

# 1. Dokončené byty

## 1.1 Počet a struktura dokončených bytů

Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejdůležitějších ukazatelů bytové výstavby. Velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Výchozí rok 1998 byl druhým rokem vzestupu bytové výstavby po výrazném poklesu počtu dokončených bytů v první polovině devadesátých let. V dalších letech docházelo k postupnému nárůstu dokončených bytů až do roku 2002, kdy bylo v kraji dokončeno 2 297 bytů. V tomto roce rovněž došlo k nejvýraznějšímu meziročnímu růstu dokončených bytů, kdy bylo dokončeno o 300 bytů (o 15,0 %) více než v roce předešlém. Největší podíl na tom měla výstavba bytů vzniklých stavebními úpravami nebytových prostor (nárůst o 262 bytů) a bytů v rodinných domech (nárůst o 95 bytů). V následujících letech nabral vývoj zcela opačný směr a počet dokončených bytů klesl až na hodnotu 1 632 v roce 2006. I přes celkem příznivě se vyvíjející počet dokončených bytů je potřebné zmínit, že v souvislosti s rostoucím počtem domácností také stále narůstá potřeba bytů.

**Tab. 1.1.1 Dokončené byty podle druhu objektů v letech 1998 – 2006**

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizace bytového fondu <sup>1)</sup>
		stavby pro bydlení				domy s pečovatelskou službou	nebytové objekty	adaptované nebytové prostory	
		rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby					
				k rodinným domům	k bytovým domům				
absolutně									
1998	1 763	757	346	372	134	19	19	116	1 211
1999	1 772	829	148	383	124	28	54	206	1 390
2000	1 801	886	94	383	117	19	43	259	1 302
2001	1 997	957	260	446	87	86	41	120	1 134
2002	2 297	1 052	186	460	88	75	54	382	1 493
2003	2 078	1 011	67	372	76	214	71	267	1 411
2004	2 004	1 087	139	359	103	180	51	85	1 327
2005	1 924	1 134	85	360	62	76	117	90	1 922
2006	1 632	967	104	253	49	26	135	98	1 792
1998 – 2006	17 268	8 680	1 429	3 388	840	723	585	1 623	12 982
v procentech z dokončených bytů celkem									
1998	100,0	42,9	19,6	21,1	7,6	1,1	1,1	6,6	x
1999	100,0	46,8	8,4	21,6	7,0	1,6	3,0	11,6	x
2000	100,0	49,2	5,2	21,3	6,5	1,1	2,4	14,4	x
2001	100,0	47,9	13,0	22,3	4,4	4,3	2,1	6,0	x
2002	100,0	45,8	8,1	20,0	3,8	3,3	2,4	16,6	x
2003	100,0	48,7	3,2	17,9	3,7	10,3	3,4	12,8	x
2004	100,0	54,2	6,9	17,9	5,1	9,0	2,5	4,2	x
2005	100,0	58,9	4,4	18,7	3,2	4,0	6,1	4,7	x
2006	100,0	59,3	6,4	15,5	3,0	1,6	8,3	6,0	x
1998 – 2006	100,0	50,3	8,3	19,6	4,9	4,2	3,4	9,4	x

<sup>1)</sup> modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu a nejsou tedy započítávány do úhrnu dokončených bytů

Mezi roky 2005 a 2006 došlo ke snížení počtu dokončených bytů. V roce 2006 bylo dokončeno o 292 bytů méně než v roce 2005. Intenzitní ukazatel počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel dosáhl hodnoty 1,31. Roční průměr let 1998 až 2006 byl 1,51. Nejvyšší intenzita byla naměřena v roce 2002, a to 1,82. Od tohoto roku již pak postupně klesala. Ve srovnání s vrcholem bytové výstavby v polovině sedmdesátých let minulého století je současná intenzita bytové výstavby třikrát nižší.

Struktura nově dokončovaných bytů podle formy výstavby se od devadesátých let minulého století dosti změnila. Dříve velmi oblíbená družstevní forma bytové výstavby koncem devadesátých let téměř vymizela. Objevila se v Moravskoslezském kraji v roce 2006 u bytových domů v rozsahu 51 bytů v bytových domech. U rodinných domů převažuje individuální forma výstavby a u bytových domů obecní forma výstavby. Ostatní formy výstavby představované dnes převážně byty stavěnými soukromopodnikatelskými subjekty (z metodických důvodů jsou sem řazeny i byty dokončené v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů) se objevily v letech 2001 a 2002.

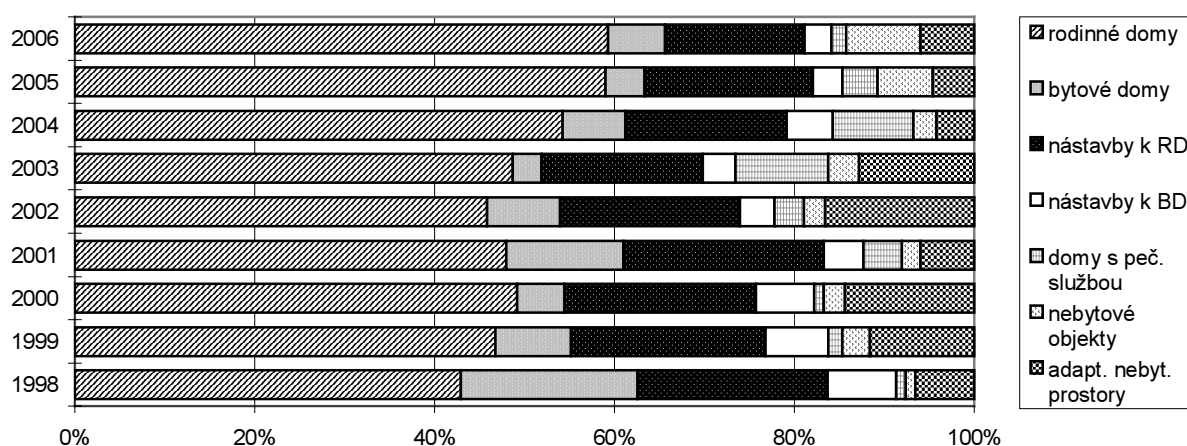
Počet dokončených bytů sice nerostl v každém roce devítiletého sledovaného období, je však možné hovořit o rostoucím trendu, až na srovnání posledních dvou let, kdy v roce 2006 došlo ke snížení proti roku 2005 např. u rodinných domů o 14,7 %. U bytových domů byl počet dokončených bytů v průběhu let 1998 – 2006 kolísavý a v roce 2006 byl o 22,4 % vyšší než v roce předchozím. V nástavbách a přístavbách k bytovým domům bylo v roce 2006 dokončeno o 13 bytů méně než v roce 2005. V nástavbách a přístavbách k rodinným domům bylo v roce 2006 dokončeno o 107 bytů méně než v roce 2005.

Byty vzniklé mimo stavby pro bydlení jsou statisticky zjišťovány od roku 1995. Jedná se o byty v domovech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, dále o byty v nebytových objektech a konečně byty vzniklé stavebními úpravami dosud nebytových prostorů.

Výstavba domů s pečovatelskou službou a domovů důchodců dosáhla v roce 2003 nejvyššího počtu dokončených bytů v nich, a to 214. Ještě v roce 2004 činil počet bytů v těchto domech 180 a pak se počet každoročně snižoval až na 26 bytů v roce 2006.

Výstavba bytů v nebytových objektech vykazovala od roku 1998 až do roku 2006 rostoucí trend, počet dokončených bytů v Moravskoslezském kraji se postupně zvyšoval z 19 bytů v roce 1998 až na 135 v roce 2006.

**Graf 1 Dokončené byty podle druhu objektů v letech 1998 – 2006**



Výkaznictví o bytové výstavbě podchycuje od roku 1995 i modernizace starších bytů, které sice nerozmnožují bytový fond, ale zkvalitňují jej. Počet modernizovaných bytů od roku 1998 až do roku 2005 stoupal a v roce 2006 poklesl o 130, tj. o 6,8 %. V průběhu let 1998 až 2006 bylo celkem v Moravskoslezském kraji zmodernizováno 12 982 bytů.

## 1.2 Byty dokončené v rodinných domech

V roce 2006 bylo postaveno v nových **rodinných domech** (bez nástaveb a přístaveb) celkem 967 nových bytů, tedy o 210 (o 27,7 %) více než v roce 1998. Jak se od té doby změnila struktura těchto bytů podle způsobu využití, resp. podle záměrů s nově získanými byty, ukazuje následující tabulka.

**Tab. 1.2.1 Dokončené byty v rodinných domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle konečného užití, forem výstavby a charakteru stavby v letech 1998 – 2006**

	Dokončené byty v rodinných domech (bez NPV)								
	celkem	v tom podle konečného užití					v tom podle charakteru stavby		
		pro vlastní potřebu	v tom podle formy výstavby			pro prodej po dokončení výstavby	samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům
		družstevní	individuální	ostatní					
1998	757	747	-	747	-	10	.	.	.
1999	829	820	-	820	-	9	780	16	33
2000	886	862	-	860	2	24	834	17	35
2001	957	955	-	955	-	2	922	9	26
2002	1 052	1 045	-	1 015	30	7	963	9	80
2003	1 011	1 008	-	1 007	1	3	973	13	25
2004	1 087	1 087	-	1 086	1	-	1 056	13	18
2005	1 134	1 134	-	1 134	-	-	1 120	4	10
2006	967	931	.	.	.	36	923	11	33

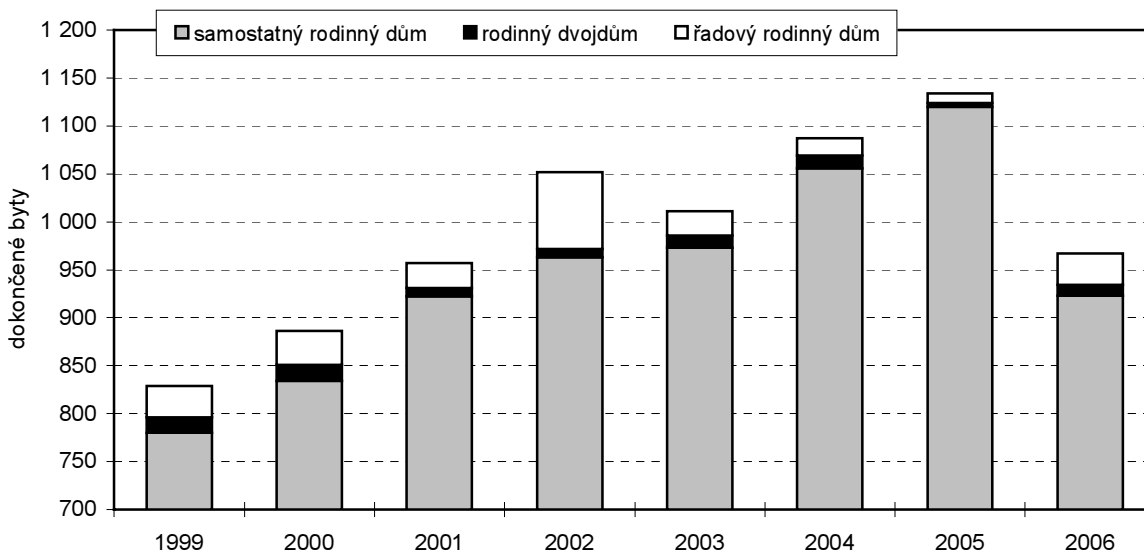
Mezi byty dokončenými v rodinných domech po celé sledované období jednoznačně dominují byty stavěné pro vlastní potřebu, jejichž podíl se stabilně pohybuje v rozmezí 97 až 100 %, s výjimkou roku 2006, kdy podíl činil jen 96 %. Zbytek byl určen převážně k prodeji. Téměř všechny byty dokončené stavebníky pro vlastní potřebu byly realizovány formou individuální výstavby. Družstevní forma výstavby bytů v rodinných domech se neujala.

**Tab. 1.2.2 Dokončené byty v rodinných domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle charakteru stavby v letech 1998 – 2006**

	Dokončené byty v rodinných domech (bez NPV) celkem	v tom podle charakteru stavby					
		absolutně			v procentech		
		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům	samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům
1998	757	.	.	.	.	.	.
1999	829	780	16	33	94,1	1,9	4,0
2000	886	834	17	35	94,1	1,9	4,0
2001	957	922	9	26	96,3	0,9	2,7
2002	1 052	963	9	80	91,5	0,9	7,6
2003	1 011	973	13	25	96,2	1,3	2,5
2004	1 087	1 056	13	18	97,1	1,2	1,7
2005	1 134	1 120	4	10	98,8	0,4	0,9
2006	967	923	11	33	95,4	1,1	3,4

Ve výše uvedené tabulce jsou uvedeny dokončené byty v rodinných domech, kde převažují byty v samostatných rodinných domech (v roce 2006 to bylo 95,4 %), pak následují řadové rodinné domy a nakonec rodinné dvojdomy.

**Graf 2 Dokončené byty v rodinných domech<sup>\*)</sup> podle charakteru stavby v letech 1999 – 2006**



<sup>\*)</sup> bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

### 1.3 Byty dokončené v bytových domech

V roce 2006 bylo dokončeno v **bytových domech** celkem 104 bytů (bez nástaveb a přístaveb). Družstevní výstavba se na tomto počtu podílela 51 byty. Druhou nejvyšší část tvořily byty obecní, kterých bylo 37 a ostatní s počtem 16 bytů.

Podíl bytů stavěných za účelem komerčního nájemného využití měl v průběhu let klesající tendenci. U bytů s charakterem sociálního nájemného využití bylo rozkolísané. V roce 1998 to bylo 251 bytů v kraji, ale v roce následujícím to nebyl žádný byt. Naopak v roce 2001 to už bylo opět 108 bytů a od tohoto roku jejich počet klesal. Byty pro sociální nájemné využití jsou ve výkazu Stav 8-04 definovány Českým statistickým úřadem

jako „byty, které po dokončení budou částečně řešit problematiku bydlení sociálně slabších vrstev populace“. Pro identifikaci těchto bytů jsou uplatňována následující základní hlediska:

- stanovení nižšího nájemného, než je v místě obvyklé, u bytů stavěných bez státní dotace,
- uplatnění sociálních hledisek při obsazování bytů (např. relace mezi příjmem na hlavu v rodině ucházejícího se nájemníka a životním minimem),
- účast státní nebo obecní dotace při krytí nákladů výstavby.

**Tab. 1.3.1 Dokončené byty v bytových domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle konečného užití a forem výstavby v letech 1998 – 2006**

	Dokončené byty v bytových domech (bez NPV) celkem	v tom podle formy výstavby			Dokončené byty v bytových domech (bez NPV) ve výstavbě obecní a ostatní	v tom podle konečného užití			
		družstevní	obecní	ostatní		pro prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití
1998	346	-	260	86	346	-	89	251	6
1999	148	-	101	47	148	-	63	-	85
2000	94	-	94	-	94	-	-	85	9
2001	260	-	215	45	260	45	-	108	107
2002	186	-	186	-	186	24	32	38	92
2003	67	11	38	18	56	16	26	14	-
2004	139	28	72	39	111	39	-	72	-
2005	85	-	37	48	85	48	-	37	-
2006	104	51	37	16	53	-	-	-	-

Střídavě rostoucí trend se projevoval od roku 1998 u bytů s ostatním využitím a od roku 2003 se v Moravskoslezském kraji takový byt již nevyskytoval.

## 1.4 Byty dokončené v nástavbách a přístavbách

Zvláštní pozornost zasluhují byty realizované formou nástaveb, přístaveb či vestaveb ve starších obytných objektech, které zejména ve druhé polovině devadesátých let, v období krize velkého stavebnictví, která postihla nejvíce výstavbu nových bytových domů, sehrály poměrně významnou úlohu, neboť představovaly přírůstek bytů úspornější cestou (odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí, nehrozí komplikace s vyvlastněním pozemků apod.).

**Tab. 1.4.1 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu objektů v letech 1998 – 2006**

	Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v tom v bytové výstavbě					
			rodinných domů			bytových domů		
	absolutně	podíl z dokončených bytů celkem (%)	absolutně	podíl z NPV celkem (%)	podíl z dokončených bytů v rodinných domech vč. NPV (%)	absolutně	podíl z NPV celkem (%)	podíl z dokončených bytů v bytových domech vč. NPV (%)
1998	506	28,7	372	73,5	32,9	134	26,5	27,9
1999	507	28,6	383	75,5	31,6	124	24,5	45,6
2000	500	27,8	383	76,6	30,2	117	23,4	55,5
2001	533	26,7	446	83,7	31,8	87	16,3	25,1
2002	548	23,9	460	83,9	30,4	88	16,1	32,1
2003	448	21,6	372	83,0	26,9	76	17,0	53,1
2004	462	23,1	359	77,7	24,8	103	22,3	42,6
2005	422	21,9	360	85,3	24,1	62	14,7	42,2
2006	302	18,5	253	83,8	20,7	49	16,2	32,0

Počet dokončených nástavbových a přístavbových bytů vykazoval od roku 1998 až do roku 2002 rostoucí tendence. V následujících letech až do posledního sledovaného roku 2006 docházelo k postupnému snižování počtu dokončených bytů v nástavbách a přístavbách. Podíl dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách z dokončených bytů celkem činil 28,7 % v roce 1998 a v posledním sledovaném roce 2006 to bylo již jen 18,5 %. V relativním vyjádření k celkovému počtu bytů dokončených v bytových domech byl nejvyšší podíl zaznamenán v roce 2000 (55,5 %) a nejnižší v roce následujícím, a to 2001 (25,1 %). V rodinných domech v relativním vyjádření činil podíl z dokončených bytů nejvíce v roce 1998 (32,9 %) a nejnižší byl v posledním sledovaném roce 2006 (20,7 %).

**Graf 3 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu objektů v letech 1998 – 2006**

