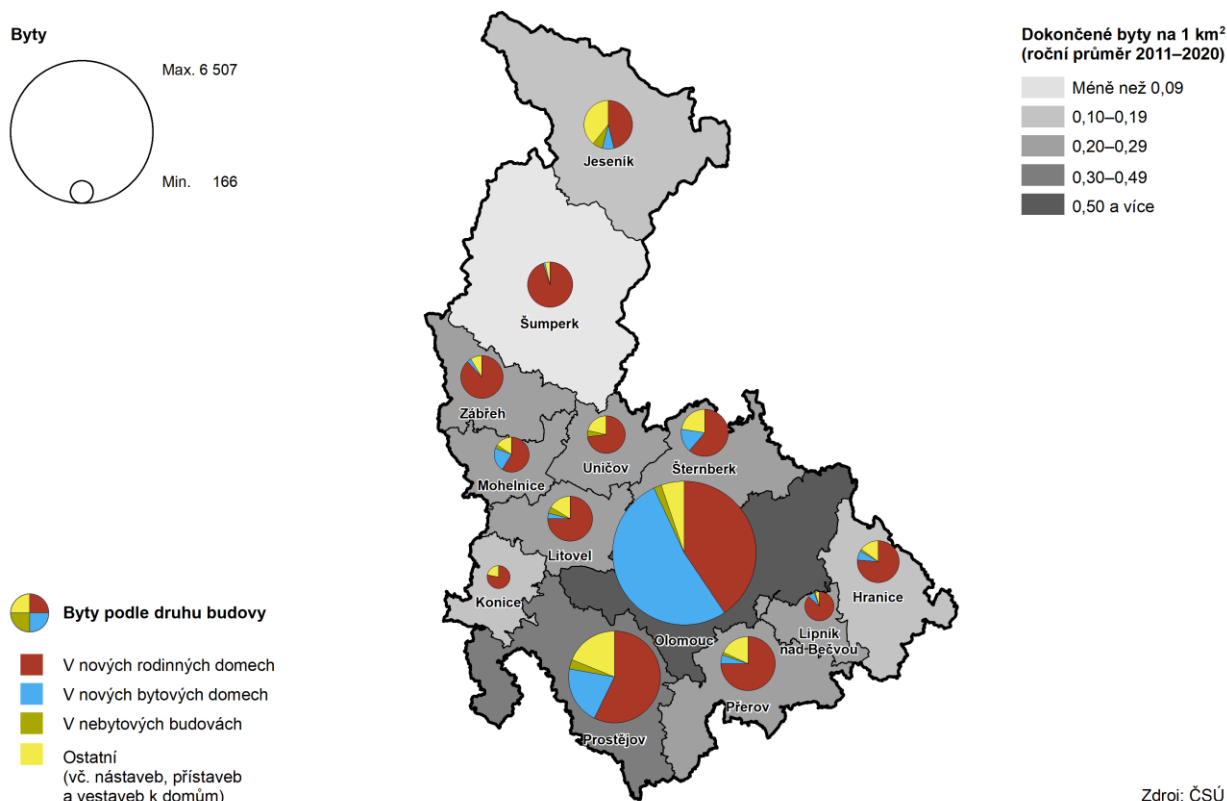
	Byty v nových rodinných domech					Byty v nových bytových domech					
	celkem	v tom s počtem pokojů (v %)				celkem	v tom s počtem pokojů (v %)				
		2 a méně	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>8 534</b>	<b>5,6</b>	<b>17,3</b>	<b>45,0</b>	<b>32,1</b>	<b>4 370</b>	<b>4,5</b>	<b>28,6</b>	<b>43,0</b>	<b>19,2</b>	<b>4,8</b>
v tom SO ORP:											
Hranice	420	5,0	16,9	41,7	36	42	21,4	45,2	21,4	11,9	-
Jeseník	342	7,0	19,0	42,4	32	57	42,1	10,5	28,1	14,0	5,3
Konice	129	3,9	16,3	41,1	38,8	-	x	x	x	x	x
Lipník nad Bečvou	233	2,6	14,2	52,4	30,9	20	40,0	10,0	40,0	-	10,0
Litovel	470	2,8	13,8	47,2	36,2	26	-	26,9	61,5	11,5	-
Mohelnice	226	1,8	15,0	51,8	31,4	84	3,6	25,0	52,4	19,0	-
Olomouc	2 647	5,1	15,7	45,6	33,6	3 411	3,9	28,4	42,0	20,6	5,1
Prostějov	1 514	3,8	13,2	47,0	36,1	544	2,2	29,2	51,3	11,9	5,3
Přerov	694	4,5	17,1	44,2	34,1	47	6,4	31,9	12,8	46,8	2,1
Šternberk	428	25,0	47,0	19,6	8,4	113	3,5	27,4	55,8	13,3	-
Šumperk	609	6,6	17,1	43,8	32,5	8	-	75,0	25,0	-	-
Uničov	325	3,7	12,9	55,7	27,7	-	x	x	x	x	x
Zábřeh	497	4,8	20,7	49,9	24,5	18	-	100,0	-	-	-

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér



V letech 2011 až 2020 se v novostavbách bytových domů v Olomouckém kraji dokončilo 4 370 bytů. Především díky tříčtvrtinové převaze malometrážních jedno- či dvoupokojových bytů činila průměrná užitná plocha jednoho dokončeného bytu 61,2 m<sup>2</sup>. Průměrná obytná plocha dosáhla 46,8 m<sup>2</sup>. V porovnání s republikovým průměrem (66,9 m<sup>2</sup>) byla průměrná užitná plocha dokončeného bytu v novém bytovém domě v kraji o 8,6 % menší. Ve správním obvodu ORP Olomouc, kde bylo umístěno 78,1 % všech v kraji dokončených bytů v novostavbách bytových domů, činila průměrná užitná plocha 62,1 m<sup>2</sup>. Průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu byla v Olomouckém kraji o 8,0 % menší než v České republice (50,9 m<sup>2</sup>). Příčinou menších podlahových ploch dokončených bytů v novostavbách bytových domů v kraji ve srovnání s republikou byl vyšší podíl dokončených malometrážních bytů v Olomouckém kraji.

### Dokončené byty podle druhu budovy v SO ORP Olomouckého kraje v letech 2011–2020



Z pohledu materiálové charakteristiky svíslých nosných konstrukcí převládají u výstavby nových bytů stavby zděné, a to jak v případě rodinných domů, tak v případě domů bytových. Tradiční technologie zděné výstavby charakterizovala v letech 2011 až 2015 celkem 85,3 % všech dokončených bytů v nových rodinných domech v Olomouckém kraji. V následujícím pětiletém cyklu 2016 až 2020 kleslo jejich zastoupení na 78,7 %. Relativní úbytek bytů dokončených ve zděných novostavbách rodinných domů způsobil relativní nárůst bytů dokončených v novostavbách dřevěných. Jejich podíl se mezi oběma zmíněnými pětiletými intervaly zvýšil z 11,0 % na 19,5 %. V absolutním vyjádření bylo v nových rodinných domech v letech 2011 až 2020 dokončeno 6 979 bytů ve zděných stavbách a 1 328 bytů v dřevostavbách. Jinou materiálovou charakteristiku mělo v nových rodinných domech ve sledovaném období pouze 227 dokončených bytů, tj. 2,7 % z celku.

Od roku 2015, kdy na přání uživatelů došlo k detailnějšímu členění dřevostaveb, do roku 2020 bylo v Olomouckém kraji dokončeno 982 bytů v nových dřevěných rodinných domech. Z tohoto počtu bylo 494 bytů (tj. 50,3 %) situováno v dřevostavbách z lehkého rámového skeletu panelovou montáží, 335 bytů (tj. 34,1 %) v dřevostavbách z lehkého rámového skeletu staveništní montáží a 91 bytů (tj. 9,3 %) v dřevěných srubech a roubenkách. Nejširší zastoupení srubů a roubenek mezi dřevostavbami charakterizovalo SO ORP Jeseník (31,6 %) a Šumperk (18,3 %).

**Tab. 4.4 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svíslé nosné konstrukce ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
<b>Kraj celkem</b>	<b>85,3</b>	<b>1,7</b>	<b>11,0</b>	<b>2,0</b>	<b>78,7</b>	<b>1,4</b>	<b>19,5</b>	<b>0,3</b>
v tom SO ORP:								
Hranice	83,2	1,6	9,4	5,8	72,5	3,5	23,6	0,4
Jeseník	76,8	1,2	17,1	4,9	70,2	1,1	26,4	2,2
Konice	93,3	-	6,7	-	68,1	-	31,9	-
Lipník nad Bečvou	84,7	4,5	9,9	0,9	75,4	1,6	23,0	-
Litovel	83,3	1,9	13,4	1,4	76,0	1,6	21,7	0,8
Mohelnice	75,3	3,5	18,8	2,4	73,8	1,4	24,8	-
Olomouc	87,6	1,7	8,3	2,3	80,7	1,8	17,2	0,3
Prostějov	85,3	2,0	12,0	0,7	80,2	1,5	18,2	0,1
Přerov	88,4	2,5	8,2	0,8	87,6	2,1	10,3	-
Šternberk	81,0	2,3	15,5	1,1	79,9	-	20,1	-
Šumperk	81,0	0,4	14,3	4,4	73,5	0,6	25,3	0,6
Uničov	85,0	-	13,5	1,5	71,4	0,5	28,1	-
Zábřeh	87,9	0,4	11,3	0,4	83,8	0,4	15,8	-

Vedle materiálové charakteristiky svíslých nosných konstrukcí patří mezi hlavní třídící parametry staveb s nově dokončenými byty také technická vybavenost a energetická náročnost. Její význam se s ohledem na rostoucí ceny energií v poslední době neustále zvyšuje. Díky tomu roste i zastoupení energeticky šetrných staveb. V letech 2011 až 2015 bylo z celkového počtu 3 960 dokončených bytů v nových rodinných domech 103 bytů (tj. 2,6 %) v energeticky mimořádně úsporné třídě „A“ a 1 295 bytů (tj. 32,7 %) v energeticky velmi úsporné třídě „B“. V následujícím pětiletém období 2016 až 2020 bylo ze 4 574 dokončených bytů v novostavbách rodinných domů 274 bytů (tj. 6,1 %) v nejušpornější třídě „A“, kterou většinou tvoří rodinné domy pasivní, a 2 529 bytů (tj. 55,3 %) v třídě „B“, kterou většinou tvoří nízkoenergetické rodinné domy.

**Tab. 4.5 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

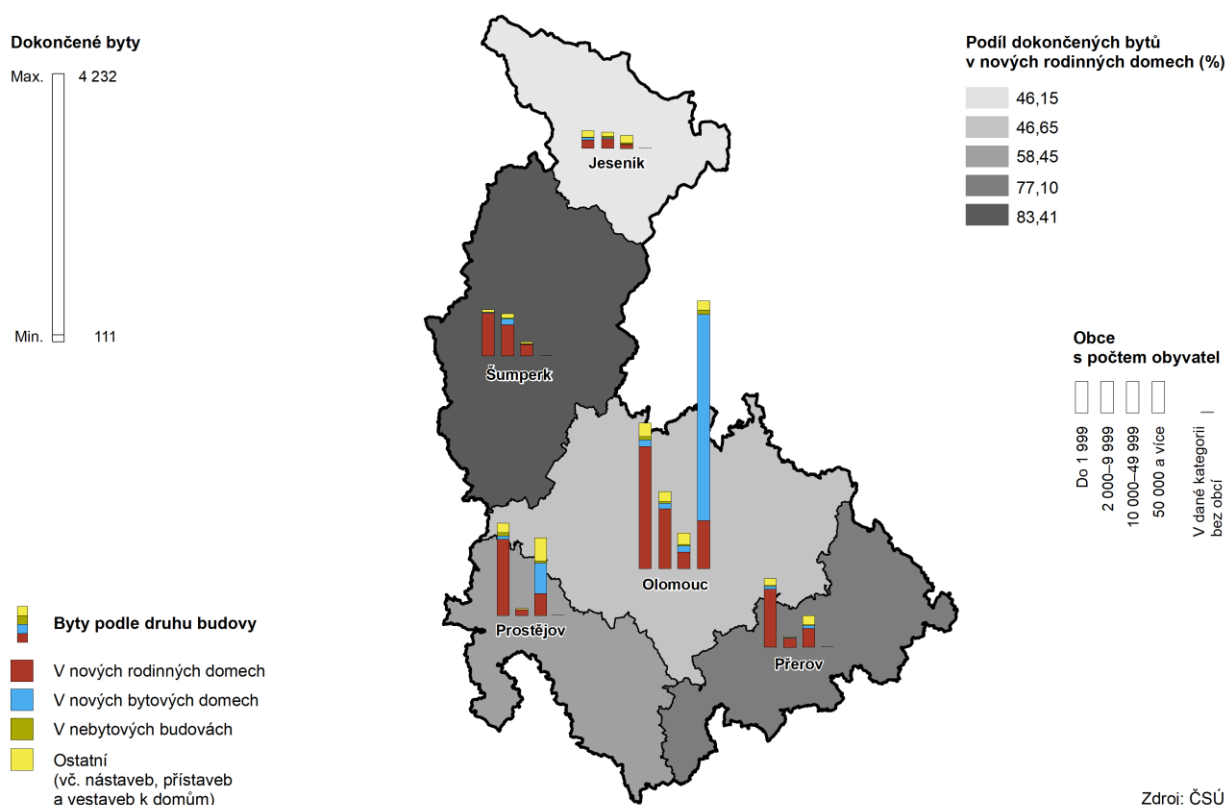
	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
		centrál-ním domov-ním	lokál-ním	A mimo-řád-ně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		centrál-ním domov-ním	lokál-ním	A mimo-řád-ně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
<b>Kraj celkem</b>	<b>55,5</b>	<b>94,0</b>	<b>5,6</b>	<b>2,6</b>	<b>32,7</b>	<b>64,7</b>	<b>29,8</b>	<b>93,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>	<b>55,3</b>	<b>38,7</b>
v tom SO ORP:												
Hranice	52,4	96,3	3,7	5,8	33,5	60,7	21,4	94,3	4,4	6,1	61,1	32,8
Jeseník	38,4	84,8	14,0	1,2	18,9	79,9	28,1	78,7	21,3	12,9	59,6	27,5
Konice	53,3	96,7	-	-	13,3	86,7	34,8	97,1	1,4	2,9	46,4	50,7
Lipník nad Bečvou	50,5	87,4	10,8	-	37,8	62,2	27,9	99,2	0,8	5,7	68,9	25,4
Litovel	51,4	96,8	3,2	1,4	25,9	72,7	27,6	94,1	5,1	3,5	64,6	31,9
Mohelnice	34,1	94,1	5,9	4,7	27,1	68,2	24,8	90,1	9,2	9,2	55,3	35,5
Olomouc	62,1	93,7	5,9	3,4	37,9	58,7	33,3	95,0	4,7	6,1	48,8	45,1
Prostějov	63,5	98,7	1,1	0,6	9,9	89,5	36,6	96,0	4,0	5,9	41,9	52,2
Přerov	63,3	94,1	5,4	4,2	69,2	26,6	33,5	96,2	3,8	5,6	71,2	23,2
Šternberk	39,1	90,2	9,8	3,4	32,2	64,4	24,0	92,5	7,5	3,5	65,0	31,5
Šumperk	37,7	89,0	11,0	4,4	16,1	79,5	17,0	82,1	17,9	5,7	59,2	35,1
Uničov	63,9	93,2	6,0	0,8	18,8	80,5	28,1	95,3	4,7	6,3	62,0	31,8
Zábřeh	41,1	95,2	4,3	0,9	66,2	32,9	22,6	97,4	2,6	5,3	69,9	24,8



## Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Sídelní struktura Olomouckého kraje se ve sledovaném desetiletí vymezeném roky 2011 a 2020 měnila pouze minimálně. Zatímco v letech 2011 až 2015 zahrnoval kraj 399 obcí, v letech 2016 až 2020 se členil na 402 obcí. Změnu způsobila optimalizace území Vojenského újezdu Libavá, v rámci které vznikly dne 1. ledna 2016 v Olomouckém kraji tři nové obce – Město Libavá (v okrese Olomouc a SO ORP Šternberk), Kozlov (v okrese Olomouc a SO ORP Olomouc) a Luboměř pod Strážnou (v okrese Přerov a SO ORP Hranice). Právě úprava hranic vojenských újezdů se ve sledovaném období nejvíce promítla do celkové výměry kraje. Změna rozlohy však byla zcela zanedbatelná. Jestliže v roce 2011 činila výměra kraje 5 267 km<sup>2</sup>, v roce 2020 byla o necelé jedno promile větší a dosáhla 5 272 km<sup>2</sup>.

### Bytová výstavba podle druhu budovy a velikosti obce v okresech Olomouckého kraje v letech 2011–2020



Zdroj: ČSÚ

Vzhledem ke skutečnosti, že počet a strukturu dokončených bytů zásadně ovlivňuje velikost obce, byly pro účely této publikace vymezeny čtyři velikostní kategorie. Do skupiny obcí s počtem 50 000 a více obyvatel spadá v Olomouckém kraji pouze krajské město Olomouc, a to v celém sledovaném období. V čase neměnný byl v Olomouckém kraji také jmenný výčet osmi měst, které tvořily druhou skupinu obcí s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel. Do této kategorie se v letech 2011 až 2020 řadila města Prostějov, Přerov, Šumperk, Hranice, Zábřeh, Šternberk, Uničov a Jeseník. Do třetí skupiny obcí s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel spadalo ve sledovaném období 37 obcí s výjimkami v letech 2015, 2018 a 2020, kdy tato velikostní kategorie zahrnovala v kraji 36 obcí. Jejich jmenný seznam se však během deseti let změnil vícekrát, a to v souvislosti s balancováním pěti obcí kolem dvoutisícové hranice. Týkalo se to měst Němčice nad Hanou a Štíty, městysů Brodek u Přerova a Náměšť na Hané a obce Dlouhá Loučka.

Počet trvale bydlících obyvatel v první a druhé skupině největších obcí (tj. nad 10 000 obyvatel), která v Olomouckém kraji zahrnuje 9 nejlidnatějších měst, se dlouhodobě postupně mírně snižuje, a to především v souvislosti s procesem suburbanizace. Zatímco v roce 2011 mělo trvalé bydliště v Olomouci, Prostějově, Přerově, Šumperku, Hranicích, Zábřeze, Šternberku, Uničově a Jeseníku 286,1 tis. osob, o devět let později



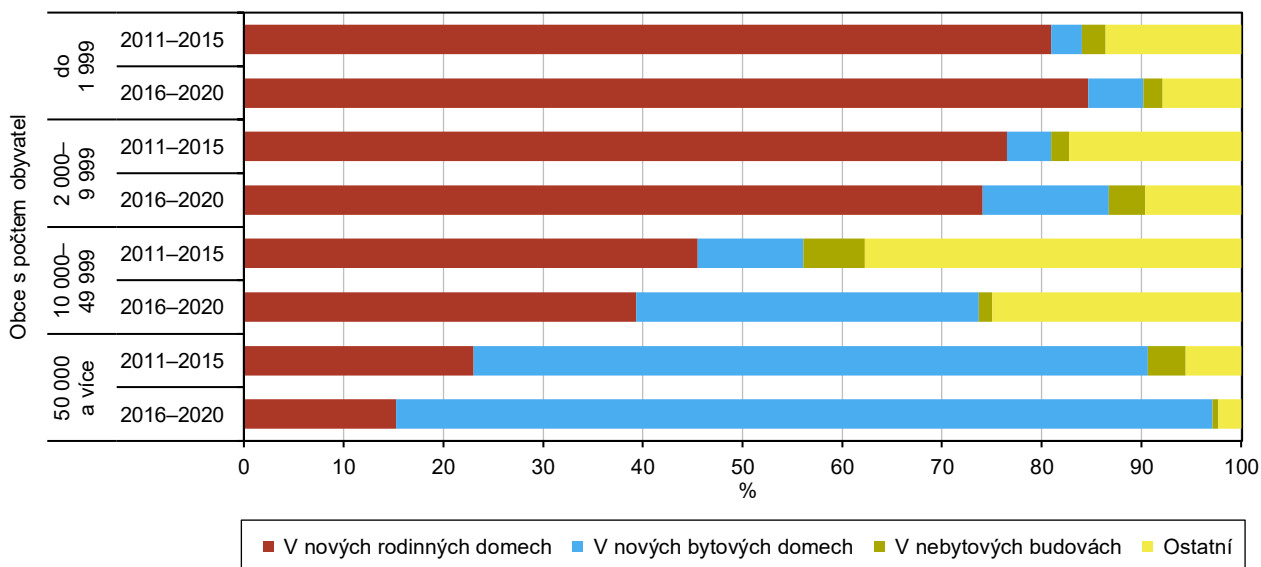
jejich počet klesl na 278,7 tis. osob. V těchto devíti největších městech, ve kterých v letech 2011 až 2020 trvale žilo 44 až 45 % obyvatel Olomouckého kraje, bylo ve shodném desetiletém období dokončeno 6 995 bytů, tj. 46,1 % z krajského úhrnu. Absolutně nejvíce dokončených bytů bylo situováno ve městě Olomouci (4 235 bytů, tj. 27,9 % z celého kraje). S velkým odstupem následovalo město Prostějov (1 247 bytů, tj. 8,2 %) a s dalším odstupem města Šternberk (411 bytů, tj. 2,7 %) a Přerov (366 bytů, tj. 2,4 %).

**Tab. 4.6 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>6 541</b>	<b>60,5</b>	<b>19,1</b>	<b>3,3</b>	<b>8 642</b>	<b>52,9</b>	<b>36,1</b>	<b>1,6</b>
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	2 732	81,0	3,0	2,4	3 091	84,7	5,5	1,9
2 000–9 999	1 103	76,5	4,4	1,8	1 262	74,2	12,6	3,6
10 000–49 999	1 251	45,5	10,6	6,2	1 509	39,4	34,3	1,3
50 000 a více	1 455	23,0	67,6	3,8	2 780	15,3	81,8	0,6

V obcích s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno 2 365 bytů, tj. 15,6 % z krajského úhrnu. Struktura dokončených bytů byla v obcích různé velikosti zcela odlišná. Zatímco v Olomouci převažovaly dokončené byty v nových bytových domech (s podílem 76,9 %) nad dokončenými byty v nových rodinných domech (s podílem 18,0 %), skupinu osmi měst s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel charakterizovala výstavba smíšená. V nových bytových domech v nich bylo dokončeno 23,6 % bytů a v nových rodinných domech 42,1 % bytů. Pro kategorii obcí, městysů a měst „střední“ velikosti (2 000 až 9 999 obyvatel) již byla typická tříčtvrtinová převaha bytů dokončených v nových rodinných domech (s podílem 75,3 %). Tato převaha byla daná zejména tím, že výstavba nových bytových domů zde byla spíše ojedinělá.

**Graf 4.2 Dokončené byty podle druhu budovy a velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji**



Ve skupině obcí, městysů a měst s počtem obyvatel do 1 999 osob, ve kterých v letech 2011 až 2020 trvale žilo přibližně 35 až 36 % obyvatel Olomouckého kraje, bylo ve stejném desetiletém cyklu dokončeno 5 823 bytů, tj. 38,4 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji. Podle druhu budovy dominovaly byty dokončené v nových rodinných domech (s podílem 82,9 %).

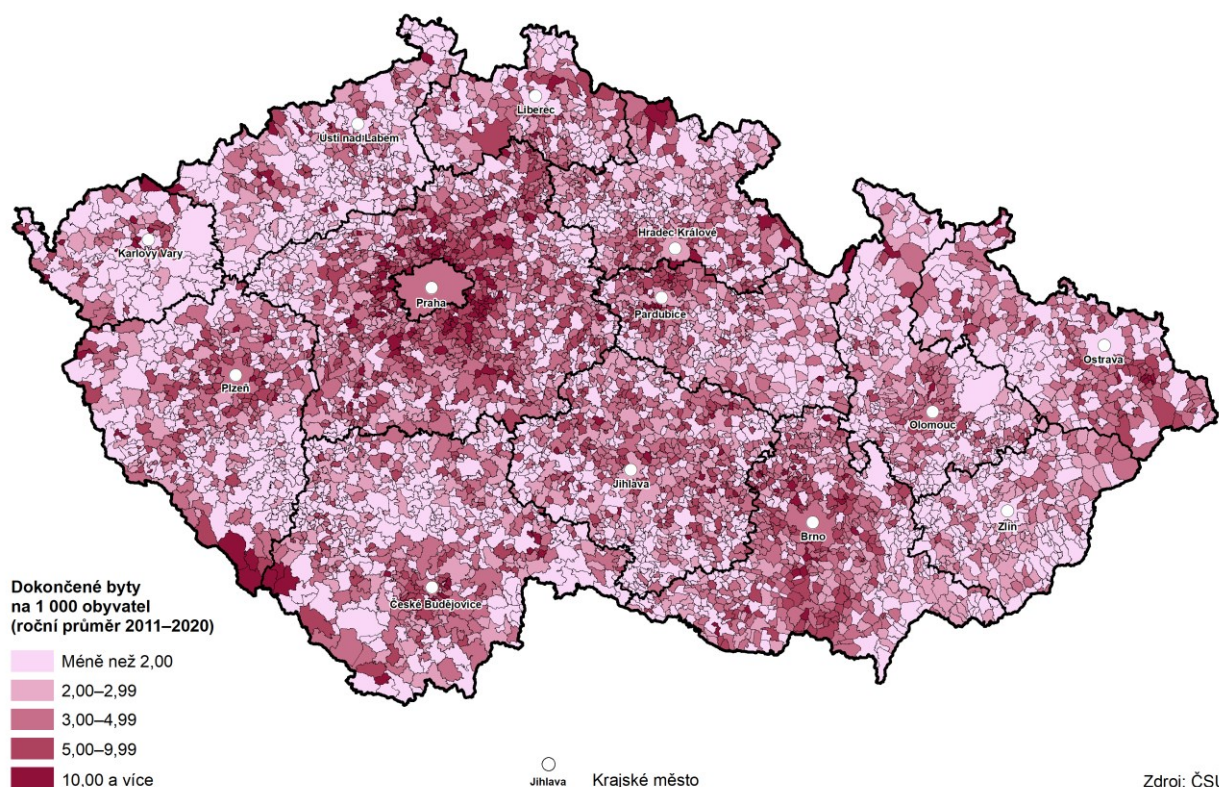


**Tab. 4.7 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

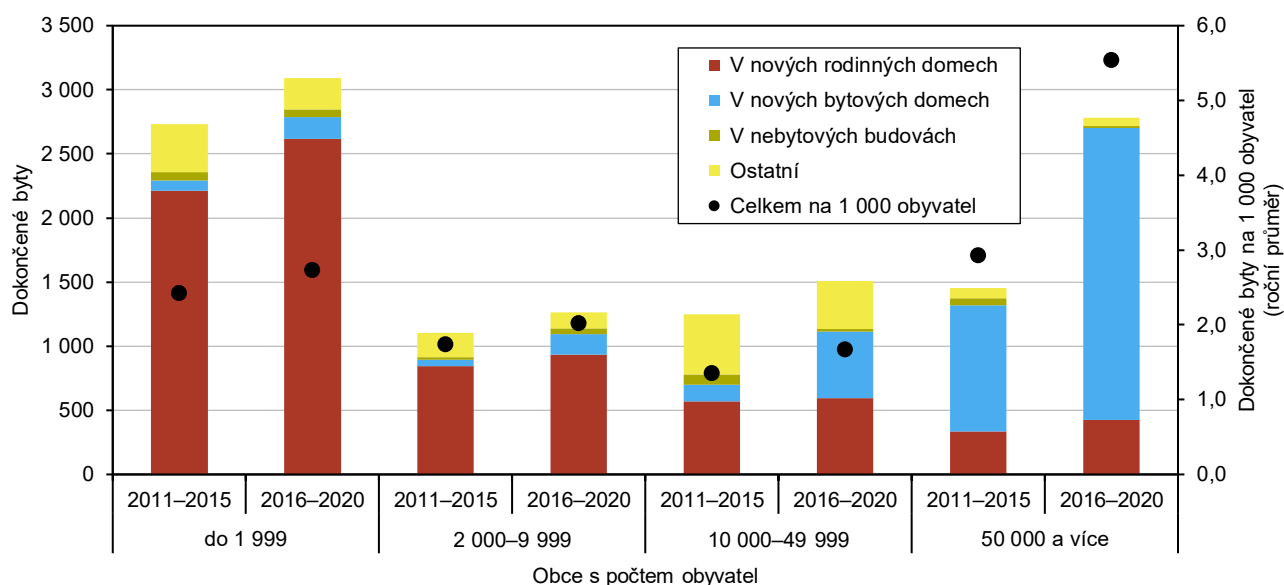
	2011–2015 (roční průměr)				2016–2020 (roční průměr)			
	byty celkem	z toho			byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,05</b>	<b>1,24</b>	<b>0,39</b>	<b>0,07</b>	<b>2,73</b>	<b>1,45</b>	<b>0,99</b>	<b>0,04</b>
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	2,43	1,96	0,07	0,06	2,73	2,31	0,15	0,05
2 000–9 999	1,74	1,33	0,08	0,03	2,02	1,50	0,25	0,07
10 000–49 999	1,35	0,61	0,14	0,08	1,67	0,66	0,57	0,02
50 000 a více	2,92	0,67	1,98	0,11	5,54	0,85	4,53	0,03

Z porovnání velikostních skupin obcí vyplývá, že relativně nejvíce se stavělo v nejmenších obcích a největší obci Olomouckého kraje. Zjištěný krajský průměr 2,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel byl v letech 2011 až 2020 překonán pouze v obcích do 1 999 obyvatel (2,58 ‰) a v krajském městě Olomouci (4,24 ‰). Na 1 000 obyvatel se v Olomouci dokončilo více bytů než v Praze (3,93 ‰) nebo Brně (3,44 ‰). Celorepublikový průměr činil 2,77 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

#### Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2011–2020



Relativně nejvíce bytů v nových rodinných domech se v letech 2011 až 2020 dokončilo v obcích, městsech a městech do 1 999 obyvatel (2,14 ‰). V případě nových bytových domů bylo relativně nejvíce bytů dokončeno ve městě Olomouci (3,26 ‰), a to jak v Olomouckém kraji, tak mezi všemi takto vymezenými velikostními kategoriemi obcí v České republice. Město Olomouc tak ve výstavbě bytů v novostavbách bytových domů předčilo i Prahu (3,04 ‰) nebo Brno (2,15 ‰).

**Graf 4.3 Dokončené byty podle druhu budovy a intenzita výstavby podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji**

V obcích do 1 999 trvale bydlících obyvatel v Olomouckém kraji se v letech 2011 až 2020 realizovalo 4 830 bytů v novostavbách rodinných domů, tj. 56,6 % z bytů v novostavbách rodinných domů v kraji. Jejich průměrná užitná plocha činila 130,9 m<sup>2</sup>, průměrná obytná plocha 87,9 m<sup>2</sup> a průměrné investiční náklady na výstavbu 3 084 tis. Kč. Zatímco v obcích s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel, ve kterých se v nových rodinných domech ve sledovaném desetiletí dokončilo 1 780 bytů (tj. 20,9 %), a obcích s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel, ve kterých se analogicky dokončilo 1 163 bytů (tj. 13,6 %), byly velikostní parametry dokončených bytů obdobné, průměrné investiční náklady rostly. Ve skupině obcí s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel činily 3 100 tis. Kč a ve skupině obcí s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel již 3 196 tis. Kč. V průměru největší a výrazně nejdražší byty v nových rodinných domech se postavily v Olomouci. Průměrná užitná plocha zde dokončeného bytu dosáhla 133,7 m<sup>2</sup>, průměrná obytná plocha 94,1 m<sup>2</sup> a průměrné investiční náklady na výstavbu činily 3 732 tis. Kč.

**Tab. 4.8 Dokončené byty v nových rodinných a bytových domech podle počtu pokojů a podle velikostních skupin obcí Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

	Byty v nových rodinných domech					Byty v nových bytových domech					
	celkem	v tom s počtem pokojů (v %)				celkem	v tom s počtem pokojů (v %)				
		2 a méně	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>8 534</b>	<b>5,6</b>	<b>17,3</b>	<b>45,0</b>	<b>32,1</b>	<b>4 370</b>	<b>4,5</b>	<b>28,6</b>	<b>43,0</b>	<b>19,2</b>	<b>4,8</b>
v tom obce s počtem obyvatel:											
do 1 999	4 830	5,0	17,0	45,0	33,0	253	24,1	45,8	25,7	4,3	-
2 000–9 999	1 780	5,0	16,7	45,2	33,1	208	9,1	23,1	51,4	15,4	1,0
10 000–49 999	1 163	8,3	21,2	43,4	27,2	651	1,1	27,0	50,8	16,0	5,1
50 000 a více	761	7,1	14,5	46,8	31,7	3 258	3,3	28,0	42,2	21,2	5,3

<sup>1)</sup> včetně dvugarsoniér

Relativně malé rozdíly v obytné ploše dokončených bytů v novostavbách rodinných domů napříč velikostními skupinami obcí v Olomouckém kraji korespondovaly s relativně malými rozdíly v počtech pokojů těchto bytů. V letech 2011 až 2020 mělo mírně přes 78 % dokončených bytů v nových rodinných domech 4 a více pokojů, a to jak v obcích do 1 999 obyvatel, tak v obcích od 2 000 do 9 999 obyvatel, tak v krajském městě Olomouci. Mírnou odchylku tvořily pouze dokončené byty v novostavbách rodinných domů ve městech s 10 000



až 49 999 obyvateli, ve kterých zastoupení 4 a více pokojových bytů činilo pouze necelých 71 %. Nižší podíl zde byl způsoben relativně vyšším zastoupením třípokojových a částečně také ne příliš rozšířených dvoupokojových bytů v nových rodinných domech.

**Tab. 4.9 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech podle velikostních skupin obcí Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
		centrálním domovním	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		centrálním domovním	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
<b>Kraj celkem</b>	<b>55,5</b>	<b>94,0</b>	<b>5,6</b>	<b>2,6</b>	<b>32,7</b>	<b>64,7</b>	<b>29,8</b>	<b>93,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>	<b>55,3</b>	<b>38,7</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 1 999	55,2	94,7	4,9	2,2	32,9	64,9	26,9	94,6	5,2	4,8	57,9	37,3
2 000–9 999	48,9	93,6	5,9	3,4	32,8	63,7	30,7	90,4	9,3	9,3	60,6	30,1
10 000–49 999	59,6	94,4	5,4	2,3	30,4	67,3	35,5	94,6	5,1	5,2	53,4	41,4
50 000 a více	67,5	90,4	9,3	3,6	35,2	61,2	38,0	93,4	6,6	7,3	30,0	62,7

S výjimkou krajského města Olomouce ve všech ostatních velikostních skupinách obcí Olomouckého kraje, analogicky jako ve všech správních obvodech obcí s rozšířenou působností, se v průběhu uplynulé dekády zvyšoval význam energeticky šetrných staveb. Zatímco ještě v letech 2011 až 2015 převažovala u dokončených bytů v nových rodinných domech ve všech čtyřech velikostních skupinách obcí nejméně úsporná kategorie „C“, v letech 2016 až 2020 již převažovala úspornější kategorie „B“. Specifické postavení Olomouce, ve které v obou pětiletých cyklech převládaly dokončené byty v novostavbách rodinných domů třídy „C“, souviselo s kombinací technických i netechnických faktorů. Vedle ekonomické stránky svou roli sehrálo nejen architektonické řešení novostaveb v městské zástavbě, ale například také vyšší podíl staveb připojených na plynovodní síť, neboť zemní plyn se řadí mezi neobnovitelné zdroje primární energie.

**Tab. 4.10 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svíslé nosné konstrukce a podle velikostních skupin obcí Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**

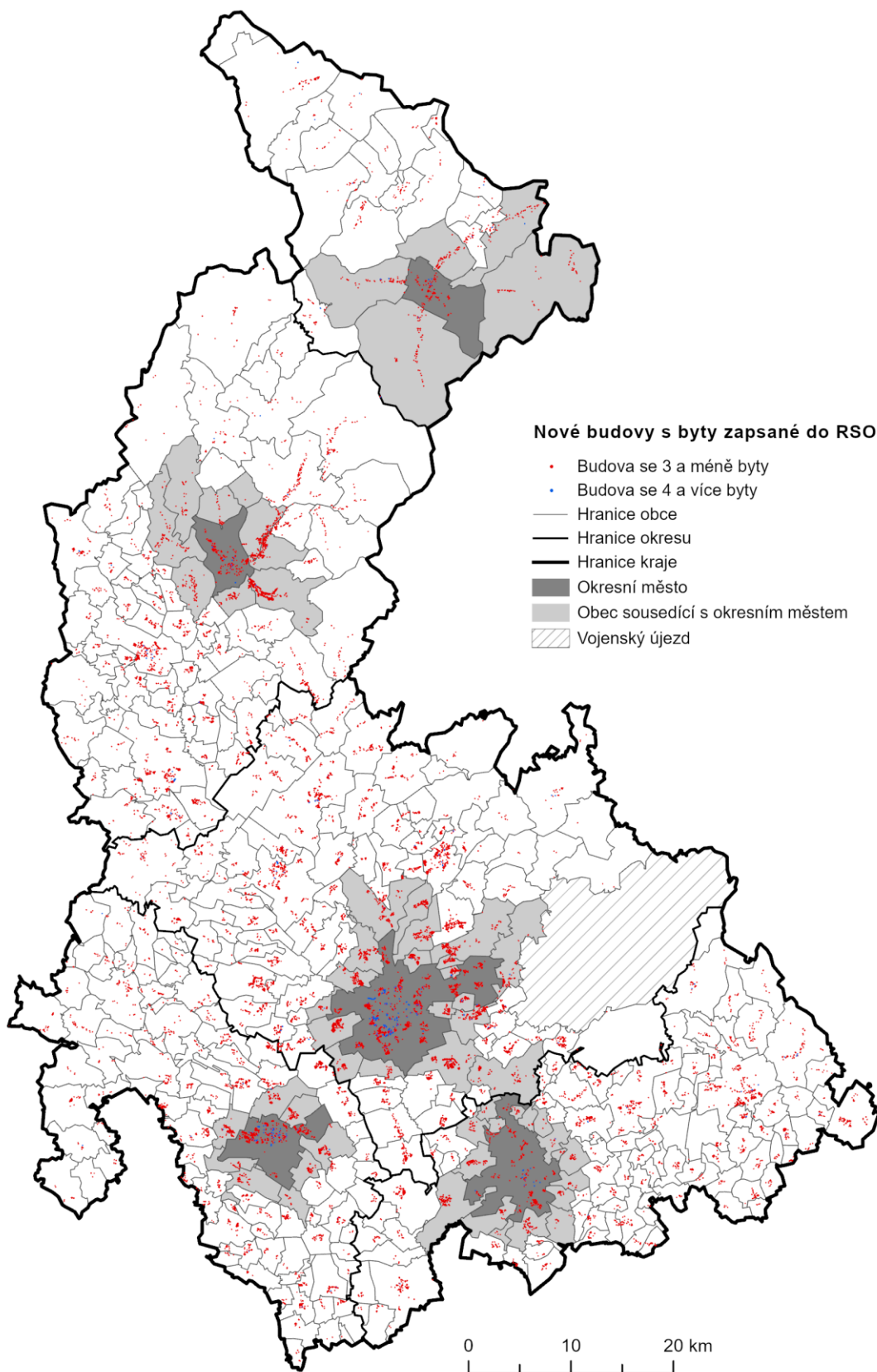
(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
<b>Kraj celkem</b>	<b>85,3</b>	<b>1,7</b>	<b>11,0</b>	<b>2,0</b>	<b>78,7</b>	<b>1,4</b>	<b>19,5</b>	<b>0,3</b>
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	85,4	1,9	10,5	2,3	76,9	1,2	21,6	0,3
2 000–9 999	84,0	1,3	12,8	1,9	78,8	1,5	19,1	0,5
10 000–49 999	84,4	1,8	12,5	1,4	82,2	1,9	16,0	-
50 000 a více	89,9	1,5	7,2	1,5	85,2	2,1	12,4	0,2

## Dokončená bytová výstavba v podrobném územním pohledu

Hlavním ohniskem výstavby, nejen v Olomouckém kraji, je dlouhodobě statutární a krajské město Olomouc. V období let 2011 až 2020 se na jeho území dokončilo 4 235 bytů, tj. 4,24 bytů na 1 000 obyvatel. V relativním pohledu se v Olomouci dokončilo nejvíce bytů ze všech krajských měst. Nižší intenzita bytové výstavby v porovnání s Olomoucí charakterizovala všechna města nad 20 000 obyvatel v České republice, vč. Prahy (3,93 ‰), Brna (3,44 ‰), Ostravy (1,17 ‰), Plzně (3,57 ‰), Liberce (1,67 ‰), Českých Budějovic (3,30 ‰), Hradce Králové (2,21 ‰), Ústí nad Labem (0,76 ‰), Pardubic (2,36 ‰) Zlína (1,52 ‰) a dalších.

### Budovy s byty zapsané do RSO v Olomouckém kraji v letech 2001–2020

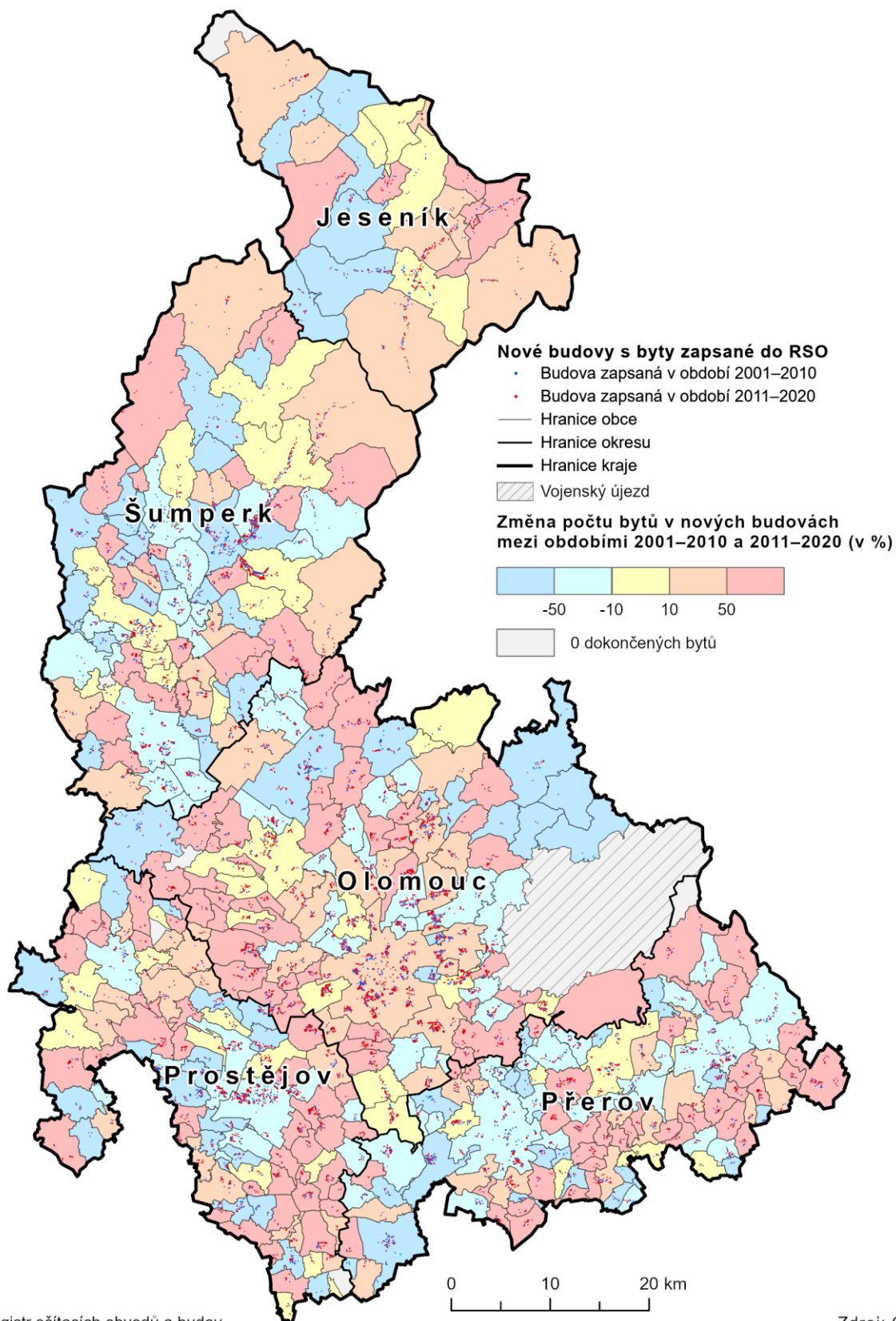


RSO = Registr sčítacích obvodů a budov

Zdroj: ČSÚ

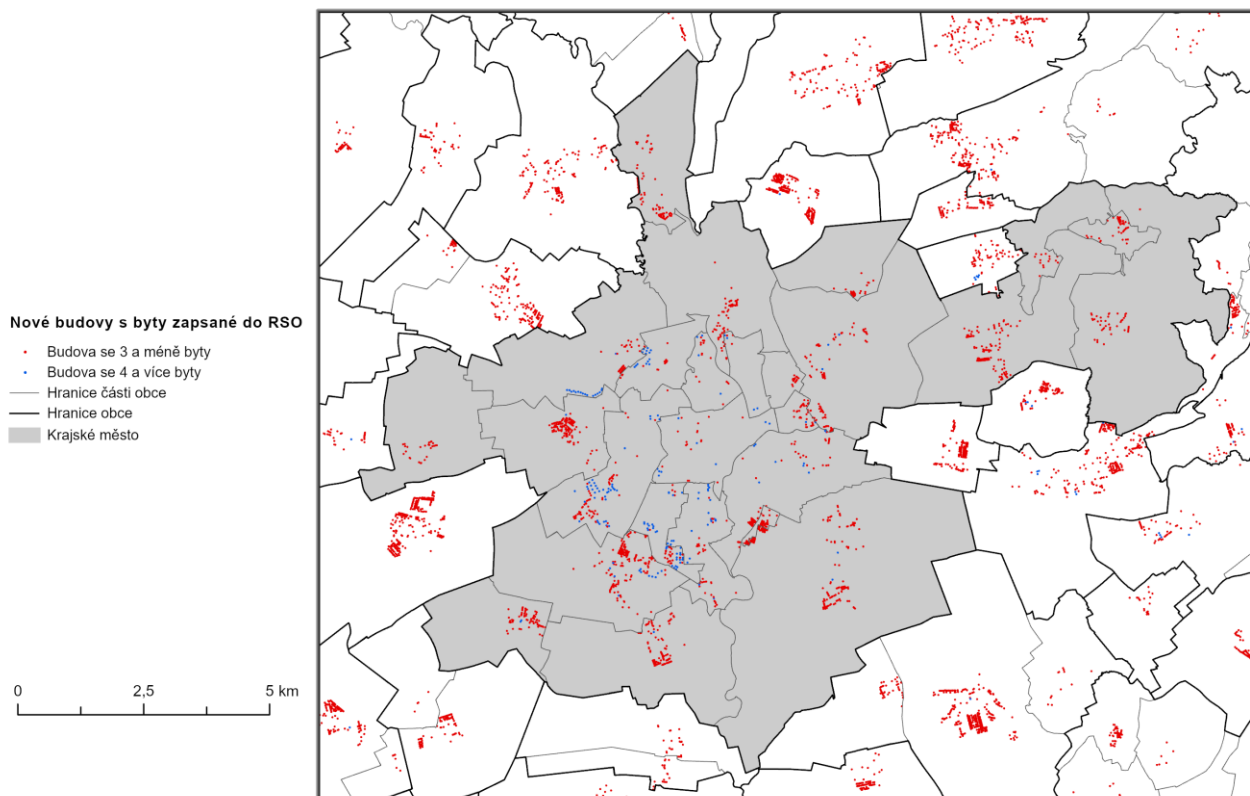


### Změna počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji mezi obdobími 2001–2010 a 2011–2020



Zásadní rozdíly nepanovaly pouze mezi největšími sídly v České republice, ale také mezi největšími městy v Olomouckém kraji. Zatímco v Prostějově se během sledovaného desetiletého období dokončilo 1 247 bytů (tj. 2,83 ‰), v Přerově pouze 366 bytů (tj. 0,83 ‰). Ještě nižší intenzitu bytové výstavby vykázal Šumperk (0,19 ‰) nebo Hranice (0,76 ‰). Z dalších měst nad 5 000 obyvatel bylo relativně nejvíce bytů dokončeno ve Šternberku (3,04 ‰) a Mohelnici (2,42 ‰). Ze všech obcí Olomouckého kraje byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v letech 2011 až 2020 zaznamenána v Ostružné (24,60 ‰), Štarnově (10,61 ‰) a Hradci – Nové Vsi (10,00 ‰). V 19 obcích na území kraje se během sledovaného desetiletí nedokončil ani jeden byt.

### Budovy s byty zapsané do RSO v Olomouci v letech 2001–2020



RSO = Registr sčítacích obvodů a budov

Zdroj: ČSÚ