

### 3. Bytová výstavba v okresech Zlínského kraje podle fází

(bez promítnutí územních změn)

Výstavba bytů se dělí podle časových fází na byty zahájené, rozestavěné a dokončené. Údaje o bytové výstavbě zahrnují celou výstavbu včetně nástaveb, vestaveb a přístaveb, kterou vznikají byty. Metodicky jsou za zahájené byty považovány ty byty, na které bylo ve sledovaném období podáno stavební ohlášení o provedení jednoduchých staveb nebo vydáno stavební povolení. Dokončenými byty jsou takové byty, které lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Počty rozestavěných bytů ke konci sledovaného období se zjišťují výpočtem: počet rozestavěných bytů ke konci předchozího období plus byty zahájené ve sledovaném období mínus byty dokončené ve sledovaném období. Více viz. Metodické vysvětlivky.

Data za bytovou výstavbu jsou v současnosti získávána ze statistických výkazů Stav 2-12 (Měsíční výkaz o stavebních ohlášeních a povoleních, budovách a bytech) a ze Stav 7-99 (Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu). Zrušení bytu, tedy naopak úbytek bytového fondu, pak oznamuje stavební úřad prostřednictvím statistického výkazu Stav 4-99 (Hlášení o odstranění budovy nebo zrušení celého bytu).

V celé této kapitole je bytová výstavba hodnocena z dat, ve kterých nejsou promítnuty územní změny.

#### 3.1. Zahájené byty

Během posledního desetiletí byla v České republice zahájena výstavba 366 350 bytů, z toho přibližně každý dvacátý zahájený byt územně náležel Zlínskému kraji. Kraj se počtem zahájených bytů umístil až na deváté pozici v krajském pořadí.

Objem zahájené výstavby v kraji byl vyšší v počátečním pětiletém období. **Jednoznačného maxima** dosáhla výstavba zahájených bytů ihned v prvním roce sledovaného období, kdy bylo zahájeno 3 007 bytů. Dva roky poté, v roce 2000, se ocitla výstavba pouze na úrovni 50 % roku 1998, čímž klesla na své **minimum**. Následný nepřetržitý růst probíhá od roku 2003, v posledním roce 2007 pak počet zahájených bytů převýšil dvoutisícovou hranici. Zvýšily se především počty zahájených bytů v bytových domech, ale také v rodinných domech a v nebytových objektech, a poprvé od roku 2000 také v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům.

Růst zahájené bytové výstavby v roce 2007 navíc provázal i maximální objem zahájené **modernizace bytů** za celé období. Započala modernizace 1 160 bytů, které ačkoliv nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují kvalitativní zlepšení bytového fondu.

Zahájené bytová výstavba v roce 1998 byla odlišná svou strukturou, kterou ze 40,2 % tvořily byty v bytových domech a byty v domech rodinných byly zastoupeny jen 34,5 %. Ty převýšily počet zahájených bytů v bytových domech pouze spolu s nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným domům. V tomto případě byl jejich podíl 49,7 % neboť zahájené byty v nástavbách a přístavbách k bytovým domům nebyly tak početné jako k bytům v rodinných domech.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzích	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	3 007	1 038	1 209	455	44	164	4	93	885
1999	1 755	790	269	446	79	20	112	39	302
2000	1 492	684	279	299	83	47	58	42	271
2001	1 664	650	335	318	21	220	89	31	251
2002	1 539	740	201	328	56	147	29	38	361
2003	1 568	737	203	266	63	122	70	107	470
2004	1 626	771	221	375	31	34	52	142	612
2005	1 645	806	300	208	26	115	154	36	894
2006	1 724	822	425	173	43	115	120	26	822
2007	2 010	884	571	160	116	5	251	23	1 160
1998 - 2002	9 457	3 902	2 293	1 846	283	598	292	243	2 070
2003 - 2007	8 573	4 020	1 720	1 182	279	391	647	334	3 958
1998 - 2007	18 030	7 922	4 013	3 028	562	989	939	577	6 028

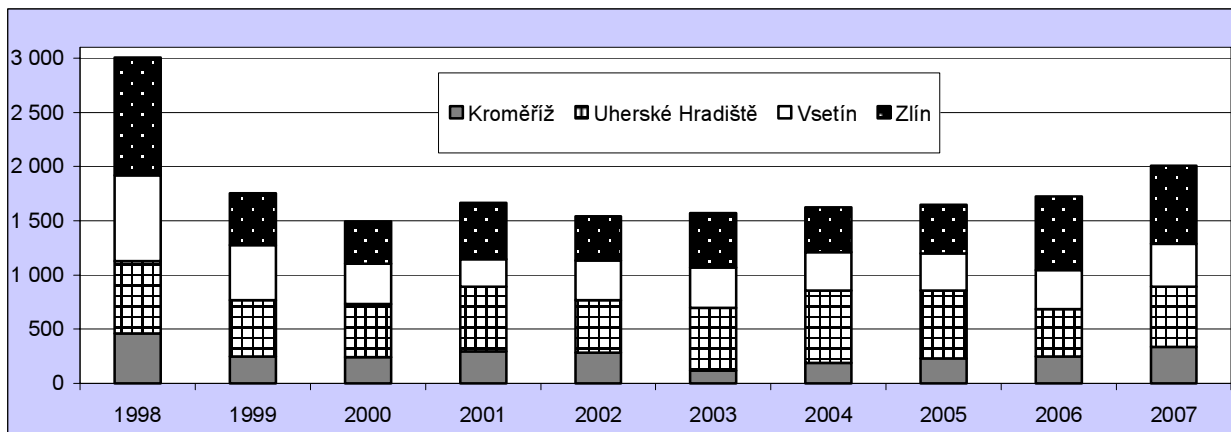
<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Standardně převažuje podíl zahájené výstavby bytů v rodinných domcích nad podílem bytů v bytových domech - nejaktuálněji v roce 2007 tvořil 44,0 % výstavby, spolu s nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným domům pak 51,9 %.

V uplynulých deseti letech byla v kraji zahájena výstavba celkem 18 030 bytů. Třetinu výstavby tvořily zahájené byty v okrese Zlín, stejným podílem byl zastoupen i okres Uherské Hradiště, pětina bytů byla zahájena v okrese Vsetín a pouze 15 % v okrese Kroměříž.

**Graf 5 Zahájené byty ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**



<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

**Průměrný roční pokles objemu zahájené bytové výstavby** v kraji během let 1998 až 2007 je 4,4 %. Projevil ve všech okresech, nadprůměrně v okrese Vsetín, v nejmenší míře v uherskohradištském okrese.

**Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Zlínského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 007</b>	<b>1 755</b>	<b>1 492</b>	<b>1 664</b>	<b>1 539</b>	<b>1 568</b>	<b>1 626</b>	<b>1 645</b>	<b>1 724</b>	<b>2 010</b>	<b>18 030</b>	<b>90,7</b>	<b>-4,4</b>
v tom okrese:													
Kroměříž	459	246	244	293	283	115	190	231	247	335	2 643	73,3	-3,4
Uherské Hradiště	667	518	489	599	484	580	668	623	435	557	5 620	103,8	-2,0
Vsetín	793	514	373	251	366	372	352	344	362	397	4 124	79,5	-7,4
Zlín	1 088	477	386	521	406	501	416	447	680	721	5 643	96,1	-4,5

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Průměrná roční **intenzita zahájené bytové výstavby** let 1998 až 2007 v kraji je na úrovni 3,0 zahájené byty na tisíc obyvatel. Republiková hodnota hovoří o 3,6 bytech, nižší počty než Zlínský kraj vykazují již jen kraje Karlovarský, Moravskoslezský a Ústecký. Nejvyšší, téměř dvojnásobná intenzita, je v kraji Středočeském (5,9 bytů na tisíc obyvatel).

V kraji dosáhla intenzita bytové výstavby (stejně tak jako vývoj zahájené výstavby bytů) svého vrcholu v roce 1998 (5,0 bytů na tisíc obyvatel), ke spodní hranici klesla v roce 2000 a v roce 2007 svým růstem opět překročila průměrnou úroveň celého období.

Z okresů kraje se nejvyšší průměrnou intenzitou zahájené bytové výstavby celého období vyznačuje uherskohradištský okres, protikladem je okres Kroměříž. Zcela nepříznivější intenzita zahájené bytové výstavby byla evidována v okrese Zlín v roce 1998 (5,5 zahájených bytů na tisíc obyvatel).

**Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Zlínského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998-2002	2003-2007	1998-2007
<b>Kraj celkem</b>	<b>5,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>2,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>
v tom okrese:													
Kroměříž	4,2	2,3	2,2	2,7	2,6	1,1	1,8	2,1	2,3	3,1	2,8	2,1	2,4
Uherské Hradiště	4,6	3,6	3,4	4,1	3,4	4,0	4,6	4,3	3,0	3,9	3,8	4,0	3,9
Vsetín	5,3	3,5	2,5	1,7	2,5	2,5	2,4	2,4	2,5	2,7	3,1	2,5	2,8
Zlín	5,5	2,4	2,0	2,7	2,1	2,6	2,1	2,3	3,5	3,7	2,9	2,9	2,9

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Více jak polovina zahájené výstavby bytových domů let 1998 až 2007 v kraji územně spadá do okresu Zlín, který má prvenství také v počtu modernizovaných bytů.

Převahu v nejvyšším objemu zahájené bytové výstavby v rodinných domech, jakož i v nástavbách, přestavbách a vestavbách k nim získal ve stejném období okres Uherské Hradiště. Pro tento okres Zlínského kraje je specifická také převaha v počtu zahájených bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, stejně jako v nebytových objektech. Nejpříznivější jsou v něm počty modernizovaných bytů v přepočtu na tisíc obyvatel. Pouze v intenzitě zahájené výstavby bytových domů je zcela podprůměrný, což je dáno nejnižším počtem zahájených bytů v bytových domech v kraji.

Krajsky nadprůměrnou intenzitou zahájené výstavby rodinných domů se po Uherském Hradišti vyznačuje také okres Vsetín.

**Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Zlínského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Zahájené byty celkem	v tom						Modernizované byty <sup>1)</sup>	
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech		stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům				
<b>celkem</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>18 030</b>	<b>7 922</b>	<b>4 013</b>	<b>3 028</b>	<b>562</b>	<b>989</b>	<b>939</b>	<b>577</b>	<b>6 028</b>
v tom okresy:									
Kroměříž	2 643	1 199	611	443	100	163	78	49	1 138
Uherské Hradiště	5 620	2 421	574	1 370	140	426	434	255	2 249
Vsetín	4 124	2 228	670	566	185	111	170	194	117
Zlín	5 643	2 074	2 158	649	137	289	257	79	2 524
<b>na 1 000 obyvatel (roční průměr)</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>3,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>
v tom okresy:									
Kroměříž	2,4	1,1	0,6	0,4	0,1	0,2	0,1	0,0	1,1
Uherské Hradiště	3,9	1,7	0,4	0,9	0,1	0,3	0,3	0,2	1,6
Vsetín	2,8	1,5	0,5	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Zlín	2,9	1,1	1,1	0,3	0,1	0,1	0,1	0,0	1,3

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

### 3.2. Rozestavěné byty

Rozestavěné byty představují jednak příslib tvorby fondu nově dokončených bytů, jednak jsou to doposud nezhodnocené vložené investice. Tři čtvrtiny rozestavěného bytového fondu v kraji tvoří rozestavěné byty v rodinných domech spolu s nástavbami, přístavbami a vestavbami k nim.

**Minimální počet rozestavěných bytů** v kraji byl zaznamenán v roce 2002. Od roku 2003 dochází shodně se zahájenou bytovou výstavbou k nepřetržitému růstu počtu rozestavěných bytů, který v posledních dvou letech hodnoceného období přesahuje v kraji osmitisícovou hranici. Maximální objem rozestavěných bytů v roce 2007 pak provázal i **maximální počet rozestavěných modernizovaných bytů**.

Maximálního objemu v roce 2007 bylo dosaženo důsledkem zvýšení objemu jak rozestavěných bytů v rodinných a bytových domech, tak také v nástavbách, přístavbách a vestavbách k nim, a rovněž bytů v nebytových objektech. Ve všech těchto uvedených budovách se jedná o maximální počet ze všech let sledovaného období. Z počtu 8 703 rozestavěných bytů se jich v roce 2007 přes 45 % nacházelo v rodinných domech, téměř 26 % v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům (spolu s byty v rodinných domech celkově 71 %), 17 % v bytových domech a necelých 6 % v nebytových objektech. Výrazně klesl počet rozestavěných bytů, vzniklých stavebními úpravami nebytových prostorů.

Průměrným objemem 7 698 rozestavěných bytů během sledovaného období se Zlínský kraj řadí na osmou příčku krajského srovnání, ve kterém má bezkonkurenční postavení Středočeský kraj (24 tis. bytů) a pořadí uzavírá kraj Karlovarský (3 tis. bytů).

**Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	7 427	3 694	1 426	1 871	58	164	18	196	1 040
1999	7 646	3 849	1 337	2 088	82	74	94	122	1 185
2000	7 354	3 714	1 182	2 055	127	27	112	137	1 250
2001	7 390	3 535	1 271	2 050	120	150	126	138	1 164
2002	7 272	3 493	1 200	2 080	135	100	109	155	1 754
2003	7 448	3 539	1 019	2 102	190	216	148	234	1 877
2004	7 613	3 512	1 071	2 151	200	205	147	327	2 040
2005	7 768	3 629	1 088	2 162	215	219	264	191	2 249
2006	8 354	3 827	1 393	2 222	236	272	341	63	2 358
2007	8 703	3 925	1 492	2 257	339	197	492	1	2 779

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Ve Středočeském kraji, regionu s nejvyšším počtem rozestavěných bytů, je dosažena i nejvyšší **intenzita rozestavěné bytové výstavby** (21,1 bytů na tisíc obyvatel). Republiková intenzita udává 13,3 bytů na tisíc obyvatel a Zlínský kraj je svou hodnotou 13,0 rozestavěných bytů na tisíc obyvatel mírně pod průměrem.

V kraji si nejvyšší objem i intenzitu až do roku 2004 udržoval okres Vsetín a nahradil ho okres Uherské Hradiště. Nejméně rozestavěných bytů má po celé období kroměřížský okres, který je od roku 2002 také okresem s nejnižší intenzitou rozestavěné bytové výstavby. Do roku 2002 jím byl okres Zlín.

**Ukazatel relativní rozestavěnosti** vyjádřený počtem rozestavěných bytů na 100 dokončených bytů kolísal v kraji od nejnižší hodnoty v roce 2000 (391,2 bytů) až k nejvyšší v roce 2006 (734,1 bytů). Vysoká relativní rozestavěnost vzniká důsledkem příliš dlouhé doby výstavby. Jako optimální se přitom považuje poměr 200 rozestavěných bytů na 100 bytů dokončených. Takové relaci byla nejbližší rozestavěnost v okrese Kroměříž v roce 2000, ovšem v tomtéž okrese dosáhla následně roku 2006 hodnoty 918,0 rozestavěných bytů.

**Tab. 3.2.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Zlínského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	celkem									
<b>Kraj celkem</b>	<b>7 427</b>	<b>7 646</b>	<b>7 354</b>	<b>7 390</b>	<b>7 272</b>	<b>7 448</b>	<b>7 613</b>	<b>7 768</b>	<b>8 354</b>	<b>8 703</b>
v tom okresy:										
Kroměříž	1 166	1 217	1 122	1 126	1 037	946	956	995	1 120	1 213
Uherské Hradiště	1 921	2 125	2 130	2 090	2 011	2 206	2 466	2 519	2 648	2 670
Vsetín	2 494	2 532	2 301	2 201	2 178	2 244	2 189	2 271	2 307	2 391
Zlín	1 846	1 772	1 801	1 973	2 046	2 052	2 002	1 983	2 279	2 429
	na 1 000 obyvatel									
<b>Kraj celkem</b>	<b>12,4</b>	<b>12,8</b>	<b>12,3</b>	<b>12,4</b>	<b>12,3</b>	<b>12,6</b>	<b>12,9</b>	<b>13,2</b>	<b>14,2</b>	<b>14,8</b>
v tom okresy:										
Kroměříž	10,7	11,2	10,3	10,4	9,6	8,8	8,9	9,2	10,4	11,3
Uherské Hradiště	13,2	14,6	14,6	14,5	13,9	15,3	17,1	17,5	18,4	18,6
Vsetín	16,8	17,1	15,5	15,0	14,9	15,3	15,0	15,6	15,8	16,4
Zlín	9,4	9,0	9,2	10,1	10,5	10,6	10,3	10,3	11,8	12,6
	rozestavěné byty na 100 dokončených bytů									
<b>Kraj celkem</b>	<b>534,3</b>	<b>464,2</b>	<b>391,2</b>	<b>464,8</b>	<b>469,2</b>	<b>539,7</b>	<b>509,6</b>	<b>455,3</b>	<b>734,1</b>	<b>524,0</b>
v tom okresy:										
Kroměříž	346,0	585,1	257,9	389,6	386,9	450,5	448,8	427,0	918,0	501,2
Uherské Hradiště	850,0	588,6	440,1	346,6	357,2	601,1	604,4	365,6	865,4	499,1
Vsetín	592,4	477,7	381,0	627,1	559,9	728,6	537,8	863,5	707,7	763,9
Zlín	454,7	323,4	504,5	568,6	620,0	414,5	429,6	380,6	593,5	425,4

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

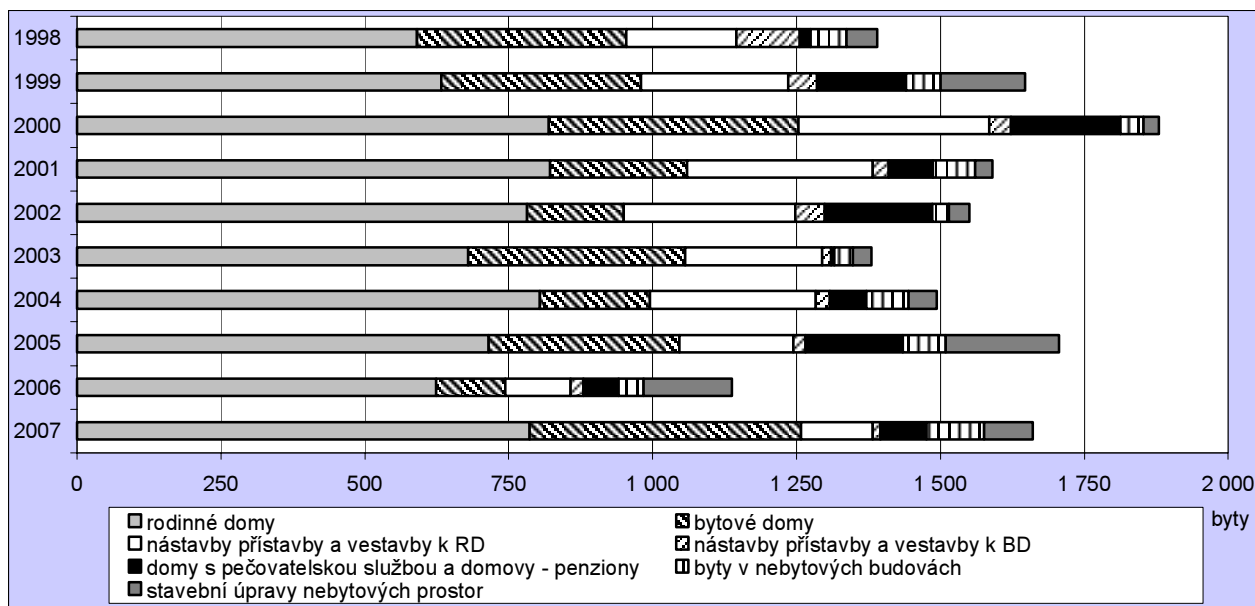
### 3.3. Dokončené byty

Počet dokončených bytů je stěžejní ukazatel bytové výstavby.

Ve Zlínském kraji bylo v desetiletém časovém období dokončeno 15 436 bytů. Nejen průměrným počtem rozestavěných bytů, ale i počtem bytů dokončených v období let 1998 až 2007 je Zlínský kraj na osmé příčce pomyslného krajského pořadníku. V čele figuruje s téměř 50 tisíci nově dokončenými Hlavní město Praha, pouhých 6 tisíc bytů bylo za celé období dokončeno v kraji Karlovarském.

Vývoj počtu dokončených bytů probíhal v kraji ve vlnách - vrchol první vlny a **maximální počet dokončených bytů** celého období Zlínský kraj zaznamenal v roce 2000, vrchol druhé vlny nastal roku 2005, po němž se počet dokončených bytů propadl ihned následujícího roku 2006 na své **minimum**. 52 % bytů bylo dokončeno v první polovině sledovaného desetiletí.

**Graf 6 Dokončené byty podle druhu budovy ve Zlínském kraji v letech 1988 až 2007<sup>1)</sup>**



<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

V rodinných domech vzniklo za celé desetileté období 47 % nových bytů, spolu s nástavbami, vestavbami a přístavbami k nim pak celkově 62 % bytů. Pětina bytů byla dokončena v bytových domech a tento podíl se příliš nezměnil ani při spojení s nástavbami, přístavbami a vestavbami k nim, protože v nich byl dokončen nejvyšší počet bytů – pouze 2 %.

**Tab. 3.3.2 Dokončené byty podle druhu budovy ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziónech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	1 390	590	364	191	110	20	62	53	442
1999	1 647	633	347	255	51	154	60	147	172
2000	1 880	819	434	332	38	190	40	27	203
2001	1 590	822	238	322	28	77	73	30	337
2002	1 550	782	168	298	51	187	29	35	506
2003	1 380	679	378	237	16	6	32	32	347
2004	1 494	804	191	288	25	63	73	50	431
2005	1 706	715	332	197	22	169	74	197	685
2006	1 138	624	120	113	22	62	43	154	713
2007	1 661	786	472	125	13	80	100	85	739
1998 - 2002	8 057	3 646	1 551	1 398	278	628	264	292	1 660
2003 - 2007	7 379	3 608	1 493	960	98	380	322	518	2 915
1998 - 2007	15 436	7 254	3 044	2 358	376	1 008	586	810	4 575

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V posledním sledovaném roce 2007 dosáhly svého maximálního počtu byty dokončené v bytových domech, zatímco byty v jejich nástavbách, přístavbách a vestavbách klesly na minimum. Velmi nízké byly také počty dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. Z tohoto důvodu se podíl dokončených bytů v bytových domech zvýšil až na 28 % a naopak na 8 % klesl podíl dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k domům rodinným, který spolu s byty v rodinných domech dosáhl nyní jen 55 %. Podíl dokončených bytů v rodinných domech zůstal na průměru období.

V roce 2007 dosáhly svého maxima i počty dokončených **modernizovaných bytů**.

**Objem dokončených bytů roste** v kraji mezi lety 1998 až 2007 průměrným ročním tempem 2,0 %. Růst se však týkal pouze dvou okresů kraje – Uherského Hradiště (10,0 %) a Zlín (3,9 %) V ostatních okresech je nutné konstatovat průměrný roční pokles vyšší než 3 %.

V Uherském Hradišti byl také dokončen úhrnem nejvyšší počet bytů, ovšem jen o 117 jednotek vyšší než v okrese Zlín. Oba tyto okresy přispěly do krajského fondu dokončených bytů shodným podílem 29 %. Čtvrtina bytů byla dokončena v okrese Vsetín a jen 17 % v okrese Kroměříž.

**Tab. 3.3.3 Dokončené byty v okresech Zlínského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 390</b>	<b>1 647</b>	<b>1 880</b>	<b>1 590</b>	<b>1 550</b>	<b>1 380</b>	<b>1 494</b>	<b>1 706</b>	<b>1 138</b>	<b>1 661</b>	<b>15 436</b>	<b>91,6</b>	<b>2,0</b>
v tom okresy:													
Kroměříž	337	208	435	289	268	210	213	233	122	242	2 557	66,4	-3,6
Uherské Hradiště	226	361	484	603	563	367	408	689	306	535	4 542	103,0	10,0
Vsetín	421	530	604	351	389	308	407	263	326	313	3 912	70,5	-3,2
Zlín	406	548	357	347	330	495	466	521	384	571	4 425	122,6	3,9

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

Zlínský kraj dosáhl v letech 1998 až 2007 průměrné roční **intenzity dokončené bytové výstavby** 2,6 bytu na tisíc obyvatel a při srovnání s republikovou intenzitou (2,8 bytu na tisíc obyvatel) je to hodnota mírně podprůměrná. V ostatních krajích se intenzita pohybovala od 4,2 bytů na tisíc obyvatel, jako tomu bylo v Hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji, až po nejnižší intenzitu 1,2 dokončeného bytu na tisíc obyvatel kraje Ústeckého.

V kraji nejvyšší intenzity 3,1 dokončeného bytu na tisíc obyvatel dosáhla dokončená bytová výstavba v roce 2000, kdy dosáhl vrcholu již uvedený objem dokončených bytů, a na nejnižší úroveň se dostala v roce 2006 společně s nejnižším počtem dokončených bytů za období let 1998 až 2007. Intenzita tak kopírovala křivku vývoje počtu dokončených bytů.

Z okresů kraje absolutně nejvyšší úroveň 4,8 bytů na tisíc obyvatel dosáhla intenzita v roce 2005 v okrese Uherské Hradiště a nejnižší, 1,1 bytů na tisíc obyvatel, v roce 2006 v okrese Kroměříž.

**Tab. 3.3.4 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Zlínského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,9</b>	<b>1,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>
v tom okresy:													
Kroměříž	3,1	1,9	4,0	2,7	2,5	1,9	2,0	2,2	1,1	2,2	2,8	1,9	2,4
Uherské Hradiště	1,6	2,5	3,3	4,2	3,9	2,5	2,8	4,8	2,1	3,7	3,1	3,2	3,1
Vsetín	2,8	3,6	4,1	2,4	2,7	2,1	2,8	1,8	2,2	2,1	3,1	2,2	2,7
Zlín	2,1	2,8	1,8	1,8	1,7	2,5	2,4	2,7	2,0	3,0	2,0	2,5	2,3

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

Téměř každý druhý dokončený byt v bytovém domě v kraji v letech 1998 až 2007 náležel okresu Zlín.

Prvenství v počtu dokončených bytů v rodinných domech, jako i v počtu dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům získal okres Vsetín, který je však počtem bytů v těchto budovách těsně následován okresem uherskohradištským.

V Uherském Hradišti vzniklo nejvíce dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, jako i dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech, dále

v nebytových objektech i stavebními úpravami nebytových prostorů v kraji. Kvalitativní zlepšení bytového fondu je nejvyšší v okresech Uherské Hradiště a Zlín, které mají nejvyšší počet dokončených modernizovaných bytů v kraji.

**Tab. 3.3.5 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Zlínského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
<b>celkem</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>15 436</b>	<b>7 254</b>	<b>3 044</b>	<b>2 358</b>	<b>376</b>	<b>1 008</b>	<b>586</b>	<b>810</b>	<b>4 575</b>
v tom okresy:									
Kroměříž	2 557	1 154	652	327	62	206	94	62	1 038
Uherské Hradiště	4 542	2 042	527	888	103	452	205	325	1 781
Vsetín	3 912	2 192	398	638	129	78	159	318	94
Zlín	4 425	1 866	1 467	505	82	272	128	105	1 662
<b>na 1 000 obyvatel (roční průměr)</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>
v tom okresy:									
Kroměříž	2,4	1,1	0,6	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1	1,0
Uherské Hradiště	3,1	1,4	0,4	0,6	0,1	0,3	0,1	0,2	1,2
Vsetín	2,7	1,5	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Zlín	2,3	1,0	0,8	0,3	0,0	0,1	0,1	0,1	0,9
<b>dokončené byty na 100 zahájených bytů</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>85,6</b>	<b>91,6</b>	<b>75,9</b>	<b>77,9</b>	<b>66,9</b>	<b>101,9</b>	<b>62,4</b>	<b>140,4</b>	<b>75,9</b>
v tom okresy:									
Kroměříž	96,7	96,2	106,7	73,8	62,0	126,4	120,5	126,5	91,2
Uherské Hradiště	80,8	84,3	91,8	64,8	73,6	106,1	47,2	127,5	79,2
Vsetín	94,9	98,4	59,4	112,7	69,7	70,3	93,5	163,9	80,3
Zlín	78,4	90,0	68,0	77,8	59,9	94,1	49,8	132,9	65,8

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

**Plynulost bytové výstavby** vyjádřená počtem dokončených bytů na 100 bytů zahájených by se měla optimálně pohybovat rovnovážně, tedy na úrovni 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených. S tímto ideálním stavem se ve Zlínském kraji v období let 1998 až 2007 nejvíce shoduje ukazatel za dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziencech, který dosáhl hodnoty 101,9 bytů. Ještě pozitivnější stav však nastal u ukazatele za byty dokončené stavebními úpravami nebytových prostorů (140,4 bytů). Plynulost výstavby bytů v rodinných domech je příznivější než v domech bytových i než v nástavbách, přístavbách a vestavbách celkově a v nebytových objektech.

Plynulost v kraji je nejpříznivější v okrese kroměřížském, optimální hranici je nejvíce vzdálen okres zlínský.

### 3.4. Zrušené byty

Statistický výkaz Stav 4-99 (Hlášení o odstranění budovy nebo zrušení celého bytu) sestavuje stavební úřad pouze za budovy s přidělenými čísly popisnými nebo evidenčními, nikoliv tedy za budovy bez čísla. Skutečný úbytek bytů je vyšší. Z výkazu lze vyčíst jednotlivé atributy zrušeného bytu, jako je například obytná plocha v m<sup>2</sup> apod..

V letech 1998 až 2007 došlo ve Zlínském kraji k výkaznický zdokumentovaným demolicím 1 643 bytů a v 97 % případů se jednalo o byty v bytových budovách. Jejich demolicí došlo k úbytku 80 661 m<sup>2</sup> obytné plochy, což v průměru představuje 49,1 m<sup>2</sup> na jeden zrušený byt. Jednoznačným důvodem úbytku bytů v bytových budovách bylo odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu).

**Tab. 3.4.1 Zrušené byty ve Zlínském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
1998	191	2	189	142	-	31	16	8 696
1999	210	7	203	171	3	27	2	9 864
2000	154	4	150	117	2	29	2	7 982
2001	174	9	165	145	8	11	1	8 780
2002	132	3	129	114	-	15	-	6 437
2003	132	5	127	116	1	10	-	6 641
2004	162	5	157	143	3	10	1	8 516
2005	133	3	130	121	1	7	1	7 157
2006	219	2	217	213	-	4	-	10 013
2007	136	2	134	119	2	12	1	6 575
1998 - 2002	861	25	836	689	13	113	21	41 759
2003 - 2007	782	17	765	712	7	43	3	38 902
1998 - 2007	1 643	42	1 601	1 401	20	156	24	80 661

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Více jak polovina (téměř 53 %) bytů zaniklo v jediném okrese – v Uherském Hradišti. V okresech Kroměříž i Vsetín bylo zrušeno shodně 18 % bytů, okresu Zlín se týkala demolice pouze z jedné desetiny.

**Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech Zlínského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 643</b>	<b>42</b>	<b>1 601</b>	<b>1 401</b>	<b>20</b>	<b>156</b>	<b>24</b>	<b>80 661</b>
v tom okresy:								
Kroměříž	294	9	285	240	4	36	5	16 243
Uherské Hradiště	867	20	847	757	7	71	12	42 722
Vsetín	296	6	290	253	3	28	6	12 346
Zlín	186	7	179	151	6	21	1	9 350

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn