

4. Dokončená bytová výstavba v Olomouckém kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Následující kapitola se věnuje dokončené bytové výstavbě, která představuje konečnou fázi stavebního procesu a celkovou výstupní informaci o dokončeném objektu, na který již nabylo právní moci vydané kolaudační rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Poskytnuté údaje se vztahují k územní struktuře platné k 1. 1. 2007, tudíž jsou do celého sledovaného období započítány i obce, které se k Olomouckému kraji připojily v průběhu let 1998 – 2007 jako například Huzová, Norberčany či Moravský Beroun – dříve patřící do Moravskoslezského kraje.

4.1. Základní údaje o domech

V průběhu let 1998 – 2007 bylo v Olomouckém kraji dokončeno 6 031 budov rodinných domů a 190 budov bytových domů. Nejvyšší počet dokončených budov byl zaznamenán v roce 2007 a to jak u rodinných domů, tak u bytových domů, které se však o prvenství dělily ještě s rokem 1999. Průměrná plocha stavebního pozemku jedné budovy, jenž zahrnuje celkovou výměru stavební parcely, se postupem let měnila. Zatímco u rodinných domů docházelo k rozšiřování území určeného k výstavbě, u bytových domů se plochy v průměru zmenšovaly. V posledním sledovaném roce se dokonce průměrná plocha stavebního pozemku na jeden bytový dům téměř vyrovnala velikosti stavební parcely rodinného domu. Po odečtení zastavěné plochy tak v tomto roce tvořila zahrada u rodinných domů zbývajících 87,1 % stavebního pozemku, u bytových domů se obyvatelé museli spokojit pouze s plochou menší než byla samotná zástavba (42,1 % celkové stavební plochy).

Průměrná hodnota dokončených budov rodinných i bytových domů (s menšími odchylkami) postupem času narůstala. Nejvyšší průměrná hodnota byla zaznamenána v roce 2007, kdy se u rodinných domů vyšplhala až na částku 2 738 tis. Kč. Oproti roku 1998 (kdy byla cena nejnižší) se tak tato hodnota zvýšila v průměru o 805 tis. Kč. U bytových domů dosáhly průměrné ceny ještě vyššího stropu a to 37 178 tis. Kč v roce 2007. Průměrná hodnota bytových domů vzrostla v porovnání s rokem 1998 o 13 583 tis. Kč, minima však bylo dosaženo v roce 2005 (17 464 tis. Kč) v důsledku velmi nízkého počtu a menší velikosti dokončených bytových domů.

Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené budovy celkem	Průměr na 1 budovu						hodnota (tis. Kč)
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	
rodinné domy								
1998	417	1,08	843	143	160,6	95,6	983	1 933
1999	507	1,09	766	143	163,6	96,3	953	2 029
2000	654	1,08	806	142	162,2	96,1	925	2 177
2001	676	1,07	881	141	158,9	95,0	880	2 159
2002	672	1,05	910	136	155,1	93,7	835	2 122
2003	616	1,03	880	141	158,6	95,3	861	2 280
2004	628	1,02	1 009	142	148,4	94,5	843	2 417
2005	546	1,03	1 026	136	143,7	94,7	793	2 452
2006	542	1,03	977	138	140,9	96,6	780	2 447
2007	773	1,03	1 080	139	146,0	97,1	806	2 738
1998 - 2007	6 031	1,05	924	140	153,6	95,5	861	2 296
bytové domy								
1998	21	18,00	3 238	592	1 311,9	857,4	7 388	23 595
1999	26	19,27	1 852	562	1 448,0	1 030,6	7 173	23 469
2000	23	18,91	4 575	560	1 340,8	854,7	7 302	20 508
2001	15	24,13	2 988	569	1 587,3	1 108,1	8 188	24 877
2002	16	23,63	3 387	608	1 435,6	1 070,5	7 631	25 048
2003	21	15,95	2 453	420	1 078,4	678,1	4 918	19 062
2004	17	22,88	1 221	554	1 587,8	1 125,8	7 826	34 770
2005	6	16,17	1 270	466	913,0	582,0	4 774	17 464
2006	19	21,53	2 146	653	1 604,9	960,2	7 798	28 915
2007	26	22,73	1 085	628	1 801,0	1 423,3	8 396	37 178
1998 - 2007	190	20,39	2 470	568	1 448,7	1 001,7	7 294	26 124

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Počet dokončených nástavby, přístavby a vestavby rodinných domů narůstal do roku 2001, kdy dosáhl svého maxima (293 dokončených staveb). V dalších letech se vývoj obrátil a počet těchto dokončených staveb poklesl až na 102 stavby v roce 2007. Snižování počtu nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům probíhalo postupně během celého sledovaného období, tento pokles byl však v relativním vyjádření daleko vyšší než u rodinných domů. Porovnáním dvou krajních let sledovaného období klesl počet těchto dokončených staveb u rodinných domů o 52,8 %, u bytových domů byl zaznamenán propad až o 80,1 %.

Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené stavby celkem	Průměr na 1 stavbu			
		počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					
1998	216	1,02	100,6	63,8	693
1999	231	1,06	106,0	67,2	715
2000	271	1,03	99,5	65,3	733
2001	293	1,04	107,6	66,4	816
2002	268	1,02	96,4	61,6	795
2003	189	1,02	100,8	63,7	750
2004	199	1,03	99,8	65,4	859
2005	174	1,06	99,7	65,5	1 022
2006	104	1,08	106,8	72,0	976
2007	102	1,05	99,6	67,5	1 086
1998 - 2007	2 047	1,04	101,6	65,3	815
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům					
1998	136	2,08	148,7	95,8	1 647
1999	116	2,10	157,2	106,7	1 949
2000	87	2,25	167,4	102,6	3 175
2001	54	2,56	175,8	116,5	2 273
2002	52	1,71	134,2	88,8	1 419
2003	42	2,07	138,7	85,5	1 612
2004	40	1,90	135,6	89,6	1 495
2005	26	2,42	153,7	101,5	2 437
2006	32	2,56	132,0	92,1	1 938
2007	27	3,56	210,6	144,3	3 593
1998 - 2007	612	2,21	154,7	101,2	2 080

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

4.2. Základní údaje o bytech

Ukazatel počtu dokončených bytů se právem řadí mezi nejdůležitější indikátory v hodnocení úspěšnosti bytové politiky a celkové bytové výstavby. Během let 1998 – 2007 bylo v Olomouckém kraji dokončeno celkem 15 396 bytů. Znatelně vyššího počtu bytů bylo dokončeno v prvních pěti sledovaných letech. Výjimku může tvořit pouze 1 332 dokončených bytů v roce 1998, které nedosáhly průměru deseti sledovaných let. Musíme zde však brát v úvahu, že do této skupiny bytů nebyly zahrnuty dokončené byty s pečovatelskou službou a domovech – penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů. Nejintenzivnější bytová výstavba, co se týká počtu dokončených bytů, nastala v roce 2000, kdy stavební úřady Olomouckého kraje vydaly 1 813 kolaudačních rozhodnutí. Druhé pětiletí se těmto vyšším výsledkům spíše vzdalovalo. Nejvyšší propad nastal v roce 2005, kdy bylo dokončeno pouze 1 118 bytů, tj. 61,7 % hodnoty roku 2000. Opětovný nárůst dokončených bytů nastal až v posledním sledovaném roce zásluhou 1 766 dokončených bytů. V tomto roce dosáhly maxima dokončené byty jak v rodinných domech (798 bytů), tak v bytových domech (591 bytů). Dokončené byty v nástavbách, přístavbách či vestavbách a byty vzniklé mimo stavby pro bydlení dosáhly opět podprůměrných hodnot.

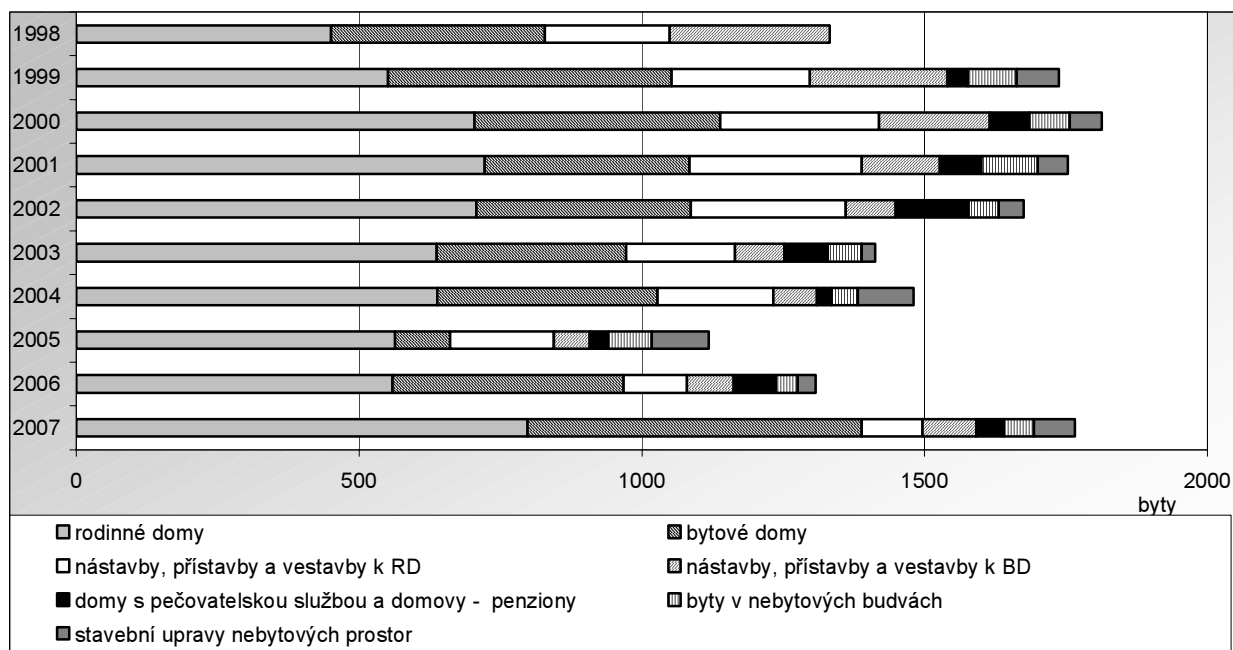
Struktura dokončených bytů podle druhu budovy vykazovala v průběhu let 1998 – 2007 obdobných výsledků. Nejvíce bytů bylo každoročně dokončeno v rodinných domech. Podíly těchto bytů se na celkovém počtu pohybovaly v rozmezí od 31,7 % (rok 1999) po 50,4 % (rok 2005). Početně druhou nejsilnější skupinu tvořily dokončené byty v bytových domech. V průměru deseti let představovaly tyto stavby zhruba čtvrtinu všech dokončených bytů. Na celkovém počtu dokončených bytů se také významně podílely nástavby, přístavby a vestavby jak k rodinným (kumulativní podíl deseti let dosáhl 13,8 %), tak i bytovým (podíl 8,8 %) domům. Byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, dále byty dokončené v nebytových objektech a v neposlední řadě také byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů se na celkovém počtu dokončených bytů za předchozích 10 let podílely zhruba stejně (3,7 %, 3,8 % a 3,6 %).

Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom						
		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			
celkem								
1998 ¹⁾	1 332	451	378	220	283	.	.	.
1999	1 738	551	501	245	244	36	86	75
2000	1 813	704	435	280	196	71	71	56
2001	1 753	722	362	305	138	74	99	53
2002	1 675	708	378	274	89	129	53	44
2003	1 413	637	335	193	87	77	60	24
2004	1 481	639	389	205	76	26	47	99
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
1998 - 2002 ¹⁾	8 311	3 136	2 054	1 324	950	310	309	228
2003 - 2007	7 085	3 197	1 821	801	404	258	276	328
1998 - 2007 ¹⁾	15 396	6 333	3 875	2 125	1 354	568	585	556
podíl v %								
1998 ¹⁾	100,0	33,9	28,4	16,5	21,2	.	.	.
1999	100,0	31,7	28,8	14,1	14,0	2,1	4,9	4,3
2000	100,0	38,8	24,0	15,4	10,8	3,9	3,9	3,1
2001	100,0	41,2	20,7	17,4	7,9	4,2	5,6	3,0
2002	100,0	42,3	22,6	16,4	5,3	7,7	3,2	2,6
2003	100,0	45,1	23,7	13,7	6,2	5,4	4,2	1,7
2004	100,0	43,1	26,3	13,8	5,1	1,8	3,2	6,7
2005	100,0	50,4	8,7	16,5	5,6	2,9	6,9	9,0
2006	100,0	42,8	31,3	8,6	6,3	5,7	3,0	2,4
2007	100,0	45,2	33,5	6,1	5,4	2,7	3,0	4,1
1998 - 2002 ¹⁾	100,0	37,7	24,7	15,9	11,4	3,7	3,7	2,7
2003 - 2007	100,0	45,1	25,7	11,3	5,7	3,6	3,9	4,6
1998 - 2007 ¹⁾	100,0	41,1	25,2	13,8	8,8	3,7	3,8	3,6

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Graf 9 Dokončené byty podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007


Intenzita bytové výstavby je základním komparativním ukazatelem bytové výstavby jednak v rámci prostorového, ale i časového srovnání. Tento indikátor udává počet dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu a umožňuje tak lépe porovnat situaci bytové výstavby v jednotlivých letech nebo mezi regiony navzájem.

V Olomouckém kraji bylo v průběhu let 1998 – 2007 dokončeno 2,4 bytů na 1 000 obyvatel, přičemž v prvních pěti sledovaných letech byla dosažena intenzita značně vyšší než v následujícím pětiletí. Nejslabším a jediným rokem, který v intenzitě bytové výstavby klesl pod hodnotu 2,00 byl již zmiňovaný rok 2005 s ročním průměrem 1,75 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

Tab. 4.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem (roční průměr)	v tom						
		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 ¹⁾	2,06	0,70	0,58	0,34	0,44	.	.	.
1999	2,69	0,85	0,77	0,38	0,38	0,06	0,13	0,12
2000	2,81	1,09	0,67	0,43	0,30	0,11	0,11	0,09
2001	2,72	1,12	0,56	0,47	0,21	0,11	0,15	0,08
2002	2,61	1,10	0,59	0,43	0,14	0,20	0,08	0,07
2003	2,21	0,99	0,52	0,30	0,14	0,12	0,09	0,04
2004	2,31	1,00	0,61	0,32	0,12	0,04	0,07	0,15
2005	1,75	0,88	0,15	0,29	0,10	0,05	0,12	0,16
2006	2,04	0,87	0,64	0,18	0,13	0,12	0,06	0,05
2007	2,76	1,25	0,92	0,17	0,15	0,07	0,08	0,11
1998 - 2002 ¹⁾	2,58	0,97	0,64	0,41	0,29	0,10	0,10	0,07
2003 - 2007	2,21	1,00	0,57	0,25	0,13	0,08	0,09	0,10
1998 - 2007 ¹⁾	2,40	0,99	0,60	0,33	0,21	0,09	0,09	0,09

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Další informace o dokončených bytech nám poskytuje členění těchto staveb podle vlastníka. Každoročně patřil nejvyšší počet dokončených bytů do vlastnictví fyzických osob a i přes určité odchylky se tato skupina majitelů dokončených bytů v závislosti na celkovém počtu bytů rozšiřovala. Nejvyšší podíl fyzických osob (78,0 %) na celkové skupině majitelů dokončených bytů byl zaznamenán v roce 2005, což odráží fakt, že se v tomto roce na celkovém počtu dokončených bytů podílely hlavně rodinné domy či nástavby, přístavby a rekonstrukce rodinných domů na úkor výstavby bytových domů.

Druhá největší skupina dokončených bytů patřila do vlastnictví obcí. Podíl těchto majitelů se však během let snížil z 35,8 % v roce 1999 na 12,5 % v roce 2007, což dokazuje i téměř trojnásobně menší počet dokončených bytů.

Ostatní právnické osoby se podílely svým vlastnictvím na 11,8 % dokončených bytech mezi roky 1998 – 2007. V posledních dvou sledovaných letech se však jejich podíl výrazně zvýšil a tvořil více jak jednu pětinu všech vlastníků dokončených bytů.

Nejnižší podíl (dříve velmi populárního způsobu vlastnictví) připadl na družstevní byty. Majitelé těchto bytů dosáhli během let jen nepatrného podílu. Výjimkou však může být rok 2007, kdy s intenzivní dostavbou bytových domů vzrostl i počet dokončených družstevních bytů.

Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle vlastníka v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka				Z celku počet dokončených bytů s dotací MMR
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
1998 ^{1) 2)}	1332
1999	1738	921	1	623	193	482
2000	1813	1065	20	404	324	403
2001	1753	1145	-	314	294	367
2002	1675	1091	127	437	20	423
2003	1413	938	-	402	73	334
2004	1481	971	52	284	174	118
2005	1118	872	26	149	71	79
2006	1307	766	25	212	304	149
2007	1766	991	184	220	371	185
1998 - 2002 ^{1) 2)}	8311	4222	148	1778	831	1675
2003 - 2007	7085	4538	287	1267	993	865
1998 - 2007 ^{1) 2)}	15396	8760	435	3045	1824	2540

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

²⁾ údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Během sledovaného období bylo v Olomouckém kraji nově postaveno (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) 10 208 bytů v rodinných a bytových domech. Z pohledu konečného užití jednoznačně dominovala u rodinných domů výstavba pro vlastní potřebu, jejíž podíl se během let pohyboval od 94,7 % až po maximální hranici 100 %. Zbylé rodinné domy byly určeny po dokončení stavby k prodeji.

U novostaveb bytových domů již forma konečného užití neměla tak jednoznačný charakter. V prvních pěti sledovaných letech převládala ostatní výstavba s 58,2% podílem na celkovém počtu dokončených bytů, následována výstavbou obecních bytů, jejichž podíl činil 40,0 %. Družstevní forma výstavby bytových domů se tak podílela jen na zbývajících 1,8 %. Ve druhém pětiletí sledovaného období se forma konečného užití změnila. Nejvyššího podílu a pomyslného prvenství dosáhla výstavba obecních bytů se 42,4 %, ostatní výstavba se podílela 39,8 % a družstevní výstavba dosáhla 17,7% podílu, který se tak oproti roků 1998 – 2002 výrazně navýšil.

Tab. 4.2.4 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty ¹⁾						
	v rodinných domech			v bytových domech			
	celkem	z toho		celkem	v tom		
pro vlastní potřebu		pro prodej po dokončení stavby	družstevní výstavba		výstavba obecních bytů	ostatní výstavba	
1998	451	439	12	378	-	157	221
1999	551	551	-	501	-	375	126
2000	704	704	-	435	6	97	332
2001	722	714	8	362	-	70	292
2002	708	708	-	378	32	122	224
2003	637	637	-	335	65	220	50
2004	639	636	3	389	-	263	126
2005	564	560	3	97	-	71	26
2006	559	535	22	409	75	124	210
2007	798	755	27	591	183	95	313
1998 - 2002	3 136	3 116	20	2 054	38	821	1 195
2003 - 2007	3 197	3 123	55	1 821	323	773	725
1998 - 2007	6 333	6 239	75	3 875	361	1 594	1 920

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Následující tabulka 4.2.5. uvádí kategorie bytů dle počtu pokojů, čímž poukazuje především na komfort a kvalitu bydlení v jednotlivých dokončených bytech. Z pohledu rodinných či bytových domů je situace v Olomouckém kraji stejná jako v celé České republice. U rodinných domů převládají ty s více pokoji, na druhou stranu se lidé s domovem v bytovém domě spokojí i s nižším počtem místností.

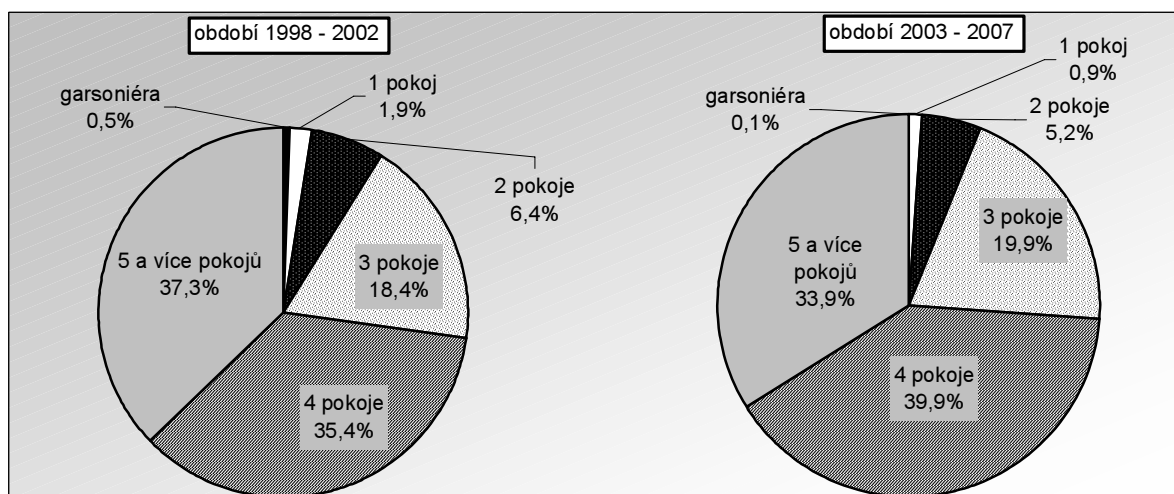
Tab. 4.2.5 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
rodinné domy							
1998 - 2002	3 136	16	59	201	578	1 111	1 171
2003 - 2007	3 197	3	30	166	636	1 277	1 085
1998 - 2007	6 333	19	89	367	1 214	2 388	2 256
bytové domy							
1998 - 2002	2 054	177	594	657	454	157	15
2003 - 2007	1 821	206	279	658	502	164	12
1998 - 2007	3 875	383	873	1 315	956	321	27
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům							
1998 - 2002	1 324	15	82	290	607	257	73
2003 - 2007	801	9	60	181	365	148	38
1998 - 2007	2 125	24	142	471	972	405	111
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům							
1998 - 2002	950	95	112	406	267	54	16
2003 - 2007	404	108	87	130	65	12	2
1998 - 2007	1 354	203	199	536	332	66	18

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

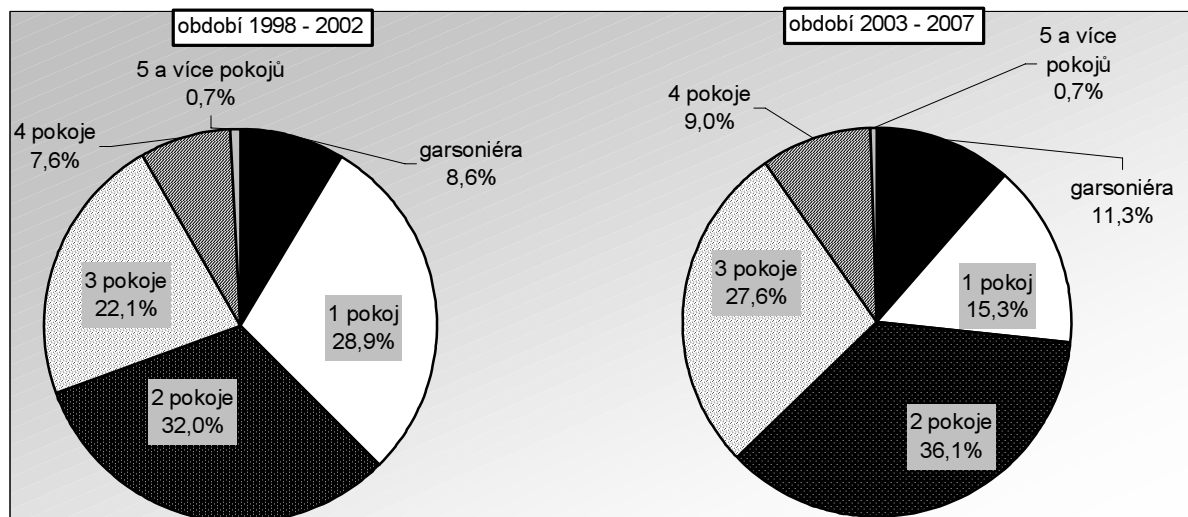
¹⁾ včetně dvougarsoniér

Graf 10 Dokončené byty podle počtu pokojů v rodinných domech v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007



Zatímco počet bytů v rodinných domech se čtyřmi a více pokoji dosáhl v souhrnu deseti let podílu 73,3 %, u bytů v bytových domech činil tento podíl pouhých 9,0 %. Nejvyšším zastoupením zde naopak vystupovaly kategorie bytů se dvěma (33,9 %) a následně třemi (24,7 %) pokoji. Významný podíl si však udržely i maloplošné byty - garsoniéry a jednopokojové byty, jenž spolu tvořily téměř třetinu všech dokončených bytů v bytových domech. U nástaveb, přístaveb či vestaveb se situace vyvíjela podobně. U výstavby těchto bytů se však již více upřednostňoval nižší počet místností.

Graf 11 Dokončené byty podle počtu pokojů v bytových domech v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007



Mezi další velikostní charakteristiky bytů patří jejich plošná velikost, kterou vyjadřuje užitková či obytná plocha bytu. Průměrná užitková plocha jednoho bytu v rodinném domě dosáhla v celém desetiletém období velikosti 146,2 m². Obytná plocha, která již nezahrnuje plochy vedlejších místností a příslušenství bytu se pohybovala v průměru na 90,9 m². Zatímco užitková plocha u bytů v rodinných domech (nezáleží přitom, zda jde o novostavbu či o formu nástavby, přístavby či vestavby) zaznamenala v porovnání dvou pětiletí sestupnou tendenci, obytná plocha se naopak zvýšila.

Plošná velikost u bytů v bytových domech již takto velkých rozměrů zdaleka nedosáhla. Přestože u těchto bytů došlo v rámci dvou pětiletí k nárůstu, představovala průměrná užitková plocha jednoho bytu v letech 1998 – 2007 pouze 71,0 m², u obytné plochy byl průměr ještě nižší a to 49,1 m², což jsou velikosti oproti rodinným domům zhruba poloviční.

Tab. 4.2.6 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota bytu (Kč)	hodnota 1 m ² užitkové plochy (Kč)	hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
rodinné domy						
1998 - 2002	3 136	149,1	88,9	1 959 333	13 138	22 044
2003 - 2007	3 197	143,4	92,9	2 409 735	16 801	25 928
1998 - 2007	6 333	146,2	90,9	2 186 703	14 952	24 048
bytové domy						
1998 - 2002	2 054	69,5	47,8	1 144 743	16 464	23 942
2003 - 2007	1 821	72,7	50,6	1 434 473	19 724	28 356
1998 - 2007	3 875	71,0	49,1	1 280 897	18 033	26 079
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům						
1998 - 2002	1 324	98,6	62,6	729 183	7 396	11 640
2003 - 2007	801	96,8	63,5	877 423	9 066	13 828
1998 - 2007	2 125	97,9	62,9	785 061	8 018	12 472
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům						
1998 - 2002	950	73,2	47,6	971 383	13 277	20 395
2003 - 2007	404	62,3	41,2	866 119	13 899	21 008
1998 - 2007	1 354	69,9	45,7	939 975	13 443	20 560

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Mezi velmi významné a značně žádané ukazatele bytové výstavby patří také bezesporu hodnota bytu. Ta se odvíjí od celkových investičních nákladů na výstavbu – nezohledňuje se však pořizovací cena pozemku. U nástaveb, přístaveb či vestaveb se také nezapočítává cena stávající stavby. Předchozí tabulka uvádí průměrné hodnoty jednotlivých bytů jednak za celé sledované období 1998 – 2007, ale také v rozdělení na dva pětileté úseky, kde můžeme spatřit cenový pohyb hodnot dokončených bytů. Nejvyšší průměrný

nárůst v druhém pětiletí zaznamenaly byty v rodinných domech, kde se jejich cena vyšplhala až na 2 410 tis. Kč, což odpovídá 23,0% navýšení. Náklady na výstavbu bytů se zvyšovaly u všech druhů bytů s výjimkou nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům, kde naopak průměrná hodnota klesla o 8,4 %.

Průměrná hodnota bytů udává celkový přehled o nákladech na pořízení bytu, nezohledňuje však již jejich plochu či objemovou velikost. Proto je pro objektivnější posouzení cen bytové výstavby lepší hodnota uváděná na 1 m² užitkové či obytné plochy. Zatímco celková hodnota bytu v rodinném domě dosáhla podstatně vyšší částky než hodnota bytu v bytovém domě, po zohlednění velikostí těchto bytů se situace obrátila. Průměrná cena se u rodinných domů pohybovala během sledovaných desíti let na částce 14 952 Kč za 1m² užitkové plochy bytu, u bytových domů vyšel tento m² o 3 081 Kč více.

Tab. 4.2.7 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle konstrukce budovy				z celku podle připojení na odpad		
		zděná	montovaná (panely)	dřevěná	jiná	připojení na kanalizační síť	žumpa	vlastní čistička odpadních vod
1998 ¹⁾	1 332	1 083	60	23	166	938	394	.
1999	1 738	1 417	153	6	162	1 253	485	.
2000	1 813	1 639	123	18	33	1 229	526	58
2001	1 753	1 686	18	21	28	1 155	485	113
2002	1 675	1 566	31	7	71	1 054	487	134
2003	1 413	1 322	59	7	25	924	382	107
2004	1 481	1 389	29	15	48	1 070	340	71
2005	1 118	1 074	12	10	22	756	311	51
2006	1 307	1 202	25	9	71	1 040	222	45
2007	1 766	1 443	93	32	198	1 386	317	63
1998 - 2002 ¹⁾	8 311	7 391	385	75	460	5 629	2 377	305
2003 - 2007	7 085	6 430	218	73	364	5 176	1 572	337
1998 - 2007 ¹⁾	15 396	13 821	603	148	824	10 805	3 949	642

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Volba stavebního materiálu při stavbě nového bytu hraje podstatnou roli nejen, co se týče počátečních investic a celkových nákladů, ale také po dokončení stavby. Zvolený typ konstrukcí se následně odráží v tepelně-izolačních schopnostech bytu, zvukové izolaci, kvalitě bydlení i celkové životnosti stavby. Pro statistické účely jsou rozlišovány jednotlivé druhy staveb podle nosných svislých konstrukcí na zděné, montované (panely), dřevěné a z jiného materiálu včetně kombinací.

U dokončených bytů, stejně jako v předchozích letech, tvořily většinový podíl zděné konstrukce. Tradiční stavební materiál si zvolili stavebníci pro stavbu u více jak 90 % bytů mezi roky 2000 – 2006. Ve zbývajících letech se na poklesu zděných konstrukcí podílel především nárůst výstavby bytů z jiných nebo kombinovaných konstrukcí. Montované panelové domy se na celkovém počtu dokončených bytů za 10leté období podílely 3,9 %. Nejméně častým typem budovy z hlediska nosných konstrukcí se po celé sledované období staly dřevěné domy, jejichž podíl se na celkovém počtu bytů pohyboval v rozmezí od 0,3 – 1,8 %.

Technická vybavenost je dalším z kvalitativních ukazatelů bytové výstavby. Sleduje se zde například jakou formou je u dokončených bytů řešen odpad, zda je domácnost připojena na plyn či jakým způsobem je řešeno vytápění. U odpadového hospodářství bylo nejčastějším řešením připojení domácností na kanalizační síť. Z celkového počtu dokončených bytů bylo v letech 1998 - 2007 takto připojeno 70,2 % dokončených bytů. Zhruba u čtvrtiny bytů byla vybudována žumpa, zbylé 4,2 % bytů vyřešily tuto situaci zřízením vlastní čističky odpadních vod.

Tab. 4.2.8 Dokončené byty podle technického vybavení v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle připojení na plyn				z celku podle způsobu vytápění			
		plynovodní síť	zásobník plynu		bez přívodu plynu	centrální domovní	centrální dálkové	lokální	jiné a bez topení
			pro budovu	pro obec s lokální rozvodnou sítí					
		celkem							
1998 ¹⁾	1 332	1 007	33	.	292	848	179	289	16
1999	1 738	1 342	32	.	364	1 099	166	461	12
2000	1 813	1 388	13	114	298	1 285	228	283	17
2001	1 753	1 357	51	37	308	1 344	86	312	11
2002	1 675	1 315	5	22	333	1 298	176	185	16
2003	1 413	1 197	4	29	183	1 137	56	215	5
2004	1 481	1 135	3	25	318	1 151	91	205	34
2005	1 118	857	4	3	254	863	50	191	14
2006	1 307	899	3	13	392	844	230	218	15
2007	1 766	1 189	6	-	571	1 346	165	235	20
1998 - 2002 ¹⁾	8 311	6 409	134	173	1 595	5 874	835	1 530	72
2003 - 2007	7 085	5 277	20	70	1 718	5 341	592	1 064	88
1998 - 2007 ¹⁾	15 396	11 686	154	243	3 313	11 215	1 427	2 594	160
		z toho v rodinných domech							
1998	451	299	18	.	134	404	4	36	7
1999	551	433	13	.	105	516	-	28	7
2000	704	570	11	18	105	654	1	36	13
2001	722	579	7	18	118	683	-	34	5
2002	708	580	5	6	117	659	2	34	13
2003	637	530	3	3	101	619	1	12	5
2004	639	521	3	1	114	583	1	40	15
2005	564	442	-	1	121	522	2	31	9
2006	559	443	2	1	113	509	1	38	11
2007	798	609	3	-	186	718	3	66	11
1998 - 2002	3 136	2 461	54	42	579	2 916	7	168	45
2003 - 2007	3 197	2 545	11	6	635	2 951	8	187	51
1998 - 2007	6 333	5 006	65	48	1 214	5 867	15	355	96

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Také odpověď na otázku, zda byt zásobovat plynem či nikoliv byla pro stavebníky většinou jednoznačná. Více jak třetina všech dokončených bytů v letech 1998 – 2007 byla připojena na plynovodní síť. 21,5 % bytů zůstala bez přívodu plynu a zbylých 2,6 % domácností se rozhodlo pro připojení na plyn pomocí zásobníku. Z pohledu dokončených bytů v rodinných domech byl podíl připojených na plynovodní síť ještě větší. V průměru desíti let dosáhl hodnoty 79,0 %, v letech 2000 – 2004 dokonce překročil hranici 80 %. Výrazně nižší podíl bytů napojených na plynovodní síť byl zaznamenán jen v roce 1998 a to 66,3 %. Jelikož jen velmi nepatrný počet domácností zvolil jako alternativu připojení na plyn zásobník plynu, vyvíjel se podíl připojených na síť v závislosti na počtu dokončených bytů bez přívodu plynu, jejichž podíl se během let pohyboval od 14,9 % v roce 2000 až po 29,7 % v roce 1998.

Nejednoznačným způsobem vytápění byla u nově dokončených bytů v rodinných domech zvolena forma centrálního domovního systému. Podíl takto vytápěných bytů se s výjimkou roku 1998 držel nad 90 %, v roce 2003 dosáhl dokonce 97,2 %. Lokální vytápění bylo zvoleno pouze u 5,6 % všech dokončených rodinných domů, zbylé formy vytápění se u bytů v rodinných domech neujaly – jejich podíl činil pouze 1,7 %. U celkového počtu bytů (bez rozlišení jejich druhu) se podíly změnily. Nejčastější formou zůstalo i nadále centrální domovní vytápění, které využívalo průměrně 72,8 % bytů. Zbylý podíl se přesunul ve prospěch lokálního (16,8 % bytů) a centrálního dálkového (9,3 % bytů) vytápění.

Následující tabulka 4.2.9 uvádí hodnoty dokončených bytů podle druhu budovy v jednotlivých letech 1998 – 2007. Hodnota bytů se odvíjí od celkového počtu bytů, tudíž s ní nemůžeme srovnávat nárůst či pokles cen v průměru na jeden byt. Můžeme pouze konstatovat, kolik finančních prostředků bylo v jednotlivých letech investováno do bytové výstavby. Celková suma investic dosáhla za uplynulých deset let v Olomouckém kraji výše 23,4 mld. Kč. Největší měrou se na tomto výsledku podílely hodnoty bytů v rodinných domech, jejichž celkový součet činil 13,8 mld. Kč, tj. 59,3 % všech investic plynoucích do bytové výstavby. Významnou část

také tvořila hodnota bytů v bytových domech s 21,2% podílem na hodnotě všech dokončených bytů. Celkovou výši i podílem následovaly nástavby, přístavby a vestavby k rodinným (7,1% podíl) i bytovým (5,4% podíl) domům. Tyto stavby však jako jediné zaznamenaly v letech 2003 – 2007 oproti předchozím pěti letům značný pokles jak v absolutní hodnotě, tak i podílu na celkové hodnotě dokončených bytů. Zbývající druhy budov dosáhly velmi podobných výsledků.

Tab. 4.2.9 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

v tis. Kč

	Hodnota dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech	v nebytových domech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1 675 446	806 231	495 490	149 710	224 015			
1999	2 194 456	1 028 506	610 200	165 109	226 089	40 510	71 852	52 190
2000	2 501 062	1 423 867	471 678	198 574	276 188	41 700	52 843	36 212
2001	2 403 069	1 459 600	373 161	239 051	122 719	56 893	86 672	64 973
2002	2 283 623	1 426 263	400 773	212 994	73 803	97 500	43 500	28 790
2003	2 148 546	1 404 750	400 292	141 752	67 708	69 590	43 374	21 080
2004	2 515 944	1 517 740	591 095	171 037	59 813	25 500	39 845	110 914
2005	1 893 166	1 338 636	104 786	177 778	63 360	38 000	66 381	104 225
2006	2 267 995	1 326 291	549 377	101 459	62 010	130 000	65 240	33 618
2007	3 476 351	2 116 507	966 625	110 790	97 021	55 500	48 430	81 478
1998 - 2003 ¹⁾	11 057 656	6 144 467	2 351 302	965 438	922 814	236 603	254 867	182 165
2003 - 2007	12 302 002	7 703 924	2 612 175	702 816	349 912	318 590	263 270	351 315
1998 - 2007 ¹⁾	23 359 658	13 848 391	4 963 477	1 668 254	1 272 726	555 193	518 137	533 480

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Tab. 4.2.10 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

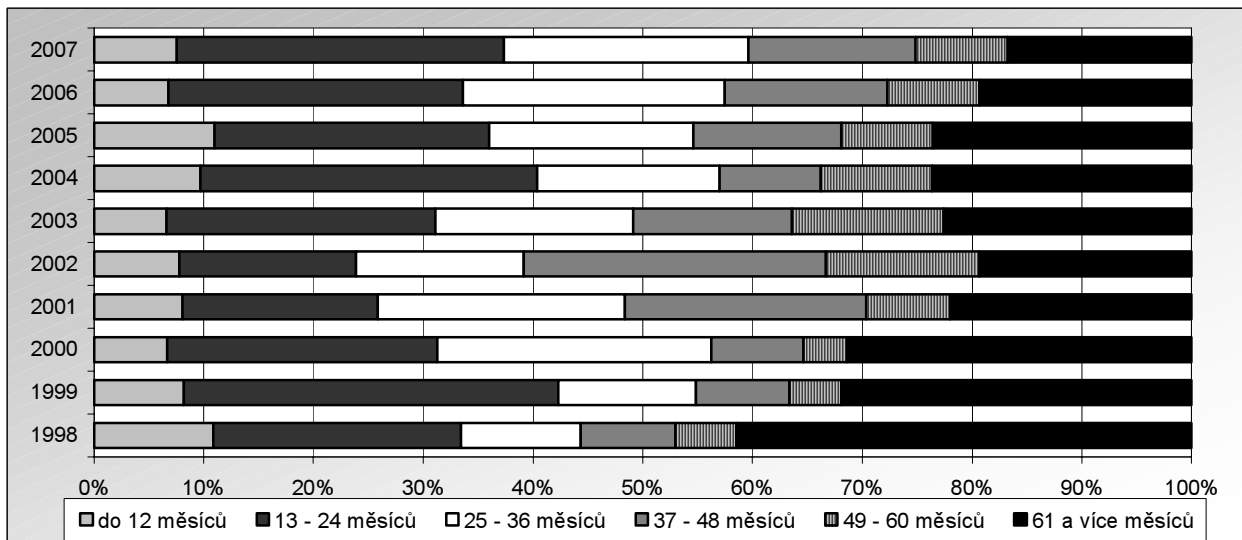
Doba výstavby (měsíce)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
rodinné domy										
Dokončené byty celkem	451	551	704	722	708	637	639	564	559	798
v tom:										
do 12 měsíců	49	45	47	58	55	42	62	62	38	60
13 - 24 měsíců	102	188	173	129	114	156	196	141	150	238
25 - 36 měsíců	49	69	176	162	108	115	106	105	133	178
37 - 48 měsíců	39	47	59	159	195	92	59	76	83	121
49 - 60 měsíců	25	26	28	55	99	88	65	47	47	67
61 a více měsíců	187	176	221	159	137	144	151	133	108	134
bytové domy										
Dokončené byty celkem	378	501	435	362	378	335	389	97	409	591
v tom:										
do 12 měsíců	128	50	19	-	56	6	-	-	35	18
13 - 24 měsíců	173	292	342	259	148	134	230	73	174	373
25 - 36 měsíců	40	34	59	88	174	80	54	-	46	71
37 - 48 měsíců	14	-	15	15	-	42	55	-	-	5
49 - 60 měsíců	-	-	-	-	-	-	50	-	25	-
61 a více měsíců	23	125	-	-	-	73	-	24	129	124

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Velmi zajímavý je také pohled na dobu výstavby bytů v jednotlivých letech. Zde je patrný velmi výrazný rozdíl mezi ročními intervaly výstavby jednotlivých druhů bytů. U rodinných domů převládala zejména v prvních sledovaných letech dlouhodobá výstavba trvající více jak 61 měsíců. V následujících letech se výstavba zrychlovala a od roku 2003 již největší podíl dokončených bytů tvořily ty, jenž byly dokončeny mezi 13 a 24 měsícem od započetí stavby. Přesto však počet dokončených bytů ve výstavbě více než pět let dosáhl i tak velmi významného podílu.

U bytových domů se situace lišila. Zde byly zcela jednoznačně nejčastěji zkolaudovány domy mezi 13 až 24 měsícem výstavby. Druhou nejsilnější skupinou byly domy dokončené o rok později, tj. ve 25 – 36 měsíci stavby. Dokončené stavby mezi 49 – 60 měsícem nebyly zastoupeny vůbec, nebo jen velmi malým podílem a to v roce 2004 a 2006. Podíl domů ve výstavbě více jak pět let dosáhl vyššího podílu až v posledních letech.

Graf 12 Dokončené rodinné domy podle doby výstavby v měsících v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007



Graf 13 Dokončené bytové domy podle doby výstavby v měsících v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007

