

## BYTOVÁ VÝSTAVBA V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI V LETECH 1998 – 2005

*Pro vývoj celé české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje, představoval rok 1989 zcela zásadní mezník. Uzavření státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované bytové výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Teprve počínaje rokem 1997 dochází v Moravskoslezském kraji k mírnému oživení bytové výstavby. Právě etapa od roku 1998 je předmětem této analýzy.*

### Dokončené byty

Počet **dokončených bytů** je považován za jeden z nejvýznamnějších 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 1 924 v roce 2005, přesto je to o 636 bytů více než v roce 1994, kdy byl počet dokončených bytů na jedné z nejnižších hodnot ve statisticky sledované historii.

**Tab. 1 Dokončené byty v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v letech 1998 – 2005**

| Kraj, okresy                | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | Index<br>2005/1998 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>1 763</b> | <b>1 772</b> | <b>1 801</b> | <b>1 997</b> | <b>2 297</b> | <b>2 078</b> | <b>2 004</b> | <b>1 924</b> | <b>109,1</b>       |
| Bruntál                     | 181          | 203          | 215          | 143          | 351          | 201          | 197          | 164          | 90,6               |
| Frydek-Místek               | 417          | 501          | 548          | 615          | 712          | 606          | 577          | 633          | 151,8              |
| Karviná                     | 208          | 264          | 258          | 237          | 209          | 358          | 295          | 237          | 113,9              |
| Nový Jičín                  | 199          | 243          | 250          | 317          | 263          | 247          | 298          | 289          | 145,2              |
| Opava                       | 279          | 300          | 298          | 340          | 434          | 379          | 394          | 329          | 117,9              |
| Ostrava - město             | 479          | 261          | 232          | 345          | 328          | 287          | 243          | 272          | 56,8               |

Od roku 1998 do roku 2005 vzrostl o více než 50 % počet dokončených bytů v okrese Frydek-Místek, s více než 45 % jej následuje okres Nový Jičín. Pomalejší vývoj dokončené výstavby než průměr kraje byl v uvedených letech v okresech Bruntál a Ostrava - město. Téměř 30 % z celkových 15 636 bytů dokončených v kraji v tomto období bylo realizováno v okrese Frydek-Místek, což je dáno kombinací jeho výhodné polohy v blízkosti krajského města a malebné přírody Moravskoslezských Beskyd. Nejméně pak v okrese Bruntál, a to jak absolutně (1 655 bytů), tak i relativně (10,6 %).

**Tab. 2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v letech 1998 – 2005**

| Kraj, okresy                | 1998        | 1999        | 2000        | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        | 1998 –<br>2005 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>1,37</b> | <b>1,38</b> | <b>1,41</b> | <b>1,57</b> | <b>1,82</b> | <b>1,65</b> | <b>1,59</b> | <b>1,54</b> | <b>1,54</b>    |
| Bruntál                     | 1,71        | 1,92        | 2,04        | 1,36        | 3,35        | 1,93        | 1,90        | 1,65        | 1,98           |
| Frydek-Místek               | 1,82        | 2,19        | 2,40        | 2,71        | 3,14        | 2,67        | 2,54        | 2,79        | 2,53           |
| Karviná                     | 0,73        | 0,93        | 0,91        | 0,85        | 0,75        | 1,29        | 1,07        | 0,86        | 0,92           |
| Nový Jičín                  | 1,23        | 1,51        | 1,55        | 1,98        | 1,65        | 1,55        | 1,87        | 1,82        | 1,64           |
| Opava                       | 1,53        | 1,65        | 1,64        | 1,87        | 2,40        | 2,10        | 2,18        | 1,82        | 1,90           |
| Ostrava - město             | 1,48        | 0,81        | 0,72        | 1,09        | 1,04        | 0,92        | 0,78        | 0,88        | 0,97           |

V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo v hodnoceném osmiletém období dokončeno průměrně 1,54 bytů ročně. V roce 2005 bylo dokončeno v Moravskoslezském kraji 1,54 bytů, což znamenalo zvýšení o pouhých 0,17 bytu na 1 000 obyvatel. Nejvyšší **intenzity dokončené výstavby** v kraji (1,82 bytů na 1 000 obyvatel) bylo dosaženo v roce 2002. Nejintenzivnější bytová výstavba byla v okrese Frydek-Místek, který pouze v roce 2002 předstihl okres Bruntál. Ročně, jako v jediném okrese kraje, byly ve sledovaném období dokončeny přes 2 byty na 1 000 obyvatel (2,53 bytů), zatímco okresy Karviná a Ostrava - město nepřekročily ani 1 byt (0,92, resp. 0,97 bytu na 1 000 obyvatel).

**Tab. 3 Dokončené byty v Moravskoslezském kraji podle druhu objektů v letech 1998 – 2005**

|             | Dokončené byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                  |                        |                                      | Modernizace bytového fondu <sup>1)</sup> |
|-------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
|             |                       | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovatelskou službou | v nebytových objektech | v adaptovaných nebytových prostorách |                                          |
|             |                       |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                  |                        |                                      |                                          |
| 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                                    |
| 1998 – 2005 | 15 636                | 7 713              | 1 325             | 3 135                                  | 791             | 697                              | 450                    | 1 525                                | 11 190                                   |

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

V letech 1998 – 2005 se na dokončených bytech největší měrou podílely byty v rodinných domech a v jejich nástavbách, přístavbách a vestavbách. Byty **v rodinných domech** navíc jako jediné vykazují stabilní rostoucí trend, když se jejich počet z počátečních 757 bytů v roce 1998 každoročně zvyšoval až na 1 134 v roce 2005, což znamená nárůst o necelých 50 %. Výjimkou byl pouze rok 2003, kdy bylo dokončeno o 41 bytů v rodinných domech méně oproti předcházejícímu roku. Nejvíce bytů v rodinných domech se ve všech letech stavělo v okrese Frýdek-Místek, 35,6 % z celkového počtu bytů v rodinných domech dokončených v kraji. Počty dokončených bytů v ostatních druzích objektů dosahovaly v průběhu jednotlivých let značně kolísavých hodnot. **Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům** kopírovaly vývoj celkového počtu dokončených bytů, což znamená, že svého maxima 460 bytů dosáhly v roce 2002 a poté nastal jejich postupný úbytek až na hodnotu 360 bytů v roce 2005. Nejvíce jich bylo během osmi let dokončeno v okrese Frýdek-Místek (více než 30 %) a Opava (29 %), na opačné straně se s pouhými 3,2 % ocitl okres Bruntál. Byty **v bytových domech i jejich nástavbách** dosáhly shodně maxima hned v prvním roce sledovaného období, kdy bylo dokončeno 346, resp. 134 bytů. V dalších letech však byl jejich vývoj odlišný, aby se opět v letech 2003 – 2005 sjednotil. V letech 1998 až 2005 bylo v kraji postaveno v bytových domech 1 325 bytů. Přes 40 %, tj. 540 bytů, bylo realizováno v okrese Ostrava - město. Nejméně pak bylo těchto bytů postaveno v okresech Karviná (69 bytů) a Opava (70 bytů). U bytů v nástavbách k bytovým domům, je situace jiná – nejvíce z celkových 791 bytů bylo s přibližně 25% podíly dokončeno v okresech Opava, Karviná a Bruntál. Výstavba bytů v domech **s pečovatelskou službou a domovů-penzionů** dosáhla největších hodnot v letech 2003 (214 bytů) a 2004 (180 bytů), naopak nejmenších v roce 1998. Nejvíce bytů v těchto domech bylo za celé období postaveno v okrese Frýdek-Místek – 184 bytů, což je více než čtvrtina všech takových bytů v kraji. Nejvíce bytů **v nebytových objektech** bylo postaveno v roce 2005, konkrétně 117 bytů, což bylo 26 % z celkového počtu takto získaných bytů ve sledovaném období. Vývoj počtu bytů dokončených **stavebními úpravami nebytových prostorů** má značně nepravidelný průběh. Maxima 382 bytů bylo dosaženo v roce 2002 a dále pak klesal až na konečných 90 bytů v roce 2005. V hodnoceném období využíval tento způsob výstavby bytů nejvíce okres Bruntál, kde jich bylo dokončeno 544 (35,7 % ze všech takto vzniklých bytů v kraji), z toho plných 221 bytů v roce 2002.

Neméně zajímavou kategorií je i **modernizace** bytového fondu, při které sice nevznikají nové byty, ale vypovídá také o kvalitě života na daném území. V jednotlivých letech se počty dokončených modernizací v kraji pohybovaly mezi hodnotami 1 100 až 1 500. Výjimku představoval rok 2005, kdy byla provedena modernizace 1 922 starších bytů, což je nárůst o necelých 45 % oproti předešlému roku, a je to dokonce o pouhé 2 byty méně, než kolik jich bylo v tomto roce celkově dokončeno. Nejvíce modernizací se v letech 1998 až 2005 provedlo v okrese Opava – téměř 4 900, tj. 43,7 % ze všech modernizovaných bytů v kraji. Naopak nejméně se modernizovalo v okrese Bruntál. Za celé období pouhých 235 bytů, přičemž naprostá většina modernizací (ve 208 bytech) proběhla v roce 2005 a naopak mezi roky 2000 až 2004 nebyla dokončena žádná.

Z hlediska **struktury** byl v kraji nejmarkantnější změnou nárůst podílu bytů dokončených v rodinných domech na celkovém počtu bytů. Ten stoupal z 42,9 % v roce 1998 na 58,9 % v roce 2005. Takto výrazného růstu podílu bylo dosaženo jednak zvyšujícím se počtem dokončených bytů v rodinných domech, ale i klesajícím podílem dokončených bytů v bytových domech (z 19,6 % na 4,4 %) a jejich nástavbách (z 7,6 % na 3,2 %). Za celé osmileté období tak byla v kraji téměř polovina bytů postavena v rodinných domech, přičemž největší byl jejich podíl v okrese Frýdek-Místek (59,5 % dokončených bytů). Na posledním místě se

trochu překvapivě objevuje okres Bruntál, kde tvořily necelý 30% podíl. Pětinový podíl na všech bytech dokončených v kraji v hodnocených letech zaujímaly nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům. V okrese Opava byl tento podíl dokonce třetinový. Necelých 10 % bytů bylo v kraji dokončeno formou adaptace nebytových prostorů. V okrese Bruntál byla takto postavena dokonce třetina všech bytů, čímž předčila dokonce výstavbu bytů v rodinných domech. Pouze v tomto okrese se tak adaptace nebytových prostorů stala nejčastějším způsobem výstavby nových bytů. Bytové domy se podílely 8,5 % na všech dokončených bytech v kraji, v rámci okresů byl tento podíl největší v okresech Ostrava - město a Bruntál, kde bylo takto postaveno přes 22 %, resp. přes 10 % bytů. Nejnižších podílů pak dosahovaly v okrese Opava (2,5 %) a Karviná (3,3 %).

## Zahájené byty

Byty v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena podle zápisu ve stavebním deníku, a to bez ohledu na to, zda byly tyto byty ve sledovaném období dokončeny či nikoliv, jsou **zahájené byty**. Informace o počtu zahájených bytů jsou významné především pro prognózování bytové výstavby. Po prudkém poklesu na začátku devadesátých let minulého století dochází po roce 1994 v Moravskoslezském kraji k postupnému ožívání zahajované výstavby s vrcholem v roce 1998, kdy bylo započato s výstavbou 3 099 bytů. Tento rok však byl také poslední, kdy byla zahájena stavba většího množství bytů v bytových domech (697 bytů), v dalších letech došlo k opětovnému poklesu zahajované výstavby. Tento trend byl přerušen pouze v roce 2000, kdy bylo zahájeno 2 574 bytů, tj. o 181 (o 7,6 %) více než v roce předešlém. Výrazně se na tom podílely byty v adaptovaných nebytových prostorách, jichž bylo v tomto roce zahájeno 3krát více oproti roku 1999.

**Tab. 4 Zahájené byty v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v letech 1998 – 2005**

| Kraj, okresy                | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | Index<br>2005/1998 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>3 099</b> | <b>2 393</b> | <b>2 574</b> | <b>2 370</b> | <b>2 352</b> | <b>2 101</b> | <b>2 017</b> | <b>2 006</b> | <b>64,7</b>        |
| Bruntál                     | 274          | 316          | 451          | 203          | 144          | 184          | 117          | 241          | 88,0               |
| Frydek-Místek               | 851          | 688          | 724          | 619          | 615          | 659          | 675          | 599          | 70,4               |
| Karviná                     | 302          | 354          | 268          | 314          | 322          | 225          | 228          | 229          | 75,8               |
| Nový Jičín                  | 411          | 312          | 542          | 475          | 428          | 397          | 312          | 377          | 91,7               |
| Opava                       | 458          | 402          | 404          | 408          | 457          | 397          | 444          | 368          | 80,3               |
| Ostrava - město             | 803          | 321          | 185          | 351          | 386          | 239          | 241          | 192          | 23,9               |

K útlumu zahajovaných bytů došlo ve všech okresech Moravskoslezského kraje. Mezi roky 1998 a 2005 byl nejmenším pokles v okresech Nový Jičín (o necelých 10 %) a Bruntál (o 12 %), nejvýraznější byl pak v okrese Ostrava - město z 803 bytů na 192 bytů, tj. téměř o 80 %. U posledně jmenovaného je tento úbytek způsoben především útlumem zahajované výstavby v bytových domech po roce 1998 (pokles z 533 zahájených bytů na 22 bytů v roce 2005). Podobně jako u dokončené výstavby bylo každým rokem nejvíce bytů absolutně i podílově zahájeno v okrese Frydek-Místek, za celé hodnocené období 5 430 bytů, tj. necelých 30 % z 18 912 zahájených bytů v kraji. Na opačné straně stál okres Bruntál s asi 10% podílem (1 930 bytů). Jeho pozice však není překvapivá, jelikož je to okres s nejmenším počtem obyvatel. Zarážející byly spíše podíly nejlidnatějších okresů kraje, Ostravy - města (14,4 % ze zahájených bytů v kraji) a Karviné (11,9 %).

**Tab. 5 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v letech 1998 – 2005**

| Kraj, okresy                | 1998        | 1999        | 2000        | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        | 1998 –<br>2005 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>2,41</b> | <b>1,87</b> | <b>2,01</b> | <b>1,87</b> | <b>1,86</b> | <b>1,67</b> | <b>1,60</b> | <b>1,60</b> | <b>1,86</b>    |
| Bruntál                     | 2,58        | 2,99        | 4,27        | 1,93        | 1,38        | 1,76        | 1,13        | 2,43        | 2,31           |
| Frydek-Místek               | 3,72        | 3,01        | 3,17        | 2,73        | 2,71        | 2,91        | 2,97        | 2,64        | 2,98           |
| Karviná                     | 1,06        | 1,25        | 0,95        | 1,13        | 1,16        | 0,81        | 0,83        | 0,83        | 1,00           |
| Nový Jičín                  | 2,55        | 1,93        | 3,36        | 2,97        | 2,68        | 2,49        | 1,96        | 2,37        | 2,54           |
| Opava                       | 2,52        | 2,21        | 2,23        | 2,25        | 2,52        | 2,20        | 2,46        | 2,04        | 2,30           |
| Ostrava - město             | 2,49        | 1,00        | 0,58        | 1,11        | 1,23        | 0,76        | 0,77        | 0,62        | 1,07           |

S rostoucím počtem zahajovaných bytů rostla v Moravskoslezském kraji také **intenzita zahajované výstavby**, tj. počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Svého maxima (2,41 bytů na 1 000 obyvatel) dosáhla v roce 1998, hranici 2 bytů pak těsně přesáhla ještě v roce 2000. V dalších letech došlo k postupnému poklesu na 1,60 bytů. Mezi okresy jsou u tohoto ukazatele značné rozdíly. V okresech Frýdek-Místek, Nový Jičín a Opava překročil ve všech letech počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel úroveň kraje. Naproti tomu v okrese Karviná byla intenzita ve všech letech nižší než krajská a s výjimkou roku 1998 také v okrese Ostrava - město. V těchto dvou okresech byl tento ukazatel v letech 2000 a 2003 až 2005 dokonce pod hranicí 1 bytu na 1 000 obyvatel. Nejvyšší intenzity zahajovaných bytů v rámci okresů dosáhl v roce 2000 okres Bruntál (4,24 bytů na 1 000 obyvatel), v dalších letech však následoval prudký pokles až na hodnotu 1,13 v roce 2004. V letech 1998 až 2005 byla průměrná intenzita bytové výstavby nejvyšší v okrese Frýdek-Místek (ročně téměř 3 byty na 1 000 obyvatel), na druhém konci pomyslného žebříčku se umístil okres Karviná s jedním zahájeným bytem ročně.

**Tab. 6 Zahájené byty v Moravskoslezském kraji podle druhu objektů v letech 1998 – 2005**

|             | Zahájené byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                  |                        |                                      | Modernizace bytového fondu <sup>1)</sup> |
|-------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
|             |                      | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovatelskou službou | v nebytových objektech | v adaptovaných nebytových prostorách |                                          |
|             |                      |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                  |                        |                                      |                                          |
| 1998        | 3 099                | 1 301              | 697               | 758                                    | 134             | 29                               | 27                     | 153                                  | 1 928                                    |
| 1999        | 2 393                | 1 059              | 100               | 672                                    | 168             | 127                              | 75                     | 192                                  | 2 104                                    |
| 2000        | 2 574                | 965                | 166               | 536                                    | 108             | 129                              | 102                    | 568                                  | 2 344                                    |
| 2001        | 2 370                | 1 035              | 293               | 503                                    | 75              | 64                               | 127                    | 273                                  | 1 521                                    |
| 2002        | 2 352                | 1 046              | 274               | 454                                    | 153             | 149                              | 70                     | 206                                  | 1 976                                    |
| 2003        | 2 101                | 1 225              | 88                | 404                                    | 93              | 104                              | 71                     | 116                                  | 1 281                                    |
| 2004        | 2 017                | 1 246              | 71                | 380                                    | 52              | 76                               | 100                    | 92                                   | 1 396                                    |
| 2005        | 2 006                | 1 261              | 62                | 364                                    | 71              | -                                | 124                    | 124                                  | 2 055                                    |
| 1998 – 2005 | 18 912               | 9 138              | 1 751             | 4 071                                  | 854             | 678                              | 696                    | 1 724                                | 14 605                                   |

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

Počet bytů zahájených **v rodinných domech** zaznamenal po svém maximu v roce 1998, kdy bylo započato s výstavbou 1 301 bytů, postupný propad až na 965 bytů v roce 2000. To bylo ve sledovaném období poprvé a naposledy, kdy klesl pod hranici 1 000 bytů. Následně došlo k postupnému růstu, aby se v posledních třech letech ustálil kolem hodnoty 1 250 zahájených bytů. Celkově byla v kraji za roky 1998 až 2005 zahájena výstavba 9 138 bytů v rodinných domech, z nich nejvíce v okrese Frýdek-Místek (3 362 bytů, tj. téměř 37% podíl). Absolutně nejméně jich zahájili v okrese Bruntál, pouhých 442 bytů, což tvořilo asi 5% podíl. **Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům** zaznamenaly v celém období klesající trend. Jejich počet poklesl o více než 50 % ze 758 zahájených bytů v roce 1998 na 364 bytů v roce 2005. Více než tři čtvrtiny ze všech 4 071 bytů zahájených v nástavbách k rodinným domům v kraji bylo započato v okresech Frýdek-Místek, Opava a Nový Jičín. Stejně jako u bytů v rodinných domech, tak i u jejich nástaveb, vykazoval nejmenších hodnot okres Bruntál. Jak již bylo uvedeno výše výstavba bytů **v bytových domech** zaznamenala po roce 1998 značný útlum. Po více než 85% propadu z 697 bytů v roce 1998 na rovných 100 bytů v roce následujícím došlo v dalších třech letech k mírnému oživení tohoto druhu výstavby. Přesto však nedosahovaly počty zahájených bytů ani z poloviny hodnoty roku 1998. V letech 2003 až 2005 pak po dalším poklesu nepřesáhly počty zahájených bytů v bytových domech hranici 100 bytů. Celkově tak bylo v kraji za osm let započato s výstavbou 1 751 bytů, z toho celé dvě pětiny v roce 1998. V okrese Ostrava - město byl tento podíl ještě vyšší, a to přes 75 %. Nejméně bytů v bytových domech zahájili v okrese Karviná (29 bytů), přičemž s výstavbou zatím posledních 9 bytů začali v roce 2000. V posledních třech letech poklesly počty **nástaveb k bytovým domům** pod hranici 100 bytů ročně, neboť se vhodné možnosti téměř vyčerpaly. Jako na houpačce se vyvíjel počet zahájených bytů **v domech s pečovatelskou službou**. Jejich počet se v letech 1999 a 2000 po více než 4násobném růstu proti roku 1998 ustálil na 127, resp. 129 bytech. Následný pokles v roce 2001 byl vystřídán rokem rekordním se 149 zahájenými byty. Poté však již následoval útlum, který vyvrcholil v roce 2005, kdy nebyl v kraji zahájen žádný byt v těchto zařízeních. Více než dvě třetiny bytů v domech s pečovatelskou službou v kraji bylo postaveno v okresech Bruntál, Karviná a Opava. Z 1 724 bytů vzniklých **adaptací nebytových prostorů** v kraji v letech 1998 až 2005 vznikla jedna třetina (568 bytů) v roce 2000. Z okresů se nejvíce adaptovalo v okrese Bruntál (608 adaptací).

Celkem bylo ve sledovaném období modernizováno 14 605 bytů. Přes 2 000 bytů ročně bylo modernizováno v letech 1999, 2000 a 2005. V posledně jmenovaném roce poprvé nastala situace, že bylo zahájeno více modernizací než počet zahájených bytů celkem. Skoro polovina ze všech modernizací byla zahájena v okrese Opava, pouhých 292 (2 %) v okrese Bruntál.

Z hlediska **podílů jednotlivých druhů objektů na celkovém počtu bytů** zahájených v kraji zaujímala největší podíl ve všech letech výstavba bytů v rodinných domech. Po roce 2000, kdy tento podíl dosáhl svého minima (37,5 %), postupně stoupal až na hodnotu 62,9 %. K největšímu skoku došlo mezi roky 2002 a 2003, kdy se podíl bytů v rodinných domech zvýšil o necelých 14 procentních bodů. V úhrnu osmiletého období tak byla v rodinných domech zahájena necelá polovina všech bytů v kraji. Druhý nejvyšší podíl na zahájených bytech tvořily nástavbové a přístavbové byty k rodinným domům, a to i přesto, že jejich podíl od roku 1999, kdy dosáhl své maximální hodnoty 28,1 %, klesl v průběhu příštích šesti let o 10 procentních bodů. V okresech byla situace až na dvě výjimky obdobná. První je okres Bruntál, ve kterém se na zahájených bytech z let 1998 až 2005 nejvíce podílely adaptace nebytových prostorů (přes 30 %), a pouze necelá třetina (v kraji téměř 70 %, v okrese Frýdek-Místek téměř 85 %) byla zahájena v rodinných domech a jejich nástavbách. Druhou výjimkou je okres Ostrava - město, u nějž druhý nejvyšší podíl (přes 25 %) zaujaly byty v bytových domech (v kraji pouze necelých 10 %). Ještě u okresu Nový Jičín dosáhl podíl bytových domů na všech bytech zahájených v okrese relativně vysoké hodnoty (15,1 %). Pouze 4 % bytů v kraji bylo v průběhu let 1998 až 2005 zahájeno v domech s pečovatelskou službou, přičemž nejlépe na tom byli lidé důchodového věku v okrese Bruntál, neboť zde tvořily tyto byty přes 8 % ze zahájených bytů.

**Tab. 7 Dokončené byty na 100 zahájených bytů v Moravskoslezském kraji podle druhu objektů v letech 1998 – 2005**

|                                   | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 1998 – 2005 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| Bytová výstavby celkem            | 56,9 | 74,0 | 70,0 | 84,3 | 97,7  | 98,9  | 99,4  | 95,9  | 82,7        |
| v tom: rodinné domy <sup>1)</sup> | 54,8 | 70,0 | 84,5 | 91,2 | 100,8 | 84,9  | 88,9  | 91,9  | 82,1        |
| ostatní budovy <sup>2)</sup>      | 61,0 | 84,6 | 49,6 | 71,4 | 92,1  | 147,2 | 142,7 | 112,9 | 84,0        |

<sup>1)</sup> včetně nástaveb a přístaveb

<sup>2)</sup> bytové domy včetně nástaveb a přístaveb, dále domy s pečovatelskou službou a domovy-penziony, byty v nebytových objektech a byty realizované formou stavebních úprav nebytových prostorů

Na změněné ekonomické podmínky na trhu s byty po roce 1989 zareagovala zahajovaná výstavba dynamičtěji než výstavba dokončená, která čerpala ještě několik let ze zásoby bytů rozestavěných z konce 80. let. Tato skutečnost se projevila v ukazateli **plynulosti bytové výstavby** vyjádřené počtem dokončených bytů na 100 zahájených. V celém hodnoceném období se ukazatel plynulosti bytové výstavby celkem udržoval pod hodnotou 100. Od roku 1997, kdy byla dokončena pouze necelá polovina bytů zahájených, rostl stabilně až do roku 2004. Především v letech 1998 až 2001, kdy byla hodnota ukazatele na nízké úrovni, došlo k trvalému zvyšování rozestavěnosti, což vedlo k dlouhodobému vázání finančních prostředků. V roce 2004 dosáhl ukazatel hodnoty 99,4 dokončených bytů na 100 zahájených. Zásluhou stagnace zahajované výstavby a poklesu dokončovaných bytů se ukazatel plynulosti bytové výstavby v následujícím roce mírně snížil na úroveň 95,9 dokončených bytů na 100 zahájených. Obě tyto hodnoty, které se přibližují k úrovni 100, představují vyvážený poměr dokončovaných a zahajovaných bytů. K postihnutí bytové výstavby jako celku je však nutno vzít ještě v úvahu to, že v našem kraji je vysoká rozestavěnost. Do budoucna je tak třeba se zaměřit na zvýšené dokončování rozestavěných bytů při podstatně vyšší hladině zahajované bytové výstavby.

Vývoj ukazatele za byty v rodinných domech a za byty v ostatních domech je v uplynulých osmi letech odlišný. Plynulost výstavby v rodinných domech se zlepšovala od roku 1998 až do roku 2002, kdy bylo dokončeno 100,8 bytů na 100 zahájených. V dalším roce došlo ke zhoršení plynulosti, bylo dokončeno pouze 84,9 bytů na 100 zahájených. Po dalším růstu se poměr mezi dokončenými a zahájenými byty v rodinných domech zastavil v roce 2005 na 91,9. Plynulost bytové výstavby u ostatních budov se po svém minimu (49,6 bytů) v roce 2000 skokově zvyšovala, aby v letech 2003 a 2004 výrazně překročila mez 100 dokončených bytů na 100 zahájených. Tento poměr byl především způsoben poklesem počtu zahajovaných bytů v bytových domech a jejich nástavbách a bytů v domech s pečovatelskou službou.

## Rozestavěné byty

**Rozestavěné byty** jsou specifickou charakteristikou bytové výstavby, kdy na jedné straně v etapě rozvinuté ekonomiky jsou rezervou nově vznikajícího bytového fondu, na straně druhé však při nedostatečné bytové výstavbě představuje vysoká rozestavěnost umrtvené finanční prostředky a bytová výstavba je značně neefektivní. Od konce roku 1994, kdy byla rozestavěnost v Moravskoslezském kraji na svém minimu (6 252 bytů), zaznamenávala až do roku 2003 neustálý nárůst. V tomto roce bylo v kraji rozestavěno celkem 11 089 bytů. V následujících letech došlo k poklesu tohoto ukazatele bytové výstavby, a to i přesto, že počet

zahájených bytů v tomto období převyšoval byty dokončené. Skutečným důvodem bylo provedení revize rozestavěnosti na území města Ostravy příslušnými stavebními úřady na žádost Českého statistického úřadu. V okrese Ostrava - město tak bylo v roce 2005 o 502 rozestavěných bytů, tj. o třetinu méně než v roce předchozím, když ve skutečnosti bylo dokončeno jen 272 bytů.

**Tab. 8 Rozestavěné byty v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v letech 1998 – 2005**

| Kraj, okresy                | 1998         | 1999         | 2000          | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | 2005          | Index<br>2005/1998 |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>9 416</b> | <b>9 938</b> | <b>10 675</b> | <b>11 028</b> | <b>11 085</b> | <b>11 089</b> | <b>10 978</b> | <b>10 509</b> | <b>111,6</b>       |
| Bruntál                     | 890          | 981          | 1 217         | 1 273         | 1 065         | 1 010         | 865           | 920           | 103,4              |
| Frýdek-Místek               | 2 921        | 3 106        | 3 256         | 3 260         | 3 166         | 3 250         | 3 394         | 3 317         | 113,6              |
| Karviná                     | 828          | 918          | 924           | 1 003         | 1 116         | 956           | 923           | 913           | 110,3              |
| Nový Jičín                  | 2 083        | 2 150        | 2 442         | 2 598         | 2 761         | 2 952         | 2 929         | 2 952         | 141,7              |
| Opava                       | 1 075        | 1 178        | 1 286         | 1 338         | 1 361         | 1 351         | 1 400         | 1 442         | 134,1              |
| Ostrava - město             | 1 619        | 1 605        | 1 550         | 1 556         | 1 616         | 1 570         | 1 467         | 965           | 59,6               |

Nejvíce rozestavěných bytů v kraji v roce 2005 bylo absolutně (3 317 bytů) i podílově (necelých 30 %) v okrese Frýdek-Místek. Porovnáme-li však tempo jejich růstu mezi roky 1998 a 2005, pak již tento okres s přibližně 14% nárůstem rozestavěných bytů na nejvyšší příčky nedosáhl. K většímu nárůstu totiž došlo v okrese Opava (o téměř 35 %) a především v okrese Nový Jičín (o více než 40 %). Lepší vypovídací schopnost pro hodnocení rozestavěnosti z územního hlediska má přepočet na 1 000 obyvatel. Ta nejlépe dokumentuje zvyšující se rozestavěnost v okrese Nový Jičín. S výjimkou roku 1999, kdy jej nepatrně přeskočil okres Frýdek-Místek, byl v tomto ukazateli na prvním místě s maximem v roce 2005 (18,54 bytů na 1 000 obyvatel). Průměrná roční hodnota 16,28 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel v období 1998 až 2005 byla téměř 2násobně vyšší než krajská. Z ostatních okresů se přehoupl přes hranici 10 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel jen Frýdek-Místek (14,11 bytů). Na opačném konci se objevily okresy nejlidnatější, tedy Karviná s 3,39 byty a Ostrava - město se 4,72 byty na 1 000 obyvatel.

**Tab. 9 Rozestavěné byty na 1 000 obyvatel v Moravskoslezském kraji a jeho okresech v letech 1998 – 2005 (stav k 31. 12.)**

| Kraj, okresy                | 1998        | 1999        | 2000        | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        | 1998 –<br>2005 |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>7,33</b> | <b>7,75</b> | <b>8,34</b> | <b>8,69</b> | <b>8,77</b> | <b>8,79</b> | <b>8,72</b> | <b>8,40</b> | <b>8,34</b>    |
| Bruntál                     | 8,40        | 9,28        | 11,53       | 12,12       | 10,17       | 9,69        | 8,32        | 9,28        | 9,85           |
| Frýdek-Místek               | 12,77       | 13,60       | 14,26       | 14,37       | 13,97       | 14,34       | 14,95       | 14,61       | 14,11          |
| Karviná                     | 2,91        | 3,24        | 3,27        | 3,59        | 4,02        | 3,45        | 3,35        | 3,31        | 3,39           |
| Nový Jičín                  | 12,90       | 13,33       | 15,14       | 16,24       | 17,30       | 18,52       | 18,39       | 18,54       | 16,28          |
| Opava                       | 5,91        | 6,48        | 7,09        | 7,38        | 7,52        | 7,48        | 7,76        | 8,00        | 7,20           |
| Ostrava - město             | 5,02        | 4,99        | 4,83        | 4,92        | 5,13        | 5,01        | 4,70        | 3,11        | 4,72           |

Nepříznivý je zejména **poměr mezi dokončenými a rozestavěnými byty**. V roce 2005 byla tato hodnota ukazatele v kraji přibližně 546 rozestavěných bytů na 100 dokončených, což ukazuje na značnou nevyváženost mezi rozestavěnými a dokončovanými byty. Takto vysoká rozestavěnost je již velmi neefektivní a váže v sobě nevyužívaný kapitál. Přitom s přihlédnutím k pokrytí výkyvů v zahajované bytové výstavbě a zejména při zachování plynulosti dokončovaných bytů se za optimální považuje relativní rozestavěnost kolem 200 bytů rozestavěných na 100 dokončených. Mezi jednotlivými okresy pak byla situace značně rozdílná. Průměrné nejnižší hodnoty za celých osm let dosáhly okresy Karviná a Opava (méně než 400 rozestavěných bytů na 100 dokončených). Ve skutečnosti však na tom byl lépe okres Opava, neboť okres Karviná navíc dosáhl nejnižších hodnot průměrného počtu dokončených i rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel v kraji. Na opačném konci je jednoznačně okres Nový Jičín s přibližně tisícem rozestavěných bytů na 100 dokončených. Stavebně nejaktivnější okres Frýdek-Místek jako jediný zaznamenal mezi roky 1998 až 2005 výraznější pokles tohoto poměru, a to ze 700 na 524.

**Tab. 10 Rozestavěné byty v Moravskoslezském kraji podle druhu objektů v letech 1998 – 2005**

|      | Rozestavěné byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                  |                        |                                      | Modernizace bytového fondu <sup>1)</sup> |
|------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
|      |                         | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovatelskou službou | v nebytových objektech | v adaptovaných nebytových prostorách |                                          |
|      |                         |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                  |                        |                                      |                                          |
| 1998 | 9 416                   | 4 762              | 956               | 3 180                                  | 198             | 40                               | 32                     | 248                                  | 2 819                                    |
| 1999 | 9 938                   | 4 986              | 815               | 3 421                                  | 253             | 150                              | 76                     | 237                                  | 3 405                                    |
| 2000 | 10 675                  | 5 064              | 889               | 3 537                                  | 240             | 260                              | 135                    | 550                                  | 4 447                                    |
| 2001 | 11 028                  | 5 146              | 920               | 3 587                                  | 212             | 238                              | 222                    | 703                                  | 4 834                                    |
| 2002 | 11 085                  | 5 141              | 1 008             | 3 579                                  | 277             | 315                              | 238                    | 527                                  | 5 317                                    |
| 2003 | 11 089                  | 5 359              | 981               | 3 594                                  | 300             | 287                              | 237                    | 331                                  | 5 187                                    |
| 2004 | 10 978                  | 5 452              | 851               | 3 598                                  | 241             | 214                              | 284                    | 338                                  | 5 256                                    |
| 2005 | 10 509                  | 5 480              | 432               | 3 510                                  | 268             | 148                              | 322                    | 349                                  | 5 376                                    |

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

Počet rozestavěných bytů **v rodinných domech** v Moravskoslezském kraji se v průběhu hodnoceného období, s výjimkou roku 2001, postupně zvyšoval až na 5 480 bytů v roce 2005, což bylo o 15 % více než v roce 1998. Ve všech letech se na rozestavěnosti bytů v rodinných domech nejvýrazněji podílely okresy Frýdek-Místek a Nový Jičín. V roce 2005 bylo v okrese Frýdek-Místek rozestavěno přes 35 % ze všech bytů v rodinných domech v kraji, v okrese Nový Jičín téměř 28 %. Při přepočtu na 1 000 obyvatel však okres Nový Jičín s 9,50 byty v roce 2005 okres Frýdek-Místek s 8,59 byty předstihl. Druhou nejpočetnější skupinou byly byty **v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům**. Jejich počty se v průběhu celého období, s výjimkou roku 1998, příliš neměnily a pohybovaly se v rozmezí 3 400 až 3 600. Stejně jako u bytů v rodinných domech měly největší podíl na rozestavěnosti okresy Frýdek-Místek a Nový Jičín, v roce 2005 to bylo přes 33 %, resp. necelých 28 %. V novostavbách **bytových domů** bylo v roce 2005 v kraji rozestavěno 432 bytů, což je nejméně v celém sledovaném období a proti předchozímu roku to představovalo snížení o celou polovinu. Tento pokles však nebyl způsoben převisem dokončených bytů nad zahájenými, ale revizí provedenou stavebními úřady v Ostravě, jak je popsáno výše. Proto mohla nastat situace, že počet rozestavěných bytů v bytových domech v Ostravě - městě poklesl mezi lety 2004 a 2005 ze 451 na 33 bytů, a to i přesto, že zde bylo v roce 2005 dokončeno pouhých 6 bytů. Z tohoto důvodu nastala poprvé situace, že bylo nejvíce bytů v bytových novostavbách rozestavěno v roce 2005 v okrese Nový Jičín (téměř 70 % všech bytů v bytových domech). Žádný byt nebyl rozestavěn v okresech Karviná a Opava, přičemž u prvně jmenovaného jde o dlouhodobější jev (již od roku 2001). **Nástavby a přístavby k bytovým domům** se sice stavějí relativně nejkratší dobu, přesto však zatím výrazněji nezareagovaly na pokles zahájených staveb v letech 2003 a 2004. Jejich počet se naopak ve srovnání s rokem 2004 zvýšil. Na konci roku 2005 bylo v této kategorii v Moravskoslezském kraji rozestavěno 268 bytů, což je o 27 více než v roce předchozím. Na rozestavěnosti těchto bytů v kraji se největší měrou podílely okresy Bruntál a Karviná. V roce 2005 to bylo z téměř 38 %, resp. 29 %. **V domech s pečovatelskou službou** bylo rozestavěno v roce 2005 celkem 148 bytů. Bylo to o více než 50 % méně než v roce 2002, kdy bylo v kraji rozestavěno nejvíce těchto bytů. Počet bytů **v nebytových objektech** vzrostl v kraji mezi roky 1998 a 2005 více než 10násobně. Od roku 2000 bylo každoročně nejvíce těchto bytů v kraji rozestavěno v okrese Nový Jičín. Nejvíce bytů **v adaptovaných nebytových prostorách** bylo rozestavěno v roce 2001, ještě v letech 2000 a 2002 přesáhly hranici 500 rozestavěných bytů.

Počet **rozestavěných modernizací bytů** v kraji rostl od počátku sledovaného období, s výjimkou roku 2003, kdy došlo k poklesu. Koncem roku 2005 zůstalo takto nedokončeno 5 376 bytů. Proti roku 1998 byl objem modernizovaných rozestavěných bytů téměř 2násobný. Nejvíce modernizací bylo ve všech letech rozestavěno v okrese Opava – v roce 2005 to bylo téměř 60 % všech rozestavěných modernizací. I v případě relativního ukazatele rozestavěnosti v kraji, který byl 327 bytů v roce 2005, došlo v porovnání s rokem 1998 k nárůstu, což znamená prodloužení doby modernizace. Nicméně v letech 2000 až 2003 byla jeho hodnota ještě vyšší.

Největší měrou se na celkové rozestavěnosti bytů v kraji podílely byty v rodinných domech. Zpočátku tento podíl klesal až ke svému minimu (46,4 %) v roce 2002, ačkoliv absolutní počty těchto bytů rostly. V dalších letech ale došlo ke změně a postupnému růstu podílu k hodnotě 52,1 % v roce 2005, což bylo nejvíce za celých osm let. V rámci okresů byl tento podíl ve všech letech nejvyšší v okrese Frýdek-Místek. Na konci roku 2005 připadlo z celkového počtu rozestavěných bytů v okrese téměř 59 % na novostavby rodinných domů. Hranici 50 % překonaly okresy Karviná (necelých 58 %), Nový Jičín (přes 51 %) a poprvé Ostrava - město (téměř 53 %). Třetina rozestavěných bytů byla v nástavbách a přístavbách k rodinným domům a jejich podíl byl ve všech letech poměrně stabilizovaný. V rámci jednotlivých okresů se v roce 2005 jejich podíl na celkové rozestavěnosti pohyboval od 25 % (okresy Bruntál a Karviná) do téměř 40 % (okres Opava). Podíl bytů v bytových domech vzhledem k výše popsané revizi poklesl mezi roky 1998 a 2005 o více než 6% bodů až k hodnotě 4,1 %.

**Tab. 11 Rozestavěné byty na 100 dokončených bytů v Moravskoslezském kraji a jeho okresech podle druhu objektů v roce 2005**

| Kraj, okresy                | Byty celkem  | v tom              |                   |                                        |                 |                                  |                        |                                      | Modernizace bytového fondu <sup>1)</sup> |
|-----------------------------|--------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
|                             |              | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovatelskou službou | v nebytových objektech | v adaptovaných nebytových prostorách |                                          |
|                             |              |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                  |                        |                                      |                                          |
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>546,2</b> | <b>483,2</b>       | <b>508,2</b>      | <b>975,0</b>                           | <b>432,3</b>    | <b>194,7</b>                     | <b>275,2</b>           | <b>387,8</b>                         | <b>279,7</b>                             |
| Bruntál                     | 561,0        | 474,3              | x                 | 1 830,8                                | 776,9           | x                                | 72,3                   | 476,5                                | 24,5                                     |
| Frydek-Místek               | 524,0        | 489,9              | 79,7              | 1 362,8                                | 236,4           | -                                | 507,7                  | 153,8                                | 425,9                                    |
| Karviná                     | 385,2        | 311,2              | x                 | 491,5                                  | 1 283,3         | x                                | 1 250,0                | 133,3                                | 24,8                                     |
| Nový Jičín                  | 1 021,5      | 864,0              | x                 | 1 085,4                                | 266,7           | 800,0                            | 769,2                  | 1 100,0                              | 336,2                                    |
| Opava                       | 438,3        | 342,6              | x                 | 667,4                                  | 300,0           | 22,6                             | 966,7                  | 1 123,1                              | 677,7                                    |
| Ostrava - město             | 354,8        | 381,3              | 550,0             | 843,6                                  | 112,5           | 9,1                              | 108,3                  | 173,7                                | 78,2                                     |

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

Z jednotlivých druhů objektů vykazovaly nejméně příznivý poměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty nástavby a přístavby k rodinným domům, když na 100 dokončených bytů v roce 2005 připadlo 975 bytů rozestavěných koncem téhož roku. Při vzájemném srovnání jednotlivých okresů byl tento poměr nejméně příznivý v okresech Bruntál (1 831 bytů), a Frydek-Místek (1 363 bytů), vedle toho v okrese Karviná připadlo na 100 bytů dokončených v roce 2005 celkem 491 bytů rozestavěných. O neefektivnosti výstavby rodinných domů svědčí skutečnost, že v novostavbách rodinných domů připadlo na 100 bytů dokončených v roce 2005 celkem 483 bytů rozestavěných ke konci téhož roku, tedy třetí nejvyšší počet. Druhý a čtvrtý nejvyšší počet zaujala v roce 2005 výstavba v bytových domech a jejich nástavbách (508 bytů, resp. 432 rozestavěných bytů na 100 dokončených). Zatímco u bytových domů je to trend dlouhodobý, u nástaveb byla takto vysoká hodnota zaznamenána poprvé. Relativně nejrychleji se z celokrajského pohledu stavěly v posledním roce byty s pečovatelskou službou a byty v domovech-penzionech.

### Mezikrajské srovnání bytové výstavby

Rozdílný rozsah a struktura bytového fondu v různých územích České republiky vyvolává i regionálně diferencovanou potřebu bytové výstavby, do níž se promítá také odlišná situace na trhu pracovních příležitostí a zejména rozdílná demografická situace.

V letech 1998 – 2005 měla **dokončená bytová výstavba** v České republice kromě mírných poklesů v letech 2001 a 2003 vzestupný trend. Celkově bylo dokončeno 215 431 bytů, což představovalo 2,63 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Relativně nejvíce se na tom podílely Hl. město Praha (16,3 %) a kraje Středočeský (15,2 %), Jihomoravský (12,1 %) a Moravskoslezský (7,3 %), naopak nejméně kraje Karlovarský (2,1 %), Ústecký (3,6 %) a Liberecký (3,7 %). Více než dvojnásobný nárůst bytové výstavby mezi hraničními roky

**Tab. 12 Dokončené byty podle druhu objektů a krajů v letech 1998 – 2005**

| ČR, kraje              | 1998          | 1999          | 2000          | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | 2005          | 1998 – 2005    | Index 2005/1998 | Intenzita 1998 – 2005 <sup>1)</sup> |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| <b>Česká republika</b> | <b>22 183</b> | <b>23 734</b> | <b>25 207</b> | <b>24 758</b> | <b>27 291</b> | <b>27 127</b> | <b>32 268</b> | <b>32 863</b> | <b>215 431</b> | <b>148,1</b>    | <b>2,63</b>                         |
| Hl. město Praha        | 3 805         | 3 637         | 3 593         | 3 210         | 3 950         | 4 415         | 5 924         | 6 564         | 35 098         | 172,5           | 3,73                                |
| Středočeský            | 2 672         | 3 323         | 3 026         | 3 176         | 3 700         | 4 671         | 6 127         | 6 084         | 32 779         | 227,7           | 3,64                                |
| Jihočeský              | 1 296         | 1 184         | 1 502         | 1 819         | 1 900         | 1 460         | 2 193         | 1 956         | 13 310         | 150,9           | 2,66                                |
| Plzeňský               | 1 299         | 1 188         | 1 689         | 1 697         | 1 845         | 1 719         | 2 032         | 1 975         | 13 444         | 152,0           | 3,05                                |
| Karlovarský            | 402           | 582           | 416           | 565           | 449           | 524           | 503           | 1 149         | 4 590          | 285,8           | 1,89                                |
| Ústecký                | 844           | 917           | 1 026         | 979           | 852           | 1 226         | 888           | 1 042         | 7 774          | 123,5           | 1,18                                |
| Liberecký              | 792           | 788           | 1 001         | 869           | 983           | 1 143         | 1 316         | 1 133         | 8 025          | 143,1           | 2,34                                |
| Královéhradecký        | 1 271         | 1 545         | 1 404         | 1 419         | 1 671         | 1 270         | 1 322         | 1 423         | 11 325         | 112,0           | 2,58                                |
| Pardubický             | 1 444         | 1 162         | 1 542         | 1 479         | 1 424         | 1 189         | 1 580         | 1 400         | 11 220         | 97,0            | 2,76                                |
| Vysočina               | 1 060         | 1 159         | 1 397         | 1 327         | 1 558         | 1 325         | 1 581         | 1 573         | 10 980         | 148,4           | 2,65                                |
| Jihomoravský           | 2 593         | 3 092         | 3 118         | 2 878         | 3 437         | 3 316         | 3 842         | 3 816         | 26 092         | 147,2           | 2,89                                |
| Olomoucký              | 1 552         | 1 738         | 1 812         | 1 753         | 1 675         | 1 411         | 1 462         | 1 118         | 12 521         | 72,0            | 2,45                                |
| Zlínský                | 1 390         | 1 647         | 1 880         | 1 590         | 1 550         | 1 380         | 1 494         | 1 706         | 12 637         | 122,7           | 2,66                                |
| <b>Moravskoslezský</b> | <b>1 763</b>  | <b>1 772</b>  | <b>1 801</b>  | <b>1 997</b>  | <b>2 297</b>  | <b>2 078</b>  | <b>2 004</b>  | <b>1 924</b>  | <b>15 636</b>  | <b>109,1</b>    | <b>1,54</b>                         |

<sup>1)</sup> počet dokončených bytů v letech 1998 – 2005 na 1 000 obyvatel středního stavu ročně



sledovaného období zaznamenaly kraje Středočeský a Karlovarský. Zatímco u Středočeského kraje k tomu došlo postupným zvyšováním dokončovaných bytů v průběhu celého období, u Karlovarského se tak událo mezi roky 2004 a 2005, kdy došlo k více než 8,5 násobnému nárůstu dokončených bytů v bytových domech. Ve dvou krajích – Pardubickém a Olomouckém – se počty dokončených bytů v roce 2005 ve srovnání s výchozím rokem 1998 snížily.

V průměru let 1998 – 2005 se nejintenzivněji stavělo v Praze (3,73 bytů na 1 000 obyvatel), hranici 3 bytů ještě překonaly kraj Středočeský (3,64 bytů) a Plzeňský (3,05 bytů). Naopak intenzita bytové výstavby nedosáhla ve třech strukturálně postižených regionech, tedy v krajích Ústeckém (1,18 dokončených bytů na 1 000 obyvatel), Moravskoslezském (1,54 bytů) a Karlovarském (1,89 bytů), hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V těchto průmyslových regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na trhu práce vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje.

**Tab. 13 Podíl bytů dokončených mimo rodinné domy podle krajů v letech 1998 – 2005**

| ČR, kraje              | 1998        | 1999        | 2000        | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        | 1998 – 2005 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Česká republika</b> | <b>51,9</b> | <b>50,4</b> | <b>46,9</b> | <b>44,9</b> | <b>46,2</b> | <b>48,8</b> | <b>51,2</b> | <b>52,1</b> | <b>49,2</b> |
| Hl. město Praha        | 75,0        | 76,8        | 81,4        | 77,0        | 77,7        | 79,5        | 83,7        | 89,9        | 81,2        |
| Středočeský            | 30,5        | 33,0        | 23,2        | 27,3        | 27,8        | 36,2        | 39,7        | 34,5        | 32,7        |
| Jihočeský              | 51,6        | 44,1        | 43,5        | 48,1        | 43,6        | 28,6        | 48,5        | 39,1        | 43,5        |
| Plzeňský               | 45,7        | 37,6        | 48,4        | 52,0        | 46,8        | 53,8        | 54,2        | 55,1        | 50,0        |
| Karlovarský            | 45,5        | 56,7        | 39,4        | 63,9        | 42,5        | 48,7        | 46,1        | 68,0        | 54,4        |
| Ústecký                | 59,6        | 56,7        | 54,0        | 51,8        | 42,7        | 58,6        | 31,0        | 38,6        | 49,4        |
| Liberecký              | 54,3        | 50,6        | 54,2        | 47,6        | 51,3        | 59,9        | 57,4        | 55,4        | 54,3        |
| Královéhradecký        | 54,4        | 58,7        | 43,3        | 46,1        | 55,5        | 48,3        | 49,5        | 46,7        | 50,5        |
| Pardubický             | 67,6        | 48,8        | 56,4        | 47,5        | 46,3        | 42,1        | 50,6        | 36,0        | 49,7        |
| Vysočina               | 46,2        | 39,1        | 37,7        | 32,0        | 40,9        | 42,9        | 44,4        | 42,1        | 40,7        |
| Jihomoravský           | 45,6        | 53,7        | 44,3        | 41,4        | 46,4        | 48,9        | 51,0        | 53,2        | 48,4        |
| Olomoucký              | 56,8        | 54,2        | 45,8        | 41,4        | 41,4        | 41,3        | 42,3        | 33,1        | 45,1        |
| Zlínský                | 43,8        | 46,1        | 38,8        | 28,1        | 30,3        | 33,6        | 26,9        | 46,5        | 37,0        |
| <b>Moravskoslezský</b> | <b>36,0</b> | <b>31,6</b> | <b>29,5</b> | <b>29,7</b> | <b>34,2</b> | <b>33,4</b> | <b>27,8</b> | <b>22,3</b> | <b>30,6</b> |

Podíl bytů mimo rodinné domy na bytové výstavbě se v České republice od roku 2001, kdy byl nejnižší (44,9 %), zvyšoval. V úhrnu let 1998 až 2005 byla jeho hodnota 49,2 %. Svým charakterem se v ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z celkového počtu dokončených bytů vymyká Hl. město Praha, v němž bylo za hodnocené období takto postaveno 81,2 % všech bytů. V letech 1998 – 2005 se dokončila nadpoloviční většina bytů mimo rodinné domy ještě v krajích Karlovarském, Libereckém, Královéhradeckém a přesná polovina v Plzeňském. Naopak vysoký podíl dokončených bytů v rodinných domech měly v úhrnu uvedených let především kraje, v nichž má převahu rodinná bytová zástavba – Středočeský kraj (67,3 %), Zlínský kraj (63,0 %) a Vysočina (59,3 %). Trochu překvapivě byl tento podíl nejvyšší v kraji Moravskoslezském (téměř 70 %), do něhož ovšem spadají vedle průmyslové ostravsko-karvinské aglomerace také oblast Moravskoslezských Beskyd a Opavska, s vysokou tradicí individuální zástavby. Spolu k tomu prudkým útlumem výstavby bytových domů, nedostatkem pracovních míst a s tím spojená migrace za prací, tak zastínila výstavba bytů v rodinných domech ostatní druhy bytové výstavby.

Reprodukce a obnova bytového fondu získává v celém období na důležitosti. Počet dokončených modernizací se od roku 1998 do roku 2005 v České republice, s výjimkou roku 2003, neustále zvyšoval a dosáhl tak více než 3,5násobku. V tomto období tak bylo na území České republiky modernizováno 102 718 bytů, což představuje 47,7 % celostátního úhrnu dokončených bytů za stejné období. V absolutních objemech bylo nejvíce modernizací v letech 1998 až 2005 provedeno v Praze, Olomouckém, Jihomoravském, Středočeském a Moravskoslezském kraji. Dohromady bylo v těchto pěti krajích dokončeno více než 70 % všech modernizací v republice. V přepočtu na 1 000 obyvatel však byla situace trochu jiná. Vedle Olomouckého kraje a Hl. města Prahy, se objevil kraj Karlovarský. V těchto krajích byly v letech 1998 – 2005 dokončeny více než 2 modernizace bytů na 1 000 obyvatel. V Karlovarském a Olomouckém kraji bylo za toto období dokonce modernizováno více bytů než kolik jich bylo dokončeno výstavbou. Vysokou modernizaci je tak možno chápat jako částečnou kompenzaci za nedostatečnou bytovou výstavbu. Poměrně nízká intenzita modernizace bytového fondu v letech 1998 – 2005 byla v krajích Libereckém (0,22 bytu na 1 000 obyvatel), Ústeckém (0,40 bytů), Jihočeském (0,51 bytů) a Plzeňském (0,52 bytů).

**Zahajovaná bytová výstavba** v České republice od roku 1998 klesala až ke svému minimu (28 983 zahájených bytů) v roce 2001. Od roku 2002 počet zahajovaných bytů rostl a v roce 2005 dosáhl zatím nejvyšší úrovně (40 381 bytů) od roku 1990. Celkově tak byla v České republice od roku 1998 zahájena výstavba 278 807 bytů. V úhrnu posledních osmi let byly nejvíce zahajovány byty ve Středočeském kraji (50 001 bytů), v Hl. městě Praze (přes 41 500 bytů) a Jihomoravském kraji (téměř 33 000 bytů). Moravskoslezský kraj se s 18 912 zahájenými byty umístil za Jihočeským krajem na 5. místě. Nejméně bylo za celých osm let zahájeno v Karlovarském kraji (necelých 6 900 bytů). Republikový meziroční nárůst v roce 2005 (o 1 344 bytů) byl zajištěn i přesto, že v 9 krajích počty zahajovaných bytů poklesly. Zahajovanou bytovou výstavbu tak v tomto roce táhly především Hl. město Praha (více než 17% meziroční nárůst bytové výstavby), kraje Středočeský (nárůst o téměř 20 %), Královéhradecký (nárůst o více než 60 %), méně pak Ústecký a Zlínský. Při porovnání krajních roků zjistíme, že došlo k nárůstu počtu zahájených bytů rovněž v pěti krajích. Vedle Hl. města Prahy a Středočeského kraje, ve kterých byl počet zahájených bytů v roce 2005 více než 2krát větší oproti roku 1998, to dále byly kraje Jihomoravský, Pardubický a Královéhradecký. K největšímu útlumu mezi uvedenými roky došlo ve Zlínském kraji (téměř o polovinu), Plzeňském, Olomouckém a Moravskoslezském.

**Tab. 14 Zahájené byty podle druhu objektů a krajů v letech 1998 – 2005**

| ČR, kraje              | 1998          | 1999          | 2000          | 2001          | 2002          | 2003          | 2004          | 2005          | 1998 – 2005    | Index 2005/1998 | Intenzita 1998 – 2005 <sup>1)</sup> |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| <b>Česká republika</b> | <b>35 027</b> | <b>32 900</b> | <b>32 377</b> | <b>28 983</b> | <b>33 606</b> | <b>36 496</b> | <b>39 037</b> | <b>40 381</b> | <b>278 807</b> | <b>115,3</b>    | <b>3,40</b>                         |
| Hl. město Praha        | 4 011         | 3 053         | 5 153         | 3 331         | 5 229         | 5 702         | 6 937         | 8 124         | 41 540         | 202,5           | 4,42                                |
| Středočeský            | 4 225         | 4 711         | 4 774         | 4 994         | 6 213         | 7 540         | 7 979         | 9 565         | 50 001         | 226,4           | 5,56                                |
| Jihočeský              | 2 470         | 2 821         | 2 194         | 2 302         | 2 717         | 2 374         | 2 567         | 2 359         | 19 804         | 95,5            | 3,96                                |
| Plzeňský               | 2 782         | 1 978         | 1 948         | 1 831         | 1 842         | 2 061         | 1 995         | 1 698         | 16 135         | 61,0            | 3,66                                |
| Karlovarský            | 753           | 1 020         | 546           | 977           | 847           | 1 027         | 1 020         | 677           | 6 867          | 89,9            | 2,82                                |
| Ústecký                | 1 470         | 1 267         | 1 602         | 1 600         | 1 406         | 1 129         | 1 262         | 1 385         | 11 121         | 94,2            | 1,69                                |
| Liberecký              | 1 264         | 1 395         | 1 135         | 917           | 1 400         | 1 838         | 1 435         | 961           | 10 345         | 76,0            | 3,02                                |
| Královéhradecký        | 1 812         | 1 738         | 1 780         | 1 582         | 1 293         | 1 400         | 1 225         | 1 970         | 12 800         | 108,7           | 2,91                                |
| Pardubický             | 1 431         | 2 258         | 1 786         | 1 138         | 1 414         | 2 032         | 1 881         | 1 711         | 13 651         | 119,6           | 3,36                                |
| Vysočina               | 1 980         | 1 892         | 1 782         | 1 589         | 1 717         | 1 946         | 1 911         | 1 633         | 14 450         | 82,5            | 3,48                                |
| Jihomoravský           | 3 918         | 4 107         | 3 628         | 3 080         | 4 105         | 3 829         | 5 371         | 4 887         | 32 925         | 124,7           | 3,64                                |
| Olomoucký              | 2 805         | 2 512         | 1 983         | 1 608         | 1 532         | 1 949         | 1 811         | 1 760         | 15 960         | 62,7            | 3,12                                |
| Zlínský                | 3 007         | 1 755         | 1 492         | 1 664         | 1 539         | 1 568         | 1 626         | 1 645         | 14 296         | 54,7            | 3,00                                |
| <b>Moravskoslezský</b> | <b>3 099</b>  | <b>2 393</b>  | <b>2 574</b>  | <b>2 370</b>  | <b>2 352</b>  | <b>2 101</b>  | <b>2 017</b>  | <b>2 006</b>  | <b>18 912</b>  | <b>64,7</b>     | <b>1,86</b>                         |

<sup>1)</sup> počet zahájených bytů v letech 1998 – 2005 na 1 000 obyvatel středního stavu ročně

V ročním průměru osmiletého období 1998 – 2005 byly v přepočtu na 1 000 obyvatel zahájeny v 10 krajích více než 3 byty. Ústecký a Moravskoslezský kraj, kde byla zahajovaná výstavba v důsledku strukturálních potíží tlumena, za zbylými kraji výrazně zaostávaly, když v nich nebyly v osmiletém průměru zahájeny ani 2 byty na 1 000 obyvatel. Nejintenzivnější bytová výstavba byla v průměru hodnoceného období v kraji Středočeském (5,56 bytů na 1 000 obyvatel), což je projevem zvýšeného zájmu o výstavbu v zázemí Prahy. Na dalších místech se umístily Hl. město Praha (4,42 bytů) a kraj Jihočeský (3,96 bytů).

Srovnání zahájených bytů s dokončenými pomocí ukazatele plynulosti bytové výstavby nejlépe vyzněl pro kraje Královéhradecký a Zlínský, ve kterých bylo dosaženo hranice téměř 90 dokončených bytů na 100 zahájených průměrně ročně v období 1998 – 2005. Ještě v dalších 4 krajích, vč. Moravskoslezského, bylo překročeno hranice 80 bytů. Nejméně plynule probíhala výstavba ve Středočeském kraji, kde bylo dokončeno necelých 66 bytů na 100 zahájených. Jen o málo lépe na tom byly kraje Karlovarský, Jihočeský a Ústecký, které se nepřehouply přes hranici 70 bytů dokončených na 100 zahájených. V roce 2005 bylo v krajích Karlovarském, Libereckém, Plzeňském a Zlínském dokončeno více bytů než zahájeno.

Počet **rozestavěných bytů** od roku 1998 nepřetržitě rostl. V roce 2005 tak bylo rozestavěno celkem 155 202 bytů. Na tomto počtu se nejvíce podílel kraj Středočeský (téměř z 20 %), více než 10 % bytů bylo rozestavěno v Hl. městě Praze a v Jihomoravském kraji. Z vývojového hlediska se za osm let zvýšila rozestavěnost ve všech krajích, přičemž nejprogresivněji se vyvíjela v Karlovarském a Středočeském kraji, kde vzrostla více než dvojnásobně. Nejpomaleji vzrostl počet rozestavěných bytů mezi roky 1998 a 2005 ve Zlínském (o necelých 5 %) a Moravskoslezském kraji (o necelých 12 %).

**Tab. 15 Rozestavěné byty podle druhu objektů a krajů v letech 1998 – 2005**

| ČR, kraje              | 1998           | 1999           | 2000           | 2001           | 2002           | 2003           | 2004           | 2005           | Index<br>2005/1998 | Intenzita<br>2005 <sup>1)</sup> |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------------|
| <b>Česká republika</b> | <b>103 191</b> | <b>112 530</b> | <b>118 785</b> | <b>121 705</b> | <b>129 609</b> | <b>139 132</b> | <b>146 801</b> | <b>155 202</b> | <b>150,4</b>       | 15,17                           |
| Hl. město Praha        | 11 499         | 11 106         | 12 246         | 11 121         | 13 369         | 14 944         | 16 160         | 17 709         | 154,0              | 15,06                           |
| Středočeský            | 15 076         | 16 449         | 17 977         | 19 621         | 22 141         | 25 021         | 26 951         | 30 496         | 202,3              | 26,52                           |
| Jihočeský              | 8 052          | 9 711          | 10 398         | 11 053         | 12 212         | 13 257         | 13 835         | 14 304         | 177,6              | 22,82                           |
| Plzeňský               | 7 921          | 8 528          | 8 512          | 8 725          | 8 706          | 9 186          | 9 314          | 9 490          | 119,8              | 17,24                           |
| Karlovarský            | 1 896          | 2 247          | 2 358          | 2 697          | 3 094          | 3 608          | 4 116          | 3 859          | 203,5              | 12,67                           |
| Ústecký                | 3 780          | 4 248          | 4 835          | 5 434          | 5 986          | 5 900          | 6 301          | 6 635          | 175,5              | 8,06                            |
| Liberecký              | 3 672          | 4 263          | 4 375          | 4 478          | 4 840          | 5 547          | 5 648          | 5 616          | 152,9              | 13,11                           |
| Královéhradecký        | 4 598          | 4 851          | 5 279          | 5 544          | 5 455          | 5 602          | 5 563          | 6 151          | 133,8              | 11,23                           |
| Pardubický             | 4 165          | 5 293          | 5 583          | 5 224          | 5 226          | 6 127          | 6 439          | 6 778          | 162,7              | 13,41                           |
| Vysočina               | 5 936          | 6 786          | 7 173          | 7 403          | 7 587          | 7 505          | 7 809          | 7 861          | 132,4              | 15,41                           |
| Jihomoravský           | 12 055         | 12 997         | 13 407         | 13 589         | 14 381         | 15 105         | 16 943         | 18 233         | 151,2              | 16,13                           |
| Olomoucký              | 7 698          | 8 467          | 8 613          | 8 398          | 8 255          | 8 793          | 9 131          | 9 793          | 127,2              | 15,33                           |
| Zlínský                | 7 427          | 7 646          | 7 354          | 7 390          | 7 272          | 7 448          | 7 613          | 7 768          | 104,6              | 13,16                           |
| <b>Moravskoslezský</b> | <b>9 416</b>   | <b>9 938</b>   | <b>10 675</b>  | <b>11 028</b>  | <b>11 085</b>  | <b>11 089</b>  | <b>10 978</b>  | <b>10 509</b>  | <b>111,6</b>       | 8,40                            |

<sup>1)</sup> počet rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v roce 2005

Porovnáním intenzitního ukazatele z posledního sledovaného roku zjistíme, že nejvyšší hodnoty ukazatele ze všech krajů dosáhl Středočeský kraj, 26,52 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel. Více než 20 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel ještě zaznamenal kraj Jihočeský. Je to dáno tím, že to jsou kraje jednak s vysokou intenzitou zahajovaných prací, jednak kraje s vysokým podílem rodinných domů s delší dobou výstavby. Minimální zahajovaná výstavba v posledních letech se naproti tomu promítla do nejnižší rozestavěnosti bytů v Ústeckém (8,06 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel) a Moravskoslezském kraji (8,40 bytu).