

2. Zahájené byty

Metodicky jsou **zahájené byty** takové, které ve sledovaném období byly v domech, v nichž začala výstavba. A to bez ohledu na stav, zda v uvedeném období byly či nebyly tyto byty dokončeny. Informace o zahajovaných stavbách bytů jsou východiskem pro zpracování prognóz bytové výstavby.

2.1 Počet a struktura zahájených bytů

Na území České republiky byla v letech 1971 až 2005 zahájena výstavba 1 779 996 bytů. Historicky za toto období téměř dvou generací bylo zahájeno nejvíce bytů (438,0 tis.) v pětiletí 1971 – 1975. Maximální počet výstavby 96 162 bytů byl zahájen v roce 1974. Průměrně se tehdy ročně zahajovala výstavba 87,6 tis. bytů. V následujících pětiletých cyklech se objemy průměrného ročního počtu zahajované výstavby bytů postupně snižovaly až do krizového množství 54,3 tis. v období let 1991 – 1995, s minimem 7 454 zahájených bytových jednotek v roce 1993. Transformující se ekonomika České republiky se zotavila v druhé polovině devadesátých let minulého století. Ve stavebnictví se to projevilo opětným růstem průměrného ročního počtu zahajovaných bytů na 35,7 tis. v letech 2001 – 2005. O hloubce poklesu objemu zahajované bytové výstavby svědčí i to, že za 15 let období 1991 až 2005 se celostátně zahájila výstavba 388,9 tis. bytů, což je méně než za pětiletí 1971 – 1975. Počtem 43 747 nově zahájených bytů bylo v roce 2006 dosaženo od roku 1991 dosavadní nové maximum.

Celostátní tendence v zahajování bytové výstavby po roce 1990 se na území stávajícího Moravskoslezského kraje vzhledem k hlubším dopadům restrukturalizace jeho ekonomiky projevily ještě silnějším útlumem. V roce 1993 byl zahájen dosud minimální počet výstavby bytů (797). V dalších letech se počty zahajovaných bytů zvyšovaly až na jejich maximum 3 099 v roce 1998. Tento rok se vyznačoval atypicky zvýšeným počtem zahajovaných bytů (697) v bytových domech. Následně v roce 1999 se počet nově zahajovaných bytů propadl téměř o čtvrtinu na 2 393. Po meziročním zvýšení v roce 2000 v letech 2001 – 2005 pak počet zahajovaných bytů mírně klesal v ročním objemu od 2,4 tis. v letech 2001 a 2002 až po 2,0 tis. v roce 2005. V dalším roce 2006 došlo k razantnímu zvýšení téměř o polovinu, na 2 922 nově zahájených bytů.

Tab. 2.1.1 Zahájené byty podle druhu objektů v letech 1998 – 2006

| | Zahájené byty celkem | v tom | | | | | | | Modernizace bytového fondu ¹⁾ | |
|-------------|----------------------|--|-------------|--------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------|------------------------------|--|--|
| | | 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 | 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 | |
| 2006 | 2 922 | 1 519 | 436 | 315 | 139 | 171 | 304 | 38 | 5 905 | |
| 1998 – 2006 | 21 834 | 10 657 | 2 187 | 4 386 | 993 | 849 | 1 000 | 1 762 | 20 510 | |
| | | v procentech ze zahájených bytů celkem | | | | | | | | |
| 1998 | 100,0 | 42,0 | 22,5 | 24,5 | 4,3 | 0,9 | 0,9 | 4,9 | x | |
| 1999 | 100,0 | 44,3 | 4,2 | 28,1 | 7,0 | 5,3 | 3,1 | 8,0 | x | |
| 2000 | 100,0 | 37,5 | 6,4 | 20,8 | 4,2 | 5,0 | 4,0 | 22,1 | x | |
| 2001 | 100,0 | 43,7 | 12,4 | 21,2 | 3,2 | 2,7 | 5,4 | 11,5 | x | |
| 2002 | 100,0 | 44,5 | 11,6 | 19,3 | 6,5 | 6,3 | 3,0 | 8,8 | x | |
| 2003 | 100,0 | 58,3 | 4,2 | 19,2 | 4,4 | 5,0 | 3,4 | 5,5 | x | |
| 2004 | 100,0 | 61,8 | 3,5 | 18,8 | 2,6 | 3,8 | 5,0 | 4,6 | x | |
| 2005 | 100,0 | 62,9 | 3,1 | 18,1 | 3,5 | x | 6,2 | 6,2 | x | |
| 2006 | 100,0 | 52,0 | 14,9 | 10,8 | 4,8 | 5,9 | 10,4 | 1,3 | x | |
| 1998 – 2006 | 100,0 | 48,8 | 10,0 | 20,1 | 4,5 | 3,9 | 4,6 | 8,1 | x | |

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

Ve struktuře zahajovaných bytů po celé hodnocené období dominovaly dle druhu objektů nejvyšším podílem rodinné domy. Spolu s nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným domům se na zahajovaných bytech za léta 1998 – 2006 podílely ze 68,9 %. Významnější zastoupení z dalších druhů objektů měly z celkově zahajovaných bytů – téměř čtvrtinu bytové domy v roce 1998 a v roce 2000 pak obdobně u adaptované nebytové prostory. Mimo to se více než desetiprocentní podíl z počtu zahajovaných bytů prosadil u bytových domů v letech 2001, 2002 a 2006. V uvedeném posledním roce hodnocené období se (zčásti také v důsledku rekonstrukční módní vlny stavění loftových bytů v bývalých průmyslových stavbách) zvýšil na 10,4 % podíl nově zahajovaných bytových jednotek v nebytových objektech.

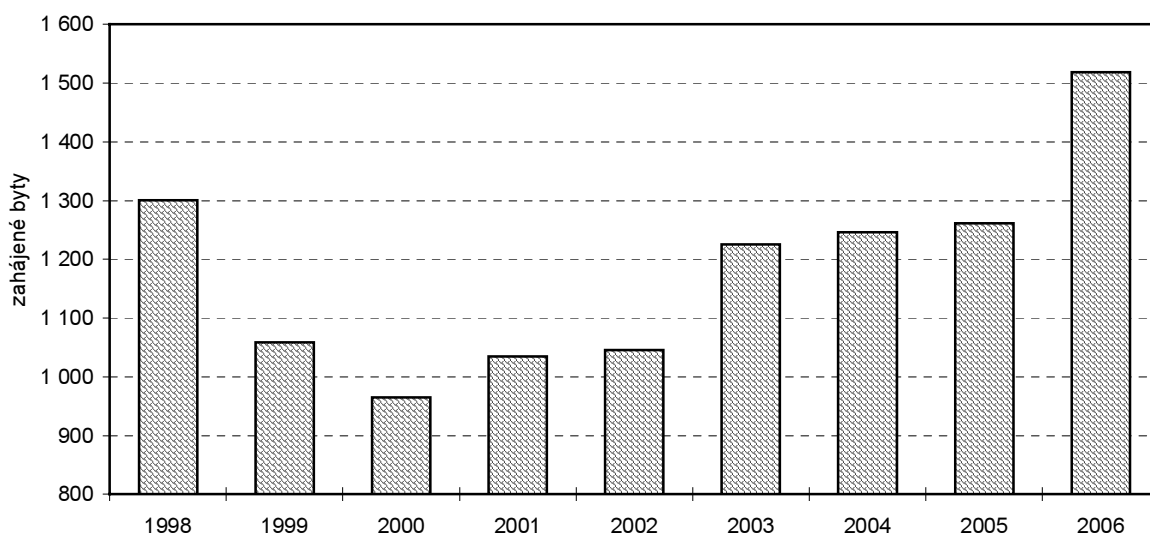
2.2 Byty zahájené v rodinných domech

V Moravskoslezském kraji ve výstavbě rodinných domů se zahajovalo v devítileté hodnocené časové řadě průměrně ročně 1 184 bytů. Pod touto úrovní byla léta 1999 – 2002 s minimem zahájených 965 bytů v roce 2000. Maximum z roku 1998 bylo překonáno počtem 1 519 zahájených bytů až v roce 2006. Po celé sledované období podíl bytů určených pro vlastní potřebu ze zahajovaných bytů neklesl pod 95 %. V letech 2004 a 2005 byly všechny zahájeny výlučně za tímto konečným účelem užití. Pro prodej po dokončení výstavby byla zahajována výstavba zanedbatelného množství bytů. Relativně vyšší, ale představující pouhých 4,1 %, byl počet zahájených bytů na prodej po dokončení výstavby v rodinných domech v roce 1999. Celkově byla v kraji za léta 1998 až 2006 zahájena výstavba 15 043 bytů v rodinných domech (včetně jejich přístaveb, nástaveb a vestaveb).

Tab. 2.2.1 Zahájené byty v rodinných domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle konečného užití a forem výstavby v letech 1998 – 2006

| | Zahájené byty v rodinných domech (bez NPV) celkem | v tom podle konečného užití | | | | | pro prodej po dokončení výstavby |
|------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------|---------|---------|--|
| | | pro vlastní potřebu | | | | | |
| | | celkem | v tom podle formy výstavby | | | ostatní | |
| | | | družstevní | individuální | ostatní | | |
| 1998 | 1 301 | 1 296 | - | 1 296 | - | 5 | |
| 1999 | 1 059 | 1 016 | - | 1 015 | 1 | 43 | |
| 2000 | 965 | 938 | - | 936 | 2 | 27 | |
| 2001 | 1 035 | 1 030 | - | 1 029 | 1 | 5 | |
| 2002 | 1 046 | 1 036 | - | 1 000 | 36 | 10 | |
| 2003 | 1 225 | 1 223 | - | 1 223 | - | 2 | |
| 2004 | 1 246 | 1 246 | - | 1 242 | 4 | - | |
| 2005 | 1 261 | 1 261 | - | 1 261 | - | - | |
| 2006 | 1 519 | . | . | . | . | . | |

Graf 4 Zahájené byty v rodinných domech^{*)} v letech 1998 – 2006



^{*)} bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

2.3 Byty zahájené v bytových domech

Výstavba bytů v **bytových domech** v Moravskoslezském kraji v hodnoceném období po roce 1998 prošla výraznou degesí. Z maxima v úvodním roce zahájených 697 bytů přišel v roce 1999 hluboký pád na pouhou jednu sedminu tohoto počtu. Následovalo mírné oživení v letech 2000 – 2002 a opětný pokles a stagnace v letech 2003 – 2005. Obrat k lepšímu signalizuje rok 2006. Obavy, že přeřazením bytové výstavby do vyšší sazby daně s přidanou hodnotou dojde k jejímu citelnému zdražení, motivovaly více investorů k aktivitě v zahajování těchto staveb. Celkem byla v kraji za devět let v bytových domech zahájena výstavba 2 187 bytů, z toho přes polovinu tvoří součet za první a poslední rok hodnoceného období. Spolu s nástavbami a přístavbami k bytovým domům bylo v uvedených objektech za léta 1998 – 2006 zahájena výstavba celkem 3 180 bytů.

Tab. 2.3.1 Zahájené byty v bytových domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle konečného užití a forem výstavby v letech 1998 – 2006

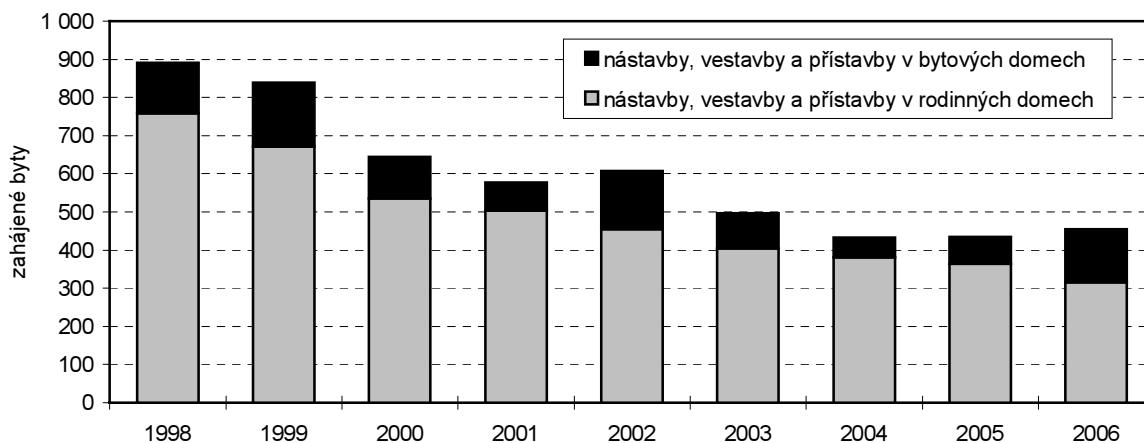
| | Zahájené byty v bytových domech (bez NPV) celkem | v tom podle formy výstavby | | | Zahájené byty v bytových domech (bez NPV) ve výstavbě obecní a ostatní | v tom podle konečného užití | | | |
|------|--|----------------------------|--------|---------|--|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| | | družstevní | obecní | ostatní | | pro prodej po dokončení výstavby | komerční nájemné využití | sociální nájemné využití | ostatní využití |
| 1998 | 697 | - | 622 | 75 | 697 | - | 82 | 80 | 535 |
| 1999 | 100 | - | 81 | 19 | 100 | - | 67 | 33 | - |
| 2000 | 166 | - | 113 | 53 | 166 | 45 | 8 | 78 | 35 |
| 2001 | 293 | 215 | 74 | 4 | 78 | 24 | 22 | 20 | 12 |
| 2002 | 274 | - | 229 | 45 | 274 | 45 | 65 | 99 | 65 |
| 2003 | 88 | - | 88 | - | 88 | 16 | 12 | 60 | - |
| 2004 | 71 | - | 37 | 34 | 71 | - | 34 | 37 | - |
| 2005 | 62 | - | 35 | 27 | 62 | 18 | 9 | - | 35 |
| 2006 | 436 | - | - | - | - | - | - | - | - |

Byty zahajované v bytových domech (bez družstevní výstavby) byly v letech 2000 – 2003 a v roce 2005 určeny relativně více (než u rodinných domů) pro následný prodej. Přesto ve struktuře bytů zahájených v bytových domech převažovala v kraji v letech 1999 – 2004 podle jejich konečného užití zahajovaná výstavba pro komerční a pro sociální nájemné. Podle forem výstavby (s výjimkou významnějšího, ale za celé sledované období však unikátního zahájení 215 družstevních bytů v roce 2001) se jednalo převážně o obecní výstavbu.

2.4 Byty zahájené formou nástaveb a přístaveb

V Moravskoslezském kraji bylo formou **nástaveb, přístaveb a vestaveb** zahájeno v hodnoceném období nejvíce bytů (892) v roce 1998. Pak se jejich počet (s výjimkou roku 2002) až do roku 2004 snižoval.

Graf 5 Zahájené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu objektů v letech 1998 – 2006



V dalších dvou letech mírně stoupal. Podíl nástaveb a přístaveb na celkovém počtu zahájených bytů byl nejvyšší v roce 1999 a minimální v roce 2006. Počet nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům měl po celé hodnocené období každoroční sestupný trend. Postupně klesl ze 758 v roce 1998 na 315 zahájených bytů v roce 2006. U nástaveb, přístaveb a vestaveb bytových domů se zopakoval po roce 1998 až do roku 2004 cyklus jeden rok růst – dva roky pokles. Závěrečné dva roky hodnoceného období byly vzestupné. Z celkového počtu zahajovaných nástaveb, přístaveb a vestaveb výrazně dominovaly ty v rodinných oproti bytovým domům. S výjimkou let 2002 a 2006 se podíl rodinných domů pohyboval mezi 80 – 88 procenty ze zahajovaných bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách. Naproti tomu jejich podíl na celkovém počtu zahájených bytů v rodinných domech od roku 1999 soustavně klesá. Podíl zahájených nástaveb a přístaveb k bytovým domům na celkovém počtu bytů zahájených v bytových domech nepravidelně meziročně stoupal i klesal v rozpětí od minima 16,1 % v roce 1998 po maximum 62,7 % v roce 1999.

Tab. 2.4.1 Zahájené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu objektů v letech 1998 – 2006

| | Zahájené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v tom v bytové výstavbě | | | | | |
|------|--|--|-------------------------|---------------------------|--|---------------|---------------------------|---|
| | | | rodinných domů | | | bytových domů | | |
| | absolutně | podíl ze zaháje- ných bytů celkem (%) | absolutně | podíl z NPV celkem (%) | podíl ze zaháje- ných bytů v rodinných domech vč. NPV (%) | absolutně | podíl z NPV celkem (%) | podíl ze zaháje- ných bytů v bytových domech vč. NPV (%) |
| 1998 | 892 | 28,8 | 758 | 85,0 | 36,8 | 134 | 15,0 | 16,1 |
| 1999 | 840 | 35,1 | 672 | 80,0 | 38,8 | 168 | 20,0 | 62,7 |
| 2000 | 644 | 25,0 | 536 | 83,2 | 35,7 | 108 | 16,8 | 39,4 |
| 2001 | 578 | 24,4 | 503 | 87,0 | 32,7 | 75 | 13,0 | 20,4 |
| 2002 | 607 | 25,8 | 454 | 74,8 | 30,3 | 153 | 25,2 | 35,8 |
| 2003 | 497 | 23,7 | 404 | 81,3 | 24,8 | 93 | 18,7 | 51,4 |
| 2004 | 432 | 21,4 | 380 | 88,0 | 23,4 | 52 | 12,0 | 42,3 |
| 2005 | 435 | 21,7 | 364 | 83,7 | 22,4 | 71 | 16,3 | 53,4 |
| 2006 | 454 | 15,5 | 315 | 69,4 | 17,2 | 139 | 30,6 | 24,2 |

2.5 Plynulost bytové výstavby

Počet dokončených na 100 zahájených bytů je ukazatelem **plynulosti bytové výstavby**. V Moravskoslezském kraji se po celé hodnocené období zmíněný ukazatel u bytů celkem nepřehoupl přes stovkovou hodnotu. V letech 2002 – 2005 se této hranici blížil překračováním úrovně hodnoty 95. Výrazným růstem počtu zahajovaných bytů v roce 2006 poklesl téměř na polovinu. Vývoj uvedeného ukazatele byl

Tab. 2.5.1 Dokončené byty na 100 zahájených bytů podle druhu objektů v letech 1998 – 2006

| | Byty celkem | v tom | | | | | | | Moderni- zace bytového fondu ¹⁾ | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|-------|-------|---|---------------------|---|------------------------------------|
| | | stavby pro bydlení | | | | | domy s pečova- telskou službou | nebytové objekty | | adaptované nebytové prostory |
| | | rodinné domy | bytové domy | nástavby, přístavby a vestavby | | | | | | |
| k rodinným domům | k bytovým domům | | | | | | | | | |
| 1998 | 56,9 | 58,2 | 49,6 | 49,1 | 100,0 | 65,5 | 70,4 | 75,8 | 62,8 | |
| 1999 | 74,0 | 78,3 | 148,0 | 57,0 | 73,8 | 22,0 | 72,0 | 107,3 | 66,1 | |
| 2000 | 70,0 | 91,8 | 56,6 | 71,5 | 108,3 | 14,7 | 42,2 | 45,6 | 55,5 | |
| 2001 | 84,3 | 92,5 | 88,7 | 88,7 | 116,0 | 134,4 | 32,3 | 44,0 | 74,6 | |
| 2002 | 97,7 | 100,6 | 67,9 | 101,3 | 57,5 | 50,3 | 77,1 | 185,4 | 75,6 | |
| 2003 | 98,9 | 82,5 | 76,1 | 92,1 | 81,7 | 205,8 | 100,0 | 230,2 | 110,1 | |
| 2004 | 99,4 | 87,2 | 195,8 | 94,5 | 198,1 | 236,8 | 51,0 | 92,4 | 95,1 | |
| 2005 | 95,9 | 89,9 | 137,1 | 98,9 | 87,3 | x | 94,4 | 72,6 | 93,5 | |
| 2006 | 55,9 | 63,7 | 23,9 | 80,3 | 35,3 | 15,2 | 44,4 | 257,9 | 30,3 | |
| Roční průměr 1998 – 2006 | 79,1 | 81,4 | 65,3 | 77,2 | 84,6 | 85,2 | 58,5 | 92,1 | 63,3 | |

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

v hodnoceném období dle druhů objektů odlišný. Plynulost výstavby v rodinných domech se zlepšovala od roku 1999 až do roku 2002, kdy bylo dokončeno 100,6 na 100 bytů zahájených. Po snížení tohoto ukazatele v roce 2003 následné dva roky stoupal a obdobně jako u bytů celkem přešel do poklesu v roce 2006 na hodnotu 63,7. V propočtu na roční průměr sledovaného období byla plynulost výstavby bytů vyšší u rodinných (81,4) než u bytových domů (65,3). V tomto průměrném vyjádření byl tento ukazatel ještě vyšší u rozsahem bytové výstavby malých forem – u adaptovaných nebytových prostor (92,1), u domů s pečovatelskou službou (85,2) a u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (84,6).

Graf 6 Dokončené byty na 100 zahájených bytů v letech 1998 – 2006

