

Závěr

Bytová výstavba v kraji Vysočina se ve sledovaném období 2003 až 2007 projevovала poměrně stabilním počtem **zahájených** bytů. Nárůst počtu zahájených bytů se projevoval především v jihlavském okrese. Výrazně se zvyšovala **rozestavěnost**, počet rozestavěných bytů v kraji byl na konci sledovaného období více než o třetinu vyšší než na jeho začátku. Počet zahájených bytů ve sledovaném období převyšoval množství dokončených bytů zhruba o třetinu.

Počet **dokončených** bytů na Vysočině ve sledovaném desetiletí poměrně stabilně **rostl**, když maxima dosáhl v roce 2007, na který připadalo 12,1 % z více než 13 800 dokončených bytů. Na tomto počtu měly největší podíl dokončené byty v rodinných domech (48,1 %), podíl dokončených bytů v bytových domech činil přesně 20,0 %. Poměrně významný byl i podíl bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, na něž ve sledované dekádě připadalo 12,8 % všech dokončených bytů.

Intenzita bytové výstavby se v kraji Vysočina ve sledovaném období **zvyšovala**, v prvních pěti letech činila 2,4 bytu na tisíc obyvatel, v druhé půli sledovaného desetiletí byla o 0,6 bytu vyšší a za celé období činila 3,0 bytu na tisíc obyvatel. Z jednotlivých let dosáhla nejvyšší hodnoty v posledním roce sledovaného období (3,3 bytu).

Mezi **vlastníky** nově dokončených bytů na Vysočině jednoznačně převládaly **fyzické osoby**, na něž za celé období připadalo 60,7 % bytů. V obecním vlastnictví byla necelá pětina dokončených bytů (19,7 %) a ve vlastnictví **ostatních právnických osob** 9,2 % bytů. Právě u tohoto typu vlastnictví došlo v průběhu sledovaného období k nejvýraznější změně, při pohledu na obě poloviny této dekády vidíme, že se podíl těchto bytů v letech 2003 až 2007 mnohonásobně zvýšil. Ve stejném období se dále zvýšil podíl bytů ve vlastnictví fyzických osob a družstev, naopak se snížil podíl bytů v obecním vlastnictví. Ve druhé půli sledovaného období rovněž znatelně poklesl podíl dokončených bytů, na něž byla poskytnuta dotace ministerstvem pro místní rozvoj.

Většina dokončených bytů v rodinných domech byla na Vysočině ve sledovaném období stavěna pro **vlastní potřebu**, i když se zejména v závěru desetiletí častěji objevovaly i byty určené k prodeji. Jejich podíl však celkově nepřesáhl pět procent. U bytů v bytových domech převládala celkově **obecní výstavba**, v druhé polovině sledované dekády však měla největší význam ostatní výstavba.

U počtu pokojů na jeden dokončený byt (**pokojevost**) se v kraji Vysočina v rodinných domech projevil úbytek bytů s pěti a více pokoji, který byl v letech 2003 až 2007 o více než 6 procentních bodů nižší než v první půli sledovaného období. Prakticky stejnou měrou vzrostl podíl bytů se čtyřmi pokoji. U dokončených bytů v bytových domech se znatelně snížil podíl nejmenších bytů, garsoniér a jednopokojových bytů (téměř o 15 procentních bodů). Přibýlo zejména dvoupokojových bytů, které v letech 2003 až 2007 tvořily téměř polovinu dokončených bytů v bytových domech.

Velikost dokončených bytů v rodinných domech měřená průměrnou užitkovou plochou se v druhé půli sledovaného období na Vysočině mírně snížila, průměrná obytná plocha se prakticky nezměnila. U průměrné užitkové plochy bytů v bytových domech byl trend obdobný, naopak průměrná obytná plocha se zvýšila, což se odráží i ve výše uvedeném snížení podílu garsoniér a jednopokojových bytů. Průměrná hodnota dokončeného bytu i jednoho metru užitkové a obytné plochy se v rodinných i bytových domech zvýšila, přičemž tento růst byl mnohem výraznější u bytových domů.

U **nosné konstrukce** domů na Vysočině v celém sledovaném období jednoznačně převládala zděná konstrukce. Na byty v těchto domech připadalo více než devět desetin dokončených bytů a jejich podíl se v průběhu sledovaného období dále zvyšoval. Naopak se snížil podíl bytů v panelových domech, který se v prvních pěti letech sledovaného desetiletí ještě blížil pěti procentům. Počty dokončených bytů v domech s dřevěnou či jinou konstrukcí byly nepatrné. V průběhu sledovaného období **vzrostl** podíl dokončených bytů napojených na **kanalizační síť**, jejich podíl se v letech 2003 až 2007 blížil třem čtvrtinám. Naopak se snížil podíl bytů s připojením na žumpu. Přibýlo bytů napojených na vlastní čističku odpadních vod, takto vybavených bytů bylo ve sledovaném období v kraji Vysočina dokončeno více než 850.

Téměř sedm desetin bytů dokončených na Vysočině ve sledovaném desetiletí bylo připojeno na **plynovodní síť**, k nim je možno připočíst ještě další dvě procenta bytů s připojením na zásobník plynu. Podíl bytů s připojením na plynovodní síť se v průběhu období zvýšil, naopak byty napojené na zásobník se dokončovaly častěji v letech 1998 až 2003. Podíl dokončených bytů v rodinných domech s připojením na síť byl asi o tři procentní body nižší, podíl bytů s napojením na zásobník byl o něco vyšší než u dokončených bytů celkem. Podíl dokončených bytů s **centrálním** domovním vytápěním se mírně **zvýšil**, podíl bytů s centrálním dálkovým vytápěním zůstal prakticky na stejné úrovni. O více než tři procentní body **poklesl** podíl bytů s **lokálním** vytápěním. U dokončených bytů v rodinných domech se centrální dálkové vytápění prakticky nevyskytuje, podíl bytů s centrálním domovním vytápěním zůstal v obou částech sledovaného

období na stejné úrovni (92 procent). I u bytů v rodinných domech se mírně snížil podíl lokálního vytápění, i když pomaleji.

Celková **hodnota** dokončených bytů v kraji Vysočina odráží početní růst dokončených bytů i zvyšování nákladů. Celkově se v druhé půli sledovaného období ve srovnání s lety 1998 až 2002 **zvýšila** o více než polovinu, když u dokončených bytů v bytových domech činil nárůst více než 150 procent.

Mezi jednotlivými **velikostními skupinami** obcí existují tradičně znatelné rozdíly v charakteru bytové výstavby. V nejmenších obcích výrazně převládají dokončené byty v rodinných domech, v městech je naopak výrazně vyšší podíl bytů v bytových domech – v Jihlavě (tedy jediném městě s více než padesáti tisíci obyvateli v kraji) v druhé půli sledovaného období více než padesátiprocentní. V důsledku této skladby dokončených bytů je v menších obcích také vyšší podíl bytů ve vlastnictví fyzických osob.

Dokončené **rodinné domy** se v menších obcích vyznačovaly podstatně vyšší průměrnou plochou stavebního pozemku a v druhé části sledované dekády též zastavěnou plochou. Průměrná užitková a obytná plocha rodinného domu dosahovala vyšších hodnot ve větších obcích a městech, pozoruhodný byl prudký pokles těchto ukazatelů v Jihlavě. Logicky výrazně nižší byl v menších obcích podíl dokončených bytů s napojením na plynovodní a kanalizační síť. Pod krajskou úroveň v nich byl i podíl bytů s centrálním domovním vytápěním.

Jednoznačnou souvislost s velikostí obce však neměla intenzita bytové výstavby. V první části sledovaného období byla nejvyšší v obcích a městech s 2 000 až 4 999 obyvateli, v druhé půli období patřil tento primát Jihlavě, kde se intenzita ve srovnání s předchozím pětiletím téměř zdvojnásobila.

Naopak můžeme pozorovat **souvislost mezi bytovou výstavbou a polohou území**, která se promítá ve výrazných rozdílech mezi intenzitou výstavby v jednotlivých správních obvodech obcí s rozšířenou působností i v různých obcích. Na jedné straně po celé sledované období vynikal správní obvod Jihlava s výrazně nadprůměrnou intenzitou bytové výstavby, která byla zvláště vysoká ve druhé polovině sledovaného období. Vedle samotného **krajského města** se zde promítal i vliv obcí ze **zázemí Jihlavy**, v němž se v kraji nejvýrazněji projevovала **suburbanizace**. Na Vysočině bylo ve sledovaném období 79 obcí s průměrnou roční intenzitou bytové výstavby 5 a více bytů na tisíc obyvatel. Z nich připadalo 23 na správní obvod ORP Jihlava. Z těchto 23 obcí jen u dvou byla vzdálenost od krajského města větší než 30 minut a u šesti byla vzdálenost do deseti minut. Vedle toho se tyto obce zpravidla vyznačovaly nadprůměrnou migrační aktivitou a nižší mírou nezaměstnanosti.

Na druhé straně existují správní obvody s výrazně **podprůměrnou intenzitou** bytové výstavby, v kraji Vysočina to v celém sledovaném období byly Pacov a Žďár nad Sázavou. V pacovském správním obvodu byla plná třetina obcí, ve kterých nebyl za celých sledovaných deset let dokončen jediný byt. Na Žďársku bylo sice takových obcí méně, přesto však více než v pětině obcí byla intenzita bytové výstavby nižší než jeden byt na tisíc obyvatel a v samotném sídle ORP nepřekračovala hranici dvou bytů.

V celém kraji bylo 88 obcí, ve kterých nebyl ve sledovaném období dokončen ani jeden byt. Najdeme je ve všech správních obvodech obcí s rozšířenou působností, výrazně se však koncentrují v již zmíněném správním obvodu Pacov, ale i v obvodech Moravské Budějovice, Telč či Třebíč. Pro takové obce bývá typická **periferní poloha** v blízkosti hranic kraje či správního obvodu se špatnou dostupností bližších či vzdálenějších center.