

Závěr

V publikaci jsme široké veřejnosti shromáždili data o bytové výstavbě v Olomouckém kraji. Stručným komentářem jsme se snažili ohodnotit zjištěné výsledky o vývoji bytové výstavby v letech 1998 až 2007. S využitím dat ze statistických zjišťování a z dalších zdrojů jsme se pokusili o zmapování situace v uvedené oblasti.

Jedním z zdrojů dat byly výsledky zjištěné při sčítání lidu, domů a bytů, které se uskutečňují v desetiletých intervalech. Porovnáním výsledků z posledního sčítání v roce 2001 a předchozího v roce 1991 vidíme nárůst domovního i bytového fondu a také zlepšení kvalitativních ukazatelů bydlení obyvatel kraje. Domovní fond v roce 2001 v Olomouckém kraji tvořilo přes 111 tisíc obydlených domů s více než 232 tisíci trvale obydlenými byty. Mezi sčítáními se zvýšil počet rodinných domů a v souvislosti se společenskými změnami se zvýšil podíl soukromých vlastníků domů. Počet bytů v rodinných domech tvořil polovinu bytového fondu a předstihl i počet bytů v bytových domech. Zlepšila se i technická vybavenost bytů. Zvyšující se úroveň bydlení se odrazila i v nárůstu průměrné plochy bytu, snížení průměrného počtu osob na jeden byt a také v dalších ukazatelích. Podrobněji se výsledky sčítání domů a bytů zabývala 2. kapitola. Dále v ní byly zhodnoceny i výsledky ze šetření „Životní podmínky 2007“, kde byly sledovány i ukazatele týkající se nákladů na bydlení. Šetření potvrdilo zvyšování nákladů na bydlení domácností. Tyto náklady v Olomouckém kraji nedosahovaly republikového průměru a pohybovaly se uprostřed mezi jednotlivými kraji. Při monitorování cen nemovitostí byly zaznamenány v celé republice zvyšující se kupní ceny jak v případě rodinných domů, tak i dalších druhů nemovitostí. Průměrné kupní ceny rodinných domů v Olomouckém kraji patřily mezi nejnižší v porovnání s ostatními kraji a ceny bytů se pohybovaly ve středu hodnot ostatních krajů.

Odpověď na otázku položenou v úvodu „Jak se vyvíjela bytová výstavba v Olomouckém kraji za posledních deset let?“ jsme podrobně řešili ve 3. kapitole. Z údajů ze statistických výkazů předkládaných stavebními úřady o počtech zahájených a dokončených staveb bytů v územním členění do jednotlivých okresů, můžeme pozorovat nejdříve postupný pokles a v posledních sledovaných letech opětovné zvyšování počtu zahájených i dokončených bytů. Během deseti let byla zahájena výstavba necelých 20 tisíc bytů a bylo dokončeno více než 15 tisíc bytů. Uvedená data ukazují na zvyšující se rozestavěnost, ke konci roku 2007 bylo evidováno přes 10 tisíc rozestavěných bytů. Stavebníci se v uvedeném období zaměřili více na stavby rodinných domů než na stavby ostatních druhů budov s byty. Intenzita výstavby, charakterizována průměrným počtem zahájených či dokončených bytů za rok na 1 000 obyvatel kraje, sice byla pod republikovým průměrem, ale nepatřila mezi nejhorší v porovnání s ostatními kraji.

Otázka kvalitativních změn u dokončených staveb bytů byla hodnocena ve 4. kapitole.

Poslední kapitola publikace nám dává odpověď na otázku o regionálních rozdílech v intenzitě dokončené bytové výstavbě.

Shrnutí:

Domovní a bytový fond podle výsledků SLDB 1991 a 2001

- celkový počet domů vzrostl o 3,6 %, zvýšil se také počet domů neobydlených o 14,3 %, počet domů v majetku fyzických osob narostl o 5,2 %,
- porovnání výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v letech 1991 a 2001 poukazuje na sníženou výstavbu družstevních bytů v bytových, panelových domech ve prospěch výstavby bytů v rodinných domech,
- technické vybavení bytů se za sledovaných 10 let mezi sčítáními výrazně zlepšilo: zvýšil se počet trvale obydlených bytů s plynem zavedeným do bytu, vzrostl také počet bytů s ústředním nebo etážovým topením.

Výběrové šetření o příjmech a životních podmínkách domácností

- podle šetření byly největší finanční zátěží pro domácnosti v roce 2007 platby za elektrickou energii (29,2 %) a za plyn (24,8 %), vybavenost domácností Olomouckého kraje v rámci krajů České republiky je na nízké úrovni.

Ceny nemovitostí

- během let 1998 – 2006 vzrostly průměrné kupní ceny rodinných domů (o 113,2 %), bytových domů (o 39,5 %), bytů (o 115,9 %) a garáží (o 65,2 %),
- v roce 2006 byla průměrná kupní cena bytového domu v Olomouckém kraji 1 127 Kč/m³.

Bytová výstavba v okresech

- nejvíce bytů bylo během let 1998 až 2007 zahájeno v okrese Olomouc, a to jak v rodinných tak i v bytových domech (3 718 a 2 451 bytů),
- okres Přerov vyčníval mezi dalšími okresy v počtu zahájených modernizací bytů – během let 1998 až 2007 byla zahájena modernizace 20 080 bytů,
- ke konci roku 2007 byla intenzita rozestavěných bytů nejvyšší v okrese Šumperk (21,4 bytů na tisíc obyvatel), naopak nejméně rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel bylo v okrese Jeseník (4,1),
- v roce 2007 dokončeno 2,8 bytů na 1 000 obyvatel Olomouckého kraje, v okresech největší intenzita bytové výstavby byla na Olomoucku (3,9 bytů na 1 000 obyvatel) a Prostějovsku (3,8 bytů na 1 000 obyvatel), naopak nejmenší intenzita bytové výstavby zaznamenána v okrese Přerov (1,0 byt na 1 000 obyvatel),
- během posledních 10 let bylo zrušeno v kraji 1 633 bytů, nejvíce v okrese Prostějov (41,9 % z celkového počtu zrušených bytů), nejméně v okrese Jeseník (1,3 %),

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

- v letech 1998 až 2007 bylo v kraji dokončeno 6 031 rodinných domů a 190 bytových domů,
- ve sledovaném desetiletém období bylo dokončeno 2 047 nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům a 612 k bytovým domům,
- od roku 1999 do konce roku 2007 bylo dokončeno 2 540 bytů s dotací Ministerstva pro místní rozvoj,
- 98,5 % dokončených bytů postavených v letech 1998 – 2007 bylo pro vlastní potřebu,
- u dokončených bytů v rodinných domech postavených v letech 1998 až 2007 převládaly byty se 4 a více pokoji, v bytových domech bylo v tomto období nejvíce bytů dvoupokojových,
- po celé sledované období tvořily největší podíl u dokončených bytů zděné konstrukce,
- 75,9 % ze všech dokončených bytů v letech 1998 – 2007 bylo připojeno na plynovodní síť a 21,5 % bytů zůstalo bez přívodu plynu,
- celková suma investic do bytové výstavby dosáhla za uplynulých 10 let v Olomouckém kraji výše 23,4 mld. Kč.

Pohled na bytovou výstavbu ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností podle územní struktury platné k 1. 1. 2007

- v převážné většině správních obvodů obcí s rozšířenou působností dokončeno více bytů v prvních pěti letech sledovaného období než v letech 2003 – 2007,
- největší intenzita bytové výstavby byla v ORP Prostějov (3,37 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v letech 1998 - 2002) a Litovel (3,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v letech 2003 - 2007),
- v druhé pětiletce sledovaného období se plocha stavebního pozemku (v průměru na 1 rodinný dům) zvýšila ve všech správních obvodech obcí s rozšířenou působností a hranice maxima se přiblížila ke 2 000 m² (ORP Konice 1 881,6 m²) – pro srovnání v letech 1998 – 2002 největší stavební pozemek v průměru na 1 rodinný dům dosáhl velikosti 1 181 m² (ORP Šumperk),
- ve všech správních obvodech obcí s rozšířenou působností tvořily největší podíl dokončených bytů v rodinných domech byty se 4 a více pokoji, v bytových domech spadaly do nejčastější kategorie dokončené dvoupokojové byty a to po dobu celého sledovaného období,
- v letech 2003 – 2007 se téměř u všech obcí s rozšířenou působností Olomouckého kraje zvýšily podíly dokončených bytů napojených na kanalizační a plynovodní síť,

Pohled na bytovou výstavbu ve velikostních skupinách obcí podle územní struktury platné k 1. 1. 2007

- v posledních pěti letech sledovaného období se nejvýrazněji zvýšily počty dokončených bytů v obcích do 199 obyvatel,
- v letech 1998 – 2002 největší intenzita bytové výstavby byla ve městech nad 50 000 obyvatel (3,33 % dokončených bytů na 1 000 obyvatel) a v následující pětiletce se nejvíce dokončených bytů postavilo v obcích do 199 obyvatel (4,44 bytů na 1 tisíc obyvatel).