

## 4.2 Bydlení (bytový fond, bytová výstavba)

Z výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 vyplynulo, že v Olomouckém kraji bylo k rozhodnému okamžiku sčítání, tj. k 1. 3. 2001, celkem 110 568 trvale obydlených domů.

Téměř devadesát procent trvale obydlených domů v Olomouckém kraji připadlo na rodinné domy. Největší zastoupení rodinných domů v kraji (91,8 %) měl okres Prostějov. Vyšší podíl bytových domů než byl krajský průměr měly okresy Jeseník a Olomouc (12,5 % a 12,0 %).

**Tab. 4.2.1 Trvale obydlené domy, trvale obydlené a neobydlené byty (SLDB 2001)**

|                        | Trvale obydlené domy celkem | z toho (%)   |             | Trvale obydlené byty celkem | z toho v domech (%) |             | Neobydlené byty |                                       |
|------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|-----------------------------|---------------------|-------------|-----------------|---------------------------------------|
|                        |                             | rodinné domy | bytové domy |                             | rodinných           | bytových    | celkem          | z toho v trvale obydlených domech (%) |
| <b>Česká republika</b> | <b>1 630 705</b>            | <b>86,3</b>  | <b>12,0</b> | <b>3 827 678</b>            | <b>42,6</b>         | <b>56,5</b> | <b>538 615</b>  | <b>34,4</b>                           |
| <b>Olomoucký kraj</b>  | <b>110 568</b>              | <b>88,3</b>  | <b>10,1</b> | <b>230 561</b>              | <b>49,7</b>         | <b>49,4</b> | <b>26 896</b>   | <b>36,3</b>                           |
| v tom okresy:          |                             |              |             |                             |                     |             |                 |                                       |
| Jeseník                | 7 524                       | 84,3         | 12,5        | 14 530                      | 50,5                | 47,5        | 1 634           | 31,2                                  |
| Olomouc                | 35 239                      | 86,4         | 12,0        | 82 168                      | 44,1                | 55,0        | 8 459           | 45,7                                  |
| Prostějov              | 23 035                      | 91,8         | 7,0         | 40 028                      | 60,7                | 38,5        | 6 574           | 25,8                                  |
| Přerov                 | 22 800                      | 89,4         | 9,3         | 49 534                      | 47,9                | 51,5        | 5 198           | 36,9                                  |
| Šumperk                | 21 970                      | 87,8         | 10,0        | 44 301                      | 51,7                | 46,9        | 5 031           | 35,1                                  |

Trvale obydlených bytů bylo v Olomouckém kraji 230 561. Okresy Jeseník, Prostějov a Šumperk měly větší zastoupení trvale obydlených bytů v rodinných domech než v domech bytových (okres Prostějov 60,7 %, okres Šumperk 51,7 % a okres Jeseník 50,5 %). Více trvale obydlených bytů v bytových domech než v domech rodinných měly okresy Olomouc (55,0 %) a Přerov (51,5 %). Okres Jeseník, ač je rozprostřený v horské oblasti Jeseníků, měl 47,5 % trvale obydlených bytů v bytových domech. Nejméně bytů v bytových domech měl okres Prostějov (38,5 %).

Neobydlených bytů v Olomouckém kraji bylo celkem 26 896, více než třetina z nich byla v trvale obydlených domech. V porovnání s ostatními okresy měl okres Olomouc nejvíce neobydlených bytů v trvale obydlených domech (téměř každý druhý neobydlený byt byl v trvale obydleném domě).

**Tab. 4.2.2 Trvale obydlené byty podle období výstavby a vybavení (SLDB 2001)**

|                                    | Trvale obydlené byty | Období výstavby nebo rekonstrukce (%) |             |             |             |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                    |                      | do roku 1899 a nezjištěno             | 1900 - 1945 | 1946 - 1980 | 1981 - 2001 |
| Byty celkem                        | 230 561              | 7,0                                   | 18,5        | 49,8        | 24,7        |
| z toho:                            |                      |                                       |             |             |             |
| byty v rodinných domech            | 114 537              | 10,1                                  | 25,5        | 40,1        | 24,2        |
| byty v bytových domech             | 113 799              | 3,6                                   | 11,3        | 60,0        | 25,1        |
| z toho podle velikosti:            |                      |                                       |             |             |             |
| 1 obytná místnost                  | 24 122               | 9,6                                   | 26,6        | 41,9        | 21,9        |
| 2 pokoje                           | 70 362               | 7,9                                   | 20,1        | 55,2        | 16,7        |
| 3 pokoje                           | 87 930               | 5,5                                   | 15,0        | 54,1        | 25,4        |
| 4 pokoje                           | 28 482               | 6,5                                   | 20,2        | 39,2        | 34,1        |
| 5 a více pokojů                    | 17 969               | 5,0                                   | 16,4        | 37,3        | 41,3        |
| z toho vybavené:                   |                      |                                       |             |             |             |
| vodovodem v bytě                   | 226 800              | 6,5                                   | 18,2        | 50,3        | 24,9        |
| připojením domu na kanalizační síť | 157 207              | 5,0                                   | 16,4        | 53,6        | 25,1        |
| plynem zavedeným do bytu           | 164 886              | 5,6                                   | 17,7        | 52,4        | 24,3        |
| ústředním topením                  | 168 975              | 3,8                                   | 11,8        | 55,7        | 28,7        |
| etážovým topením                   | 23 029               | 11,8                                  | 33,4        | 39,1        | 15,7        |

Necelá polovina trvale obydlených bytů v Olomouckém kraji (tab. 4.2.2) byla postavena nebo rekonstruována v letech 1946 – 1980. Většinou se jednalo o byty dvou nebo tří pokojové.

V letech 1981 – 2001 bylo postaveno nebo rekonstruováno téměř 25 % bytů z celkového počtu trvale obydlených bytů. Právě v tomto období bylo postaveno nebo rekonstruováno více než čtyřicet procent trvale obydlených bytů s 5 a více pokoji.

**Tab. 4.2.3 Bytová výstavba**

|                                                          | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | Změna v %           |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------|-------------------|
|                                                          |       |       |       |       |       | 2004/<br>2000       | průměrná<br>roční |
| Zahájené byty                                            | 1 983 | 1 608 | 1 532 | 1 949 | 1 811 | -8,7                | -2,2              |
| z toho v rodinných domech                                | 676   | 666   | 683   | 944   | 907   | 34,2                | 7,6               |
| Rozestavěné byty k 31. 12.                               | 8 613 | 8 398 | 8 255 | 8 793 | 9 131 | 6,0                 | 1,5               |
| z toho v rodinných domech                                | 4 031 | 3 975 | 3 950 | 4 259 | 4 522 | 12,2                | 2,9               |
| Dokončené byty                                           | 1 812 | 1 753 | 1 675 | 1 411 | 1 462 | -19,3               | -5,2              |
| z toho v rodinných domech                                | 703   | 722   | 708   | 635   | 638   | -9,2                | -2,4              |
| Dokončené byty na 100 zahájených bytů                    | 91,4  | 109,0 | 109,3 | 72,4  | 80,7  | <sup>1)</sup> -10,6 | x                 |
| Dokončené byty na 1 000 obyvatel                         | 2,8   | 2,7   | 2,6   | 2,2   | 2,3   | <sup>1)</sup> -0,5  | x                 |
| Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v m <sup>2</sup> | 64,7  | 66,7  | 64,7  | 67,3  | 71,5  | 10,5                | x                 |
| z toho bytu v rodinných domech                           | 89,3  | 89,0  | 88,9  | 92,1  | 92,7  | 3,9                 | x                 |

<sup>1)</sup> rozdíl 2004 - 2000

Období 2000 – 2004 bylo z hlediska vývoje bytové výstavby v Olomouckém kraji charakteristické postupným oživovacím procesem. Pro toto období byl typický nárůst počtu rozestavěných bytů a naopak pokles počtu zahájených i dokončených bytů, přičemž počet zahájených bytů byl vyšší než počet bytů dokončených.

Počet zahájených bytů ve sledovaném období mírně klesl (průměrně ročně o 2,2 %). V roce 2000 byl počet zahájených bytů 1 983 a tento počet poklesl na 1 811 v roce 2004. Zároveň došlo ke zvyšování počtu zahájených bytů v rodinných domech (z 34 % v roce 2000 na 50 % v roce 2004 z celkového počtu zahájených bytů). Větší pokles (průměrně ročně o 5,2 %) zaznamenal počet dokončených bytů, z počtu 1 812 v roce 2000 klesl počet dokončených bytů na 1 462 bytů v roce 2004. Pokles počtu dokončených bytů v rodinných domech byl mírnější, průměrně ročně o 2,4 %.

Naopak rozestavěnost bytů jako jediná fáze výstavby, která předurčuje počty dokončených bytů v dalších letech, rostla. Vzrostla i rozestavěnost bytů v rodinných domech. Zatímco v roce 2000 byl počet rozestavěných bytů v Olomouckém kraji 8 613 (z toho v rodinných domech 4 031), v roce 2004 tento počet vzrostl na 9 131 (z toho v rodinných domech 4 522). Průměrný roční nárůst počtu rozestavěných bytů v letech 2000 – 2004 byl 1,5 % (v rodinných domech 2,9 %).

**Tab. 4.2.4 Dokončené byty**

|                                           | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | Změna v %     |                        | Struktura v % |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------------------|---------------|--------------|
|                                           |              |              |              |              |              | 2004/<br>2000 | prů-<br>měrná<br>roční | 2000          | 2004         |
| <b>Dokončené byty</b>                     | <b>1 812</b> | <b>1 753</b> | <b>1 675</b> | <b>1 411</b> | <b>1 462</b> | <b>-19,3</b>  | <b>-5,2</b>            | <b>100,0</b>  | <b>100,0</b> |
| v tom:                                    |              |              |              |              |              |               |                        |               |              |
| ve stavbách pro bydlení                   | 1 614        | 1 527        | 1 449        | 1 250        | 1 292        | -20,0         | -5,4                   | 89,1          | 88,4         |
| v tom:                                    |              |              |              |              |              |               |                        |               |              |
| v rodinných domech                        | 703          | 722          | 708          | 635          | 638          | -9,2          | -2,4                   | 38,8          | 43,6         |
| v bytových domech                         | 435          | 362          | 378          | 335          | 373          | -14,3         | -3,8                   | 24,0          | 25,5         |
| v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách | 476          | 443          | 363          | 280          | 281          | -41,0         | -12,3                  | 26,3          | 19,2         |
| v domech s pečovatelskou službou          | 71           | 74           | 129          | 77           | 26           | -63,4         | -22,2                  | 3,9           | 1,8          |
| v nebytových objektech                    | 71           | 99           | 53           | 60           | 47           | -33,8         | -9,8                   | 3,9           | 3,2          |
| v adaptovaných nebytových prostorách      | 56           | 53           | 44           | 24           | 97           | 73,2          | 14,7                   | 3,1           | 6,6          |
| Modernizace bytového fondu                | 1 797        | 1 940        | 2 172        | 1 185        | 2 793        | 55,4          | 11,7                   | x             | x            |

Z celkového počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji bylo téměř devadesát procent bytů ve stavbách pro bydlení. Počet dokončených bytů ve stavbách pro bydlení průměrně ročně klesl o 5,4 % (tab. 4.2.4). Ve struktuře dokončených bytů byl největší počet dokončených bytů v rodinných domech, v roce 2000 to bylo 38,8 % a v roce 2004 43,6 % z celkového počtu dokončených bytů.

**Tab. 4.2.5 Intenzita bytové výstavby podle okresů**

|                        | Dokončené byty |                |                      |             | Dokončené byty na 1 000 obyvatel |             |                      |             |
|------------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                        | úhrn za období |                | změna (rozdíl úhrnů) |             | úhrn za období                   |             | změna (rozdíl úhrnů) |             |
|                        | 1997 - 2000    | 2001 - 2004    | absolutně            | v %         | 1997 - 2000                      | 2001 - 2004 | absolutně            | v %         |
| <b>Česká republika</b> | <b>87 881</b>  | <b>111 444</b> | <b>23 563</b>        | <b>26,8</b> | <b>8,5</b>                       | <b>10,9</b> | <b>2,4</b>           | <b>28,2</b> |
| <b>Olomoucký kraj</b>  | <b>5 942</b>   | <b>6 301</b>   | <b>359</b>           | <b>6,0</b>  | <b>9,2</b>                       | <b>9,9</b>  | <b>0,6</b>           | <b>7,0</b>  |
| v tom okresy:          |                |                |                      |             |                                  |             |                      |             |
| Jeseník                | 332            | 358            | 26                   | 7,8         | 7,8                              | 8,5         | 0,7                  | 9,0         |
| Olomouc                | 2 044          | 2 760          | 716                  | 35,0        | 9,1                              | 12,3        | 3,2                  | 35,8        |
| Prostějov              | 1 185          | 1 340          | 155                  | 13,1        | 10,8                             | 12,2        | 1,5                  | 13,7        |
| Přerov                 | 1 391          | 1 174          | -217                 | -15,6       | 10,2                             | 8,7         | -1,5                 | -14,4       |
| Šumperk                | 990            | 669            | -321                 | -32,4       | 7,8                              | 5,3         | -2,5                 | -31,7       |

Během tohoto pětiletého období došlo k podstatnému nárůstu dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou a zároveň na konci období k jeho poklesu. V roce 2002 byl zaznamenán prudký nárůst počtu dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou, vyvolaný zvýšenou potřebou těchto zařízení pro starší občany (ve srovnání s předchozím rokem se zvýšil téměř dvojnásobně), avšak v roce 2004 počet dokončených bytů v těchto zařízeních radikálně klesl (počet dokončených bytů je menší než v roce 1999).

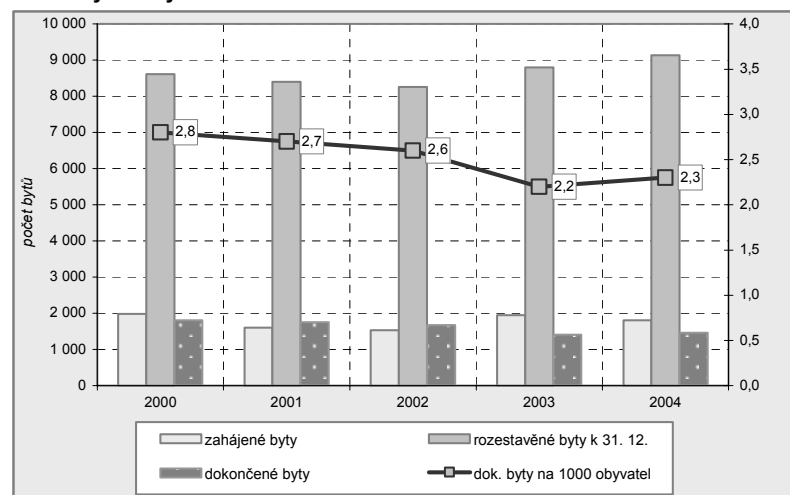
Počet modernizovaných bytů, které sice nejsou chápány jako přírůstek nových bytů, ale jako nárůst kvality, čímž se prodlužuje i životnost jednotlivých obytných objektů a zlepšuje se reprodukce bytového fondu, se každým rokem zvyšoval, což naznačuje příznivý trend (nárůst průměrně o 11,7 % ročně).

Dokončené stavby jsou nejvýznamnějším ukazatelem v bilanci bytového fondu a pro uspokojování aktuálních bytových potřeb obyvatelstva.

Rok 1997 byl v České republice druhým rokem vzestupu bytové výstavby po výrazném poklesu počtu dokončených bytů v polovině devadesátých let v etapě přechodu tržní ekonomiky a stavebnictví na tržní hospodářství.

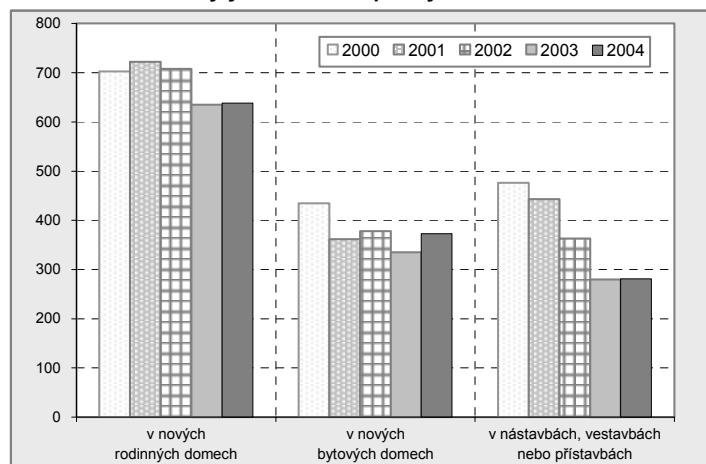
Počet dokončených bytů (tab. 4.2.5) v Olomouckém kraji v období 2001 až 2004 mírně rostl. Bylo dokončeno o 359 bytů více než v letech 1997 až 2000 (nárůst o 6 %). Ve srovnání s Českou republikou to byl opravdu jen mírný nárůst, v celé ČR došlo k nárůstu o více než pětadvacet procent.

**Graf 6 Bytová výstavba**



Z jednotlivých okresů kraje vzrostl hlavně počet dokončených bytů v okrese Olomouc (o 35,0 %) a jen mírně rostl v okresech Prostějov a Jeseník (13,1 % a 7,8 %). Naopak v okresech Přerov a Šumperk počet dokončených bytů klesl (o 32,4 % resp. o 15,6 %).

**Graf 7 Dokončené byty ve stavbách pro bydlení**



Počet dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel (tzv. intenzita bytové výstavby) lépe odráží odlišnosti v bytové výstavbě jednotlivých územních celků. Intenzita bytové výstavby v letech 1997 – 2000 v Olomouckém kraji (9,2) byla v úhrnu mírně větší než v ČR (8,5). Ve druhém sledovaném období 2001 – 2004 sice intenzita úhrnem mírně rostla na 9,9 v Olomouckém kraji, ale v ČR rostla rychleji (10,9).

Olomoucký kraj se řadil mezi kraje, ve kterých je intenzita bytové výstavby v úhrnu mírně nižší než v ČR (Zlínský kraj 10,1, Královéhradecký 10,4 a Liberecký 10,1).

Hl. m. Praha a Středočeský kraj (15,1 resp. 15,6) byly kraje s nejvyšší intenzitou bytové

výstavby, na opačném pólu se nacházely kraje s nejnižší intenzitou výstavby - Ústecký (4,8), Karlovarský (6,7) a Moravskoslezský (6,6). Hodnota v závorce je úhrn za roky 2001 až 2004.

V jednotlivých správních obvodech obcí s rozšířenou působností (ORP) Olomouckého kraje se intenzita bytové výstavby v úhrnu za období 2001 – 2004 pohybovala v rozmezí 3,1 – 15,1. Nejmenší (3,1) byla v ORP Šumperk, naopak největší intenzita bytové výstavby byla v ORP Litovel (15,1), ORP Olomouc (13,0) a v ORP Prostějov (12,7).