

BYTOVÁ VÝSTAVBA V OLOMOUCKÉM KRAJI V DLOUHODOBÉM VÝVOJI

2020

Regionální statistiky

Olomouc, 26. 10. 2021

Kód publikace: 330259-21

Č. j.: CSU-010132/2021-83

Zpracoval: Krajská správa Českého statistického úřadu v Olomouci

Ředitel odboru: Kamila Vepřková

Kontaktní osoba: Jarmila Benešová, e-mail: jarmila.benesova@czso.cz

Zajímají Vás nejnovější údaje o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další? Najdete je na stránkách ČSÚ na internetu: www.czso.cz

KONTAKTY V ÚSTŘEDÍ

Český statistický úřad | Na padesátém 81, 100 82 Praha 10, tel.: 274 051 111 | www.czso.cz

Oddělení informačních služeb | tel.: 274 052 304, 274 052 451 | e-mail: infoservis@czso.cz

Prodejna publikací ČSÚ | tel.: 274 052 361 | e-mail: prodejna@czso.cz

Evropská data (ESDS), mezinárodní srovnání | tel.: 274 052 347, 274 052 757 | e-mail: esds@czso.cz

Ústřední statistická knihovna | tel.: 274 052 361 | e-mail: knihovna@czso.cz

INFORMAČNÍ SLUŽBY V REGIONECH

Hl. m. Praha | Na padesátém 81, 100 82 Praha 10, tel.: 274 052 673, 274 054 223
e-mail: infoservispraha@czso.cz | www.praha.czso.cz

Středočeský kraj | Na padesátém 81, 100 82 Praha 10, tel.: 274 054 175
e-mail: infoservisstc@czso.cz | www.stredocesky.czso.cz

České Budějovice | Žižkova 1, 370 77 České Budějovice, tel.: 386 718 440
e-mail: infoserviscb@czso.cz | www.cbudejovice.czso.cz

Plzeň | Slovanská alej 36, 326 64 Plzeň, tel.: 377 612 108, 377 612 145
e-mail: infoservisplzen@czso.cz | www.plzen.czso.cz

Karlovy Vary | Závodní 360/94, 360 06 Karlovy Vary, tel.: 353 114 529, 353 114 525
e-mail: infoserviskv@czso.cz | www.kvary.czso.cz

Ústí nad Labem | Špálova 2684, 400 11 Ústí nad Labem, tel.: 472 706 176, 472 706 121
e-mail: infoservisul@czso.cz | www.ustinadlabem.czso.cz

Liberec | Nám. Dr. Edvarda Beneše 585/26, 460 01 Liberec 1, tel.: 485 238 811
e-mail: infoservislbc@czso.cz | www.liberec.czso.cz

Hradec Králové | Myslivečkova 914, 500 03 Hradec Králové 3, tel.: 495 762 322, 495 762 317
e-mail: infoservishk@czso.cz | www.hradeckralove.czso.cz

Pardubice | V Ráji 872, 531 53 Pardubice, tel.: 466 743 480, 466 743 418
e-mail: infoservispa@czso.cz | www.pardubice.czso.cz

Jihlava | Ke Skalce 30, 586 01 Jihlava, tel.: 567 109 062, 567 109 073
e-mail: infoservisvys@czso.cz | www.jihlava.czso.cz

Brno | Jezuitská 2, 601 59 Brno, tel.: 542 528 115, 542 528 200
e-mail: infoservisbrno@czso.cz | www.brno.czso.cz

Olomouc | Jeremenkova 1142/42, 772 11 Olomouc, tel.: 585 731 516, 585 731 511
e-mail: infoservisolom@czso.cz | www.olomouc.czso.cz

Zlín | tř. Tomáše Bati 1565, 761 76 Zlín, tel.: 577 004 932, 577 004 935
e-mail: infoservis-zl@czso.cz | www.zlin.czso.cz

Ostrava | Repinova 17, 702 03 Ostrava, tel.: 595 131 230, 595 131 232
e-mail: infoservis_ov@czso.cz | www.ostrava.czso.cz

ISBN 978-80-250-3152-0 (brožováno)

ISBN 978-80-250-3153-7 (pdf)

© Český statistický úřad, Olomouc, 2021

Obsah

Úvod.....	5
Shrnutí hlavních poznatků.....	6
Metodické vysvětlivky	8
1. Bytová výstavba v České republice (včetně mezikrajského srovnání)	11
Nástin dlouhodobého vývoje bytové výstavby	11
Vývoj nákladů na bydlení	19
Vývoj cen bytů a rodinných domů	21
2. Bytová výstavba v Olomouckém kraji a jeho okresech podle fází	23
Zahájené byty.....	23
Dokončené byty.....	28
3. Dokončená bytová výstavba v Olomouckém kraji	33
Základní údaje o domech.....	34
Základní údaje o bytech.....	36
4. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Olomouckém kraji	42
Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností.....	42
Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí	49
Dokončená bytová výstavba v podrobném územním pohledu	53
5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Olomouckém kraji	57
Náklady na bydlení (SILC).....	57
Ceny vybraných druhů nemovitostí	59
Tabulková příloha	67
Seznam kartogramů.....	4
Zkratky krajů a okresů.....	95
Zkratky krajů a správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)	96

* * *

Čárka (-) v tabulce na místě čísla značí, že se jev nevyskytoval.

Tečka (.) na místě čísla značí, že údaj není k dispozici nebo je nespolehlivý.

Křížek (x) značí, že zápis není možný z logických důvodů.

Nula (0) se v tabulce používá pro označení číselných údajů menších než polovina zvolené měřicí jednotky.

Zkratka „i.d.“ v tabulce nahrazuje individuální údaj, který nelze zveřejnit.

Výpočty v tabulkách jsou prováděny z nezaokrouhlených údajů (včetně součtů).

Publikované údaje jsou platné k 15. 10. 2021. Zpřesňují údaje publikované již dříve, ale mohou být ještě dále upřesňovány.

Pokud není uveden zdroj, jsou uveřejněny údaje ze statistických zjišťování ČSÚ.

Seznam kartogramů

Bytová výstavba v České republice

- Bytová výstavba v krajích v letech 2001–2020
- Dokončené byty podle období výstavby v krajích v letech 1981–2020
- Období největší bytové výstavby v okresech a krajích v letech 1991–2020
- Období s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v okresech a krajích v letech 2001–2020
- Intenzita bytové výstavby v okresech a krajích v letech 2011–2020
- Období s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v SO ORP v letech 2001–2020
- Období s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v obcích v letech 2001–2020

Bytová výstavba v Olomouckém kraji a jeho okresech podle fází

- Bytová výstavba v okresech Olomouckého kraje v letech 2001–2020
- Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020
- Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Olomouckého kraje v letech 2001–2020
- Dokončené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020
- Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Olomouckého kraje v letech 2011–2020

Dokončená bytová výstavba v Olomouckém kraji

- Dokončené budovy podle druhu stavebního materiálu v letech 2001–2020
- Dřevostavby mezi novými rodinnými domy v SO ORP a krajích v letech 2011–2020
- Dřevostavby mezi novými rodinnými domy podle období v SO ORP v letech 2011–2020
- Dokončené budovy podle počtu bytů a období výstavby v krajích v letech 2001–2020
- Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech a krajích v letech 2001–2020
- Dokončené byty v nových rodinných domech v okresech a krajích v letech 2001–2020
- Dokončené byty s mimořádně úspornou a velmi úspornou energetickou náročností budovy v SO ORP v letech 2011–2020
- Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020

Rozmístění dokončené bytové výstavby v Olomouckém kraji

- Intenzita bytové výstavby podle období v SO ORP v letech 2001–2020
- Intenzita bytové výstavby podle období v SO ORP v letech 2011–2020
- Dokončené byty podle druhu budovy v SO ORP Olomouckého kraje v letech 2011–2020
- Dokončené byty podle počtu pokojů, období výstavby a obytné plochy v SO ORP Olomouckého kraje v letech 2001–2020
- Hustota bytové výstavby v obcích v letech 2011–2020
- Dokončené byty v nových rodinných domech v obcích v letech 2001–2020
- Bytová výstavba v obcích Olomouckého kraje v letech 2011–2020
- Bytová výstavba podle druhu budovy a velikosti obce v okresech Olomouckého kraje v letech 2011–2020
- Intenzita bytové výstavby podle velikosti obce v okresech Olomouckého kraje v letech 2011–2020
- Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2001–2020
- Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2011–2020
- Budovy s byty zapsané do RSO v Olomouckém kraji v letech 2001–2020
- Budovy s byty zapsané do RSO v Olomouci v letech 2001–2020
- Změna počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji mezi obdobími 2001–2010 a 2011–2020

Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Olomouckém kraji

- Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020
- Bydlení domácností v letech 2010 a 2020
- Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019
- Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019
- Meziroční indexy cen bytů v krajích v letech 2011–2019
- Indexy cen bytů v porovnání s rokem 2010 v krajích v letech 2011–2019
- Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2017–2019



Úvod

Bydlení je téma často spojované s kvalitou života obyvatel České republiky jako celku i v její územní struktuře. Rozvoj bytové výstavby je jedním ze základních parametrů celkového rozvoje území, proto je mu věnována zvýšená pozornost nejen ze strany státu, ale i ze strany regionálních orgánů státní správy a samosprávy.

Vývoj bytové výstavby prošel z dlouhodobého pohledu řadou změn. Po roce 1989 došlo k výraznému útlumu výstavby nových bytů, přičemž tento proces se zastavil ve druhé polovině devadesátých let minulého století, kdy se začíná rozvíjet trh s pozemky a projevuje se působení nových finančních produktů (hypotéky, stavební spoření). Následovalo oživení s postupným nárůstem až do roku 2007, pak se v počtu dokončených bytů projevila hospodářská krize, která znamenala pokles až do roku 2014, ale od roku 2015 zaznamenáváme opět tendenci růstu. V dynamice rozvoje výstavby bytů však existují významné regionální rozdíly a také se stále projevuje tzv. suburbanizační proces, který se vyznačuje rozsáhlejší výstavbou bytů v zázemí velkých měst.

V této publikaci se věnujeme hlavně otázkám spojeným s výstavbou bytů. Zdrojem dat pro předkládanou analýzu jsou především výstupy ze statistického výkaznictví o zahájených a dokončených bytech z podkladů stavebních úřadů. Komplexnější pohled na aktuální strukturu domovního a bytového fondu však umožní až podrobné výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2021, které budou k dispozici v průběhu roku 2022.

Publikace zahrnuje komplexní přehled o bytové výstavbě v uplynulých 10 letech, vybrané ukazatele jsou v časových řadách od roku 2001, v kartogramech je prezentováno srovnání již od roku 1981. Analýza je obohacena o stručnou charakteristiku dlouhodobého vývoje bytové výstavby v České republice vč. mezikrajského srovnání. Je doplněna řadou tabulek, grafů a kartogramů. Obsahuje také charakteristiku vývoje nákladů na bydlení a vývoje cen vybraných druhů nemovitostí, a to jak v České republice, tak v jednotlivých krajích. Údaje o nákladech na bydlení jsou čerpány z výběrového šetření Životní podmínky (EU-SILC). Data o vývoji cen vybraných druhů nemovitostí pocházejí ze zpracování Příznání k dani z nabytí nemovitých věcí (dříve daň z převodu nemovitostí).

Přestože celá oblast bydlení a s ní související bytová výstavba představuje specifický druh trhu, který reaguje především na nabídku a na poptávku po bytech, může být fungování tohoto trhu do jisté míry ovlivňováno koncepcí bytové politiky státu. Jde zejména o vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech účastníků trhu s byty. V dubnu 2021 schválila vláda ČR **Koncepci bydlení České republiky 2021+**, která navazuje na předchozí koncepcce a stanovuje směry státní podpory bytové politiky po roce 2021 a nástroje pro její uplatňování. Nová koncepce je zaměřena především na podporu nájemního a družstevního bydlení, důraz je kladen také na problematiku sociálního bydlení. Cílem této koncepce je vytvářet podmínky k tomu, aby bydlení bylo pro občany dostupné a kvalitní.

Cíle bytové politiky jsou konkrétně naplňovány právními předpisy a řadou podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Státní programy podpory bydlení jsou zejména v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. K hlavním programům v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj patří podpora stavebního spoření, podpora hypotečních úvěrů a vyhlášení podprogramů podpory bydlení. Na realizaci těchto programů se podílí nejen Ministerstvo pro místní rozvoj, ale samozřejmě také kraje a obce jako orgány územní samosprávy. V současné době je projednávána reforma stavebního zákona a souvisejících předpisů se zaměřením na urychlení procesu výstavby a odstranění překážek rozvoje bydlení v České republice, například složitosti a časové náročnosti procesu získání stavebního povolení.

Obdobné publikace o vývoji bytové výstavby byly zpracovány také v ostatních krajích České republiky. Jednotná osnova analýz a sjednocená tabulková příloha usnadňuje uživatelům srovnání vývoje bytové výstavby, a to nejen mezi kraji, ale i mezi menšími územními celky (okresy, správními obvody obcí s rozšířenou působností, velikostními skupinami obcí, ale i jednotlivými obcemi).

Věříme, že předkládaná publikace bude přínosem zejména pro uživatele, kteří pracují s regionálními informacemi.

Vedle tištěné formy je publikace k dispozici na internetových stránkách www.olomouc.czso.cz.

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

- V letech 2001 až 2020 byla v Olomouckém kraji zahájena výstavba 33,9 tis. bytů, tj. 5,1 % z republikového úhrnu 665,1 tis. bytů. V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v kraji zahájeno 2,66 bytů. V mezikrajském srovnání se jednalo o 6. nejnižší hodnotu.
- Z celkového počtu v kraji zahájených bytů v letech 2001 až 2020 bylo 17,1 tis. zahájeno v nových rodinných domech (tj. 50,4 %) a 7,6 tis. v nových domech bytových (tj. 22,5 %).
- Nadpoloviční podíl bytů zahájených v nových rodinných domech charakterizoval v rámci kraje pouze okresy Přerov (62,7 %), Šumperk (61,4 %) a Prostějov (51,8 %). Naopak v okresech Olomouc (43,8 %) a Jeseník (37,7 %) bylo zastoupení zahájených bytů v nových rodinných domech pod padesátiprocentní hranicí.
- V letech 2001 až 2020 bylo v kraji dokončeno 31,2 tis. bytů, tj. 5,0 % z republikového úhrnu 622,4 tis. bytů. V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v kraji v letech 2001 až 2020 dokončeno 2,45 bytů. V mezikrajském pohledu se jednalo o 6. nejvyšší hodnotu.
- V letech 2001 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v kraji dokončilo 16,0 tis. bytů (tj. 51,4 %). V nových bytových domech bylo ve stejném období dokončeno 8,6 tis. bytů (tj. 27,5 %). Pro dokončené byty v nových bytových domech má zcela zásadní vliv krajské sídlo Olomouc, na jehož území bylo dokončeno 64,1 % ze všech dokončených bytů v novostavbách bytových domů v kraji.
- V letech 2011 až 2020 činila průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu 144 m², obestavěný prostor se v jednotlivých letech pohyboval kolem 747 m³. Průměrné investiční náklady na výstavbu rodinného domu vzrostly v uvedeném období téměř o pětinu. Podle materiálu nosných zdí převládala tradiční výstavba rodinných domů z cihel a tvárnic, 15,8 % rodinných domů bylo postaveno ze dřeva.
- V absolutním vyjádření bylo v nových rodinných domech v letech 2011 až 2020 dokončeno 6 979 bytů ve zděných stavbách a 1 328 bytů v dřevostavbách.
- Během sledovaného období klesal počet bytů připojených na plynovodní síť. Zatímco ještě v roce 2012 byly připojeny téměř dvě třetiny dokončených bytů, v roce 2020 jich bylo méně než jedna třetina. Centrální domovní vytápění převládalo v rodinných domech a začíná se více uplatňovat i v nově postavených domech bytových.
- V roce 2020 bylo dosaženo u dokončených bytů v nových rodinných domech a nových bytových domech shodné hodnoty celkových investičních nákladů ve výši 40,3 tis. Kč za 1 m² obytné plochy.
- Při výstavbě nových bytových domů v letech 2011 až 2020 se nejvíce stavěly domy do 10 bytů anebo s počtem 11 až 20 bytů. Současně bylo ovšem také zkolaudováno 28 velkých komplexů s více než 50 byty, a to hlavně v krajském městě Olomouci (s jednou výjimkou v Prostějově).
- V letech 2011 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v Olomouckém kraji dokončilo 8 534 bytů, které disponovaly průměrnou užitnou plochou 131,1 m² a průměrnou obytnou plochou 88,2 m². Jejich podlahová plocha se v průběhu sledovaného období zmenšovala, naopak investiční náklady na výstavbu rostly.
- Oproti dokončeným bytům v nových rodinných domech jsou dokončené byty v nových bytových domech v průměru výrazně menší. Zatímco v nových rodinných domech v kraji mělo v letech 2011 až 2020 přes 77,1 % dokončených bytů čtyři a více pokojů, v nových bytových domech činil ve shodném období podíl dokončených bytů stejné dispoziční velikosti pouze 4,8 %.
- V letech 2011 až 2020 se v novostavbách bytových domů v Olomouckém kraji dokončilo 4 370 bytů. Především díky tříčtvrtinové převaze malometrážních jedno- či dvoupokojových bytů činila průměrná užitná plocha jednoho dokončeného bytu 61,2 m². Průměrná obytná plocha dosáhla 46,8 m².
- S ohledem na rostoucí ceny energií v poslední době se neustále zvyšuje význam energetické náročnosti staveb. V letech 2011 až 2020 bylo z celkového počtu 8 534 dokončených bytů v nových rodinných domech 377 bytů (tj. 4,4 %) v energeticky mimořádně úsporné třídě „A“, kterou většinou tvoří rodinné domy pasivní, a 3 824 bytů (tj. 44,8 %) v energeticky velmi úsporné třídě „B“, kterou většinou tvoří nízkoenergetické rodinné domy.



- Ve městě Olomouci, Prostějově, Přerově, Šumperku, Hranicích, Zábřeze, Šternberku, Uničově a Jeseníku bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno 6 995 bytů, tj. 46,1 % z krajského úhrnu. V obcích s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel bylo ve stejném období dokončeno 2 365 bytů, tj. 15,6 %. Zatímco v Olomouci převažovaly dokončené byty v nových bytových domech (s podílem 76,9 %), ve skupině obcí, městysů a měst s počtem obyvatel do 1 999 osob dominovaly byty dokončené v nových rodinných domech (s podílem 82,9 %).
- Z relativního porovnání velikostních skupin obcí vyplývá, že relativně nejvíce se stavělo v nejmenších a největších obcích Olomouckého kraje. Zjištěný krajský průměr 2,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel byl v letech 2011 až 2020 překonán pouze v obcích do 1 999 obyvatel (2,58 ‰) a v krajském městě Olomouci (4,24 ‰).
- Relativně nejvíce bytů v nových rodinných domech se v letech 2011 až 2020 dokončilo v obcích, městsech a městech do 1 999 obyvatel (2,14 ‰). V případě nových bytových domů bylo relativně nejvíce bytů dokončeno ve městě Olomouci (3,26 ‰). Město Olomouc tak ve výstavbě bytů v novostavbách bytových domů předčilo i Prahu (3,04 ‰) nebo Brno (2,15 ‰).
- V letech 2011 až 2020 se v Olomouckém kraji dokončilo 15 183 bytů, z toho 42,9 % v SO ORP Olomouc a 17,4 % v SO ORP Prostějov. Příčinou byla intenzivní výstavba ve městě Olomouci (4 235 bytů) a Prostějově (1 247 bytů), kde se ve sledovaném desetiletí dokončilo 36,1 % bytů z krajského úhrnu.
- Relativně nejvíce bytů bylo dokončeno v SO ORP Olomouc (3,98 ‰), Šternberk (2,93 ‰) a Prostějov (2,70 ‰) a relativně nejméně v SO ORP Šumperk (0,92 ‰), Přerov (1,13 ‰) a Konice (1,53 ‰).
- Hlavním pilířem bytové výstavby jsou dlouhodobě novostavby rodinných domů. Relativně nejvíce bytů v novostavbách rodinných domů bylo v ročním průměru let 2011 až 2020 dokončeno v SO ORP Litovel (1,98 ‰), Šternberk (1,79 ‰) a Olomouc (1,62 ‰).

Náklady na bydlení

- Podle výsledků výběrového šetření u domácností (SILC) v Olomouckém kraji bydlelo více domácností v rodinném domě než v domě bytovém. Z právního hlediska užívání necelá polovina domácností žila v bytě ve vlastním domě a více než čtvrtina domácností měla byt v osobním vlastnictví.
- Domácnosti v kraji zaplatily v roce 2020 v průměru 5 389 Kč měsíčně za bydlení. To představovalo 14,2 % z jejich příjmů. V porovnání s republikovým průměrem (5 979 Kč, tj. 14,6 % z příjmů) byly náklady domácností v kraji nižší. I když náklady dlouhodobě rostly, jejich podíl na příjmech domácností v průměru spíše klesal. Za velkou zátěž považovalo náklady na bydlení 14,0 % domácností v kraji.

Ceny nemovitostí

- Průměrný rodinný dům, který byl v letech 2017 až 2019 prodán v Olomouckém kraji, byl charakterizován velikostí 754 m³, kupní cenou 1,61 mil. Kč (bez pozemku) a opotřebením 40 %. Téměř 66 % prodaných rodinných domů v kraji bylo situováno v obcích do 1 999 obyvatel.
- Průměrná novostavba rodinného domu, která byla v letech 2017 až 2019 předmětem prodeje v Olomouckém kraji, byla charakterizována velikostí 701 m³ a kupní cenou 2,47 mil. Kč (bez pozemku).
- Průměrný byt, jenž byl na území Olomouckého kraje prodán v letech 2017 až 2019, byl charakterizován standardní velikostí 63 m², kupní cenou 1,33 mil. Kč a opotřebením 11 %.
- Nejvyšších kupních cen bytů v Olomouckém kraji je dlouhodobě dosahováno v krajském městě Olomouci. V letech 2017 až 2019 zde průměrná jednotková cena bytu činila 33 893 Kč/m². V průměru vyšší ceny byly pouze v Praze, Brně a Hradci Králové. Průměrná cena nové bytové jednotky v Olomouci činila ve sledovaném tříletém období 38 201 Kč/m².
- V období let 2011 až 2019 bylo na území Olomouckého kraje realizováno přes 18 tis. převodů stavebních pozemků. Nejvyšší ceny byly v rámci kraje zjištěny na území města Olomouce.

Metodické vysvětlivky

Zdrojem dat o bytové výstavbě jsou především statistické výkazy Stav 2-12 Měsíční výkaz o stavebních ohlášeních a povoleních, budovách a bytech a Stav 7-99 Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu, které předkládají ČSÚ jednotlivé stavební úřady. Některé informace o nových bytových budovách jsou čerpány z jednoho z oficiálních registrů veřejné správy, a to z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), který spravuje Český úřad zeměměřický a katastrální.

Nejnižší územní jednotkou, za kterou je možné publikovat údaje o zahájených bytech, jsou okresy. Naproti tomu údaje o dokončených bytech lze sledovat až do úrovně obcí a městských částí územně členěných statutárních měst.

Údaje o bytové výstavbě jsou v této publikaci členěny do krajů, okresů nebo správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle územněsprávní struktury platné v příslušném roce (pokud není uvedeno jinak).

Data za jednotlivé budovy a stavby z výkazu Stav 7-99 umožňují sledovat dokončenou bytovou výstavbu podle velikostních skupin obcí. Obce jsou rozděleny do čtyř velikostních skupin a kritériem pro zařazení obce do příslušné skupiny je střední stav obyvatel v příslušném roce.

Jedním ze srovnávacích ukazatelů územní odlišnosti vývoje bytové výstavby je **intenzita bytové výstavby** vyjádřená počtem dokončených (zahájených) bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu. V jednotlivých letech se jedná o střední stav obyvatelstva daného roku, za úhrny let je publikována průměrná roční intenzita, počítaná jako podíl dokončených bytů v úhrnu za dané období k součtu středních stavů obyvatelstva za dané období krát 1 000.

Definice vybraných ukazatelů bytové výstavby:

Budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro účely analýzy se jedná o objekt, ve kterém byl dokončen aspoň 1 byt.

Budova bytová je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely, např. rodinné domy, bytové domy, domy s pečovatelskou službou, penziony nebo domovy pro seniory.

Budova nebytová je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Za bytový dům je považována stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující.

Nástavby jsou změny dokončených staveb, jimiž se stavby zvyšují. **Přístavby** jsou změny dokončených staveb, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně propojeny s dosavadní stavbou. **Vestavby** jsou stavební úpravy (změny) dokončených staveb, při nichž se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Vzniknou tím nové byty, zpravidla v půdním prostoru, přičemž vnějším projevem jsou buď střešní okna v původní (obvykle sedlové) střeše nebo arkýře.

Od roku 2020 nejsou v souvislosti s aktualizací Klasifikace stavebních děl (CZ-CC) publikovány samostatně údaje o bytech v penzionech nebo domovech pro seniory, které jsou zařazeny do skupiny Budovy bytové ostatní, kam patří Budovy se službami sociální péče, Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a Budovy bytové ostatní, jinde nezařazené. Dále nejsou od roku 2020 samostatně publikovány byty získané stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru, tyto byty jsou zařazeny mezi nástavby, přístavby nebo vestavby rodinných domů, bytových domů nebo ostatních budov (podle charakteru budovy).



Byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

Byty v nebytových objektech jsou byty realizované změnami dokončených nebytových budov. Patří sem jak byty vzniklé nástavbami nebo přístavbami ke stávající nebytové budově, tak i byty vzniklé nástavbami nebo přístavbami k nové, současně s nimi realizované nebytové budově.

Byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů jsou byty, které vznikají stavební úpravou jak v bytových budovách (např. úprava sklepních prostorů), tak stavební úpravou v nebytových budovách (např. stavební úprava kulturních domů, kasáren apod.). Nepatří sem ale půdní vestavby v rodinných a bytových domech. Od roku 2020 nejsou byty v nebytových prostorech vykazovány samostatně, ale jsou zařazeny do bytů v rodinných domech, bytových domech nebo ostatních budovách.

Zahájené byty jsou byty v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období povolena, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv.

Dokončené byty jsou byty v nových budovách, kterým bylo přiděleno číslo popisné/evidenční nebo nově dokončené byty ve stávajících budovách.

Zastavěná plocha budovy (v m²) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

Obestavěný prostor budovy (v m³) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením.

Údaje o zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

Užitnou plochou (v m²) se rozumí plocha všech obytných a vedlejších místností a plocha příslušenství bytu, nezapočítává se plocha nebytových prostor.

Obytná plocha (v m²) je podlahová plocha obytných místností, kdy za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímou vytápět a je určena k celoročnímu bydlení.

Podlahovou plochou (v m²) se rozumí vnitřní nášlapná plocha místností a prostorů mezi konstrukcemi stěn v půdorysném průmětu budov.

Doba výstavby je skutečnou lhůtou mezi okamžikem vydání stavebního povolení a dokončením, tj. zkolaudováním bytu. Je udávána v měsících.

Investiční náklady na výstavbu budovy (bytu) představují celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemků (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie).

Technická vybavenost dokončených bytů sleduje jednak jejich připojení na plyn (plynovodní síť, lokální zásobník plynu pro dokončenou stavbu, zásobník plynu pro obec s lokální rozvodnou sítí a bez přívodu plynu) a jednak způsob vytápění (centrální domovní – kotel v budově, centrální dálkové – kotel mimo budovu, lokální – kotel nebo jiné topidlo v bytě a topení jiné či bez topení).

Třída energetické náročnosti budovy (mimořádně úsporná, velmi úsporná, úsporná) se zjišťuje pouze u nových budov.

Náklady na bydlení

Náklady na bydlení jsou zjišťovány výběrovým šetřením „Životní podmínky“, které je národní modifikací celoevropského šetření EU – SILC (European Union – Statistics on Income and Living Conditions).

Při interpretaci a analýze výsledků šetření „Životní podmínky“ (SILC) je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracování dat získaných výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy odhady zatížené určitou statistickou chybou. Porovnání výsledků jednotlivých šetření v čase musí být prováděno s vědomím rozdílné velikosti a struktury výběrových souborů, na základě kterých byly získané údaje přepočteny na celou populaci.

Náklady na bydlení vyjadřují výši těchto nákladů v době šetření. Pravidelné měsíční platby většinou odpovídají záloze za měsíc březen. Výdaje na odvoz odpadků, paliva, běžnou údržbu, pojištění domu/bytu a ostatní nepravidelné náklady jsou uváděny v souhrnu za celý předchozí rok.

Dotazy na subjektivní názory, zaměřené na problémy spojené s bydlením, se týkaly vesměs stavu v okamžiku šetření. Pouze u problémů s některými platbami za bydlení byl dotaz na období předchozích 12 měsíců.

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Ceny vybraných druhů nemovitostí ČSÚ zjišťoval od roku 1997 ve spolupráci s Ministerstvem financí ČR, a to na základě zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kdy předávají finanční úřady Ministerstvu financí ČR a ČSÚ údaje obsažené v daňových přiznáních. Jedná se o ceny zjištěné při oceňování nemovitostí a o ceny sjednané za tyto nemovitosti v případě prodeje. Systém poskytuje informace o rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitostí, jejich polohy a dalších faktorů.

Zdrojem dat byla **přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitých věcí**, která byli povinni podávat vlastníci (kupující) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Tyto údaje byly v anonymizované podobě předávány Českému statistickému úřadu, který tak při zpracovávání cen nemovitostí vycházel z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen.

Vzhledem k tomu, že 26. září 2020 byla daň z nabytí nemovitých věcí zrušena, a to se zpětnou účinností od prosince 2019, zanikl zdroj dat a poslední dostupné údaje jsou k dispozici za rok 2019. ČSÚ v současné době připravuje kroky a postupy, jak tento výpadek nahradit.

Odhadní i kupní cena daného druhu nemovitosti je vypočtena jako prostý aritmetický průměr jednotlivých případů prodeje (převodu) nemovitostí. Uveden je také počet převodů, ze kterých byla cena zjištěna.

Průměrná jednotková cena závisí především na stupni opotřebení a na velikosti obce, ve které se příslušná nemovitost nachází. **Stupeň opotřebení** (vyjádřený v %) je určený odhadcem, kritériem pro zařazení obce do **velikostní skupiny** je v celém hodnoceném období počet obyvatel obce k 1. 1. 2013.



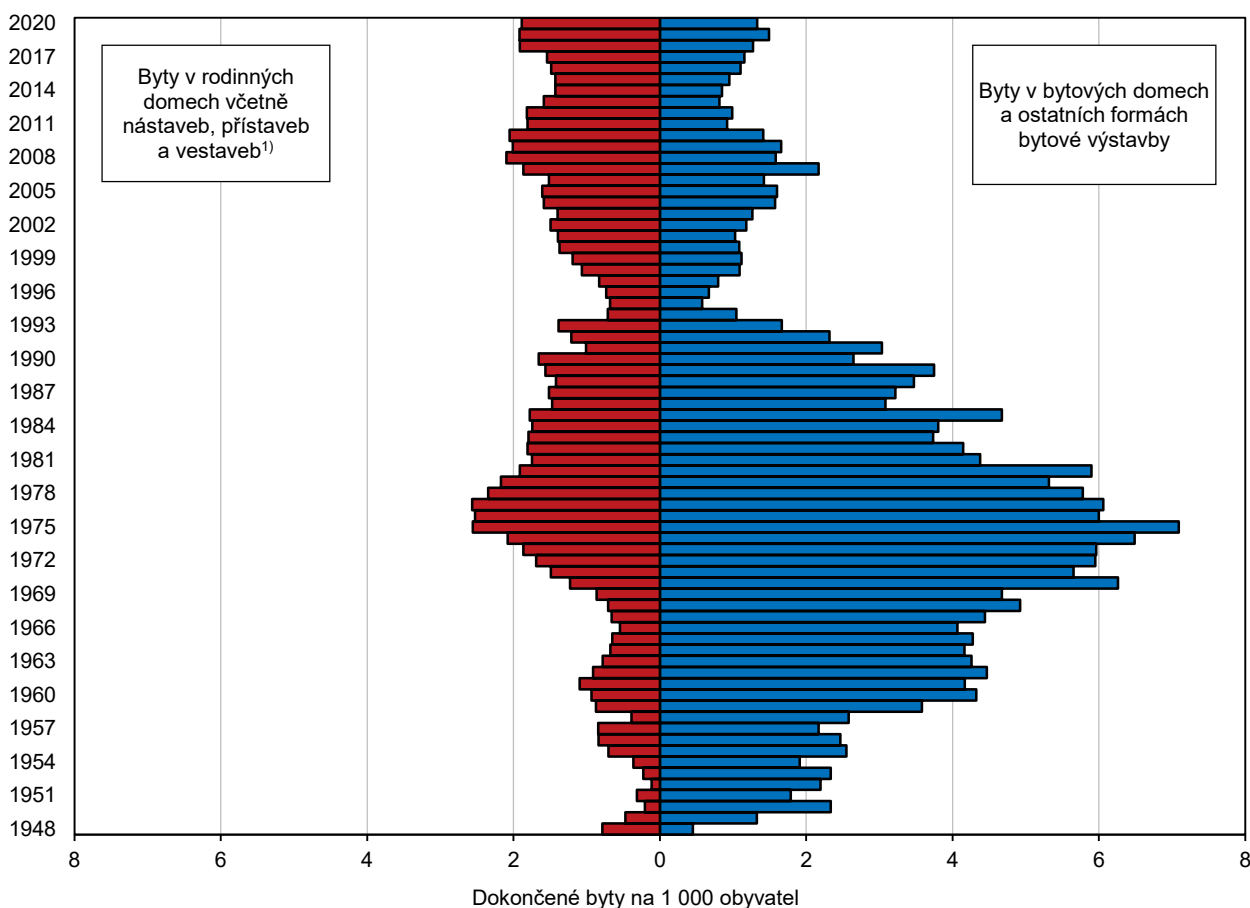
1. Bytová výstavba v České republice (včetně mezikrajského srovnání)

Nástin dlouhodobého vývoje bytové výstavby

V **prvních poválečných letech** byla na současném území České republiky bytová výstavba na poměrně nízké úrovni (v roce 1946 bylo dokončeno jen 4 140 bytů), bytový fond se po odsunu německého obyvatelstva zdál dostatečný, pozornost byla věnována jiným politickým a ekonomickým prioritám. I přes postupný nárůst počtu dokončených bytů v padesátých letech (v letech 1951 až 1955 bylo ročně dokončováno přibližně 23 tisíc bytů, v letech 1956 až 1960 více než 36 tisíc bytů) v mezinárodním porovnání docházelo k zaostávání.

Od počátku šedesátých let byla vedle rozvoje průmyslových podniků pozornost zaměřena i na výstavbu nových bytů. Vznikly nové investiční formy výstavby – družstevní a podniková, přičemž družstevní výstavba představovala ve druhé polovině šedesátých let více než polovinu úhrnu dokončených bytů. Před rokem 1989 byla obdobím s největší intenzitou bytové výstavby **sedmdesátá léta** minulého století, kdy v přepočtu na 1 000 obyvatel bylo průměrně ročně dokončováno více než 8 bytů. V mezinárodním srovnání byla intenzita bytové výstavby v tomto období nadprůměrná.

Graf 1.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v České republice v letech 1948 až 2020



¹⁾ do roku 1994 se sledovala individuální forma výstavby, od roku 1995 se sledují dokončené byty v rodinných domech

V **osmdesátých letech** začala bytová výstavba stagnovat. V letech 1981 až 1985 bylo průměrně ročně dokončeno 61 tisíc bytů (5,9 bytů na 1 000 obyvatel), v letech 1986 až 1990 se jejich počet snížil na 49 tisíc (v průměru 4,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel za rok). Výrazným mezníkem ve vývoji české ekonomiky se stal rok 1989. Zrušením státem financované tzv. komplexní bytové výstavby a v důsledku problémů ve finančním zabezpečování staveb pokračoval pokles bytové výstavby zejména v dodavatelské výstavbě.

Naopak ekonomická stimulace mladých manželství stavebními půjčkami na řešení své bytové situace a obecně vzrůstající tendence k vlastnickému bydlení se projevila větším rozsahem výstavby rodinných domů. Celkový počet dokončených bytů však **po roce 1989** stále klesal až do roku 1995, kdy bylo postaveno už jen necelých 13 tisíc bytů, což v přepočtu na 1 000 obyvatel představovalo pouhých 1,3 bytu. Více než polovina z nich (54,3 %) byla dokončena v rodinných domech.

Obdobné tendence jako v dokončování bytů se samozřejmě projevily i v jejich zahajování. Od počátku evidence údajů o počtu **zahájených bytů**, tj. od roku 1971, byl nejvyšší počet v České republice zaznamenán v roce 1974 (více než 96 tisíc bytů), naopak nejnižší počet zahájených bytů byl v roce 1993, kdy byla zahájena výstavba jen necelých 7,5 tisíce bytů (z toho bylo téměř 92 % zahájených bytů v rodinných domech). Ve srovnání například s rokem 1990 se tak počet zahájených bytů snížil o téměř 90 %. Počátkem devadesátých let byla vytvořena právní základna politiky bydlení a přijata řada nových programů na podporu bytové výstavby. Programy podpory bydlení se projeví postupným oživením zahajované výstavby. Po roce 1995 se začala zvyšovat také dokončená bytová výstavba, ovšem ne natolik, aby dosáhla úrovně roku 1990. Hranice 40 tisíc dokončených bytů byla poprvé od roku 1991 překročena až ve druhé polovině prvního desetiletí 21. století, přesněji v roce 2007.

Po stručném nástinu dlouhodobého vývoje bytové výstavby se podrobněji zaměříme na vývoj v posledních 20 letech, zejména pak od roku 2011.

Tab. 1.1 Bytová výstavba podle charakteru budovy v České republice

Rok	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				k rodinným domům	k bytovým domům			
Zahájené								
2011	27 535	17 060	5 013	1 837	1 441	541	1 175	468
2012	23 853	14 399	4 022	1 636	1 345	741	1 277	433
2013	22 108	12 490	4 857	1 244	1 313	621	1 100	483
2014	24 351	12 440	6 657	1 238	1 353	726	1 566	371
2015	26 378	13 727	6 848	1 252	1 795	476	1 635	645
2016	27 224	15 865	5 870	1 311	1 611	387	1 540	640
2017	31 521	18 678	7 244	1 362	1 725	345	1 325	842
2018	33 121	19 186	7 280	1 434	1 821	388	1 872	1 140
2019	38 677	19 947	12 491	1 431	1 963	301	1 390	1 154
2020 ^{1,2)}	35 254	19 446	9 426	1 732	3 244	93	1 313	x
Dokončené								
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147
2012	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369
2013	25 238	15 469	6 049	966	1 296	341	414	703
2014	23 954	13 992	6 422	772	1 254	273	451	790
2015	25 095	13 890	7 356	816	1 162	136	589	1 146
2016	27 322	14 567	8 998	785	1 027	273	681	991
2017	28 569	15 170	9 264	689	1 400	247	355	1 444
2018	33 850	19 152	10 305	693	1 281	318	658	1 443
2019	36 406	19 229	12 716	680	1 243	165	659	1 714
2020 ^{1,2)}	34 412	19 218	10 895	993	2 533	102	671	x

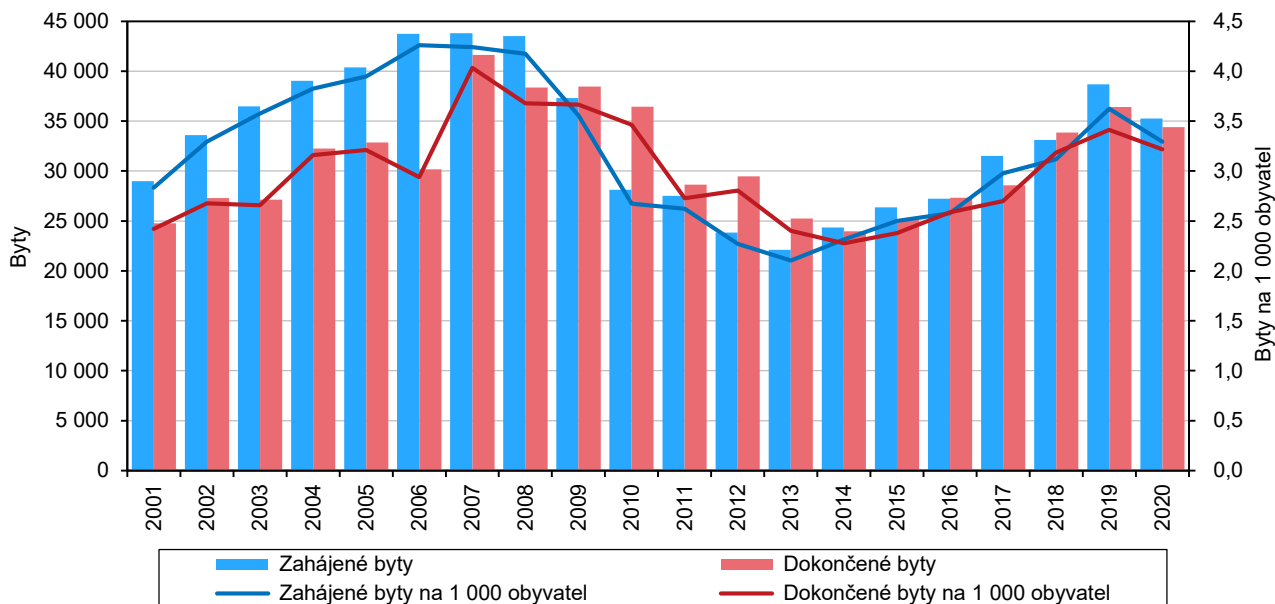
¹⁾ v roce 2020 byly byty zahájené nebo dokončené v nebytových prostorách započteny do bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů v nebytových budovách

²⁾ v roce 2020 byly do údajů o zahájených nebo dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory započteny byty zahájené nebo dokončené ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách



Během **posledních 20 let**, přesněji od roku 2001 do roku 2020, byla v České republice dokončena výstavba více než 622 tis. bytů. Více než polovinu z nich tvořily byty v nových rodinných domech. Nejvyššího **počtu dokončených bytů** bylo dosaženo v roce 2007, kdy bylo postaveno téměř 42 tisíc nových bytů, což znamenalo o 17 tisíc bytů více než v roce 2001. Další roky přinesly kolísavý pokles až do minima v roce 2014, kdy bylo dokončeno jen 24 tisíc nových bytů. Avšak v následujících letech došlo ve vývoji bytové výstavby ke zlepšení a počet dokončených bytů narůstal až do roku 2019, kdy se začal přibližovat maximální hodnotě roku 2007. V roce 2020 se počet dokončených bytů proti roku 2019 snížil, a to cca o 5 %.

Graf 1.2 Zahájené a dokončené byty v České republice



Intenzita zahájené bytové výstavby v České republice byla v průběhu sledovaného období kolísavá. Nejvyšší byla v letech 2006 až 2008, poté se v souvislosti s finanční krizí každý rok snižovala až do roku 2013, kdy dosáhla nejnižší hodnoty za posledních 20 let. Vývoj intenzity dokončené bytové výstavby kopíroval trendy zahájené bytové výstavby, samozřejmě s určitým časovým posunem, který je dán dobou potřebnou na výstavbu bytu. Maxima dosáhla v roce 2007, kdy překročila hranici 4 bytů na 1 000 obyvatel, naopak nejnižší hodnoty byly zaznamenány v letech 2014 a 2015, zde se projevil vliv nižšího počtu zahájených bytů v letech předcházejících.

Z poměru mezi počtem dokončených a zahájených bytů v příslušném roce vychází hodnocení **plynulosti bytové výstavby**. Také hodnota tohoto ukazatele v průběhu let značně kolísala, nejnižší byla v roce 2006, naopak nejvyšší v roce 2010.

Tab. 1.2 Plynulost a intenzita bytové výstavby v České republice

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	85,4	81,2	74,3	82,7	81,4	69,0	95,1	88,2	103,1	129,5
Intenzita zahájené bytové výstavby ²⁾	2,83	3,29	3,58	3,82	3,95	4,26	4,24	4,17	3,56	2,68
Intenzita dokončené bytové výstavby ³⁾	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	3,46
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	104,0	123,5	114,2	98,4	95,1	100,4	90,6	102,2	94,1	97,6
Intenzita zahájené bytové výstavby ²⁾	2,62	2,27	2,10	2,31	2,50	2,58	2,98	3,12	3,63	3,29
Intenzita dokončené bytové výstavby ³⁾	2,73	2,80	2,40	2,28	2,38	2,59	2,70	3,19	3,41	3,22

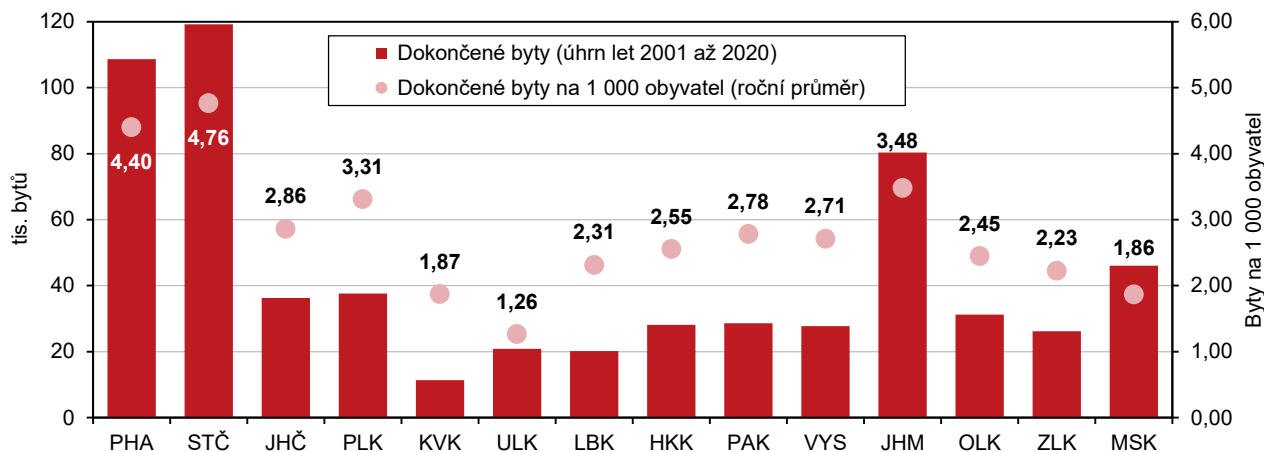
¹⁾ počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

²⁾ počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu

³⁾ počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu

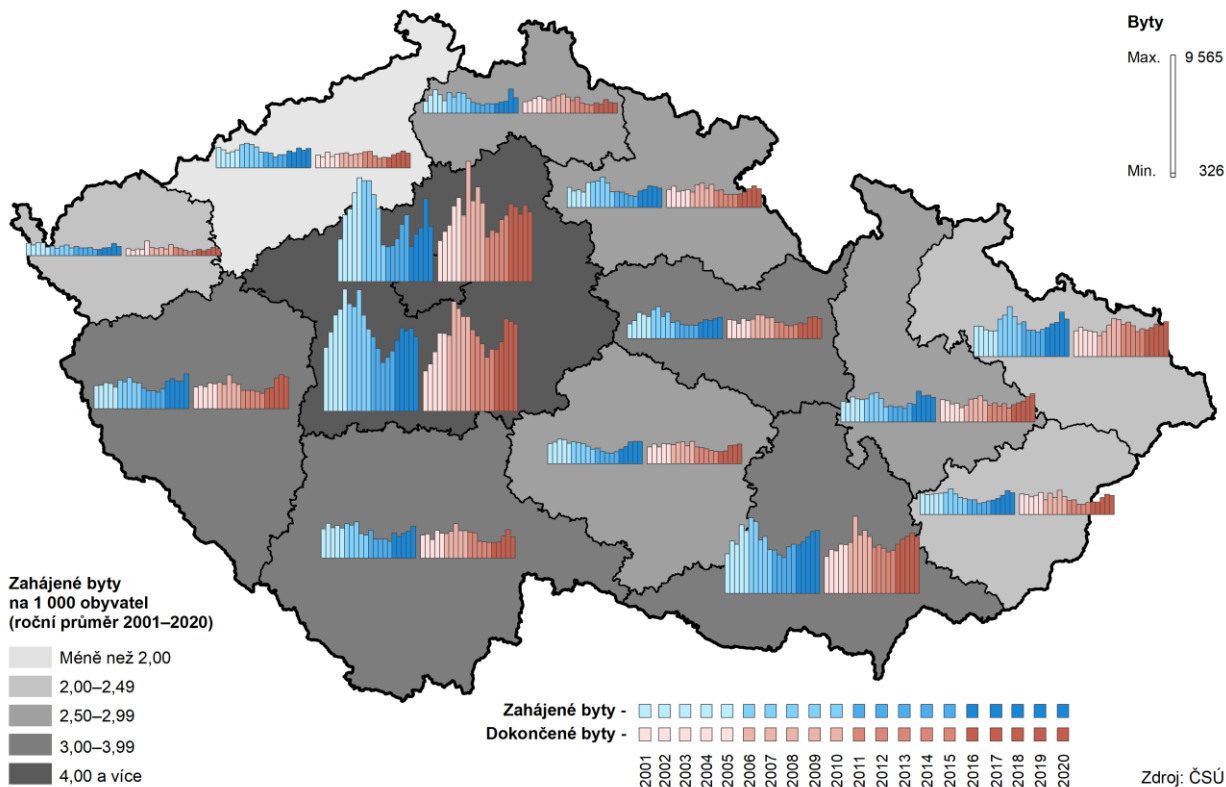
Při porovnání bytové výstavby v posledních 20 letech v **jednotlivých krajích** jsou zaznamenány značné rozdíly. Ve srovnání za celé sledované období bylo maximum – téměř 120 tisíc bytů – dokončeno ve Středočeském kraji, se 109 tisíci dokončených bytů následuje Praha, která je jediným krajem, v němž výrazně převažují byty dokončené v bytových domech oproti bytům v rodinných domech. Na opačném konci pořadí jsou kraje Karlovarský s 11 tisíci a Liberecký se 20 tisíci dokončenými byty. Je však nutné zdůraznit, že jsou to (s výjimkou Prahy) územně nejmenší kraje a také kraje s nejmenším počtem obyvatel.

Graf 1.3 Dokončené byty v letech 2001–2020 podle krajů

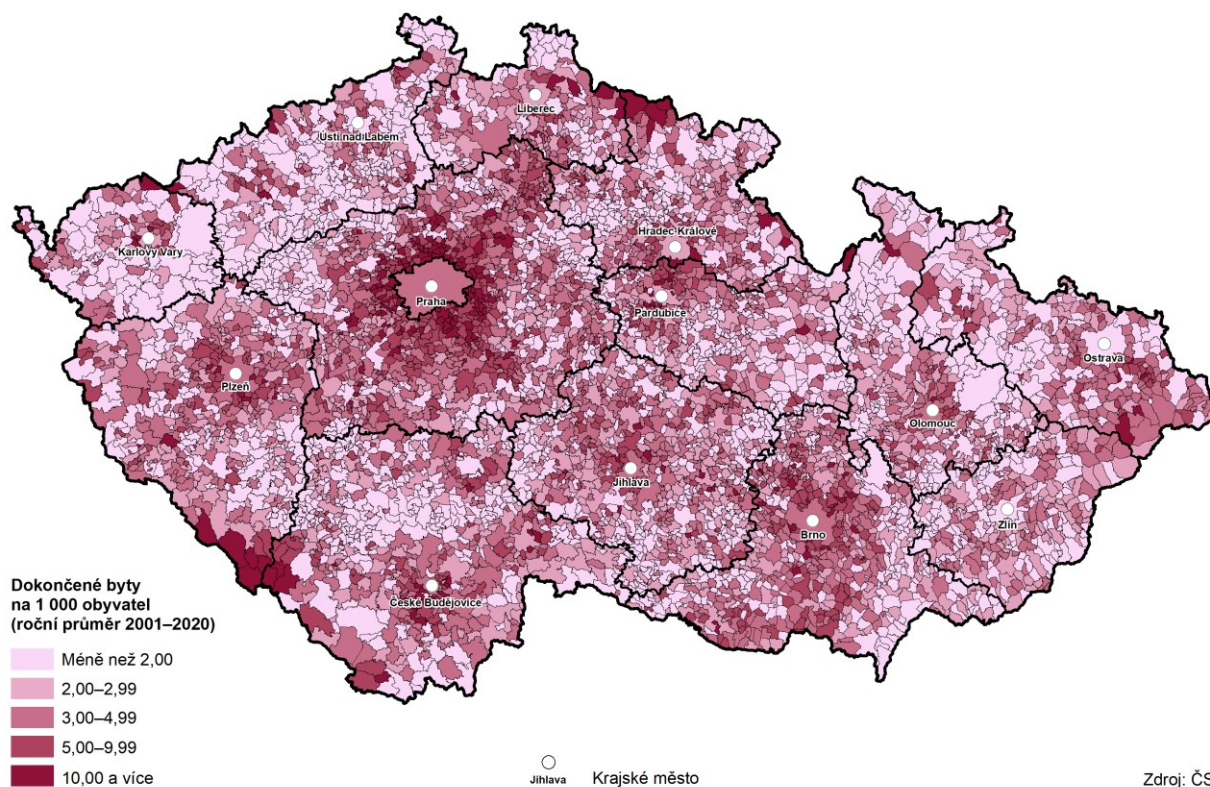


Vzhledem k různé velikosti krajů je lépe představitelné a pro srovnání vhodnější porovnávat především intenzitu bytové výstavby, tedy počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Při tomto pohledu jsou rozdíly menší, přesto kraje s nejvyšší a nejnižší intenzitou zůstávají stejné.

Bytová výstavba v krajích v letech 2001–2020

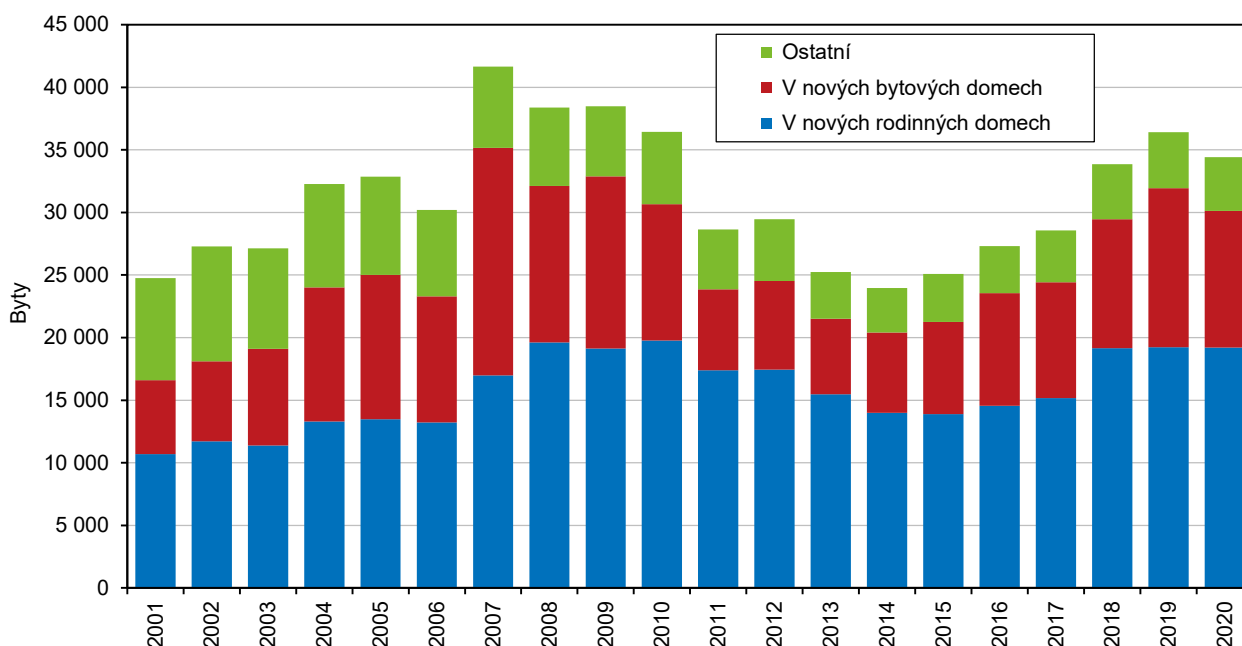


Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2001–2020



Vedle toho je v datech viditelně zaznamenáván **proces suburbanizace**, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst. Nejlépe to potvrzují obce s rozsáhlými stavebními aktivitami v zázemí Prahy, Brna, Plzně, Českých Budějovic a na území Hradecko-pardubické aglomerace. Mezi obce s rozsáhlou bytovou výstavbou se řadí také některé horské obce, které jsou atraktivní pro bytovou výstavbu rekreačních bytů, většinou ve formě apartmánů. V tomto případě se hovoří o tzv. „druhém bydlení“, které vybočuje z hlavního účelu, tedy budování trvalého bydlení.

Graf 1.4 Dokončené byty podle druhu výstavby v České republice



V celém dvacetiletém období byly nejčastěji dokončovány **byty v nových rodinných domech a v nových bytových domech**. Ostatní typy bytů se na výstavbě více podílely především v prvních letech tohoto období. Vysoký podíl rodinných domů mezi dokončenými byty vykazuje Středočeský kraj a také kraje Moravskoslezský a Ústecký, kde vysoký podíl nových rodinných domů vyplývá z útlumu výstavby bytových domů. Nejméně se rodinné domy staví v Praze a v kraji Jihomoravském, kde se na méně než polovičním podílu bytů v rodinných domech v bytové výstavbě projevuje rozvoj výstavby bytů v bytových domech.

Nově postavené rodinné domy jsou nejčastěji zděné, ale postupně přibývá domů, kde **materiálem nosných zdí** je dřevo. Naopak se snižuje podíl montovaných rodinných domů. Také nové bytové domy jsou nejčastěji zděné, ale postupně se zvyšuje i podíl domů montovaných z panelů.

Tab. 1.3 Dokončené budovy podle svislé nosné konstrukce v České republice

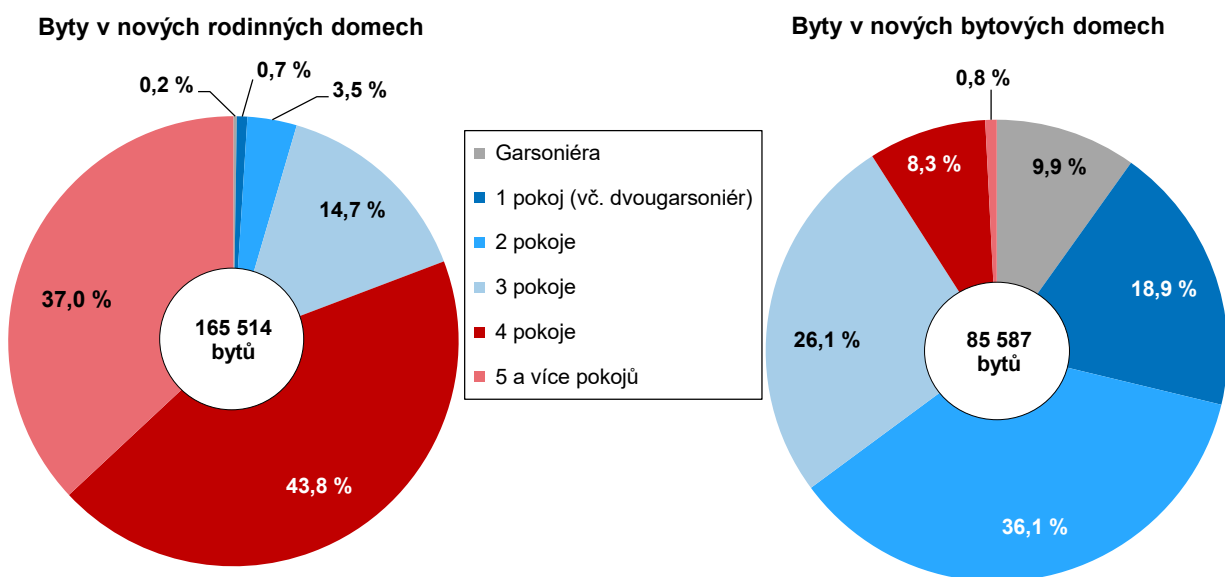
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet domů celkem	16 849	16 929	15 013	13 510	13 412	14 015	14 548	18 287	18 390	18 127
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	14 678	14 340	12 839	11 514	11 212	11 560	11 900	14 837	15 288	14 868
montované (panely)	334	514	403	303	326	279	394	352	216	277
dřevěné	1 465	1 699	1 285	1 281	1 791	2 013	2 159	2 945	2 749	2 836
jiný materiál vč. kombinací	372	376	486	412	83	163	95	153	137	146
Počet bytů celkem	17 385	17 442	15 469	13 992	13 890	14 567	15 170	19 152	19 229	19 218
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	15 159	14 808	13 253	11 962	11 653	12 071	12 471	15 585	16 066	15 786
montované (panely)	344	518	408	308	330	292	407	383	224	300
dřevěné	1 496	1 733	1 305	1 305	1 822	2 033	2 191	3 010	2 796	2 981
jiný materiál vč. kombinací	386	383	503	417	85	171	101	174	143	151
	Nové bytové domy									
Počet domů celkem	298	312	244	209	272	278	303	373	481	410
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	231	229	184	137	196	189	212	293	365	315
montované (panely)	7	11	5	9	40	48	61	41	64	82
dřevěné	5	4	1	5	7	3	5	3	9	3
jiný materiál vč. kombinací	55	68	54	58	29	38	25	36	43	10
Počet bytů celkem	6 487	7 095	6 049	6 422	7 356	8 998	9 264	10 305	12 716	10 895
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	3 866	3 799	3 348	2 886	3 537	4 408	4 997	6 263	7 941	5 618
montované (panely)	290	345	112	237	2 115	2 219	2 493	1 783	2 521	4 911
dřevěné	38	28	20	32	97	42	64	43	146	54
jiný materiál vč. kombinací	2 293	2 923	2 569	3 267	1 607	2 329	1 710	2 216	2 108	312

Byty dokončené v posledních 10 letech mají nejčastěji 4 pokoje nebo 5 a více pokojů. Tuto skutečnost ovlivňují právě byty v nových rodinných domech, kde je **počet pokojů** větší než v bytech v nových bytových domech.

V nových rodinných domech dokončených v posledních 10 letech podíl bytů se 4 pokoji dosahuje téměř 30 % a v průběhu let se mění jen minimálně. Podíl bytů s 5 a více pokoji se od roku 2011 postupně snižuje z 25 % na 20 % v roce 2020. Podíl bytů se 3 pokoji se v podstatě nemění, mírně vzrostl podíl bytů se 2 pokoji na 4,0 % v roce 2020.

V nových bytových domech jsou nejčastější byty se 2 pokoji a poté byty se 3 pokoji. Postupně se zvyšoval podíl bytů s 1 pokojem (včetně dvougaroniér), a to tak, že v roce 2020 dosáhl zatím nejvyšší hodnoty, a to 20,6 % z celkového počtu bytů dokončených v nových bytových domech.



Graf 1.5 Dokončené byty podle počtu pokojů v České republice (úhrn za roky 2011 až 2020)

Důležitým parametrem bytové výstavby je **energetická náročnost budov**. Dokončené budovy jsou pro zjednodušení zařazeny dle metodiky výkazu do 3 skupin. V nových rodinných domech i v nových bytových domech se jednoznačně zvyšují podíly energeticky úspornějších budov a také podíly bytů. V jiných kategoriích bytové výstavby se energetická náročnost budov nesleduje.

Tab. 1.4 Dokončené domy a byty podle energetické náročnosti budovy v České republice

(podíly v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy										
Počet domů celkem	16 849	16 929	15 013	13 510	13 412	14 015	14 548	18 287	18 390	18 127
v tom: A - mimořádně úsporná	3,7	4,0	4,4	4,9	6,0	6,6	5,9	6,2	7,0	8,0
B - velmi úsporná	31,4	30,5	31,2	35,7	42,8	49,1	56,3	61,9	65,1	68,3
C - úsporná	65,0	65,4	64,4	59,4	51,2	44,4	37,8	31,9	27,8	23,7
Počet bytů celkem	17 385	17 442	15 469	13 992	13 890	14 567	15 170	19 152	19 229	19 218
v tom: A - mimořádně úsporná	3,7	4,1	4,4	4,8	6,0	6,5	5,8	6,1	6,9	7,9
B - velmi úsporná	31,3	30,6	31,3	35,6	42,8	49,1	56,4	61,9	65,0	68,2
C - úsporná	65,0	65,3	64,3	59,6	51,1	44,4	37,8	32,0	28,1	23,9
Nové bytové domy										
Počet domů celkem	298	312	244	209	272	278	303	373	481	410
v tom: A - mimořádně úsporná	5,4	5,8	3,3	2,4	2,9	2,2	5,0	3,8	10,8	5,1
B - velmi úsporná	39,9	35,6	34,8	35,9	54,8	65,1	66,3	68,1	72,8	74,9
C - úsporná	54,7	58,7	61,9	61,7	42,3	32,7	28,7	28,2	16,4	20,0
Počet bytů celkem	6 487	7 095	6 049	6 422	7 356	8 998	9 264	10 305	12 716	10 895
v tom: A - mimořádně úsporná	6,8	5,5	2,1	1,6	1,6	1,3	5,2	5,0	5,9	4,1
B - velmi úsporná	34,8	29,8	38,7	35,5	51,3	69,3	70,4	73,9	79,8	76,2
C - úsporná	58,4	64,7	59,3	62,9	47,1	29,5	24,4	21,1	14,3	19,6

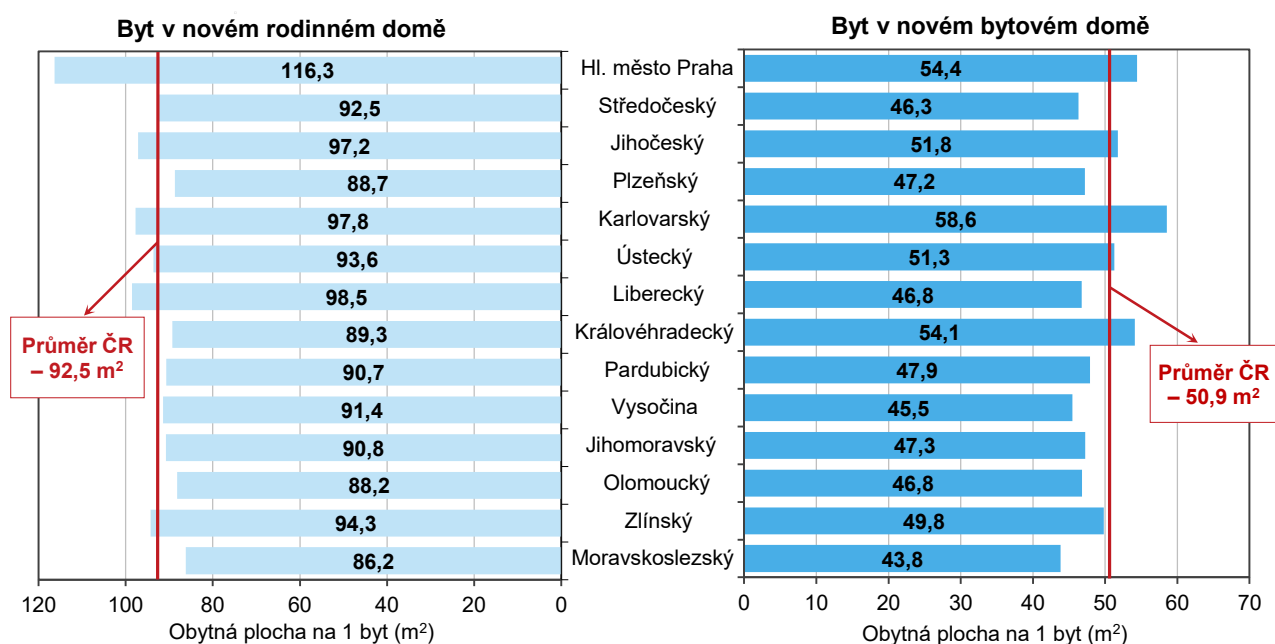
Ze sledované struktury dokončených bytů podle počtu obytných místností vyplývá, že užitná i obytná **plocha bytů** v nových rodinných domech je větší než v bytových domech. Ve vývoji od roku 2011 velikost těchto ploch mírně kolísá, ale nemá tendenci ani k růstu, ani k poklesu.

Tab. 1.5 Plocha dokončených bytů a investiční náklady na jejich výstavbu v České republice

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty v nových rodinných domech										
Počet budov	16 849	16 929	15 013	13 510	13 412	14 015	14 548	18 287	18 390	18 127
Počet bytů	17 385	17 442	15 469	13 992	13 890	14 567	15 170	19 152	19 229	19 218
Počet bytů na budovu	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,06
Plocha 1 bytu (v m ²)										
obytná	94,1	93,8	93,9	92,8	93,0	91,9	92,1	91,0	91,6	91,1
užitná	134,4	133,9	137,8	138,3	134,6	131,0	132,1	132,2	133,8	133,9
Investiční náklady na výstavbu (v tis. Kč)										
1 bytu	3 249,3	3 264,7	3 286,7	3 251,1	3 250,9	3 260,6	3 360,8	3 428,3	3 554,1	3 746,9
1 m ² obytné plochy	34,5	34,8	35,0	35,0	34,9	35,5	36,5	37,7	38,8	41,1
1 m ² užitné plochy	24,2	24,4	23,8	23,5	24,2	24,9	25,4	25,9	26,6	28,0
Byty v nových bytových domech										
Počet budov	298	312	244	209	272	278	303	373	481	410,0
Počet bytů	6 487	7 095	6 049	6 422	7 356	8 998	9 264	10 305	12 716	10 895
Počet bytů na budovu	21,8	22,7	24,8	30,7	27,0	32,4	30,6	27,6	26,4	26,6
Plocha 1 bytu (v m ²)										
obytná	51,3	49,6	48,9	49,3	51,6	50,9	51,7	50,8	51,9	51,0
užitná	68,0	65,5	64,9	64,2	68,6	67,4	70,4	64,9	68,2	65,9
Investiční náklady na výstavbu (v tis. Kč)										
1 bytu	2 043,1	2 022,0	1 977,9	1 902,6	2 015,5	2 074,4	2 233,1	2 139,9	2 271,0	2 652,5
1 m ² obytné plochy	39,8	40,8	40,4	38,6	39,0	40,7	43,2	42,1	43,7	52,0
1 m ² užitné plochy	30,1	30,9	30,5	29,6	29,4	30,8	31,7	33,0	33,3	40,3

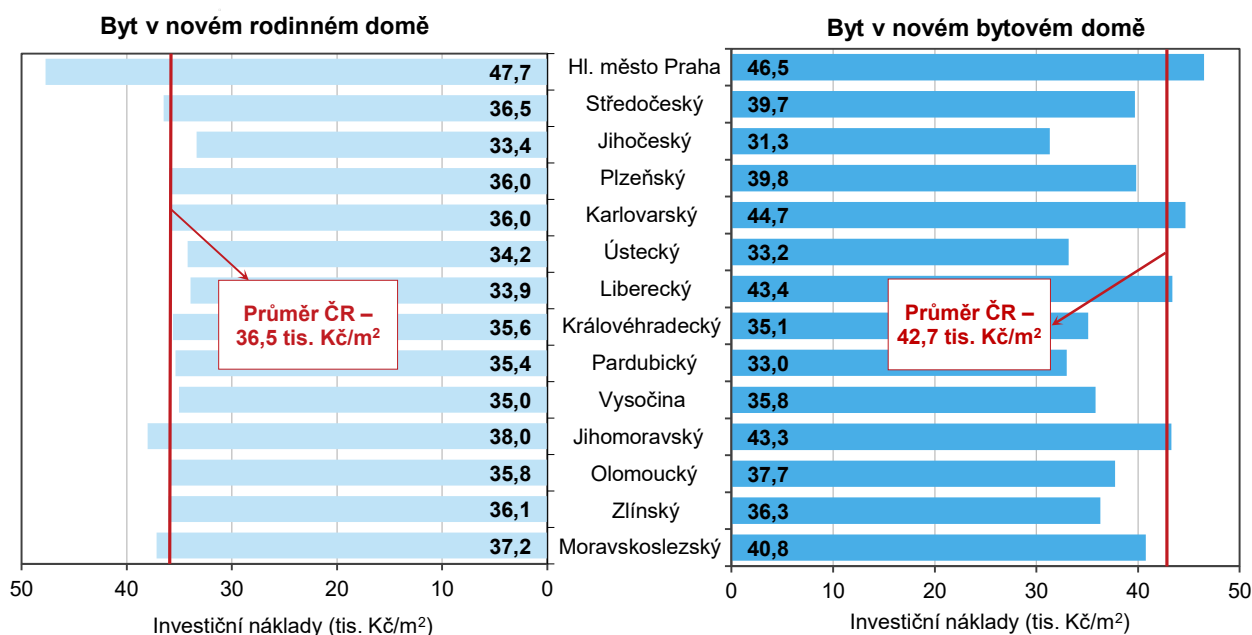
Z porovnání velikosti obytné plochy podle krajů vyplývá, že se výrazněji odlišují pouze byty v nových rodinných domech v Praze (jedná se však pouze o malý počet bytů). Obytná plocha bytu v novém bytovém domě je v desetiletém průměru největší v Karlovarském a naopak nejmenší v Moravskoslezském kraji.

Graf 1.6 Průměrná obytná plocha bytu podle krajů (průměr let 2011 až 2020)



Investiční náklady na výstavbu bytu se postupně zvyšují jak v nových rodinných domech, tak v nových bytových domech.

Graf 1.7 Investiční náklady na výstavbu 1 m² obytné plochy bytu podle krajů (průměr let 2011 až 2020)



Doba výstavby nového rodinného domu se pohybuje mezi 3 a 3,5 roku. Doby výstavby nového bytového domu je o něco kratší.

Tab. 1.6 Doba výstavby objektů pro bydlení v České republice

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nový rodinný dům	42,5	42,3	42,4	42,8	42,8	42,6	41,2	39,8	39,6	37,3
Nový bytový dům	31,8	41,4	34,3	29,9	30,9	31,7	34,2	41,6	32,7	36,3

Vývoj nákladů na bydlení

O vývoji nákladů na bydlení (mezi ně patří zejména nájemné, výdaje na topení a teplou vodu, vodné a stočné, plyn, elektřinu, údržba a drobné rekonstrukce a jiné) vypovídají data získaná z výběrového statistického šetření **Životní podmínky (EU-SILC)**, které probíhá v náhodně vybraném vzorku domácností. Srovnáme-li vývoj za poslední dvě pětiletá období, tak v letech 2011 až 2015 zaznamenaly peněžní příjmy pomalejší tempo růstu než náklady na bydlení. V letech 2016 až 2020 se naopak příjmy domácností zvyšovaly rychleji. Samotné náklady na bydlení v průběhu sledovaných let stále rostou (za posledních 10 let o 15,0 %), výjimku tvořil pouze rok 2015, kdy došlo k meziročnímu snížení.

Nejvýznamnější část nákladů na bydlení tvoří nájemné a jiná forma úhrady za užívání bytu a náklady na elektřinu. Tyto dvě položky představují více než polovinu nákladů na bydlení.

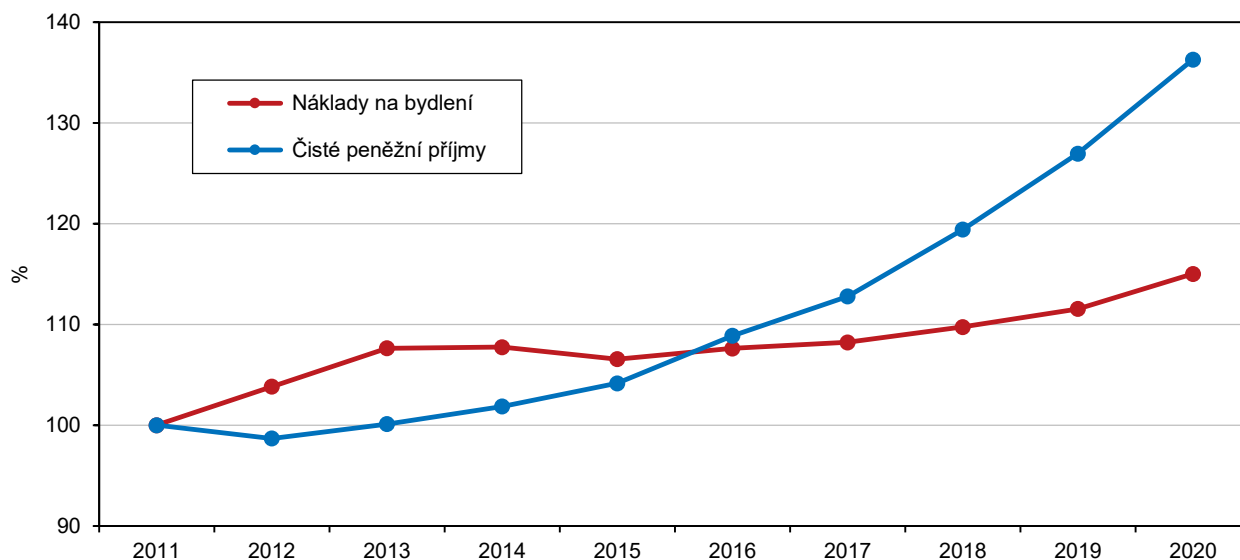
Tab. 1.7 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v České republice

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr na domácnost, Kč):	5 199	5 398	5 596	5 602	5 540	5 595	5 626	5 706	5 799	5 979
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	17,3	18,2	18,6	18,3	17,7	17,1	16,6	15,9	15,2	14,6
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	22,7	22,4	22,0	22,4	22,9	23,8	23,5	24,1	24,5	26,0
elektřina	26,7	26,6	26,6	26,9	26,6	26,5	26,0	26,0	26,7	26,8
plyn z dálkového zdroje	17,3	17,8	18,1	17,6	17,2	17,1	15,8	15,3	15,1	14,5
teplo a teplá voda	13,7	13,7	13,6	13,6	13,3	12,9	12,3	11,9	11,3	10,6
vodné a stočné	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,6	10,0	10,0	10,0	10,1
ostatní služby	5,9	5,7	5,4	5,4	5,5	5,3	7,3	7,5	7,4	7,3
tuhá a tekutá paliva	5,3	5,4	5,4	5,1	5,1	4,9	5,2	5,2	5,0	4,7

Náklady domácností na bydlení dosáhly v roce 2020 v průměru 5 979 Kč na domácnost a měsíc, proti předchozímu roku se tak zvýšily o necelých 200 Kč a proti roku 2011 vzrostly o téměř 800 Kč. Poměr výdajů, které domácnosti vynakládaly na bydlení, k čistým peněžním příjmům se během posledních let snižoval, v roce 2020 tento poměr představoval průměrně 14,6 %. V posledních 10 letech byl nejvyšší v roce 2013, kdy dosáhl 18,6 %.

Za celou Českou republiku je možno hodnotit náklady na bydlení také podle jednotlivých **typů domácností** (na úrovni krajů to vzhledem k nižší reprezentativnosti dat z výběrového šetření možné není). Mezi jednotlivými typy domácností existují rozdíly, které se odvíjejí zejména od počtu členů domácnosti a od toho, zda žijí ve vlastním nebo v pronajatém bytě. V domácnostech tvořených jedním rodičem s dětmi dosahují průměrné měsíční náklady na bydlení téměř 7,5 tis. Kč, což vzhledem k nižším příjmům představuje čtvrtinu jejich příjmů. Největší část z příjmů (přes 28 %) vynaloží na bydlení jednotlivci nad 65 let, třebaže jsou jejich výdaje v této oblasti nejnižší.

Graf 1.8 Vývoj čistých peněžních příjmů a nákladů na bydlení v České republice (rok 2011 = 100)

S pozitivním trendem vývoje poměru nákladů na bydlení k příjmům souvisí i zlepšení vnímání těchto nákladů jako **zátěže rodinného rozpočtu**. Zatímco v roce 2013 vnímalo náklady na bydlení jako velkou zátěž 28,8 % domácností, v roce 2020 to bylo jen 15,7 % domácností, které vůbec nepovažovaly náklady na bydlení za zátěž, opět meziročně vzrostl, a to na 13,5 %.



Tab. 1.8 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v České republice

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) (podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	11,4	10,0	9,3	8,7	8,6	8,1	7,7	7,5	7,0	6,5
tmavý byt	3,6	3,3	3,7	3,7	3,9	3,6	3,2	3,1	2,8	3,1
malý byt	7,5	6,8	6,5	6,5	6,4	6,5	5,6	6,3	6,0	.
hluk z domu, resp. ulice	15,8	14,9	15,5	14,0	14,6	15,1	14,4	15,3	14,4	13,7
znečištěné okolní prostředí	17,9	15,6	16,3	13,8	13,9	13,4	11,8	11,9	11,1	9,0
vandalství, kriminalita v okolí	15,3	13,7	14,7	13,6	12,3	11,9	9,6	8,0	7,9	6,4
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	26,9	28,5	28,8	27,2	24,3	23,7	21,7	18,9	16,6	15,7
určitou zátěží	63,9	63,4	63,5	64,0	65,7	66,3	67,8	69,7	70,5	70,8
vůbec nejsou zátěží	9,2	8,1	7,8	8,9	9,9	10,0	10,5	11,4	12,9	13,5

Naproti tomu pětina jednotlivců starších 65 let a 39 % samoživitelů s dětmi považuje své náklady na bydlení za velkou zátěž. Nejvyšší poměr k čistým příjmům představují náklady na bydlení v domácnostech nezaměstnaných, kde výdaje na bydlení tvoří téměř 42 % jejich příjmů. Celkem 49 % domácností nezaměstnaných vnímá náklady na bydlení jako velkou zátěž rodinného rozpočtu a jen necelých 8 % je za zátěž nepovažuje. Jako velkou zátěž rodinného rozpočtu vnímá náklady na bydlení rovněž nadprůměrná část domácností zaměstnanců s nižším vzděláním (18 %) a stejný podíl domácností nepracujících důchodců.

Vývoj cen bytů a rodinných domů

Srovnatelné údaje o **cenách bytových nemovitostí** má ČSÚ k dispozici od roku 1998. V tomto období došlo ke třem výrazným vzestupům cen bytových nemovitostí, ve třetím čtvrtletí roku 2003 byly ceny bytů v průměru více než dvojnásobné proti průměru roku 1998 (index 203,2 %) a index cen rodinných domů oproti stejnému základu dosáhl hodnoty 159,3 %. Po určité stagnaci však začaly ceny od roku 2005 opět rychle růst. Vrcholu ceny bytů dosáhly ve třetím čtvrtletí 2008, od roku 2003 se jednalo o nárůst o 62,7 % (index k roku 1998 dosáhl 330,7 %) a rodinných domů o 33,1 % (index 212,0 %). Do konce roku 2009 klesly ceny bytů o 18,1 %, ale ceny rodinných domů pouze o 4,6 %. V následujících letech došlo ke stagnaci trvající zhruba 3 roky.

V dalším období začaly **ceny bytů** opět růst, nejdříve mírně (zhruba o 3,5 % ročně) a v roce 2016 v souvislosti s výrazným oživením ekonomiky značně rychleji (průměrně o 10,7 % ročně do konce roku 2019). Index cen bytů k základu celého roku 1998 v posledním čtvrtletí roku 2019 dosáhl hodnoty 425,2 %. Daty pro srovnatelné statistiky za rok 2020 již ČSÚ nedisponuje, ale z jiných dostupných údajů je zřejmé, že růst cen bytů pokračoval i loni a v posledním čtvrtletí 2020 dosáhl meziroční hodnoty 12,6 %.

Ceny rodinných domů rostly od konce roku 2012 mírnějším tempem, průměrně o 2,7 % ročně. Mezi lety 2018 a 2019 však vývoj akceleroval na průměrných 6,4 % ročně. Index cen rodinných domů k základu celého roku 1998 tak v posledním čtvrtletí roku 2019 dosáhl hodnoty 267,0 %. Podobně jako u bytů již nejsou k dispozici srovnatelná data pro rok 2020, ovšem z jiných zdrojů ČSÚ vyplývá, že loni se růst cen rodinných domů ještě více zrychlil.

Cenový růst bytových nemovitostí není rovnoměrný, vliv může mít i měnící se atraktivita jednotlivých lokalit v rámci ČR. Zatímco za celou ČR byl průměrný růst mezi roky 1998 a 2019 u bytů o něco málo více než čtyřnásobný, v krajích Moravskoslezském, Plzeňském a Vysočina se ceny zvýšily zhruba 4,7krát a ve Středočeském dokonce více než pětkrát. Na druhé straně v Libereckém kraji vzrostla průměrná cena bytů jen 3,5krát. Výjimkou v regionálním srovnání je Ústecký kraj, kde ceny bytů rostly výrazně pomaleji, od roku 1998 do roku 2019 se zde cenová hladina zvýšila o 93 %, tedy méně než dvakrát.

Dlouhodobý růst cen rodinných domů nevykazuje takové regionální rozdíly jako růst cen bytů. Ceny rodinných domů v průměru za celou ČR vzrostly mezi roky 1998 a 2019 skoro 2,6krát, přitom rozdíl mezi kraji s nejnižší hodnotou (Pardubický a Olomoucký – 2,45krát) a s nejvyšší (Jihomoravský – 2,85krát) není až tak významný. Zajímavé je, že v Ústeckém kraji vzrostla cenová hladina nadprůměrně – téměř 2,8krát. Rychlejší růst cen bytů ve srovnání s rodinnými domy může souviset zejména s trendy migrace za prací do určité kategorie měst. Nejvíce mezi roky 1998 a 2019 vzrostly ceny bytů ve městech s 10 tis. až 50 tis. obyvateli, a to 4,8krát. Ve městech nad 50 tis. obyvatel to bylo 4,15krát a v „okrajových“ částech Prahy 4,8krát, přičemž v obcích do 2 000 obyvatel jen 2,7krát.

Zjevné rozdíly mezi jednotlivými regiony se v uplynulých dvou dekádách většinou spíše prohloubily, zejména v cenách bytů. Vysoká atraktivita ještě vzrostla v okrajových oblastech Prahy a v jejím okolí, kam také směřují migrační proudy. Na druhé straně se nacházejí některé venkovské oblasti a téměř celý Ústecký kraj, které z pohledu koupě bytu nejsou příliš atraktivní.

Nejvyšší **průměrná hladina cen bytů** za roky 2017 až 2019 byla v Praze – přes 62 000 Kč/m² (v roce 2019 se přitom blížila 70 000 Kč/m²) a s velkým odstupem pak v Brně – téměř 45 000 Kč/m² (v roce 2019 skoro 50 000 Kč/m²). Na dalších místech se nacházely okresy Praha-východ, Mladá Boleslav a Hradec Králové s cenami okolo 33 000 Kč/m², cen kolem 30 000 Kč/m² dosahovaly ještě okresy Plzeň-město, Olomouc a širší zázemí Prahy (okresy Praha-západ, Beroun, Kladno) a Brna (Brno-venkov a do jisté míry Blansko). V jednotlivých krajích byly vždy nejvyšší ceny v okrese s krajským městem, s výjimkou krajů historicky zatížených těžkým průmyslem. V Ústeckém kraji byly ceny nejvyšší v okrese Litoměřice a v Moravskoslezském kraji v okrese Opava.

Velmi nízké hladiny průměrných cen bytů pak v letech 2017 až 2019 vykazovaly dlouhodobě se vylidňující venkovské okresy na periferiích jako Jeseník, Prachatice, Domažlice (12 000 – 13 000 Kč/m²) a zejména Bruntál (přes 9 000 Kč/m²). Dále se k nim řadily některé okresy Ústeckého kraje (Teplice, Ústí nad Labem, Děčín – 10 000 až 12 000 Kč/m²). Zdaleka nejlevnější byly byty v okresech zasažených dlouhodobou povrchovou těžbou hnědého uhlí: Sokolov (necelých 9 000 Kč/m²), Chomutov (necelých 8 000 Kč/m²) a zejména Most (5 500 Kč/m²).

V **cenách rodinných domů** dominovala v letech 2017 až 2019 opět Praha (9 500 Kč/m³), její okolí (okresy Praha-západ téměř 7 000 Kč/m³, Praha-východ 6 500 Kč/m³), dále Brno-město (přes 6 000 Kč/m³) a s jistým odstupem Plzeň-město (4 800 Kč/m³). V krajích pak nejvyšší ceny zaznamenáváme opět v okresech s krajským městem. Okresy s nejnižšími cenami rodinných domů však nebyly okresy s ekologickou zátěží, ale spíše dlouhodobě se vylidňující periferní okresy, kde velkou roli hrála také velká opotřebovanost prodávaných domů. Nejnižší ceny rodinných domů byly zaznamenány v okrese Bruntál (okolo 1 300 Kč/m³). Nízkou cenu (kolem 1 600 – 1 800 Kč/m³) vykazovalo i mnoho dalších okresů jako například Jeseník, Svitavy, Náchod, Děčín, Louny nebo Pelhřimov a Strakonice.



2. Bytová výstavba v Olomouckém kraji a jeho okresech podle fází

V Olomouckém kraji se v letech 2001 až 2020 dokončilo 31,2 tis. nových bytů. Ačkoliv stavebnictví překonalo transformační krizi z 90. let 20. století, objem bytové výstavby ani v prvním, ani v druhém desetiletí 21. století nepřekonal objem z 80. let minulého století. Zatímco v letech 1981 až 1990 se na území Olomouckého kraje dokončilo 28,3 tis. bytů, v letech 1991 až 2000 jejich počet klesl na 13,9 tis. Razantní úbytek dokončených bytů v porovnání s předchozí dekadou způsobil především hluboký útlum z let 1995 až 1997. V letech 2001 až 2010 se dokončilo 16,0 tis. bytů a v letech 2011 až 2020 celkem 15,2 tis. bytů.

Tab. 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji

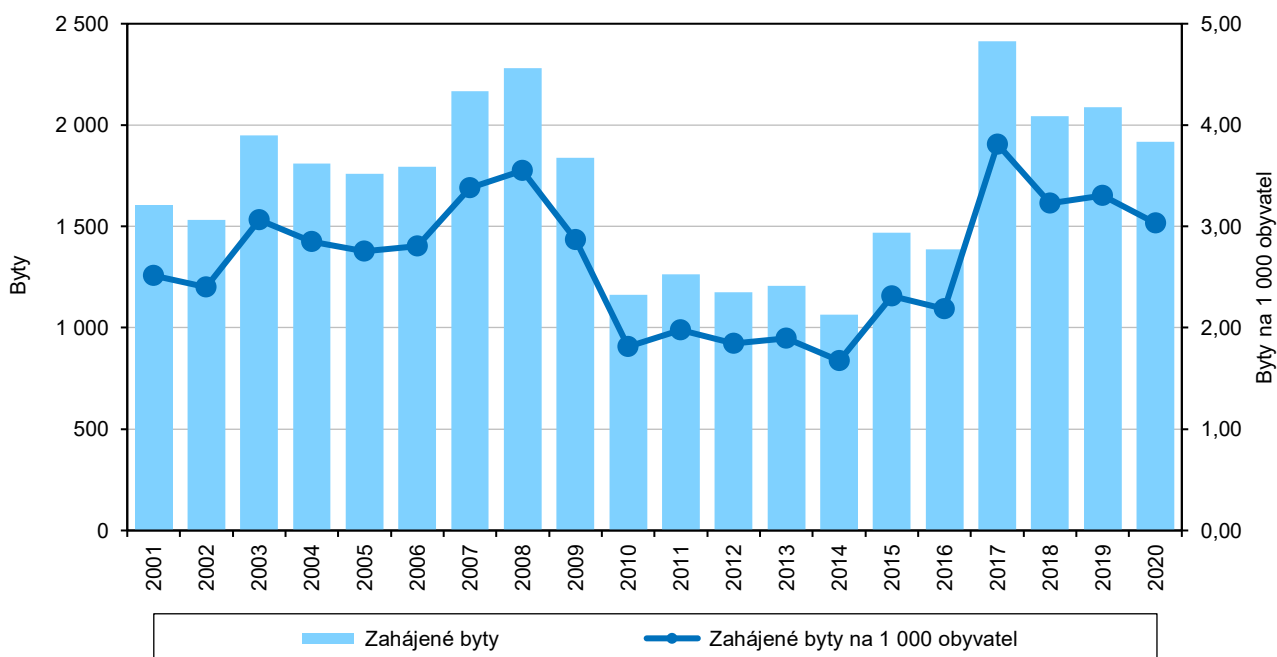
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	1 608	1 532	1 949	1 811	1 760	1 793	2 167	2 280	1 840	1 163
Dokončené byty	1 753	1 675	1 411	1 462	1 118	1 307	1 766	1 839	2 026	1 648
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	109,0	109,3	72,4	80,7	63,5	72,9	81,5	80,7	110,1	141,7
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	2,52	2,40	3,06	2,85	2,75	2,80	3,38	3,55	2,87	1,81
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,74	2,63	2,22	2,30	1,75	2,04	2,76	2,87	3,16	2,57
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	1 264	1 176	1 207	1 065	1 468	1 386	2 413	2 043	2 089	1 917
Dokončené byty	1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	2 212
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	103,2	126,7	102,0	133,3	74,6	96,5	61,3	79,8	95,0	115,4
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	1,98	1,84	1,90	1,67	2,31	2,19	3,81	3,23	3,30	3,03
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,04	2,34	1,93	2,23	1,72	2,11	2,34	2,58	3,14	3,50

¹⁾ počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

Zahájené byty

Bytová výstavba, která bývá označována za lakmusový papírek nejbližšího ekonomického vývoje daného území, zaznamenala v posledním období několik fází. Počet zahájených bytů se po letech strádání skokově zvýšil již v povodňovém roce 1997. V následujícím roce se na území Olomouckého kraje zahájila výstavba 2 805 bytů, což byla hodnota, kterou se do konce sledovaného období v roce 2020 již nepodařilo překonat.

Graf 2.1 Zahájené byty v Olomouckém kraji v letech 2001 až 2020



Od rekordního roku 1998 počet zahájených bytů trvale meziročně klesal až do roku 2002, během kterého bylo zahájeno 1 532 bytů. Období křehkého ekonomického vývoje se stabilně vysokou nezaměstnaností vystřídalo od roku 2003 do závěru roku 2008 období ekonomické prosperity. Příznivé ekonomické prognózy, postupně klesající nezaměstnanost a vyšší dostupnost hypotečních úvěrů pro rezidenční účely přispěly i k rozvoji bytové výstavby. V roce 2003 a částečně i v roce 2004 byla zahájená výstavba současně akcelerována nejistým vývojem cen nemovitých věcí po vstupu České republiky do Evropské Unie. Po mírném poklesu v roce 2005 se počet zahájených bytů meziročně zvyšoval až do předkrizového roku 2008, během kterého se zahájilo 2 280 bytů. Jednalo se o 2. nejvyšší hodnotu v časové řadě 2001 až 2020.

Tab. 2.2 Zahájené byty v okresech Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020

	Byty celkem						Byty na 1 000 obyvatel					
	Kraj celkem	v tom okresy					Kraj celkem	v tom okresy				
		Jeseník	Olomouc	Prostějov	Přerov	Šumperk		Jeseník	Olomouc	Prostějov	Přerov	Šumperk
2001	1 608	95	639	348	243	283	2,52	2,24	2,84	3,17	1,79	2,24
2002	1 532	85	575	308	258	306	2,40	2,01	2,56	2,81	1,91	2,43
2003	1 949	92	786	324	353	394	3,06	2,18	3,51	2,96	2,62	3,13
2004	1 811	27	754	393	188	449	2,85	0,64	3,36	3,59	1,40	3,58
2005	1 760	57	884	394	195	230	2,75	1,36	3,87	3,60	1,45	1,84
2006	1 793	55	779	330	271	358	2,80	1,31	3,41	3,01	2,02	2,87
2007	2 167	67	1 109	457	229	305	3,38	1,61	4,83	4,16	1,70	2,45
2008	2 280	140	1 209	340	273	318	3,55	3,37	5,24	3,09	2,02	2,55
2009	1 840	111	768	401	280	280	2,87	2,69	3,32	3,64	2,08	2,25
2010	1 163	93	486	203	189	192	1,81	2,26	2,10	1,84	1,41	1,54
2011	1 264	65	454	287	244	214	1,98	1,60	1,96	2,62	1,83	1,73
2012	1 176	86	379	327	226	158	1,84	2,13	1,63	2,99	1,70	1,28
2013	1 207	80	454	178	190	305	1,90	2,00	1,96	1,63	1,44	2,48
2014	1 065	76	519	235	106	129	1,67	1,91	2,23	2,15	0,80	1,05
2015	1 468	48	886	228	180	126	2,31	1,22	3,80	2,09	1,37	1,03
2016	1 386	69	663	306	205	143	2,19	1,76	2,84	2,82	1,56	1,18
2017	2 413	40	1 469	390	297	217	3,81	1,03	6,28	3,59	2,27	1,79
2018	2 043	26	1 053	493	219	252	3,23	0,68	4,49	4,54	1,68	2,09
2019	2 089	80	1 111	369	248	281	3,30	2,10	4,72	3,40	1,91	2,33
2020	1 917	73	1 004	355	240	245	3,03	1,92	4,26	3,27	1,86	2,04

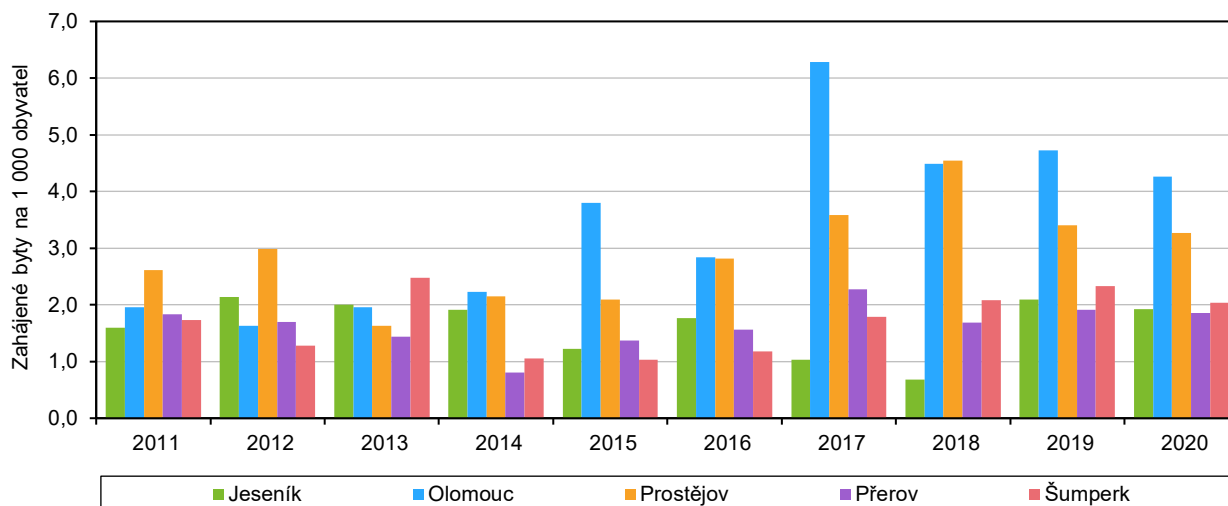
Následující hospodářská krize, úzce spojená s krizí realitního trhu, rozmach bytové výstavby zastavila. V letech 2010 až 2014 počet zahájených bytů rezonoval od 1 065 bytů (v roce 2014) po 1 264 bytů (v roce 2011). Po oživení v letech 2015 a 2016 se v roce 2017 zahájila výstavba 2 413 bytů. Zatímco v roce 2014 počet zahájených bytů v Olomouckém kraji klesl na nejnižší hodnotu od roku 2001, v roce 2017 dosáhl svého vrcholu.

Hospodářský růst, minimální nezaměstnanost, a především nízké úrokové sazby podnítily touhu po novém bydlení u širokého spektra obyvatelstva, vč. nižší střední třídy. Vedle individuální výstavby rodinných domů byl pro závěr sledovaného období typický rozmach developerských projektů s byty v novostavbách bytových domů. Ohniskem této výstavby bylo krajské město Olomouc. Mimo uspokojování vlastních bytových potřeb se hnacím motorem řady developerských projektů stala investiční výstavba a pořízování bytů pro investiční účely. Tento fenomén velmi uspišil i strukturální proměnu bytů v novostavbách bytových domů, na kterou nepochybně působily také rostoucí ceny stavebních materiálů a prací, rostoucí tržní ceny nemovitých věcí nebo obecný nedostatek malometrážních bytů v bytovém fondu.

V letech 2001 až 2020 byla v Olomouckém kraji zahájena výstavba 33,9 tis. bytů, tj. 5,1 % z republikového úhrnu 665,1 tis. bytů. Nejvíce jich bylo v rámci kraje zahájeno v největším okrese Olomouc (16,0 tis., tj. 47,1 %). S výrazným odstupem následovaly okresy Prostějov (6,7 tis., tj. 19,6 %), Šumperk (5,2 tis., tj. 15,3 %) a Přerov (4,6 tis., tj. 13,7 %). Nejméně zahájených bytů evidoval za uplynulé dvě desetiletí okres Jeseník (1,5 tis., tj. 4,3 %).

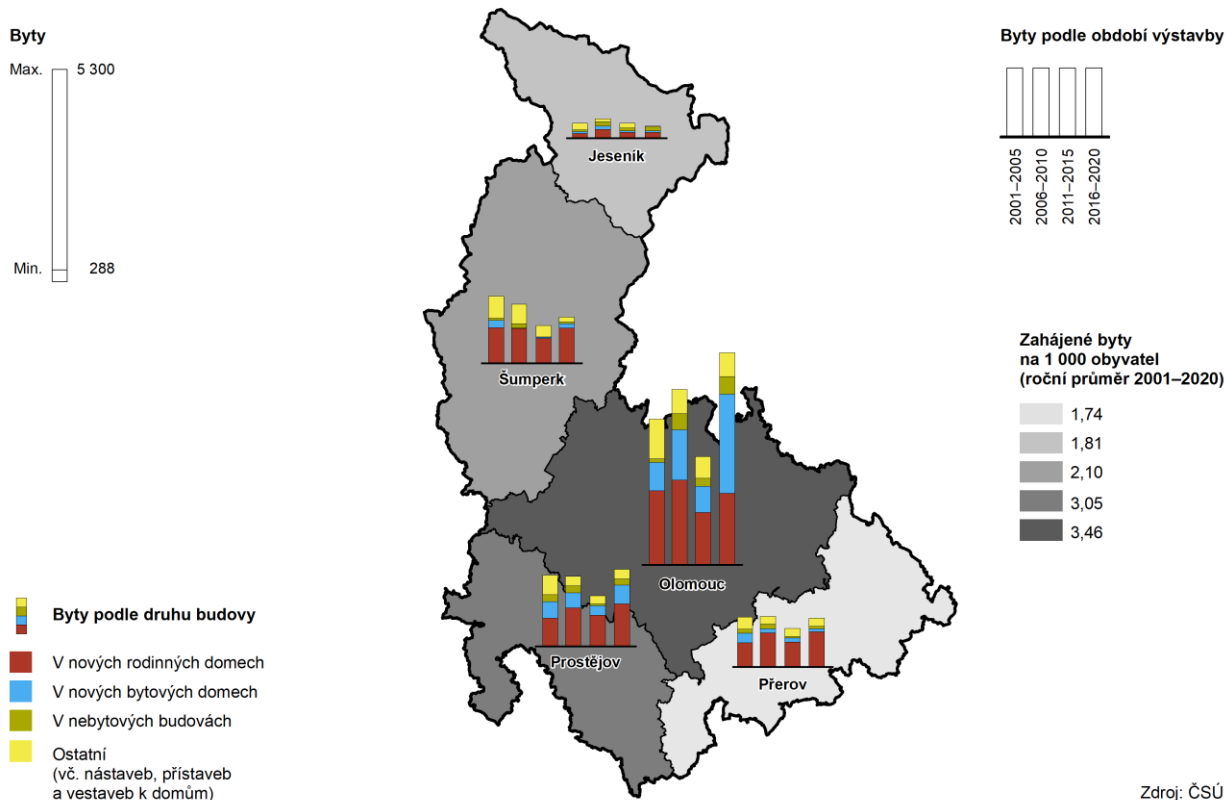


Graf 2.2 Intenzita zahájené bytové výstavby v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020



V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v Olomouckém kraji v letech 2001 až 2020 zahájeno 2,66 bytů. V mezikrajském srovnání se jednalo o 6. nejnižší hodnotu. Relativně nejvíce zahájených bytů charakterizovalo kraj Středočeský (5,22 ‰) a Prahu (4,08 ‰). Naopak nejnižší tempo výstavby bylo ve sledovaném období v kraji Ústeckém (1,66 ‰) a Moravskoslezském (2,08 ‰). Republikový průměr 3,18 ‰ překonal v Olomouckém kraji pouze okres Olomouc (3,46 ‰). Následovaly okresy Prostějov (3,05 ‰), Šumperk (2,10 ‰) a Jeseník (1,81 ‰). Relativně nejméně bytů na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v letech 2001 až 2020 zahájeno v okrese Přerov (1,74 ‰). Z republikového pohledu náležely nejvyšší hodnoty okresům Praha-západ (10,14 ‰) a Praha-východ (9,97 ‰). Na opačném pólu pořadí se umístily okresy Sokolov (1,13 ‰) a Most (1,16 ‰).

Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Olomouckého kraje v letech 2001–2020



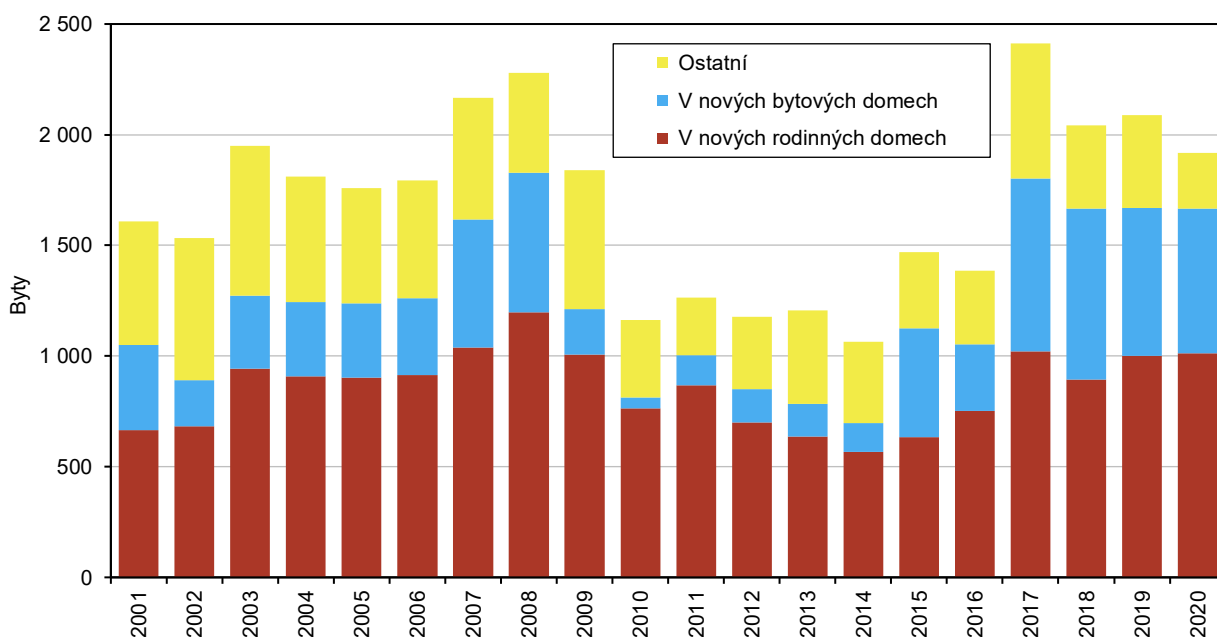
Druhá skladba staveb s nově zahájenými byty v Olomouckém kraji se od roku 2001 každoročně měnila. Jednou z příčin byla její snadná ovlivnitelnost projekty s vysokým počtem zahájených bytů v jednotlivých letech. Typickými příklady byly především developerské projekty bytových domů nebo v menším rozsahu také nárazová výstavba bytů v domovech-penzionech a domovech pro seniory. Čím menší bylo sledované území, tím větší byla možná náchylnost k meziročnímu kolísání.

Tab. 2.3 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Olomouckého kraje – roční průměr v letech 2001 až 2020

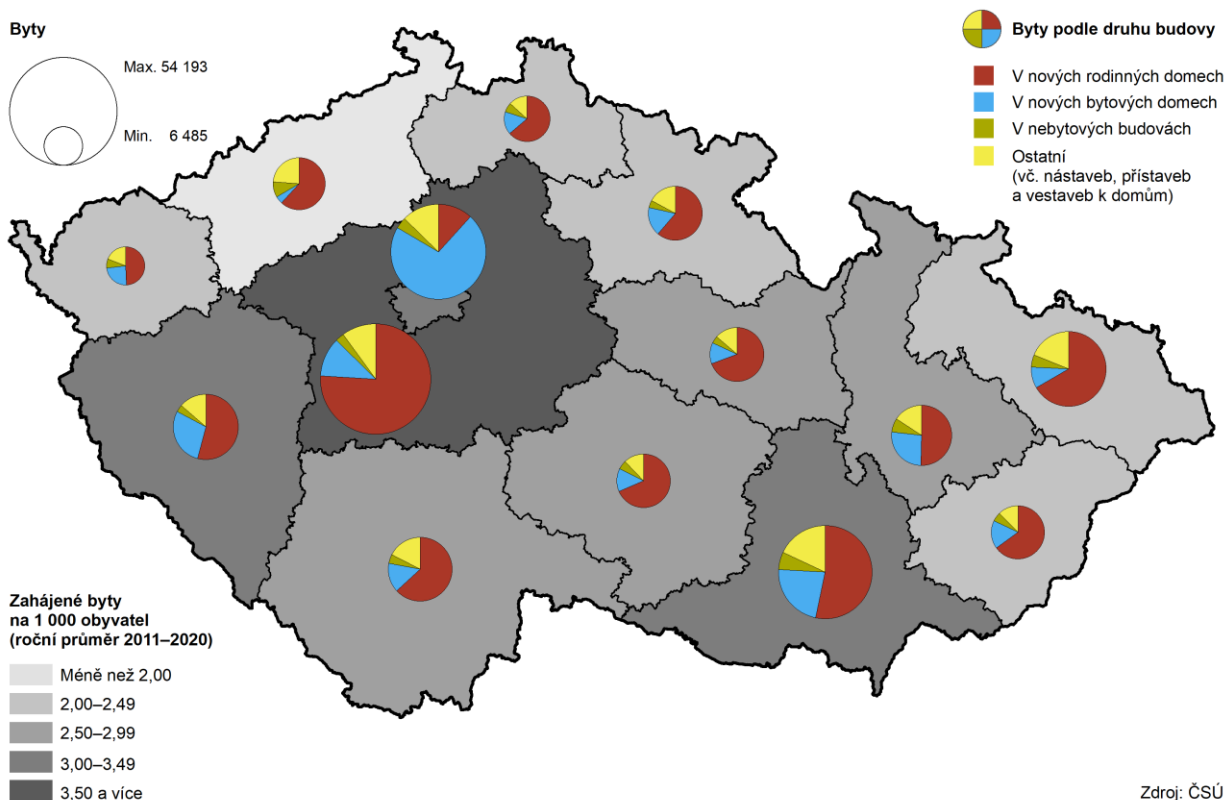
	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	1 697	855	382	128	2,66	1,34	0,60	0,20
v tom okrese:								
Jeseník	73	28	10	16	1,81	0,68	0,25	0,40
Olomouc	799	350	255	57	3,46	1,52	1,11	0,25
Prostějov	333	173	75	28	3,05	1,58	0,68	0,25
Přerov	232	145	25	16	1,74	1,09	0,19	0,12
Šumperk	259	159	17	11	2,10	1,29	0,13	0,09

Roční výkyvy se stírají v případě střednědobého či dlouhodobého pohledu. Stabilní, lehce nadpoloviční podíl si mezi první a druhou dekádu 21. století udržely zahájené byty v novostavbách rodinných domů. V letech 2001 až 2010 bylo v nových rodinných domech zahájeno 9,0 tis. bytů (tj. 50,4 % z celku), v letech 2011 až 2020 činil jejich počet 8,1 tis. (tj. 50,5 % z celku). Jestliže zastoupení zahájených bytů v novostavbách rodinných domů se nezměnilo, podíl bytů zahájených v novostavbách bytových domů se mezi prvním a druhým desetiletím tohoto století zřetelně zvýšil. Rozdíl mezi oběma dekádami způsobila enormní bytová výstavba v letech 2017 až 2020, během které bylo v Olomouckém kraji zahájeno téměř 2,9 tis. bytů v nových bytových domech. V celkovém úhrnu bylo v letech 2001 až 2010 v novostavbách bytových domů zahájeno 3,4 tis. bytů (tj. 19,0 % z celkového počtu zahájených bytů v tomto období) a v letech 2011 až 2020 přes 4,2 tis. bytů (tj. 26,4 %).

Graf 2.3 Zahájené byty podle druhu výstavby v Olomouckém kraji

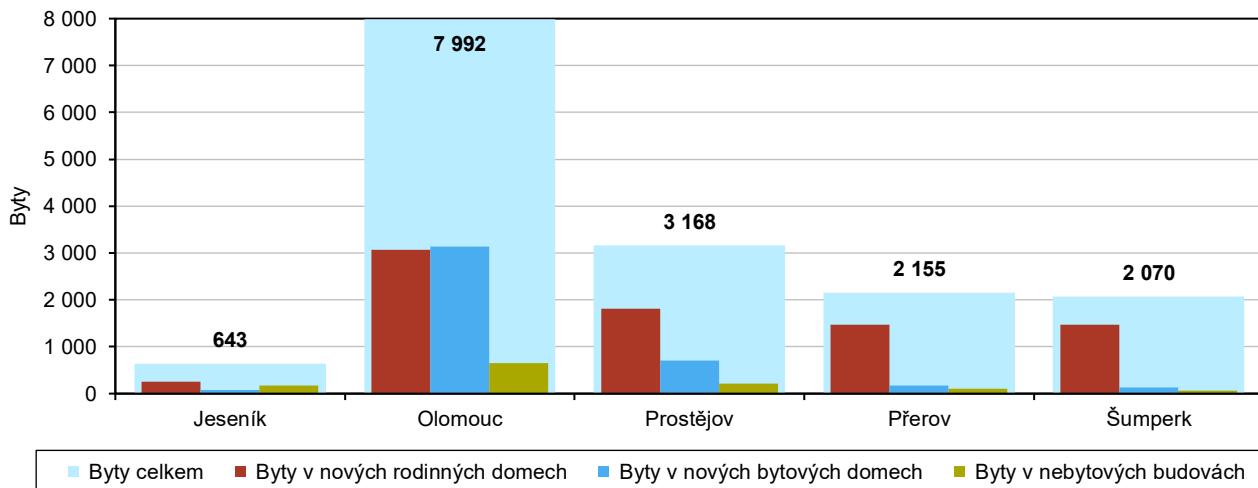


Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



Zeměpisná odlišnost a různorodá sídelní struktura se podepsala pod zásadními rozdíly uvnitř kraje. Nadpoloviční podíl bytů zahájených v nových rodinných domech, který v letech 2001 až 2020 charakterizoval jak Olomoucký kraj (50,4 %), tak Českou republiku (51,4 %), popisoval v rámci kraje pouze okresy Přerov (62,7 %), Šumperk (61,4 %) a Prostějov (51,8 %). Naopak v okresech Olomouc (43,8 %) a Jeseník (37,7 %) bylo zastoupení zahájených bytů v nových rodinných domech pod padesátiprocentní hranicí. Příčiny nízkých podílů byly v obou okresech různé. Zatímco na Olomoucku jej způsobila mohutná výstavba nových bytových domů koncentrovaná především do města Olomouce, na Jesenícku, kde byl po „městských“ okresech Praha, Brno-město a Plzeň-město čtvrtý nejnižší podíl zahájených bytů v nových rodinných domech v zemi, bylo příčinou vyšší zastoupení zahájených bytů v nebytových budovách a v rámci změn již dokončených staveb.

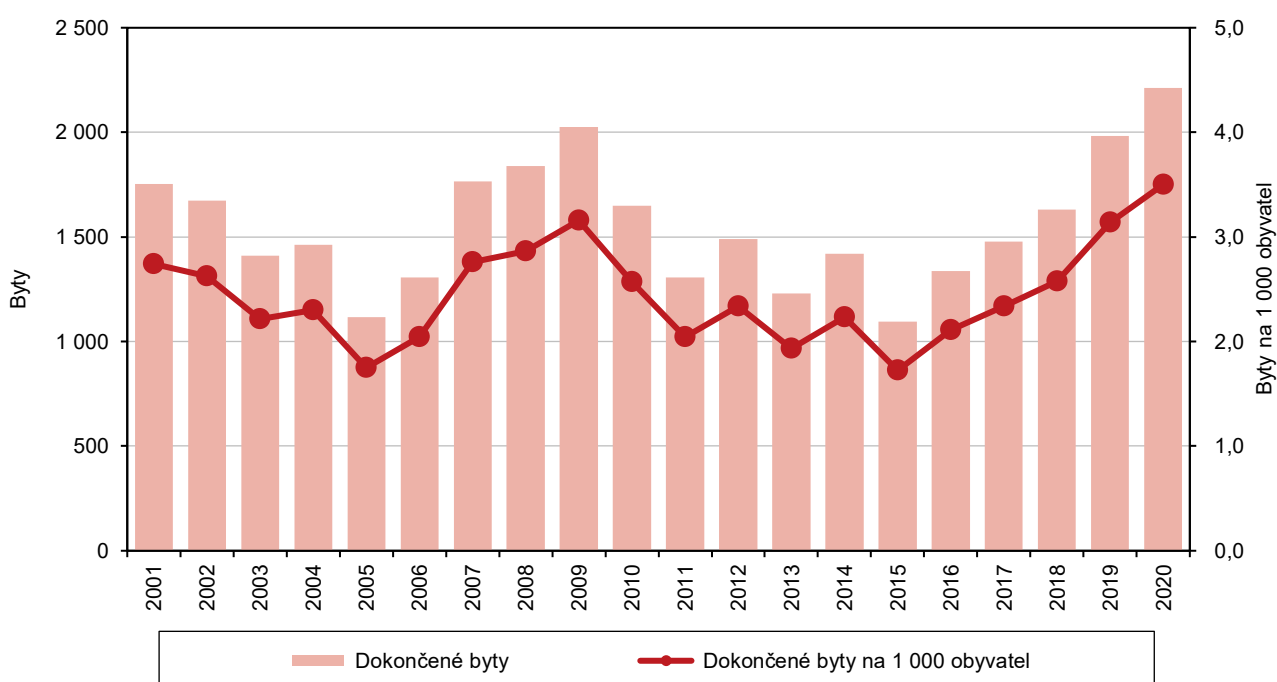
Graf 2.4 Zahájené byty podle druhu výstavby v okresech Olomouckého kraje (souhrn 2011 až 2020)



Dokončené byty

Počet a struktura zahájených bytů se s jistým zpožděním, které odpovídá časové náročnosti výstavby, promítá do počtu a struktury bytů dokončených. Časový posun však není konstantní, neboť je ovlivněn širokou škálou faktorů. Mezi ty nejdůležitější patří počet rozestavěných bytů z minulého období, který se v čase mění zásadně, druhová skladba bytů a vzájemný poměr hlavních tahounů bytové výstavby, tj. jednobytových rodinných domů a vícebytových domů bytových. Klíčovým parametrem ovlivňujícím délku výstavby je bezesporu materiálová charakteristika staveb, zejména pak prvků dlouhodobé životnosti tvořící základní kostru hrubé stavby. Vedle materiálové charakteristiky svislých a vodorovných nosných konstrukcí se do harmonogramu výstavby zásadně promítá i způsob realizace – od plnění jedním dodavatelem, přes kombinaci různých subdodavatelů až po částečnou či úplnou svépomoc, která je v České republice v případě individuální výstavby dlouhodobě velmi populární. Svou nezanedbatelnou roli hraje rovněž kapacita pracovních sil, dostupnost stavebních strojů a materiálů nebo legislativa.

Graf 2.5 Dokončené byty v Olomouckém kraji



Počet dokončených bytů v Olomouckém kraji se po letech deprese v průběhu 90. let minulého století poprvé citelně zvýšil v roce 1998, ve kterém bylo zkompleťováno nejvíce bytů od roku 1993. Následoval krátkodobý růst s vrcholem v roce 2000. V tomto jubilejním roce se dokončilo 1 812 bytů, což byla nejvyšší hodnota v dlouhé časové řadě 1993 až 2007. Od roku 2000 se počet dokončených bytů snižoval s jedinou výjimkou až do roku 2005, během kterého se zvládlo zkolaudovat pouze 1 118 bytů. Jednalo se o 2. nejnižší hodnotu v letech 2001 až 2020.

Ekonomicky příznivé klima spojené s oživením zahájené bytové výstavby od roku 2003 se do počtu dokončených bytů začalo promítat od roku 2006. Svou roli sehrál i zvýšený počet rozestavěných bytů, který v tomto roce prolomil desetitisícovou hranici a byl téměř o pětinu vyšší než na přelomu století. Za zlaté lze označit především období let 2007 až 2010, ve kterém průměrný roční počet činil 1 820 dokončených bytů. Maxima bylo v této etapě dosaženo v roce 2009, kdy se zkolaudovalo 2 026 bytů. V časové řadě 2001 až 2020 se jednalo o 2. nejvyšší hodnotu. Roky 2010 a 2011 sice přinesly očekávané citelné zpomalení s každoročními, přibližně pětinovými meziročními poklesy, v roce 2010 se přesto počet zkompleťovaných bytů udržel v mírném nadprůměru navzdory probíhající hospodářské krizi. Důvodem bylo dokončování i těch projektů, které byly zahájeny před úderem recese. Následující období bylo z pohledu dokončené bytové výstavby kolísavé. Převažujícím trendem byl však i přes houpačkový průběh mírný pokles.

Tab. 2.4 Dokončené byty v okresech Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020

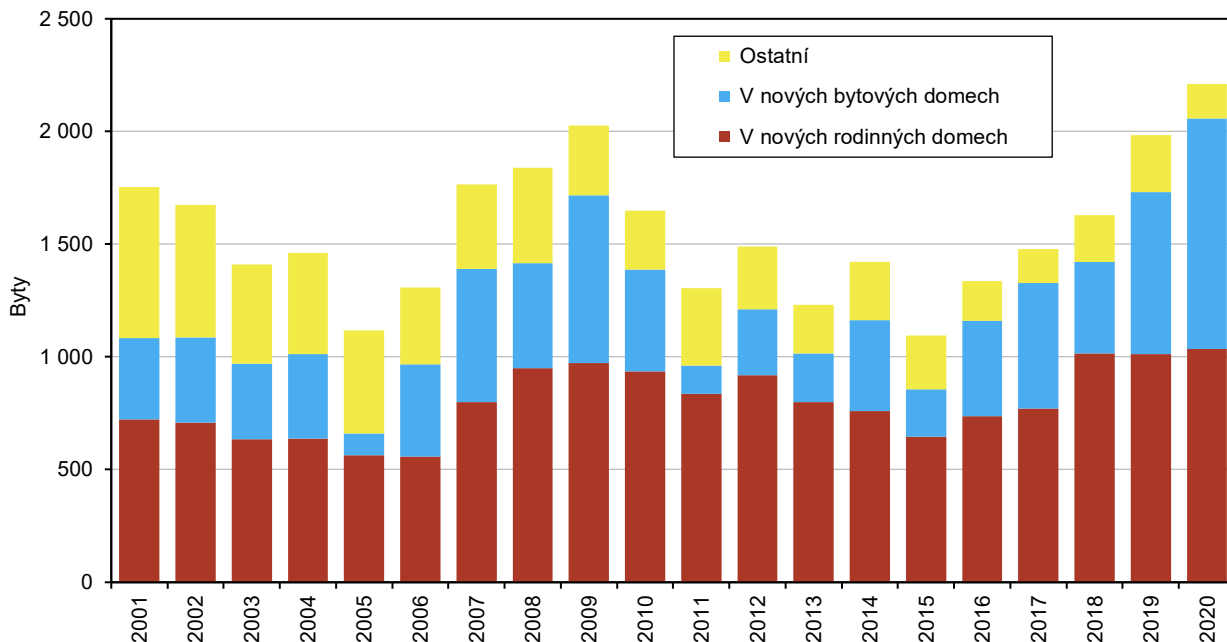
	Byty celkem						Byty na 1 000 obyvatel					
	Kraj celkem	v tom okresy					Kraj celkem	v tom okresy				
		Jeseník	Olomouc	Prostějov	Přerov	Šumperk		Jeseník	Olomouc	Prostějov	Přerov	Šumperk
2001	1 753	137	783	418	310	105	2,74	3,23	3,48	3,81	2,28	0,83
2002	1 675	54	730	394	329	168	2,63	1,28	3,26	3,60	2,43	1,33
2003	1 411	95	629	246	294	147	2,22	2,25	2,81	2,25	2,18	1,17
2004	1 462	72	618	282	241	249	2,30	1,71	2,76	2,58	1,79	1,98
2005	1 118	54	470	241	174	179	1,75	1,29	2,06	2,20	1,30	1,43
2006	1 307	109	588	373	123	114	2,04	2,60	2,57	3,41	0,91	0,91
2007	1 766	90	891	415	138	232	2,76	2,16	3,88	3,78	1,02	1,86
2008	1 839	84	973	320	314	148	2,87	2,02	4,21	2,91	2,33	1,19
2009	2 026	60	1 156	320	276	214	3,16	1,45	4,99	2,90	2,05	1,72
2010	1 648	112	887	289	147	213	2,57	2,72	3,82	2,62	1,10	1,71
2011	1 305	88	652	245	210	110	2,04	2,17	2,81	2,24	1,58	0,89
2012	1 490	112	708	287	208	175	2,34	2,78	3,05	2,62	1,57	1,42
2013	1 231	70	603	258	167	133	1,93	1,75	2,60	2,36	1,26	1,08
2014	1 420	70	893	168	155	134	2,23	1,76	3,83	1,54	1,18	1,09
2015	1 095	105	534	207	138	111	1,72	2,67	2,29	1,90	1,05	0,91
2016	1 337	70	733	249	148	137	2,11	1,79	3,13	2,29	1,13	1,13
2017	1 479	29	860	297	145	148	2,34	0,75	3,68	2,73	1,11	1,22
2018	1 630	37	897	352	153	191	2,58	0,96	3,82	3,24	1,18	1,58
2019	1 984	86	1 135	271	246	246	3,14	2,25	4,82	2,50	1,90	2,04
2020	2 212	74	1 272	477	177	212	3,50	1,95	5,40	4,39	1,37	1,76

Velmi nízké počty zahájených bytů v pětiletém cyklu 2010 až 2014 se do počtů dokončených bytů prokreslovaly až do roku 2017. Ani v jednom roce v období let 2011 až 2017 nepřekonal roční počet zkompletovaných bytů hranici 1 500 jednotek, přesto zejména rok 2017 se stal předzvěstí úspěšného závěru celého sledovaného období. Hospodářský růst a velmi nízké úrokové sazby vytvořily ideální podmínky pro rozmach nové bytové výstavby. Počty dokončených bytů díky tomu zaznamenaly úctyhodný dvouciferný růst pět let v řadě, přičemž v letech 2016 a 2019 bylo meziroční zvýšení více než pětina. Zatímco v období let 2016 a 2017 šly vysoké meziroční přírůstky na vrub nízké srovnávací základně, především v letech 2019 a 2020 již byly spojené i s nadprůměrnými absolutními hodnotami. V roce 2019 se v Olomouckém kraji dokončilo 1 984 bytů (3. nejvyšší počet od roku 2001 a 4. nejvyšší počet od roku 1991) a v roce 2020 rekordních 2 212 bytů, což bylo nejvíce dokončených bytů od roku 1991.

V letech 2001 až 2020 bylo v kraji dokončeno 31,2 tis. bytů, tj. 5,0 % z republikového úhrnu 622,4 tis. bytů. Nejvíce jich bylo v rámci Olomouckého kraje dokončeno v nejlidnatějším okrese Olomouc (16,0 tis., tj. 51,3 %). S výrazným odstupem následovaly okresy Prostějov (6,1 tis., tj. 19,6 %), Přerov (4,1 tis., tj. 13,1 %) a Šumperk (3,4 tis., tj. 10,8 %). Nejméně dokončených bytů evidoval za uplynulé dvě dekády nejméně lidnatý okres Jeseník (1,6 tis., tj. 5,2 %).

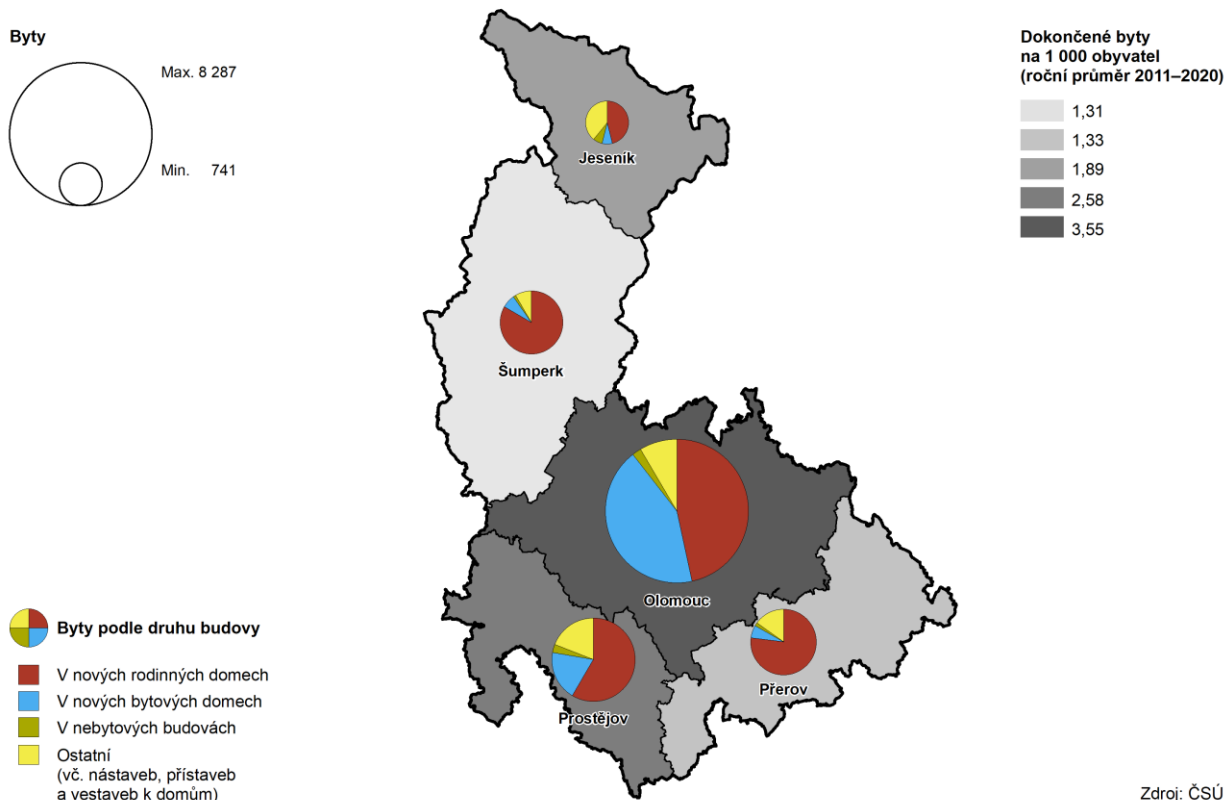
V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v Olomouckém kraji v letech 2001 až 2020 dokončeno 2,45 bytů. V mezikrajském pohledu se jednalo o 6. nejnižší hodnotu. Relativně nejvíce bytů se dokončilo v kraji Středočeském (4,76 ‰), Praze (4,40 ‰) a kraji Jihomoravském (3,48 ‰). Nejnižší tempo bylo ve sledovaném období charakteristické pro kraj Ústecký (1,26 ‰), Moravskoslezský (1,86 ‰) a Karlovarský (1,87 ‰). Republikový průměr 2,98 ‰ překonal v Olomouckém kraji pouze okres Olomouc (3,47 ‰). Následovaly okresy Prostějov (2,79 ‰), Jeseník (1,98 ‰) a Přerov (1,54 ‰). Relativně nejméně bytů na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v letech 2001 až 2020 dokončeno v okrese Šumperk (1,36 ‰). Z republikového pohledu náležely suverénně nejvyšší hodnoty okresům Praha-východ (10,10 ‰) a Praha-západ (9,70 ‰), které s velkým odstupem následoval okres Brno-venkov (5,20 ‰). Na opačném pólu pořadí se umístily okresy Most (0,79 ‰), Ústí nad Labem (1,23 ‰) a Chomutov (1,23 ‰). Vedle sídelní struktury se na pořadí okresů nepochybně odráží také atraktivita jednotlivých lokalit spojená s dostupností, obslužností a kupní silou obyvatelstva.

Graf 2.6 Dokončené byty podle druhu výstavby v Olomouckém kraji



Dokončené byty podle druhu výstavby navazovaly na druhovou strukturu zahájených bytů v předchozím období. Nejmenší rozptýl hodnot charakterizovaly, nejen v uplynulých dvou desetiletích, dokončené byty v nových rodinných domech, neboť tento druh výstavby je z rozhodující části ryze individuální. Od roku 2001 nejnižší počet bytů dokončených v novostavbách rodinných domů v kraji nastal v roce 2006 (559 bytů), naopak jejich nejvyšší počet byl v závěrečném roce sledovaného období, tj. v roce 2020 (1 035 bytů).

Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Olomouckého kraje v letech 2011–2020



Zdroj: ČSÚ



Výrazný rozptyl hodnot naopak charakterizoval dvacetiletou časovou řadu dokončených bytů v nových bytových domech, která je dlouhodobě závislá na developerské výstavbě. Díky tomu je snadno ovlivnitelná jednotlivými projekty s vysokým počtem bytů. Nejnižší počet bytů v novostavbách bytových domů se na území kraje dokončil v průběhu roku 2005 (97 bytů). Maxima bylo dosaženo, stejně jako v případě rodinných domů, ve stavebně úspěšném roce 2020 (1 023 bytů). Pro dokončené byty v nových bytových domech má zcela zásadní vliv krajské sídlo Olomouc. V letech 2001 až 2020 se v novostavbách bytových domů v Olomouckém kraji dokončilo 8,6 tis. bytů, z toho 64,1 % bylo situováno na území města Olomouce. Jestliže dopad výstavby nových bytových domů v Olomouci je na krajských výsledcích výrazný, v případě novostaveb rodinných domů je s ohledem na charakter městské zástavby mnohem nižší. V letech 2001 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v kraji dokončilo 16,0 tis. bytů, z toho na území města Olomouce bylo umístěno 9,5 % z nich.

Tab. 2.5 Dokončené byty podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 2001 až 2020

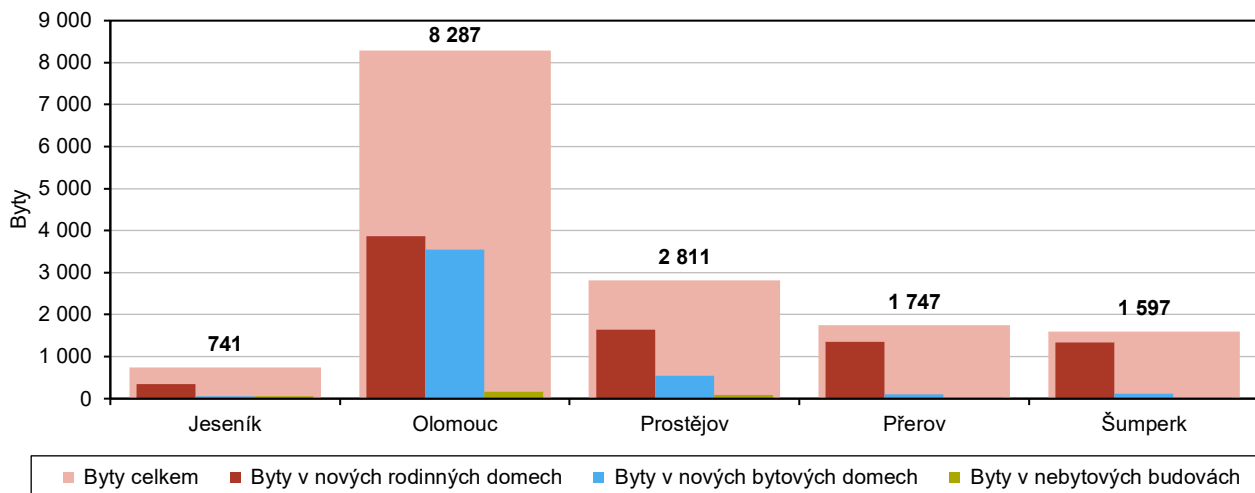
	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2001	1 753	722	362	305	138	74	99	53
2002	1 675	708	378	274	89	129	53	44
2003	1 411	635	335	193	87	77	60	24
2004	1 462	638	373	205	76	26	47	97
2005	1 118	564	97	184	63	32	77	101
2006	1 307	559	409	112	82	75	39	31
2007	1 766	798	591	107	96	48	53	73
2008	1 839	949	468	146	52	49	42	133
2009	2 026	974	743	117	85	.	34	73
2010	1 648	937	450	95	55	18	47	46
2011	1 305	836	126	70	73	8	64	128
2012	1 490	918	294	70	98	23	45	42
2013	1 231	799	216	68	33	30	23	62
2014	1 420	760	404	66	34	26	58	72
2015	1 095	647	209	51	25	.	27	136
2016	1 337	738	421	57	19	2	36	64
2017	1 479	772	555	24	38	.	13	77
2018	1 630	1 016	405	29	55	.	51	74
2019	1 984	1 013	717	25	87	.	25	117
2020 ^{1,2)}	2 212	1 035	1 023	58	79	.	17	.

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

²⁾ do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

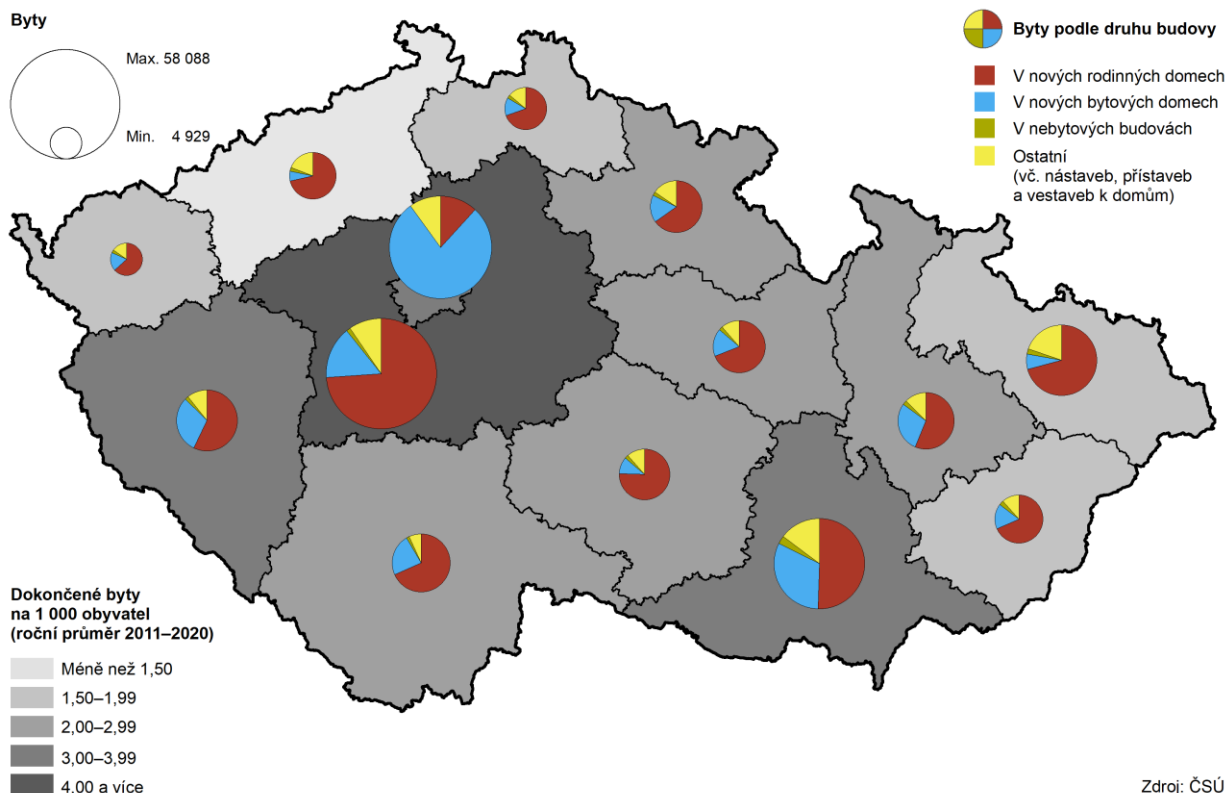
V letech 2001 až 2020 bylo na území kraje dokončeno každý rok v průměru 1 559 bytů, z toho 801 bytů v nových rodinných domech a 429 bytů v nových domech bytových. V přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu se zkompletovalo 1,26 bytů v nových rodinných domech (10. nejvyšší počet mezi 14 kraji) a 0,67 bytů v nových domech bytových (5. nejvyšší počet mezi 14 kraji). Nejvyšší intenzita dokončené bytové výstavby v novostavbách rodinných domů charakterizovala kraje Středočeský (3,24 ‰), Jihočeský (1,76 ‰) a Kraj Vysočina (1,70 ‰). Z pohledu nižších územních celků vynikaly okresy Praha-východ (7,78 ‰) a Praha-západ (6,00 ‰). S odstupem následovaly okresy Beroun (3,39 ‰) a Brno-venkov (3,34 ‰). Na opačném pólu pořadí se umístily kraje Karlovarský (1,04 ‰), Ústecký (0,82 ‰) a především Praha (0,54 ‰). Ještě nižší intenzitu dokončených bytů v novostavbách rodinných domů vykázal okres Brno-město (0,46 ‰). Republikový průměr činil 1,51 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. V případě dokončených bytů v nových bytových domech bylo pořadí odlišné, neboť odráželo specifické rozmístění těchto staveb v závislosti na sídelní struktuře a charakteru místní zástavby. Z tohoto důvodu byla suverénně nejvyšší intenzita v Praze (3,29 ‰), kde se dokončilo 45,3 % ze všech bytů v novostavbách bytových domů v České republice.

Graf 2.7 Dokončené byty podle druhu výstavby v okresech Olomouckého kraje (souhrn 2011 až 2020)



Zatímco se počet dokončených bytů v Olomouckém kraji ve druhé dekádě (15,2 tis.) oproti první dekádě 21. století (16,0 tis.) snížil o 5,1 %, a to navzdory rekordnímu závěru sledovaného období, dílčí počet dokončených bytů v nových rodinných i bytových domech se paradoxně zvýšil. V nových rodinných domech se v letech 2011 až 2020 dokončilo 8,5 tis. bytů, tj. o 14,0 % více než v desetiletí předchozím. V nových bytových domech se během let 2011 až 2020 zkompletovalo necelých 4,4 tis. bytů, což bylo o 3,9 % více než v letech 2001 až 2010. Důvodem protichůdného vývoje byl vyšší podíl dokončených bytů v novostavbách rodinných i bytových domů na celkovém úhrnu, který mezi prvním a druhým desetiletím vzrostl ze 73,0 % na 85,0 %, a naopak výrazný úbytek nových bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách již dokončených staveb, v domovech-penzionech, domovech pro seniory nebo v nebytových budovách.

Dokončené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



3. Dokončená bytová výstavba v Olomouckém kraji

V této kapitole se zaměříme na další ukazatele o dokončených domech a bytech, které lze získat z Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu. Tato hlášení předkládají příslušné stavební úřady.

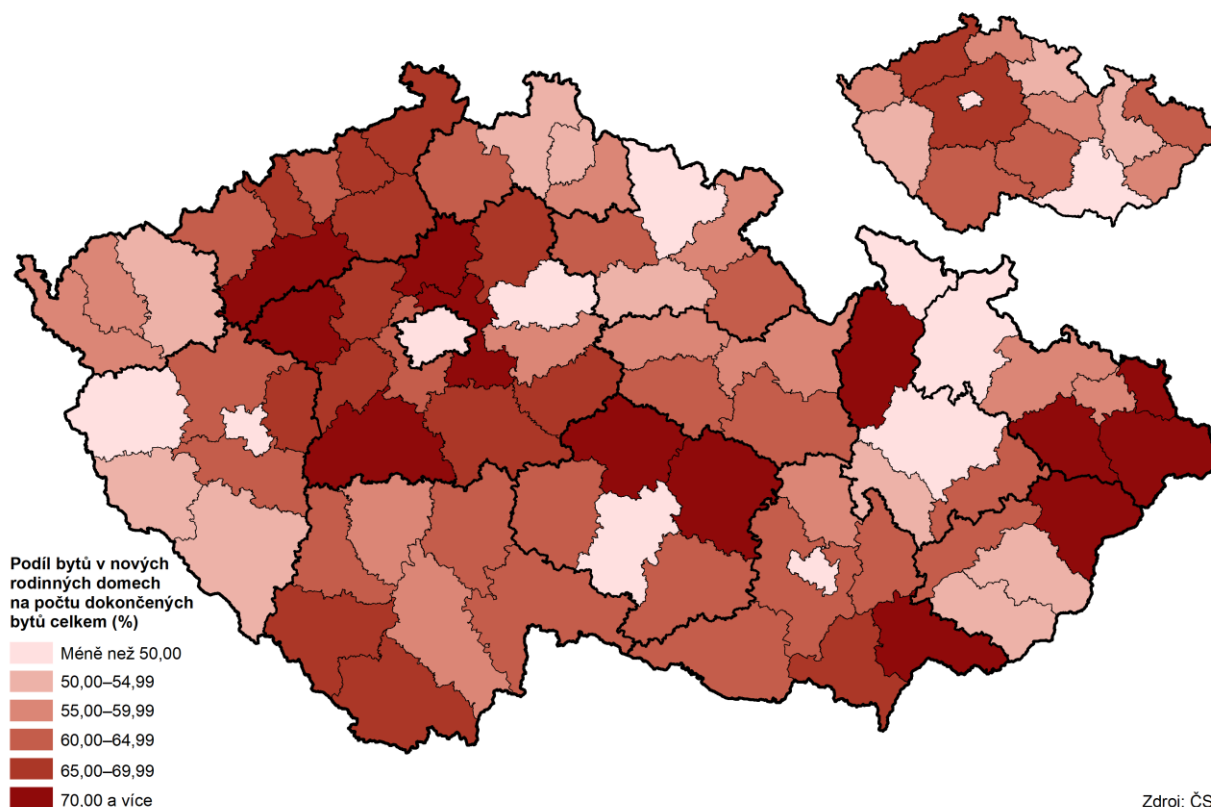
Celkově bylo na území Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020 evidováno dokončení 15 183 bytů, které byly realizované v 9 538 budovách. Naprostá většina z uvedeného počtu bytů byla dokončena v nových budovách rodinných domů (8 315) nebo ve 157 nových bytových domech (56,2 %, resp. 28,8 % z celkového počtu dokončených bytů). Další byty vznikly nástavbou, přestavbou či vestavbou k existujícím 458 rodinným domům či 156 bytovým domům (3,4 %, resp. 3,6 % bytů). Za uvedené období se na území kraje postavilo pouze 10 budov domovů – penzionů nebo domovů pro seniory s 89 byty. Zbývající byty byly dokončeny v nebytových budovách a ve stavebně upravených nebytových prostorách (2,4 %, resp. 5,1 % z dokončených bytů).

Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	Nové domy		Nástavby, přestavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty ¹⁾	8 315	157	458	156	10	157	285
Počet dokončených bytů	8 534	4 370	518	541	89	359	772
Užitná plocha bytů (m ²)	1 118 813	267 382	51 098	34 095	3 060	25 718	52 257
Obytná plocha bytů (m ²)	752 391	204 453	33 259	24 145	1 912	18 130	36 981

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách v roce 2020 byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

Dokončené byty v nových rodinných domech v okresech a krajích v letech 2001–2020



Základní údaje o domech

U dokončené výstavby domů můžeme sledovat především novou výstavbu rodinných domů a novou výstavbu domů bytových. Jak už bylo uvedeno v předchozí kapitole, v posledních letech dochází k nárůstu počtu dokončených bytů, který souvisí se zvyšujícím se počtem dokončených nových rodinných domů a nových domů bytových.

Počty bytů v novostavbách je už z popisu budov nutné hodnotit zvlášť. Podle definice rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty a bytový dům je tvořen 4 a více byty. V letech 2011 až 2020 převažovaly v kraji rodinné domy s jedním bytem (97,8 % z celkového počtu nových rodinných domů). Stavby rodinných domů s více byty byly spíše výjimečné, a to i přes jejich mírný nárůst v posledních letech.

Tab. 3.2 Nové rodinné domy podle počtu bytů v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy v tom s počtem bytů:	818	898	769	749	634	721	750	993	995	988
1	802	881	743	740	624	706	729	974	979	952
2	14	14	22	7	7	13	20	15	14	25
3	2	3	4	2	3	2	1	4	2	11

Naproti tomu průměrný počet bytů v nových bytových domech se pohyboval kolem hranice 28 bytů. Nejvíce se stavěly menší bytové domy do 10 bytů (47, tj. 29,9 % z celkového počtu nových bytových domů v kraji) anebo s počtem 11 až 20 bytů (35, tj. 22,3 %). Realizovány byly naproti tomu ale také rozsáhlé bytové komplexy s více než 50 byty (28, tj. 17,8 % z celkového počtu nových bytových domů). V posledních dvou letech jich bylo postaveno osm v každém roce. Velké bytové komplexy s vysokým počtem bytů byly postaveny v krajském městě Olomouci, pouze jeden takový bytový dům s více než 50 byty byl zkolaudován v Prostějově.

Tab. 3.3 Nové bytové domy podle počtu bytů v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

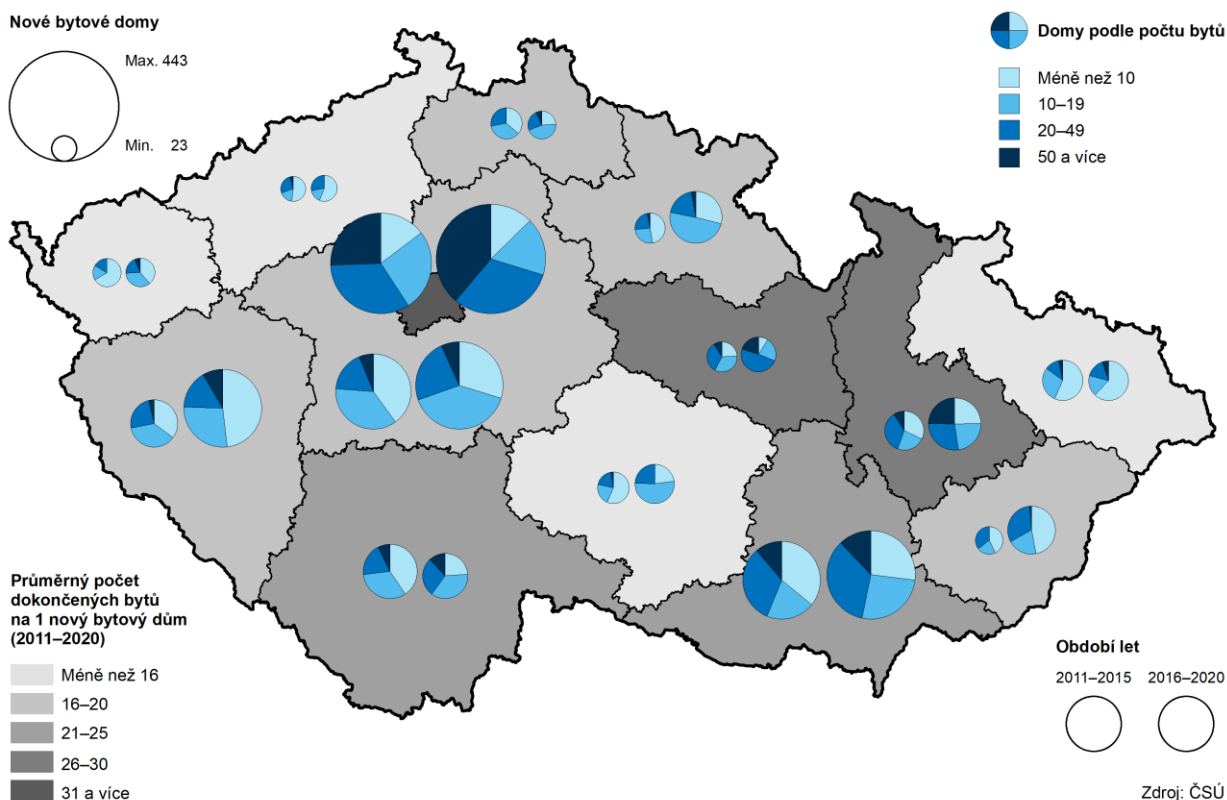
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové bytové domy v tom s počtem bytů:	8	14	10	13	11	11	23	19	21	27
do 10	3	2	5	5	6	1	7	6	5	7
11 až 20	2	6	2	1	1	2	7	5	5	4
21 až 30	3	3	-	4	1	1	3	5	2	4
31 až 40	-	2	1	-	1	4	2	-	-	1
41 až 50	-	-	1	-	2	1	-	2	1	3
51 a více	-	1	1	3	-	2	4	1	8	8

Základní ukazatele u novostaveb rodinných domů v kraji zůstávaly v letech 2011 až 2020 přibližně na stejné úrovni. Průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu činila 144 m², obestavěný prostor se v jednotlivých letech pohyboval kolem průměru 747 m³. Vzhledem k průběžně rostoucím cenám se výrazně zvýšily náklady na výstavbu rodinného domu. Zatímco v roce 2011 dosáhla průměrná hodnota domu 3 065 tis. Kč, v roce 2020 již činila 3 672 tis. Kč (bez hodnoty pozemku).

Zvýšení průměrných nákladů na výstavbu bylo zaznamenáno také u dokončených bytových domů, které se však parametricky liší výrazně více než dokončené domy rodinné. Vysoký nárůst byl tak ovlivněn i dokončením bytových domů s vysokým počtem bytů. Hodnota bytového domu se zvýšila z průměrné hodnoty v roce 2011 ve výši 25,3 mil. Kč na průměrnou hodnotu jednoho bytového domu dokončeného v roce 2020 ve výši 68,8 mil. Kč. Podle velikosti realizovaných domů v daném roce se také měnily ukazatele průměrných ploch. Průměrná zastavěná plocha nového bytového domu se pohybovala od 411 m² v roce 2011 po 1 044 m² v roce 2019. Podobně i obestavěný prostor 1 bytového domu se v roce 2011 rovnal průměru 5 095 m³, přičemž nejvyšší hodnoty dosáhl v roce 2020, a to 13 347 m³. Uvedené rozdíly odrážejí různorodost mezi jednotlivými developerskými projekty.

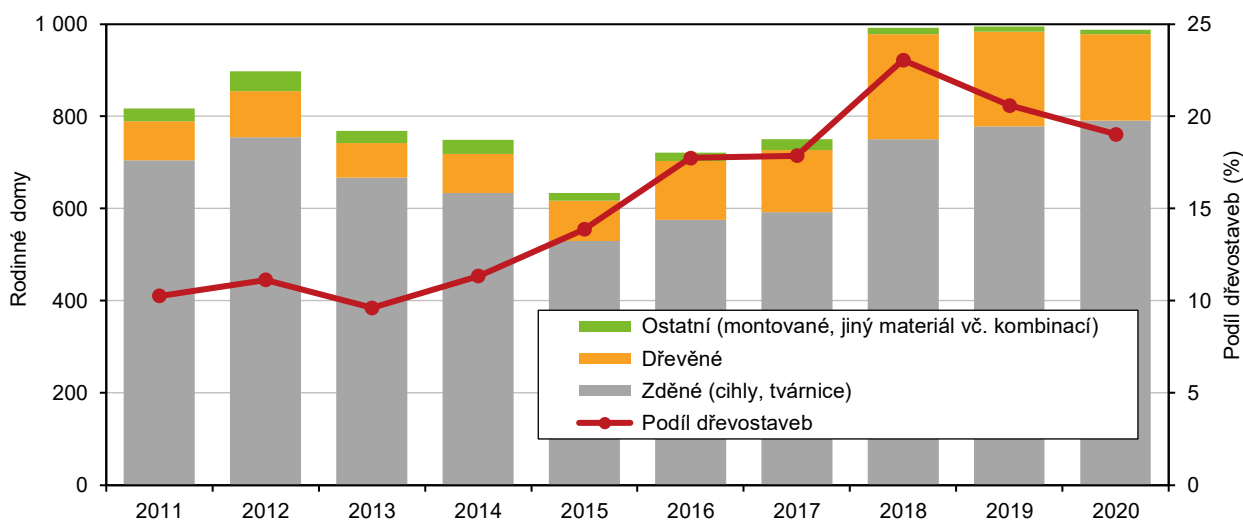


Dokončené bytové domy podle počtu bytů a období výstavby v krajích v letech 2011–2020



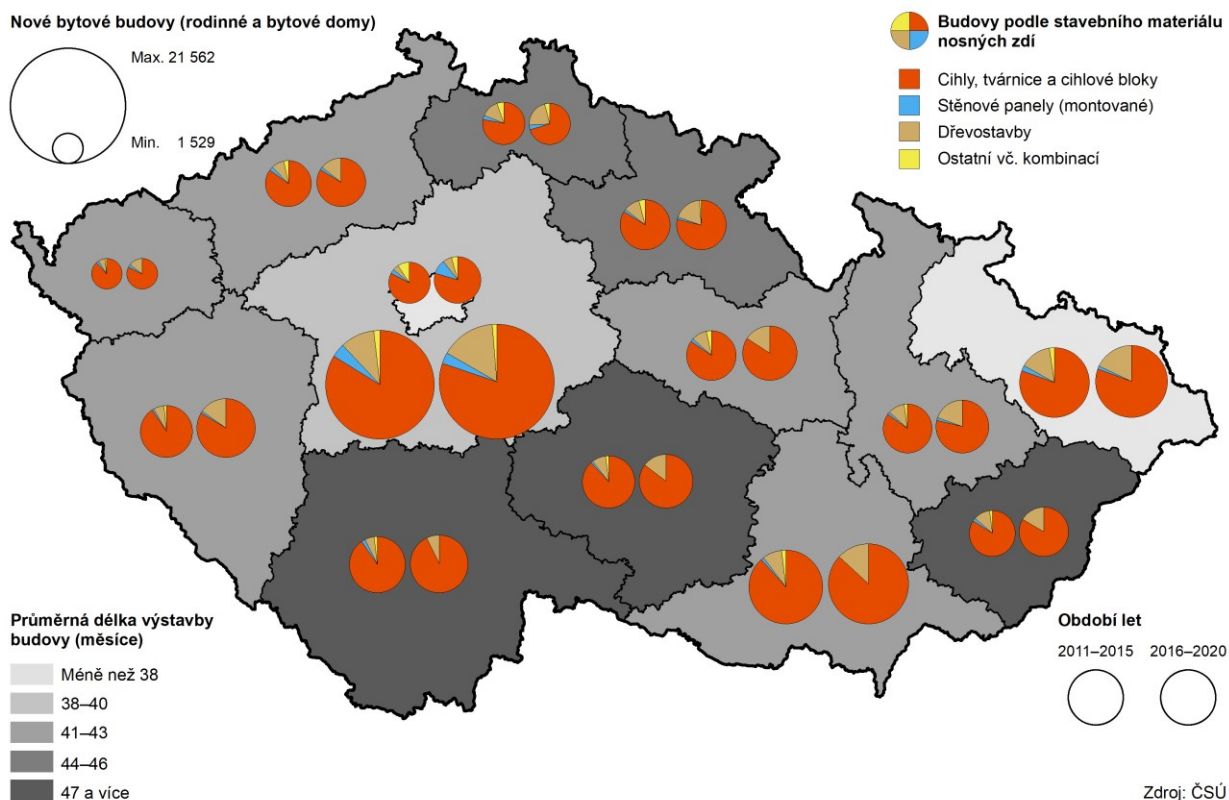
V členění nových rodinných domů podle materiálu nosných zdí převažovala v posledních 10 letech v kraji tradiční výstavba z cihel, tvárníc nebo cihlových bloků (81,5 % z celkového počtu nových rodinných domů). Nová stavba rodinného domu ze železobetonu (montovaná či monolitická) se vyskytovala spíše ojediněle (1,6 %). Zvýšenému zájmu se v posledním období těšila výstavba dřevostaveb. Od roku 2011 bylo v kraji postaveno 1 315 rodinných domů ze dřeva či na bázi dřevních hmot (15,8 % z počtu nových rodinných domů). Použití jiných materiálů či kombinací materiálů bylo výjimečné (1,1 % z novostaveb rodinných domů).

Graf 3.1 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce v Olomouckém kraji



Ze 157 dokončených bytových domů v kraji v letech 2011 až 2020 bylo u 125 z nich využito masivní cihelné/tvárnicové vyzdívký. Pouze 13 bytových domů bylo převážně železobetonových (vč. monolitů).

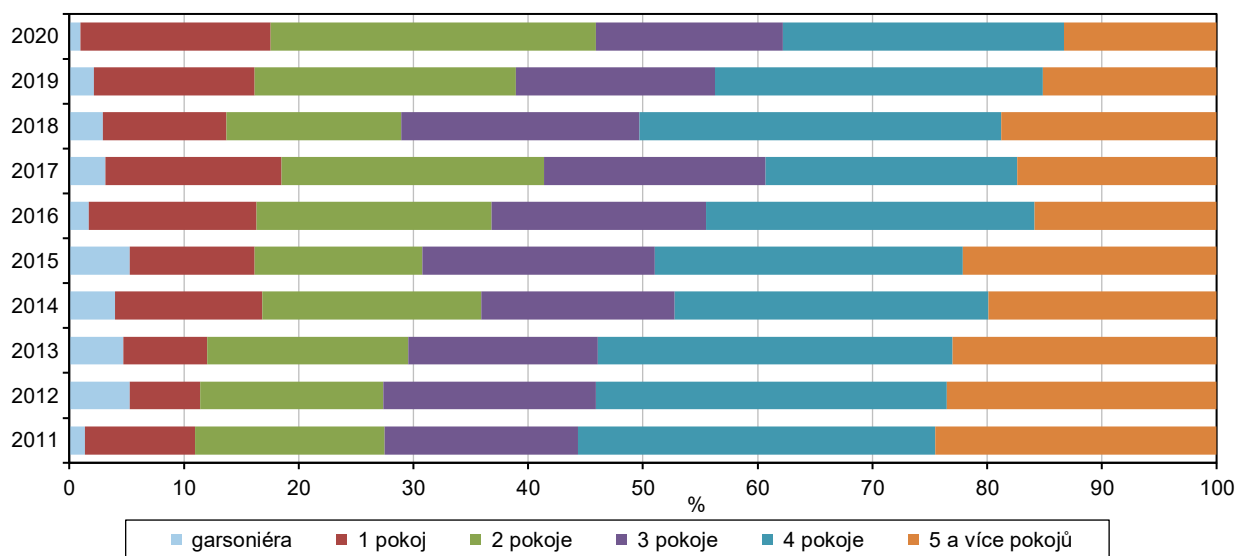
Dokončené bytové budovy podle druhu stavebního materiálu a období v letech 2011–2020



Základní údaje o bytech

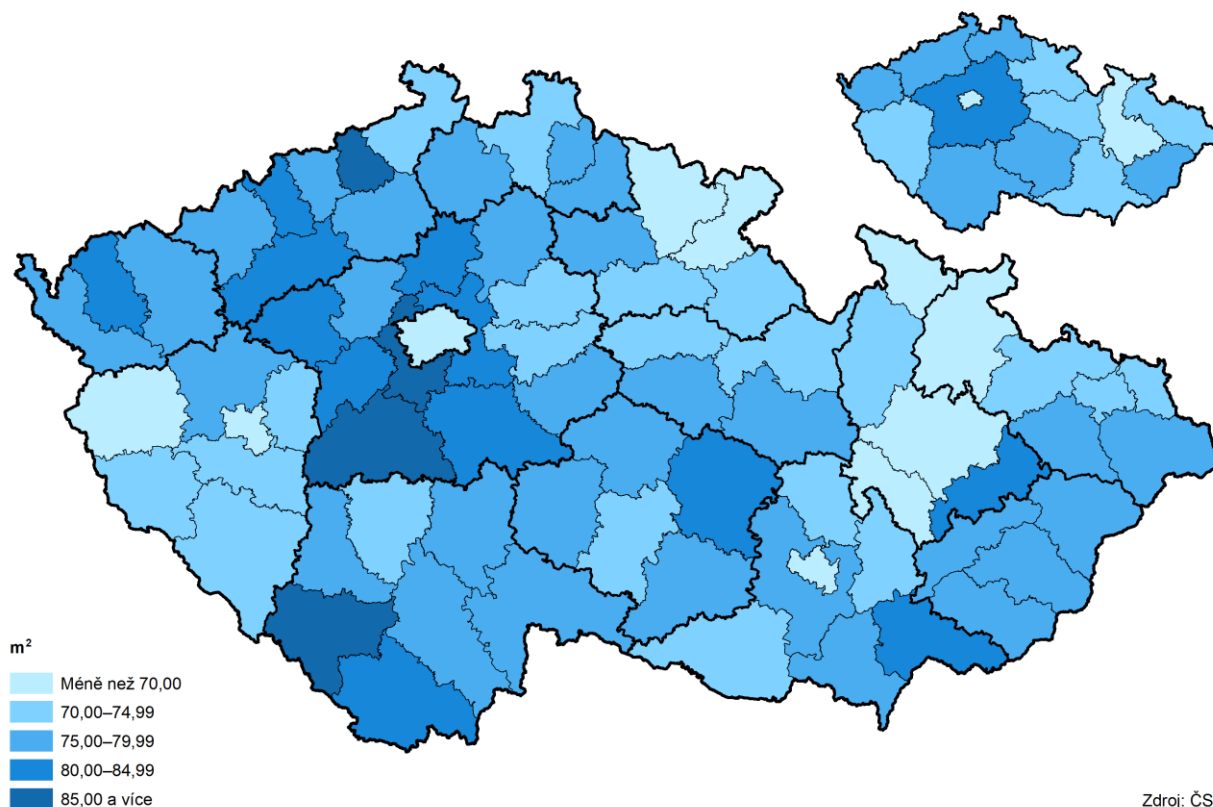
Na území Olomouckého kraje bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno celkem 15 183 bytů. Většina z nich (13 069, tj. 86,1 %) byla realizována novou výstavbou, ostatní byty vznikly změnou již dříve dokončených staveb (2 114, tj. 13,9 %).

Graf 3.2 Budovy s dokončenými byty podle počtu pokojů v Olomouckém kraji



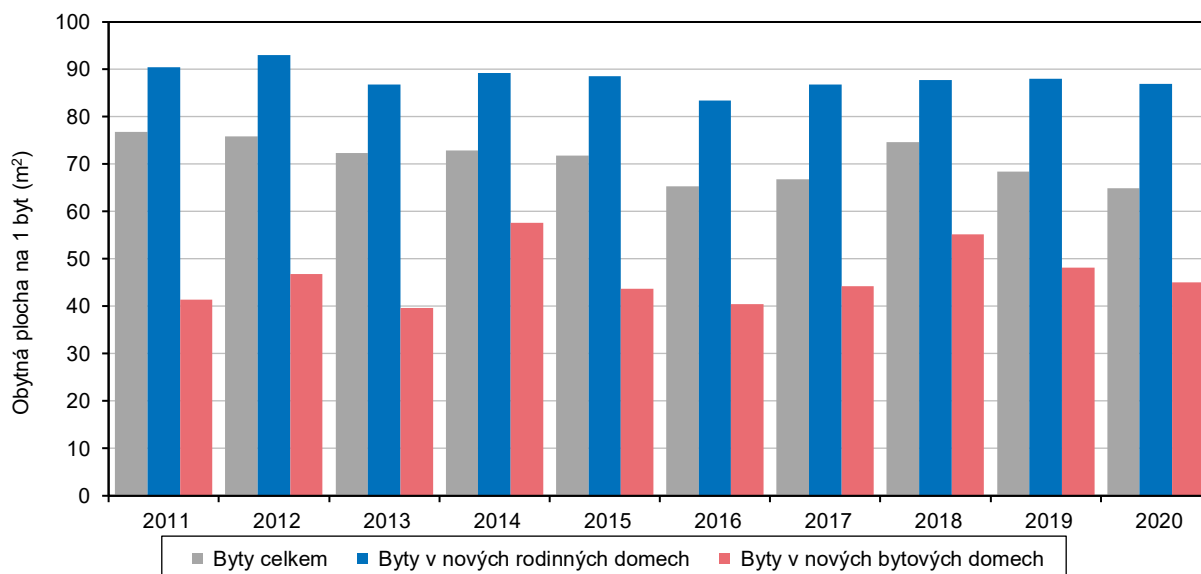
Novostavby rodinných domů postavené v letech 2011 až 2019 v kraji byly nejčastěji čtyřpokojové (45,0 %) nebo pěti- a vícepokojové (32,1 %). V posledních sledovaných letech však podíl největších bytů klesal a více se stavěly rodinné domy s méně pokoji. S tím souvisí i pokles průměrné obytné plochy 1 bytu v rodinném domě (z 93,0 m² v roce 2012 na 86,9 m² v roce 2020). Průměrná obytná plocha 1 bytu v novém rodinném domě v kraji činila 88,1 m², nejmenší byla na Šumpersku (84,0 m²) a největší na Přerovsku (94,7 m²).

Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech a krajích v letech 2001–2020



V nových bytových domech bylo ve stejném období nejvíce bytů se dvěma pokoji (43,0 %) či s jedním pokojem (28,6 %). Jejich podíl se v bytových domech postavených v posledním období zvýšil.

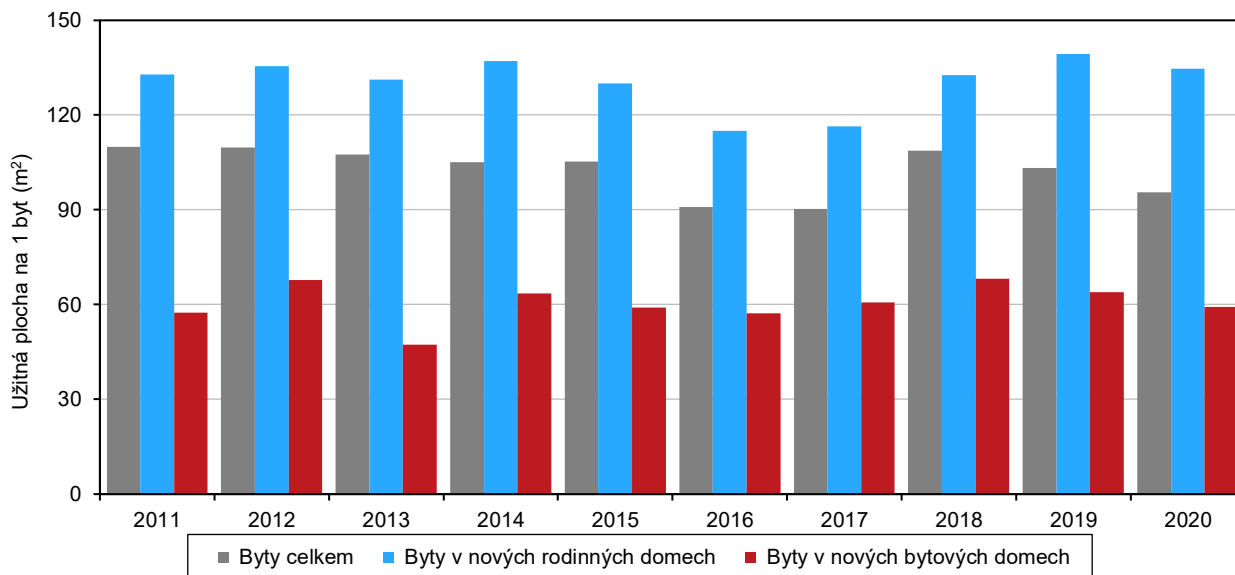
Graf 3.3 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Olomouckém kraji



Průměrná obytná plocha jednoho bytu v novém bytovém domě se v jednotlivých letech pohybovala od 39,6 m² v roce 2013 po 57,6 m² v roce 2014. Celkově v období 2011 až 2020 dosáhla průměrná obytná plocha 1 bytu v nových bytových domech 46,2 m², nejmenší byla na Šumpersku (24,8 m²) a největší obytná plocha 1 bytu byla na Olomoucku (48,3 m²).

Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Olomouckém kraji v posledních 10 letech dosáhla 71,0 m². Mezi okresy v kraji byla nejnižší hodnota na Jesenicku (67,1 m²) a nejvyšší na Přerovsku (84,7 m²).

Graf 3.4 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v Olomouckém kraji



Obytná plocha navýšená o plochu příslušenství bytu znázorňuje plochu užitnou, která v průměru na 1 byt dokončený v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020 činila 102,6 m². Nejmenší byla v okrese Olomouc (96,9 m²) a největší v okrese Šumperk (117,9 m²). Užitná plocha v nových bytových domech (60,5 m²) byla o více než polovinu menší než u bytů v nových domech rodinných (130,5 m²).

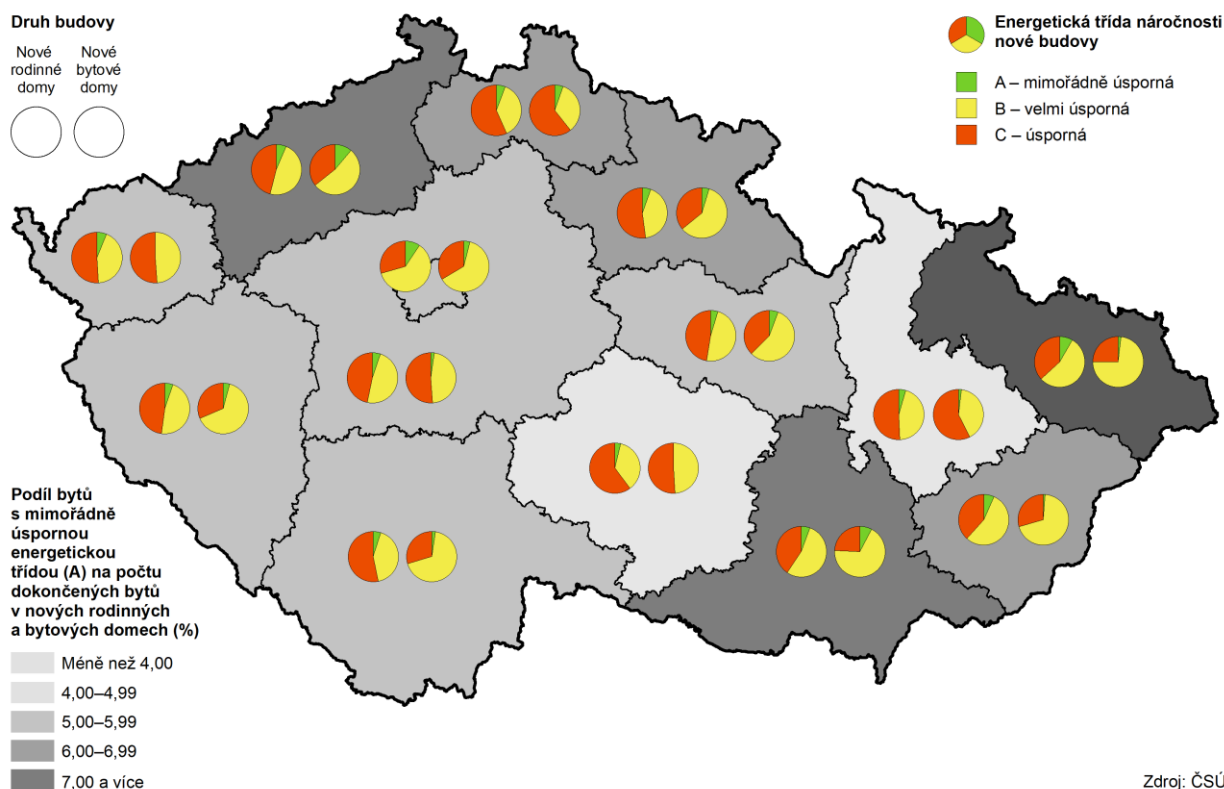
Obytné i užitné plochy 518 bytů, které vznikly jako nástavby, přístavby či vestavby ke stávajícím rodinným domům v kraji v letech 2011 až 2020, byly menší než v případě novostaveb. Průměrná plocha 1 bytu zaujímal 65,0 m² a užitná plocha 100,8 m². Celkem 541 takto postavených bytů k bytovým budovám mělo v průměru 44,2 m² obytné a 64,8 m² užitné plochy.

Tab. 3.4 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)
2011	63	70	1,1	91,7	63,2	27	73	2,7	63,1	48,8
2012	65	70	1,1	88,3	58,9	18	98	5,4	59,3	47,4
2013	63	68	1,1	107,0	71,5	12	33	2,8	60,4	41,4
2014	52	66	1,3	95,5	58,6	14	34	2,4	103,8	62,0
2015	46	51	1,1	97,5	61,6	13	25	1,9	58,0	36,2
2016	52	57	1,1	93,0	63,8	5	19	3,8	50,4	30,3
2017	23	24	1,0	84,5	61,8	11	38	3,5	80,1	53,5
2018	25	29	1,2	111,2	64,6	16	55	3,4	60,6	43,3
2019	25	25	1,0	135,1	79,0	22	87	4,0	63,8	44,2
2020	44	58	1,3	103,6	66,7	18	79	4,4	48,3	34,6

V současné době se většina stavitelů nových bytových budov snaží využít stávající technologie k výstavbě co nejméně energeticky náročných budov. V Olomouckém kraji bylo v letech 2011 až 2020 postaveno v mimořádně úsporné energetické třídě „A“ celkem 463 bytů v novostavbách rodinných a bytových domů (tj. 3,6 % z počtu bytů v těchto budovách). Ve srovnání s ostatními kraji se jednalo o druhý nejnižší podíl po Kraji Vysočina. Ve velmi úsporné energetické třídě „B“ bylo realizováno 43,3 % bytů a v nejméně úsporné třídě „C“ 53,1 % bytů. Nicméně orientace na energeticky šetrné byty sílí a v posledním sledovaném roce 2020 byla již polovina dokončených bytů zařazena do třídy „B“ (1 026 bytů) a další jedenáctina ve třídě „A“ (181 bytů).

Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



Zdroj: ČSÚ

Tab. 3.5 Dokončené byty v nových domech podle energetické náročnosti budovy v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet budov	818	898	769	749	634	721	750	993	995	988
Počet bytů celkem	836	918	799	760	647	738	772	1 016	1 013	1 035
v tom: A – mimořádně úsporná	16	23	15	22	27	20	6	44	99	105
B – velmi úsporná	278	302	209	237	269	313	333	576	691	616
C – úsporná	542	593	575	501	351	405	433	396	223	314
	Nové bytové domy									
Počet budov	8	14	10	13	11	11	23	19	21	27
Počet bytů celkem	126	294	216	404	209	421	555	405	717	1 023
v tom: A – mimořádně úsporná	-	-	-	10	-	-	-	-	-	76
B – velmi úsporná	22	58	20	47	136	190	81	216	585	410
C – úsporná	104	236	196	347	73	231	474	189	132	537

Z hlediska svislých nosných konstrukcí převažovaly v kraji byty zděné z cihel, tvárnic a cihlových bloků (12 313 bytů, tj. 81,1 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji v letech 2011 až 2020). Téměř každý desátý dokončený byt měl v poslední dekádě nosné zdi dřevěné (1 438 bytů, tj. 9,5 %). Bytů zařazených

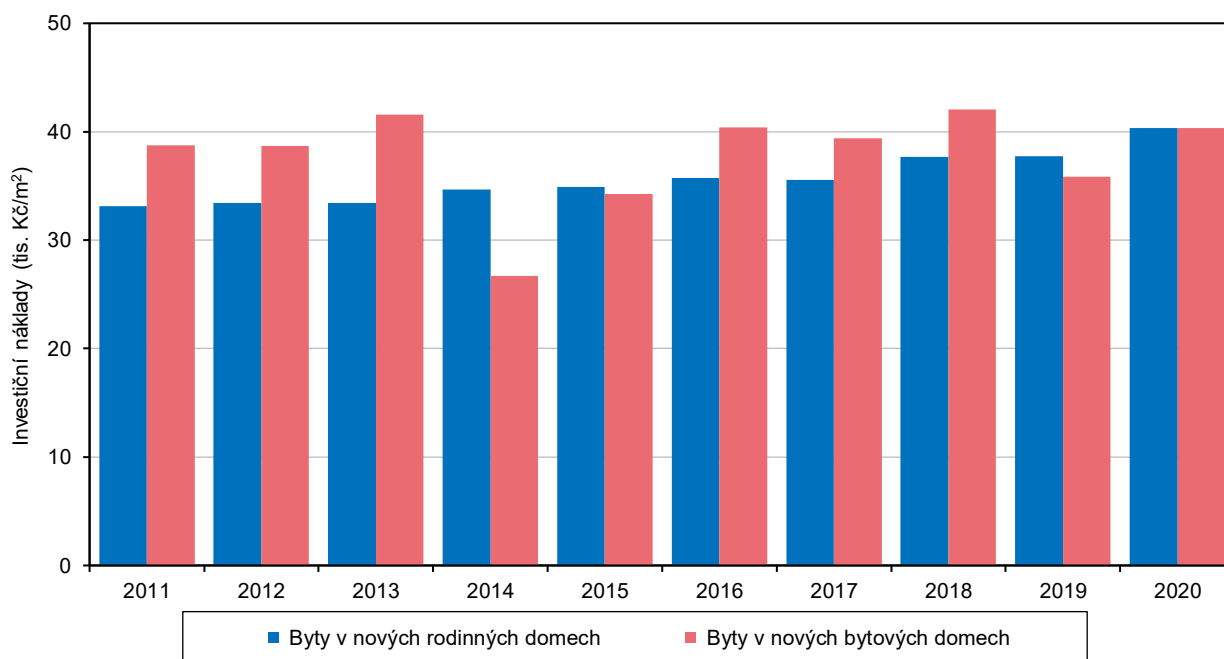
do kategorie „montovaných“, které reprezentují železobetonové konstrukce vč. monolitů, bylo postaveno relativně málo (769 bytů, tj. 5,1 %), stejně jako bytů využívajících jiných materiálů či kombinací více materiálů svislých nosných konstrukcí (663 bytů, tj. 4,4 %).

Tab. 3.6 Dokončené byty podle svislé nosné konstrukce v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty celkem	1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	2 212
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 125	1 207	1 060	1 023	969	1 122	1 163	1 222	1 675	1 747
montované (panely)	59	57	14	10	23	77	171	172	49	137
dřevěné	95	108	96	96	90	130	144	233	254	192
jiný materiál vč. kombinací	26	118	61	291	13	8	1	3	6	136

Trendem posledních let byl zřejmý pokles bytů připojených na plynovodní síť. Zatímco ještě v roce 2012 bylo na síť zemního plynu připojeno 63,6 % z dokončených bytů v tomto roce, v roce 2020 již bylo 70,1 % z dokončených bytů bez plynovodní přípojky. Ústřední/etážové domovní vytápění převládalo v rodinných domech (u 94,0 % bytů v nových rodinných domech dokončených v letech 2011 až 2020). Centrální typ vytápění postupně začal mít vysoký podíl i u bytů v novostavbách bytových domů (u 58,1 % bytů v nových bytových domech dokončených v roce 2020). Přesto téměř polovina z dokončených bytů v nových bytových domech v úhrnu let 2011 až 2020 měla vytápění dálkové (49,0 %).

Graf 3.5 Investiční náklady na výstavbu 1 m² obytné plochy dokončeného bytu v Olomouckém kraji



K důležitým faktorům při rozhodování o výstavbě bytu patří investiční náklady. Hodnota dokončeného bytu v novostavbě rodinného domů byla výrazně vyšší než hodnota bytu v novostavbě bytového domu. Průměrné investiční náklady (bez hodnoty pozemku) dokončeného bytu v rodinném domě se z 3 mil. Kč v roce 2011 zvýšily na 3,5 mil. Kč v roce 2020. Průměrné investiční náklady na dokončený byt v bytovém domě byly v jednotlivých letech v období 2011 až 2020 různé podle charakteru a velikosti celého bytového domu. Nejvyšší průměrná hodnota bytu byla sledována v roce 2018, a to ve výši 2,3 mil. Kč.

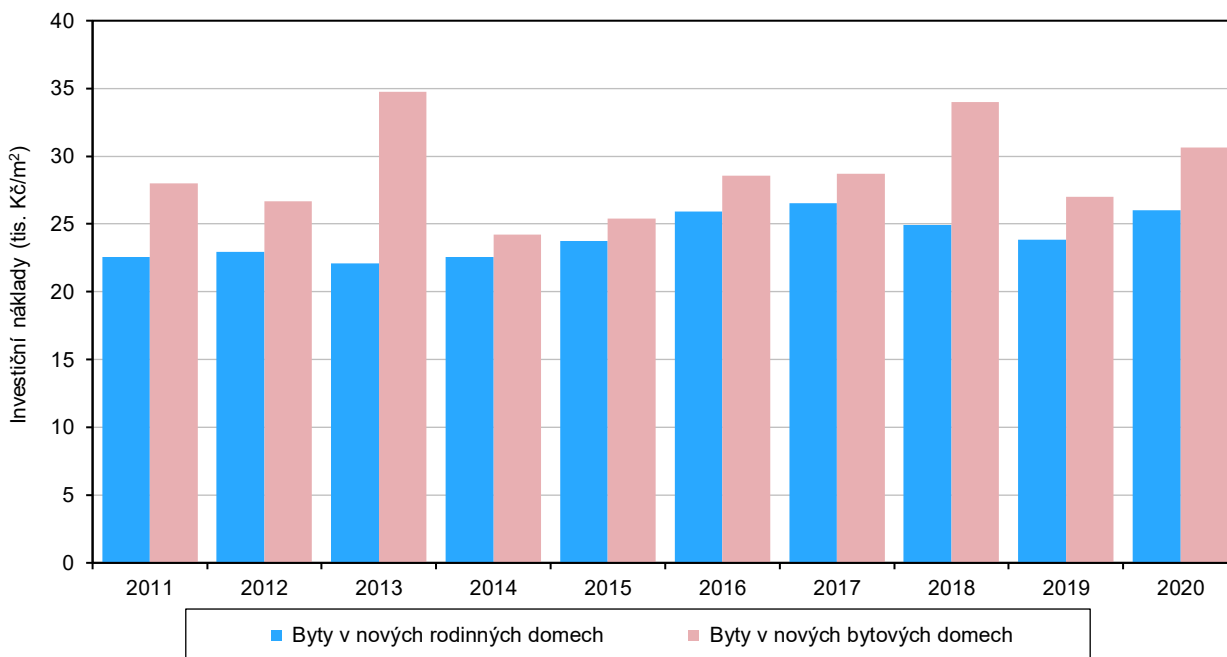
Přepočet celkových investičních nákladů na 1 m² obytné plochy už hodnoty u bytů rodinných a bytových domů přibližuje. Dokonce v roce 2020 bylo dosaženo u dokončených bytů v nových rodinných domech a nových bytových domech shodné hodnoty celkových investičních nákladů ve výši 40,3 tis. Kč za 1 m² obytné plochy.

Tab. 3.7 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

		v tis. Kč									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hodnota ¹⁾	Nové rodinné domy										
	1 bytu	2 999,1	3 106,7	2 902,5	3 091,8	3 087,7	2 984,7	3 089,6	3 308,0	3 325,1	3 505,0
	1 m ² obytné plochy	33,1	33,4	33,5	34,6	34,9	35,8	35,6	37,7	37,8	40,3
	1 m ² užitné plochy	22,6	22,9	22,1	22,5	23,8	25,9	26,5	24,9	23,9	26,0
Hodnota ¹⁾	Nové bytové domy										
	1 bytu	1 605,3	1 809,5	1 646,6	1 539,4	1 499,0	1 632,4	1 739,3	2 321,0	1 727,7	1 816,2
	1 m ² obytné plochy	38,7	38,7	41,6	26,7	34,3	40,4	39,4	42,0	35,9	40,3
	1 m ² užitné plochy	28,0	26,7	34,7	24,2	25,4	28,6	28,7	34,0	27,0	30,6

¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

Vzhledem k vyšší výměře užitné plochy bytů v rodinných domech byl přepočten investičních nákladů na výstavbu 1 m² užitné plochy v rodinných domech nižší než u bytových domů.

Graf 3.6 Investiční náklady na výstavbu 1 m² užitné plochy dokončeného bytu v Olomouckém kraji

4. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Olomouckém kraji

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

Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

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

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

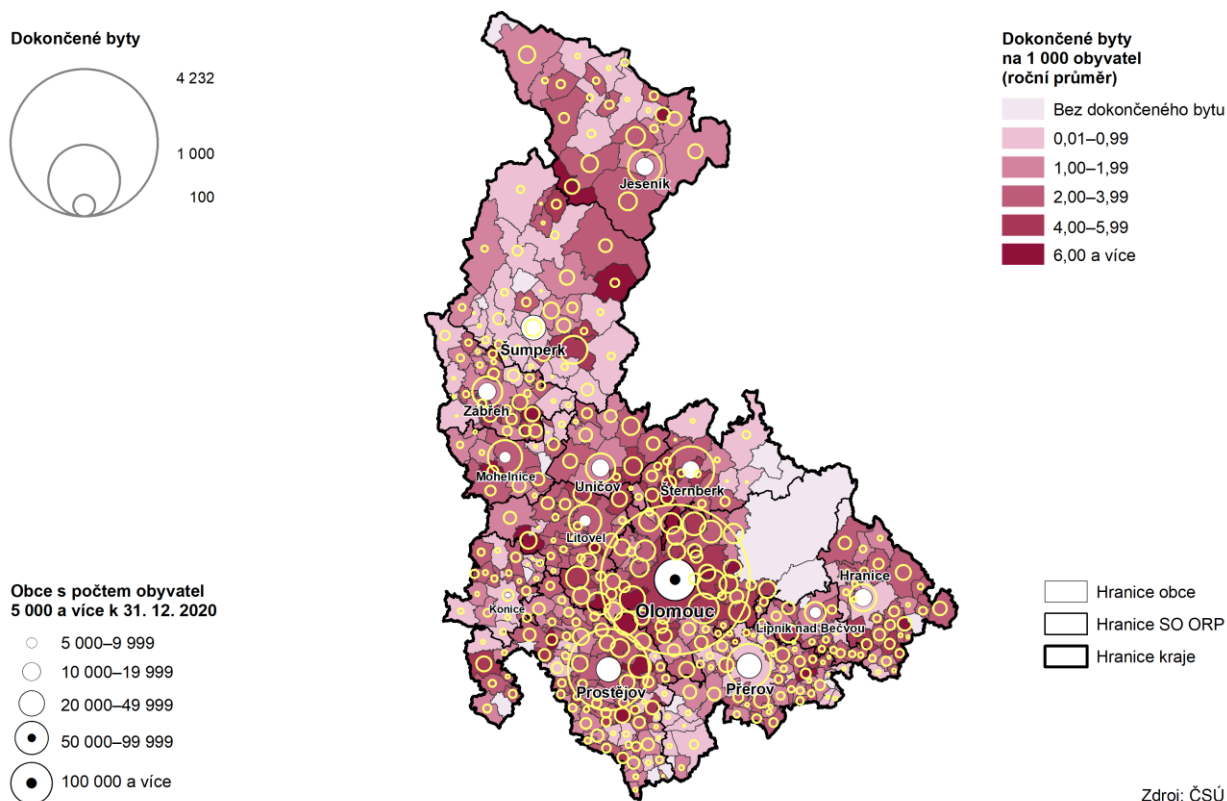
	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	6 541	60,5	19,1	3,3	8 642	52,9	36,1	1,6
v tom SO ORP:					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

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



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

Bytová výstavba v obcích Olomouckého kraje v letech 2011–2020



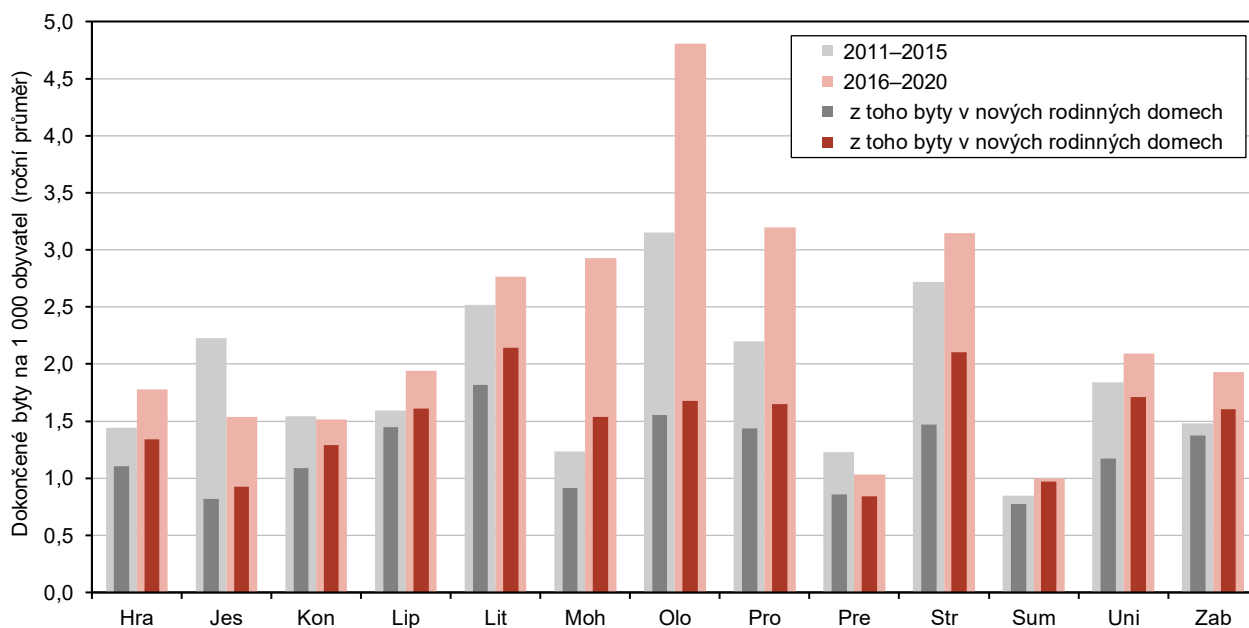
Správní obvod ORP Olomouc má přibližně 15krát více obyvatel než správní obvod ORP Konice. Díky výrazným rozdílům v lidnatosti jednotlivých správních obvodů je podobně jako u vyšších územních celků spravedlivější vzájemné porovnávání na základě relativních dat přepočtených na 1 000 obyvatel. Ani tento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

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

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

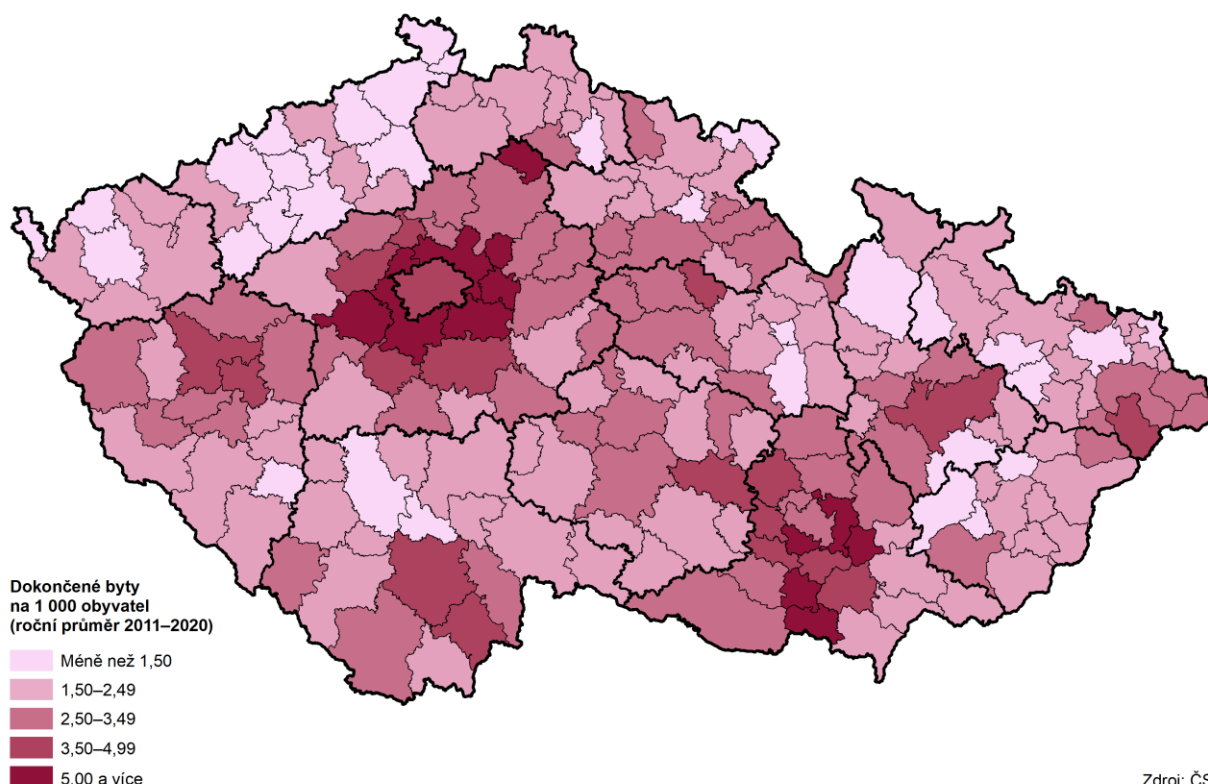
	2011–2015 (roční průměr)				2016–2020 (roční průměr)			
	byty celkem	z toho			byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	2,05	1,24	0,39	0,07	2,73	1,45	0,99	0,04
v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

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

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

Druh domu zcela zásadním způsobem ovlivňuje podlahovou plochu dokončených bytů a celkové investiční náklady na výstavbu. V letech 2011 až 2020 se v novostavbách rodinných domů v Olomouckém kraji dokončilo 8 534 bytů, které disponovaly průměrnou užitnou plochou 131,1 m² a průměrnou obytnou plochou 88,2 m². Rozdíl mezi oběma plochami spočívá v tom, že zatímco užitná plocha představuje podlahovou plochu všech obytných i vedlejších místností (vč. příslušenství), obytná plocha zahrnuje pouze podlahovou plochu obytných místností. Obytná místnost je definována jako místnost o podlahové ploše min. 8 m², která je přirozeně osvětlená, přímo větratelná, kterou lze vytápět a která je určena k celoročnímu bydlení. V porovnání s republikovým průměrem (134,1 m²) byla průměrná užitná plocha dokončeného bytu v novém rodinném domě v Olomouckém kraji o 2,2 % menší. V rámci kraje byla největší v SO ORP Mohelnice (138,2 m²), ve kterém však byl po SO ORP Konice dokončen druhý nejmenší počet těchto bytů. Průměrně nejmenší užitnou plochu v kraji měly dokončené byty v novostavbách rodinných domů v SO ORP Zábřeh (123,8 m²).

Intenzita bytové výstavby v SO ORP v letech 2011–2020



Průměrná obytná plocha, která je determinována pouze dispoziční velikostí a podlahovou plochou obytných místností a není zkrácena podlahovou plochou příslušenství, byla v letech 2011 až 2020 v Olomouckém kraji o 4,7 % menší než v České republice (92,5 m²). Průměrně největší obytná plocha charakterizovala v rámci kraje dokončené byty v novostavbách rodinných domů v SO ORP Přerov (96,4 m²) a Hranice (96,3 m²). Na opačném pólu pořadí se umístil SO ORP Uničov (81,3 m²) a Litovel (81,7 m²). Z porovnání dokončených bytů v novostavbách rodinných domů v kraji vyplývá, že jejich podlahová plocha se v průběhu sledovaného období zmenšovala a investiční náklady na výstavbu rostly.

Jestliže v letech 2011 až 2015 měl průměrný dokončený byt v novém rodinném domě užitnou plochu 133,5 m² a obytnou plochu 89,8 m², v letech 2016 až 2020 činila průměrná užitná plocha 129,0 m² a průměrná obytná plocha 86,8 m². Navzdory poklesu průměrné podlahové plochy se průměrné investiční náklady na výstavbu mezi oběma zmíněnými pětiletými cykly zvýšily o 7,6 % z 3,037 mil. Kč na 3,267 mil. Kč. V desetiletém úhrnu 2011 až 2020 činily celkové investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v novém rodinném domě na území kraje 3 160 mil. Kč a byly v porovnání s republikovým průměrem o 6,5 % nižší.

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

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

¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

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

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

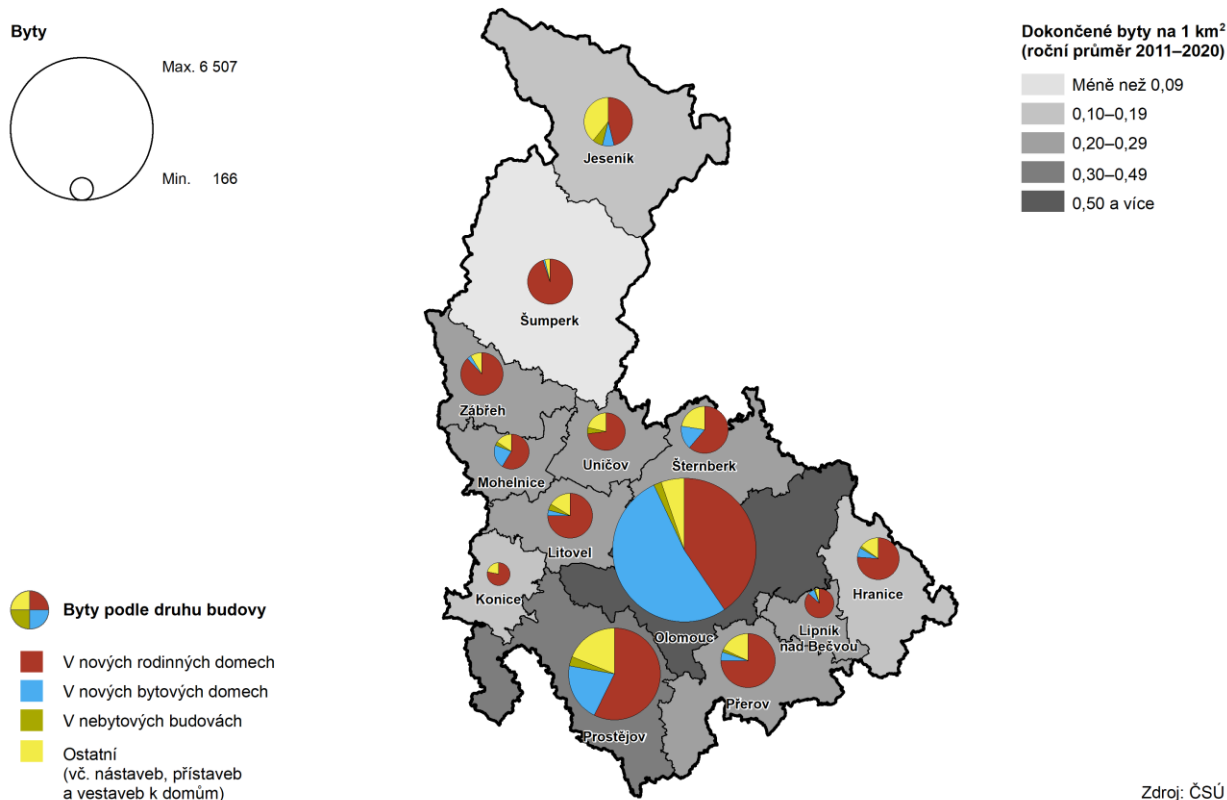
	Byty v nových rodinných domech					Byty v nových bytových domech					
	celkem	v tom s počtem pokojů (v %)				celkem	v tom s počtem pokojů (v %)				
		2 a méně	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4 a více
Kraj celkem	8 534	5,6	17,3	45,0	32,1	4 370	4,5	28,6	43,0	19,2	4,8
v tom SO ORP:											
Hranice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

¹⁾ včetně dvougarsoniér



V letech 2011 až 2020 se v novostavbách bytových domů v Olomouckém kraji dokončilo 4 370 bytů. Především díky tříčtvrtinové převaze malometrážních jedno- či dvoupokojových bytů činila průměrná užitná plocha jednoho dokončeného bytu 61,2 m². Průměrná obytná plocha dosáhla 46,8 m². V porovnání s republikovým průměrem (66,9 m²) byla průměrná užitná plocha dokončeného bytu v novém bytovém domě v kraji o 8,6 % menší. Ve správním obvodu ORP Olomouc, kde bylo umístěno 78,1 % všech v kraji dokončených bytů v novostavbách bytových domů, činila průměrná užitná plocha 62,1 m². Průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu byla v Olomouckém kraji o 8,0 % menší než v České republice (50,9 m²). Příčinou menších podlahových ploch dokončených bytů v novostavbách bytových domů v kraji ve srovnání s republikou byl vyšší podíl dokončených malometrážních bytů v Olomouckém kraji.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

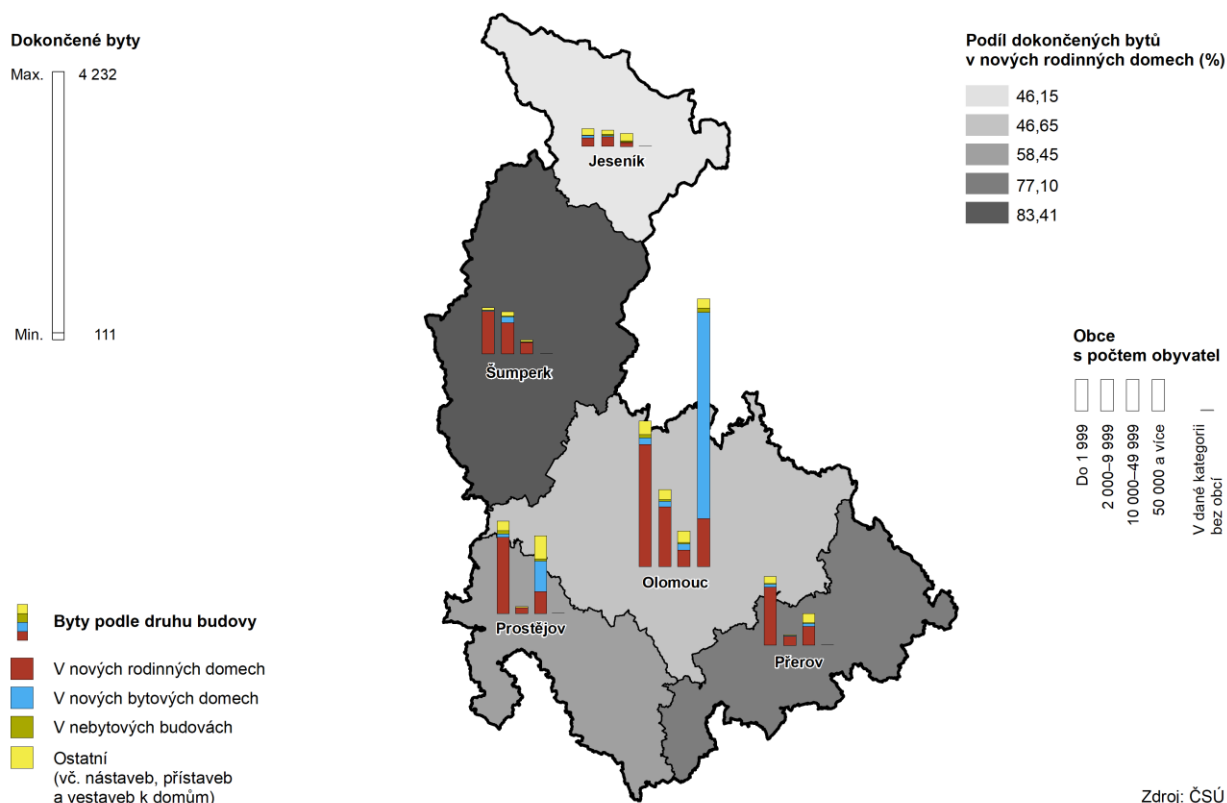
	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
		centrál-ním domov-ním	lokál-ním	A mimo-řád-ně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		centrál-ním domov-ním	lokál-ním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



Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Sídelní struktura Olomouckého kraje se ve sledovaném desetiletí vymezeném roky 2011 a 2020 měnila pouze minimálně. Zatímco v letech 2011 až 2015 zahrnoval kraj 399 obcí, v letech 2016 až 2020 se členil na 402 obcí. Změnu způsobila optimalizace území Vojenského újezdu Libavá, v rámci které vznikly dne 1. ledna 2016 v Olomouckém kraji tři nové obce – Město Libavá (v okrese Olomouc a SO ORP Šternberk), Kozlov (v okrese Olomouc a SO ORP Olomouc) a Luboměř pod Strážnou (v okrese Přerov a SO ORP Hranice). Právě úprava hranic vojenských újezdů se ve sledovaném období nejvíce promítla do celkové výměry kraje. Změna rozlohy však byla zcela zanedbatelná. Jestliže v roce 2011 činila výměra kraje 5 267 km², v roce 2020 byla o necelé jedno promile větší a dosáhla 5 272 km².

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



Zdroj: ČSÚ

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

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

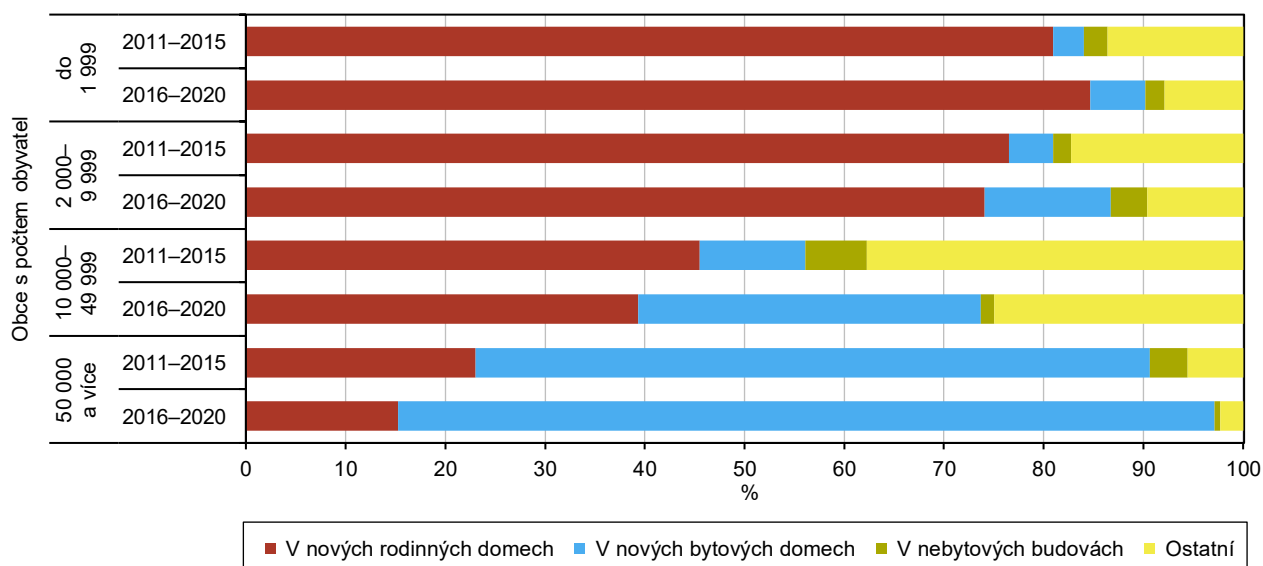
jejich počet klesl na 278,7 tis. osob. V těchto devíti největších městech, ve kterých v letech 2011 až 2020 trvale žilo 44 až 45 % obyvatel Olomouckého kraje, bylo ve shodném desetiletém období dokončeno 6 995 bytů, tj. 46,1 % z krajského úhrnu. Absolutně nejvíce dokončených bytů bylo situováno ve městě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

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

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

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

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



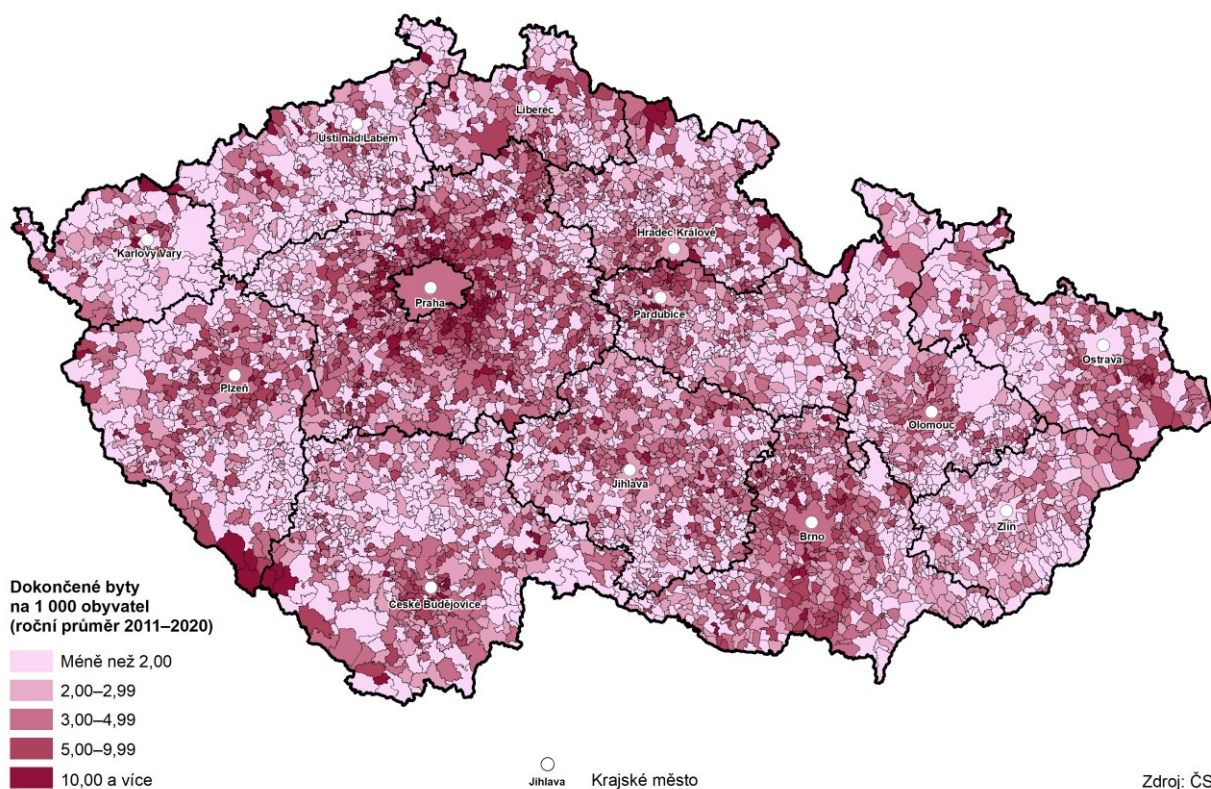
Ve skupině obcí, městysů a měst s počtem obyvatel do 1 999 osob, ve kterých v letech 2011 až 2020 trvale žilo přibližně 35 až 36 % obyvatel Olomouckého kraje, bylo ve stejném desetiletém cyklu dokončeno 5 823 bytů, tj. 38,4 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji. Podle druhu budovy dominovaly byty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

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

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

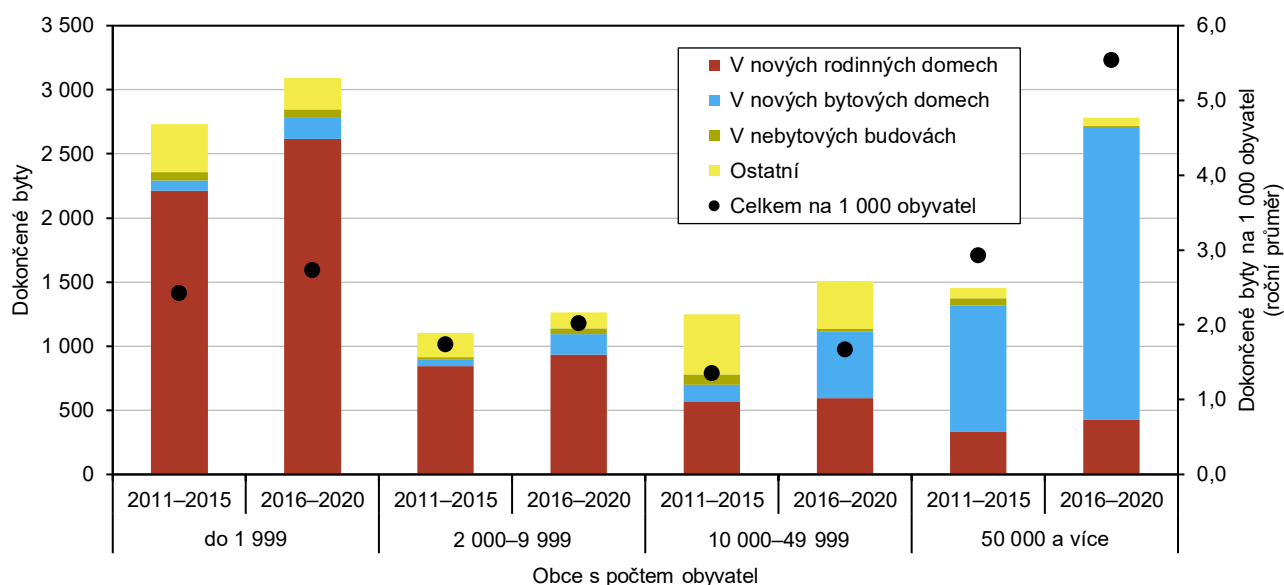
Z porovnání velikostních skupin obcí vyplývá, že relativně nejvíce se stavělo v nejmenších obcích a největší obci Olomouckého kraje. Zjištěný krajský průměr 2,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel byl v letech 2011 až 2020 překonán pouze v obcích do 1 999 obyvatel (2,58 ‰) a v krajském městě Olomouci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

Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2011–2020



Zdroj: ČSÚ

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

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

V obcích do 1 999 trvale bydlících obyvatel v Olomouckém kraji se v letech 2011 až 2020 realizovalo 4 830 bytů v novostavbách rodinných domů, tj. 56,6 % z bytů v novostavbách rodinných domů v kraji. Jejich průměrná užitná plocha činila 130,9 m², průměrná obytná plocha 87,9 m² a průměrné investiční náklady na výstavbu 3 084 tis. Kč. Zatímco v obcích s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel, ve kterých se v nových rodinných domech ve sledovaném desetiletí dokončilo 1 780 bytů (tj. 20,9 %), a obcích s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel, ve kterých se analogicky dokončilo 1 163 bytů (tj. 13,6 %), byly velikostní parametry dokončených bytů obdobné, průměrné investiční náklady rostly. Ve skupině obcí s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel činily 3 100 tis. Kč a ve skupině obcí s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel již 3 196 tis. Kč. V průměru největší a výrazně nejdražší byty v nových rodinných domech se postavily v Olomouci. Průměrná užitná plocha zde dokončeného bytu dosáhla 133,7 m², průměrná obytná plocha 94,1 m² a průměrné investiční náklady na výstavbu činily 3 732 tis. Kč.

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

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

¹⁾ včetně dvugarsoniér

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



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

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

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

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

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

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

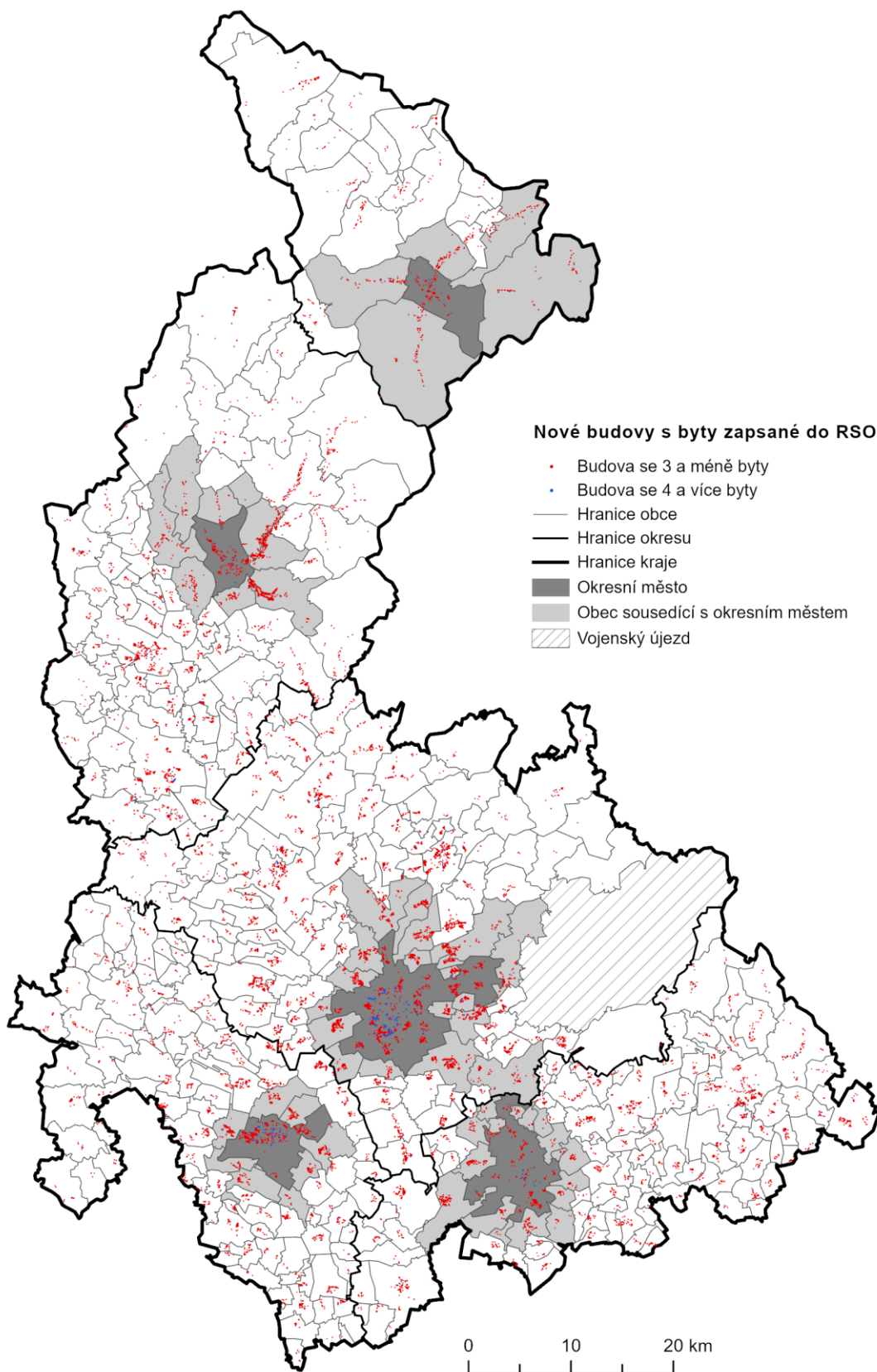
(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

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

Dokončená bytová výstavba v podrobném územním pohledu

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

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

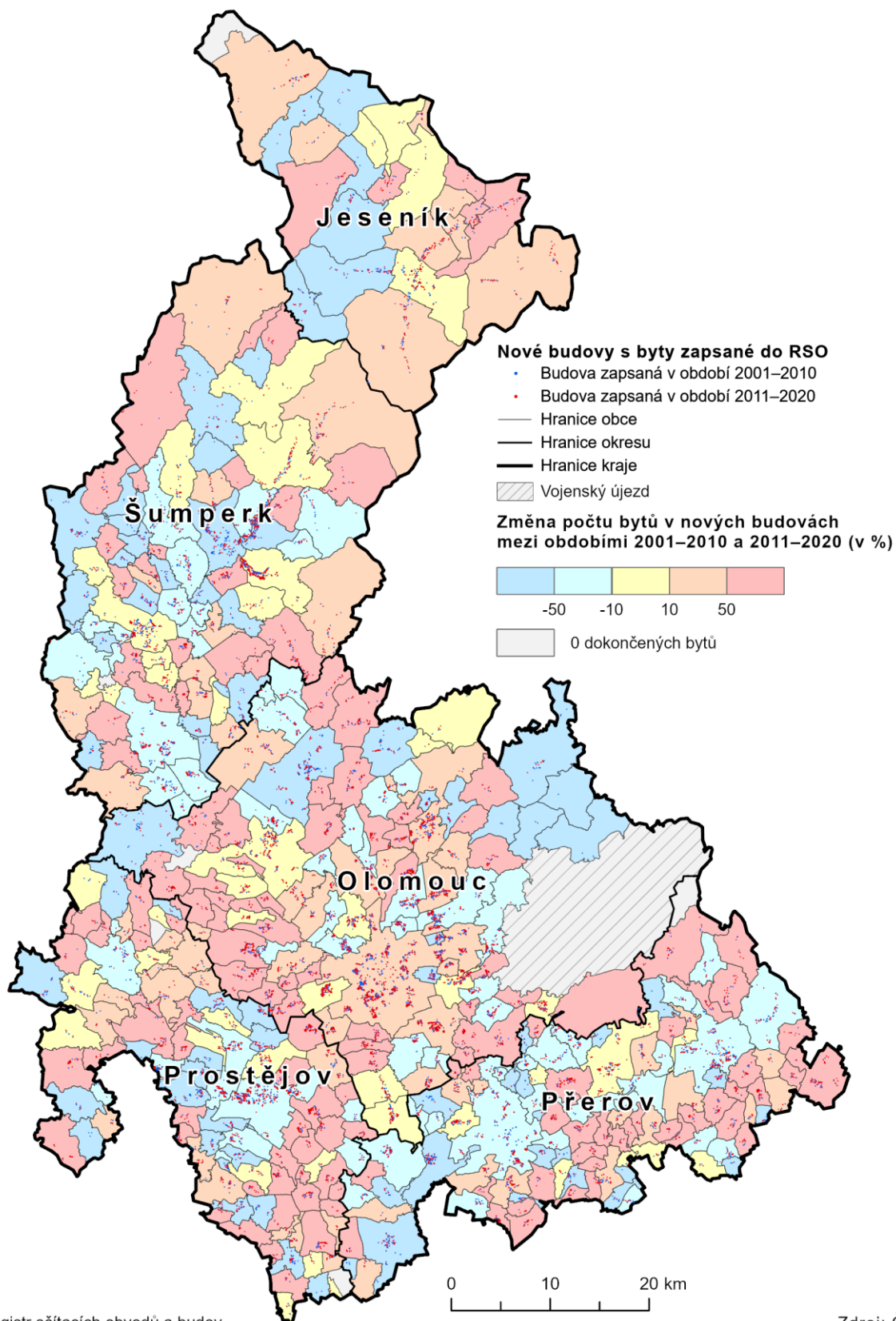


RSO = Registr sčítacích obvodů a budov

Zdroj: ČSÚ

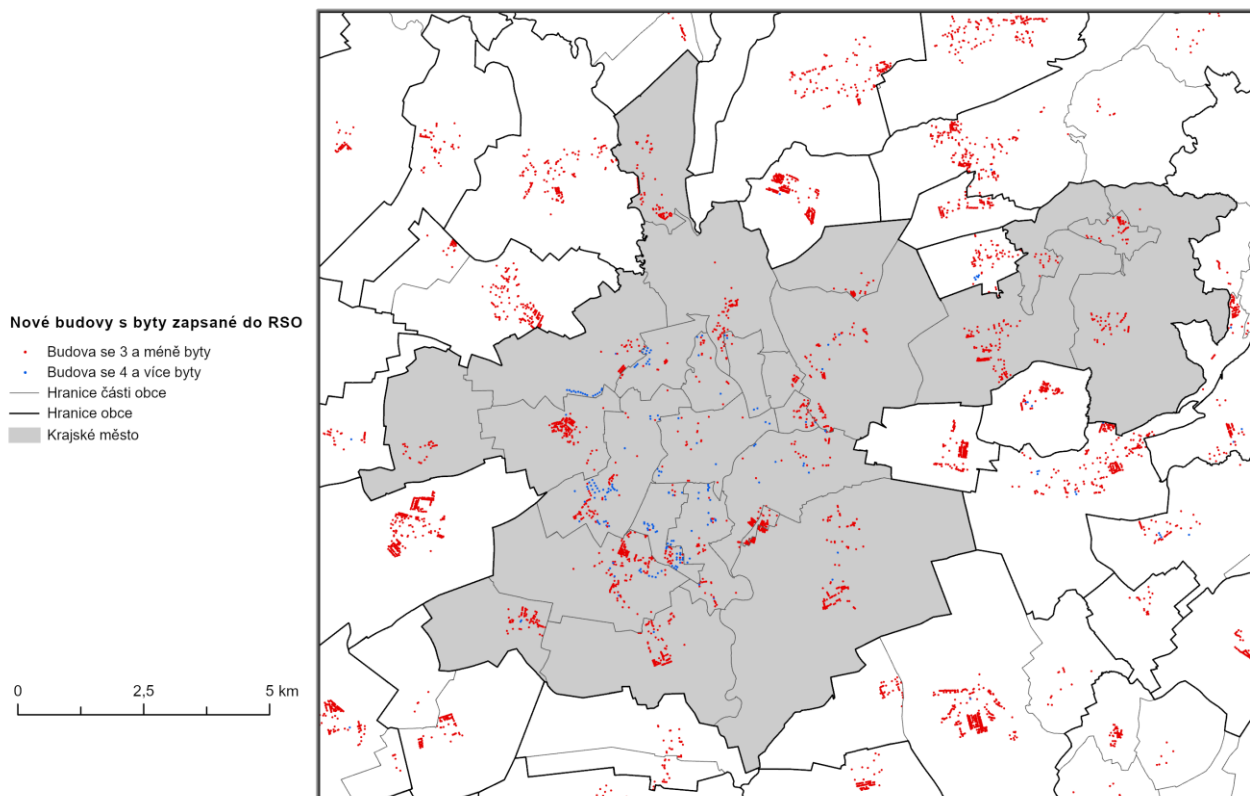


Změna počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji mezi obdobími 2001–2010 a 2011–2020



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

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



RSO = Registr sčítacích obvodů a budov

Zdroj: ČSÚ



5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Olomouckém kraji

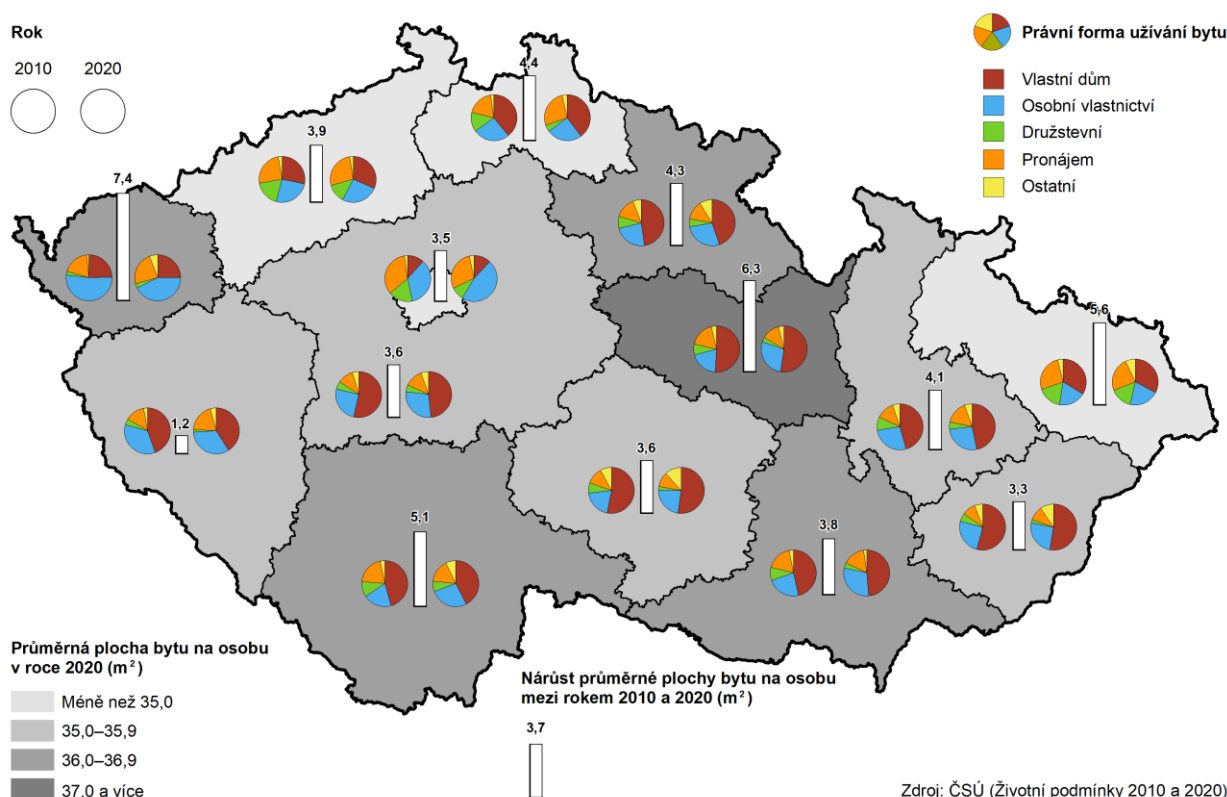
Informace o bytové výstavbě v kraji by nebyla úplná bez dat o nákladech na bydlení a také o cenách prodávaných bytů a domů. I když z regionálního hlediska máme k dispozici pouze omezené zdroje dat, základní pohled nám poskytnou.

Informace o nákladech na bydlení máme z výběrového šetření o životních podmínkách, které probíhá každoročně u náhodně vybraných domácností. Výsledky jsou následně dopočteny na celou krajskou populaci. Výsledky jsou tedy zatíženy určitou statistickou chybou. O cenách nemovitostí z dat z přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí byly podrobné výsledky. Bohužel tento zdroj dat byl ukončen a od roku 2020 nemáme zatím v regionální statistice žádnou adekvátní náhradu.

Náklady na bydlení (SILC)

Z výsledků každoročního výběrového šetření u domácností (Životní podmínky – SILC) máme základní údaje o domácnostech v kraji včetně dat o nákladech na bydlení. V Olomouckém kraji bylo zjištěno, že v roce 2020 více z 260 tis. domácností obývalo rodinný dům (51,6 %) než kolik jich bydlelo v bytovém domě (48,1 % z celkového počtu domácností). Z právního hlediska necelá polovina domácností (46,7 %) žila v bytě ve vlastním domě a více než čtvrtina domácností měla byt v osobním vlastnictví (26,6 %). Oproti stavu před 10 roky poklesl podíl domácností s družstevním užíváním bytu (z 10,1 % na současných 5,2 %) ve prospěch bydlení v pronajatém bytě (z 9,9 % na 16,1 % domácností). U domácností, které platily nájem, převládalo tržní nájemné nad sníženým nájemným (15,2 % oproti 0,9 % domácností). Podíl domácností bydlících v bytě u příbuzných nebo známých se pohyboval v posledních letech mezi 5 a 6 %

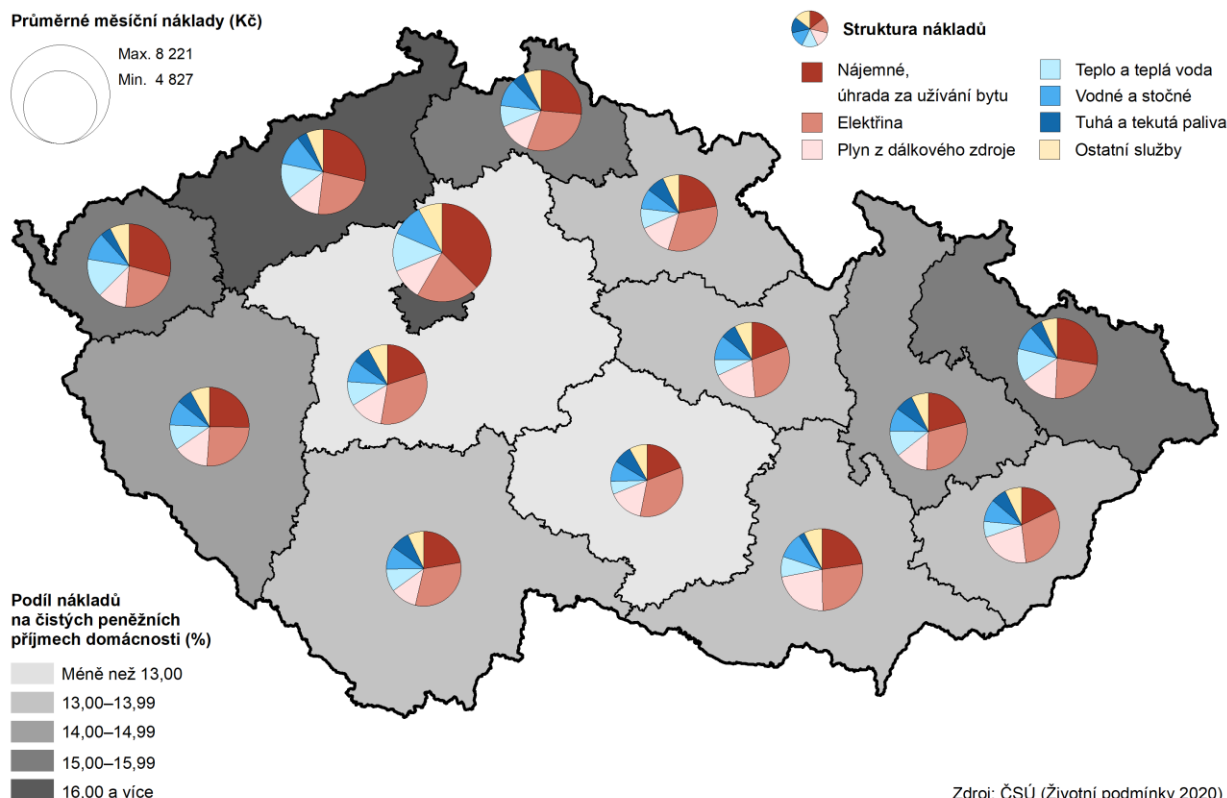
Bydlení domácností v letech 2010 a 2020



Průměrná plocha bytu na jednu osobu zjištěná při šetření dosáhla v roce 2020 v kraji hodnoty 35,60 m², která odpovídala republikovému průměru (35,55 m²). Oproti výsledkům z roku 2010 se zvětšila o 4,10 m². V rámci

šetření bylo také sledováno, jakým způsobem jsou byty vytápěny. Téměř dvě pětiny domácností byly vytápěny dálkovým topením nebo blokovou kotelnou (39,3 %), čtvrtina domácností měla byt vytápěný vlastním ústředním topením na plyn (24,9 %) a další čtvrtina domácností topila ve vlastním ústředním topení tuhými palivy (24,1 %). V kraji byl evidován nízký podíl domácností využívající pro topení elektřinu (6,7 % ve vlastním ústředním topení a 2,6 % v elektrických lokálních topidlech). Ještě nižší byl podíl domácností využívající k vytápění bytu lokální topidla plynová a ostatní (2,1 %).

Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020



Domácnosti v kraji v průměru zaplatily v roce 2020 měsíčně 5 389 Kč za bydlení. To představovalo 14,2 % z příjmů domácnosti. Bylo to méně než republikový průměr (5 979 Kč, tj. 14,6 % z peněžních příjmů). I když náklady na domácnost každoročně rostly, jejich podíl na příjmech domácnosti spíše klesal.

Tab. 5.1 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v Olomouckém kraji

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr za domácnost, Kč):	4 698	4 775	4 943	4 935	4 790	4 783	5 004	5 140	5 221	5 389
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	17,2	17,1	17,3	16,9	15,8	14,1	13,6	14,4	14,6	14,2
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	20,0	16,4	17,6	17,8	16,4	16,0	15,6	19,3	19,1	21,0
elektřina	30,5	31,2	30,0	30,6	29,7	31,6	28,9	27,8	28,5	29,8
plyn z dálkového zdroje	18,9	21,8	19,2	20,1	21,6	22,3	20,0	18,4	16,2	13,6
teplo a teplá voda	10,1	10,0	12,0	11,1	11,4	9,1	10,5	10,1	10,9	10,8
vodné a stočné	7,8	8,0	8,5	8,4	8,9	9,2	10,2	10,7	10,4	9,8
ostatní služby	5,8	4,6	5,0	4,9	5,2	4,8	6,9	7,0	6,9	7,2
tuhá a tekutá paliva	6,8	8,1	7,8	7,1	6,8	7,0	7,8	6,8	8,0	7,8

Protože se ve výsledcích jedná o **průměrné náklady na bydlení** domácností, zahrnují i platby nájemného či jinou formu úhrady za užívání bytu, které neplatí všechny domácnosti. Platba za nájem v posledních 3 letech výrazně vzrostla a přesáhla hodnotu 1 100 Kč (po přepočtu na všechny domácnosti). Nejvyšším výdajem domácností na bydlení jsou platby za elektřinu, které tvoří zhruba 30 % nákladů na bydlení a již několik let se pohybují kolem 1 500 Kč měsíčně. Cena za vodné a stočné vykazovala postupné zvyšování a už přesáhla 500 Kč měsíčně. Platby za plyn z dálkového zdroje či za teplo a teplou vodu jsou ovlivněny klimatickými poměry v daném roce, stejně tak i platby za paliva. Domácnosti za ně měsíčně v průměru zaplatily přes 1 700 Kč. Nárůst v posledních letech zaznamenala i položka ostatní služby zahrnující odvoz odpadků, pojištění, náklady na běžnou údržbu a drobné opravy, revize topení atd. Tato položka v nákladech na bydlení činila 390 Kč měsíčně na domácnost.

S poklesem podílu nákladů na bydlení na rodinném rozpočtu souvisí i zlepšení vnímání těchto výdajů. Ještě v roce 2011 posuzovalo 30,7 % domácností v kraji tyto náklady jako velkou zátěž, ale v roce 2020 už to bylo jen 14,0 % domácností. A dokonce pro stále větší podíl domácností (15,6 %) nejsou náklady na bydlení vůbec zátěží.

Tab. 5.2 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v Olomouckém kraji

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Problémy s bydlením:										
vlhkost v bytě	11,7	10,9	12,0	10,2	8,4	7,4	7,9	8,3	8,7	8,6
tmavý byt	3,7	3,9	6,1	4,9	5,0	6,0	2,7	3,8	2,6	2,6
malý byt	6,6	5,0	5,7	5,0	4,6	6,0	4,1	6,2	6,8	.
hluk z domu, resp. ulice	13,3	12,6	15,1	11,5	13,5	14,3	14,6	12,5	10,8	12,7
znečištěné okolní prostředí	11,4	10,2	12,6	9,7	13,2	9,6	11,0	9,3	8,8	9,2
vandalství, kriminalita v okolí	6,8	7,7	12,7	11,3	7,4	5,2	6,4	6,1	6,2	7,1
Náklady na bydlení jsou:										
velkou zátěží	30,7	39,1	31,3	29,5	26,5	24,8	21,6	21,7	17,9	14,0
určitou zátěží	62,1	54,3	60,0	60,5	58,9	63,7	63,8	64,9	70,8	70,5
vůbec nejsou zátěží	7,2	6,7	8,7	10,0	14,6	11,5	14,7	13,4	11,4	15,6

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Ceny vybraných druhů nemovitých věcí mohl Český statistický úřad monitorovat od roku 1998 až do roku 2019, a to díky spolupráci s Ministerstvem financí ČR. Datovým zdrojem byla přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitých věcí, které byli povinni podávat kupující (tj. noví vlastníci) místně příslušným finančním úřadům. Významnými milníky se v tomto ohledu staly roky 2014 a 2020. Od roku 2014 se u řady převodů zrušila povinnost zpracování znaleckého posudku, a jelikož Český statistický úřad v celé časové řadě zpracovával pouze převody s podaným znaleckým posudkem, došlo od tohoto roku k razantnímu poklesu počtu vzorků v publikovaných výstupech. Druhým mezníkem se stal den 26. září 2020, kdy došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Tato změna vedla k zániku datového zdroje, a tudíž posledním rokem, za který bylo možné publikovat cenové údaje, byl rok 2019. Prudký růst cen nemovitých věcí, který zasáhl český realitní trh těsně po skončení sledovaného období, tak již není předmětem následujícího hodnocení.

V letech 2011 až 2019 bylo do zdrojové databáze prodaných nemovitých věcí v Olomouckém kraji zařazeno přes 4,5 tis. převodů rodinných domů. Kupní cena průměrně opotřebovaného rodinného domu zaznamenaná v roce 2019 činila 2 226 Kč za 1 m³ obestavěného prostoru a byla o 12,3 % vyšší než v roce 2011 (1 983 Kč/m³). Průměrný rodinný dům, který byl v letech 2017 až 2019 prodán v Olomouckém kraji, byl charakterizován velikostí 754 m³, kupní cenou 1,61 mil. Kč (bez pozemku) a opotřebováním 40 %. Téměř 66 % prodaných rodinných domů v kraji bylo situováno v obcích do 1 999 obyvatel. Právě zde bylo současně dosahováno i nejnižších cen. V letech 2017 až 2019 byly průměrné jednotkové ceny zde umístěných rodinných

domů na úrovni 88 % krajského průměru. Hlavní příčinou nižších cen bylo zvýšené zastoupení převodů starších rodinných domů s vyšším stupněm opotřebení. Průměrná jednotková cena novostavby rodinného domu v obcích do 1 999 obyvatel činila 3 347 Kč/m³ a byla na 95 % krajského průměru.

V obcích s počtem 2 000 až 9 999 obyvatel bylo v letech 2017 až 2019 prodáno 20 % z prodaných rodinných domů v Olomouckém kraji. Místní jednotkové ceny průměrně opotřebovaných i nových rodinných domů se již velmi blížily krajskému průměru. Ve městech s 10 000 až 49 999 obyvateli bylo ve stejném období zobchodováno 11 % ze všech prodaných rodinných domů v kraji. Průměrné jednotkové ceny zde situovaných rodinných domů byly o 30 % vyšší než krajský průměr. Hlavní příčinou bylo vedle vlivu cenově atraktivnějších lokalit zvýšené zastoupení novostaveb, jejichž jednotkové ceny jsou obvykle vyšší. Průměrná jednotková cena novostavby činila v těchto městech 3 743 Kč/m³ a převyšovala krajský průměr o více než 6 %.

Tab. 5.3 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obce a stupni opotřebení v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	2 680	1 791	2 022	689	988	1 444	1 952	730	924	1 631	2 134	754
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	1 580	.	1 685	.	634	.	1 636	.	609	.	1 888	.
2 000–9 999	661	.	2 093	.	158	.	1 974	.	182	.	2 242	.
10 000–49 999	297	.	2 703	.	137	.	2 681	.	103	.	2 780	.
50 000 a více	142	.	4 017	.	59	.	3 598	.	30	.	4 258	.
podle stupně opotřebení:												
0–10 %	423	3 770	4 373	652	372	1 961	2 904	700	262	2 381	3 523	701
10–50 %	439	2 385	2 613	720	251	1 466	1 802	765	237	1 835	2 216	805
50–75 %	809	1 646	1 856	698	253	1 065	1 317	728	290	1 249	1 474	783
75–100 %	1 009	818	913	684	112	534	562	754	135	637	714	702

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných počtů

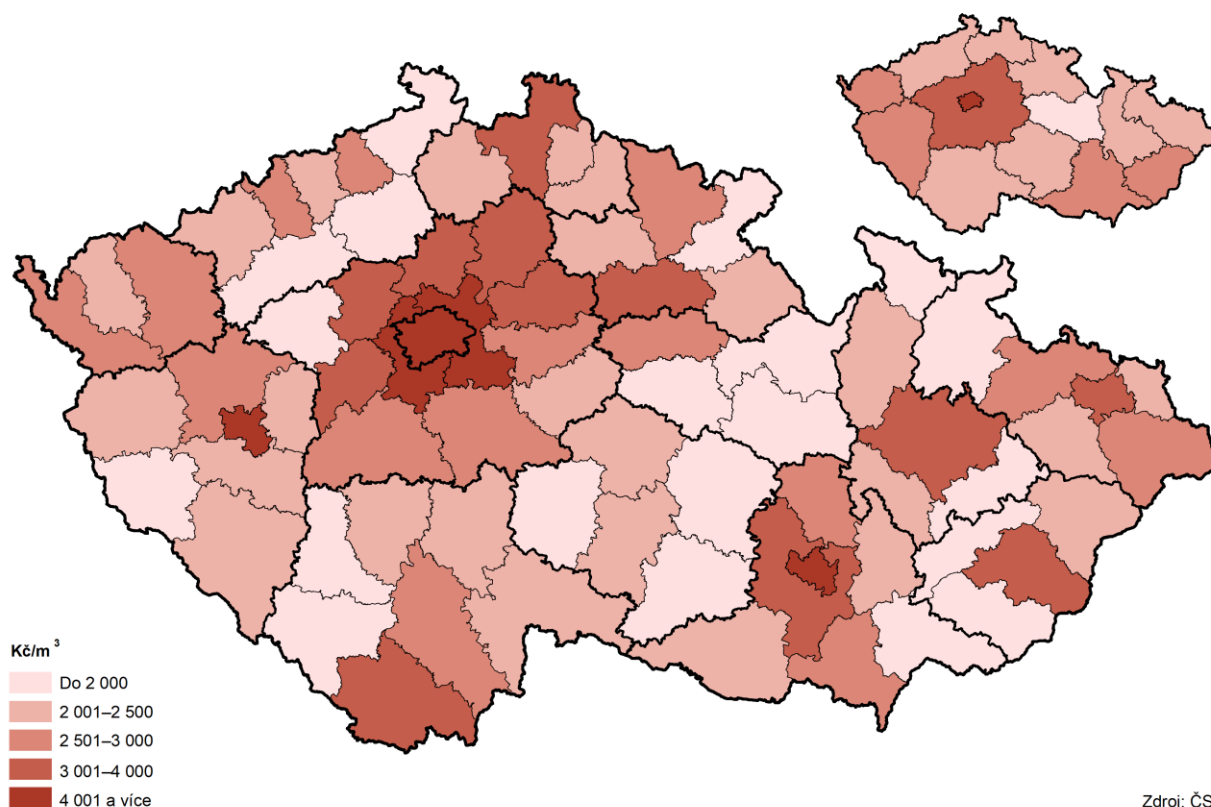
V průměru nejvyšší ceny rodinných domů byly v rámci kraje uzavírány v krajském městě Olomouci, kde v letech 2017 až 2019 stál bez ohledu na opotřebení 1 m³ obestavěného prostoru 4 258 Kč. Jednotková kupní cena novostavby rodinného domu v Olomouci představovala 5 783 Kč/m³ a byla o 64 % vyšší než hodnota krajského průměru.

Klíčovým faktorem spoluurčujícím cenu rodinného domu je stupeň opotřebení. Novostavby rodinných domů se na celkovém objemu prodaných rodinných domů v kraji podílely v letech 2017 až 2019 z 28 %. Pro běžně zobchodované nové rodinné domy byla typická menší velikost, která souvisí nejen s vysokými pořizovacími náklady, které v sobě novostavba nese, ale také se změnou uživatelských požadavků a architektonického řešení. Průměrná novostavba rodinného domu, která byla v letech 2017 až 2019 předmětem prodeje v Olomouckém kraji, byla charakterizována velikostí 701 m³ a kupní cenou 2,47 mil. Kč (bez pozemku).

Rodinné domy s opotřebením 10 až 50 % představovaly 26 % všech prodaných rodinných domů v kraji. S ohledem na jejich průměrnou velikost 805 m³ a průměrnou jednotkovou cenu 2 216 Kč/m³ dosahovala kupní cena průměrné hladiny 1,78 mil. Kč (bez pozemku). Průměrné opotřebení činilo 30 %. Necelých 46 % prodaných rodinných domů v Olomouckém kraji mělo stupeň opotřebení nad 50 %. Z toho vyplývá, že téměř polovina kupujících preferovala nákup starších nemovitých věcí při výrazně nižších pořizovacích nákladech s možností případné rekonstrukce. Rodinné domy v nevyhovujícím technickém stavu, tj. s opotřebením převyšujícím 75 %, zaujímaly 15 % všech prodaných rodinných domů v kraji. Hodnota aritmetického průměru kupní ceny činila 714 Kč/m³. Prodaný rodinný dům v původním stavu byl v letech 2017 až 2019 charakterizován průměrnou velikostí 702 m³, průměrnou kupní cenou 0,50 mil. Kč (bez pozemku) a průměrným opotřebením 90 %.



Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019



V průběhu let 2011 až 2019 bylo do zdrojové databáze prodaných bytů v Olomouckém kraji zařazeno 7,8 tis. jednotek. Kupní cena průměrně opotřebovaného bytu činila v roce 2019 přesně 24 491 Kč/m² a byla o 39,7 % vyšší než v roce 2011 (17 533 Kč/m²). Průměrný byt, jenž byl na území Olomouckého kraje prodán v letech 2017 až 2019, byl charakterizován standardní velikostí 63 m², kupní cenou 1,33 mil. Kč a opotřebováním 11 %.

Tab. 5.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebování v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry¹⁾

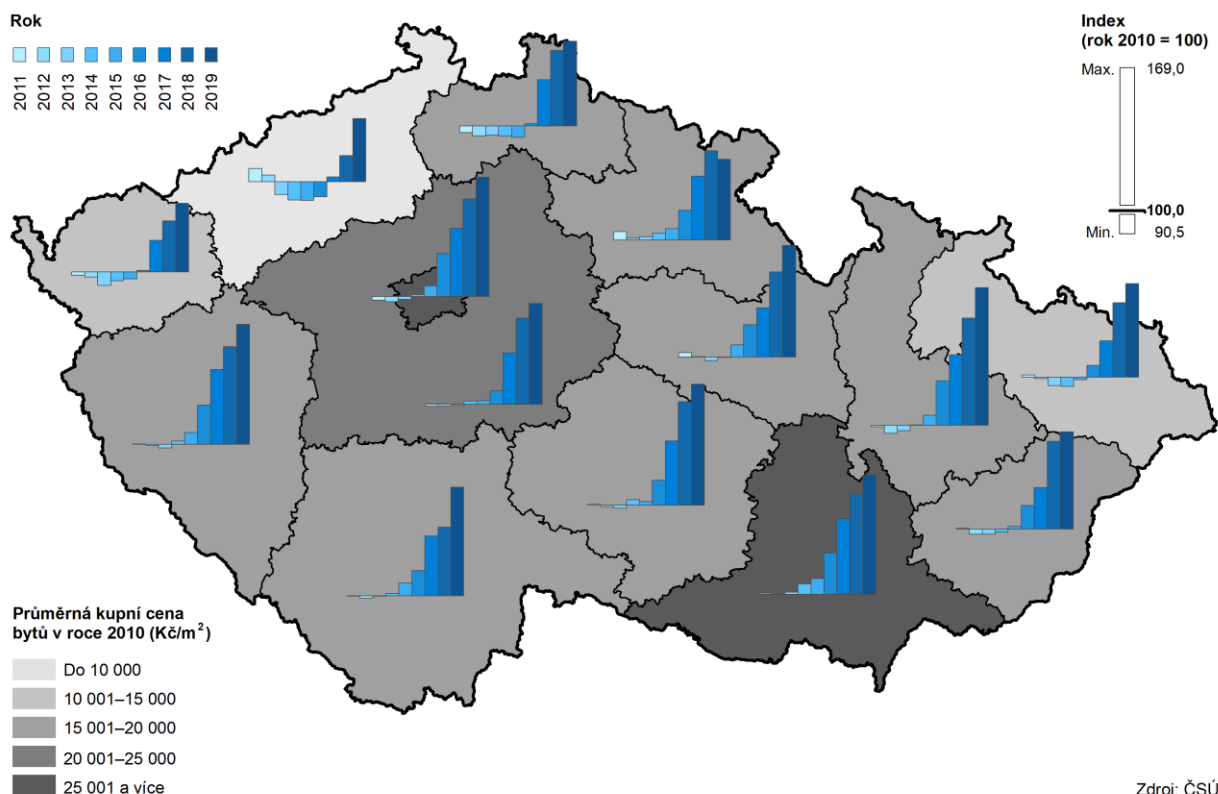
	2011–2013			2014–2016			2017–2019		
	počet převodů	cena (Kč/m ²)		počet převodů	cena (Kč/m ²)		počet převodů	cena (Kč/m ²)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	4 930	16 089	16 818	2 091	12 406	16 571	818	15 826	21 070
v tom obce podle počtu obyvatel:									
do 1 999	231	8 563	9 666	118	7 226	8 727	83	7 705	11 092
2 000–9 999	484	11 189	12 049	228	8 075	10 874	122	10 154	13 586
10 000–49 999	1 679	13 297	13 805	1 018	10 515	13 500	406	13 769	18 821
50 000 a více	2 536	19 559	20 375	727	17 251	23 931	207	26 461	33 893
podle stupně opotřebování:									
0–5 %	619	.	22 547	834	.	19 646	335	.	24 349
5–20 %	3 077	.	17 049	952	.	15 362	328	.	21 509
20–45 %	1 004	.	14 321	266	.	12 882	116	.	15 382
45–100 %	230	.	9 218	39	.	5 474	39	.	6 139

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Prodejní, resp. kupní ceny bytů jsou nejvíce závislé na opotřebování, méně závislé na velikosti obce a nejméně závislé na časovém období. Z hlediska opotřebování jsou byty rozděleny do čtyř kategorií. První skupinu tvoří nové bytové jednotky (pásmo opotřebování 0 až 5 %), které v letech 2017 až 2019 tvořily 41 % všech prodaných

bytů v kraji. Přes tři čtvrtiny nových bytů bylo prodáno v největších městech Olomouckého kraje, tedy v lokalitách s nejvyšší developerskou aktivitou. Ve městech s počtem 10 000 až 49 999 obyvatel činila průměrná cena nové bytové jednotky 21 230 Kč/m², což odpovídalo 87 % krajského průměru. Nejvyšších tržních cen bylo tradičně dosahováno v krajském městě Olomouci, kde průměrná cena nové bytové jednotky činila 38 201 Kč/m². Jednotková cena v Olomouci tak byla o 57 % vyšší než hodnota krajského průměru a o 23 % vyšší než hodnota republikového průměru.

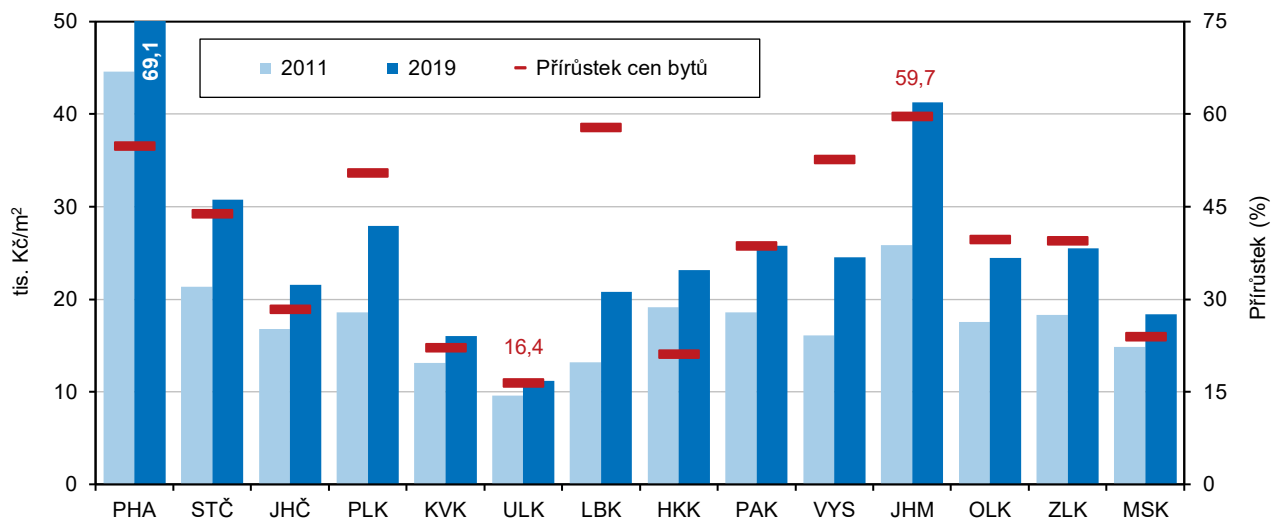
Indexy cen bytů v porovnání s rokem 2010 v krajích v letech 2011–2019



Druhá skupina bytů je vymezena opotřebením 5 až 20 %. Převedené bytové jednotky, které spadají do této kategorie opotřebením, tvořily ve sledovaném tříletém období 40 % z objemu všech prodaných bytů v kraji. Zatímco v osmi městech s 10 000 až 49 999 obyvateli se průměrná kupní cena pohybovala v úrovni 18 889 Kč/m², v Olomouci činila 33 788 Kč/m². Do třetí skupiny jsou zařazeny byty s opotřebením 20 až 45 %. Tato kategorie zahrnovala v uvedeném období 14 % všech prodaných bytů v kraji. I pro tuto skupinu bytů byl typický nejčastější tržní pohyb v nejlidnatějších obcích kraje. Ve městech s 10 000 až 49 999 obyvateli dosahovala kupní cena bytů se středním opotřebením hranice 13 062 Kč/m², v Olomouci 28 219 Kč/m². Poslední, nejmenší skupinu tvoří byty s opotřebením 45 až 100 %, které z celkového objemu prodaných bytů v kraji zaujímaly v letech 2017 až 2019 necelých 5 %. Zatímco ve městech s 10 000 až 49 999 obyvateli se průměrná kupní cena těchto bytů pohybovala v úrovni 5 112 Kč/m², v Olomouci dosahovala 12 866 Kč/m². Prodej většiny bytových jednotek se uskutečnil v devíti největších městech Olomouckého kraje.

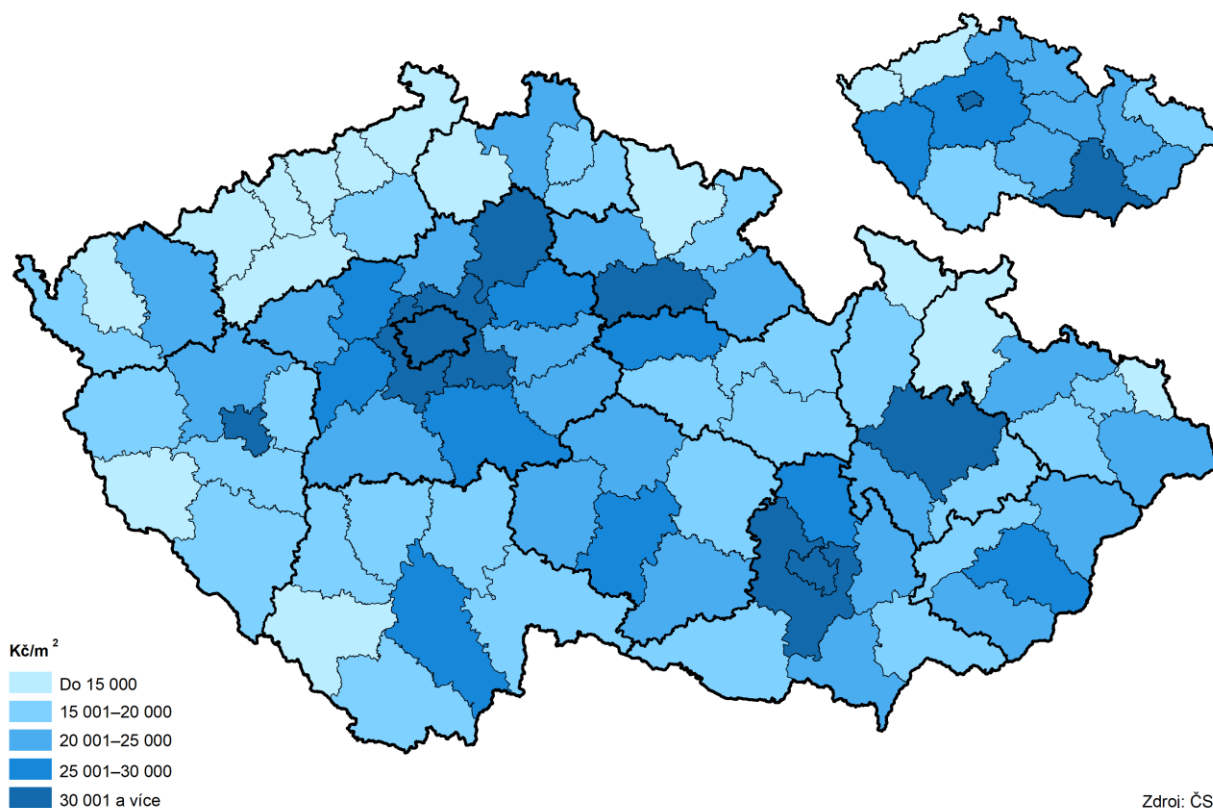
Z kombinace stupně opotřebením a okresu vyplývá, že nové byty v okrese Olomouc (34 660 Kč/m²) byly v letech 2017 až 2019 dvojnásobně drahé než v okrese Jeseník (17 043 Kč/m²). Bez ohledu na opotřebením byly nejvyšší ceny bytových jednotek vykázané v okrese Olomouc, což obdobně jako u rodinných domů souvisí s vyššími cenami v krajském městě. Nejlevnější byty byly v celém kraji k dispozici na Jesenicku, přičemž zcela nejlevnějšími se staly zdejší nejstarší byty s průměrnou cenou 4 341 Kč/m². Pomineme-li vliv opotřebením a zaměříme-li se v úhrnu let 2017 až 2019 na velikostní strukturu obcí, zjistíme, že nejlevnější byty byly prodané v nejmenších obcích na Šumpersku (7 986 Kč/m² v obcích do 1 999 obyvatel).

Graf 5.1 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v krajích mezi roky 2011 a 2019



Z pohledu vybraných měst České republiky byly v letech 2017 až 2019 nejvyšší kupní ceny bytů v Praze (62 459 Kč/m²), Brně (44 803 Kč/m²), Hradci Králové (35 638 Kč/m²), Olomouci (33 893 Kč/m²), Plzni (31 996 Kč/m²), Pardubicích (31 696 Kč/m²), Českých Budějovicích (30 657 Kč/m²), Zlíně (29 196 Kč/m²), Jihlavě (28 472 Kč/m²), Liberci (25 533 Kč/m²), Karlových Varech (23 005 Kč/m²), Ostravě (18 498 Kč/m²) a Ústí nad Labem (11 117 Kč/m²). Nejnižší cenová hladina bytů se týkala okresů Most (5 362 Kč/m²) a Chomutov (7 843 Kč/m²).

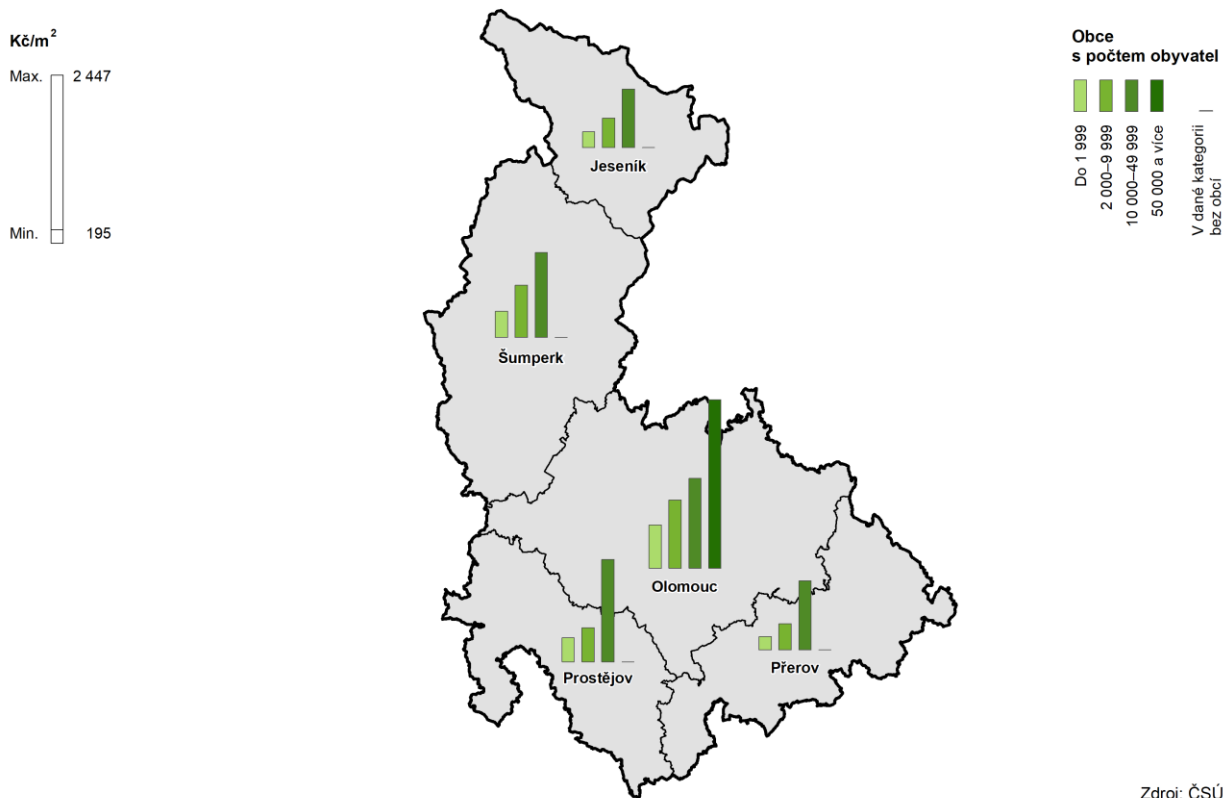
Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019



Vedle rodinných domů a bytů, které jsou primárně určeny k rezidenčním účelům, rostla v uplynulé dekádě cenová hladina také v případě stavebních pozemků. V roce 2019 dosáhl v Olomouckém kraji index cen vztážený k roku 2010 (tj. rok 2010 = 100) v případě rodinných domů hodnoty 120,6, v případě bytů hodnoty 169,0 a v případě stavebních pozemků hodnoty 146,2. Zatímco zjištěný cenový růst rodinných domů byl po kraji Pardubickém a Praze 3. nejnižší v mezikrajském srovnání, růst cen bytů byl nejvyšší mezi všemi kraji. Cenový růst stavebních pozemků byl v mezikrajském pohledu 3. nejvyšší.

V období let 2011 až 2019 bylo na území Olomouckého kraje realizováno přes 18 tis. převodů stavebních pozemků. Jejich kupní ceny se lišily v závislosti na lokalitě. Nejvyšší ceny byly v rámci kraje zjištěny u stavebních pozemků na území města Olomouce. V roce 2019 zde průměrná kupní cena dosáhla 2 596 Kč/m². V tříletém průměru let 2017 až 2019 byly dražší stavební pozemky pouze v Praze (10 360 Kč/m²), Brně (4 527 Kč/m²), Plzni (3 454 Kč/m²), Českých Budějovicích (2 802 Kč/m²) a Karlových Varech (2 783 Kč/m²). Zcela nejvyšší cenová hladina charakterizovala městskou část Prahu 1 (47 205 Kč/m²), kterou s výrazným odstupem následovala městská část Praha 3 (16 336 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2017–2019



Zdroj: ČSÚ

Nejnižší cenová hladina v kraji byla evidována v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel v okrese Přerov (226 Kč/m² v roce 2019). Nižší cena v České republice byla v průměru let 2017 až 2019 sjednána jen u stavebních parcel v nejmenších obcích na Bruntálsku, Náchodsku, Svitavsku a Pelhřimovsku.

Za vyšší cenu byly prodávány i stavební pozemky na Jesenícku. V obcích do 1 999 obyvatel zde v roce 2019 činila průměrná kupní cena 247 Kč/m². Nízká jednotková cena stavebních pozemků na Přerovsku byla částečně ovlivněna větší průměrnou velikostí zde prodaných stavebních parcel. Zatímco v okrese Jeseník měl stavební pozemek, který byl v nejmenších obcích v letech 2017 až 2019 předmětem prodeje, průměrnou výměru 486 m², v nejmenších obcích na Přerovsku dosáhla průměrná velikost pozemků 1 116 m².



Tab. 5.5 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost SP v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Jeseník												
do 1 999 obyv.	259	64	88	486	243	179	215	512	241-242	176	232	486
2 000–9 999 obyv.	221	136	185	477	200	383	378	421	195	330	427	461
10 000–49 999 obyv.	87	977	1 052	214	110	702	777	331	100	658	853	355
Olomouc												
do 1 999 obyv.	196-197	144	231	576	127	568	634	535	145	565	627	650
2 000–9 999 obyv.	138	317	433	392	91	849	921	408	89-90	857	990	508
10 000–49 999 obyv.	134	315	453	421	75	1 219	1 107	352	54-55	1 184	1 308	361
50 000 a více obyv.	51	1 415	1 636	338	36	1 539	1 919	417	26	1 804	2 447	415
Prostějov												
do 1 999 obyv.	252-254	79	109	379	212	300	326	438	216-217	320	350	477
2 000–9 999 obyv.	214-216	118	194	322	137-138	530	601	360	180	474	496	426
10 000–49 999 obyv.	58	1 407	1 454	211	49	1 194	1 410	296	46	1 186	1 487	514
Přerov												
do 1 999 obyv.	246	91	132	681	249-250	167	195	775	250	164	195	1 116
2 000–9 999 obyv.	195	174	233	404	178	387	444	531	209	307	379	677
10 000–49 999 obyv.	94	907	1 005	294	84	814	981	508	85	785	1 005	706
Šumperk												
do 1 999 obyv.	244-245	75	135	464	210	284	345	552	210	299	378	491
2 000–9 999 obyv.	186-187	187	260	520	136	499	604	490	120	555	756	395
10 000–49 999 obyv.	81	921	1 140	263	63	919	1 152	383	63-64	854	1 230	312

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů



Tabulková příloha

1. Zahájené a dokončené byty v krajích České republiky v letech 2001 až 2020
2. Bytová výstavba podle druhu budovy v krajích České republiky úhrnem v letech 2011 až 2020
3. Bytová výstavba na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v krajích České republiky úhrnem v letech 2011 až 2020
4. Zahájené a dokončené byty v okresech Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020
5. Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020
6. Průměrná doba výstavby nových rodinných a bytových domů v krajích České republiky v letech 2011 až 2020
7. Průměrná doba výstavby nových rodinných domů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020
8. Základní údaje o dokončených domech a bytech v Olomouckém kraji
9. Základní údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v Olomouckém kraji
10. Základní údaje o dokončené výstavbě bytových domů v Olomouckém kraji
11. Dokončené byty v krajích České republiky v letech 2001 až 2020 – čtyřleté úhrny
12. Dokončené byty na 1 000 obyvatel v krajích České republiky v letech 2001 až 2020 – roční průměry ze čtyřletých úhrnů
13. Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020 – čtyřleté úhrny
14. Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020 – roční průměry ze čtyřletých úhrnů
15. Dokončené byty v obcích Olomouckého kraje úhrnem v letech 2011 až 2020
16. Domácnosti podle právní formy užívání bytu a typu nájemného podle krajů v roce 2020
17. Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie podle krajů v roce 2020
18. Náklady domácností na bydlení a jejich struktura podle krajů v roce 2020
19. Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) podle krajů v roce 2020
20. Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v krajích České republiky v letech 2011 až 2019
21. Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v krajích České republiky v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry
22. Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019
23. Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry
24. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019
25. Průměrné ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry

Tab. 1 Zahájené a dokončené byty v krajích České republiky v letech 2001 až 2020

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Zahájené									
ČR celkem	28 983	33 606	36 496	39 037	40 381	43 747	43 796	43 531	37 319	28 135
v tom kraje:										
Hl. město Praha	3 331	5 229	5 702	6 937	8 124	7 901	7 886	6 810	5 719	2 878
Středočeský	4 994	6 213	7 540	7 979	9 565	8 407	8 201	9 516	7 516	6 448
Jihočeský	2 302	2 717	2 374	2 567	2 359	2 689	2 568	2 841	1 910	1 793
Plzeňský	1 831	1 842	2 061	1 995	1 698	2 252	2 117	2 458	2 084	2 031
Karlovarský	977	847	1 027	1 020	677	760	588	769	845	608
Ústecký	1 600	1 406	1 129	1 262	1 385	1 798	1 913	1 829	1 631	1 220
Liberecký	917	1 400	1 838	1 435	961	1 595	1 244	1 591	1 535	1 152
Královéhradecký	1 582	1 293	1 400	1 225	1 970	2 012	2 087	2 396	1 942	1 254
Pardubický	1 138	1 414	2 032	1 881	1 711	2 262	2 498	1 733	2 078	1 251
Vysočina	1 589	1 717	1 946	1 911	1 633	1 723	1 671	1 591	1 380	1 154
Jihomoravský	3 080	4 105	3 829	5 371	4 887	5 909	5 614	4 196	4 427	3 414
Olomoucký	1 608	1 532	1 949	1 811	1 760	1 793	2 167	2 280	1 840	1 163
Zlínský	1 664	1 539	1 568	1 626	1 645	1 724	2 010	1 607	1 300	1 228
Moravskoslezský	2 370	2 352	2 101	2 017	2 006	2 922	3 232	3 914	3 112	2 541
	Dokončené									
ČR celkem	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 442
v tom kraje:										
Hl. město Praha	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151
Středočeský	3 176	3 700	4 671	6 127	6 084	5 957	8 599	8 041	7 421	7 405
Jihočeský	1 819	1 900	1 460	2 193	1 956	1 909	2 088	2 707	2 149	2 137
Plzeňský	1 697	1 845	1 719	2 032	1 975	2 067	1 905	2 662	2 051	1 903
Karlovarský	565	449	524	503	1 149	638	543	628	512	866
Ústecký	979	852	1 226	888	1 042	1 119	1 153	993	1 087	1 097
Liberecký	869	983	1 143	1 316	1 133	1 024	1 198	1 355	1 480	1 256
Královéhradecký	1 419	1 671	1 270	1 322	1 423	1 218	1 796	1 919	1 516	1 807
Pardubický	1 479	1 424	1 189	1 580	1 400	1 515	1 866	1 847	1 612	1 644
Vysočina	1 327	1 558	1 325	1 581	1 573	1 495	1 681	1 729	1 416	1 772
Jihomoravský	2 878	3 437	3 316	3 842	3 816	3 985	6 013	4 553	4 928	4 455
Olomoucký	1 753	1 675	1 411	1 462	1 118	1 307	1 766	1 839	2 026	1 648
Zlínský	1 590	1 550	1 380	1 494	1 706	1 138	1 661	1 326	1 894	1 403
Moravskoslezský	1 997	2 297	2 078	2 004	1 924	1 632	1 958	2 453	2 984	2 898



Tab. 1 Zahájené a dokončené byty v krajích České republiky v letech 2001 až 2020

dokončení

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Zahájené										
27 535	23 853	22 108	24 351	26 378	27 224	31 521	33 121	38 677	35 254	ČR celkem
2 733	2 827	3 352	4 481	5 227	2 758	3 734	4 218	6 487	4 335	v tom kraje:
5 846	4 914	3 831	4 239	4 706	5 547	6 514	6 284	6 489	5 823	Hl. město Praha
2 193	1 485	1 481	1 484	1 312	1 979	1 703	1 939	2 108	2 485	Středočeský
1 630	1 420	1 413	1 300	1 548	2 170	2 356	2 163	2 156	2 740	Jihočeský
728	607	614	638	492	484	619	630	947	726	Plzeňský
1 197	1 147	846	1 019	1 031	1 299	1 196	1 524	1 373	1 502	Karlovarský
839	747	637	749	704	737	859	925	1 883	1 193	Ústecký
1 272	1 216	1 061	935	874	1 301	1 428	1 696	1 645	1 544	Liberecký
1 376	1 096	1 062	1 060	1 045	1 259	1 504	1 398	1 547	1 664	Královéhradecký
1 238	991	881	859	970	1 154	1 354	1 740	1 762	1 751	Pardubický
3 380	3 008	2 807	3 650	3 841	3 776	4 027	4 406	4 849	4 942	Vysočina
1 264	1 176	1 207	1 065	1 468	1 386	2 413	2 043	2 089	1 917	Jihomoravský
1 128	1 145	854	941	1 043	1 123	1 261	1 491	1 860	1 698	Olomoucký
2 711	2 074	2 062	1 931	2 117	2 251	2 553	2 664	3 482	2 934	Zlínský
										Moravskoslezský
Dokončené										
28 630	29 467	25 238	23 954	25 095	27 322	28 569	33 850	36 406	34 412	ČR celkem
3 480	4 024	3 844	4 848	5 211	6 092	5 846	5 290	6 002	5 449	v tom kraje:
6 376	5 900	5 295	4 226	4 872	4 860	5 449	7 244	7 030	6 836	Hl. město Praha
2 028	1 983	1 311	1 287	1 246	1 244	1 253	1 713	2 229	1 667	Středočeský
1 457	1 444	1 445	1 362	1 208	1 561	1 647	2 426	2 688	2 506	Jihočeský
626	543	430	326	408	501	375	488	683	549	Plzeňský
1 239	1 271	935	743	816	780	1 012	1 137	1 317	1 146	Karlovarský
957	1 252	774	681	628	786	670	1 044	838	788	Ústecký
1 320	1 384	1 046	1 035	1 059	1 064	1 215	1 473	1 703	1 488	Liberecký
1 274	1 295	1 021	996	1 096	1 224	1 136	1 671	1 724	1 568	Královéhradecký
1 347	1 276	1 194	1 039	997	969	1 014	1 437	1 484	1 556	Pardubický
3 608	3 770	3 516	3 242	3 338	3 833	4 236	4 447	4 719	4 451	Vysočina
1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	2 212	Jihomoravský
1 090	1 137	792	806	934	975	976	1 303	1 563	1 478	Olomoucký
2 523	2 698	2 404	1 943	2 187	2 096	2 261	2 547	2 442	2 718	Zlínský
										Moravskoslezský

Tab. 2 Bytová výstavba podle druhu budovy v krajích České republiky úhrnem v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom		z toho		
		nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Zahájené						
ČR celkem	290 022	240 430	49 592	163 238	69 708	14 193
v tom kraje:						
Hl. město Praha	40 152	34 770	5 382	4 699	28 825	1 547
Středočeský	54 193	48 101	6 092	41 154	6 206	1 397
Jihočeský	18 169	14 500	3 669	11 473	2 688	843
Plzeňský	18 896	15 892	3 004	10 224	5 430	674
Karlovarský	6 485	4 852	1 633	3 195	1 547	510
Ústecký	12 134	8 390	3 744	7 515	550	1 168
Liberecký	9 273	7 633	1 640	5 925	1 488	631
Královéhradecký	12 972	10 477	2 495	7 934	2 237	564
Pardubický	13 011	10 831	2 180	9 026	1 653	578
Vysočina	12 700	10 703	1 997	8 708	1 752	694
Jihomoravský	38 686	31 197	7 489	20 617	8 728	2 368
Olomoucký	16 028	13 214	2 814	8 087	4 228	1 188
Zlínský	12 544	10 620	1 924	8 152	2 146	693
Moravskoslezský	24 779	19 250	5 529	16 529	2 230	1 338
Dokončené						
ČR celkem	292 943	254 812	38 131	165 514	85 587	5 677
v tom kraje:						
Hl. město Praha	50 086	45 095	4 991	5 885	38 759	417
Středočeský	58 088	52 285	5 803	42 945	8 875	708
Jihočeský	15 961	14 772	1 189	10 893	3 716	245
Plzeňský	17 744	15 586	2 158	10 108	5 401	321
Karlovarský	4 929	4 068	861	3 117	910	157
Ústecký	10 396	8 233	2 163	7 424	707	280
Liberecký	8 418	7 145	1 273	5 840	1 162	226
Královéhradecký	12 787	10 615	2 172	8 318	2 175	292
Pardubický	13 005	11 322	1 683	8 974	2 230	321
Vysočina	12 313	10 791	1 522	9 293	1 343	279
Jihomoravský	39 160	33 307	5 853	19 758	12 442	1 132
Olomoucký	15 183	13 069	2 114	8 534	4 370	359
Zlínský	11 054	9 612	1 442	7 574	1 851	342
Moravskoslezský	23 819	18 912	4 907	16 851	1 646	598



Tab. 3 Bytová výstavba na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v krajích České republiky úhrnem v letech 2011 až 2020

	Byty celkem (roční průměr)	v tom		z toho		
		nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Zahájené						
ČR celkem	2,74	2,27	0,47	1,54	0,66	0,13
v tom kraje:						
Hl. město Praha	3,15	2,73	0,42	0,37	2,26	0,12
Středočeský	4,08	3,62	0,46	3,10	0,47	0,11
Jihočeský	2,84	2,27	0,57	1,80	0,42	0,13
Plzeňský	3,27	2,75	0,52	1,77	0,94	0,12
Karlovarský	2,17	1,63	0,55	1,07	0,52	0,17
Ústecký	1,47	1,02	0,45	0,91	0,07	0,14
Liberecký	2,11	1,73	0,37	1,35	0,34	0,14
Královéhradecký	2,35	1,90	0,45	1,44	0,41	0,10
Pardubický	2,51	2,09	0,42	1,74	0,32	0,11
Vysočina	2,49	2,10	0,39	1,71	0,34	0,14
Jihomoravský	3,29	2,65	0,64	1,75	0,74	0,20
Olomoucký	2,52	2,08	0,44	1,27	0,67	0,19
Zlínský	2,14	1,82	0,33	1,39	0,37	0,12
Moravskoslezský	2,04	1,59	0,46	1,36	0,18	0,11
Dokončené						
ČR celkem	2,77	2,41	0,36	1,57	0,81	0,05
v tom kraje:						
Hl. město Praha	3,93	3,54	0,39	0,46	3,04	0,03
Středočeský	4,37	3,93	0,44	3,23	0,67	0,05
Jihočeský	2,50	2,31	0,19	1,71	0,58	0,04
Plzeňský	3,07	2,69	0,37	1,75	0,93	0,06
Karlovarský	1,65	1,36	0,29	1,04	0,31	0,05
Ústecký	1,26	1,00	0,26	0,90	0,09	0,03
Liberecký	1,91	1,62	0,29	1,33	0,26	0,05
Královéhradecký	2,32	1,92	0,39	1,51	0,39	0,05
Pardubický	2,51	2,19	0,33	1,73	0,43	0,06
Vysočina	2,41	2,12	0,30	1,82	0,26	0,05
Jihomoravský	3,33	2,83	0,50	1,68	1,06	0,10
Olomoucký	2,39	2,06	0,33	1,34	0,69	0,06
Zlínský	1,89	1,64	0,25	1,29	0,32	0,06
Moravskoslezský	1,96	1,56	0,40	1,39	0,14	0,05

Tab. 4 Zahájené a dokončené byty v okresech Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020

		Zahájené									
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kraj celkem		1 608	1 532	1 949	1 811	1 760	1 793	2 167	2 280	1 840	1 163
v tom okresy:											
Jeseník		95	85	92	27	57	55	67	140	111	93
Olomouc		639	575	786	754	884	779	1 109	1 209	768	486
Prostějov		348	308	324	393	394	330	457	340	401	203
Přerov		243	258	353	188	195	271	229	273	280	189
Šumperk		283	306	394	449	230	358	305	318	280	192
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem		1 264	1 176	1 207	1 065	1 468	1 386	2 413	2 043	2 089	1 917
v tom okresy:											
Jeseník		65	86	80	76	48	69	40	26	80	73
Olomouc		454	379	454	519	886	663	1 469	1 053	1 111	1 004
Prostějov		287	327	178	235	228	306	390	493	369	355
Přerov		244	226	190	106	180	205	297	219	248	240
Šumperk		214	158	305	129	126	143	217	252	281	245
		Dokončené									
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kraj celkem		1 753	1 675	1 411	1 462	1 118	1 307	1 766	1 839	2 026	1 648
v tom okresy:											
Jeseník		137	54	95	72	54	109	90	84	60	112
Olomouc		783	730	629	618	470	588	891	973	1 156	887
Prostějov		418	394	246	282	241	373	415	320	320	289
Přerov		310	329	294	241	174	123	138	314	276	147
Šumperk		105	168	147	249	179	114	232	148	214	213
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem		1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	2 212
v tom okresy:											
Jeseník		88	112	70	70	105	70	29	37	86	74
Olomouc		652	708	603	893	534	733	860	897	1 135	1 272
Prostějov		245	287	258	168	207	249	297	352	271	477
Přerov		210	208	167	155	138	148	145	153	246	177
Šumperk		110	175	133	134	111	137	148	191	246	212



Tab. 5 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2011								
Kraj celkem	1 305	836	126	70	73	8	64	128
v tom okresy:								
Jeseník	88	39	-	7	11	-	1	30
Olomouc	652	386	105	27	26	8	53	47
Prostějov	245	173	21	13	26	-	7	5
Přerov	210	138	-	14	10	-	2	46
Šumperk	110	100	-	9	-	-	1	-
2012								
Kraj celkem	1 490	918	294	70	98	23	45	42
v tom okresy:								
Jeseník	112	43	33	9	7	2	2	16
Olomouc	708	419	199	32	29	-	13	16
Prostějov	287	142	28	16	62	21	18	-
Přerov	208	152	34	5	-	-	10	7
Šumperk	175	162	-	8	-	-	2	3
2013								
Kraj celkem	1 231	799	216	68	33	30	23	62
v tom okresy:								
Jeseník	70	30	-	12	7	-	2	19
Olomouc	603	327	199	23	11	11	6	26
Prostějov	258	199	10	13	13	8	10	5
Přerov	167	127	-	15	2	11	4	8
Šumperk	133	116	7	5	-	-	1	4
2014								
Kraj celkem	1 420	760	404	66	34	26	58	72
v tom okresy:								
Jeseník	70	23	-	14	9	-	14	10
Olomouc	893	357	385	24	14	26	39	48
Prostějov	168	137	-	12	11	-	5	3
Přerov	155	127	19	8	-	-	-	1
Šumperk	134	116	-	8	-	-	-	10
2015								
Kraj celkem	1 095	647	209	51	25	-	27	136
v tom okresy:								
Jeseník	105	29	16	3	5	-	10	42
Olomouc	534	295	158	26	7	-	9	39
Prostějov	207	116	19	12	11	-	4	45
Přerov	138	112	8	5	2	-	3	8
Šumperk	111	95	8	5	-	-	1	2
2016								
Kraj celkem	1 337	738	421	57	19	2	36	64
v tom okresy:								
Jeseník	70	32	-	11	-	-	14	13
Olomouc	733	280	403	27	-	2	6	15
Prostějov	249	157	18	13	19	-	14	28
Přerov	148	136	-	4	-	-	-	8
Šumperk	137	133	-	2	-	-	2	-

Tab. 5 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020

dokončení

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2017								
Kraj celkem	1 479	772	555	24	38	-	13	77
v tom okresy:								
Jeseník	29	26	-	-	-	-	-	3
Olomouc	860	331	463	15	9	-	5	37
Prostějov	297	167	75	2	15	-	4	34
Přerov	145	118	17	4	3	-	1	2
Šumperk	148	130	-	3	11	-	3	1
2018								
Kraj celkem	1 630	1 016	405	29	55	-	51	74
v tom okresy:								
Jeseník	37	26	-	-	-	-	1	10
Olomouc	897	493	322	15	18	-	23	26
Prostějov	352	220	77	8	17	-	15	15
Přerov	153	119	-	3	16	-	-	15
Šumperk	191	158	6	3	4	-	12	8
2019								
Kraj celkem	1 984	1 013	717	25	87	-	25	117
v tom okresy:								
Jeseník	86	43	-	-	11	-	3	29
Olomouc	1 135	473	598	8	9	-	7	40
Prostějov	271	179	29	10	25	-	11	17
Přerov	246	164	20	5	38	-	4	15
Šumperk	246	154	70	2	4	-	-	16
2020^{1,2)}								
Kraj celkem	2 212	1 035	1 023	58	79	-	17	.
v tom okresy:								
Jeseník	74	51	8	10	1	-	4	.
Olomouc	1 272	509	718	18	18	-	9	.
Prostějov	477	153	267	16	40	-	1	.
Přerov	177	154	11	9	-	-	3	.
Šumperk	212	168	19	5	20	-	-	.
2011–2020^{1,2)}								
Kraj celkem	15 183	8 534	4 370	518	541	89	359	772
v tom okresy:								
Jeseník	741	342	57	66	51	2	51	172
Olomouc	8 287	3 870	3 550	215	141	47	170	294
Prostějov	2 811	1 643	544	115	239	29	89	152
Přerov	1 747	1 347	109	72	71	11	27	110
Šumperk	1 597	1 332	110	50	39	-	22	44

¹⁾ v roce 2020 byly byty dokončené v nebytových prostorách započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

²⁾ v roce 2020 byly do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách



Tab. 6 Průměrná doba výstavby nových rodinných a bytových domů v krajích České republiky v letech 2011 až 2020

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Rodinné domy									
ČR celkem	42	42	42	43	43	43	41	40	40	37
v tom kraje:										
Hl. město Praha	44	43	40	38	37	32	32	33	34	31
Středočeský	39	40	41	41	40	41	40	39	38	36
Jihočeský	47	47	46	45	49	47	48	48	48	45
Plzeňský	46	45	44	46	44	41	40	41	42	39
Karlovarský	39	41	44	44	44	51	41	41	47	36
Ústecký	40	42	38	43	42	45	42	41	42	39
Liberecký	45	46	44	48	45	44	49	47	46	42
Královéhradecký	42	44	51	48	46	47	46	44	45	40
Pardubický	45	41	43	41	42	44	41	39	38	35
Vysočina	52	47	49	49	50	48	47	41	43	41
Jihomoravský	44	44	43	44	43	44	39	39	39	38
Olomoucký	41	40	43	43	46	45	45	38	37	35
Zlínský	49	52	47	48	50	48	50	41	42	41
Moravskoslezský	37	35	34	35	36	35	34	34	32	32
	Bytové domy									
ČR celkem	32	41	34	30	31	32	34	42	33	36
v tom kraje:										
Hl. město Praha	28	32	32	28	23	23	36	27	26	33
Středočeský	31	35	45	35	41	36	45	50	32	32
Jihočeský	29	61	26	25	32	42	26	60	32	26
Plzeňský	42	33	28	31	45	26	26	29	31	37
Karlovarský	29	34	49	i. d.	30	61	i. d.	71	48	54
Ústecký	38	73	48	i. d.	i. d.	i. d.	40	i. d.	72	61
Liberecký	33	48	46	42	16	57	48	63	60	56
Královéhradecký	36	45	26	26	26	48	22	72	50	34
Pardubický	46	43	61	i. d.	70	28	37	45	26	42
Vysočina	34	72	34	41	44	48	32	40	43	33
Jihomoravský	33	32	26	31	28	32	26	34	27	38
Olomoucký	29	39	32	24	24	22	39	27	27	26
Zlínský	43	61	34	23	40	48	48	39	40	46
Moravskoslezský	21	34	26	31	27	30	40	63	25	50

Tab. 7 Průměrná doba výstavby nových rodinných domů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020

v měsících

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Rodinné domy									
Kraj celkem	41	40	43	43	46	45	45	38	37	35
v tom SO ORP:										
Hranice	44	30	44	41	46	59	42	45	30	40
Jeseník	48	57	40	45	58	48	52	61	46	57
Konice	41	59	85	43	57	64	39	60	36	62
Lipník nad Bečvou	44	46	46	54	69	30	37	27	57	33
Litovel	47	39	50	54	50	41	38	42	35	38
Mohelnice	38	44	38	44	34	36	35	43	47	27
Olomouc	39	38	36	43	45	46	43	38	32	33
Prostějov	39	38	45	40	44	42	49	34	33	33
Přerov	47	49	50	40	46	58	56	51	38	40
Šternberk	39	30	45	36	46	40	39	38	38	35
Šumperk	34	39	56	57	54	50	53	38	43	25
Uničov	39	40	43	41	38	43	37	27	37	36
Zábřeh	46	32	34	37	31	36	48	36	41	33



Tab. 8 Základní údaje o dokončených domech a bytech v Olomouckém kraji

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ^{1, 2)}
Bytové budovy s novými byty	962	1 022	886	855	751	822	834	1 080	1 092	1 077
v tom materiál nosných zdí:										
cihly, tvárnice a cihlové bloky	837	870	778	728	641	672	670	831	870	873
stěnové panely (montované)	15	27	14	10	9	14	27	15	12	11
dřevo	86	102	75	86	89	129	136	231	208	189
jiné materiály vč. kombinací	24	23	19	31	12	7	1	3	2	4
Dokončené byty	1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	2 212
v tom:										
v rodinných domech	836	918	799	760	647	738	772	1 016	1 013	1 035
v bytových domech	126	294	216	404	209	421	555	405	717	1 023
v NPV k rodinným domům	70	70	68	66	51	57	24	29	25	58
v NPV k bytovým domům	73	98	33	34	25	19	38	55	87	79
v domovech-penzionech										
a domovech pro seniory	8	23	30	26	-	2	-	-	-	-
v nebytových budovách	64	45	23	58	27	36	13	51	25	17
ve stavebně upravených										
nebytových prostorách	128	42	62	72	136	64	77	74	117	-
Byty v nových rodinných										
a bytových domech	962	1 212	1 015	1 164	856	1 159	1 327	1 421	1 730	2 058
v tom energetická náročnost budovy:										
A mimořádně úsporná	16	23	15	32	27	20	6	44	99	181
B velmi úsporná	300	360	229	284	405	503	414	792	1 276	1 026
C úsporná	646	829	771	848	424	636	907	585	355	851
Podíl dokončených bytů (%):										
připojených na plynovodní síť	60,2	63,6	56,8	44,4	51,0	38,4	41,4	43,1	31,4	29,4
bez přívodu plynu	39,4	36,2	43,1	55,6	49,0	61,5	58,6	56,9	68,5	70,1
s vytápěním centrálním domovním	80,2	74,2	84,5	70,6	81,8	76,9	72,8	84,3	74,5	73,6
s vytápěním centrálním dálkovým	11,0	7,9	5,4	20,7	8,6	16,0	23,0	10,1	19,9	18,4
s vytápěním lokálním	8,9	17,9	10,1	8,6	9,6	7,1	4,3	5,6	5,6	8,1
Užitná plocha bytů (tis. m ²)	143,4	163,6	132,2	149,3	115,3	121,6	133,6	177,1	204,9	211,3
Obytná plocha bytů (tis. m ²)	100,2	112,9	89,1	103,5	78,7	87,3	98,7	121,6	135,6	143,6
	Průměr na 1 byt									
Užitná plocha bytů (m ²)	109,9	109,8	107,4	105,1	105,3	91,0	90,3	108,6	103,3	95,5
Obytná plocha bytů (m ²)	76,8	75,8	72,4	72,9	71,9	65,3	66,7	74,6	68,4	64,9

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

²⁾ do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

Tab. 9 Základní údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v Olomouckém kraji

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Dokončené rodinné domy	818	898	769	749	634	721	750	993	995	988
v tom materiál nosných zdí:										
cihly, tvárnice a cihlové bloky	705	755	668	634	530	575	593	750	779	791
stěnové panely (montované)	9	26	14	10	8	11	22	11	9	9
dřevo	84	100	74	85	88	128	134	229	205	188
jiné materiály vč. kombinací	20	17	13	20	8	7	1	3	2	-
Zastavěná plocha domů (tis. m ²)	114	127	109	110	92	100	108	144	151	146
Obestavěný prostor domů (tis. m ³)	607	671	587	558	486	527	546	742	750	740
Hodnota dokončených domů (mil. Kč) ¹⁾	2 507,2	2 852,0	2 319,1	2 349,8	1 997,7	2 202,7	2 385,2	3 361,0	3 368,3	3 627,7
	Průměr na 1 rodinný dům									
Zastavěná plocha (m ²)	139,8	141,0	141,9	146,8	144,4	138,2	143,7	144,9	152,1	147,4
Obestavěný prostor (m ³)	741,5	746,9	763,2	744,9	766,7	731,5	728,5	747,2	753,8	748,7
Hodnota domu (tis. Kč) ¹⁾	3 065,1	3 175,9	3 015,7	3 137,2	3 151,0	3 055,1	3 180,2	3 384,6	3 385,2	3 671,7
	Byty v nových rodinných domech									
Dokončené byty	836	918	799	760	647	738	772	1 016	1 013	1 035
v tom podle počtu pokojů:										
garsoniéry	-	-	5	2	3	1	2	-	2	-
jednopokojové ²⁾	3	4	11	12	7	9	3	12	10	9
dvoupokojové	31	33	43	31	23	39	50	34	32	68
třípokojové	132	136	121	118	122	129	168	197	166	184
čtyřpokojové	367	408	351	324	266	353	296	474	512	489
pětipokojové a větší	303	337	268	273	226	207	253	299	291	285
Podíl bytů (%):										
připojených na plynovodní síť	65,0	60,0	56,8	47,4	44,8	39,6	34,1	30,4	25,5	23,4
bez přívodu plynu	34,4	39,7	43,1	52,6	55,2	60,3	65,9	69,6	74,4	76,3
s vytápěním centrálním domovním	95,7	91,7	95,2	93,7	94,1	94,2	98,2	93,9	93,0	90,1
s vytápěním centrálním dálkovým	0,2	0,5	0,4	0,4	0,3	0,1	x	0,1	0,1	0,8
s vytápěním lokálním	4,1	7,7	4,4	5,8	5,6	5,7	1,8	6,0	6,9	9,1
Užitná plocha bytů (tis. m ²)	111,1	124,4	104,9	104,2	84,1	84,9	89,8	134,7	141,2	139,4
Obytná plocha bytů (tis. m ²)	75,7	85,4	69,3	67,8	57,3	61,6	67,0	89,2	89,2	89,9
	Průměr na 1 byt v rodinném domě									
Užitná plocha (m ²)	132,9	135,5	131,3	137,1	130,0	115,1	116,4	132,6	139,4	134,7
Obytná plocha (m ²)	90,5	93,0	86,8	89,2	88,5	83,5	86,8	87,8	88,0	86,9
Hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	2 999,1	3 106,7	2 902,5	3 091,8	3 087,7	2 984,7	3 089,6	3 308,0	3 325,1	3 505,0
Hodnota 1 m ² obytné plochy (tis. Kč) ¹⁾	33,1	33,4	33,5	34,6	34,9	35,8	35,6	37,7	37,8	40,3
Hodnota 1 m ² užitné plochy (tis. Kč) ¹⁾	22,6	22,9	22,1	22,5	23,8	25,9	26,5	24,9	23,9	26,0

¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)²⁾ včetně dvougarsoniér

Tab. 10 Základní údaje o dokončené výstavbě bytových domů v Olomouckém kraji

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové bytové domy									
Dokončené bytové domy	8	14	10	13	11	11	23	19	21	27
z toho materiál nosných zdí:										
cihly, tvárnice a cihlové bloky	7	9	8	8	11	10	18	15	16	23
stěnové panely (montované)	-	1	-	-	-	1	3	4	2	2
Zastavěná plocha (tis. m ²)	3	8	5	10	6	8	14	16	22	24
Obestavěný prostor (tis. m ³)	41	113	61	137	77	116	187	170	241	360
Hodnota dokončených domů (mil. Kč) ¹⁾	202,3	532,0	355,7	621,9	313,3	687,2	965,3	940,0	1 238,7	1 858,0
	Průměr na 1 bytový dům									
Zastavěná plocha (m ²)	411	555	519	802	527	765	629	856	1 044	878
Obestavěný prostor (m ³)	5 095	8 089	6 103	10 575	6 985	10 536	8 133	8 938	11 484	13 347
Hodnota domu (tis. Kč) ¹⁾	25 284	38 000	35 566	47 839	28 482	62 475	41 970	49 474	58 988	68 814
Počet bytů	15,8	21,0	21,6	31,1	19,0	38,3	24,1	21,3	34,1	37,9
	Byty v nových bytových domech									
Dokončené byty	126	294	216	404	209	421	555	405	717	1 023
v tom podle počtu pokojů::										
garsoniéry	4	42	18	21	18	18	28	24	8	14
jednopokojové ²⁾	32	47	55	105	68	144	188	106	191	316
dvoupokojové	69	109	101	148	68	163	238	139	337	505
třípokojové	16	74	32	89	50	88	87	106	148	147
čtyřpokojové	5	18	10	40	5	8	13	25	33	40
pětipokojové a větší	-	4	-	1	-	-	1	5	-	1
Podíl bytů (%)										
připojených na plynovodní síť	27,8	55,1	41,2	19,1	45,5	19,7	40,7	56,5	26,4	31,4
bez přívodu plynu	72,2	44,9	58,8	80,9	54,5	80,3	59,3	43,5	73,6	67,9
s vytápěním centrálním domovním	27,8	22,8	54,2	19,1	49,3	44,7	34,6	59,5	45,2	58,1
s vytápěním centrálním dálkovým	62,7	37,8	28,7	72,0	43,1	50,6	61,3	40,5	54,8	38,9
s vytápěním lokálním	9,5	39,5	17,1	8,9	7,7	4,8	4,1	-	-	3,0
Užitná plocha bytů (tis. m ²)	7,2	20,0	10,2	25,7	12,3	24,1	33,7	27,6	45,9	60,7
Obytná plocha bytů (tis. m ²)	5,2	13,8	8,6	23,3	9,1	17,0	24,5	22,4	34,5	46,1
	Průměr na 1 byt v bytovém domě									
Užitná plocha (m ²)	57,4	67,9	47,4	63,6	59,0	57,2	60,6	68,2	64,0	59,3
Obytná plocha (m ²)	41,4	46,8	39,6	57,6	43,8	40,4	44,2	55,2	48,2	45,0
Hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	1 605,3	1 809,5	1 646,6	1 539,4	1 499,0	1 632,4	1 739,3	2 321,0	1 727,7	1 816,2
Hodnota 1 m ² obytné plochy (tis. Kč) ¹⁾	38,7	38,7	41,6	26,7	34,3	40,4	39,4	42,0	35,9	40,3
Hodnota 1 m ² užitné plochy (tis. Kč) ¹⁾	28,0	26,7	34,7	24,2	25,4	28,6	28,7	34,0	27,0	30,6

¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

²⁾ včetně dvugarsoniér

Tab. 11 Dokončené byty v krajích České republiky v letech 2001 až 2020 – čtyřleté úhrny

	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2020
	Byty v nových rodinných domech				
ČR celkem	47 108	63 301	73 711	57 918	72 769
v tom kraje:					
Hl. město Praha	3 110	3 015	2 242	2 082	2 775
Středočeský	10 293	17 733	19 159	15 034	18 935
Jihočeský	3 565	5 019	5 273	3 723	4 733
Plzeňský	2 870	3 603	4 305	3 511	4 687
Karlovarský	909	1 334	1 702	1 028	1 283
Ústecký	1 915	2 539	3 344	2 449	3 323
Liberecký	1 712	2 186	2 988	2 151	2 331
Královéhradecký	2 230	3 150	3 675	3 052	3 370
Pardubický	2 338	3 530	3 927	3 102	4 056
Vysočina	2 628	3 492	4 037	3 348	3 959
Jihomoravský	5 641	6 836	8 281	7 081	8 908
Olomoucký	2 703	2 870	3 665	2 944	3 836
Zlínský	3 087	2 964	3 586	2 524	3 381
Moravskoslezský	4 107	5 030	7 527	5 889	7 192
	Byty v nových bytových domech				
ČR celkem	30 747	52 264	38 260	28 825	43 180
v tom kraje:					
Hl. město Praha	10 953	21 042	15 867	15 792	17 701
Středočeský	3 381	6 734	4 807	2 220	4 901
Jihočeský	1 344	2 138	1 793	964	1 612
Plzeňský	1 845	2 931	1 372	1 229	3 633
Karlovarský	404	1 117	490	337	402
Ústecký	564	608	349	174	320
Liberecký	1 381	1 834	1 146	310	416
Královéhradecký	1 464	1 854	1 240	409	1 491
Pardubický	1 752	1 948	993	609	1 252
Vysočina	1 234	1 539	868	335	781
Jihomoravský	3 350	7 271	5 232	4 271	6 015
Olomoucký	1 448	1 565	1 613	1 250	2 700
Zlínský	975	1 151	965	400	1 233
Moravskoslezský	652	532	1 525	525	723



Tab. 12 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v krajích České republiky v letech 2001 až 2020
– roční průměry ze čtyřletých úhrnů

	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2020
	Byty v nových rodinných domech				
ČR celkem	1,15	1,53	1,75	1,37	1,71
v tom kraje:					
Hl. město Praha	0,67	0,63	0,45	0,41	0,53
Středočeský	2,28	3,76	3,79	2,86	3,46
Jihočeský	1,43	1,99	2,07	1,46	1,84
Plzeňský	1,31	1,62	1,88	1,53	2,00
Karlovarský	0,75	1,09	1,39	0,86	1,09
Ústecký	0,58	0,77	1,00	0,74	1,01
Liberecký	1,00	1,27	1,70	1,22	1,32
Královéhradecký	1,02	1,43	1,66	1,38	1,53
Pardubický	1,15	1,73	1,90	1,50	1,95
Vysočina	1,27	1,71	1,97	1,64	1,94
Jihomoravský	1,26	1,51	1,79	1,51	1,88
Olomoucký	1,06	1,12	1,43	1,16	1,52
Zlínský	1,30	1,26	1,52	1,08	1,45
Moravskoslezský	0,81	1,01	1,52	1,21	1,50
	Byty v nových bytových domech				
ČR celkem	0,75	1,27	0,91	0,68	1,01
v tom kraje:					
Hl. město Praha	2,36	4,40	3,19	3,14	3,38
Středočeský	0,75	1,43	0,95	0,42	0,89
Jihočeský	0,54	0,85	0,70	0,38	0,63
Plzeňský	0,84	1,32	0,60	0,53	1,55
Karlovarský	0,33	0,91	0,40	0,28	0,34
Ústecký	0,17	0,18	0,10	0,05	0,10
Liberecký	0,81	1,06	0,65	0,18	0,24
Královéhradecký	0,67	0,84	0,56	0,19	0,68
Pardubický	0,86	0,96	0,48	0,29	0,60
Vysočina	0,60	0,75	0,42	0,16	0,38
Jihomoravský	0,75	1,60	1,13	0,91	1,27
Olomoucký	0,57	0,61	0,63	0,49	1,07
Zlínský	0,41	0,49	0,41	0,17	0,53
Moravskoslezský	0,13	0,11	0,31	0,11	0,15

Tab. 13 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020 – čtyřleté úhrny

	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2020
	Byty v nových rodinných domech				
Kraj celkem	2 706	2 870	3 665	2 944	3 836
v tom SO ORP:					
Hranice	142	119	147	160	190
Jeseník	114	123	163	114	146
Konice	42	40	56	38	59
Lipník nad Bečvou	68	46	90	77	99
Litovel	94	147	161	176	206
Mohelnice	92	101	105	80	117
Olomouc	883	931	1 220	851	1 206
Prostějov	451	522	629	571	660
Přerov	382	259	347	265	266
Šternberk	67	122	145	138	225
Šumperk	94	137	255	198	281
Uničov	80	149	128	94	169
Zábřeh	197	174	219	182	212
	Byty v nových bytových domech				
Kraj celkem	1 464	1 565	1 613	1 250	2 700
v tom SO ORP:					
Hranice	102	26	15	23	19
	12	62	78	16	8
Konice	-	-	-	-	-
Lipník nad Bečvou	43	-	-	-	20
Litovel	96	24	9	-	26
Mohelnice	15	-	-	7	77
Olomouc	703	960	1 074	1 145	2 006
Prostějov	297	324	175	47	448
Přerov	79	28	81	4	9
Šternberk	39	27	97	-	69
Šumperk	40	36	24	8	-
Uničov	32	33	38	-	-
Zábřeh	6	45	22	-	18



Tab. 14 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 2001 až 2020 – roční průměry ze čtyřletých úhrnů

	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2020
	Byty v nových rodinných domech				
Kraj celkem	1,05	1,12	1,43	1,16	1,51
v tom SO ORP:					
Hranice	1,01	0,85	1,06	1,16	1,39
Jeseník	0,67	0,74	1,00	0,72	0,95
Konice	0,91	0,88	1,26	0,87	1,38
Lipník nad Bečvou	1,11	0,75	1,46	1,26	1,63
Litovel	1,00	1,56	1,70	1,85	2,17
Mohelnice	1,23	1,35	1,40	1,08	1,60
Olomouc	1,40	1,47	1,90	1,31	1,83
Prostějov	1,15	1,33	1,59	1,45	1,68
Přerov	1,13	0,77	1,04	0,81	0,82
Šternberk	0,68	1,24	1,48	1,42	2,33
Šumperk	0,32	0,47	0,89	0,70	1,02
Uničov	0,87	1,62	1,40	1,04	1,88
Zábřeh	1,46	1,29	1,63	1,36	1,60
	Byty v nových bytových domech				
Kraj celkem	0,57	0,61	0,63	0,49	1,07
v tom SO ORP:					
Hranice	0,73	0,19	0,11	0,17	0,14
Jeseník	0,07	0,37	0,48	0,10	0,05
Konice	-	-	-	-	-
Lipník nad Bečvou	0,70	-	-	-	0,33
Litovel	1,02	0,26	0,10	-	0,27
Mohelnice	0,20	-	0,00	0,09	1,05
Olomouc	1,12	1,52	1,67	1,76	3,05
Prostějov	0,76	0,82	0,44	0,12	1,14
Přerov	0,23	0,08	0,24	0,01	0,03
Šternberk	0,39	0,28	0,99	-	0,71
Šumperk	0,14	0,12	0,08	0,03	-
Uničov	0,35	0,36	0,41	-	-
Zábřeh	0,04	0,33	0,16	-	0,14

Tab. 15 Dokončené byty v obcích Olomouckého kraje úhrnem v letech 2011 až 2020

Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾		Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾	
			celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)				celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)
Alojzov	PV	Pro	10	4,13	Dolní Studénky	SU	Sum	33	2,50
Babice	OC	Stn	36	7,89	Dolní Těšice	PR	Hra	2	3,11
Bedihošť	PV	Pro	38	3,61	Dolní Újezd	PR	Lip	29	2,39
Bělá pod Pradědem	JE	Jes	62	3,42	Doloplazy	OC	Olo	32	2,37
Bělkovice-Lašťany	OC	Olo	97	4,34	Doloplazy	PV	Pro	7	1,30
Bělotín	PR	Hra	44	2,39	Domašov nad Bystřicí	OC	Stn	1	0,20
Beňov	PR	Pre	12	1,75	Domašov u Šternberka	OC	Stn	12	3,69
Bernartice	JE	Jes	5	0,55	Domažovice	PR	Pre	10	1,77
Bezuchov	PR	Pre	4	2,12	Drahanovice	OC	Olo	54	3,18
Bílá Lhota	OC	Lit	30	2,65	Drahany	PV	Pro	12	2,27
Bílá Voda	JE	Jes	-	-	Drozdvov	SU	Zab	2	0,58
Bílovice-Lutotín	PV	Pro	11	2,12	Držovice	PV	Pro	65	4,64
Bílsko	OC	Lit	7	3,19	Dřevnovice	PV	Pro	22	4,59
Biskupice	PV	Pro	12	3,93	Dřevohostice	PR	Pre	19	1,26
Blatec	OC	Olo	30	4,73	Dub nad Moravou	OC	Olo	28	1,75
Bludov	SU	Sum	13	0,42	Dubčany	OC	Lit	20	8,50
Bohdíkov	SU	Sum	10	0,75	Dubicko	SU	Zab	32	2,99
Bohuňovice	OC	Olo	63	2,48	Dzbel	PV	Kon	5	1,99
Bohuslavice	SU	Zab	24	4,61	Grygov	OC	Olo	28	1,87
Bohuslavice	PV	Kon	7	1,56	Grymov	PR	Pre	3	1,83
Bohuslávky	PR	Lip	-	-	Hačky	PV	Kon	1	0,96
Bohutín	SU	Sum	11	1,43	Haňovice	OC	Lit	12	2,66
Bochoř	PR	Pre	20	2,02	Hanušovice	SU	Sum	18	0,56
Bousín	PV	Pro	3	2,18	Hlásnice	OC	Stn	9	4,16
Bouzov	OC	Lit	28	1,83	Hlinsko	PR	Lip	6	2,66
Branná	SU	Sum	17	5,98	Hlubočky	OC	Olo	75	1,76
Bratrušov	SU	Sum	13	2,07	Hlučov	PV	Pro	10	2,85
Brníčko	SU	Zab	13	2,01	Hlušovice	OC	Olo	51	5,94
Brodek u Konice	PV	Kon	11	1,30	Hněvotín	OC	Olo	123	6,99
Brodek u Prostějova	PV	Pro	29	1,90	Hnojice	OC	Stn	33	5,28
Brodek u Přerova	PR	Pre	7	0,35	Horka nad Moravou	OC	Olo	78	3,23
Březsko	PV	Kon	6	2,81	Horní Loděnice	OC	Stn	5	1,48
Budětsko	PV	Kon	14	3,30	Horní Moštěnice	PR	Pre	44	2,64
Buk	PR	Pre	2	0,55	Horní Nětčice	PR	Lip	6	2,77
Buková	PV	Pro	3	0,96	Horní Studénky	SU	Zab	7	2,04
Bukovany	OC	Olo	53	8,29	Horní Štěpánov	PV	Kon	6	0,65
Bušín	SU	Sum	2	0,50	Horní Těšice	PR	Hra	4	2,59
Bystročice	OC	Olo	40	5,14	Horní Újezd	PR	Hra	3	0,69
Bystrovany	OC	Olo	21	2,03	Hoštejn	SU	Zab	2	0,47
Býškovice	PR	Hra	7	1,76	Hraběšice	SU	Sum	8	5,14
Císařov	PR	Pre	4	1,34	Hrabišín	SU	Sum	8	0,95
Čitov	PR	Pre	10	1,83	Hrabová	SU	Zab	40	6,40
Čehovice	PV	Pro	14	2,69	Hrabůvka	PR	Hra	6	1,95
Čechy	PR	Pre	7	2,09	Hradčany	PR	Pre	19	6,63
Čechy pod Kosířem	PV	Pro	17	1,61	Hradčany-Kobeřice	PV	Pro	3	0,69
Čelčice	PV	Pro	4	0,76	Hradec-Nová Ves	JE	Jes	38	10,00
Čelechovice	PR	Pre	6	5,05	Hranice	PR	Hra	139	0,76
Čelechovice na Hané	PV	Pro	33	2,53	Hraničné Petrovice	OC	Stn	1	0,71
Černá Voda	JE	Jes	15	2,65	Hrdibořice	PV	Pro	1	0,46
Čermotín	PR	Hra	18	2,32	Hrubčice	PV	Pro	22	2,77
Červenka	OC	Lit	60	4,17	Hruška	PV	Pro	2	0,80
Česká Ves	JE	Jes	70	2,88	Hustopeče nad Bečvou	PR	Hra	37	2,11
Daskabát	OC	Olo	16	2,66	Huzová	OC	Stn	3	0,51
Dětkovice	PV	Pro	17	3,18	Hvozď	PV	Kon	17	2,70
Dlouhá Loučka	OC	Uni	58	2,97	Hynčína	SU	Zab	1	0,52
Dlouhomilov	SU	Sum	1	0,21	Charváty	OC	Olo	38	4,37
Dobručice	PR	Pre	4	1,79	Cholína	OC	Lit	20	2,69
Dobrochov	PV	Pro	16	4,86	Chromeč	SU	Sum	3	0,53
Dobromilice	PV	Pro	6	0,71	Ivaň	PV	Pro	4	0,82
Dolany	OC	Olo	92	3,42	Jakubovice	SU	Sum	1	0,48
Dolní Nětčice	PR	Lip	7	2,73	Janoušov	SU	Sum	-	-

¹⁾ podle územní struktury na území obce platné k 1. 1. 2020

Tab. 15 Dokončené byty v obcích Olomouckého kraje úhrnem v letech 2011 až 2020

1. pokračování

Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾		Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾	
			celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)				celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)
Javorník	JE	Jes	52	1,83	Luběnice	OC	Olo	22	4,78
Jedlí	SU	Zab	9	1,33	Luboměř pod Strážnou	PR	Hra	-	-
Jesenec	PV	Kon	8	2,77	Ludmírov	PV	Kon	5	0,88
Jeseník	JE	Jes	215	1,88	Luká	OC	Lit	51	6,07
Jestřebí	SU	Zab	36	5,78	Lukavice	SU	Zab	17	1,94
Jezernice	PR	Lip	15	2,29	Lučivice	OC	Olo	62	1,92
Jindřichov	PR	Hra	5	1,05	Lužice	OC	Stn	28	7,45
Jindřichov	SU	Sum	12	0,97	Majetín	OC	Olo	31	2,63
Jívová	OC	Stn	17	2,93	Malá Morava	SU	Sum	8	1,53
Kamenná	SU	Zab	5	0,95	Malé Hradisko	PV	Pro	5	1,34
Kladky	PV	Kon	9	2,54	Maletín	SU	Moh	7	1,80
Kladníky	PR	Lip	7	4,52	Malhotice	PR	Hra	20	5,40
Klenovice na Hané	PV	Pro	37	4,36	Medlov	OC	Uni	35	2,21
Klokočí	PR	Hra	5	1,97	Měrotín	OC	Lit	8	2,98
Klopina	SU	Moh	6	0,98	Měrovice nad Hanou	PR	Pre	3	0,44
Klopotovice	PV	Pro	9	3,28	Město Libavá	OC	Stn	-	-
Kobylá nad Vidnavkou	JE	Jes	8	2,02	Mikulovice	JE	Jes	36	1,37
Kojetín	PR	Pre	13	0,21	Milenov	PR	Hra	7	1,64
Kokory	PR	Pre	18	1,56	Milotice nad Bečvou	PR	Hra	11	3,73
Kolšov	SU	Zab	11	1,48	Mírov	SU	Moh	5	1,27
Komárov	OC	Stn	9	4,91	Mladeč	OC	Lit	23	3,06
Konice	PV	Kon	27	0,96	Mladějovice	OC	Stn	22	3,12
Kopřivná	SU	Sum	-	-	Mohelnice	SU	Moh	226	2,42
Kosov	SU	Zab	7	2,20	Moravičany	SU	Moh	29	2,24
Kostelec na Hané	PV	Pro	51	1,76	Moravský Beroun	OC	Stn	11	0,36
Koválovice-Osíčany	PV	Pro	3	1,05	Mořice	PV	Pro	5	0,97
Kozlov	OC	Olo	-	-	Mostkovice	PV	Pro	49	3,16
Kožušany-Tážaly	OC	Olo	27	3,13	Mrsklesy	OC	Olo	58	8,81
Kralice na Hané	PV	Pro	98	6,19	Mutkov	OC	Stn	1	2,01
Krčmaň	OC	Olo	7	1,50	Myslejovice	PV	Pro	12	1,79
Krchleby	SU	Moh	2	1,11	Nahošovice	PR	Pre	3	1,81
Krumsín	PV	Pro	12	2,06	Náklo	OC	Lit	37	2,45
Křelov-Břuchotín	OC	Olo	65	3,85	Náměšť na Hané	OC	Olo	95	4,65
Křenovice	PR	Pre	5	1,17	Nelešovice	PR	Pre	5	2,52
Křtomil	PR	Pre	4	0,92	Němčice nad Hanou	PV	Pro	28	1,40
Laškov	PV	Pro	12	2,08	Nemile	SU	Zab	15	2,31
Lazníčky	PR	Pre	3	1,47	Nezamyslice	PV	Pro	25	1,69
Lazníky	PR	Pre	9	1,65	Niva	PV	Pro	9	2,71
Lesnice	SU	Zab	9	1,38	Norberčany	OC	Stn	-	-
Lešany	PV	Pro	2	0,52	Nová Hradečná	OC	Uni	20	2,49
Leština	SU	Zab	42	3,31	Nový Malín	SU	Sum	144	4,16
Lhota	PR	Lip	7	2,17	Obědkovice	PV	Pro	2	0,72
Lhotka	PR	Pre	4	6,68	Ohrozim	PV	Pro	9	1,90
Libavá	OC	Olo	-	-	Ochoz	PV	Kon	4	2,08
Libina	SU	Sum	28	0,83	Olbramice	OC	Lit	3	1,34
Liboš	OC	Olo	12	1,90	Oldřichov	PR	Pre	2	1,60
Lipina	OC	Stn	8	4,88	Olomouc	OC	Olo	4 235	4,24
Lipinka	OC	Uni	3	1,49	Olšany	SU	Sum	9	0,83
Lipník nad Bečvou	PR	Lip	84	1,03	Olšany u Prostějova	PV	Pro	106	6,15
Lipová	PR	Pre	2	0,73	Olšovec	PR	Hra	11	2,21
Lipová	PV	Kon	6	0,83	Ondratice	PV	Pro	7	1,99
Lipová-lázně	JE	Jes	53	2,35	Opatovice	PR	Hra	25	3,08
Líšná	PR	Pre	9	3,61	Oplocany	PR	Pre	-	-
Líšnice	SU	Moh	22	6,38	Oprostovice	PR	Pre	2	2,22
Litovel	OC	Lit	203	2,06	Osek nad Bečvou	PR	Lip	64	5,16
Lobodice	PR	Pre	5	0,68	Oskava	SU	Sum	9	0,68
Loštice	SU	Moh	34	1,13	Ostružná	JE	Jes	41	24,60
Loučany	OC	Olo	16	2,48	Otaslavice	PV	Pro	23	1,79
Loučka	OC	Lit	4	2,00	Otinoves	PV	Pro	-	-
Loučná nad Desnou	SU	Sum	33	2,02	Palonín	SU	Moh	4	1,17

¹⁾ podle územní struktury na území obce platné k 1. 1. 2020

Tab. 15 Dokončené byty v obcích Olomouckého kraje úhrnem v letech 2011 až 2020

2. pokračování

Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾		Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾	
			celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)				celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)
Paršovice	PR	Hra	18	4,55	Skřípov	PV	Kon	4	1,18
Partutovice	PR	Hra	10	1,97	Slatinice	OC	Olo	98	6,26
Paseka	OC	Uni	33	2,58	Slatinky	PV	Pro	15	2,59
Pavlov	SU	Moh	20	3,21	Slavětín	OC	Lit	1	0,48
Pavlovice u Kojetína	PV	Pro	-	-	Smržice	PV	Pro	45	2,71
Pavlovice u Přerova	PR	Pre	18	2,52	Soběchleby	PR	Lip	15	2,52
Pěněčín	PV	Pro	9	1,19	Sobišky	PR	Pre	2	1,35
Petrov nad Desnou	SU	Sum	20	1,67	Sobotín	SU	Sum	8	0,67
Písařov	SU	Sum	10	1,39	Srbce	PV	Pro	1	1,19
Písečná	JE	Jes	12	1,20	Stará Červená Voda	JE	Jes	4	0,62
Pivín	PV	Pro	27	3,74	Stará Ves	PR	Pre	15	2,40
Plumlov	PV	Pro	23	0,98	Staré Město	SU	Sum	10	0,57
Pňovice	OC	Lit	46	4,94	Staňechovice	PV	Pro	11	2,03
Podolí	PR	Pre	1	0,46	Stavenice	SU	Moh	-	-
Police	SU	Moh	1	0,45	Stínava	PV	Pro	-	-
Polkovice	PR	Pre	3	0,59	Stražisko	PV	Kon	14	3,23
Polom	PR	Hra	6	2,26	Strukov	OC	Stn	2	1,38
Polomí	PV	Kon	1	0,67	Střeň	OC	Lit	10	1,66
Postřelmov	SU	Zab	26	0,83	Stříbrnice	PR	Pre	-	-
Postřelmůvek	SU	Zab	5	1,60	Střítež nad Ludinou	PR	Hra	20	2,43
Potštát	PR	Hra	29	2,43	Sudkov	SU	Sum	3	0,26
Prosenice	PR	Pre	28	3,40	Suchdol	PV	Kon	5	0,82
Prostějov	PV	Pro	1 247	2,83	Suchonice	OC	Olo	5	2,77
Prostějovičky	PV	Pro	11	3,80	Supíkovice	JE	Jes	4	0,58
Protivanov	PV	Pro	44	4,34	Sušice	PR	Pre	4	1,22
Provodovice	PR	Hra	3	2,08	Svébohov	SU	Zab	6	1,44
Přáslavice	OC	Olo	64	4,55	Svésedlice	OC	Olo	11	5,62
Přemyslovice	PV	Pro	25	1,95	Šišma	PR	Pre	9	4,31
Přerov	PR	Pre	366	0,83	Šléglov	SU	Sum	1	2,49
Přestavky	PR	Pre	5	1,86	Špičky	PR	Hra	3	1,03
Příkazy	OC	Olo	50	3,88	Štarnov	OC	Stn	77	10,61
Ptení	PV	Pro	30	2,75	Štěpánov	OC	Olo	81	2,34
Radíkov	PR	Hra	4	2,62	Šternberk	OC	Stn	411	3,04
Radkova Lhota	PR	Pre	1	0,50	Štítý	SU	Zab	16	0,79
Radkovy	PR	Pre	-	-	Šubířov	PV	Kon	13	5,26
Radotín	PR	Lip	7	3,81	Šumperk	SU	Sum	51	0,19
Radslavice	PR	Pre	35	3,07	Šumvald	OC	Uni	30	1,78
Radvanice	PR	Pre	3	1,08	Teplice nad Bečvou	PR	Hra	12	3,23
Rájec	SU	Zab	12	2,40	Těšetice	OC	Olo	43	3,31
Rakov	PR	Hra	19	4,71	Tištín	PV	Pro	5	1,00
Raková u Konice	PV	Kon	3	1,47	Tovačov	PR	Pre	34	1,36
Rakůvka	PV	Kon	-	-	Tověř	OC	Olo	38	6,45
Rapotín	SU	Sum	47	1,45	Troubelice	OC	Uni	34	1,80
Rejchartice	SU	Sum	1	0,54	Troubky	PR	Pre	32	1,55
Rohle	SU	Zab	3	0,46	Tršice	OC	Olo	87	5,27
Rokytnice	PR	Pre	38	2,55	Třeština	SU	Moh	2	0,52
Rouské	PR	Hra	15	5,96	Tučín	PR	Pre	7	1,61
Rovensko	SU	Zab	21	2,60	Turovice	PR	Pre	7	3,17
Rozstání	PV	Pro	12	1,87	Tvorovice	PV	Pro	3	1,02
Ruda nad Moravou	SU	Sum	24	0,94	Týn nad Bečvou	PR	Lip	6	0,71
Řídeč	OC	Stn	9	4,53	Uhelná	JE	Jes	6	1,25
Říkovice	PR	Pre	15	3,11	Uhřetice	PR	Pre	1	0,18
Samotičky	OC	Olo	28	2,08	Újezd	OC	Uni	60	4,27
Seloutky	PV	Pro	14	2,72	Uničov	OC	Uni	161	1,39
Senice na Hané	OC	Lit	42	2,33	Určice	PV	Pro	23	1,68
Senička	OC	Lit	12	3,44	Úsov	SU	Moh	25	2,07
Skalička	PR	Hra	36	6,10	Ústí	PR	Hra	18	3,25
Skalka	PV	Pro	13	5,12	Ústín	OC	Olo	21	4,98
Skorošice	JE	Jes	20	2,70	Vápenná	JE	Jes	11	0,82
Skrbeň	OC	Olo	14	1,18	Velká Bystřice	OC	Olo	158	4,86

¹⁾ podle územní struktury na území obce platné k 1. 1. 2020

Tab. 15 Dokončené byty v obcích Olomouckého kraje úhrnem v letech 2011 až 2020

dokončení

Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾		Obec	Okres	SO ORP	Dokončené byty ¹⁾	
			celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)				celkem	na 1 000 obyvatel (roční průměr)
Velká Kraš	JE	Jes	4	0,53	Vrbátky	PV	Pro	48	2,80
Velké Kunětice	JE	Jes	15	2,64	Vrchoslavice	PV	Pro	10	1,62
Velké Losiny	SU	Sum	39	1,48	Vřesovice	PV	Pro	46	8,52
Velký Týnec	OC	Olo	168	5,95	Všehovice	PR	Hra	16	1,85
Velký Újezd	OC	Olo	54	4,11	Výkleky	PR	Pre	12	4,30
Vernířovice	SU	Sum	13	6,34	Vyšehoří	SU	Zab	12	5,12
Věrovany	OC	Olo	45	3,22	Výšovice	PV	Pro	17	3,46
Veselíčko	PR	Lip	16	1,81	Zábeštní Lhota	PR	Pre	7	4,19
Věžky	PR	Pre	3	1,44	Zábřeh	SU	Zab	170	1,24
Viceměřice	PV	Pro	17	2,85	Zámrsky	PR	Hra	-	-
Vícov	PV	Pro	26	5,03	Zborov	SU	Zab	4	1,81
Vidnava	JE	Jes	10	0,77	Zdětín	PV	Pro	22	6,55
Vikantice	SU	Sum	2	2,70	Zlaté Hory	JE	Jes	39	1,00
Vikýřovice	SU	Sum	35	1,49	Zvole	SU	Zab	22	2,58
Vilémov	OC	Lit	10	2,28	Žákovice	PR	Pre	2	0,89
Vincencov	PV	Pro	6	4,91	Želatovice	PR	Pre	11	1,99
Vitčice	PV	Pro	-	-	Želeč	PV	Pro	13	2,37
Vlčice	JE	Jes	14	3,39	Želechovice	OC	Uni	10	4,25
Vlkoš	PR	Pre	8	1,13	Žerotín	OC	Stn	7	1,55
Vranovice-Kelčice	PV	Pro	17	2,78	Žulová	JE	Jes	7	0,56

¹⁾ podle územní struktury na území obce platné k 1. 1. 2020

Tab. 16 Domácnosti podle právní formy užívání bytu a typu nájemného podle krajů v roce 2020

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	Právní forma užívání bytu					Typ nájemného		
	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	pronajatý	u příbuzných, známých apod.	tržní nájemné	snížené nájemné	neplatí nájem
ČR celkem	38,8	29,8	6,9	19,0	5,4	17,8	1,2	81,0
v tom kraje:								
Hl. město Praha	12,1	46,6	9,4	28,6	3,3	28,0	0,6	71,4
Středočeský	48,2	28,5	5,1	12,8	5,4	11,7	1,1	87,2
Jihočeský	42,5	26,7	7,3	16,1	7,3	13,9	2,2	83,9
Plzeňský	40,9	33,2	1,8	19,8	4,2	18,4	1,4	80,2
Karlovarský	25,0	42,7	3,1	23,4	5,8	21,4	2,0	76,6
Ústecký	31,4	26,2	13,2	26,7	2,5	24,8	2,0	73,3
Liberecký	39,6	25,3	4,9	26,4	3,8	24,6	1,8	73,6
Královéhradecký	44,8	27,3	5,5	13,5	8,8	13,1	0,5	86,5
Pardubický	52,3	27,9	3,3	12,4	4,1	11,9	0,5	87,6
Vysočina	52,4	22,7	2,7	10,1	12,0	8,3	1,8	89,9
Jihomoravský	48,6	29,8	3,8	15,7	2,1	14,0	1,7	84,3
Olomoucký	46,7	26,6	5,2	16,1	5,5	15,2	0,9	83,9
Zlínský	52,7	25,3	2,4	10,3	9,4	9,4	0,9	89,7
Moravskoslezský	32,7	20,8	15,6	23,9	7,0	22,9	1,0	76,1

Tab. 17 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie podle krajů v roce 2020

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	Převažující způsob vytápění						
	dálkové topení, bloková kotelna	vlastní ústřední topení – elektřina	vlastní ústřední topení – plyn	vlastní ústřední topení – tuhá paliva	lokální topidla elektrická	lokální topidla plynová a ostatní	jiny způsob
ČR celkem	42,3	5,1	29,4	16,2	2,0	3,4	1,5
v tom kraje:							
Hl. město Praha	62,7	4,2	24,5	0,5	2,1	5,8	0,3
Středočeský	36,5	9,2	25,6	21,9	1,4	2,5	2,7
Jihočeský	38,8	5,5	19,8	26,9	3,5	2,0	3,6
Plzeňský	37,5	5,6	29,3	21,2	1,2	2,4	2,8
Karlovarský	61,9	2,3	19,3	12,0	0,1	4,0	0,4
Ústecký	54,6	3,3	21,4	12,1	1,4	5,5	1,6
Liberecký	32,9	8,2	29,5	18,6	2,3	5,2	3,4
Královéhradecký	32,1	6,9	26,8	23,3	4,9	3,9	2,1
Pardubický	29,1	5,6	39,3	20,8	1,6	2,8	0,8
Vysočina	23,3	4,3	34,4	30,9	0,6	5,0	1,4
Jihomoravský	34,8	4,0	48,5	8,0	2,5	1,9	0,2
Olomoucký	39,3	6,7	24,9	24,1	2,6	2,1	0,3
Zlínský	30,3	3,4	41,2	18,3	2,5	3,0	1,3
Moravskoslezský	50,5	2,6	26,2	15,6	1,1	2,3	1,8



Tab. 18 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura podle krajů v roce 2020

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(měsíční průměr na domácnost)

	Náklady celkem (Kč)	Poměr k čistým peněžním příjmům (%)	Struktura nákladů na bydlení (%)						
			nájemné, úhrada za užívání bytu	elektřina	plyn z dálkového zdroje	teplo a teplá voda	vodné a stočné	ostatní služby	tuhá a tekutá paliva
ČR celkem	5 979	14,6	26,0	26,8	14,5	10,6	10,1	7,3	4,7
v tom kraje:									
Hl. město Praha	8 221	17,3	37,4	20,8	10,5	12,7	10,6	7,8	0,2
Středočeský	5 697	12,8	20,2	32,4	13,8	9,7	9,0	7,9	7,0
Jihočeský	5 111	13,0	22,3	31,3	11,4	9,9	10,0	6,9	8,2
Plzeňský	5 641	14,1	25,2	25,9	14,3	10,4	10,3	7,9	6,2
Karlovarský	6 142	15,8	29,1	22,1	11,1	15,1	10,9	7,5	4,1
Ústecký	6 387	17,2	28,6	23,4	12,5	13,7	11,4	6,6	3,8
Liberecký	5 900	15,0	26,4	29,1	12,9	8,5	10,8	7,0	5,2
Královéhradecký	5 273	13,3	22,0	32,7	13,7	8,5	8,5	6,9	7,8
Pardubický	5 117	13,2	19,1	29,7	19,5	6,9	10,5	7,7	6,7
Vysočina	4 827	12,1	19,2	33,8	15,9	5,7	9,3	7,9	8,2
Jihomoravský	5 959	13,9	22,7	27,1	22,4	8,1	10,2	7,2	2,4
Olomoucký	5 389	14,2	21,0	29,8	13,6	10,8	9,8	7,2	7,8
Zlínský	5 216	13,7	17,9	30,2	21,6	6,9	9,7	7,1	6,6
Moravskoslezský	5 772	15,5	27,5	23,2	14,7	13,4	9,8	6,6	4,8

Tab. 19 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) podle krajů v roce 2020

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

(podíl z celkového počtu domácností v %)

	Problémy s bydlením					Náklady na bydlení jsou		
	vlhkost v bytě	tmavý byt	hluk z domu, resp. ulice	znečištěné okolní prostředí	vandalství, kriminalita v okolí	velkou zátěží	určitou zátěží	vůbec nejsou zátěží
ČR celkem	6,5	3,1	13,7	9,0	6,4	15,7	70,7	13,5
v tom kraje:								
Hl. město Praha	6,0	4,8	21,4	14,2	9,4	14,9	64,5	20,7
Středočeský	5,8	2,2	13,0	9,1	7,2	13,9	75,7	10,4
Jihočeský	4,2	2,4	7,7	2,2	1,6	13,1	74,7	12,3
Plzeňský	3,9	1,9	6,9	5,0	3,3	13,6	76,4	10,1
Karlovarský	4,9	1,4	12,9	12,3	11,1	11,1	75,1	13,8
Ústecký	5,2	1,6	14,2	14,0	12,9	22,4	68,2	9,5
Liberecký	9,5	5,3	12,3	4,1	3,7	14,6	67,9	17,5
Královéhradecký	7,1	4,3	16,2	9,2	4,8	12,8	76,2	11,0
Pardubický	7,2	2,4	10,3	5,9	1,9	27,8	61,6	10,6
Vysočina	7,4	2,5	11,7	4,8	2,4	11,5	70,0	18,5
Jihomoravský	7,1	3,6	13,4	8,0	5,6	20,0	70,4	9,5
Olomoucký	8,6	2,6	12,7	9,2	7,1	14,0	70,5	15,6
Zlínský	7,8	3,6	14,6	6,8	3,7	13,2	77,0	9,8
Moravskoslezský	7,3	3,2	13,3	10,4	7,1	14,2	69,1	16,7

Tab. 20 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v krajích České republiky v letech 2011 až 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Rodinné domy (Kč/m ³)								
ČR celkem	2 610	2 569	2 534	2 452	2 505	2 472	2 498	2 659	2 835
v tom kraje:									
Hl. město Praha	7 994	8 102	8 042	8 210	6 530	8 374	9 474	8 681	10 403
Středočeský	3 729	3 657	3 496	3 680	3 525	3 410	3 379	3 859	4 222
Jihočeský	2 503	2 375	2 474	2 118	2 267	2 251	2 318	2 388	2 364
Plzeňský	2 352	2 400	2 297	2 166	2 367	2 371	2 542	2 515	2 670
Karlovarský	2 402	2 395	2 536	2 173	2 297	2 325	2 444	2 399	2 746
Ústecký	2 139	2 092	2 162	2 046	2 072	2 032	2 061	2 080	2 072
Liberecký	2 555	2 414	2 421	2 450	2 255	2 146	2 369	2 394	2 746
Královéhradecký	2 393	2 295	2 329	2 188	2 179	2 198	2 353	2 336	2 551
Pardubický	2 064	2 133	2 150	2 174	1 952	2 041	1 886	1 968	2 162
Vysočina	1 781	1 726	1 805	1 858	1 874	1 742	1 885	1 987	2 352
Jihomoravský	2 406	2 413	2 429	2 430	2 590	2 779	2 685	2 935	3 054
Olomoucký	1 983	2 145	1 945	1 838	2 051	1 980	2 046	2 158	2 226
Zlínský	2 160	2 123	2 100	2 092	2 201	2 252	2 298	2 612	2 657
Moravskoslezský	2 426	2 350	2 387	2 202	2 138	2 163	2 192	2 409	2 517
	Bytové domy (Kč/m ³)								
ČR celkem	2 057	2 088	1 900	1 878	1 990	2 182	2 426	2 557	2 713
v tom kraje:									
Hl. město Praha	4 185	5 003	5 390	4 189	4 455	5 545	5 380	7 578	8 069
Středočeský	2 342	2 379	1 763	1 620	2 109	2 069	2 280	2 901	2 369
Jihočeský	1 829	2 150	1 814	1 815	1 869	2 457	1 963	2 535	2 786
Plzeňský	1 075	1 362	1 378	1 539	1 787	2 110	2 479	1 958	2 599
Karlovarský	2 478	2 365	2 263	2 874	2 472	1 646	2 634	2 382	2 276
Ústecký	1 351	1 403	1 360	1 348	1 332	1 447	1 729	1 951	2 049
Liberecký	1 522	1 347	1 396	1 629	1 311	1 642	1 985	1 770	2 193
Královéhradecký	1 533	1 645	1 763	1 771	1 877	2 007	2 094	2 053	1 877
Pardubický	1 748	1 499	1 171	1 402	1 873	1 406	1 424	2 091	1 834
Vysočina	1 416	1 412	1 367	1 655	1 308	1 505	1 674	1 982	1 675
Jihomoravský	2 659	2 708	2 821	2 575	2 865	3 709	3 703	3 586	4 650
Olomoucký	1 681	1 712	1 427	1 455	1 913	1 409	2 056	1 720	2 270
Zlínský	2 442	2 218	1 826	1 845	3 368	1 884	1 790	1 868	2 417
Moravskoslezský	1 678	1 638	1 322	1 481	1 581	1 913	1 824	1 908	1 798
	Byty (Kč/m ²)								
ČR celkem	20 544	19 662	19 162	18 717	19 840	22 491	24 777	26 714	28 676
v tom kraje:									
Hl. město Praha	44 619	43 679	42 213	44 856	49 172	57 185	57 600	63 736	69 061
Středočeský	21 347	20 703	19 871	21 136	21 541	22 577	25 799	29 227	30 728
Jihočeský	16 769	15 985	15 853	15 624	16 383	17 444	17 072	19 505	21 530
Plzeňský	18 552	17 948	16 853	17 986	19 157	22 465	22 851	26 706	27 914
Karlovarský	13 147	13 027	12 499	12 606	12 139	12 158	12 336	15 159	16 048
Ústecký	9 617	8 853	7 913	7 130	7 097	7 098	7 650	8 949	11 197
Liberecký	13 188	13 323	13 156	13 022	14 522	16 269	18 476	21 625	20 813
Královéhradecký	19 114	18 122	17 942	18 600	20 559	18 244	22 070	23 708	23 152
Pardubický	18 616	18 153	17 808	19 425	20 761	22 945	22 750	24 800	25 800
Vysočina	16 093	15 793	15 152	15 399	16 221	17 534	18 793	23 349	24 561
Jihomoravský	25 853	25 237	25 089	25 155	27 075	29 675	33 874	35 889	41 284
Olomoucký	17 533	16 419	16 455	15 579	16 527	18 595	17 400	21 768	24 491
Zlínský	18 279	17 131	17 313	16 990	16 802	19 791	20 886	23 567	25 493
Moravskoslezský	14 831	13 588	12 778	12 976	13 539	14 453	15 574	17 460	18 392



Tab. 21 Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v krajích České republiky v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry¹⁾

	2011–2013			2014–2016			2017–2019		
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		počet převodů	cena (Kč/m ³)		počet převodů	cena (Kč/m ³)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Rodinné domy									
ČR celkem	43 944	2 321	2 571	14 626	1 911	2 482	10 447	1 863	2 645
v tom kraje:									
Hl. město Praha	198	7 273	8 061	76	6 114	7 716	56	6 933	9 418
Středočeský	9 091	3 372	3 640	2 898	2 885	3 540	1 643	2 660	3 766
Jihočeský	3 680	2 191	2 447	1 467	1 758	2 209	744	1 694	2 354
Plzeňský	1 845	2 101	2 354	895	1 704	2 266	590	1 780	2 570
Karlovarský	800	2 162	2 420	270	1 833	2 283	264	1 908	2 506
Ústecký	3 353	1 866	2 128	1 079	1 498	2 046	704	1 437	2 069
Liberecký	1 866	2 192	2 459	704	1 722	2 294	390	1 696	2 484
Královéhradecký	2 330	2 119	2 347	883	1 569	2 187	489	1 641	2 410
Pardubický	2 238	1 862	2 111	917	1 477	2 068	819	1 340	1 985
Vysočina	2 352	1 568	1 772	815	1 287	1 830	609	1 312	2 045
Jihomoravský	7 085	2 165	2 394	1 599	1 939	2 573	1 630	1 994	2 873
Olomoucký	2 680	1 791	2 022	988	1 444	1 952	924	1 631	2 134
Zlínský	3 107	1 907	2 129	793	1 689	2 128	801	1 747	2 504
Moravskoslezský	3 319	2 112	2 383	1 242	1 646	2 177	784	1 739	2 365
Bytové domy									
ČR celkem	2 506	1 717	2 012	1 987	1 768	2 002	2 447	2 134	2 552
v tom kraje:									
Hl. město Praha	153	3 868	4 731	108	3 486	4 628	181	4 360	6 673
Středočeský	266	1 849	2 200	174	1 616	2 003	215	1 888	2 493
Jihočeský	217	1 567	1 939	211	1 769	2 071	191	1 961	2 373
Plzeňský	72	1 223	1 271	82	1 733	1 758	144	2 000	2 315
Karlovarský	237	1 977	2 382	97	2 234	2 697	172	2 253	2 445
Ústecký	439	1 264	1 376	438	1 363	1 377	559	1 756	1 891
Liberecký	158	1 298	1 411	163	1 394	1 533	148	1 883	1 978
Královéhradecký	160	1 471	1 642	131	1 591	1 852	142	1 752	2 003
Pardubický	53	1 381	1 550	49	1 622	1 572	61	1 780	1 740
Vysočina	66	1 202	1 417	51	1 454	1 457	44	1 710	1 772
Jihomoravský	241	2 214	2 668	158	2 496	3 015	173	3 105	3 912
Olomoucký	196	1 410	1 627	124	1 527	1 655	125	1 781	2 034
Zlínský	44	2 030	2 303	34	2 477	2 575	50	1 957	1 958
Moravskoslezský	204	1 355	1 599	167	1 613	1 622	242	1 754	1 844
Byty¹⁾									
ČR celkem	75 591	18 479	19 616	28 271	16 081	19 750	14 067	20 861	26 514
v tom kraje:									
Hl. město Praha	6 887	40 649	43 968	2 377	41 030	49 536	1 676	52 257	62 459
Středočeský	8 154	19 637	20 715	2 776	17 839	21 652	1 337	21 641	28 212
Jihočeský	4 963	15 061	16 214	2 025	13 676	16 396	820	14 683	19 115
Plzeňský	4 135	16 639	17 874	2 317	15 431	19 030	949	19 437	25 435
Karlovarský	4 211	12 622	13 001	1 748	11 138	12 384	716	11 526	14 785
Ústecký	7 435	8 519	8 918	3 203	5 658	7 133	1 851	6 368	9 019
Liberecký	2 525	12 535	13 218	1 387	11 445	14 375	595	14 533	20 122
Královéhradecký	4 143	17 169	18 468	1 316	15 394	19 426	461	18 024	22 980
Pardubický	3 410	17 018	18 253	1 539	16 139	20 887	845	17 918	24 225
Vysočina	3 234	14 892	15 742	752	13 424	16 196	343	16 429	21 701
Jihomoravský	9 879	23 974	25 307	2 824	21 765	26 825	1 475	30 005	36 603
Olomoucký	4 930	16 089	16 818	2 091	12 406	16 571	818	15 826	21 070
Zlínský	4 722	16 940	17 608	1 455	14 111	17 279	754	17 229	22 981
Moravskoslezský	6 963	13 161	13 866	2 461	11 189	13 546	1 427	12 955	17 136

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů¹⁾ ceny bytů v Kč/m²

Tab. 22 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Rodinné domy (Kč/m ³)								
Kraj celkem	1 983	2 145	1 945	1 838	2 051	1 980	2 046	2 158	2 226
v tom okresy:									
Jeseník	1 273	1 382	1 516	1 222	1 158	1 415	1 388	1 645	1 887
Olomouc	2 320	2 608	2 450	2 382	2 827	2 642	2 768	3 346	2 948
Prostějov	1 767	1 706	1 539	1 662	1 873	1 740	2 025	2 019	1 985
Přerov	1 722	1 833	1 575	1 626	1 778	1 833	1 838	1 853	2 008
Šumperk	2 066	2 064	1 818	2 006	1 984	2 026	2 168	2 265	2 428
	Byty (Kč/m ²)								
Kraj celkem	17 533	16 419	16 455	15 579	16 527	18 595	17 400	21 768	24 491
v tom okresy:									
Jeseník	11 005	10 525	10 051	8 944	8 465	8 550	12 162	12 259	11 388
Olomouc	20 217	18 410	19 108	19 012	21 820	24 902	27 705	30 435	32 707
Prostějov	15 298	13 657	13 240	14 713	14 643	16 005	20 115	21 614	22 457
Přerov	12 556	12 316	10 996	11 983	11 438	14 257	13 668	17 135	20 152
Šumperk	13 073	12 866	12 848	12 428	12 815	15 346	14 835	16 586	18 353

Tab. 23 Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

	2011–2013			2014–2016			2017–2019		
	počet převodů	cena (Kč/m ²) ¹⁾		počet převodů	cena (Kč/m ²) ¹⁾		počet převodů	cena (Kč/m ²) ¹⁾	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
	Rodinné domy								
Kraj celkem	2 680	1 791	2 022	988	1 444	1 952	924	1 631	2 134
v tom okresy:									
Jeseník	153	1 284	1 375	46	1 059	1 243	94	1 336	1 659
Olomouc	974	2 158	2 467	216	1 865	2 628	149	2 152	3 005
Prostějov	610	1 535	1 685	266	1 369	1 754	205	1 603	2 014
Přerov	312	1 509	1 684	306	1 287	1 730	325	1 489	1 893
Šumperk	631	1 733	1 985	154	1 411	2 000	151	1 642	2 254
	Byty								
Kraj celkem	4 930	16 089	16 818	2 091	12 406	16 571	818	15 826	21 070
v tom okresy:									
Jeseník	155	10 382	10 558	92	7 306	8 598	105	9 147	11 998
Olomouc	3 043	18 420	19 241	958	15 400	21 199	261	23 779	30 827
Prostějov	538	13 498	14 161	195	11 717	14 896	113	16 045	21 239
Přerov	338	11 681	11 943	508	10 007	12 297	167	12 233	16 319
Šumperk	856	12 205	12 934	338	9 310	13 013	172	11 182	16 306

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

1) ceny rodinných domů v Kč/m³

Tab. 24 Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019

Okres, velikostní skupina obcí podle počtu obyvatel	v Kč/m ²								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jeseník									
do 1 999 obyvatel	89	96	90	210	198	247	235	222	247
2 000–9 999 obyvatel	257	128	171	352	354	423	379	392	483
10 000–49 999 obyvatel	780	1 617	928	788	799	734	728	796	1 260
Olomouc									
do 1 999 obyvatel	201	284	276	591	655	668	527	643	679
2 000–9 999 obyvatel	373	511	429	834	976	1 012	919	1 013	1 027
10 000–49 999 obyvatel	425	339	872	1 081	1 166	1 068	1 233	1 176	1 486
50 000 a více obyvatel	1 687	1 709	1 521	1 791	1 909	2 361	2 076	2 549	2 596
Prostějov									
do 1 999 obyvatel	120	95	131	320	323	349	314	360	370
2 000–9 999 obyvatel	216	184	190	632	637	489	417	560	519
10 000–49 999 obyvatel	1 416	1 379	1 565	1 345	1 471	1 451	1 357	1 512	1 607
Přerov									
do 1 999 obyvatel	165	131	117	191	190	207	156	210	226
2 000–9 999 obyvatel	155	294	311	447	444	460	319	440	435
10 000–49 999 obyvatel	908	658	1 085	732	1 093	1 176	971	978	1 128
Šumperk									
do 1 999 obyvatel	156	113	146	311	392	341	329	389	426
2 000–9 999 obyvatel	234	266	283	500	744	660	859	692	663
10 000–49 999 obyvatel	1 321	1 052	1 030	1 222	1 144	1 047	1 124	1 283	1 379

Tab. 25 Průměrné ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

Okres, velikostní skupina obcí podle počtu obyvatel	2011–2013			2014–2016			2017–2019		
	počet převodů	cena (Kč/m ²)		počet převodů	cena (Kč/m ²)		počet převodů	cena (Kč/m ²)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Jeseník									
do 1 999 obyvatel	68	64	88	321	179	215	471	176	232
2 000–9 999 obyvatel	94	136	185	322	383	378	377	330	427
10 000–49 999 obyvatel	101	977	1 052	126	702	777	128	658	853
Olomouc									
do 1 999 obyvatel	279	144	231	1 226	568	634	735	565	627
2 000–9 999 obyvatel	259	317	433	652	849	921	415	857	990
10 000–49 999 obyvatel	79	315	453	342	1 219	1 107	213	1 184	1 308
50 000 a více obyvatel	1 491	1 415	1 636	748	1 539	1 919	413	1 804	2 447
Prostějov									
do 1 999 obyvatel	161	79	109	1 274	300	326	1 148	320	350
2 000–9 999 obyvatel	16	118	194	148	530	601	193	474	496
10 000–49 999 obyvatel	215	1 407	1 454	230	1 194	1 410	175	1 186	1 487
Přerov									
do 1 999 obyvatel	81	91	132	721	167	195	454	164	195
2 000–9 999 obyvatel	23	174	233	207	387	444	134	307	379
10 000–49 999 obyvatel	87	907	1 005	324	814	981	281	785	1 005
Šumperk									
do 1 999 obyvatel	146	75	135	740	284	345	695	299	378
2 000–9 999 obyvatel	109	187	260	490	499	604	470	555	756
10 000–49 999 obyvatel	245	921	1 140	228	919	1 152	203	854	1 230

*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů



Zkratky krajů a okresů

Kód	Kraje, okresy	Zkratka	Kód	Kraje, okresy	Zkratka
CZ010	Hlavní město Praha	PHA	CZ052	Královéhradecký kraj	HKK
CZ020	Středočeský kraj	STČ	CZ0521	Hradec Králové	HK
CZ0201	Benešov	BN	CZ0522	Jičín	JC
CZ0202	Beroun	BE	CZ0523	Náchod	NA
CZ0203	Kladno	KD	CZ0524	Rychnov nad Kněžnou	RK
CZ0204	Kolín	KO	CZ0525	Trutnov	TU
CZ0205	Kutná Hora	KH	CZ053	Pardubický kraj	PAK
CZ0206	Mělník	ME	CZ0531	Chrudim	CR
CZ0207	Mladá Boleslav	MB	CZ0532	Pardubice	PU
CZ0208	Nymburk	NB	CZ0533	Svitavy	SY
CZ0209	Praha-východ	PY	CZ0534	Ústí nad Orlicí	UO
CZ020A	Praha-západ	PZ	CZ063	Kraj Vysočina	VYS
CZ020B	Příbram	PB	CZ0631	Havlíčkův Brod	HB
CZ020C	Rakovník	RA	CZ0632	Jihlava	JI
CZ031	Jihočeský kraj	JHČ	CZ0633	Pelhřimov	PE
CZ0311	České Budějovice	CB	CZ0634	Třebíč	TR
CZ0312	Český Krumlov	CK	CZ0635	Žďár nad Sázavou	ZR
CZ0313	Jindřichův Hradec	JH	CZ064	Jihomoravský kraj	JHM
CZ0314	Písek	PI	CZ0641	Blansko	BK
CZ0315	Prachatice	PT	CZ0642	Brno-město	BM
CZ0316	Strakonice	ST	CZ0643	Brno-venkov	BO
CZ0317	Tábor	TA	CZ0644	Břeclav	BV
CZ032	Plzeňský kraj	PLK	CZ0645	Hodonín	HO
CZ0321	Domažlice	DO	CZ0646	Vyškov	VY
CZ0322	Klatovy	KT	CZ0647	Znojmo	ZN
CZ0323	Plzeň-město	PM	CZ071	Olomoucký kraj	OLK
CZ0324	Plzeň-jih	PJ	CZ0711	Jeseník	JE
CZ0325	Plzeň-sever	PS	CZ0712	Olomouc	OC
CZ0326	Rokycany	RO	CZ0713	Prostějov	PV
CZ0327	Tachov	TC	CZ0714	Přerov	PR
CZ041	Karlovarský kraj	KVK	CZ0715	Šumperk	SU
CZ0411	Cheb	CH	CZ072	Zlínský kraj	ZLK
CZ0412	Karlovy Vary	KV	CZ0721	Kroměříž	KM
CZ0413	Sokolov	SO	CZ0722	Uherské Hradiště	UH
CZ042	Ústecký kraj	ULK	CZ0723	Vsetín	VS
CZ0421	Děčín	DC	CZ0724	Zlín	ZL
CZ0422	Chomutov	CV	CZ080	Moravskoslezský kraj	MSK
CZ0423	Litoměřice	LT	CZ0801	Bruntál	BR
CZ0424	Louny	LN	CZ0802	Frydek-Místek	FM
CZ0425	Most	MO	CZ0803	Karviná	KI
CZ0426	Teplice	TP	CZ0804	Nový Jičín	NJ
CZ0427	Ústí nad Labem	UL	CZ0805	Opava	OP
CZ051	Liberecký kraj	LBK	CZ0806	Ostrava-město	OV
CZ0511	Česká Lípa	CL			
CZ0512	Jablonec nad Nisou	JN			
CZ0513	Liberec	LI			
CZ0514	Semily	SM			

Zkratky krajů a správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)

Kód	Kraje, SO ORP	Zkratka	Kód	Kraje, SO ORP	Zkratka
CZ010	Hlavní město Praha	PHA	3203	Horažďovice	Hor
1100	Hlavní město Praha	Pha	3204	Horšovský Týn	HoT
CZ020	Středočeský kraj	STČ	3205	Klatovy	Klt
2101	Benešov	Ben	3206	Kralovice	Krl
2102	Beroun	Ber	3207	Nepomuk	Nep
2103	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	Bra	3208	Nýřany	Nyr
2104	Čáslav	Cas	3209	Plzeň	Plz
2105	Černošice	Cer	3210	Přeštice	Pce
2106	Český Brod	CBr	3211	Rokycany	Rok
2107	Dobříš	Dob	3212	Stod	Sto
2108	Hořovice	Hrv	3213	Stříbro	Str
2109	Kladno	Kld	3214	Sušice	Suc
2110	Kolín	Kol	3215	Tachov	Tch
2111	Kralupy nad Vltavou	Krp	CZ041	Karlovarský kraj	KVK
2112	Kutná Hora	KuH	4101	Aš	Ass
2113	Lysá nad Labem	Lys	4102	Cheb	Che
2114	Mělník	Mel	4103	Karlovy Vary	KVa
2115	Mladá Boleslav	MIB	4104	Kraslice	Krs
2116	Mnichovo Hradiště	MnH	4105	Mariánské Lázně	MLa
2117	Neratovice	Ner	4106	Ostrov	Ost
2118	Nymburk	Nym	4107	Sokolov	Sok
2119	Poděbrady	Pod	CZ042	Ústecký kraj	ULK
2120	Příbram	Pri	4201	Bílina	Bln
2121	Rakovník	Rak	4202	Děčín	Dec
2122	Říčany	Ric	4203	Chomutov	Chv
2123	Sedlčany	Sed	4204	Kadaň	Kad
2124	Slaný	Sla	4205	Litoměřice	Ltm
2125	Vlašim	Vla	4206	Litvínov	Ltv
2126	Votice	Vot	4207	Louny	Lno
CZ031	Jihočeský kraj	JHČ	4208	Lovosice	Lov
3101	Blatná	Bla	4209	Most	Mos
3102	České Budějovice	CBu	4210	Podbořany	Pob
3103	Český Krumlov	CKr	4211	Roudnice nad Labem	RnL
3104	Dačice	Dac	4212	Rumburk	Rum
3105	Jindřichův Hradec	JHr	4213	Teplice	Tpc
3106	Kaplice	Kap	4214	Ústí nad Labem	UnL
3107	Milevsko	Mil	4215	Varnsdorf	Var
3108	Písek	Pis	4216	Žatec	Ztc
3109	Prachatice	Pra	CZ051	Liberecký kraj	LBK
3110	Soběslav	Sob	5101	Česká Lípa	CLp
3111	Strakonice	Sta	5102	Frýdlant	Frd
3112	Tábor	Tab	5103	Jablonec nad Nisou	JnN
3113	Trhové Sviny	TrS	5104	Jilemnice	Jil
3114	Třeboň	Tre	5105	Liberec	Lbc
3115	Týn nad Vltavou	Tyn	5106	Nový Bor	NoB
3116	Vimperk	Vim	5107	Semily	Sem
3117	Vodňany	Vod	5108	Tanvald	Tan
CZ032	Plzeňský kraj	PLK	5109	Turnov	Tur
3201	Blovice	Blo	5110	Železný Brod	ZBr
3202	Domažlice	Dom			



Zkratky krajů a správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)

pokračování

Kód	Kraje, SO ORP	Zkratka	Kód	Kraje, SO ORP	Zkratka
CZ052	Královéhradecký kraj	HKK	CZ064	Jihomoravský kraj	JHM
5201	Broumov	Bro	6201	Blansko	Blk
5202	Dobruška	Dbr	6202	Boskovice	Bos
5203	Dvůr Králové nad Labem	DKr	6203	Brno	Brn
5204	Hořice	Hrc	6204	Břeclav	Bre
5205	Hradec Králové	HKr	6205	Bučovice	Buc
5206	Jaroměř	Jar	6206	Hodonín	Hod
5207	Jičín	Jic	6207	Hustopeče	Hus
5208	Kostelec nad Orlicí	KnO	6208	Ivančice	Ivn
5209	Náchod	Nch	6209	Kuřim	Kur
5210	Nová Paka	NPa	6210	Kyjov	Kyj
5211	Nové Město nad Metují	NMe	6211	Mikulov	Mik
5212	Nový Bydžov	NBy	6212	Moravský Krumlov	MKr
5213	Rychnov nad Kněžnou	RnK	6213	Pohořelice	Poh
5214	Trutnov	Tru	6214	Rosice	Ros
5215	Vrchlabí	Vch	6215	Slavkov u Brna	SuB
			6216	Šlapanice	Slp
CZ053	Pardubický kraj	PAK	6217	Tišnov	Tis
5301	Česká Třebová	CTr	6218	Veselí nad Moravou	VnM
5302	Hlinsko	Hli	6219	Vyškov	Vys
5303	Holice	Hol	6220	Znojmo	Zno
5304	Chrudim	Chr	6221	Židlochovice	Zid
5305	Králíky	Kra			
5306	Lanškroun	Lan	CZ071	Olomoucký kraj	OLK
5307	Litomyšl	Lto	7101	Hranice	Hra
5308	Moravská Třebová	MTr	7102	Jeseník	Jes
5309	Pardubice	Par	7103	Konice	Kon
5310	Polička	Pol	7104	Lipník nad Bečvou	Lip
5311	Přelouč	Prl	7105	Litovel	Lit
5312	Svitavy	Svi	7106	Mohelnice	Moh
5313	Ústí nad Orlicí	UnO	7107	Olomouc	Olo
5314	Vysoké Mýto	VyM	7108	Prostějov	Pro
5315	Žamberk	Zam	7109	Přerov	Pre
			7110	Šternberk	Stn
CZ063	Kraj Vysočina	VYS	7111	Šumperk	Sum
6101	Bystřice nad Pernštejnem	ByP	7112	Uničov	Uni
6102	Havlíčkův Brod	HBr	7113	Zábřeh	Zab
6103	Humpolec	Hum			
6104	Chotěboř	Chb	CZ072	Zlínský kraj	ZLK
6105	Jihlava	Jih	7201	Bystřice pod Hostýnem	BpH
6106	Moravské Budějovice	MBu	7202	Holešov	Hls
6107	Náměšť nad Oslavou	Nam	7203	Kroměříž	Kro
6108	Nové Město na Moravě	NMo	7204	Luhačovice	Luh
6109	Pacov	Pac	7205	Otrokovice	Otr
6110	Pelhřimov	Pel	7206	Rožnov pod Radhoštěm	RpR
6111	Světlá nad Sázavou	Sve	7207	Uherské Hradiště	UhH
6112	Telč	Tel	7208	Uherský Brod	UhB
6113	Třebíč	Trb	7209	Valašské Klobouky	VaK
6114	Velké Meziříčí	VMe	7210	Valašské Meziříčí	VaM
6115	Žďár nad Sázavou	ZdS	7211	Vizovice	Viz
			7212	Vsetín	Vse
			7213	Zlín	Zli

Zkratky krajů a správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)

dokončení

Kód	Kraje, SO ORP	Zkratka	Kód	Kraje, SO ORP	Zkratka
CZ080	Moravskoslezský kraj	MSK	8112	Kopřivnice	Kop
8101	Bílovec	Bil	8113	Kravaře	Krv
8102	Bohumín	Boh	8114	Krnov	Krn
8103	Bruntál	Bru	8115	Nový Jičín	NJi
8104	Český Těšín	CTe	8116	Odry	Odr
8105	Frenštát pod Radhoštěm	Fre	8117	Opava	Opa
8106	Frydek-Místek	FrM	8118	Orlová	Orl
8107	Frydlant nad Ostravicí	FrO	8119	Ostrava	Osv
8108	Havířov	Hav	8120	Rýmařov	Rym
8109	Hlučín	Hlu	8121	Třinec	Tri
8110	Jablunkov	Jab	8122	Vítkov	Vit
8111	Karviná	Kar			

