

6. BYTOVÁ VÝSTAVBA V OKRESECH

V následujícím textu uvádíme stručnou charakteristiku bytové výstavby za okresy. Postupně budou rozebrány byty dokončené, zahájené a rozestavěné. Podrobné sestavy jednotlivých údajů jsou prezentovány v tabulkové příloze.

6.1. Dokončené byty

V následující tabulce je přehledně znázorněn vývoj četnosti okresů v pěti intervalech intenzity bytové výstavby v průběhu let 1997 – 2004.

Tab. 1 Četnost okresů podle intenzity bytové výstavby v letech 1997 – 2004 a v ročním průměru období 1997 - 2004

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně	Počet okresů																	
	absolutně									v procentech								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004
Méně než 1,00	15	9	6	5	5	3	5	4	5	19,5	11,7	7,8	6,5	6,5	3,9	6,5	5,2	6,5
1,00 – 1,99	35	31	28	22	26	22	21	21	19	45,5	40,3	36,4	28,6	33,8	28,6	27,3	27,3	24,7
2,00 – 2,99	22	27	29	27	23	19	33	24	41	28,6	35,1	37,7	35,1	29,9	24,7	42,9	31,2	53,2
3,00 – 3,99	3	7	12	16	16	25	10	14	8	3,9	9,1	15,6	20,8	20,8	32,5	13,0	18,2	10,4
4,00 a více	2	3	2	7	7	8	8	14	4	2,6	3,9	2,6	9,1	9,1	10,4	10,4	18,2	5,2
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Postupné ožívání bytové výstavby, která dosáhla svého minima v polovině devadesátých let minulého století, se projevuje i na okresní úrovni ve změnách počtu dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu. Jestliže například v roce 1997 vykazalo ještě 15 okresů České republiky absolutně nedostatečnou bytovou výstavbu charakterizovanou intenzitou nižší než jeden dokončený byt na 1 000 obyvatel ročně, v roce 1999 se tak málo stavělo již jen v šesti okresech a v roce 2002 již jen ve třech okresech. V posledních dvou letech sledovaného období byl nejnižší interval zastoupen pěti a v následujícím roce čtyřmi okresy. V průměru let 1997 – 2004 bylo v nejnižším intervalu zastoupeno pět okresů. Také ve druhém nejnižším intervalu s 1 – 2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel došlo ke snížení počtu okresů z 35 na 21. Interval se 2 – 3 dokončenými byty na 1 000 je v posledních dvou letech zastoupen nejčetněji i přestože zde počet okresů klesl z 33 v roce 2003 na 24 v roce 2004. I průměrná hodnota intenzity bytové výstavby za období 1997 – 2004 byla nejčetněji zastoupena v tomto intervalu. V intervalu od 3 do 4 dokončených bytů na 1 000 obyvatel se počet okresů v roce 2004 zvýšil na 14. Stejného počtu bylo dosaženo i v nejvyšším intervalu.

Z tabulky 21 je patrné, že zdaleka nejvyšší bytovou výstavbu měřenou ukazatelem **intenzity bytové výstavby** v úhrnu let 1997 - 2004 měly dva příměstské okresy v zázemí Prahy, kam se soustřeďovala především výstavba rodinných domů vilového charakteru, které stavěli zejména majetnější obyvatelé pracující v hlavním městě. Suburbanizační tendence se plně projeví rovněž v rozvoji výstavby v zázemí měst Plzně a Brna. Dále se intenzivně stavělo v okresech Domažlice, Jihlava, Mladá Boleslav, hlavní město Praha a Benešov.

Tab. 2 Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2002, 2003, 2004 a v průměru let 1997 – 2004

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v roce, období							
2002		2003		2004		1997 – 2004	
Nejvyšší hodnoty :							
Praha-východ	7,87	Praha-západ	11,97	Praha-západ	17,36	Praha-západ	8,99
Praha-západ	7,72	Praha-východ	8,58	Praha-východ	16,64	Praha-východ	7,38
Jihlava	5,60	Mladá Boleslav	8,19	Brno-venkov	6,27	Plzeň-jih	4,31
Plzeň-jih	5,06	Plzeň-jih	5,90	Domažlice	5,93	Domažlice	4,05
Plzeň-sever	4,96	Brno-venkov	4,50	Jihlava	5,91	Brno-venkov	3,76
Brno-venkov	4,30	Plzeň-sever	4,37	Beroun	5,69	Plzeň-sever	3,68
Tachov	4,12	Jablonec nad Nisou	4,16	Nymburk	5,25	Jihlava	3,54
Domažlice	4,08	Domažlice	4,02	Hlavní město Praha	5,08	Mladá Boleslav	3,25
Kutná Hora	3,92	Hlavní město Praha	3,80	České Budějovice	5,08	Hlavní město Praha	3,23
Uherské Hradiště	3,91	Kutná Hora	3,77	Plzeň-sever	5,04	Benešov	3,23
Průměr ČR	2,68	Průměr ČR	2,66	Průměr ČR	3,16	Průměr ČR	2,43
Cheb	1,27	Písek	1,29	Louny	1,38	Česká Lípa	1,40
Litoměřice	1,24	Karviná	1,29	Cheb	1,28	Louny	1,39
Rakovník	1,22	Plzeň-město	1,25	Děčín	1,26	Sokolov	1,34
Česká Lípa	1,14	Šumperk	1,17	Sokolov	1,11	Cheb	1,31
Chomutov	1,14	Cheb	1,06	Karviná	1,07	Chomutov	1,07
Ostrava-město	1,04	Strakonice	0,92	Teplice	1,05	Teplice	0,97
Ústí nad Labem	1,00	Ostrava-město	0,92	Chomutov	0,91	Ostrava-město	0,94
Karviná	0,75	Most	0,89	Ostrava-město	0,78	Karviná	0,93
Teplice	0,68	Ústí nad Labem	0,83	Ústí nad Labem	0,71	Ústí nad Labem	0,85
Most	0,53	Louny	0,69	Most	0,38	Most	0,59
Nejnižší hodnoty :							

Nejnižší intenzita bytové výstavby v průměru let 1997 – 2004 byla zaznamenána v převážné míře v severozápadních a západních Čechách a na Ostravsku, tedy v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací ekonomiky po roce 1989. Mezi pět okresů s nejnižší intenzitou bytové výstavby (méně než jeden dokončený byt na 1 000 obyvatel) v průměru sledovaného osmiletého období patří Most, Ústí nad Labem, Karviná, Ostrava-město a Teplice.

6.2. Zahájené byty

Celostátní vývoj zahájené výstavby od poloviny devadesátých let, se stoupající tendencí až do roku 1998, útlumem v následujících třech letech a opětovným vzestupem v posledních třech letech sledovaného období až na zatím nejvyšší hodnotu v roce 2004, se částečně projevil i na okresní úrovni. Mnohé naznačuje již následující četnostní tabulka okresů podle intervalů hodnot intenzity zahájení bytů. (Tab.22)

Tab. 3 Četnost okresů podle intenzity zahájené bytové výstavby v letech 1997 – 2004 a v ročním průměru období 1997 – 2004

Interval počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně	Počet okresů																	
	absolutně									v procentech								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004
Méně než 1,00	4	2	2	2	0	2	4	5	1	5,2	2,6	2,6	2,6	0,0	2,6	5,2	6,5	1,3
1,00 - 1,99	13	10	13	10	13	11	10	11	8	16,9	13,0	16,9	13,0	16,9	14,3	13,0	14,3	10,4
2,00 - 2,99	27	21	19	22	31	35	24	19	24	35,1	27,3	24,7	28,6	40,3	45,5	31,2	24,7	31,2
3,00 - 3,99	17	21	23	26	24	12	15	18	30	22,1	27,3	29,9	33,8	31,2	15,6	19,5	23,4	39,0
4,00 – 4,99	10	13	9	11	3	9	8	13	9	13,0	16,9	11,7	14,3	3,9	11,7	10,4	16,9	11,7
5,00 a více	6	10	11	6	6	8	16	11	5	7,8	13,0	14,3	7,8	7,8	10,4	20,8	14,3	6,5
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Vývoj počtu zahájených staveb bytů v úhrnu České republiky v letech 1997 - 2004 se na úrovni okresů odrazil především ve vývoji četnosti nejvyššího intervalu, s intenzitním ukazatelem vyšším než 5 zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Takto vysokou intenzitu zahájené bytové výstavby vykazovalo nejvíce okresů (10, resp.11) v letech 1998 a 1999, v následujících dvou letech počet okresů nacházejících se v nejvyšším intervalu klesl na 6, aby v roce 2003 vzrostl na svou zatím nejvyšší hodnotu 16 okresů. V roce 2004 však poklesl na 11 okresů. Naopak počet okresů s nejnižší zahajovanou bytovou výstavbou se v průběhu osmiletého období prakticky nezměnil, s výjimkou v roce 2001, kdy se nevyskytl ani jeden okres v nejnižším intervalu. Nejvíce okresů je v roce 2004 zastoupeno v intervalu 2 – 3, zatímco největší počet okresů vykazoval hodnotu intenzity bytové výstavby v průměru osmiletého období v rozmezí od 3 do 4 zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu.

Jmenný seznam okresů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele v posledních třech letech a v celém období 1997 - 2004 je zobrazen v tabulce 23.

V ročním průměru let 1997 - 2004 zaznamenaly zdaleka nejvyšší intenzitu zahajované bytové výstavby oba okresy v zázemí hlavního města, které dominovaly rovněž ve všech třech posledních letech. V osmiletém úhrnu a v letech 2003 a 2004 vykázal nejvyšší hodnotu okres Praha-západ, v letech 2000 - 2002 (rok 2000 a 2001 není v tabulce) se nejintenzivněji stavělo v okrese Praha-východ. Mezi deseti okresy s nejintenzivnější zahajovanou bytovou výstavbou v průměru posledního osmiletého období podobně jako u dokončených bytů nalézáme oba okresy v okolí Plzně, okres Brno-venkov, Domažlice a Jihlava.

Tab. 4 Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou zahájené výstavby bytů v letech 2002, 2003, 2004 a v průměru let 1997 – 2004

Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v roce, období							
2002		2003		2004		1997 – 2004	
Nejvyšší hodnoty :							
Praha-východ	16,08	Praha-západ	22,58	Praha-západ	22,04	Praha-západ	14,04
Praha-západ	12,77	Praha-východ	15,00	Praha-východ	14,50	Praha-východ	11,95
Mladá Boleslav	8,15	Jihlava	7,79	Nymburk	10,68	Domažlice	5,86
Domažlice	7,34	Beroun	7,27	Brno-město	7,13	Plzeň-jih	5,57
Brno-venkov	7,13	Plzeň-jih	6,99	Kolín	7,10	Brno-venkov	5,34
České Budějovice	5,82	Jablonec nad Nisou	6,28	Jihlava	6,62	České Budějovice	4,88
Semily	5,04	Benešov	6,00	Karlovy Vary	6,28	Jihlava	4,75
Jihlava	5,01	Brno-venkov	5,91	Hlavní město Praha	5,95	Prachatice	4,63
Blansko	4,97	Český Krumlov	5,84	Brno-venkov	5,87	Nymburk	4,61
Prachatice	4,94	Chrudim	5,80	České Budějovice	5,26	Plzeň-sever	4,58
Průměr ČR	3,29	Průměr ČR	3,58	Průměr ČR	3,82	Průměr ČR	3,31
Přerov	1,91	Děčín	1,46	Přerov	1,40	Jeseník	2,09
Plzeň-město	1,88	Sokolov	1,42	Hradec Králové	1,28	Česká Lípa	1,99
Karlovy Vary	1,84	Most	1,38	Most	1,28	Louny	1,79
Teplice	1,74	Louny	1,28	Bruntál	1,13	Most	1,53
Louny	1,54	Kroměříž	1,07	Ústí nad Labem	1,00	Sokolov	1,41
Bruntál	1,38	Ústí nad Labem	1,03	Karviná	0,83	Chomutov	1,38
Ostrava-město	1,23	Chomutov	0,99	Ostrava-město	0,77	Teplice	1,25
Karviná	1,16	Teplice	0,86	Jeseník	0,64	Ostrava-město	1,22
Ústí nad Labem	0,79	Karviná	0,81	Sokolov	0,62	Ústí nad Labem	1,10
Chomutov	0,77	Ostrava-město	0,76	Chomutov	0,60	Karviná	0,98
Nejnižší hodnoty :							

Mezi deseti okresy, které měly v průměru let 1997 - 2004 nejnižší míru zahajovaných bytů, byly podle očekávání výhradně okresy ze strukturálně nejvíce postižených oblastí, tedy ze severních a západních Čech, ze severní Moravy. Zde opět platí, že ve fázi zahajování se problémy spojené s přechodem české ekonomiky na tržní hospodářství projevily v těchto dříve preferovaných okresech podstatně dříve než ve fázi dokončování. Nejnižší intenzita

zahájené bytové výstavby byla v osmiletém průměru dosažena v okrese Karviná, kde byl zahájen méně než jeden byt na 1 000 obyvatel. Kromě okresu Jeseník spadá zbývajících osm okresů s nejnižší intenzitou v průměru let 1997 - 2004 do intervalu 1 až 2 zahájené byty na 1 000 obyvatel.

6.3. Rozestavěné byty

Vysoká rozestavěnost bytů je v České republice **tradiční charakteristikou bytové výstavby**. V etapě omezení stavebních aktivit však představuje spíše negativní faktor, neboť není projevem vysokého objemu zahajovacích prací, ale spíše neefektivního prodlužování výstavby. Také z tohoto hlediska je třeba hodnotit okresní rozrůznění intenzitního ukazatele rozestavěnosti. (Tab.24)

Rozestavěnost bytů od minimální úrovně v roce 1994 stále stoupá a spolu s tím se zvyšuje i četnost okresů v nejvyšším intervalu intenzitního ukazatele. Koncem roku 2004 dosáhla již ve 15 okresech republiky intenzita rozestavěnosti hodnoty vyšší než 20 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel, ačkoli ještě v roce 1996 přecházelo takové množství rozestavěných bytů do dalších let jen v jediném okrese. V souvislosti s tím až do roku 2002 výrazně klesal i počet bytů v nejnižším intervalu méně než 5 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel, a sice z 13 v roce 1996 na pouhé 2 okresy v roce 2002, během posledních dvou let sledovaného období se tento počet zvýšil na 5 okresů. Nejvyšší četnost okresů se během osmi let přesunula z intervalu 5,00 - 9,99 do intervalu 10,00 - 14,99 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel. Tyto intervaly jsou jediné, ve kterých došlo v meziročním srovnání v roce 2004 k poklesu.

Tab. 5 Četnost okresů pole intenzity rozestavěnosti bytů koncem let 1996 – 2004

Interval počtu rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel koncem roku	Počet okresů																	
	absolutně									v procentech								
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Méně než 5,00	13	7	6	6	6	6	2	4	5	16,9	9,1	7,8	7,8	7,8	7,8	2,6	5,2	6,5
5,00 - 9,99	47	42	27	23	18	17	19	15	9	61,0	54,5	35,1	29,9	23,4	22,1	24,7	19,5	11,7
10,00 - 14,99	12	20	34	33	34	31	33	28	27	15,6	26,0	44,2	42,9	44,2	40,3	42,9	36,4	35,1
15,00 - 19,99	4	5	6	10	12	16	14	17	21	5,2	6,5	7,8	13,0	15,6	20,8	18,2	22,1	27,3
20,00 a více	1	3	4	5	7	7	9	13	15	1,3	3,9	5,2	6,5	9,1	9,1	11,7	16,9	19,5
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

V tabulce extrémních hodnot (tab.25) porovnááme údaje o rozestavěnosti ke konci let 1996, 2003 a 2004.

Stejně jako mezi zahájenými byty dominují i v ukazateli intenzity rozestavěnosti oba okresy v zázemí hlavního města Prahy. Je to dáno vysokým podílem rodinných domů, převážně charakteru vil. Koncem roku 2004 bylo v okrese Praha-západ do dalších let v přepočtu na 1 000 obyvatel rozestavěno již **více než 50 bytů**. V okrese Praha-východ klesla v roce 2004 intenzita rozestavěnosti pod hranici 50 bytů na 1 000 obyvatel. V ostatních osmi okresech z deseti okresů s nejvyšší intenzitou rozestavěnosti je tento ukazatel na méně než poloviční úrovni okresu Praha-západ. Jedná se zejména o okresy z oblasti jižních, jihozápadních a středních Čech. Také tyto oblasti s **vysokým intenzitním ukazatelem rozestavěnosti** jsou většinou charakteristické vysokým podílem výstavby

rodinných domů, s delší dobou výstavby, ve většině případů je však vysoká hodnota ovlivněna rovněž nadprůměrnou intenzitou zahajované bytové výstavby (viz tabulka 23).

Tab. 6 Okresy s nevyšší a nejnižší intenzitou rozestavěnosti bytů koncem let 1996, 2003 a 2004

Počet rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel koncem roku					
1996		2003		2004	
Nejvyšší hodnoty :					
Praha-západ	24,49	Praha-západ	53,5	Praha-západ	56,20
Rokycany	18,94	Praha-východ	51,7	Praha-východ	48,02
Plzeň-jih	17,94	Beroun	26,1	Plzeň-jih	26,34
Praha-východ	15,90	Domažlice	26,0	Prachatice	26,18
Beroun	15,11	Prachatice	26,0	České Budějovice	26,14
Vsetín	13,44	Plzeň-jih	25,9	Beroun	25,59
Plzeň-sever	13,39	České Budějovice	25,6	Strakonice	25,21
Benešov	13,11	Strakonice	23,6	Domažlice	24,50
Prachatice	12,19	Brno-venkov	20,7	Benešov	21,30
Rakovník	12,11	Plzeň-sever	20,6	Nymburk	20,48
Průměr ČR	7,25	Průměr ČR	13,6	Průměr ČR	11,74
Opava	4,61	Hradec Králové	7,7	Opava	7,76
Brno-město	4,33	Opava	7,5	Most	7,72
Sokolov	4,17	Jeseník	6,9	Hradec Králové	6,84
Plzeň-město	4,07	Most	6,8	Jeseník	5,81
Teplice	3,29	Sokolov	5,1	Teplice	5,69
Ostrava-město	3,04	Ostrava-město	5,0	Ostrava-město	4,71
Karviná	2,78	Teplice	5,0	Sokolov	4,64
Most	1,78	Chomutov	4,6	Chomutov	4,28
Ústí nad Labem	1,76	Karviná	3,5	Karviná	3,35
Chomutov	1,36	Ústí nad Labem	2,2	Ústí nad Labem	2,46
Nejnižší hodnoty :					

Také ve fázi rozestavěnosti jsou v bytové výstavbě **nejméně intenzitní** okresy severozápadních Čech a ze severu Moravy. Na rozdíl od okresů s nejvyšší intenzitou rozestavěnosti je zde minimální rozestavěnost způsobena zejména velmi nízkou zahajovanou výstavbou v průběhu devadesátých let. Všechny deset okresů s nejnižší intenzitou rozestavěnosti z roku 2003 vykázalo i v roce 2004 nejnižší počet rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel.