

3. Rozestavěné byty

Jsou to všechny byty v budovách pro bydlení, nových i stávajících, jejichž výstavba byla zahájena (bez ohledu na to, zda ve sledovaném roce nebo v letech předchozích), ale nebyla do konce sledovaného období dokončena. A to jak v nové výstavbě, nástavbě, přístavbě, přestavbě, tak i v modernizaci a v rekonstrukci. Dle metodiky od 1. 1. 2006 je jejich koncový roční počet součtem rozestavěných bytů ke konci minulého roku a v běžném roce zahájených s odpočtem dokončených. Rozestavěnost bytů lze hodnotit jako perspektivní zásobárnu nově utvářeného bytového fondu. Na druhou stranu ale rozestavěnost reprezentuje v bytové výstavbě vložení zdroje na investice, které se nedokončením a prodlužováním v čase neefektivně prodražují.

3.1 Rozestavěnost bytů podle druhů staveb a investičních forem výstavby

V Moravskoslezském kraji byla rozestavěnost počtem 6 252 bytů minimální na konci roku 1994. V dalších letech se s přerušením v letech 2004, 2005 až do roku 2006 zvyšovala. V letech 2004 a 2005 došlo k jejímu poklesu, i když v daném období počet bytů zahájených převyšoval dokončené. Bylo to ovlivněno revizí rozestavěnosti bytů na území města Ostravy provedenou dle požadavku Českého statistického úřadu příslušnými stavebními úřady. V roce 2005 ubylo v okrese Ostrava-město 502 rozestavěných bytů, přestože dokončeno jich bylo jen 272. Za hodnocené období byl v kraji nejvyšší počet rozestavěných bytů (11 799) v roce 2006.

V propočtu na 1 000 obyvatel se za Českou republiku počet rozestavěných bytů každoročně zvyšoval, a to ze 6,01 bytů v roce 1994 na dosavadní maximum 16,44 bytů v roce 2006. V Moravskoslezském kraji byl uvedený ukazatel po celé toto období pod celostátní úroveň. Pohyboval se v rozpětí od minima 4,83 v roce 1994 po maximum 9,44 v roce 2006. Až na ostravskou revizi zpřesněné počty bytů za roky 2004 a 2005 rovněž za kraj tento ukazatel rozestavěnosti po celé období soustavně meziročně narůstal.

Tab. 3.1.1 Rozestavěné byty podle druhu objektů v letech 1998 – 2006

	Rozestavěné byty celkem	v tom						Modernizace bytového fondu ¹⁾	
		stavby pro bydlení				domy s pečovatelskou službou	nebytové objekty		adaptované nebytové prostory
		rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby					
				k rodinným domům	k bytovým domům				
absolutně									
1998	9 416	4 762	956	3 180	198	40	32	248	2 819
1999	9 938	4 986	815	3 421	253	150	76	237	3 405
2000	10 675	5 064	889	3 537	240	260	135	550	4 447
2001	11 028	5 146	920	3 587	212	238	222	703	4 834
2002	11 085	5 141	1 008	3 579	277	315	238	527	5 317
2003	11 089	5 359	981	3 594	300	287	237	331	5 187
2004	10 978	5 452	851	3 598	241	214	284	338	5 256
2005	10 509	5 480	432	3 510	268	148	322	349	5 376
2006	11 799	6 032	764	3 572	358	293	491	289	9 489
v procentech z rozestavěných bytů celkem									
1998	100,0	50,6	10,2	33,8	2,1	0,4	0,3	2,6	x
1999	100,0	50,2	8,2	34,4	2,5	1,5	0,8	2,4	x
2000	100,0	47,4	8,3	33,1	2,2	2,4	1,3	5,2	x
2001	100,0	46,7	8,3	32,5	1,9	2,2	2,0	6,4	x
2002	100,0	46,4	9,1	32,3	2,5	2,8	2,1	4,8	x
2003	100,0	48,3	8,8	32,4	2,7	2,6	2,1	3,0	x
2004	100,0	49,7	7,8	32,8	2,2	1,9	2,6	3,1	x
2005	100,0	52,1	4,1	33,4	2,6	1,4	3,1	3,3	x
2006	100,0	51,1	6,5	30,3	3,0	2,5	4,2	2,4	x

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

Ve struktuře rozestavěných bytů váhově dominovaly rodinné domy. Na celkovém počtu rozestavěných bytů se podílely přibližně z poloviny. Druhou významnou skupinou byly podílem z jedné třetiny na celkovém počtu

rozestavěných bytů nástavby, přístavby a vestavby v rodinných domech. Z dalších druhů výstavby byl tento podíl rozestavěných bytů zřetelnější (nad 10 %) ještě v bytových domech, a to jenom v roce 1998.

Tab. 3.1.2 Rozestavěné byty v rodinných domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle konečného užití a forem výstavby v letech 1998 – 2006

	Rozestavěné byty v rodinných domech (bez NPV) celkem	v tom podle konečného užití					
		pro vlastní potřebu					pro prodej po dokončení výstavby
		celkem	v tom podle formy výstavby				
			družstevní	individuální	ostatní		
1998	4 762	4 742	-	4 742	-	20	
1999	4 986	4 932	-	4 931	1	54	
2000	5 064	5 007	-	5 006	1	57	
2001	5 146	5 086	-	5 084	2	60	
2002	5 141	5 078	-	5 070	8	63	
2003	5 359	5 297	-	5 290	7	62	
2004	5 452	5 390	-	5 380	10	62	
2005	5 480	5 432	-	5 422	10	48	
2006	6 032	.	.	.	.	.

V Moravskoslezském kraji počet rozestavěných bytů v **rodinných domech** v letech 1998 – 2006 (s výjimkou roku 2002), každoročně narůstal – z minima 4 762 v roce 1998 až na maximum 6 032 bytů v roce 2006. V uvedeném období výrazně převažovalo v rozestavěných bytech v rodinných domech jejich určení pro vlastní potřebu. K prodeji po dokončení výstavby bylo určeno přibližně jen 1 procento z bytů rozestavěných v rodinných domech. V novostavbách **bytových domů** bylo v kraji v roce 2006 rozestavěno 764 bytů. Ve sledovaném období je to druhá nejnižší hodnota po minimu v roce 2005. Meziroční snížení v roce 2005 téměř o polovinu nelze reálně brát v úvahu. Bylo také ovlivněno provedenou ostravskou revizí bytové výstavby. Počet rozestavěných bytů v bytových domech v Ostravě-městě mezi lety 2004 a 2005 poklesl ze 451 na 33 bytů. Přitom v roce 2005 bylo skutečně dokončeno jenom 6 bytů. Dle forem výstavby byla převažující u rozestavěných bytů v bytových domech obecní výstavba. Od roku 2001 byl rozestavěn významnější počet bytů i formou družstevní výstavby. Co nebylo v uvedených dvou formách výstavby, je zahrnuto do ostatních. Tedy takové byty, jejichž investorem jsou podnikatelské subjekty (určitá obdoba dřívějších podnikových), a také v nebytových objektech. Patří sem i byty rozestavěné stavebními úpravami nebytových prostorů.

Tab. 3.1.3 Rozestavěné byty v bytových domech (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) podle konečného užití a forem výstavby v letech 1998 – 2006

	Rozestavěné byty v bytových domech (bez NPV) celkem	v tom podle formy výstavby			Rozestavěné byty v bytových domech (bez NPV) ve výstavbě obecní a ostatní	v tom podle konečného užití			
		družstevní	obecní	ostatní		pro prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití
1998	956	-	763	193	956	-	144	80	732
1999	815	-	715	100	815	-	152	85	578
2000	889	-	736	153	889	45	124	116	604
2001	920	215	593	112	705	24	146	26	509
2002	1 008	200	651	157	808	45	179	87	497
2003	981	200	678	103	781	45	92	147	497
2004	851	172	581	98	679	6	126	150	397
2005	432	172	196	64	260	18	80	113	49
2006	764	.	.	.	.	.	.	.	.

Jedním z kritérií hodnotících plynulost bytové výstavby je **poměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty**. Za optimální se považuje relativní relace okolo 200 rozestavěných na 100 bytů dokončených. V kraji se v letech 1998 – 2006 tento ukazatel za byty celkem pohyboval od minima 482,6 v roce 2002 po maximum 723,0 v roce 2006. Nad ještě optimální stav rozestavěnosti je to více než 3,5násobně. Váhovým podílem významné rodinné domy byly nad úrovní celkového počtu rozestavěných bytů v letech 1998, 1999 a 2002. Uvedený ukazatel se v kategorii rodinných domů meziročně snižoval v letech 1998 – 2002 a po vzestupu v roce 2003 další dva roky opět klesal. Na vyšší rozestavěnosti za byty celkem se podílela především trvale

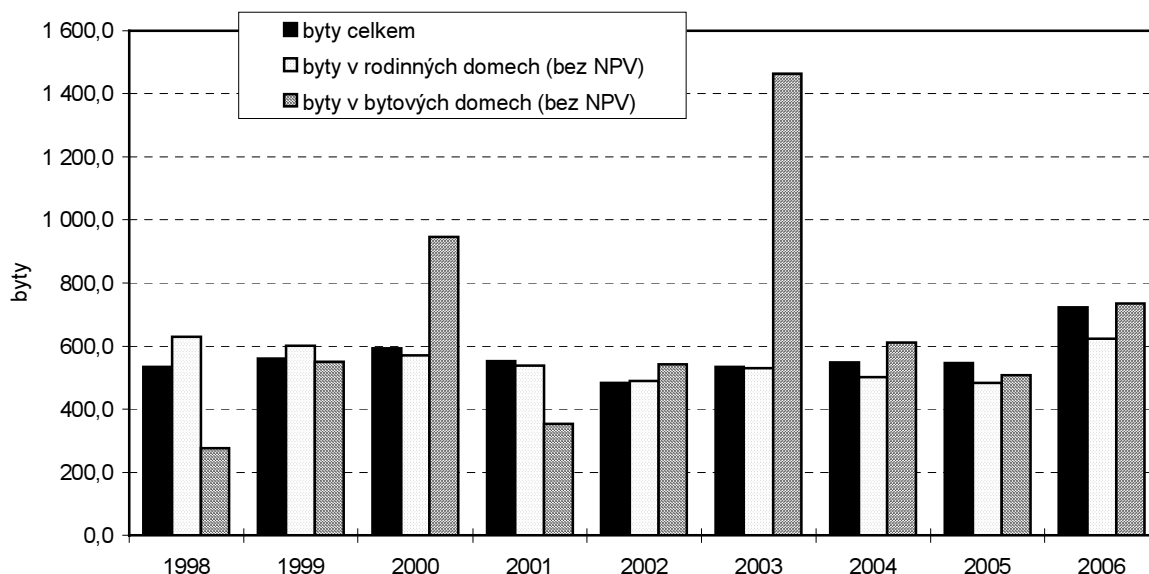
nadprůměrná nedobrá situace u nástavby a přístavby k rodinným domům. U bytových domů byl ukazatel rozestavěnosti nad průměrem za byty celkem v letech 2000, 2002 až 2004 a 2006. Nejnížší byl u této kategorie rozestavěných bytů v roce 1998 a nejvyšší v roce 2003. Relativně nejrychleji se v průběhu hodnoceného období z hlediska uvedeného ukazatele rozestavěnosti realizovala výstavba v nebytových prostorách a modernizace bytového fondu – až na koncový rok 2006.

Tab. 3.1.4 Rozestavěné byty na 100 dokončených bytů podle druhu objektů v letech 1998 – 2006

	Byty celkem	v tom							Modernizace bytového fondu ¹⁾	
		stavby pro bydlení					domy s pečovatelskou službou	nebytové objekty		adaptované nebytové prostory
		rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby						
				k rodinným domům	k bytovým domům					
1998	534,1	629,1	276,3	854,8	147,8	210,5	168,4	213,8	232,8	
1999	560,8	601,4	550,7	893,2	204,0	535,7	140,7	115,0	245,0	
2000	592,7	571,6	945,7	923,5	205,1	1 368,4	314,0	212,4	341,6	
2001	552,2	537,7	353,8	804,3	243,7	276,7	541,5	585,8	426,3	
2002	482,6	488,7	541,9	778,0	314,8	420,0	440,7	138,0	356,1	
2003	533,6	530,1	1 464,2	966,1	394,7	134,1	333,8	124,0	367,6	
2004	547,8	501,6	612,2	1 002,2	234,0	118,9	556,9	397,6	396,1	
2005	546,2	483,2	508,2	975,0	432,3	194,7	275,2	387,8	279,7	
2006	723,0	623,8	734,6	1 411,9	730,6	1 126,9	363,7	294,9	529,5	

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

Graf 7 Rozestavěné byty na 100 dokončených bytů v letech 1998 – 2006



3.2 Byty rozestavěné formou nástavby a přístavby

V letech 1998 – 2006 v Moravskoslezském kraji připadal významný počet rozestavěných bytů na nástavby, přístavby a vestavby. Postupně se zvyšoval z minima 3 378 v roce 1998 až na dosavadní maximum 3 930 v roce 2006. V letech 1998 – 2003 osciloval mírně nad třetinovým podílem z celkového počtu rozestavěných bytů. Jen o něco nižší byl tento podíl u nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům. Je to dáno jejich relativním dominujícím vlivem. V rodinných domech se podíl rozestavěných nástavby a přístavby z jejich celkového počtu pohyboval v rozpětí od 90,9 % v roce 2006 po 94,4 % v roce 2001. Absolutní počet rozestavěných bytů formou nástavby a přístavby k rodinným domům se až na meziroční snížení v letech 2002 a 2005 v hodnoceném období zvyšoval. Podíl nástavby, přístavby a vestavby z celkového počtu rozestavěných rodinných domů od roku 1998 stoupal až na maximum v letech 2000 – 2001 a v dalších letech se snižoval až na minimum 37,2 % v roce 2006.

Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu objektů v letech 1998 – 2006

	Rozestavěné byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v tom v bytové výstavbě					
			rodinných domů			bytových domů		
	absolutně	podíl z rozestavě- ných bytů celkem (%)	absolutně	podíl z NPV celkem (%)	podíl z rozestavě- ných bytů v rodinných domech vč. NPV (%)	absolutně	podíl z NPV celkem (%)	podíl z rozestavě- ných bytů v bytových domech vč. NPV (%)
1998	3 378	35,9	3 180	94,1	40,0	198	5,9	17,2
1999	3 674	37,0	3 421	93,1	40,7	253	6,9	23,7
2000	3 777	35,4	3 537	93,6	41,1	240	6,4	21,3
2001	3 799	34,4	3 587	94,4	41,1	212	5,6	18,7
2002	3 856	34,8	3 579	92,8	41,0	277	7,2	21,6
2003	3 894	35,1	3 594	92,3	40,1	300	7,7	23,4
2004	3 839	35,0	3 598	93,7	39,8	241	6,3	22,1
2005	3 778	36,0	3 510	92,9	39,0	268	7,1	38,3
2006	3 930	33,3	3 572	90,9	37,2	358	9,1	23,9

Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům se na celkovém počtu rozestavěných bytů u této kategorie podílely z jedné šestiny (rok 1998) až téměř jedné čtvrtiny (roky 1999, 2003 a 2006), přičemž v roce 2005 se tento jejich podíl zvýšil na dosavadní maximum 38,3 %. Z celkového počtu nástaveb, přístaveb a vestaveb byl podíl bytových domů v hodnoceném období malý v rozmezí od 5,6 % v roce 2001 po 9,1 % v roce 2006.