

5. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Olomouckém kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

K 1. lednu 2003 vznikly nové územně správní celky na základě zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností. V této kapitole budeme analyzovat bytovou výstavbu ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností a ve velikostních skupinách obcí v letech 1998 až 2007.

5.1. Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Tato kapitola bude obsahovat analýzu počtu dokončených a zrušených bytů. Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, rozhodujícím ukazatelem bytové výstavby jsou počty dokončených bytů.

V obou pětiletých obdobích dominovaly v počtu dokončených bytů stejné správní obvody obcí s rozšířenou působností (ORP). V letech 1998 - 2002 bylo evidováno nejvíce dokončených bytů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouc (2 568 bytů), Prostějov (1 656 bytů) a Přerov (1 141 bytů). Z toho v ORP Olomouc převažovala výstavba v bytových domech (37,5 %) nad výstavbou v rodinných domech (34,3 %). V ORP Prostějov byla struktura výstavby v rodinných a bytových domech podobná, naopak v ORP Přerov dominovala výstavba v rodinných domech (47,0 %) nad bytovými domy (13,8 %). Ze všech ORP dosáhl největšího podílu výstavby rodinných domů ORP Zábřeh (67,7 %) a největší podíl výstavby v bytových domech byl zaznamenán v již zmiňovaném ORP Olomouc. V obci s rozšířenou působností Konice nebyl po celé sledované období dokončen žádný byt v bytovém domě. V tomto ORP byl evidován nejnižší počet dokončených bytů, a to jak v letech 1998 až 2002 (125 bytů), tak i v následující pětiletce (93 byty).

Tab. 5.1.1 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho (%)				dokončené byty celkem	z toho (%)			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům	
Kraj celkem	8 311	37,7	24,7	15,9	11,4	7 085	45,1	25,7	11,3	5,7
v tom SO ORP:										
Hranice	459	34,2	12,6	21,6	16,6	275	53,5	22,5	18,9	3,3
Jeseník	449	32,1	13,6	12,9	25,4	420	30,0	17,6	10,0	12,1
Konice	125	48,0	-	43,2	-	93	48,4	-	26,9	-
Lipník nad Bečvou	163	50,9	4,3	23,3	8,6	118	48,3	36,4	11,0	0,8
Litovel	367	32,2	24,8	23,4	8,4	398	36,2	21,1	12,8	2,3
Mohelnice	245	49,0	35,9	11,4	1,6	150	72,7	10,0	11,3	2,7
Olomouc	2 568	34,3	37,5	12,0	11,4	2 324	44,1	37,5	8,4	6,2
Prostějov	1 656	31,0	29,2	14,8	6,1	1 464	39,0	27,5	10,9	6,0
Přerov	1 141	47,0	13,8	16,4	17,8	577	54,6	14,4	15,1	2,8
Šternberk	128	49,2	9,4	35,9	-	242	47,1	16,1	17,8	7,9
Šumperk	455	40,9	9,2	16,7	15,4	320	42,5	19,4	12,8	13,8
Uničov	301	33,9	20,9	18,6	10,6	253	58,9	13,0	13,8	4,3
Zábřeh	254	67,7	10,2	16,5	4,7	451	57,6	11,3	8,6	1,8

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 - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Jak je vidět z tabulky 5.1.1, bylo v letech 1998 až 2002 dokončeno více bytů než v následujícím období a to u 10 obcí s rozšířenou působností. Jenom v ORP Litovel, Šternberk a Zábřeh se počet dokončených bytů v druhé pětiletce značně navýšil.

Výrazný podíl dokončených bytů byl zaznamenán také v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům. I tady byla první pětiletka příznivější. Počet dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům poklesl ve všech ORP ve srovnání období 1998 - 2002 a 2003 - 2007.

Tab. 5.1.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
Kraj celkem	2,58	0,97	0,64	0,41	0,29	2,21	1,00	0,57	0,25	0,13
v tom SO ORP:										
Hranice	2,62	0,90	0,33	0,57	0,43	1,58	0,84	0,36	0,30	0,05
Jeseník	2,11	0,68	0,29	0,27	0,54	2,00	0,60	0,35	0,20	0,24
Konice	2,14	1,03	-	0,92	-	1,62	0,78	-	0,44	-
Lipník nad Bečvou	2,10	1,07	0,09	0,49	0,18	1,54	0,74	0,56	0,17	0,01
Litovel	3,14	1,01	0,78	0,73	0,26	3,39	1,23	0,72	0,43	0,08
Mohelnice	2,60	1,27	0,93	0,30	0,04	1,60	1,17	0,16	0,18	0,04
Olomouc	3,23	1,11	1,21	0,39	0,37	2,93	1,29	1,10	0,25	0,18
Prostějov	3,37	1,05	0,98	0,50	0,21	2,99	1,17	0,82	0,33	0,18
Přerov	2,66	1,25	0,37	0,44	0,47	1,37	0,75	0,20	0,21	0,04
Šternberk	1,05	0,52	0,10	0,38	-	2,03	0,95	0,33	0,36	0,16
Šumperk	1,23	0,50	0,11	0,21	0,19	0,88	0,37	0,17	0,11	0,12
Uničov	2,60	0,88	0,54	0,48	0,28	2,20	1,30	0,29	0,30	0,10
Zábřeh	1,49	1,01	0,15	0,25	0,07	2,67	1,54	0,30	0,23	0,05

^{*)} 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

V relativním přepočtu na 1 000 obyvatel se mezi dominantní ORP v počtu dokončených bytů zařadila Litovel spolu s ORP Prostějov a Olomouc. Tyto ORP se po dobu sledovaných 10 let umístily na prvních třech pozicích v počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel s tím, že ORP Litovel vylepšila svou pozici a z třetího místa v letech 2003 - 2007 se následně posunula na místo první. Naopak tři poslední příčky pomyslného žebříčku obsadily v letech 1998 - 2002 ORP Šternberk, Šumperk a Zábřeh, o pět let později šlo o ORP Šumperk, Přerov a Lipník nad Bečvou.

Tab. 5.1.3 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka				dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
Kraj celkem	8 311	4 222	148	1 778	831	7 085	4 538	287	1 267	993
v tom SO ORP:										
Hranice	459	221	-	174	16	275	206	-	69	-
Jeseník	449	215	-	168	10	420	208	3	123	86
Konice	125	106	-	6	-	93	78	-	15	-
Lipník nad Bečvou	163	106	-	39	-	118	70	-	46	2
Litovel	367	192	-	110	5	398	202	25	171	-
Mohelnice	245	127	-	90	-	150	150	-	-	-
Olomouc	2 568	1 218	101	282	600	2 324	1 336	220	175	593
Prostějov	1 656	758	12	472	97	1 464	893	1	366	204
Přerov	1 141	655	3	211	67	577	466	37	34	40
Šternberk	128	101	-	-	1	242	179	-	63	-
Šumperk	455	208	-	118	32	320	200	-	73	47
Uničov	301	136	32	88	3	253	201	-	46	6
Zábřeh	254	179	-	20	-	451	349	1	86	15

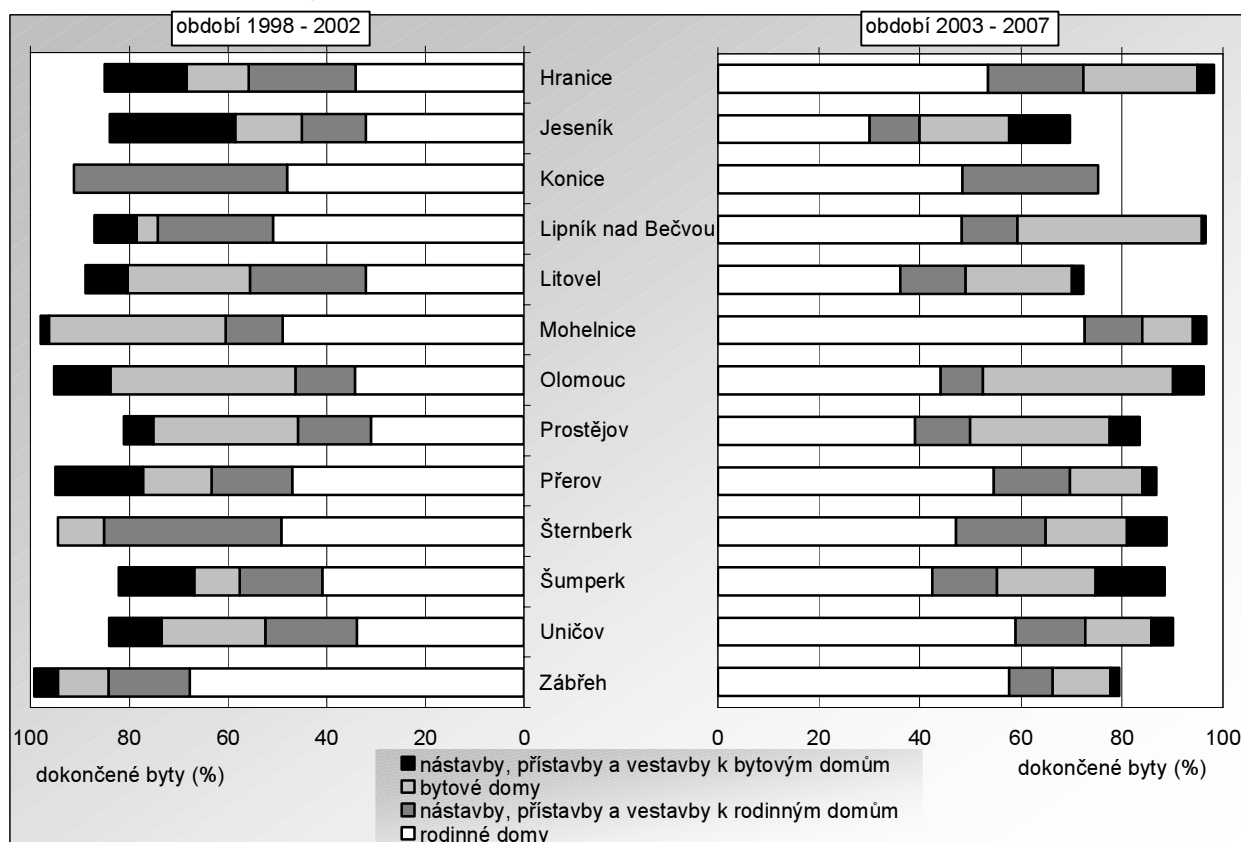
^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

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; údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Z úhrnu dokončených bytů podle vlastníka měly v letech 1998 až 2007 největší podíl fyzické osoby a dále obce (z výjimkou ORP Olomouc, kde druhý největší podíl patřil ostatním právnickým osobám). Dokončené

byty v majetku družstva byly evidovány jen ve 4 ORP v letech 1998 – 2002, v následujícím období se jejich počet zvýšil na 6 ze 13 ORP.

Graf 14 Dokončené byty podle druhu budovy ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007



Bytovou výstavbu můžeme analyzovat také podle charakteristik dokončených budov. Dokončené rodinné a bytové domy budeme hodnotit v průměru na 1 dům.

V letech 1998 - 2002 tvořila plocha stavebního pozemku v Olomouckém kraji u dokončených rodinných domů (v průměru na 1 rodinný dům) 845,6 m². V následujícím pětiletém období došlo k mírnému navýšení plochy stavebního pozemku na 998,6 m². V první pětiletce měly plochu stavebního pozemku větší než 1 000 m² jen dva správní obvody obcí s rozšířenou působností a to ORP Šumperk (1 181,1 m²) a ORP Zábřeh (1 041,9 m²). V letech 2003 - 2007 se plocha stavebního pozemku zvýšila ve všech správních obvodech obcí s rozšířenou působností a hranice maxima se už přiblížila ke 2 000 m² (ORP Konice 1 881,6 m²). Výjimku tvoří pouze ORP Šumperk, kde došlo mezi dvěma pětiletými obdobími k nepatrnému poklesu průměrné hodnoty plochy stavebního pozemku, konkrétně o 7 m².

U zastavěné plochy domu už takové rozdíly mezi jednotlivými ORP nebyly. V obou pětiletých obdobích měl v celokrajském průměru 1 rodinný dům plochu kolem 140 m².

Dalším z ukazatelů, kde jsou rozdíly mezi ORP viditelné a srovnání dvou pětiletých období vykazuje nárůst, je hodnota 1 m² obytné plochy. V Olomouckém kraji vzrostla hodnota 1 m² obytné plochy o téměř 4 tisíce korun, a to z 22 044 Kč v letech 1998 - 2002 na 25 928 Kč v letech 2003 - 2007.

Z pohledu jednotlivých ORP došlo také k výrazným změnám cenového vývoje. U dvou ORP se tato hodnota snížila (ORP Lipník nad Bečvou a ORP Šumperk), u dalších 11 ORP došlo ke zvýšení průměrné ceny 1 m² obytné plochy, nejvíce v ORP Uničov (o 6 997 korun), ORP Jeseník (o 6 672 korun) a ORP Mohelnice (o 6 215 korun).

Tab. 5.1.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	846	141	1,07	159,8	95,3	22 044	999	139	1,03	147,7	95,7	25 928
v tom SO ORP:												
Hranice	881	156	1,08	170,9	106,8	21 854	1 311	147	1,01	154,1	105,5	23 557
Jeseník	974	129	1,09	156,4	92,8	17 991	1 111	143	1,06	140,5	87,4	24 663
Konice	951	120	1,02	144,9	80,9	25 417	1 882	140	1,02	165,7	91,7	26 919
Lipník nad Bečvou	936	140	1,04	142,5	88,5	21 273	1 713	152	1,04	139,8	93,6	20 338
Litovel	393	139	1,08	177,5	86,8	17 875	865	126	1,00	148,5	86,0	22 982
Mohelnice	963	142	1,03	171,2	86,9	19 750	1 204	144	1,02	147,3	86,9	25 965
Olomouc	773	145	1,08	172,5	101,8	23 105	808	136	1,04	154,7	102,0	26 405
Prostějov	966	142	1,06	158,7	95,9	25 587	1 019	149	1,02	153,4	93,0	29 448
Přerov	687	138	1,07	145,2	90,6	19 963	919	147	1,03	142,3	100,1	25 200
Šternberk	604	143	1,11	166,5	111,2	19 031	991	135	1,03	155,1	100,1	23 978
Šumperk	1 181	135	1,05	150,3	87,6	25 224	1 174	125	1,06	138,7	89,2	24 945
Uničov	899	136	1,09	140,8	90,8	17 253	1 162	126	1,04	116,6	87,0	24 250
Zábřeh	1 042	138	1,11	150,6	92,3	19 067	1 066	133	1,02	130,9	86,8	23 882

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Odlišná situace nastala u dokončených bytových domů. V Olomouckém kraji v letech 1998 - 2002 činila plocha stavebního pozemku v průměru na 1 bytový dům 3 172 m². V další pětiletce tato hodnota klesla téměř na polovinu (1 673 m²). Největší plochy stavebních pozemků připadajících na 1 bytový dům byly v letech 1998 - 2002 zaevidovány v ORP Šumperk (6 147 m²) a ORP Olomouc (5 014 m²). V letech 2003 - 2007 se stavělo na největších stavebních parcelách v ORP Uničov (6 854 m²) a ORP Mohelnice (4 782 m²). Poslední zmíněná ORP Mohelnice značně vyčnívá mezi ostatními ORP s počtem bytů připadajících na 1 bytový dům. V roce 1999 byl v tomto ORP dokončen 4patrový bytový dům s 88 byty, o rozloze užitkové a obytné plochy větší než 7 000 m². Průměr za Olomoucký kraj přitom dosáhl počtu 20 bytů na jeden bytový dům o rozloze užitkové plochy kolem 1 400 m² a obytné plochy necelých 1 000 m².

Tab. 5.1.5 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	3 172	4,5	20,34	1 414,0	972,3	23 942	1 673	4,5	20,46	1 488,1	1 035,1	28 356
v tom SO ORP:												
Hranice	463	4,7	9,67	733,7	507,8	33 311	1 640	4,0	10,33	633,0	375,5	32 268
Jeseník	1 723	3,6	12,20	746,8	493,8	23 716	4 152	3,3	24,67	1 701,3	821,3	34 578
Konice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lipník nad Bečvou	203	3,0	7,00	378,0	360,0	i.d.	2 100	6,0	43,00	2 795,0	2 670,0	i.d.
Litovel	659	4,0	15,17	919,0	477,2	27 593	453	4,6	12,00	875,7	410,6	29 993
Mohelnice	2 698	4,0	88,00	7 178,0	7 029,0	i.d.	4 782	2,0	5,00	236,0	127,0	31 102
Olomouc	5 014	4,6	24,10	1 792,8	1 300,8	22 472	1 157	5,2	24,91	2 046,9	1 618,0	25 427
Prostějov	2 342	5,4	23,05	1 455,4	860,1	29 224	1 788	4,3	23,71	1 399,9	767,9	34 187
Přerov	2 164	4,4	15,80	991,4	639,0	26 354	1 410	4,2	16,60	1 462,2	864,8	38 390
Šternberk	646	3,0	12,00	888,0	632,0	i.d.	1 662	4,5	19,50	1 363,0	964,0	i.d.
Šumperk	6 147	4,3	10,50	612,0	348,3	23 475	2 255	3,8	15,50	881,8	622,5	25 189
Uničov	1 144	3,5	15,75	1 061,0	638,8	22 919	6 854	4,0	33,00	2 408,0	1 217,0	i.d.
Zábřeh	488	3,0	13,00	920,0	688,0	i.d.	1 965	3,2	10,20	497,8	366,8	28 170

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Pořízení bytového domu bylo dražší než rodinného domu a to v obou srovnávaných pětiletkách. V Olomouckém kraji činila hodnota 1 m² obytné plochy dokončeného bytového domu v letech 1998 - 2002 23 942 korun, v letech 2003 - 2007 se tato částka zvýšila na 28 356 korun. Hodnota 1 m² obytné plochy bytového domu v některých ORP už v letech 1998 - 2002 zdaleka převyšovala hodnotu obytné plochy 1 m² rodinného domu dokončeného v letech 2003 - 2007. V prvním sledovaném období byly zaevidovány nejdražší obytné plochy v ORP Hranice, kde jeden metr čtverečný přišel na 33 311 korun a v ORP Prostějov (29 224 korun). V letech 2003 - 2007 připadly nejvyšší částky za 1 m² obytné plochy bytového domu ORP Přerov (38 390 korun) a Jeseník (34 578 korun).

Tab. 5.1.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	3 136	0,5	1,9	6,4	18,4	35,4	37,3	3 197	2,0	0,9	5,2	19,9	39,9	33,9
v tom SO ORP:														
Hranice	157	-	0,6	3,8	16,6	28,7	50,3	147	-	0,7	3,4	12,2	38,1	45,6
Jeseník	144	-	1,4	4,9	21,5	35,4	36,8	126	-	-	4,8	26,2	28,6	40,5
Konice	60	-	-	1,7	18,3	35,0	45,0	45	-	-	0,0	15,6	31,1	53,3
Lipník nad Bečvou	83	-	1,2	3,6	16,9	45,8	32,5	57	-	-	7,0	28,1	49,1	15,8
Litovel	118	1,7	3,4	5,1	19,5	31,4	39,0	144	-	-	3,5	9,7	43,1	43,8
Mohelnice	120	-	0,8	4,2	7,5	30,0	57,5	109	-	1,8	2,8	19,3	34,9	41,3
Olomouc	881	0,2	2,5	7,6	17,7	34,1	37,9	1 024	0,1	1,3	7,1	16,1	40,3	35,1
Prostějov	514	0,2	1,6	5,4	16,0	31,5	45,3	571	-	0,4	4,2	13,7	44,1	37,7
Přerov	536	2,1	3,2	8,2	18,8	34,0	33,8	315	0,6	1,9	3,8	16,5	32,1	45,1
Šternberk	63	-	-	14,3	30,2	38,1	17,5	114	-	1,8	12,3	38,6	32,5	14,9
Šumperk	186	-	-	4,3	19,4	47,8	28,5	136	-	0,7	4,4	27,2	37,5	30,1
Uničov	102	-	1,0	6,9	12,7	38,2	41,2	149	-	-	3,4	18,8	49,7	28,2
Zábřeh	172	-	1,2	5,8	33,1	50,6	9,3	260	-	1,2	3,5	47,3	44,2	3,8

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

V tabulkách 5.1.6 a 5.1.7 můžeme porovnat velikost dokončených bytů v rodinných a bytových domech. Zatímco největší podíl dokončených bytů v rodinných domech tvořily byty se 4 a více pokoji, v bytových domech spadaly do nejčastější kategorie dokončené dvoupokojové byty, a to po dobu celého sledovaného období.

V Olomouckém kraji bylo v letech 1998 - 2002 nejvíce dokončených bytů v rodinných domech s 5 a více pokoji (37,3 %), následovaly byty se 4 pokoji (35,4 %). Ještě vyšší podíly zaznamenaly ORP Hranice a ORP Mohelnice, ve kterých pěti a více pokojové byty tvořily více než polovinu všech dokončených bytů v rodinných domech. V letech 2003 - 2007 opět dominovaly byty s větším počtem pokojů, pořadí na prvních dvou místech z předchozích let se však obrátilo. Největšího podílu dosáhly dokončené byty v rodinných domech se 4 pokoji (39,9 %) a byty s 5 a více pokoji (33,9 %). V letech 2003 - 2007 se zvýšil podíl dokončených garsoniér (z 0,5 % v letech 1998 - 2002 na 2,0 % v letech 2003 - 2007) na úkor bytů jednopokojových včetně dvougarsoniér a bytů dvoupokojových.

U dokončených bytů v bytových domech v období let 1989 až 2002 patřil největší podíl bytům se 2 pokoji (32,0 %) a jednopokojovým bytům včetně dvougarsoniér (28,9 %). Dvoupokojové byty v ORP Zábřeh a ORP Jeseník překročily hranici 70 %. Nejvíce třípokojových bytů v bytových domech bylo v tomto období dokončeno v ORP Šternberk a ORP Mohelnice. Garsoniéry byly dokončeny jenom ve 4 ze 13 ORP, a to v ORP Olomouc, Prostějov, Přerov a Litovel. V následujícím pětiletém období se podíl dvoupokojových bytů zvýšil na 36,1 % a na druhé místo se zařadily byty se třemi pokoji (27,6 %) před jednopokojovými byty (15,3 %). Nejvíce dvoupokojových bytů dokončeno v ORP Uničov (93,9 %) a ORP Mohelnice (60,0 %). V tomto období se zvýšil podíl garsoniér na celkovém počtu bytů a také podíl čtyřpokojových bytů.

Tab. 5.1.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	2 054	8,6	28,9	32,0	22,1	7,6	0,7	1 821	11,3	15,3	36,1	27,6	9,0	0,7
v tom SO ORP:														
Hranice	58	-	5,2	15,5	34,5	44,8	-	62	4,8	24,2	32,3	27,4	11,3	-
Jeseník	61	-	13,1	70,5	14,8	1,6	-	74	-	60,8	16,2	21,6	1,4	-
Konice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lipník nad Bečvou	7	-	14,3	57,1	28,6	-	-	43	32,6	14,0	39,5	14,0	-	-
Litovel	91	4,4	28,6	51,6	15,4	-	-	84	28,6	-	28,6	42,9	-	-
Mohelnice	88	-	5,7	13,6	65,9	14,8	-	15	-	40,0	60,0	-	-	-
Olomouc	964	13,4	26,7	28,0	23,2	7,6	1,1	872	6,1	8,4	37,7	33,8	12,7	1,3
Prostějov	484	6,6	42,8	32,4	12,6	5,0	0,6	403	25,6	21,3	32,8	17,6	2,7	-
Přerov	158	7,6	34,8	25,3	30,4	1,9	-	83	-	13,3	16,9	42,2	26,5	1,2
Šternberk	12	-	33,3	-	66,7	-	-	39	15,4	33,3	30,8	20,5	-	-
Šumperk	42	-	28,6	57,1	-	14,3	-	62	-	19,4	45,2	25,8	9,7	-
Uničov	63	-	15,9	49,2	15,9	17,5	1,6	33	-	-	93,9	6,1	-	-
Zábřeh	26	-	23,1	76,9	-	-	-	51	5,9	23,5	58,8	-	11,8	-

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Posledním analyzovaným ukazatelem charakterizujícím bytovou výstavbu dokončených bytů je technická vybavenost. U dokončených bytů v rodinných domech vidíme mírné zlepšení v napojení na kanalizační a plynovodní síť po srovnání dvou časových období pro kraj celkem. V letech 2003 - 2007 se téměř u všech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje zvýšily podíly dokončených bytů napojených na plynovodní a kanalizační síť ve srovnání s obdobím 1998 - 2002. Velmi nízkých hodnot dosahuje ORP Konice se 3,3 % dokončených bytů napojených na kanalizační síť v letech 1998 - 2002 a 11,1 % v následujícím období, čímž vyčnívá mezi dalšími 12 ORP. ORP Konice tak nedosahuje ani z daleka krajského průměru (52,9 % v letech 1998 - 2002, 64,4 % v letech 2003 - 2007).

Tab. 5.1.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

v %

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
Kraj celkem	52,9	78,5	93,0	69,1	50,3	25,7	64,4	79,6	92,3	56,8	58,1	25,6
v tom SO ORP:												
Hranice	49,7	80,9	95,5	100,0	100,0	-	59,2	76,9	92,5	100,0	100,0	-
Jeseník	32,6	50,7	88,2	88,5	24,6	18,0	52,4	57,1	79,4	16,2	-	-
Konice	3,3	48,3	95,0	-	-	-	11,1	64,4	82,2	-	-	-
Lipník nad Bečvou	57,8	67,5	83,1	100,0	-	-	50,9	75,4	94,7	100,0	100,0	-
Litovel	18,6	70,3	94,9	73,6	-	26,4	43,1	73,6	94,4	-	-	85,7
Mohelnice	47,5	55,8	100,0	100,0	-	100,0	49,5	74,3	93,6	100,0	-	-
Olomouc	59,9	86,4	90,8	51,9	43,8	39,2	73,9	86,4	91,0	44,8	67,9	21,9
Prostějov	49,0	86,6	94,9	100,0	83,5	-	63,0	84,4	93,7	62,3	55,3	34,7
Přerov	63,6	88,6	95,1	29,7	29,7	-	60,6	89,5	94,9	100,0	-	37,3
Šternberk	44,4	54,0	92,1	-	100,0	-	46,5	57,0	89,5	100,0	100,0	-
Šumperk	51,1	59,1	89,2	71,4	28,6	28,6	64,0	63,2	89,0	100,0	77,4	-
Uničov	58,8	83,3	93,1	93,7	69,8	23,8	81,2	91,3	96,0	100,0	-	100,0
Zábřeh	58,1	67,4	95,3	100,0	76,9	-	71,5	63,5	97,7	84,3	100,0	-

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

V Olomouckém kraji došlo ke snížení počtu zrušených bytů z 918 bytů v letech 1998 - 2002 na 716 bytů v následujících pěti letech. Mezi jednotlivými ORP došlo k nárůstu počtu zrušených bytů jenom v ORP

Olomouc (z 87 bytů na 165 bytů) a Šternberk (1 zrušený byt v letech 1998 až 2002 a 14 zrušených bytů v následujícím období). Většina zrušených bytů byla v rodinných domech. V letech 1998 - 2002 jejich podíl dosáhl 78,5 %, v následujících pěti letech 71,2 %. Nejčastějším důvodem pro zrušení bytu bylo uváděno odstranění stavby (kolem 71,0 % v Olomouckém kraji).

Tab. 5.1.9 Zrušené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
Kraj celkem	918	78,5	17,3	71,0	45 437	716	71,2	26,5	71,2	35 416
v tom SO ORP:										
Hranice	23	91,3	-	82,6	1 023	11	90,9	9,1	90,9	674
Jeseník	12	75,0	16,7	66,7	710	10	60,0	-	30,0	690
Konice	38	94,7	-	60,5	1 266	21	90,5	-	81,0	911
Lipník nad Bečvou	26	73,1	26,9	73,1	1 447	15	100,0	-	100,0	959
Litovel	55	74,5	20,0	72,7	2 660	33	100,0	-	81,8	1 630
Mohelnice	12	83,3	8,3	83,3	392	5	100,0	-	100,0	301
Olomouc	87	95,4	4,6	90,8	4 078	165	32,1	67,9	35,8	7 133
Prostějov	350	72,9	22,0	64,3	15 672	276	74,3	22,8	82,6	11 741
Přerov	201	72,6	23,4	68,2	10 220	116	87,9	10,3	77,6	6 522
Šternberk	1	100,0	-	-	34	14	92,9	7,1	78,6	852
Šumperk	49	79,6	14,3	63,3	2 735	16	93,8	6,3	68,8	1 079
Uničov	20	100,0	-	100,0	903	16	100,0	-	100,0	809
Zábřeh	44	93,2	6,8	93,2	4 297	18	100,0	-	100,0	2 115

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

5.2. Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

V této podkapitole se budeme zabývat bytovou výstavbou podle velikostních skupin obcí. Území Olomouckého kraje bylo rozděleno na 9 velikostních skupin obcí – od těch nejmenších do 199 obyvatel až po města nad 50 tisíc obyvatel. Jsou nějaké disparity mezi jednotlivými skupinami obcí? Vyvíjí se intenzita bytové výstavby rovnoměrně ve všech skupinách nebo v závislosti na velikosti obcí? Na tyto otázky zkusíme odpovědět v této části publikace.

Tab. 5.2.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho			dokončené byty celkem	z toho				
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům		
Kraj celkem	8 311	3 136	2 054	1 324	950	7 085	3 197	1 821	801	404
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	78	46	-	24	-	154	70	62	10	-
200 - 499	564	278	24	158	10	453	294	23	84	-
500 - 999	839	502	59	206	14	858	557	52	108	10
1 000 - 1 999	1 429	624	176	304	58	1 305	731	59	184	56
2 000 - 4 999	1 342	706	126	204	109	1 026	592	114	160	78
5 000 - 9 999	275	115	88	24	44	146	68	58	11	5
10 000 - 19 999	797	237	154	126	174	858	345	198	95	57
20 000 - 49 999	1 275	263	555	140	268	996	239	475	71	92
50 000 a více	1 712	365	872	138	273	1 289	301	780	78	106

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 domech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Z tabulky 5.2.1 vidíme, že se v letech 2003 – 2007 zvýšily počty dokončených bytů nejvýrazněji v těch nejmenších obcích do 199 obyvatel (zvýšení celkem o 97,4 %). Dále došlo k nárůstu počtu dokončených

bytů v obcích od 500 do 999 obyvatel (nárůst o 2,3 %) a v obcích od 10 000 do 19 999 obyvatel (zvýšení o 7,7 %). U dalších velikostních skupin obcí došlo k poklesu počtu dokončených bytů. Největší pokles v relativním vyjádření zaznamenaly obce s počtem 5 000 – 9 999 obyvatel (pokles o 46,9 %), největší snížení počtu dokončených bytů v absolutní hodnotě nastalo v Olomouci, kde v bylo v letech 2003 – 2007 dokončeno o 423 bytů méně než v letech 1998 – 2002.

Tab. 5.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
Kraj celkem	2,58	0,97	0,64	0,41	0,29	2,21	1,00	0,57	0,25	0,13
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	2,28	1,34	-	0,70	-	4,44	2,02	1,79	0,29	-
200 - 499	2,66	1,31	0,11	0,74	0,05	2,11	1,37	0,11	0,39	-
500 - 999	2,58	1,54	0,18	0,63	0,04	2,61	1,70	0,16	0,33	0,03
1 000 - 1 999	2,87	1,25	0,35	0,61	0,12	2,59	1,45	0,12	0,37	0,11
2 000 - 4 999	2,87	1,51	0,27	0,44	0,23	2,17	1,25	0,24	0,34	0,16
5 000 - 9 999	2,20	0,92	0,70	0,19	0,35	1,19	0,55	0,47	0,09	0,04
10 000 - 19 999	1,89	0,56	0,37	0,30	0,41	2,08	0,84	0,48	0,23	0,14
20 000 - 49 999	2,03	0,42	0,88	0,22	0,43	1,64	0,39	0,78	0,12	0,15
50 000 a více	3,33	0,71	1,70	0,27	0,53	2,56	0,60	1,55	0,16	0,21

^{*)} 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

Největší zvýšení intenzity bytové výstavby nastalo také v nejmenších obcích do 199 obyvatel, jak v rodinných tak i bytových domech. Ve srovnání dvou pětiletých období zde došlo k nárůstu počtu dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel z 2,3 na 4,4 dokončených bytů. Mírný nárůst zaznamenaly také obce od 10 000 do 19 999 obyvatel (nárůst z 1,9 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v letech 1998 – 2002 na 2,1 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v letech 2003 - 2007). Ve zbývajících velikostních skupinách obcí došlo k poklesu nebo stagnaci intenzity bytové výstavby. Ve všech velikostních skupinách obcí nastal pokles intenzity bytové výstavby v nástavbách, přístavbách a vestavbách.

Tab. 5.2.3 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom				dokončené byty celkem	v tom			
fyzická osoba		družstvo	obec	ostatní právnické osoby	fyzická osoba		družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
Kraj celkem	8 311	4 222	148	1 778	831	7 085	4 538	287	1 267	993
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	78	60	-	3	1	154	91	-	-	63
200 - 499	564	380	-	106	-	453	411	-	32	10
500 - 999	839	606	-	98	2	858	674	-	160	24
1 000 - 1 999	1 429	840	-	443	17	1 305	934	3	317	51
2 000 - 4 999	1 342	794	1	365	6	1 026	809	-	196	21
5 000 - 9 999	275	123	-	128	-	146	101	-	45	-
10 000 - 19 999	797	347	32	272	28	858	527	27	267	37
20 000 - 49 999	1 275	465	14	213	184	996	492	37	211	256
50 000 a více	1 712	607	101	150	593	1 289	499	220	39	531

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

¹⁾ údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Dokončené byty, kde vlastníkem je fyzická osoba, tvoří největší podíl z dokončených bytů celkem – je to více jak polovina dokončených bytů. Další nepočtenější skupinu vlastníků tvoří obce. Přestože počet komunálních bytů poklesl téměř ve všech velikostních skupinách obcí, udržely se na druhé nejsilnější pozici

i v druhém pětiletí. Rostoucí trend počtu dokončených bytů je naopak vidět u bytů ve vlastnictví ostatních právnických osob. Při analýze dokončených bytů podle vlastníka však nesmíme opomenout fakt, že do prvních pěti sledovaných let není započteno 1 332 bytů z roku 1998, u nichž se v tomto roce vlastnictví nesledovalo.

Tab. 5.2.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	846	141	1,07	159,8	95,3	22 044	999	139	1,03	147,7	95,7	25 928
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	1 012	133	1,02	144,2	88,6	21 771	1 182	126	1,06	134,5	92,8	25 155
200 - 499	1 132	138	1,05	157,3	92,9	21 757	1 302	140	1,02	146,6	94,7	24 612
500 - 999	848	136	1,05	152,0	92,9	20 432	1 026	138	1,02	149,3	96,9	23 905
1 000 - 1 999	838	137	1,05	157,7	93,7	20 000	1 004	138	1,03	143,5	91,9	25 486
2 000 - 4 999	855	138	1,08	149,8	90,8	22 147	962	139	1,03	144,6	92,7	26 594
5 000 - 9 999	733	149	1,05	160,2	93,0	21 160	1 076	160	1,05	159,1	96,1	21 805
10 000 - 19 999	712	150	1,09	165,8	101,3	21 703	1 030	137	1,02	145,6	96,1	25 433
20 000 - 49 999	893	156	1,09	168,8	100,5	26 799	876	151	1,04	148,3	95,7	31 604
50 000 a více	670	145	1,13	189,2	106,4	24 619	702	136	1,06	164,6	110,2	27 781

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Jak je zřejmé z tabulky 5.2.4, plocha stavebního pozemku v průměru na jeden dokončený rodinný dům byla větší v menších velikostních skupinách obcí a to po celé sledované období. Naopak užitková a obytná plocha se zvyšovala v závislosti s rostoucím počtem obyvatel bydlících v obci. V porovnání dvou pětiletých období však došlo k mírnému snížení velikosti užitkové plochy a to ve všech sledovaných kategoriích obcí. Obytná plocha se zvýšila v průměru na 1 rodinný dům v 6 velikostních skupinách. Hodnota 1 m² obytné plochy vzrostla ve všech kategoriích, což za kraj představovalo nárůst o necelé 4 tisíce korun. V obou pětiletkách dosáhl tento ukazatel nejvyšší hodnoty v největších obcích.

Tab. 5.2.5 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	3 172	4,5	20,34	1 414,0	972,3	23 942	1 673	4,5	20,46	1 488,1	1 035,1	28 356
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	-	-	-	-	-	-	7 421	4,0	62,00	4 312,0	2 029,0	i.d.
200 - 499	591	3,3	8,00	451,3	352,3	22 886	999	3,3	7,67	414,7	251,7	40 662
500 - 999	1 611	2,8	11,80	802,0	531,4	20 625	965	2,8	10,40	569,2	311,4	33 719
1 000 - 1 999	3 188	3,1	10,35	636,1	424,0	25 897	2 592	3,4	11,80	953,0	592,4	26 671
2 000 - 4 999	2 569	4,0	18,00	964,3	557,1	24 412	2 208	3,2	12,67	667,1	456,1	29 455
5 000 - 9 999	2 698	4,0	88,00	7 178,0	7 029,0	i.d.	4 112	3,0	14,50	875,8	762,8	35 349
10 000 - 19 999	818	4,6	15,40	1 083,7	641,3	29 013	1 518	4,4	14,14	1 000,3	557,6	28 234
20 000 - 49 999	2 638	5,6	22,20	1 451,3	900,2	28 062	1 895	4,7	25,00	1 572,2	913,7	34 792
50 000 a více	4 896	4,9	26,42	1 987,5	1 437,5	21 956	934	5,6	26,90	2 272,0	1 810,1	25 203

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Ukazatele bytové výstavby (v průměru na jeden dokončený bytový dům) vykazovaly mezi jednotlivými velikostními skupinami obcí značné rozdíly. V prvních pěti sledovaných letech se plocha stavebního pozemku pohybovala v rozmezí od necelých 600 m² u obcí s 200 – 499 obyvateli po 4 896 m² ve městě Olomouci. Průměrné hodnoty počtu bytů, užitkovou plochu a obytnou plochu ovlivnil výrazně již zmiňovaný čtyřpodlažní bytový dům zařazený do velikostní skupiny s 5 000 – 9 999 obyvateli, který svými hodnotami velmi výrazně předčil průměry všech ostatních skupin obcí.

Nejmenší bytové domy byly během tohoto období dokončeny v obcích s 200 – 499 obyvateli, v obcích do 199 obyvatel nebyl dokončen ani jeden bytový dům.

V následujícím období 2003 – 2007 byla situace v rámci velikostních skupin obcí rovněž ovlivněna hodnotami jednoho bytového domu postaveného tentokrát v obci do 199 obyvatel. S výjimkou počtu podlaží zde dosáhly další sledované charakteristiky bytové výstavby až několikanásobně vyšších hodnot. Zajímavý vývoj nastal také u obce nad 50 000 obyvatel, kde se vzhledem k předchozímu období zmenšily plochy stavebních pozemků v průměru na jednu stavbu více než pětkrát, což v konečném důsledku znamenalo zcela nejnižší výsledek mezi sledovanými velikostními skupinami obcí. Přesto se však u této a druhé nejpočetnější kategorie obcí stavěly největší bytové domy (stejně jako v předchozím období).

Hodnota dokončených bytových domů v průměru na 1 m² obytné plochy vzrostla u všech kategorií s výjimkou obcí s počtem od 10 000 do 19 999 obyvatel. Největší cenový nárůst hodnoty jednoho metru čtverečního nastal v relativním (o 77,7 %) i absolutním vyjádření (o 17 776 Kč) v malých obcích od 200 do 499 obyvatel.

Tab. 5.2.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	3 136	0,5	1,9	6,4	18,4	35,4	37,3	3 197	0,1	0,9	5,2	19,9	39,9	33,9
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	46	-	-	10,9	15,2	47,8	26,1	70	-	1,4	7,1	25,7	45,7	20,0
200 - 499	278	-	1,4	5,4	18,3	34,9	39,9	294	-	0,3	3,4	16,0	41,2	39,1
500 - 999	502	0,2	0,8	7,0	21,5	36,3	34,3	557	-	0,9	8,1	23,3	38,6	29,1
1 000 - 1 999	624	0,5	1,1	4,2	15,5	37,7	41,0	731	0,1	0,4	4,4	16,6	42,5	36,0
2 000 - 4 999	706	1,1	3,0	6,5	20,0	36,0	33,4	592	0,3	1,5	4,6	21,3	38,3	34,0
5 000 - 9 999	115	-	2,6	2,6	13,9	34,8	46,1	68	-	2,9	2,9	19,1	35,3	39,7
10 000 - 19 999	237	0,4	1,3	5,9	24,1	33,8	34,6	345	-	0,6	3,5	28,4	41,2	26,4
20 000 - 49 999	263	0,4	1,9	9,1	16,0	33,5	39,2	239	-	1,3	5,9	20,9	36,4	35,6
50 000 a více	365	0,5	3,3	9,0	16,2	31,0	40,0	301	-	1,3	6,3	11,0	39,2	42,2

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Velikost bytů v rodinných domech se během celého sledovaného období pohybovala nejčastěji v kategoriích čtyř či pěti a více pokojových bytů. Nejvyššího podílu dokončených bytů se čtyřmi pokoji bylo se značným odstupem dosaženo v nejmenší skupině obcí do 199 obyvatel, a to v celém sledovaném období. Pětipokojové byty naopak převládaly v obcích s 5 000 – 9 999 obyvateli. V porovnání dvou pětiletí však došlo (s výjimkou obcí od 2 000 po 4 999 obyvatel a obce nad 50 000 obyvatel) ke snížení podílu pětipokojových bytů ve prospěch čtyřpokojových. Garsoniéry a jednopokojové byty včetně dvougarsoniér tvořily jen zanedbatelný podíl u všech velikostních skupin obcí.

Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	2 054	8,6	28,9	32,0	22,1	7,6	0,7	1 821	11,3	15,3	36,1	27,6	9,0	0,7
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	-	-	-	-	-	-	-	62	-	66,1	9,7	22,6	1,6	-
200 - 499	24	-	37,5	12,5	25,0	25,0	-	23	13,0	13,0	47,8	26,1	-	-
500 - 999	59	-	25,4	40,7	33,9	-	-	52	34,6	38,5	7,7	19,2	-	-
1 000 - 1 999	176	6,8	34,1	39,2	15,3	4,5	-	59	1,7	11,9	37,3	39,0	10,2	-
2 000 - 4 999	126	5,6	30,2	52,4	9,5	2,4	-	114	-	24,6	43,0	30,7	1,8	-
5 000 - 9 999	88	-	5,7	13,6	65,9	14,8	-	58	24,1	20,7	44,8	10,3	-	-
10 000 - 19 999	154	2,6	22,1	29,9	24,7	20,1	0,6	198	10,6	13,6	44,4	24,7	6,6	-
20 000 - 49 999	555	7,9	35,3	31,7	18,9	5,6	0,5	475	20,4	17,7	31,2	23,2	7,4	0,2
50 000 a více	872	12,6	27,2	29,9	21,6	7,5	1,3	780	6,7	7,3	39,0	31,9	13,7	1,4

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Velikost dokončených bytů v bytových domech vykazuje oproti bytům v rodinných domech trend opačný. Nejvyššího podílu dosahují jednopokojové a dvoupokojové byty. Pět a vícepokojové byty byly dokončeny během celého sledovaného období jen ve třech největších kategoriích obcí a to se zanedbatelně nízkým podílem. V porovnání dvou sledovaných období došlo k nárůstu počtu dokončených garsoniér, zejména v obcích od 500 – 999 obyvatel. Nejméně garsoniér bylo dokončeno v obcích o jednu kategorii výše (1 000 – 1 999 obyvatel), která také vyčnívala v letech 2003 – 2007 mezi zbývajících skupinami obcí v hodnotě nejvyššího podílu třípokojových bytů.

Tab. 5.2.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	v %											
	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
kanalizační	plynovodní	domovním			dálkový	kanalizační	plynovodní	domovním			dálkový	
Kraj celkem	52,9	78,5	93,0	69,1	50,3	25,7	64,4	79,6	92,3	56,8	58,1	25,6
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	17,4	54,3	93,5	-	-	-	21,4	61,4	90,0	-	-	-
200 - 499	14,0	66,2	93,5	100,0	75,0	-	25,5	75,9	92,9	100,0	100,0	-
500 - 999	30,1	64,5	93,4	67,8	61,0	-	59,1	75,0	91,6	69,2	25,0	-
1 000 - 1 999	35,4	81,1	93,8	92,0	50,6	-	58,1	79,3	92,5	79,7	67,8	-
2 000 - 4 999	75,2	85,7	96,3	100,0	57,9	8,7	79,2	81,1	94,4	100,0	77,2	-
5 000 - 9 999	78,3	76,5	95,7	100,0	-	100,0	70,6	77,9	95,6	100,0	74,1	-
10 000 - 19 999	67,9	82,7	95,8	84,4	54,5	25,3	73,0	76,2	96,2	59,6	47,0	53,0
20 000 - 49 999	83,7	86,3	92,4	79,6	64,5	2,2	91,6	94,6	95,0	70,5	51,8	36,0
50 000 a více	64,9	83,8	81,9	46,8	43,1	43,3	75,1	86,0	81,7	38,8	65,6	24,5

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Velmi zajímavými indikátory bytové výstavby v členění podle velikostních skupin jsou údaje zejména o technické vybavenosti dokončených bytů. Zde při porovnání jednotlivých kategorií obcí dochází ke značným disproporcím, z čehož si čtenář může udělat vlastní obrázek o stavu technické infrastruktury v závislosti na počtu obyvatel v obcích.

Největší nepoměry mezi početně nejmenšími a největšími velikostními skupinami obcí vznikaly během celého sledovaného období zejména u dokončených bytů v rodinných domech v oblastech napojení na kanalizační či na plynovodní síť. V prvním pětiletí dosáhly velmi nízkého podílu bytů připojených na kanalizační síť nejmenší obce do 200 obyvatel (17,4 %), ještě hůře na tom byla kategorie obcí od 200 – 499 obyvatel, jejíž podíl dosáhl minima na 14,0 %, což je hodnota téměř šestkrát nižší jako u obcí od 20 000 – 49 999 obyvatel (83,7 %). I když došlo v následujícím období 2003 – 2007 ke zvýšení podílů u všech skupin obcí (s výjimkou obcí od 5 000 – 9 999 obyvatel), rozdíly mezi nimi se nezměnily. Podobná situace nastala u plynovodních přípojek. V první pětiletce se dokončené byty napojené na plynovodní síť pohybovaly v rozmezí od 54,3 % u obcí do 199 obyvatel po 86,3 % u obcí od 20 000 – 49 999 obyvatel. O pět let později vzrostly podíly na 61,4 % a 94,6 %, přičemž minima a maxima zůstala u stejných kategorií obcí.

Tab. 5.2.9 Zrušené byty podle velikostních skupin obcí v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
Kraj celkem	918	78,5	17,3	71,0	45 437,0	716	71,2	26,5	71,2	35 416,0
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	13	100,0	0,0	100,0	531,0	9	100,0	0,0	88,9	630,0
200 - 499	109	94,5	1,8	92,7	6 002,0	75	96,0	1,3	92,0	4 134,0
500 - 999	110	100,0	0,0	90,9	5 281,0	89	98,9	0,0	94,4	5 278,0
1 000 - 1 999	163	93,9	3,1	86,5	8 531,0	252	54,8	44,4	54,4	11 091,0
2 000 - 4 999	96	97,9	1,0	86,5	4 355,0	47	97,9	2,1	83,0	2 378,0
5 000 - 9 999	46	47,8	52,2	71,7	2 185,0	15	80,0	13,3	86,7	921,0
10 000 - 19 999	58	72,4	24,1	67,2	3 407,0	44	86,4	4,5	75,0	2 867,0
20 000 - 49 999	292	53,8	37,3	38,0	13 576,0	180	56,7	40,0	67,8	7 765,0
50 000 a více	31	87,1	12,9	100,0	1 569,0	5	100,0	0,0	100,0	352,0

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

Počet zrušených bytů neměl v průběhu let 1998 – 2007 vzestupnou či sestupnou tendenci v závislosti na počtu obyvatel žijících v obcích. V prvních pěti sledovaných letech bylo nejvíce bytů, ať již v rodinných či bytových domech, zrušeno v obcích s počtem obyvatel od 20 000 – 49 999 (292 bytů), nejméně bytů bylo naopak vymazáno z evidence v početně nejmenších obcích (13 bytů). U zrušených bytů se převážně jednalo o byty v rodinných domech (s výjimkou obcí s 5 000 – 9 999 obyvateli), zejména v prvních pěti nejmenších kategoriích obcí dosahovaly podíly od 93,9 % po maximální hranice 100 %.

V letech 2003 – 2007 poklesl počet zrušených bytů ve všech kategoriích obcí s výjimkou skupiny obcí s počtem obyvatel od 1 000 po 1 999. U těchto obcí došlo k 54,6% nárůstu, což ve výsledku znamenalo celkově nejvyšší počet zrušených bytů v rámci velikostních skupin obcí (252 zrušených bytů). I v tomto pětiletí se jednalo z převážné části o byty v rodinných domech. Velikost obytné plochy zrušených bytů se vyvíjela v souvislosti s jejich počtem a to po celé sledované období 1998 – 2007.