

2. Bytová výstavba v Kraji Vysočina a jeho okresech podle fází

V kapitole 2 se budeme z různých hledisek zabývat bytovou výstavbou v Kraji Vysočina v letech 2001 až 2020, počty zahájených a dokončených bytů v kraji a jeho okresech, plynulostí bytové výstavby, skladbou zahájených i dokončených bytů podle druhu budovy.

Tab. 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v Kraji Vysočina

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	1 589	1 717	1 946	1 911	1 633	1 723	1 671	1 591	1 380	1 154
Dokončené byty	1 327	1 558	1 325	1 581	1 573	1 495	1 681	1 729	1 416	1 772
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	83,5	90,7	68,1	82,7	96,3	86,8	100,6	108,7	102,6	153,6
Zahájené byty na 1 000 obyvatel ²⁾	3,1	3,3	3,8	3,7	3,2	3,4	3,3	3,1	2,7	2,2
Dokončené byty na 1 000 obyvatel ³⁾	2,6	3,0	2,6	3,1	3,1	2,9	3,3	3,4	2,7	3,4
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	1 238	991	881	859	970	1 154	1 354	1 740	1 762	1 751
Dokončené byty	1 347	1 276	1 194	1 039	997	969	1 014	1 437	1 484	1 556
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	108,8	128,8	135,5	121,0	102,8	84,0	74,9	82,6	84,2	88,9
Zahájené byty na 1 000 obyvatel ²⁾	2,4	1,9	1,7	1,7	1,9	2,3	2,7	3,4	3,5	3,4
Dokončené byty na 1 000 obyvatel ³⁾	2,6	2,5	2,3	2,0	2,0	1,9	2,0	2,8	2,9	3,1

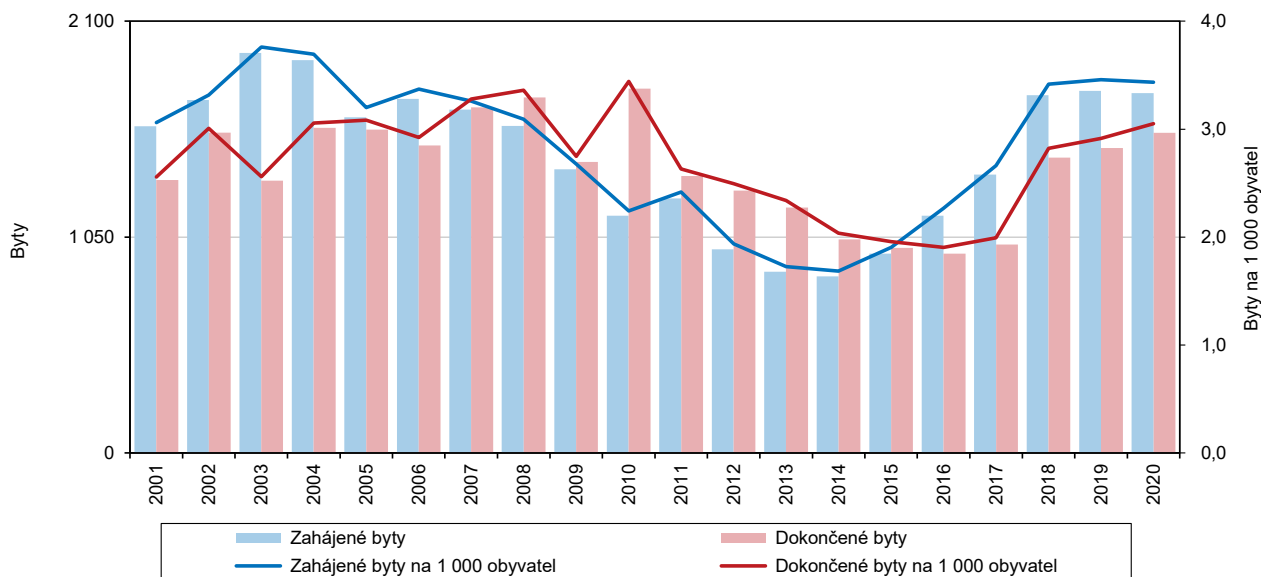
¹⁾ počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

²⁾ počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu

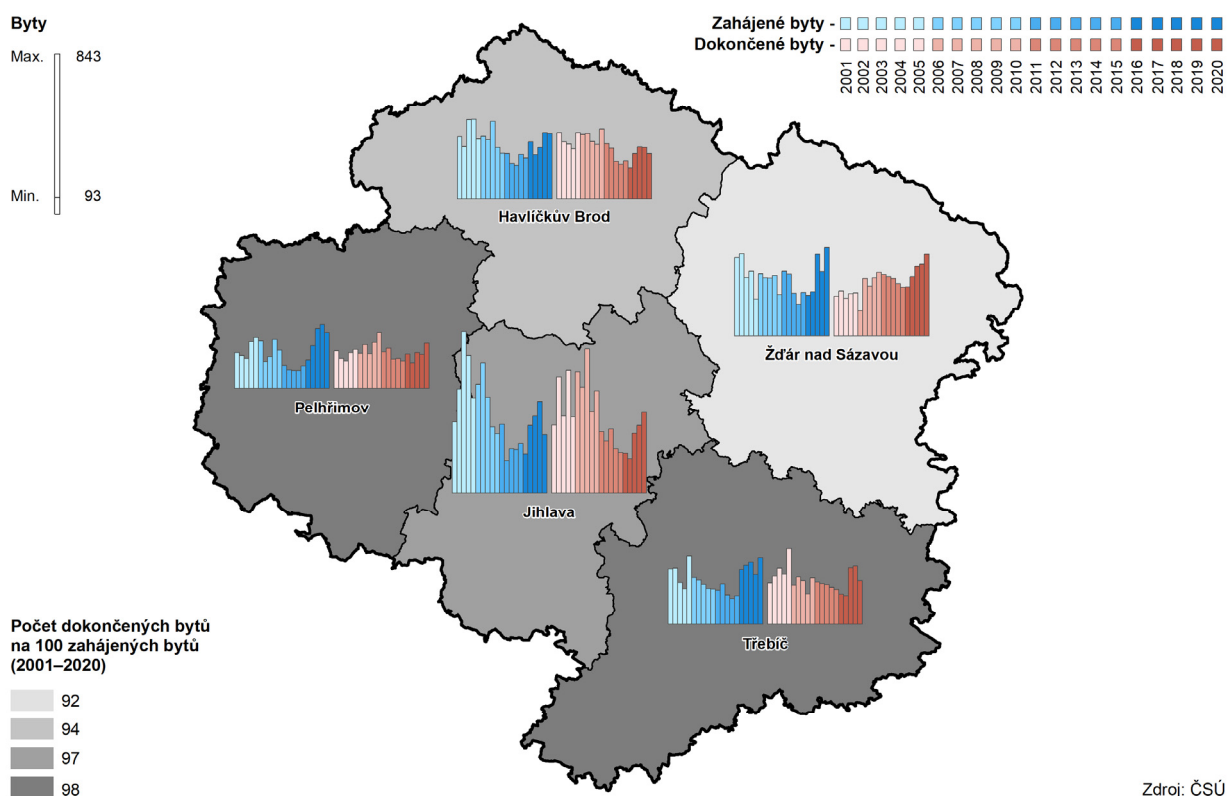
³⁾ počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu

Celkem byla v Kraji Vysočina v letech 2001 až 2020 zahájena výstavba více než 29 000 tisíc bytů, dokončeno bylo ve stejném období méně než 27 800 bytů. Z hlediska bytové výstavby byla na Vysočině živější první dekáda nového tisíciletí, na kterou připadlo shodně přibližně 56 % zahájených i dokončených bytů. Bytovou výstavbu na Vysočině na dlouhou řadu let poznamenala vleklá hospodářská krize z let 2008 až 2013. Projevila se nejprve poklesem počtu zahájených bytů, na něž později navázalo i snížení počtu dokončovaných bytů. K opětovnému oživení bytové výstavby došlo v kraji až od roku 2015, nejdříve opět u zahajovaných bytů, jejichž počet předtím mezitím naposledy vzrostl v roce 2006. Nejdříve mírný nárůst počtu dokončených bytů se projevilo s dvouletým odstupem. Počty zahájených i dokončených bytů se na Vysočině k maximálním hodnotám z prvního desetiletí znovu přiblížily teprve v letech 2018 až 2020. Plynulost bytové výstavby, tedy počet dokončených bytů na sto zahájených bytů, odrážela výše uvedené trendy – v letech, kdy rostl počet zahajovaných bytů, se počet dokončených na 100 zahájených bytů držel hluboko pod úrovní 100, v letech, kdy naopak docházelo k útlumu nově zahajovaných bytů, přesahoval počet dokončených bytů na sto zahájených bytů hodnotu 100 (v roce 2010 připadalo na 100 zahájených bytů dokonce více než 150 dokončených bytů). K plynulosti bytové výstavby tudíž nepřispíval ani tak zvýšený počet dokončených bytů, jako spíše nižší množství nově zahajovaných bytů.

Graf 2.1 Zahájené a dokončené byty v Kraji Vysočina



Bytová výstavba v okresech Kraje Vysočina v letech 2001–2020



Zahájené byty

Z více než devětadvaceti tisíc bytů, jejichž výstavba byla během prvních dvou dekád nového tisíciletí na Vysočině zahájena, připadl největší díl (více než třicet procent zahájených bytů) hned na úvodní období, roky 2001 až 2005. Největší útlum nové bytové výstavby byl v Kraji Vysočina zaznamenán v pětiletí 2011 až



2015, na které připadlo pouze 17 % zahájených bytů. Ve zbylých dvou obdobích byla shodně započata stavba zhruba čtvrtiny z celkového počtu zahájených bytů.

Tab. 2.2 Zahájené byty v okresech Kraje Vysočina v letech 2001 až 2020

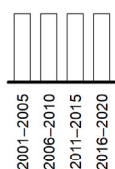
	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2001–2005	8 796	1 747	2 967	1 022	1 363	1 697
2006–2010	7 519	1 553	2 397	1 009	1 076	1 484
2011–2015	4 939	1 045	1 230	520	843	1 301
2016–2020	7 761	1 488	1 729	1 308	1 545	1 691
2001–2020	29 015	5 833	8 323	3 859	4 827	6 173

Z územního hlediska bylo v rámci kraje nejvíce nových bytů zahájeno v jihlavském okrese, na který připadlo téměř 29 % zahájených bytů. Naopak podíl okresu Pelhřimov jen o málo přesáhl 13 %, pouze o něco vyšší byl podíl třebíčského okresu (méně než 17 %).

Zajímavý je pohled na časové rozložení zahajovaných bytů v jednotlivých okresech. Největší výkyvy v počtech nově zahajovaných bytů můžeme pozorovat u okresů Jihlava a Pelhřimov, kde rozdíl v podílu pětiletých období s nejvyšším a nejnižším podílem zahájených bytů činil více než dvacet procentních bodů. Naopak nejrovnoměrnější bylo rozložení zahajovaných bytů ve žďárském okrese, kde tentýž rozdíl činil pouze 6,4 procentního bodu.

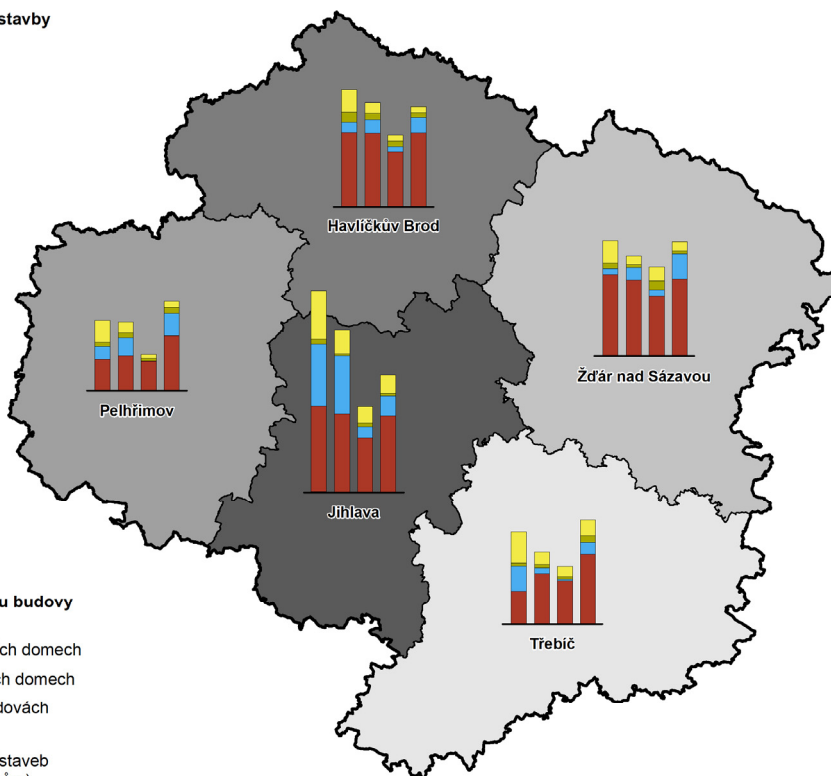
Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Kraje Vysočina v letech 2001–2020

Byty podle období výstavby



Byty podle druhu budovy

- V nových rodinných domech
- V nových bytových domech
- V nebytových budovách
- Ostatní (vč. nástaveb, přístaveb a vestaveb k domům)



Zdroj: ČSÚ

Tab. 2.3 Zahájené byty v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2011	1 238	238	355	120	181	344
2012	991	185	166	97	215	328
2013	881	175	229	93	157	227
2014	859	233	225	93	138	170
2015	970	214	255	117	152	232
2016	1 154	299	202	148	289	216
2017	1 354	232	349	224	313	236
2018	1 740	270	398	312	328	432
2019	1 762	346	478	333	264	341
2020	1 751	341	302	291	351	466

V jihlavském okrese se nově zahajované byty koncentrovaly hlavně do prvních dvou pětiletí, na které připadly téměř dvě třetiny zahájených bytů (jen na roky 2001 až 2005 připadla více než třetina bytů), výrazně nadpoloviční byl podíl let 2001 až 2010 i na Havlíčkovobrodsku. Naproti tomu v třebíčském okrese byl podíl obou polovin sledovaného období prakticky vyrovnaný.

V desetiletém období 2011 až 2020 byl z hlediska počtu zahájených bytů na Vysočině nejslabší rok 2014, jen o málo bytů více bylo zahájeno v roce 2013. Vůbec se dá říci, že nová bytová výstavba v kraji během let 2011 až 2015 spíše skomírala. Oživení přinesl až rok 2016 a v letech 2018 až 2020 byla na Vysočině vždy zahájena výstavba více než sedmnácti set nových bytů. Obdobně tomu bylo i v jednotlivých okresech kraje, samozřejmě s jistými odchylkami. Tak např. jestliže v kraji celkem a většině okresů byl nejvyšší počet zahájených bytů zaznamenán v roce 2019, na Třebíčsku a Žďársku tomu bylo až v roce 2020.

Tab. 2.4 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020

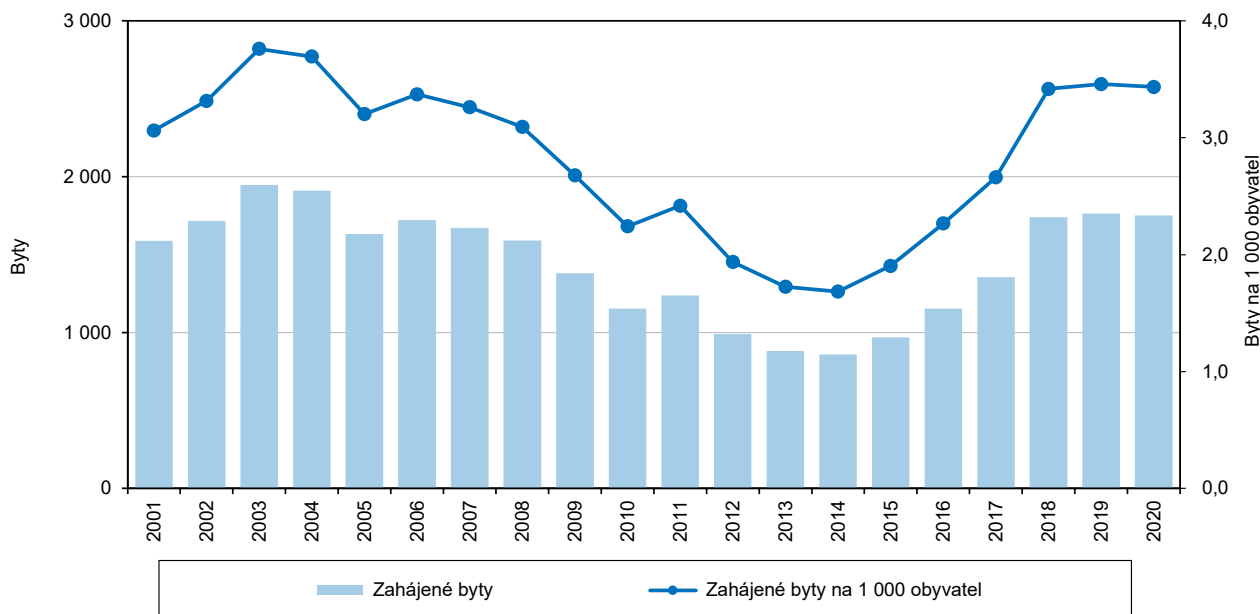
	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2011	2,42	2,50	3,17	1,66	1,59	2,89
2012	1,94	1,95	1,48	1,34	1,90	2,76
2013	1,73	1,84	2,04	1,29	1,40	1,91
2014	1,68	2,46	2,00	1,29	1,23	1,43
2015	1,90	2,26	2,27	1,63	1,36	1,96
2016	2,27	3,16	1,79	2,05	2,59	1,83
2017	2,66	2,46	3,09	3,11	2,81	2,00
2018	3,42	2,86	3,52	4,32	2,95	3,66
2019	3,46	3,65	4,22	4,61	2,38	2,89
2020	3,43	3,60	2,66	4,02	3,17	3,94

Obdobně tomu v této dekádě bylo i u relativních údajů, při přepočtu zahájených bytů na tisíc obyvatel. U kraje celkem a okresů Havlíčkův Brod, Jihlava a Pelhřimov opět vychází jako nejlepší rok 2019, na Třebíčsku a Žďársku rok 2020. Přepočet na tisíc obyvatel umožňuje ale objektivnější srovnání intenzity nově zahajované bytové výstavby mezi jednotlivými okresy kraje. Vidíme tak, že i když v tomto období byly v okresech zahájeny velmi rozdílné počty bytů, po přepočtu již meziokresní rozdíly tak vysoké nejsou (průměrná roční hodnota se pohybuje mezi 2,5 v okresech Pelhřimov a Žďár nad Sázavou a 2,7 v okrese Havlíčkův Brod). Výrazněji zaostává jen třebíčský okres se 2,1 zahájených bytů na tisíc obyvatel. Za okres extrémů by se v souvislosti s počtem zahájených bytů na tisíc obyvatel mohlo označit Pelhřimovsko, kde za desetiletí 2011 až 2020 byly v rámci kraje zaznamenány maximální i minimální hodnoty (4,61 a 4,32 v letech



2018 a 2019 na straně maxima, v případě minima 1,29 v letech 2013 a 2014. Nižší hodnota byla na Vysočině zaznamenána jen jednou, 1,23 v roce 2014 na Třebíčsku).

Graf 2.2 Zahájené byty v Kraji Vysočina



V Kraji Vysočina jednoznačně převládají byty v rodinných domech – ať už jde o stávající bytový fond nebo novou výstavbu. Výjimkou nebylo ani desetiletí 2011 až 2020. Z celkového počtu 12 700 zahájených bytů připadalo téměř 69 % na byty v rodinných domech, necelých 14 % tvořily byty v bytových domech. Byty v dalších druzích budov (zejména v nástavbách a přístavbách a v nebytových budovách) tak na Vysočině představovaly méně než pětinu celkového počtu zahájených bytů.

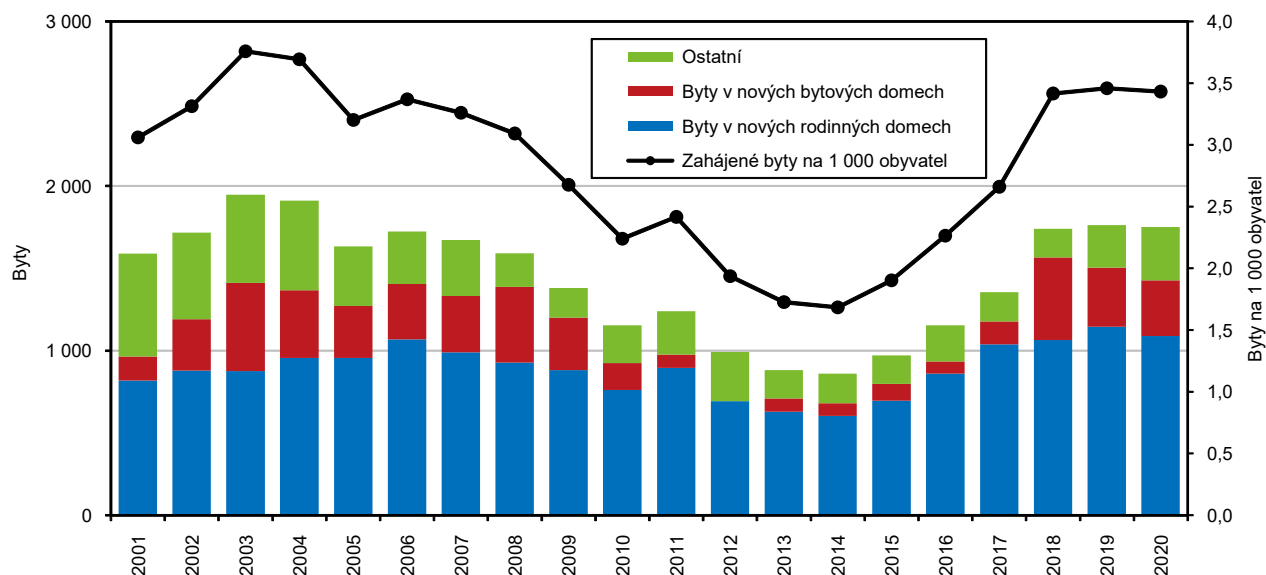
Nově zahajované byty v rodinných domech dominovaly i v jednotlivých letech, otázkou bylo jen do jaké míry. Nejvíce, téměř 77 %, se na celkovém počtu zahájených bytů podílely v roce 2017, naopak nejnižší, pouze něco přes 60 %, byl jejich podíl v letech 2018 až 2020, kdy se naopak zvýšil absolutní počet i relativní zastoupení bytů v bytových domech. Výstavba nejvyššího počtu bytů v bytových domech byla na Vysočině zahájena v roce 2018, jejich podíl na celkovém počtu zahájených bytů tehdy dosáhl téměř třiceti procent. Naproti tomu v roce 2012 nebyla v kraji zahájena výstavba ani jednoho bytového domu.

Poměrně významný příspěvek k rozšíření bytového fondu v kraji představovaly i byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách. Vzhledem k tomu, že u těchto bytů nejsou k dispozici data za rok 2020, je nemožné vyhodnotit jejich podíl na celkovém počtu zahájených bytů za celé období, v letech 2011 až 2019 se však jejich podíl pohyboval mezi 1,9 % až 14,4 % u nástaveb k rodinným domům a mezi 1,7 % až 4,0 % u nástaveb k bytovým domům. Ještě početnější byly byty v nebytových budovách, kterých bylo mezi roky 2011 a 2020 na Vysočině zahájeno bezmála 700, což představovalo 5,5 % z celkového počtu zahájených bytů. Ani v případě bytů, jejichž výstavba byla nově zahájena v domovech-penzionech a domovech pro seniory či ve stavebně upravených nebytových prostorách, nejsou k dispozici data za rok 2020. V předchozích letech však jejich počty byly výrazně nižší než u bytů v nástavbách či nebytových budovách.

Tab. 2.5 Zahájené byty podle druhu budovy v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom						ve stavebně upravených nebytových prostorách
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	
				rodinným domům	bytovým domům			
2011	1 238	895	81	89	44	33	81	15
2012	991	692	0	143	23	43	80	10
2013	881	628	80	67	23	8	63	12
2014	859	603	77	50	27	1	84	17
2015	970	696	102	39	22	42	47	22
2016	1 154	859	74	42	41	11	116	11
2017	1 354	1 038	139	68	38	22	25	24
2018	1 740	1 064	502	33	30	12	62	37
2019	1 762	1 145	358	73	70	21	38	57
2020	1 751	1 088	339	.	.	.	98	.
2011–2020	12 700	8 708	1 752	x	x	x	694	x

Graf 2.3 Zahájené byty podle druhu výstavby v Kraji Vysočina

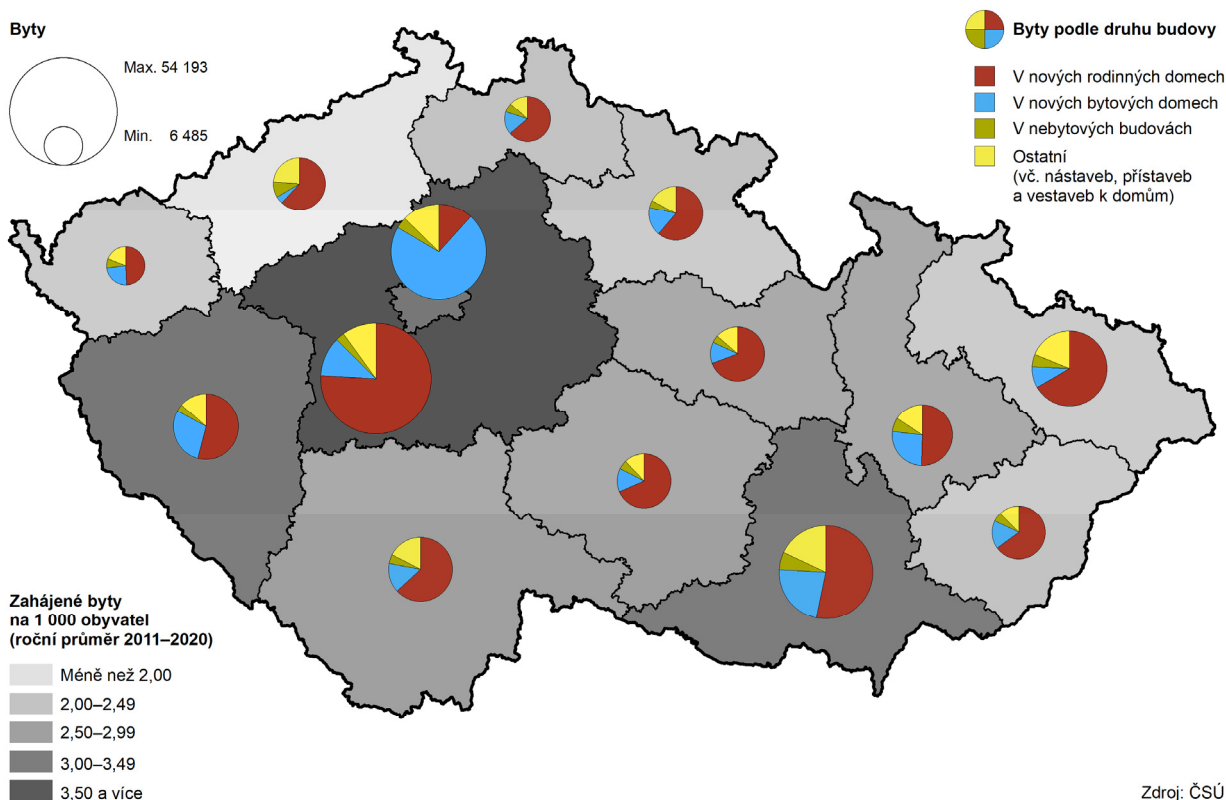


Tab. 2.6 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Kraje Vysočina – roční průměr v letech 2011 až 2020

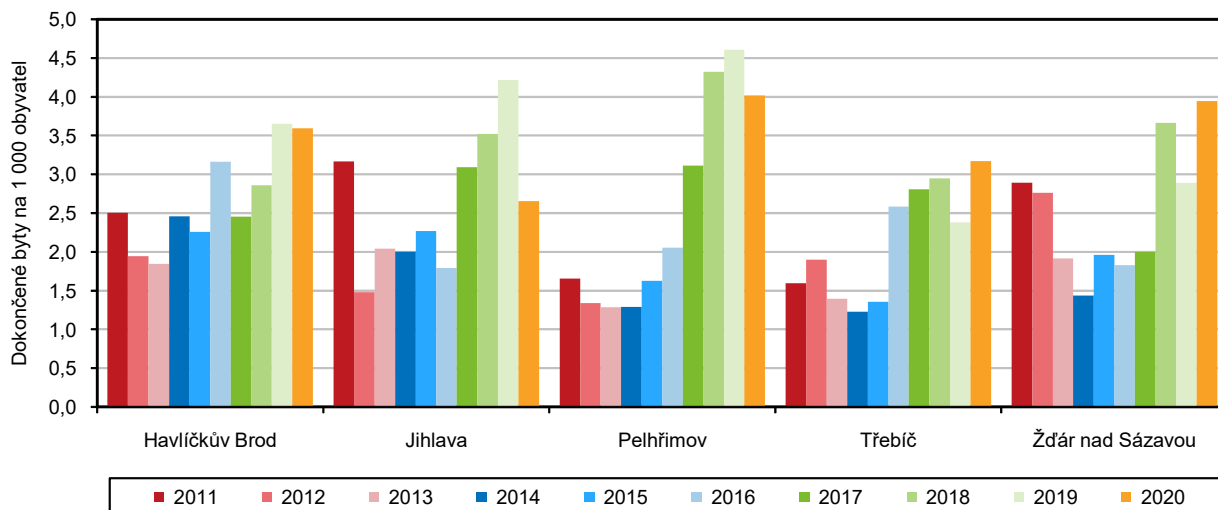
	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	1 270	871	175	69	2,49	1,71	0,34	0,14
v tom okresy:								
Havlíčkův Brod	253	190	31	15	2,67	2,01	0,32	0,16
Jihlava	296	189	46	10	2,63	1,68	0,41	0,09
Pelhřimov	183	123	33	13	2,53	1,70	0,46	0,18
Třebíč	239	167	20	14	2,13	1,49	0,18	0,12
Žďár nad Sázavou	299	201	46	18	2,53	1,70	0,39	0,15



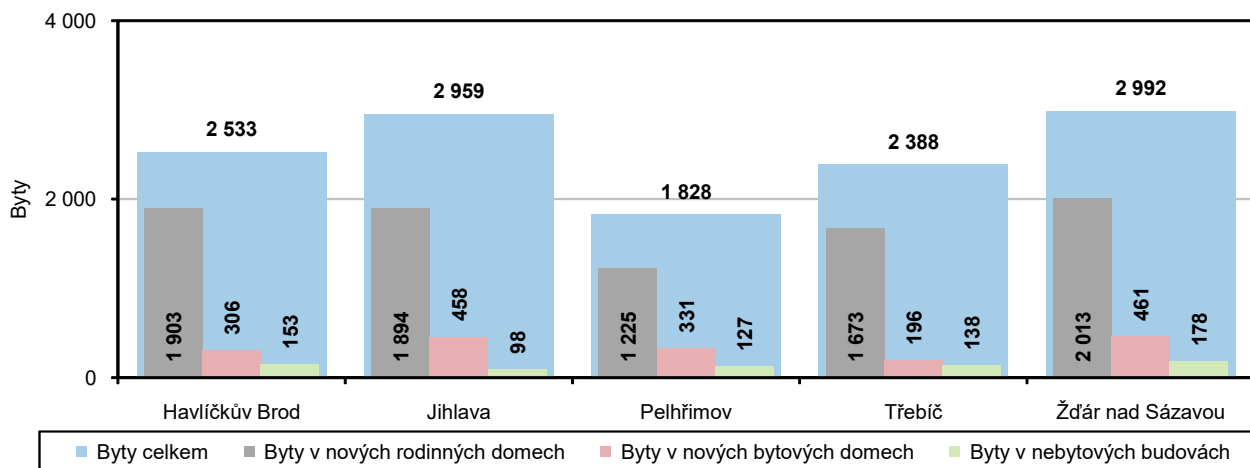
Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



Graf 2.4 Intenzita zahájené bytové výstavby v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020



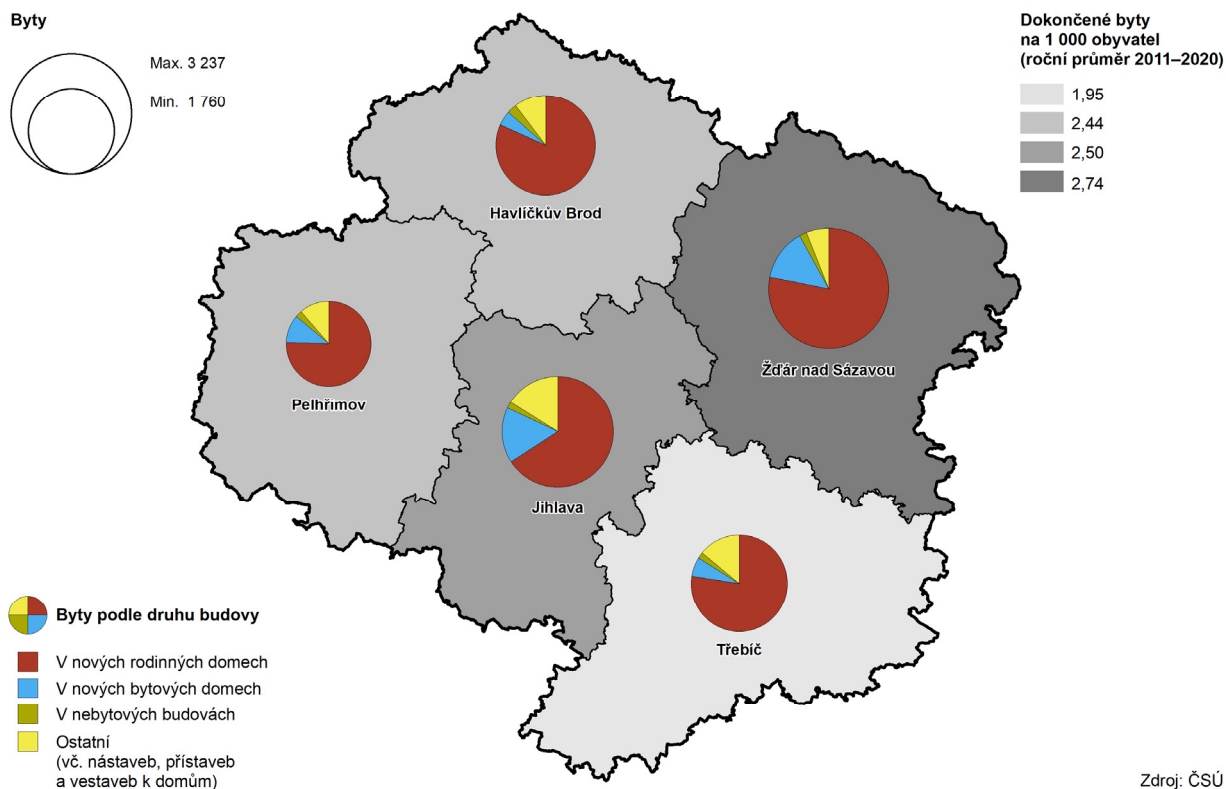
Graf 2.5 Zahájené byty podle druhu výstavby v okresech Kraje Vysočina (úhrnem v letech 2011 až 2020)



Dokončené byty

Z necelých osmadvaceti tisíc bytů, jejichž výstavba byla během prvních dvou dekád nového tisíciletí na Vysočině dokončena, připadl největší díl (téměř třicet procent zahájených bytů) na druhé pětileté období, roky 2006 až 2010. Jen o málo méně bytů bylo v kraji dokončeno v letech 2001 až 2005. Největší útlum v počtu dokončených bytů byl v Kraji Vysočina zaznamenán v pětiletí 2011 až 2015, na které připadlo pouze 21 % dokončených bytů. V závěrečném období došlo na Vysočině pouze k mírnému nárůstu počtu dokončených bytů.

Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Kraje Vysočina v letech 2011–2020



Zdroj: ČSÚ



Z územního hlediska bylo v rámci kraje nejvíce nových bytů dokončeno v jihlavském okrese, na který připadlo přes 29 % dokončených bytů. Naopak podíl okresu Pelhřimov se jen přiblížil k 14 %, nepříliš vysoký byl i podíl třebíčského okresu (17 %).

Stejně jako v případě zahájených bytů je zajímavý i pohled na časové rozložení dokončených bytů v jednotlivých okresech. Největší výkyvy v počtech nově zahajovaných bytů můžeme pozorovat v okrese Jihlava, kde rozdíl v podílu pětiletých období s nejvyšším a nejnižším podílem dokončených bytů činil devatenáct procentních bodů. V ostatních okresech kraje bylo rozložení dokončených bytů rovnoměrnější, zejména v pelhřimovském okrese, kde tentýž rozdíl činil pouze 7,3 procentního bodu. Na Třebíčsku a Havlíčkovsku byl jen o málo vyšší.

V jihlavském okrese se dokončené byty koncentrovaly hlavně do let 2001 až 2010, na které připadly téměř dvě třetiny dokončených bytů (z toho v pětiletí 2006 až 2010 více než třetina bytů), výrazně nadpoloviční byl podíl let 2001 až 2010 i na Havlíčkovsku. V pelhřimovském a třebíčském okrese se podíl jednotlivých období na celkovém počtu dokončených bytů příliš nelišil od krajských hodnot, naproti tomu na Žďársku výrazně převažují byty dokončené v letech 2011 až 2020, tvořící bezmála 57 % celkového počtu.

Tab. 2.7 Dokončené byty v okresech Kraje Vysočina v letech 2001 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2001–2005	7 364	1 539	2 391	886	1 442	1 106
2006–2010	8 093	1 629	2 892	1 123	1 102	1 347
2011–2015	5 853	1 134	1 356	849	1 034	1 480
2016–2020	6 460	1 182	1 458	911	1 152	1 757
2001–2020	27 770	5 484	8 097	3 769	4 730	5 690

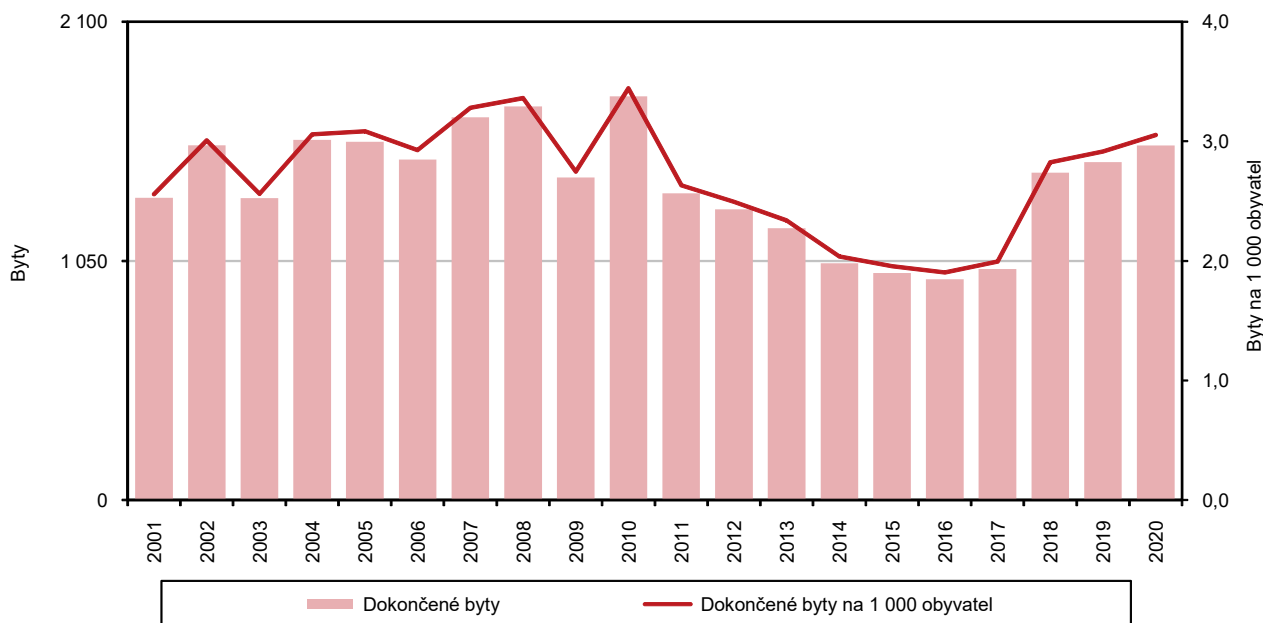
Tab. 2.8 Dokončené byty v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2011	1 347	289	318	191	224	325
2012	1 276	267	269	209	216	315
2013	1 194	198	330	151	211	304
2014	1 039	181	229	155	197	277
2015	997	199	210	143	186	259
2016	969	162	206	179	161	261
2017	1 014	238	177	132	152	315
2018	1 437	273	310	186	299	369
2019	1 484	270	349	177	308	380
2020	1 556	239	416	237	232	432

V desetiletém období 2011 až 2020 byly z hlediska počtu dokončených bytů na Vysočině nejslabší roky 2016 (969 dokončených bytů) a 2015 (997 bytů). Obecně se dá říci, že počty dokončovaných bytů byly v kraji mezi roky 2014 a 2016 mimořádně nízké, jistě též v návaznosti na pokles počtu zahájených bytů, který začal o dva roky dříve. Určité oživení přinesl až rok 2017 a výrazný nárůst počtu dokončených bytů teprve léta 2018 až 2020. Obdobně tomu bylo i v jednotlivých okresech kraje, samozřejmě s jistými odchylkami. Tak např. jestliže v kraji celkem a většině okresů byl nejvyšší počet dokončených bytů zaznamenán v roce 2020, na Havlíčkovsku to bylo hned v roce 2011, na Třebíčsku roku 2019.

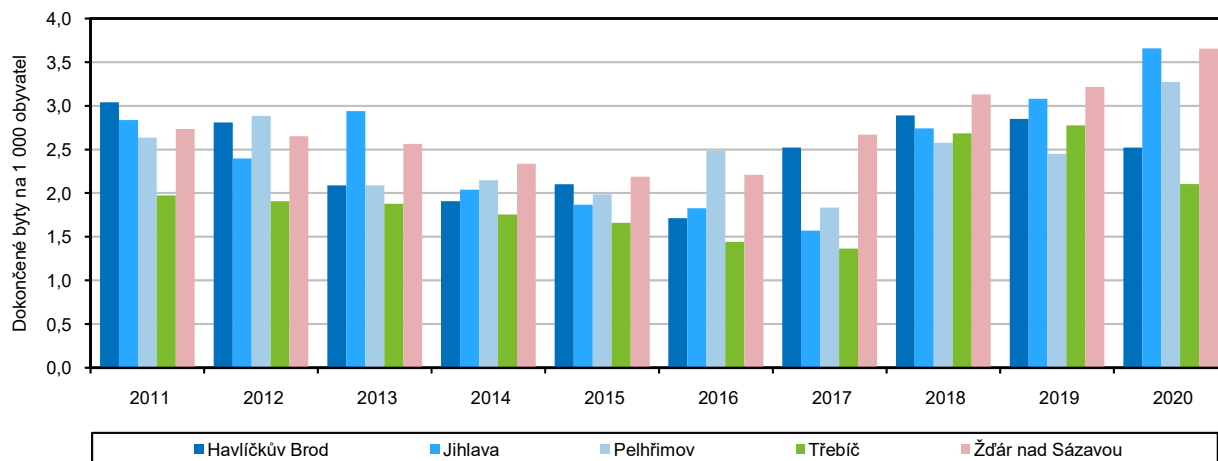
Tab. 2.9 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2011	2,63	3,04	3,04	2,64	1,97	2,73
2012	2,49	2,81	2,81	2,89	1,91	2,65
2013	2,34	2,09	2,09	2,09	1,88	2,56
2014	2,04	1,91	1,91	2,15	1,76	2,34
2015	1,96	2,10	2,10	1,99	1,66	2,19
2016	1,90	1,71	1,71	2,48	1,44	2,21
2017	1,99	2,52	2,52	1,83	1,36	2,67
2018	2,82	2,89	2,89	2,58	2,69	3,13
2019	2,91	2,85	2,85	2,45	2,78	3,22
2020	3,05	2,52	2,52	3,27	2,11	3,66

Graf 2.6 Dokončené byty v Kraji Vysočina

Obdobně tomu v této dekádě bylo i u relativních údajů, při přepočtu dokončených bytů na tisíc obyvatel. U kraje celkem a okresů Jihlava, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou opět vychází jako nejlepší rok 2020, na Havlíčkovobrodsku rok 2011 a Třebíčsku rok 2019. Přepočet na tisíc obyvatel umožňuje ale objektivnější srovnání intenzity nově dokončované bytové výstavby mezi jednotlivými okresy kraje. Vidíme tak, že i když v tomto období byly v okresech dokončeny velmi rozdílné počty bytů, po přepočtu již meziokresní rozdíly tak vysoké nejsou (průměrná roční hodnota se pohybuje mezi 2,4 v okresech Havlíčkův Brod a Pelhřimov a 2,7 v okrese Žďár nad Sázavou). Výrazněji zaostává jen třebíčský okres s hodnotou 2,0 dokončené byty na tisíc obyvatel. Tomu odpovídají i hodnoty v jednotlivých letech. Ve sledovaném desetiletí byla v některém okrese jen šestkrát překonána hranice tří dokončených bytů na tisíc obyvatel, třikrát k tomu došlo ve žďárském okrese, jednou v okresech Havlíčkův Brod, Jihlava a Pelhřimov. Naproti tomu třináctkrát zůstala hodnota pod hranicí dvou bytů, z toho sedmkrát v třebíčském okrese.

Graf 2.7 Intenzita dokončené bytové výstavby v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020



Jestliže na Vysočině mezi zahajovanými byty jednoznačně převládají byty v rodinných bytech, nemůže tomu být jinak ani u dokončených bytů. V desetiletí 2011 až 2020 tak z celkového počtu více než 12 300 dokončených bytů připadalo více než 75 % na byty v rodinných domech, bezmála 11 % představovaly byty v bytových domech. Byty v dalších druzích budov (zejména v nástavbách a přístavbách a v nebytových budovách) tak na Vysočině tvořily méně než patnáct procent celkového počtu zahájených bytů.

Tab. 2.10 Dokončené byty podle druhu budovy v Kraji Vysočina 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	1 347	997	152	90	35	-	35	38
2012	1 276	989	75	82	72	-	28	30
2013	1 194	917	117	50	11	54	24	21
2014	1 039	832	82	41	17	4	40	23
2015	997	804	61	48	19	10	18	37
2016	969	795	75	28	4	-	52	15
2017	1 014	830	67	19	11	-	77	10
2018	1 437	1 036	213	31	26	-	99	32
2019	1 484	1 034	228	41	31	14	88	48
2020 ^{1,2)}	1 556	1 059	273	49	141	9	25	.
2011–2020	12 313	9 293	1 343	479	367	91	486	254

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

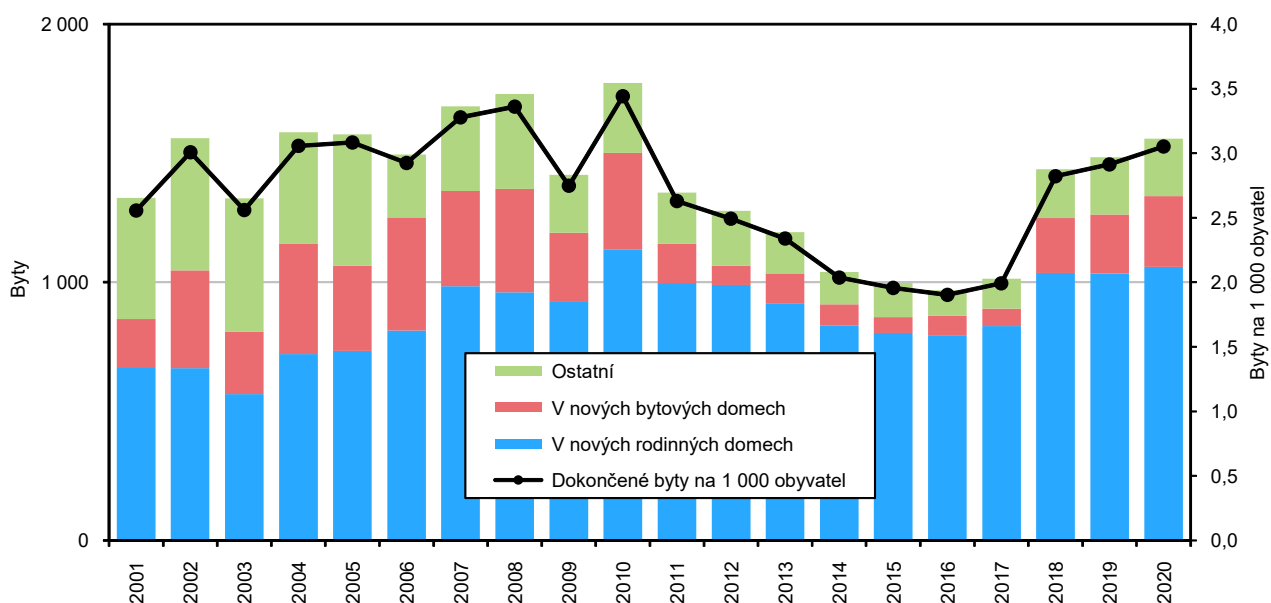
²⁾ do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

Dokončované byty v rodinných domech jednoznačně převládaly i v jednotlivých letech, rozdíl byl jen v tom, do jaké míry. Nejvíce, 82 %, se na celkovém počtu dokončených bytů podílely v roce 2016, naopak nejnižší, pouze těsně přes 68 %, byl jejich podíl v roce 2020, a to vzdor tomu, že v absolutním vyjádření byl v tomto roce počet dokončených bytů v rodinných domech na Vysočině nejvyšší. Současně totiž výrazně vzrostl počet dokončených bytů v bytových domech, který právě v roce 2020 dosáhl v kraji za sledované období nejvyšší hodnoty. V tomto roce byla na Vysočině dokončena stavba více než 270 bytů v bytových domech, které představovaly 17,5 % dokončených bytů v kraji. Naproti tomu v letech 2012 a 2014 až 2017 bylo v kraji dokončeno méně než sto bytů v bytových domech.

Ale ani byty, dokončené v ostatních druzích budov, představovaly nezanedbatelný příspěvek k rozšíření bytového fondu v kraji. Byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným i bytovým domům tvořily na Vysočině v desetiletí 2011 až 2020 bezmála sedm procent z celkového počtu dokončených bytů, přičemž o něco větší díl připadal na byty v nástavbách k rodinným domům.

Neméně významný byl podíl bytů v nebytových budovách, kterých bylo mezi roky 2011 a 2020 na Vysočině dokončeno téměř 500, což představovalo 3,9 % z celkového počtu dokončených bytů. Méně než jedno procento z celku tvořily dokončené byty, v domovech-penzionech a domovech pro seniory. U bytů ve stavebně upravených nebytových prostorách nejsou k dispozici data za rok 2020, přesto však byty dokončené v těchto prostorách v letech 2011 až 2019 představovaly v některých letech i více než 3 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji.

Graf 2.8 Dokončené byty podle druhu výstavby v Kraji Vysočina



Tab. 2.11 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Kraje Vysočina – roční průměr v letech 2011 až 2020

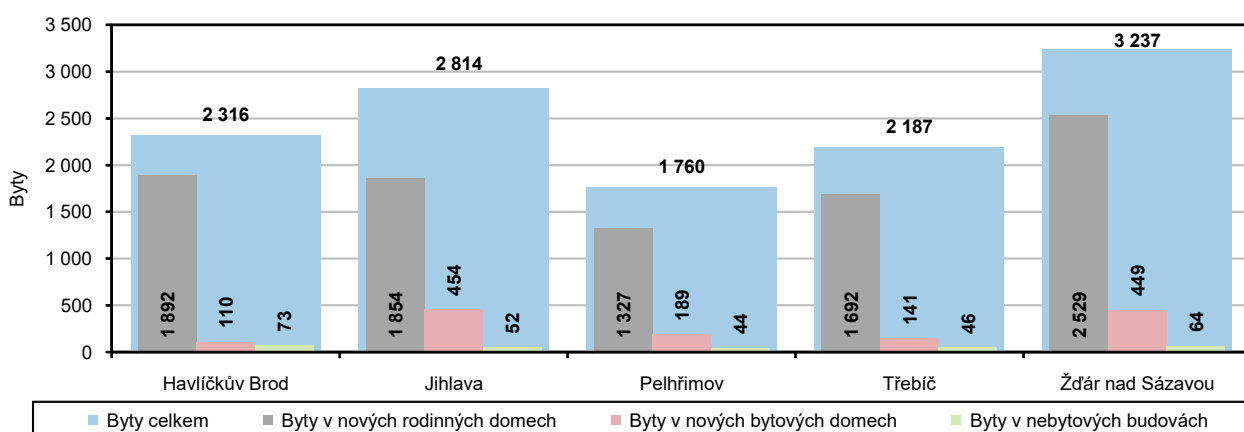
	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	1 231	929	134	28	2,41	1,82	0,26	0,05
v tom okresy:								
Havlíčkův Brod	232	189	11	7	2,44	2,00	0,12	0,08
Jihlava	282	186	45	5	2,50	1,65	0,40	0,05
Pelhřimov	176	133	19	4	2,44	1,84	0,26	0,06
Třebíč	219	169	14	5	1,95	1,51	0,13	0,04
Žďár nad Sázavou	323	253	45	6	2,73	2,13	0,38	0,05

Tab. 2.12 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	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			
2011	2,63	1,95	0,30	0,18	0,07	-	0,07	0,07
2012	2,49	1,93	0,15	0,16	0,14	-	0,05	0,06
2013	2,34	1,80	0,23	0,10	0,02	0,11	0,05	0,04
2014	2,04	1,63	0,16	0,08	0,03	0,01	0,08	0,05
2015	1,96	1,58	0,12	0,09	0,04	0,02	0,04	0,07
2016	1,90	1,56	0,15	0,05	0,01	-	0,10	0,03
2017	1,99	1,63	0,13	0,04	0,02	-	0,15	0,02
2018	2,82	2,04	0,42	0,06	0,05	-	0,19	0,06
2019	2,91	2,03	0,45	0,08	0,06	0,03	0,17	0,09
2020 ^{1,2)}	3,05	2,08	0,54	0,10	0,28	0,02	0,05	x

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

Graf 2.9 Dokončené byty podle druhu výstavby v okresech Kraje Vysočina (úhrnem v letech 2011 až 2020)

Plynulost bytové výstavby byla v Kraji Vysočina na první pohled vyšší v první polovině sledovaného desetiletí, kdy se počet dokončených bytů na sto zahájených bytů pohyboval mezi 102,8 v roce 2015 a 135,5 v roce 2013. Naopak od roku 2016 se setrvale držel pod hranicí sto dokončených na sto zahájených, když nejnižší byl v roce 2017 (74,9). Jinak řečeno, od roku 2016 na Vysočině rostl počet rozestavěných bytů.

Rozdělení dekády 2011 až 2020 z hlediska plynulosti bytové výstavby na dvě přesně stejně dlouhé části bylo výsledkem značně rozdílného vývoje v jednotlivých okresech kraje. Na rozdíl od krajské úrovně byly a jsou počty zahájených i dokončených bytů v jednotlivých okresech relativně nízké, takže v nich poměrně snadno mohlo docházet k výkyvům. Stačilo např. zahájení nebo dokončení stavby většího bytového domu nebo většího počtu rodinných domů v jedné či více lokalitách a poměr dokončených bytů ke stu zahájených se vyhoupl vysoko nad sto nebo se naopak propadl pod tuto hranici.

Přesto však i na okresní úrovni v první polovině sledovaného desetiletí převažovaly dokončené byty nad zahájenými (tj. ukazatel plynulosti bytové výstavby byl vyšší než sto), kdežto od roku 2016 do roku 2020 tomu bylo většinou naopak. Na rozdíl od kraje celkem tu však nacházíme výjimky, zejména to platí

o žďárském okrese, který spolu s Pelhřimovskem a Třebíčskem patřil k okresům Vysočiny, v nichž převažovaly roky s hodnotou ukazatele plynulosti bytové výstavby nad sto (vesměs šest let z deseti). Pelhřimovský a třebíčský okres jsou současně okresy s extrémními hodnotami – na Pelhřimovsku v roce 2012 připadalo na sto zahájených bytů 215,5 dokončených bytů, na Třebíčsku v roce 2017 naopak jen 48,6 dokončených na sto zahájených.

Tab. 2.13 Plynulost bytové výstavby v okresech Kraje Vysočina v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okresy				
		Havlíčkův Brod	Jihlava	Pelhřimov	Třebíč	Žďár nad Sázavou
2011	108,8	121,4	89,6	159,2	123,8	94,5
2012	128,8	144,3	162,0	215,5	100,5	96,0
2013	135,5	113,1	144,1	162,4	134,4	133,9
2014	121,0	77,7	101,8	166,7	142,8	162,9
2015	102,8	93,0	82,4	122,2	122,4	111,6
2016	84,0	54,2	102,0	120,9	55,7	120,8
2017	74,9	102,6	50,7	58,9	48,6	133,5
2018	82,6	101,1	77,9	59,6	91,2	85,4
2019	84,2	78,0	73,0	53,2	116,7	111,4
2020	88,9	70,1	137,7	81,4	66,1	92,7

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

