

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

(bez promítnutí územních změn)

#### 3.1. Zahájené byty

V kapitole 3 se budeme zabývat bytovou výstavbou v kraji Vysočina, různými údaji o zahájených, rozestavěných, dokončených a zrušených bytech, bez promítnutí územních změn, ke kterým došlo během sledovaného desetiletí.

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

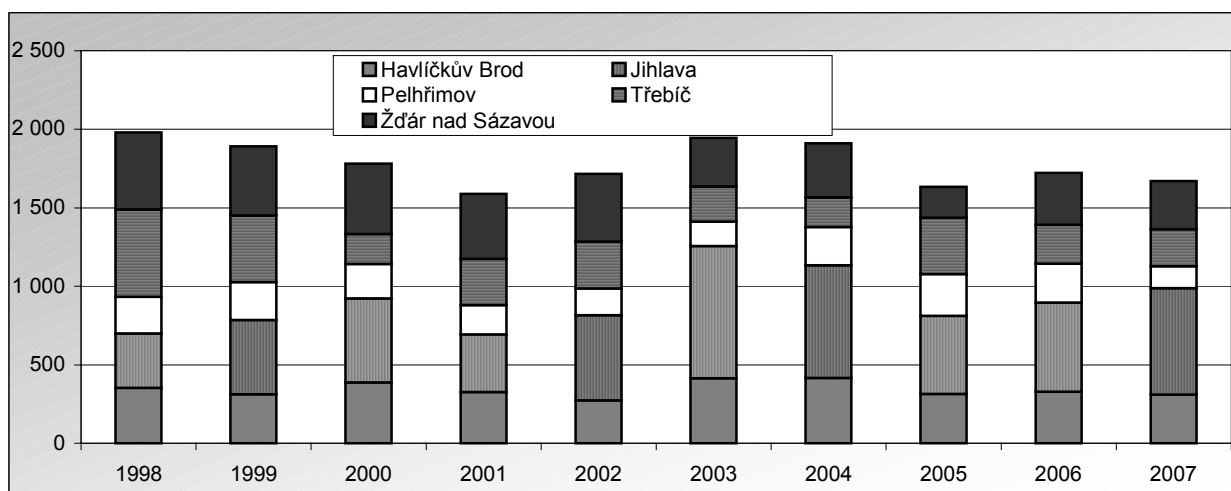
	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	1 980	983	186	498	169	36	57	51	212
1999	1 892	744	224	520	184	105	27	88	394
2000	1 782	824	316	296	125	66	92	63	305
2001	1 589	818	146	233	116	101	121	54	355
2002	1 717	878	313	247	41	119	79	40	402
2003	1 946	874	537	259	120	26	39	91	461
2004	1 911	955	411	274	44	37	103	87	449
2005	1 633	956	315	136	24	32	72	98	536
2006	1 723	1 068	337	116	67	12	97	26	461
2007	1 671	989	342	119	113	0	93	15	545
1998 - 2002	8 960	4 247	1 185	1 794	635	427	376	296	1 668
2003 - 2007	8 884	4 842	1 942	904	368	107	404	317	2 452
1998 - 2007	17 844	9 089	3 127	2 698	1 003	534	780	613	4 120

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

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

Nejpočetnější skupinu bytů, jejichž výstavba byla v kraji Vysočina **zahájena** v letech 1998 až 2007, tvoří byty v rodinných domech, jež představují více než polovinu všech zahájených bytů (50,9 %). Více než tři tisíce bytů v bytových domech tvořily 17,5 % všech zahájených bytů v kraji. Na 3 700 bytů, jejichž výstavba byla zahájena v nástavbách, přístavbách a vestavbách se na zahájených bytech v období 1998 až 2007 podílelo 20,7 %, přičemž většinu tvořily byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům (15,1 % všech zahájených bytů). Nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům bylo podstatně méně (5,6 %). Nově zahájená výstavba bytů v dalších druzích budov nepřesahovala pět procent, bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziencech byla 3,0 %, bytů v nebytových objektech 4,4 % a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů tvořily 3,4 % všech nově zahájených bytů.

Graf 5 Zahájené byty v kraji Vysočina v letech 1998 až 2007



Srovnáme-li celkový počet nově zahájených bytů v obou pětiletých obdobích, vidíme, že se jejich počet prakticky nezměnil, v letech 2003 až 2007 byl jen o 76 bytů nižší než v předchozí pětiletce. Průměrné roční

tempo růstu zahájených bytů, které za celé toto období činí - 1,9 %, však prozrazuje klesající tendenci v počtu zahájených bytů.

Tyto tendence se však samozřejmě neprojevovaly stejně u všech druhů budov. Počet nově zahájených bytů v rodinných domech v letech 1998 až 2007 rostl jen nepatrně (průměrné tempo růstu činilo jen 0,1 %), výrazně se zvyšoval počet zahájených bytů v bytových domech (průměrné tempo růstu 7,0 %), opačná tendence se projevila u zahajovaných bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách – zvláště u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům. V tomto případě činilo průměrné roční tempo růstu – 14,7 % a počet zahájených bytů v tomto druhu budovy poklesl v období 2003 až 2007 oproti letům 1998 až 2002 téměř o polovinu (o 49,6 %).

Pozornost je třeba věnovat i **rekonstruovaným** bytům, které sice neznamenají početní rozšíření bytového fondu, přinášejí však jeho kvalitativní zlepšení. Zde můžeme v průběhu deseti sledovaných let pozorovat výrazné zvýšení počtu zahájených rekonstrukcí bytů, průměrné tempo růstu dosáhlo hodnoty 11,1 % a jejich počet byl v období 2003-2007 téměř o polovinu vyšší (přírůstek 47,0 %) než v předchozí pětiletce.

**Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech kraje Vysočina v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhm 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 980</b>	<b>1 892</b>	<b>1 782</b>	<b>1 589</b>	<b>1 717</b>	<b>1 946</b>	<b>1 911</b>	<b>1 633</b>	<b>1 723</b>	<b>1 671</b>	<b>17 844</b>	<b>99,2</b>	<b>-1,9</b>
v tom okresy:													
Havlíčkův Brod	353	312	388	327	274	414	417	315	328	310	3 438	107,9	-1,4
Jihlava	348	474	535	368	542	843	717	497	568	679	5 571	145,7	7,7
Pelhřimov	233	240	219	186	171	156	244	265	248	139	2 101	100,3	-5,6
Třebíč	555	424	191	294	297	223	189	360	249	235	3 017	71,3	-9,1
Žďár nad Sázavou	491	442	449	414	433	310	344	196	330	308	3 717	66,8	-5,0

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

Při pohledu na počty zahájených bytů v letech 1998 až 2002 a 2003 až 2007, vidíme, že **okresy** kraje Vysočina je možno rozdělit do tří skupin. V okresech Třebíč a Žďár nad Sázavou došlo v pozdějším pětiletém období k výraznému poklesu počtu zahájených bytů (na Žďársku připadalo na roky 1998 až 2002 rovných 60,0 % všech zahájených bytů), v okresech Havlíčkův Brod a Pelhřimov byla v tomto směru bilance obou období poměrně vyrovnaná, počet zahájených bytů byl v brodském okrese v letech 2003 až 2007 o 1,9 procentního bodu vyšší než v předchozí pětiletce, v pelhřimovském okrese činil rozdíl pouze 0,1 bodu ve prospěch pozdějšího období.

Výrazně jiná byla situace v okrese Jihlava, kde na roky 2003 až 2007 připadá celých 59,3 % všech zahájených bytů, v každém roce tohoto období se jihlavský okres na celkovém počtu zahájených bytů v kraji podílel nejméně 30 procenty, v předchozím pětiletém období byly takové roky pouze dva. Tento charakteristický růst se odráží též v průměrné roční změně počtu zahájených bytů, která na Jihlavsku jako jediném okrese kraje dosahovala kladné hodnoty a byla o 9,6 bodu nad úroveň kraje.

**Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech kraje Vysočina 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>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
v tom okresy:													
Havlíčkův Brod	3,7	3,3	4,1	3,4	2,9	4,4	4,4	3,3	3,5	3,3	3,5	3,8	3,6
Jihlava	3,1	4,3	4,9	3,4	4,9	7,7	6,5	4,5	5,1	6,1	4,1	6,0	5,1
Pelhřimov	3,1	3,2	3,0	2,5	2,4	2,1	3,4	3,7	3,4	1,9	2,9	2,9	2,9
Třebíč	4,8	3,7	1,7	2,6	2,6	2,0	1,7	3,2	2,2	2,1	3,1	2,2	2,6
Žďár nad Sázavou	4,1	3,7	3,7	3,5	3,6	2,6	2,9	1,6	2,8	2,6	3,7	2,5	3,1

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

Spolehlivějším indikátorem intenzity bytové výstavby je samozřejmě **počet zahájených bytů na tisíc obyvatel**. Hodnota tohoto ukazatele se v kraji Vysočina ve sledovaných deseti letech pohybovala mezi 3,1 a 3,8 bytu na 1 000 obyvatel, za celé období i za obě pětiletky činila shodně 3,5 bytu. Z jednotlivých okresů opět vyniká Jihlavsko, kde je roční průměr za celé období o 1,6 bytu vyšší než krajská hodnota. Výrazný je i rozdíl mezi oběma pětiletkami, průměr za roky 2003 až 2007 je o 1,9 bytu vyšší než za roky 1998 až 2002.

Těsně nad úrovní kraje byl i průměr za celé období v okrese Havlíčkův Brod, ve všech zbývajících okresech je tento ukazatel pod úrovní kraje. Rovněž pouze na Havlíčkobrodsku můžeme pozorovat nárůst průměrného počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel mezi oběma pětiletými obdobími. Na Pelhřimovsku se hodnota tohoto ukazatele nezměnila, v třebičském i žďárském okrese došlo k jejímu poklesu.

**Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech kraje Vysočina úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</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>17 844</b>	<b>9 089</b>	<b>3 127</b>	<b>2 698</b>		<b>1 003</b>	<b>534</b>	<b>780</b>	<b>613</b>	<b>4 120</b>
v tom okresy:										
Havlíčkův Brod	3 438	2 069	340	434	132	83	258	122	1 161	
Jihlava	5 571	2 330	1 610	799	437	84	151	160	1 850	
Pelhřimov	2 101	1 012	351	263	84	125	141	125	571	
Třebíč	3 017	1 216	640	628	70	203	85	175	149	
Žďár nad Sázavou	3 717	2 462	186	574	280	39	145	31	389	
<b>na 1 000 obyvatel (roční průměr)</b>										
<b>Kraj celkem</b>	<b>3,5</b>	<b>1,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	
v tom okresy:										
Havlíčkův Brod	3,6	2,2	0,4	0,5	0,1	0,1	0,3	0,1	1,2	
Jihlava	5,1	2,1	1,5	0,7	0,4	0,1	0,1	0,1	1,7	
Pelhřimov	2,9	1,4	0,5	0,4	0,1	0,2	0,2	0,2	0,8	
Třebíč	2,6	1,1	0,6	0,5	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	
Žďár nad Sázavou	3,1	2,1	0,2	0,5	0,2	0,0	0,1	0,0	0,3	

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

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

Stavba více než poloviny bytů v rodinných domech byla na Vysočině v letech 1998 až 2007 zahájena v okresech Žďár nad Sázavou (27,1 %) a Jihlava (25,6 %), naproti tomu na pelhřimovský okres připadlo jen něco přes desetinu zahájených bytů v rodinných domech (11,1 %). Naproti tomu v přepočtu na tisíc obyvatel byla nejnižší intenzita zahájených bytů v rodinných domech na Třebíčsku, 1,1 bytu ve srovnání s 2,2 bytu v okrese Havlíčkův Brod. Bezmála dvěma třetinami (66,2 %) se byty v rodinných domech podílely na celkovém počtu zahájených bytů ve žďárském okrese.

Stavba více než poloviny bytů v bytových domech byla ve sledovaném období zahájena v jihlavském okrese (51,5 %), tomu odpovídá i počet zahájených bytů v bytových domech na 1 000 obyvatel (1,5 bytu), který výrazně převyšuje hodnotu kraje i ostatních okresů. Nadprůměrná byla v okrese Jihlava i výstavba nových bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách, zvláště pak v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům. Nově zahájené byty v tomto druhu budov se v jihlavském okrese vyznačovaly ve srovnání s krajskou úrovní dvojnásobně vyšší intenzitou.

Rovněž u nově modernizovaných bytů připadal lví podíl okresu Jihlava (44,9 % všech zahájených modernizací v kraji), který se vyznačoval ve srovnání s krajskou úrovní i více než dvojnásobnou intenzitou (1,7 bytu oproti 0,8 bytu na 1 000 obyvatel). Naopak v okresech Žďár nad Sázavou a zejména Třebíči byl počet nově rekonstruovaných bytů mimořádně nízký, čemuž odpovídala i velice nízká intenzita (0,3 bytu na 1 000 obyvatel na Žďársku a dokonce pouze 0,1 bytu na Třebíčsku).

### 3.2. Rozestavěné byty

Celkový počet **rozestavěných** bytů v kraji Vysočina po celé sledované období rostl (celkově více než o třetinu, o 36,5 %), když průměrná roční změna činila 3,5 %. V posledních dvou letech počet rozestavěných bytů v kraji přesahoval osm tisíc.

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

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Moderni-zované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionicích	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	5 936	3 136	332	2 173	128	37	55	75	580
1999	6 786	3 360	485	2 504	196	106	64	71	797
2000	7 173	3 554	612	2 559	149	116	96	87	866
2001	7 403	3 669	573	2 556	198	216	100	91	940
2002	7 587	3 880	489	2 548	187	264	118	101	953
2003	7 505	3 675	784	2 377	251	145	128	145	790
2004	7 809	3 886	771	2 486	213	112	175	166	826
2005	7 861	4 105	811	2 355	197	42	197	154	753
2006	8 113	4 361	709	2 376	234	-	277	156	795
2007	8 103	4 365	682	2 389	300	-	323	80	967

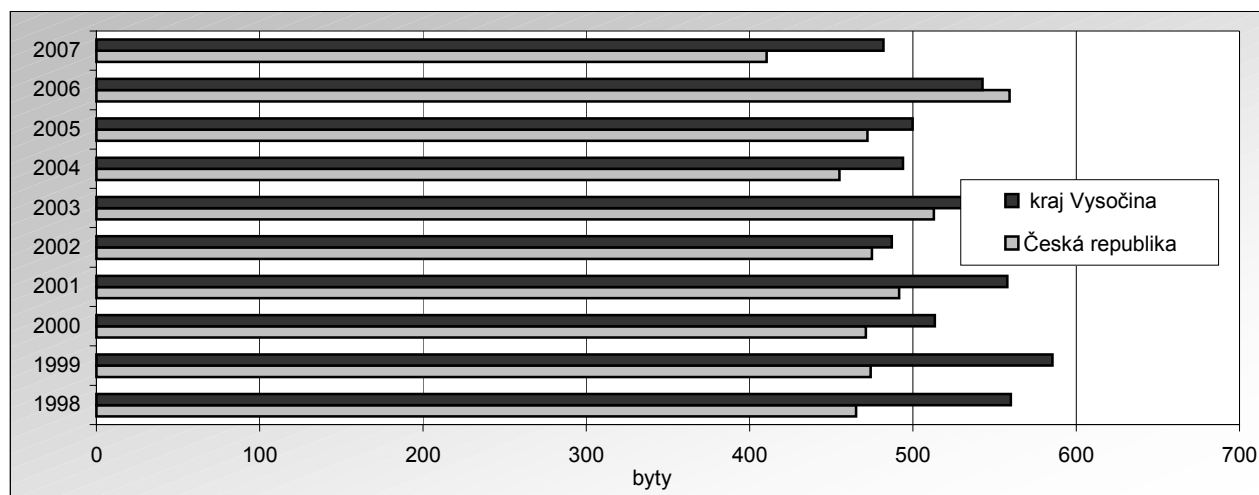
<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

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

Na celkovém počtu rozestavěných bytů se nejvíce podílejí byty v rodinných domech, jejich podíl se pohyboval mezi 49,0 % v roce 2003 a 53,9 % v roce 2007. Průměrná roční změna u rozestavěných bytů v rodinných domech byla ještě výraznější než u bytů celkem a činila 3,7 %. Počet rozestavěných bytů v rodinných domech byl v roce 2007 o více než 1 200 vyšší než na počátku období.

Počty rozestavěných bytů v bytových domech byly ve sledovaném desetiletí podstatně rozkolísanější než tomu bylo v případě bytů v rodinných domech, absolutně jich také bylo podstatně méně (jen v letech 2003 a 2005 jejich podíl na celkovém počtu rozestavěných bytů přesáhl deset procent), vyznačovaly se však celkově mnohem vyšším tempem růstu (průměrná roční změna činila 8,3 %).

**Graf 6 Rozestavěné byty na 100 bytů dokončených v kraji Vysočina a ČR v letech 1998 až 2007**



Druhou nejpočetnější složkou rozestavěných bytů na Vysočině byly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, jejichž podíl na celkovém počtu rozestavěných bytů se pohyboval mezi 29,3 % (v roce 2006) a 36,9 % (rok 1999). Jejich počet rostl pomaleji než celkový počet rozestavěných bytů (průměrná změna činila 1,1 %). Jinak tomu bylo u rozestavěných bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům, jejichž počet sice jen v letech 2003 a 2007 přesáhl tři procenta, ale průměrná roční změna činila 9,9 %.

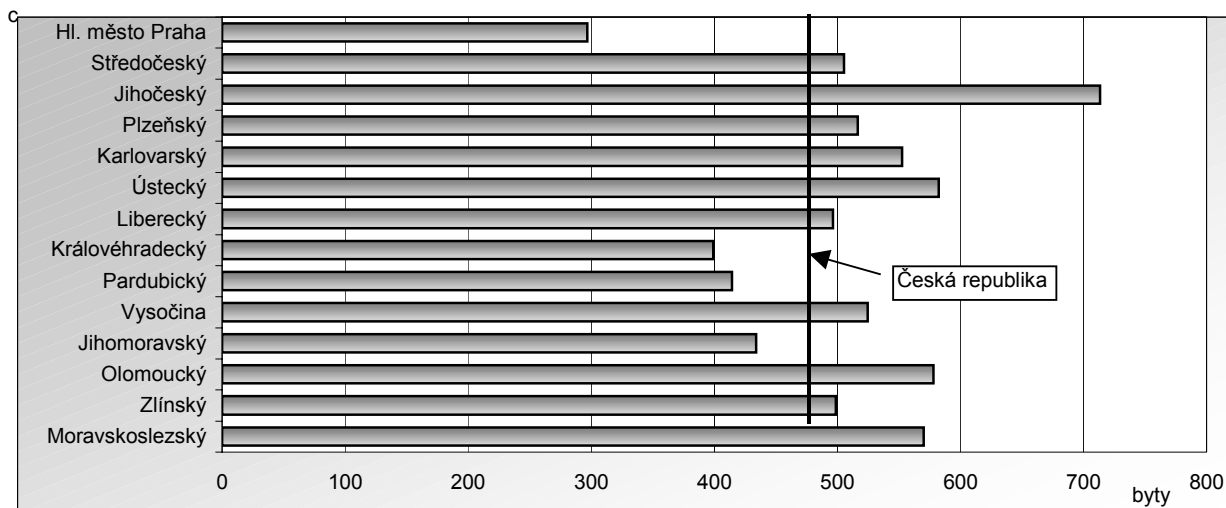
V průběhu sledovaných let se také téměř nepřetržitě zvyšoval počet bytů, u kterých probíhala modernizace, v roce 2007 byl právě o dvě třetiny vyšší než roku 1998 při průměrné roční změně o 5,8 %.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	celkem									
<b>Kraj celkem</b>	<b>5 936</b>	<b>6 786</b>	<b>7 173</b>	<b>7 403</b>	<b>7 587</b>	<b>7 505</b>	<b>7 809</b>	<b>7 861</b>	<b>8 113</b>	<b>8 103</b>
v tom okresy:										
Havlíčkův Brod	1 035	1 166	1 298	1 279	1 256	1 409	1 558	1 551	1 554	1 522
Jihlava	1 220	1 384	1 533	1 549	1 485	1 939	2 019	2 181	2 127	2 253
Pelhřimov	850	935	917	876	887	877	930	991	1 057	966
Třebíč	1 426	1 638	1 571	1 643	1 683	1 615	1 542	1 501	1 541	1 524
Žďár nad Sázavou	1 405	1 663	1 854	2 056	2 276	1 665	1 760	1 637	1 834	1 838
	na 1 000 obyvatel									
<b>Kraj celkem</b>	<b>11,5</b>	<b>13,2</b>	<b>14,0</b>	<b>14,5</b>	<b>14,8</b>	<b>14,7</b>	<b>15,3</b>	<b>15,4</b>	<b>15,9</b>	<b>15,8</b>
v tom okresy:										
Havlíčkův Brod	10,8	12,2	13,6	13,5	13,2	14,9	16,4	16,4	16,4	16,0
Jihlava	11,0	12,5	13,9	14,1	13,5	17,7	18,4	19,9	19,3	20,3
Pelhřimov	11,5	12,6	12,4	12,0	12,2	12,1	12,9	13,7	14,6	13,3
Třebíč	12,4	14,3	13,7	14,3	14,7	14,1	13,5	13,2	13,5	13,4
Žďár nad Sázavou	11,7	13,9	15,5	17,2	19,1	14,0	14,8	13,7	15,4	15,4
	rozestavěné byty na 100 zahájených bytů									
<b>Kraj celkem</b>	<b>299,8</b>	<b>358,7</b>	<b>402,5</b>	<b>465,9</b>	<b>441,9</b>	<b>385,7</b>	<b>408,6</b>	<b>481,4</b>	<b>470,9</b>	<b>484,9</b>
v tom okresy:										
Havlíčkův Brod	293,2	373,7	334,5	391,1	458,4	340,3	373,6	492,4	473,8	491,0
Jihlava	350,6	292,0	286,5	420,9	274,0	230,0	281,6	438,8	374,5	331,8
Pelhřimov	364,8	389,6	418,7	471,0	518,7	562,2	381,1	374,0	426,2	695,0
Třebíč	256,9	386,3	822,5	558,8	566,7	724,2	815,9	416,9	618,9	648,5
Žďár nad Sázavou	286,2	376,2	412,9	496,6	525,6	537,1	511,6	835,2	555,8	596,8

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

Počty rozestavěných bytů v jednotlivých **okresech** kraje Vysočina v uplynulém desetiletí vesměs rostly, což platilo zejména o jihlavském okrese, kde se mezi roky 1998 a 2007 počet rozestavěných bytů zvýšil téměř o 85 procent (absolutně více než o tisíc bytů) při průměrné roční změně 7,1 %. Velmi výrazně na Jihlavsku též vzrostl počet rozestavěných bytů na tisíc obyvatel, který se téměř zdvojnásobil (přírůstek o 9,2 bytu). Vzhledem k velmi vysokému počtu nově zahajovaných bytů však byl v jihlavském okrese relativně nízký počet rozestavěných bytů, připadajících na sto zahájených bytů, který se ve sledovaném období navíc postupně snižoval (průměrná roční změna činila -0,6 %) a v roce 2007 byl téměř o třetinu nižší (o 31,6 %) než úroveň kraje.

**Graf 7 Rozestavěné byty na 100 bytů dokončených v krajích a ČR úhrnem v letech 1998 až 2007**


Z ostatních okresů kraje rostl počet rozestavěných bytů nejvíce na Havlíčkovobrodsku (průměrná roční změna 4,4 %), v ostatních okresech jejich počty stoupaly pomaleji než na Vysočině celkem, nejméně v okrese Třebíč (průměrná změna 0,7 %). V roce 1998 se téměř čtvrtina všech rozestavěných bytů v kraji nacházela na území trebičského okresu, o deset let později to bylo necelých devatenáct procent. Naopak podíl jihlavského okresu činil v prvně uvedeném roce necelých 21 procent, v roce 2007 však již téměř 28 %.

Obdobný byl v ostatních okresech i vývoj počtu rozestavěných bytů v přepočtu na tisíc obyvatel. Hodnota tohoto ukazatele vzrostla mezi roky 1998 a 2007 v okrese Havlíčkův Brod o 5,2 bytu (o 0,9 více než za kraj celkem), v třebečském okrese pouze o 1,0 byt.

Největší počet rozestavěných bytů na sto zahájených bytů připadal na konci sledovaného období v pelhřimovském okrese (téměř 700), výrazně nad úroveň kraje byl tento ukazatel i v okresech Žďár nad Sázavou a zejména Třebíč. Jak již bylo naznačeno výše, nejnižší byl v okrese Jihlava. Nejvíce v průběhu sledovaných deseti let tento ukazatel vzrostl v třebečském okrese (průměrná změna 10,8 %) a dále v pelhřimovském a žďárském okrese.

### 3.3. Dokončené byty

Celkový počet **dokončených** bytů<sup>1</sup> v kraji Vysočina se ve sledovaných deseti letech zvyšoval, na první pětileté období (1998 až 2002) připadalo 45,9 % dokončených bytů, na následujících pět let (2003 až 2007) o více než 1 150 více (54,1 % dokončených bytů). Průměrná roční změna za celé desetiletí činila u dokončených bytů na Vysočině celkem 5,3 %.

**Tab. 3.3.1 Dokončené byty podle druhu budovy v kraji Vysočina 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				
1998	1 060	419	108	151	178	83	13	108	70
1999	1 159	520	97	186	205	36	19	96	177
2000	1 397	630	189	241	172	56	60	49	237
2001	1 327	672	185	231	69	-	119	51	280
2002	1 558	667	379	254	56	111	61	30	388
2003	1 325	567	242	189	56	124	56	91	383
2004	1 581	722	428	157	84	66	56	68	413
2005	1 573	734	330	176	40	132	52	109	609
2006	1 495	812	439	95	30	78	17	24	419
2007	1 681	985	369	106	47	36	47	91	373
1998 - 2002	6 501	2 908	958	1 063	680	286	272	334	1 152
2003 - 2007	7 655	3 820	1 808	723	257	436	228	383	2 197
1998 - 2007	14 156	6 728	2 766	1 786	937	722	500	717	3 349

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

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

U dokončených bytů v rodinných a zejména bytových domech byla váha období 2003 až 2007 ještě vyšší. U rodinných domů se na počtu dokončených bytů podílelo 56,6 % a u bytových domů dokonce 65,4 %. Počet dokončených bytů v bytových domech byl v letech 2003 až 2007 ve srovnání s předchozí pětiletkou téměř dvojnásobný. Průměrná roční změna za celé sledované období činila u dokončených bytů v rodinných domech 10,0 % a bytů v bytových domech 14,6 %.

Opačný byl trend u dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným i bytovým domům. U obou skupin připadá většina dokončených bytů na první pětileté období, u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům to bylo 59,5 % a u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům dokonce 72,6 %. Průměrná roční změna u první skupiny činila za celé období -3,9 %, u druhé -13,8 %.

Největší podíl na celkovém počtu dokončených bytů v letech 1998 až 2007 měly v kraji Vysočina byty v rodinných domech (47,5 %), druhou nejpočetněji zastoupenou skupinu představovaly dokončené byty v bytových domech s 19,5 %, na nástavby, vestavby a přístavby v rodinných domech připadalo 12,6 % a na nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům 6,6 % dokončených bytů. Podíl dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziencech a podíl bytů vzniklých stavebními úpravami nebytových prostorů činil v kraji Vysočina shodně 5,1 %. Početně nejméně významnou skupinu představovaly dokončené byty v nebytových objektech (3,5 % všech dokončených bytů).

I u modernizovaných bytů se projevuje výrazný nárůst jejich počtu v pozdějších letech sledovaného období, na roky 2003 až 2007 připadlo 65,6 % dokončených modernizací, na předchozích pět let pouze 34,4 %. Průměrná roční změna u modernizovaných bytů činila 20,4 %.

<sup>1</sup> Bez promítnutí územních změn.

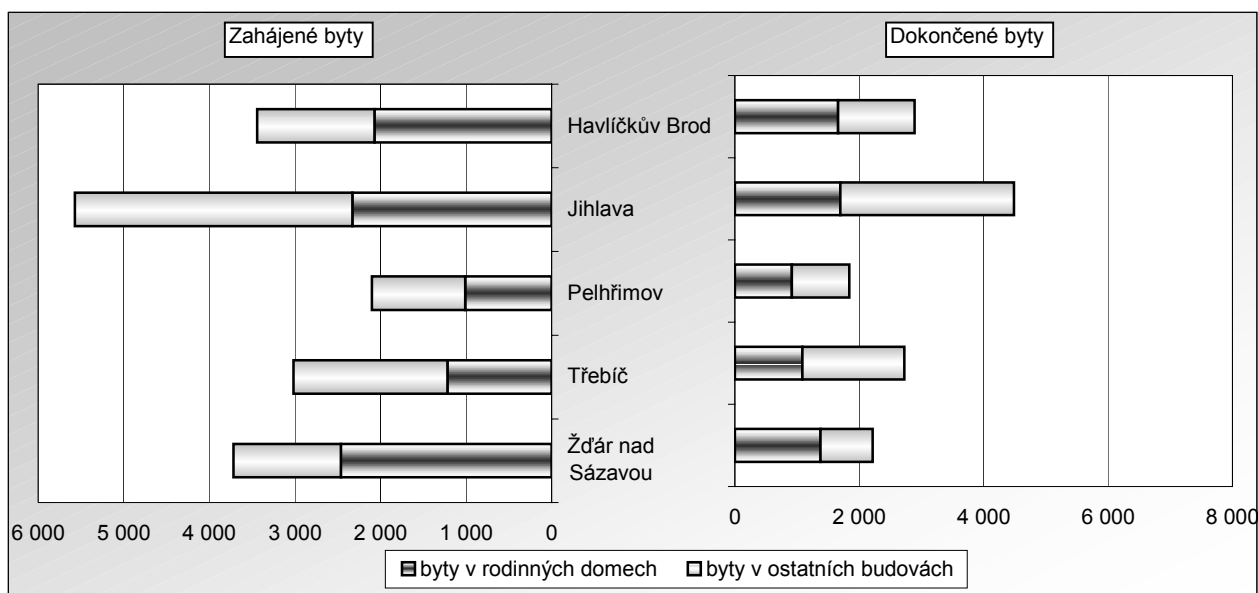
**Tab. 3.3.2 Dokončené byty v okresech kraje Vysočina v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	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>1 060</b>	<b>1 159</b>	<b>1 397</b>	<b>1 327</b>	<b>1 558</b>	<b>1 325</b>	<b>1 581</b>	<b>1 573</b>	<b>1 495</b>	<b>1 681</b>	<b>14 156</b>	<b>117,8</b>	<b>5,3</b>
v tom okresy:													
Havlíčkův Brod	230	182	258	345	300	287	262	345	337	342	2 888	119,6	4,5
Jihlava	213	308	386	352	606	399	640	394	634	553	4 485	140,5	11,2
Pelhřimov	150	155	237	197	156	142	187	204	182	230	1 840	105,6	4,9
Třebíč	273	293	258	221	257	297	267	400	209	252	2 727	109,4	-0,9
Žďár nad Sázavou	194	221	258	212	239	200	225	230	133	304	2 216	97,2	5,1

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

Počet dokončených bytů v jednotlivých **okresech** kraje Vysočina se ve sledovaných deseti letech většinou vyznačoval rostoucí tendencí. V letech 2003 až 2007 byl v kraji dokončeno o 1 154 bytů (17,8 %) více než v předchozích pěti letech.

**Graf 8 Zahájené a dokončené byty v okrese kraje Vysočina úhrnem v letech 1998 až 2007**



Výjimkou byl okres Žďár nad Sázavou, ve kterém bylo v letech 2003 až 2007 dokončeno o 2,8 % bytů méně než v předchozím pětiletém období. Na druhou pětiletku tak na Žďársku připadlo 49,3 % všech dokončených bytů. V ostatních okresech to byla vesměs více než polovina – v jihlavském okrese dokonce 58,4 %. Ve zbývajících okresech se podíl let 2003 až 2007 pohyboval mezi 51,4 % (Třebíč) a 54,5 % (Pelhřimov). Vývoj počtu dokončených bytů se odráží i v hodnotě průměrné roční změny, jež se pohybuje mezi -0,9 % (okres Třebíč) a 11,2 % (okres Jihlava).

Lví podíl na celkovém počtu dokončených bytů ve sledovaných deseti letech měl v kraji Vysočina jihlavský okres (31,7 %), více než pětina dokončených bytů připadala ještě na okres Havlíčkův Brod (20,4 %). Podíl zbývajících okresů se pohybuje pod dvaceti procenty – i u rozlehlých a lidnatých okresů Třebíč a Žďár nad Sázavou. Na třebíčský okres připadlo 19,3 %, na žďárský 15,7 % a na pelhřimovský 13,0 %.

**Tab. 3.3.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech kraje Vysočina 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>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>
v tom okresy:													
Havlíčkův Brod	2,4	1,9	2,7	3,6	3,2	3,0	2,8	3,6	3,5	3,6	2,8	3,3	3,0
Jihlava	1,9	2,8	3,5	3,2	5,5	3,6	5,8	3,6	5,7	5,0	3,4	4,8	4,1
Pelhřimov	2,0	2,1	3,2	2,7	2,1	2,0	2,6	2,8	2,5	3,2	2,4	2,6	2,5
Třebíč	2,4	2,6	2,2	1,9	2,2	2,6	2,3	3,5	1,8	2,2	2,3	2,5	2,4
Žďár nad Sázavou	1,6	1,8	2,2	1,8	2,0	1,7	1,9	1,9	1,1	2,5	1,9	1,8	1,9

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

Objektivnějším ukazatelem intenzity bytové výstavby v jednotlivých oblastech je **přepočten na tisíc obyvatel**. Tento ukazatel v kraji Vysočina ve sledovaném období postupně rostl, nejvyšší hodnoty dosahoval v roce 2007 (3,3 bytu). V pětiletí 2003 až 2007 byl o 0,5 bytu vyšší než v předcházející pětiletce.

Zdaleka nejvyšší byla ve sledovaných deseti letech intenzita bytové výstavby v jihlavském okrese, kde také došlo mezi oběma polovinami uvedeného desetiletí k nejvýraznějšímu růstu (o 1,4 bytu). Z ostatních okresů je její intenzita nad krajskou úroveň ještě v okrese Havlíčkův Brod, v ostatních okresech je ve srovnání s krajem celkem podprůměrná. Nejnižší hodnotou se vyznačuje okres Žďár nad Sázavou, ve kterém také jako v jediném došlo mezi oběma pětiletými obdobími k jejímu mírnému poklesu.

**Tab. 3.3.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech kraje Vysočina úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</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>14 156</b>	<b>6 728</b>	<b>2 766</b>	<b>1 786</b>	<b>937</b>	<b>722</b>	<b>500</b>	<b>717</b>	<b>3 349</b>
v tom okresy:									
Havlíčkův Brod	2 888	1 657	292	327	136	184	197	95	1 006
Jihlava	4 485	1 693	1 391	636	349	136	107	173	1 661
Pelhřimov	1 840	915	283	226	66	121	56	173	475
Třebíč	2 727	1 087	640	365	168	247	61	159	97
Žďár nad Sázavou	2 216	1 376	160	232	218	34	79	117	110
<b>na 1 000 obyvatel (roční průměr)</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>
v tom okresy:									
Havlíčkův Brod	3,0	1,7	0,3	0,3	0,1	0,2	0,2	0,1	1,1
Jihlava	4,1	1,5	1,3	0,6	0,3	0,1	0,1	0,2	1,5
Pelhřimov	2,5	1,3	0,4	0,3	0,1	0,2	0,1	0,2	0,7
Třebíč	2,4	0,9	0,6	0,3	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Žďár nad Sázavou	1,9	1,2	0,1	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1
<b>dokončené byty na 100 zahájených bytů</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>79,3</b>	<b>74,0</b>	<b>88,5</b>	<b>66,2</b>	<b>93,4</b>	<b>135,2</b>	<b>64,1</b>	<b>117,0</b>	<b>81,3</b>
v tom okresy:									
Havlíčkův Brod	84,0	80,1	85,9	75,3	103,0	221,7	76,4	77,9	86,6
Jihlava	80,5	72,7	86,4	79,6	79,9	161,9	70,9	108,1	89,8
Pelhřimov	87,6	90,4	80,6	85,9	78,6	96,8	39,7	138,4	83,2
Třebíč	90,4	89,4	100,0	58,1	240,0	121,7	71,8	90,9	65,1
Žďár nad Sázavou	59,6	55,9	86,0	40,4	77,9	87,2	54,5	377,4	28,3

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

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

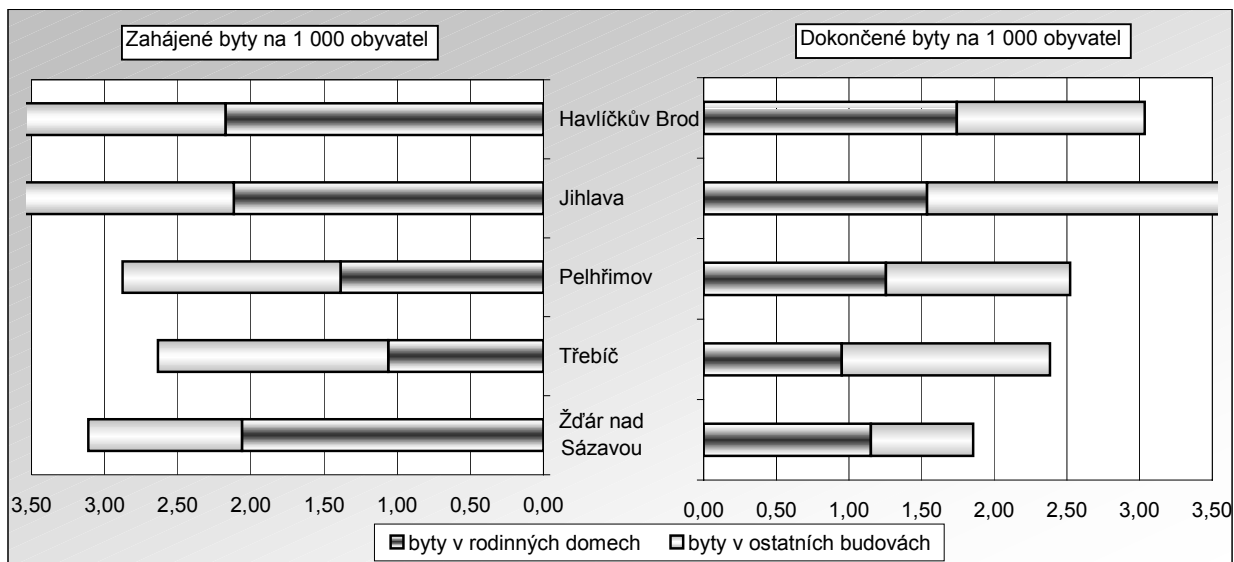
Nejvyšší **intenzitou** bytové výstavby se ve sledovaném období na Vysočině vyznačoval **okres Havlíčkův Brod** (o 0,4 bytu nad úroveň kraje), havlíčkobrodský okres se na celkovém počtu dokončených bytů v rodinných domech v kraji podílel téměř jednou čtvrtinou (24,6 %). Ještě o 0,6 procentního bodu byl vyšší



podíl jihlavského okresu, ve kterém však vlivem vyššího počtu obyvatel byla nižší intenzita. Nejnižší intenzitu výstavby bytů v rodinných domech můžeme pozorovat v třebíčském okrese (o 0,4 pod úrovní kraje), na který připadalo 16,2 % dokončených bytů v rodinných domech na Vysočině.

U dokončených bytů v bytových domech intenzitou výstavby jednoznačně vynikal jihlavský okres (1,3 % oproti 0,5 % za kraj celkem). Na Jihlavsko také připadalo 31,0 % všech dokončených bytů v bytových domech v kraji. Nadprůměrná byla intenzita výstavby u tohoto typu bytů ještě v třebíčském okrese (o 0,1 bytu), ve kterém bylo dokončeno 23,5 % bytů v bytových domech v kraji. Na opačném pólu stojí okres Žďár nad Sázavou, na nějž připadalo pouze 5,8 % dokončených bytů v bytových domech při intenzitě pouze 0,1 bytu na tisíc obyvatel.

**Graf 9 Zahájené a dokončené byty v okresech kraje Vysočina na 1 000 obyvatel v letech 1998 až 2007**



Rovněž u dokončených nástaveb, přístaveb a vestavěb k rodinným domům byla nejvyšší intenzita v letech 1998 až 2007 zaznamenána v jihlavském okrese (ve srovnání s krajem celkem zhruba dvojnásobná). Na okres Jihlava připadala více než třetina dokončených bytů tohoto typu v kraji. Intenzita výstavby byla u těchto bytů v ostatních okresech Vysočiny zhruba na úrovni kraje.

Podobně tomu bylo i u dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům, kde však jihlavský okres tak výrazně nevyňikal.

Velmi zajímavé jsou údaje u dokončených modernizací bytů. U nich jednoznačně vynikají okresy Havlíčkův Brod a zejména Jihlava, zvláště ve srovnání s okresy Třebíč a Žďár nad Sázavou, kde jsou jejich počty doslova zanedbatelné a v přepočtu na tisíc obyvatel činí v obou případech pouze 0,1 bytu (za kraj celkem to bylo 0,7 bytu).

U dalšího ukazatele, počtu dokončených bytů na sto zahájených bytů, můžeme pozorovat nejvyšší hodnotu u třebíčského okresu. Ta je však způsobena spíše nižším počtem zahájených bytů než vysokými hodnotami u dokončených bytů. Relativně nižší počet zahájených bytů a zejména velmi nízký počet dokončených bytů se odráží ve výrazně podprůměrné hodnotě okresu Žďár nad Sázavou.

### 3.4. Zrušené byty

Protipólem dokončených bytů jsou **zrušené byty**, které představují úbytek bytového fondu. Zde je však třeba předem upozornit, že zde uváděné počty zrušených bytů vycházejí z předložených výkazů a mohou tak být ve srovnání se skutečností do značné míry podhodnoceny.

**Tab. 3.4.1 Zrušené byty v kraji Vysočina 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	84	2	82	65	3	11	3	3 875	
1999	108	7	101	79	0	22	0	5 608	
2000	116	3	113	93	0	20	0	5 589	
2001	74	9	65	55	1	8	1	3 689	
2002	90	7	83	63	1	18	1	4 248	
2003	100	6	94	60	2	14	18	5 091	
2004	71	3	68	47	0	21	0	2 744	
2005	55	3	52	44	3	5	0	2 724	
2006	59	1	58	51	1	5	1	2 940	
2007	46	3	43	35	0	8	0	2 741	
1998 - 2002	472	28	444	355	5	79	5	23 009	
2003 - 2007	331	16	315	237	6	53	19	16 240	
1998 - 2007	803	44	759	592	11	132	24	39 249	

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

V celkovém počtu zrušených bytů se projevuje klesající tendence, průměrná roční změna činila –6,5 %, na první pětileté období připadalo 58,8 % a na druhé 41,2 % celkového počtu zrušených bytů.

Rozhodující část zrušených bytů se nachází ovšem v bytových budovách, na byty v nebytových budovách připadalo pouze 5,5 % (v letech 1998 až 2002 to bylo 5,9 %, v následujícím pětiletí 4,8 %). Téměř tři čtvrtiny zrušených bytů zanikaly odstraněním stavby nebo její části (73,7 %), poměrně častý byl i převod na nebytovou stavbu (16,4 %).

**Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech kraje Vysočina 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>803</b>	<b>44</b>	<b>759</b>	<b>592</b>	<b>11</b>	<b>132</b>	<b>24</b>	<b>39 249</b>
v tom okresy:								
Havlíčkův Brod	181	5	176	113	2	60	1	7 765
Jihlava	234	9	225	171	5	31	18	12 182
Pelhřimov	119	27	92	72	3	16	1	6 042
Třebíč	158	2	156	137	1	18	0	8 275
Žďár nad Sázavou	111	1	110	99	0	7	4	4 985

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

Nejvíce se na celkovém počtu zrušených bytů podílely **okresy** Jihlava (29,1 %) a Havlíčkův Brod (22,5 %), jihlavský okres měl i nejvyšší podíl na obytné ploše zrušených bytů (31,0 % celkové plochy).

Zajímavý je velmi vysoký podíl zrušených bytů v nebytových budovách v okrese Pelhřimov (22,7 % zrušených bytů v okrese), které představují 61,4 % všech zrušených bytů v nebytových budovách v celém kraji.

Okres Havlíčkův Brod se zase vyznačuje nezvykle nízkým podílem bytů zaniklých odstraněním stavby (19,1 %) a naopak velmi vysokým podílem převodu bytové stavby na nebytovou (45,5 % zrušených bytů v okrese), který je o 29,1 procentního bodu vyšší než úroveň kraje.

