

## 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 dekádou 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

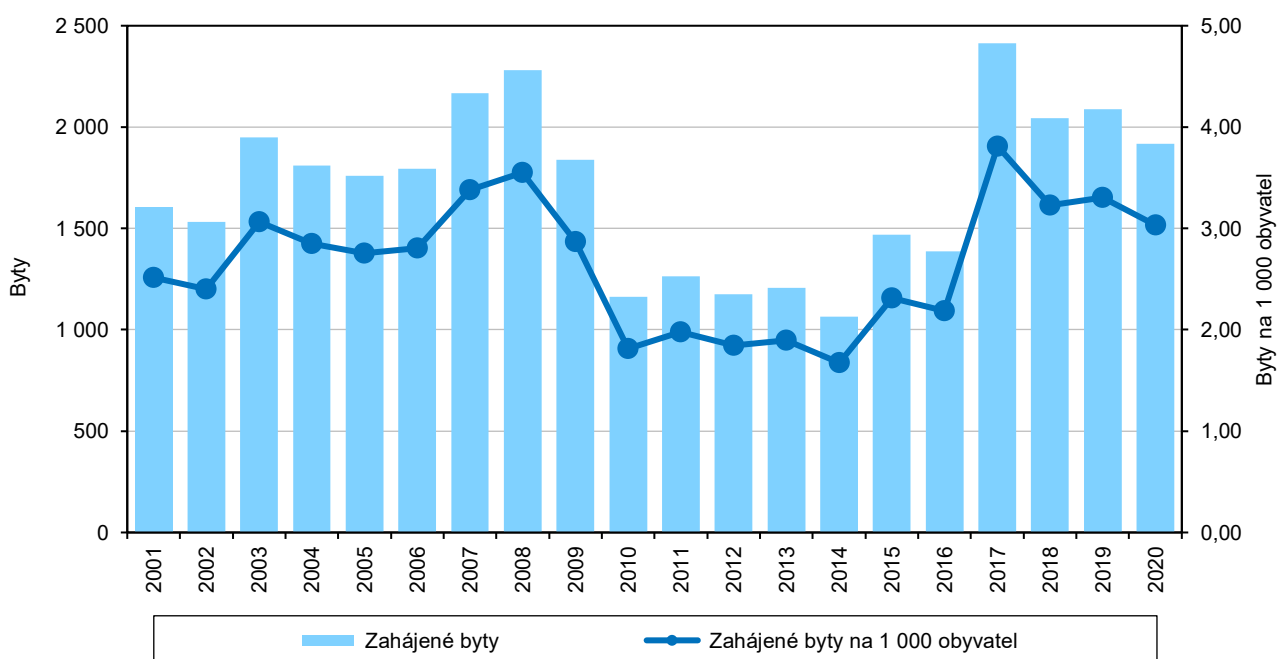
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	1 608	1 532	1 949	1 811	1 760	1 793	2 167	2 280	1 840	1 163
Dokončené byty	1 753	1 675	1 411	1 462	1 118	1 307	1 766	1 839	2 026	1 648
Plynulost bytové výstavby <sup>1)</sup>	109,0	109,3	72,4	80,7	63,5	72,9	81,5	80,7	110,1	141,7
Zahájené 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 <sup>1)</sup>	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

<sup>1)</sup> 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

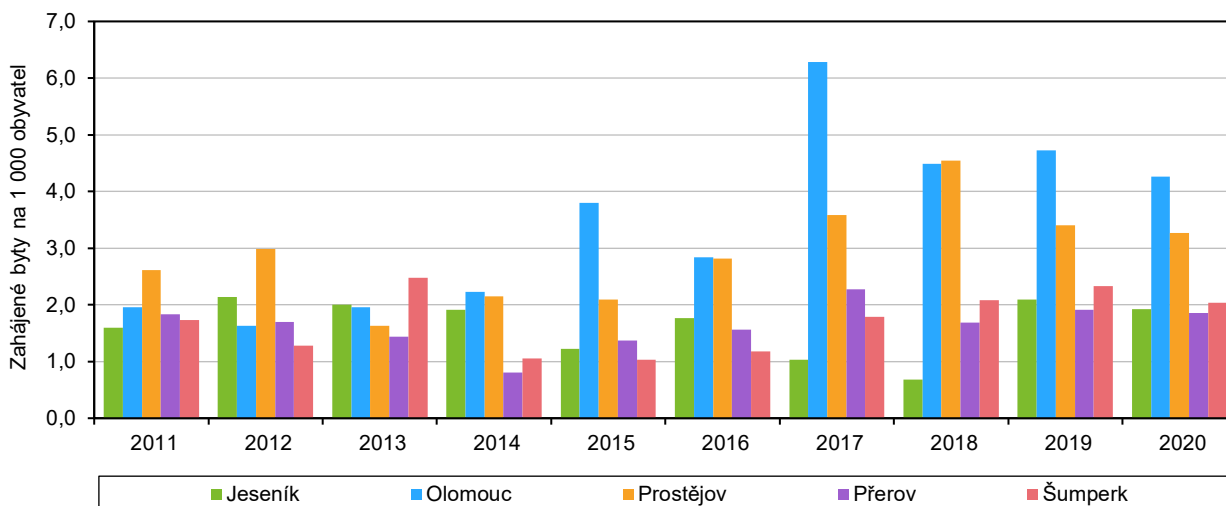
Následující hospodářská krize, úzce spojená s krizí realitního trhu, rozmach bytové výstavby zastavila. V letech 2010 až 2014 počet zahájených bytů rezonoval od 1 065 bytů (v roce 2014) po 1 264 bytů (v roce 2011). Po oživení v letech 2015 a 2016 se v roce 2017 zahájila výstavba 2 413 bytů. Zatímco v 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 %).

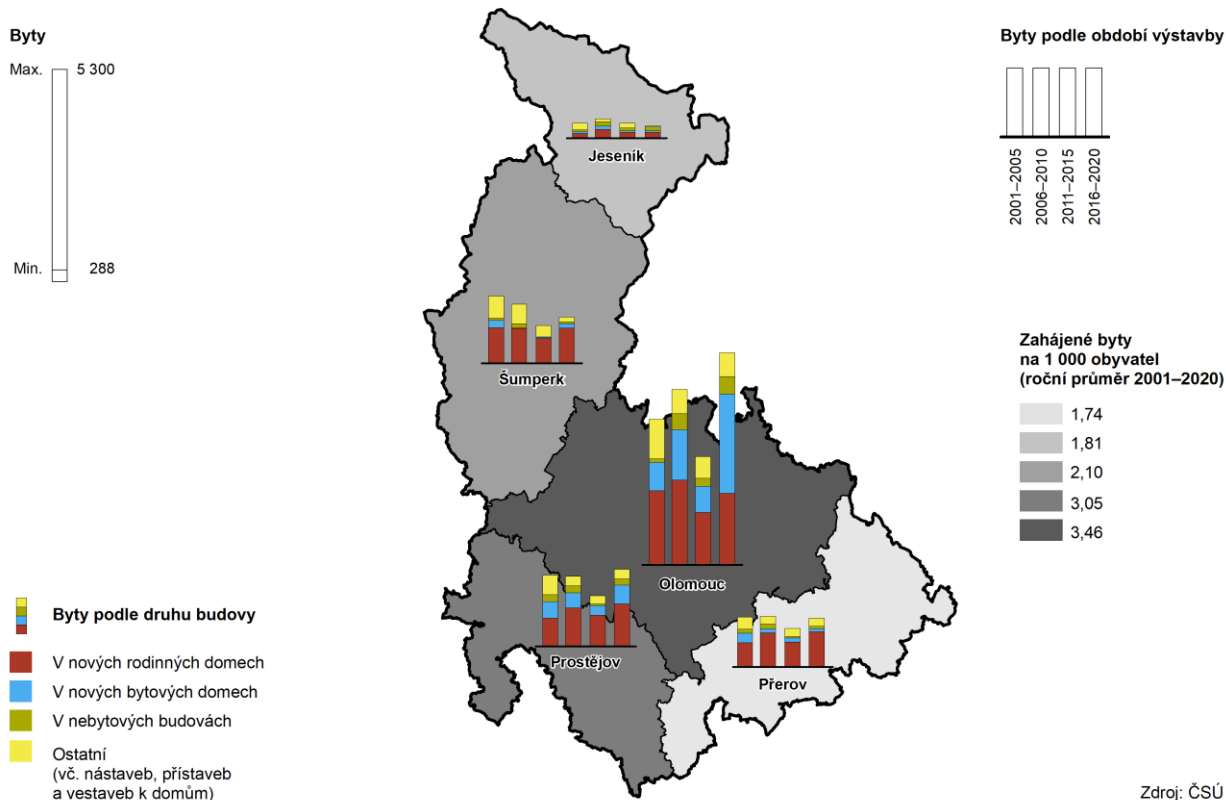


**Graf 2.2 Intenzita zahájené bytové výstavby v okresech Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020**



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**



Zdroj: ČSÚ

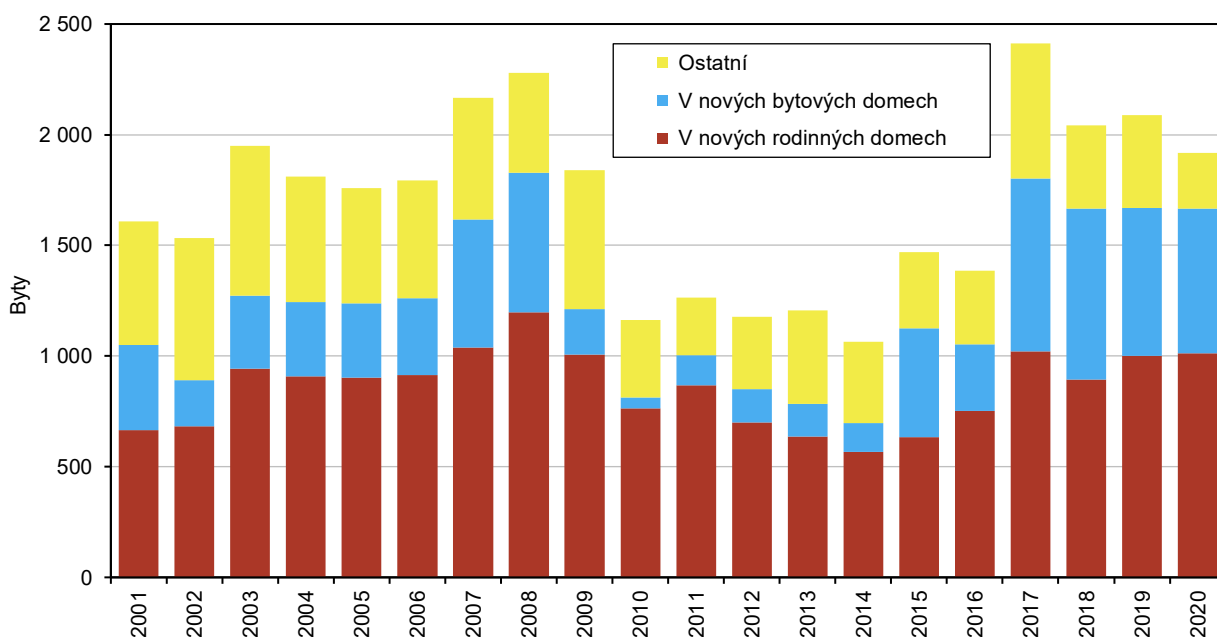
Druhá skladba staveb s nově zahájenými byty v Olomouckém kraji se od roku 2001 každoročně měnila. Jednou z příčin byla její snadná ovlivnitelnost projekty s vysokým počtem zahájených bytů v jednotlivých letech. Typickými příklady byly především developerské projekty bytových domů nebo v menším rozsahu 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**

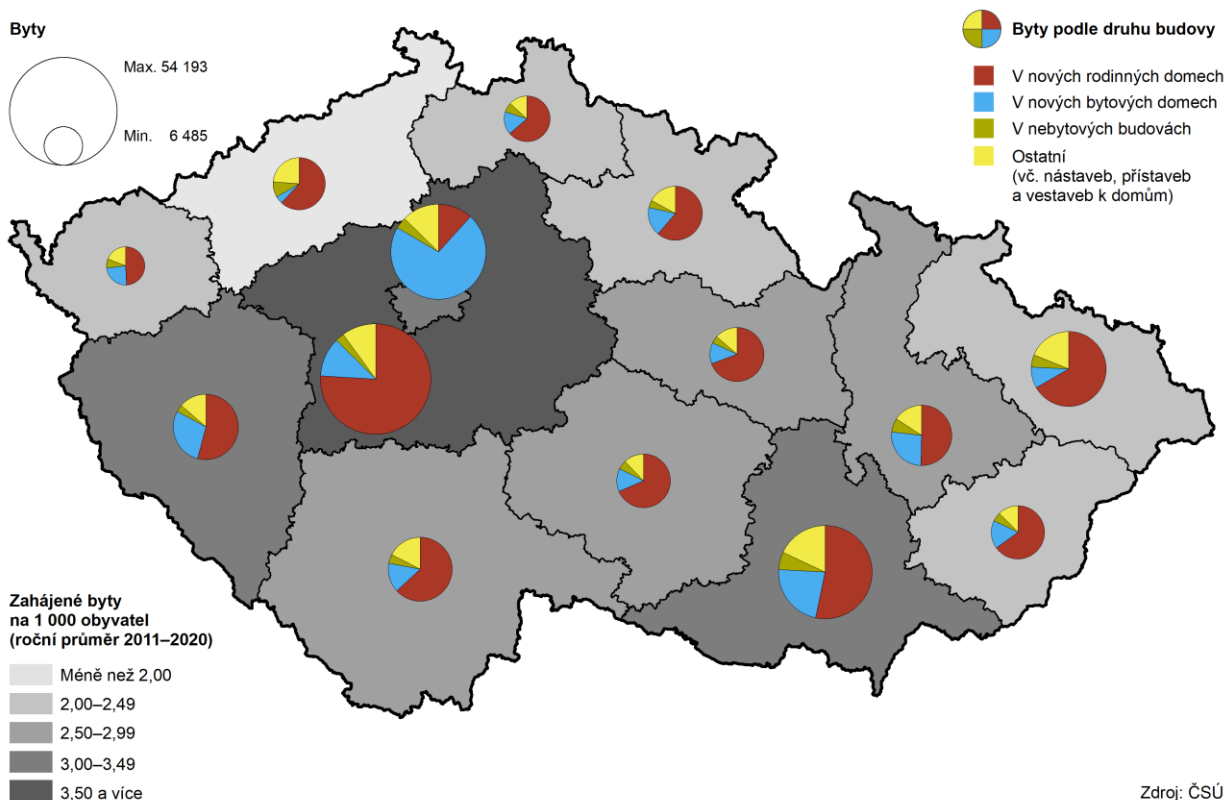
	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 697</b>	<b>855</b>	<b>382</b>	<b>128</b>	<b>2,66</b>	<b>1,34</b>	<b>0,60</b>	<b>0,20</b>
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**

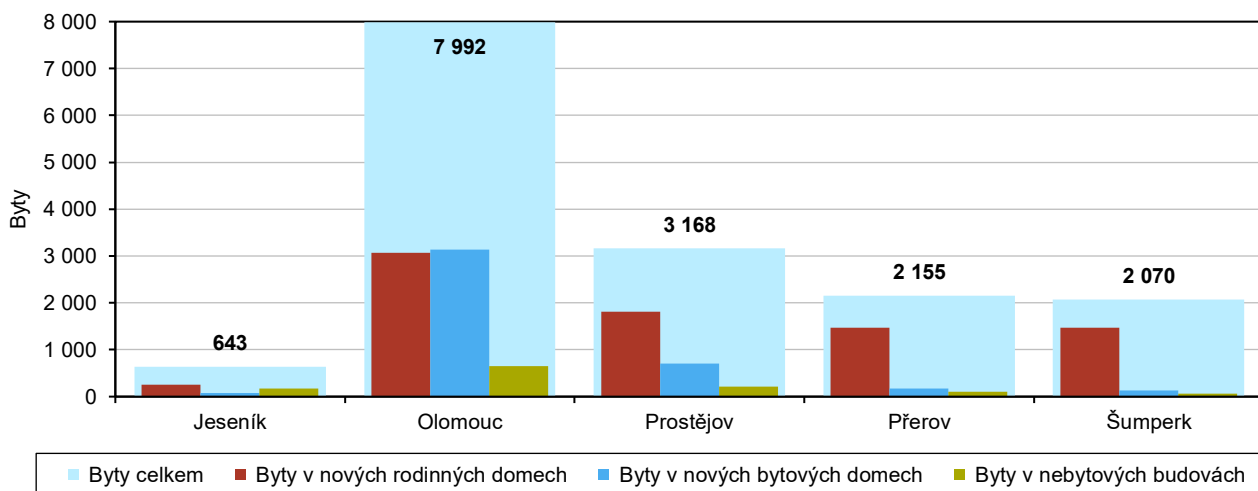


### Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



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.

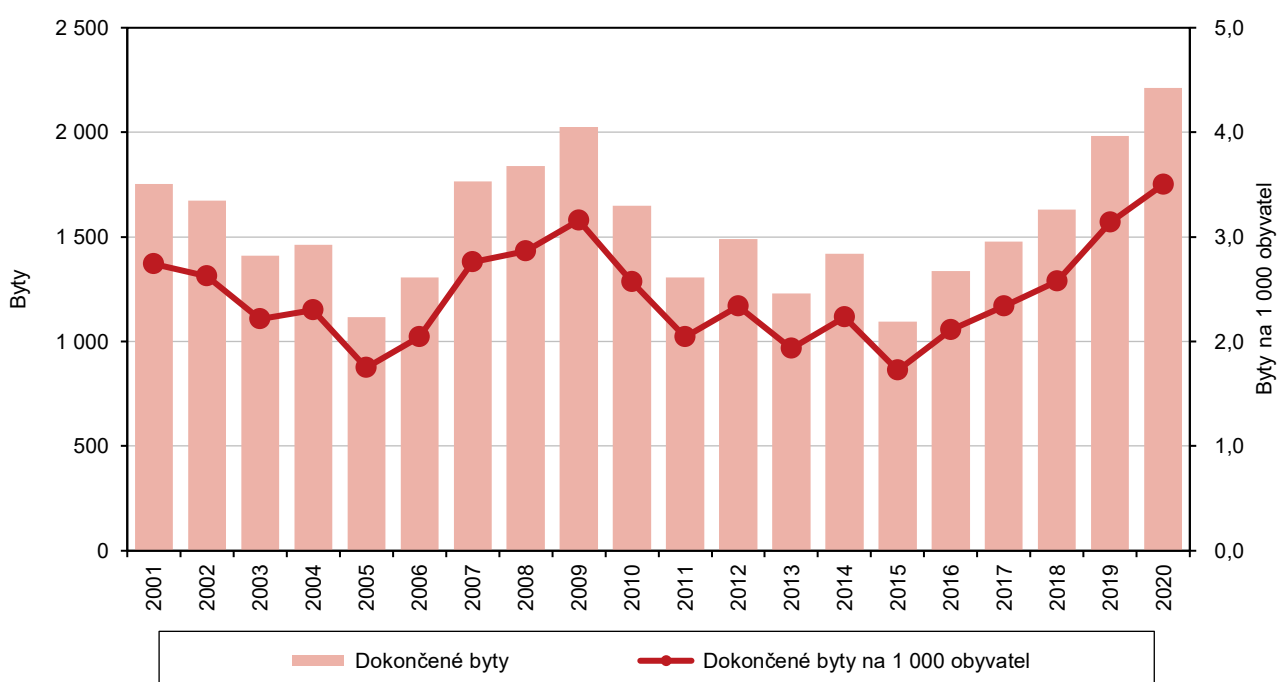
**Graf 2.4 Zahájené byty podle druhu výstavby v okresech Olomouckého kraje (souhrn 2011 až 2020)**



## 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**

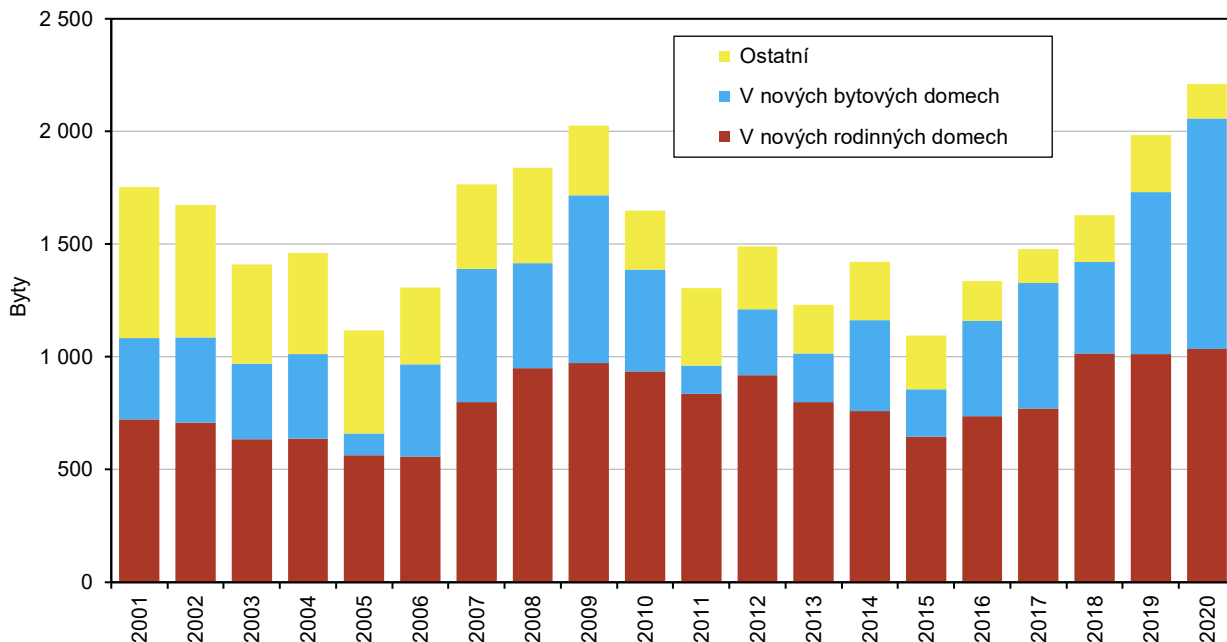
	Byty celkem						Byty na 1 000 obyvatel					
	Kraj celkem	v tom okresy					Kraj celkem	v tom okresy				
		Jeseník	Olomouc	Prostějov	Přerov	Šumperk		Jeseník	Olomouc	Prostějov	Přerov	Šumperk
2001	1 753	137	783	418	310	105	2,74	3,23	3,48	3,81	2,28	0,83
2002	1 675	54	730	394	329	168	2,63	1,28	3,26	3,60	2,43	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 %).

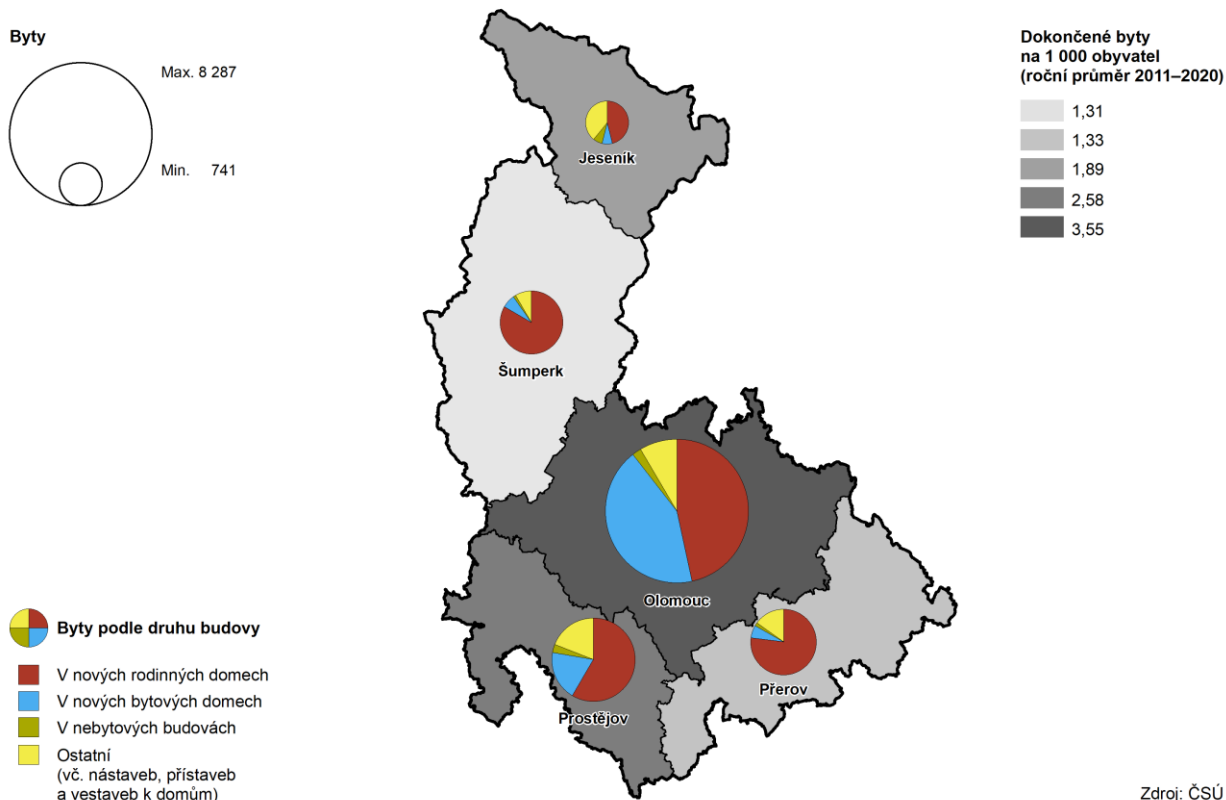
V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v Olomouckém kraji v letech 2001 až 2020 dokončeno 2,45 bytů. V mezikrajském pohledu se jednalo o 6. nejnižší hodnotu. Relativně nejvíce bytů se dokončilo v kraji Středočeském (4,76 ‰), Praze (4,40 ‰) a kraji Jihomoravském (3,48 ‰). Nejnižší 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**

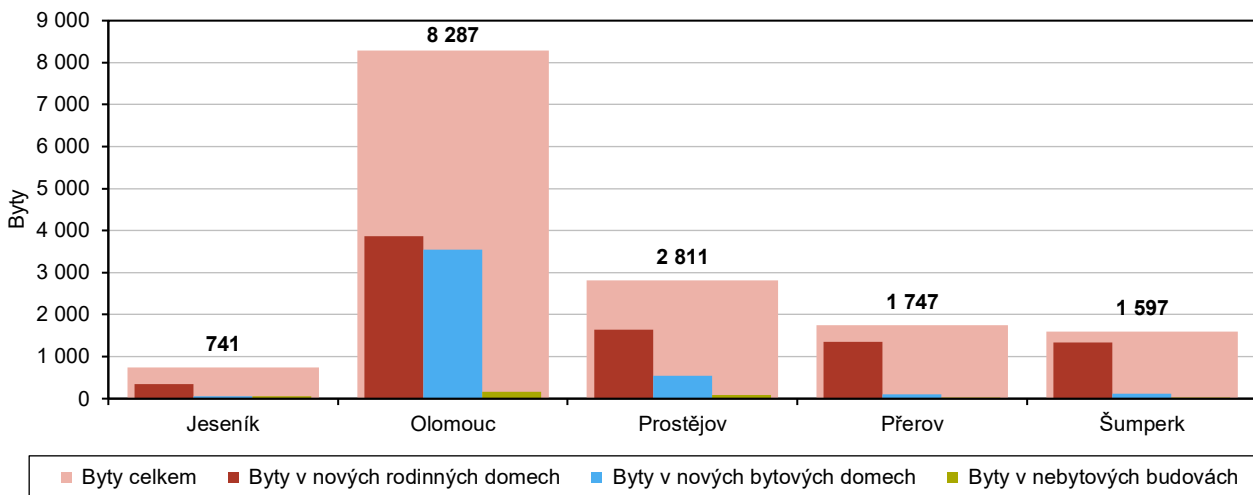
	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2001	1 753	722	362	305	138	74	99	53
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 <sup>1,2)</sup>	2 212	1 035	1 023	58	79	.	17	.

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> 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**

