

4.2 Bydlení (bytový fond, bytová výstavba)

- vysoký podíl dokončených bytů v rodinných domech
- intenzitou bytové výstavby se Jihomoravský kraj řadí na 4. místo v České republice
- nejintenzivněji se staví v obcích ve velikostní skupině 5 až 10 tisíc obyvatel, nejnižší intenzita byla v obcích s 10 až 50 tisíci obyvateli
- každoroční růst rozestavěnosti

Domovní fond Jihomoravského kraje tvořilo ke dni sčítání v roce 2001 celkem 237 514 domů, v tom 205 293 trvale obydlených (86,4 %) a 32 221 domů neobydlených (13,6 %). Ve srovnání s rokem 1991 vzrostl v roce 2001 celkový počet domů o 4,0 %.

Tab. 4.2.1 Trvale obydlené domy, trvale obydlené a neobydlené byty (SLDB 2001)

	Trvale obydlené domy celkem	z toho (%)		Trvale obydlené byty celkem	z toho v domech (%)		Neobydlené byty	
		rodinné domy	bytové domy		rodinných	bytových	celkem	z toho v trvale obydlených domech (%)
Česká republika	1 630 705	86,3	12,0	3 827 678	42,6	56,5	538 615	34,4
Jihomoravský kraj	205 293	90,2	8,7	404 876	50,3	49,0	49 530	33,2
Blansko	22 536	92,5	6,3	37 094	64,7	34,5	5 975	17,2
Brno-město	34 359	72,9	25,4	151 724	20,1	79,5	13 642	76,6
Brno-venkov	37 998	94,8	4,4	54 331	74,0	25,2	7 219	17,8
Břeclav	29 960	93,8	5,1	41 263	71,1	27,9	5 013	17,2
Hodonín	34 869	94,3	4,9	51 797	66,3	32,9	6 357	17,4
Vyškov	20 447	93,7	5,4	29 993	69,7	29,5	5 312	12,6
Znojmo	25 124	91,8	6,8	38 674	63,1	35,6	6 012	17,7

Jak vyplývá z výsledků sčítání, struktura domovního fondu se mění s velikostí obce z hlediska počtu obyvatel. V menších obcích ve velikostní skupině do 5 tisíc obyvatel, kterých bylo v kraji 625 (tj. 97 % všech obcí) a v nichž žilo 44 % obyvatel kraje, dosahuje podíl rodinných domů 96,6 %, podíl bytových domů jen 2,6 %. S velikostí obce narůstá podíl bytových domů, v krajském městě Brně dosahuje 25,4 %.

Ve srovnání s rokem 1991 se výrazně snížilo **průměrné stáří domů** z 56,4 let na 44,2 let v roce 2001. Téměř 43 % domů bylo v Jihomoravském kraji postaveno v letech 1946 – 1980, přibližně jedna osmina domů byla postavena do roku 1919 a téměř jedna čtvrtina domů v posledních dvaceti letech.

Z hlediska **vlastnictví trvale obydlených domů** je téměř 90 % domů ve vlastnictví soukromých fyzických osob, přičemž rodinné domy jsou soukromým vlastnictvím z více než 98 %. Třetina bytových domů je ve vlastnictví obce nebo státu, čtvrtina je ve vlastnictví bytových družstev.

Tab. 4.2.2 Trvale obydlené byty podle období výstavby a vybavení (SLDB 2001)

	Trvale obydlené byty	Období výstavby nebo rekonstrukce (%)			
		do roku 1899 a nezjištěno	1900 - 1945	1946 - 1980	1981 - 2001
Byty celkem	404 876	5,3	21,8	48,1	24,8
z toho:					
byty v rodinných domech	203 648	6,6	26,4	41,9	25,1
byty v bytových domech	198 252	3,8	17,0	54,7	24,5
z toho podle velikosti:					
1 obytná místnost	49 122	7,8	32,3	39,8	20,1
2 pokoje	118 056	6,5	25,6	53,2	14,7
3 pokoje	137 538	4,3	18,6	51,2	25,9
4 pokoje	56 537	3,6	19,0	40,8	36,6
5 a více pokojů	41 049	2,2	12,5	44,8	40,5
z toho vybavené:					
vodovodem v bytě	398 002	4,8	21,4	48,6	25,2
připojením domu na kanalizační síť	306 361	4,4	21,5	49,6	24,6
plynem zavedeným do bytu	332 783	4,6	22,7	50,0	22,7
ústředním topením	294 755	2,3	13,6	54,4	29,6
etážovým topením	36 415	8,6	33,9	39,0	18,5

Téměř 70 % obydlených domů je postaveno z cihel, tvárnice a cihlových bloků. Tento stavební materiál nosných zdí je převažující ve všech okresech kraje. Na **plyn** je napojeno celkem 82,6 % všech trvale

obydlených domů (převládá napojení na veřejnou síť), **vodovodem** je vybaveno již téměř 98 % všech domů (z toho 81,7 % je napojeno na veřejnou vodovodní síť) a na **kanalizační síť** je napojeno celkem 57,5 % domů (podíl domů vybavených žumpou nebo jímkou činí 40,2 %, podíl domů s domácí čističkou odpadních vod činí 0,3 % domů a mimo to je celkem 2 775 domů, tj. 1,4 % domů bez kanalizace a jímky). **Ústředním topením** je vybaveno 74,2 % všech domů (z toho napojení na dálkové topení představuje 2,4 % domů a ústřední topení s kotelnou v domě má 70,3 % domů).

V trvale obydleném i neobydleném domovním fondu bylo ke dni sčítání zjištěno celkem 454 406 bytů, z nichž bylo 89,1 % trvale obydlených a 10,9 % neobydlených. Bytový fond kraje vzrostl v desetiletí od sčítání v roce 1991 o 6,3 % (o 27 tisíc bytů).

V soukromém vlastnictví fyzických osob je 53,2 %, tj. 215 337 bytů z trvale obydleného bytového fondu. Podle druhu domu převažuje u bytů v rodinných domech soukromé vlastnictví fyzických osob (98,0 %), byty v bytových domech jsou převážně ve vlastnictví obce nebo státu (36,2 %), stavebních bytových družstev (29,2 %) a ve vlastnictví kombinace vlastníků je 21,2 % bytů.

Úroveň bydlení v bytech je odlišná v závislosti na druhu domu. Celková plocha jednoho bytu v rodinném domě činí 99,7 m², v bytovém domě 61,7 m². Obytná plocha jednoho bytu v rodinném domě činí 64,1 m², v bytovém domě 39,3 m². V jednom bytě rodinného domu je v průměru 3,39 obytných místností, byt v bytovém domě má v průměru 2,30 místností. Na 1 osobu bydlící v rodinném domě připadá 21,1 m² obytné plochy, v bytovém domě 15,6 m² obytné plochy. Úroveň bydlení z hlediska počtu osob připadajících na 1 obytnou místnost je rovněž příznivější v bytech rodinných domů (0,89 osob) než v bytech bytových domů (1,09 osob).

Tab. 4.2.3 Bytová výstavba

	2000	2001	2002	2003	2004	Změna v %	
						2004/ 2000	průměrná roční
Zahájené byty	3 628	3 080	4 105	3 829	5 371	48,0	10,3
z toho v rodinných domech	1 383	1 397	1 643	1 871	1 915	38,5	8,5
Rozestavěné byty k 31. 12.	13 407	13 589	14 381	15 105	16 943	26,4	6,0
z toho v rodinných domech	6 937	7 040	7 217	7 740	8 070	16,3	3,8
Dokončené byty	3 118	2 878	3 437	3 316	3 842	23,2	5,4
z toho v rodinných domech	1 333	1 294	1 465	1 339	1 543	15,8	3,7
Dokončené byty na 100 zahájených bytů	85,9	93,4	83,7	86,6	71,5	¹⁾ -14,4	x
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,7	2,6	3,1	3,0	3,4	¹⁾ 0,7	x
Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v m ²	69,2	71,5	66,9	68,2	68,8	0,6	x
z toho bytu v rodinných domech	95,7	91,7	95,2	98,4	98,6	3,0	x

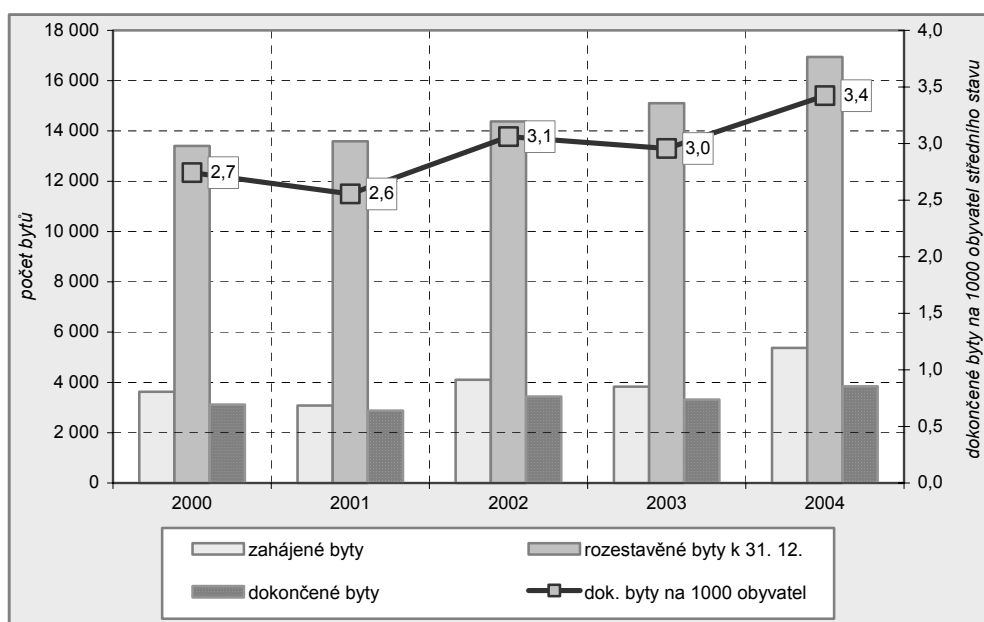
¹⁾ rozdíl 2004 - 2000

V období let 2000 až 2004 nejdynamičtěji rostla **zahajovaná výstavba bytů** (průměrně ročně o 10,3 %). Ve struktuře zahájených bytů celkem nejrychleji rostla zahájená výstavba bytů v bytových domech (průměrně ročně o 29,3 %). **Počet dokončených bytů** se průměrně ročně zvyšoval o 5,4 %. Mezi dokončenými byty byla nejintenzivnější výstavba bytů v domech s pečovatelskou službou (každoroční přírůstek činil v průměru 39,6 %), ale jejich podíl na celkovém počtu dokončených bytů je relativně nízký (ve sledovaném období činil 6,2 %). Nepříznivé je vysoké průměrné roční tempo růstu **rozestavěných bytů** v nebytových objektech (o 43,4 %), přičemž počet dokončených bytů v nebytových objektech roste ročně v průměru pouze o 1,9 %.

Tab. 4.2.4 Dokončené byty

	2000	2001	2002	2003	2004	Změna v %		Struktura v %	
						2004/ 2000	průměrná roční	2000	2004
Dokončené byty	3 118	2 878	3 437	3 316	3 842	23,2	5,4	100,0	100,0
v tom:									
ve stavbách pro bydlení	2 888	2 661	2 922	2 829	3 405	17,9	4,2	92,6	88,6
v tom:									
v rodinných domech	1 333	1 294	1 465	1 339	1 543	15,8	3,7	42,8	40,2
v bytových domech	728	666	760	792	1 132	55,5	11,7	23,3	29,5
v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	827	701	697	698	730	-11,7	-3,1	26,5	19,0
v domech s pečovatelskou službou	78	74	222	239	296	279,5	39,6	2,5	7,7
v nebytových objektech	63	63	132	132	68	7,9	1,9	2,0	1,8
v adaptovaných nebytových prostorech	89	80	161	116	73	-18,0	-4,8	2,9	1,9
Modernizace bytového fondu	1 120	2 500	1 724	1 972	2 286	104,1	19,5	x	x

Graf 6 Bytová výstavba v Jihomoravském kraji



Z hlediska **intenzity bytové výstavby** (porovnání počtu dokončených bytů s počtem obyvatel) úhrnně ve sledovaném období patří Jihomoravský kraj v mezikrajském srovnání na 4. místo v rámci České republiky. Vyšší intenzita v dokončování bytové výstavby je jen ve Středočeském kraji, v Hlavním městě Praze a v Plzeňském kraji. V rámci jednotlivých okresů Jihomoravského kraje vysokou intenzitu bytové výstavby vykazuje již dlouhodobě okres Brno-venkov, ve kterém bylo v období let 2001 až 2004 dokončeno v přepočtu na 1 000 obyvatel 18,4 bytů (tj. o 7,5 bytu více, než činí průměr za Českou republiku).

Byty dokončené v rodinných domech jsou z více než 90 % určeny pro vlastní potřebu stavebníka. Stabilně nejvyšší podíl těchto bytů na celkovém počtu bytů pro vlastní potřebu v kraji je v okrese Brno-venkov, v roce 2004 to bylo téměř 32 % bytů. Byty pro vlastní potřebu jsou téměř zcela dokončovány formou individuální výstavby, družstevní formou výstavby nebyl ve sledovaných letech dokončen ani jeden byt pro vlastní potřebu. Podíl bytů dokončených ostatní formou výstavby nepřekračuje 1 %.

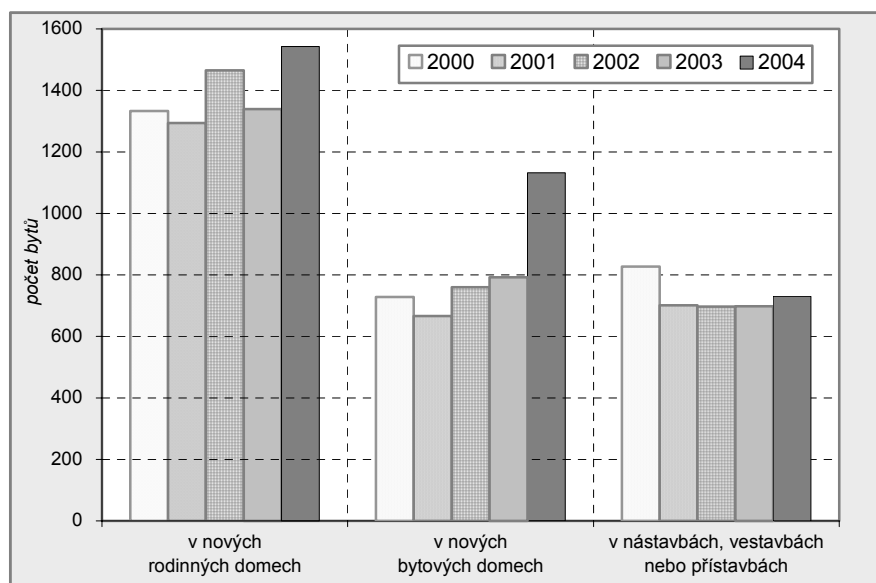
Tab. 4.2.5 Intenzita bytové výstavby podle okresů

	Dokončené byty				Dokončené byty na 1 000 obyvatel			
	úhrn za období		změna (rozdíl úhrnů)		úhrn za období		změna (rozdíl úhrnů)	
	1997 - 2000	2001 - 2004	absolutně	v %	1997 - 2000	2001 - 2004	absolutně	v %
Česká republika	87 881	111 444	23 563	26,8	8,5	10,9	2,4	28,2
Jihomoravský kraj	10 547	13 473	2 926	27,7	9,3	12,0	2,7	29,0
Blansko	993	1 255	262	26,4	9,2	11,7	2,5	26,8
Brno-město	3 805	4 416	611	16,1	9,9	11,9	2,0	20,3
Brno-venkov	1 838	2 975	1 137	61,9	11,6	18,4	6,8	58,5
Břeclav	1 019	1 089	70	6,9	8,2	8,8	0,7	8,0
Hodonín	1 246	1 206	-40	-3,2	7,7	7,6	-0,1	-1,6
Vyškov	678	944	266	39,2	7,8	10,9	3,1	39,2
Znojmo	968	1 588	620	64,0	8,5	13,9	5,4	64,2

Struktura nově dokončovaných bytů v bytových domech podle investičních forem výstavby má značně kolísavý vývoj. V roce 2004 bylo z 1 132 dokončených bytů 41,1 % bytů dokončeno formou družstevní výstavby, proti předchozímu roku vzrostl podíl bytů dokončených komunální výstavbou na 37,2 % (rozdíl 8,7 procentních bodů). Byty dokončené ostatní formou výstavby se na celkovém počtu podílely 21,4 %, což je o 27,2 procentních bodů méně než v roce 2003. Více než polovina bytů v bytových domech (bez družstevní výstavby) byla v roce 2004 určena pro jejich následný prodej, téměř jedna čtvrtina byla určena pro komerční nájemné využití.

Průměrná **pořizovací hodnota bytu** dokončeného v rodinném domě v roce 2004 činila 2 623 tis. Kč, pořizovací hodnota 1 m² obytné plochy 26 601 Kč. Byt v bytovém domě se pořídil v průměru za 1 240 tis. Kč, pořizovací hodnota 1 m² obytné plochy je přibližně shodná (26 207 Kč). Pořizovací hodnota bytu jak v rodinném tak bytovém domě vzrostla proti roku 2000 o více než 13 %.

Graf 7 Dokončené byty ve stavbách pro bydlení v Jihomoravském kraji



Z celkového počtu 24 020 bytů dokončených v Jihomoravském kraji v letech 1997 až 2004 bylo 10 327 bytů, tj. 43,0 % v rodinných domech, z nichž 3 767 bytů, tj. 36,5 % bylo dokončeno v okrese Brno-venkov. Byty dokončené v bytových domech se podílely na celkovém počtu 29,7 % (7 122 bytů), z nichž 62,5 % (4 451 bytů) bylo dokončeno v okrese Brno-město. Rozsáhlá dokončovaná výstavba (zejména rodinných domů) v okrese Brno-venkov je dokladem současného procesu suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst. V období let 2000 až 2004 se do tohoto okresu přistěhovalo 18,8 tisíc obyvatel, z toho bylo téměř 51 % z Brna.

Tab. 4.2.6 Intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí

	Dokončené byty v letech 2001 - 2004		Dokončené byty na 1 000 obyvatel				
	celkem	v %	2000	2001	2002	2003	2004
Jihomoravský kraj celkem	13 473	100,0	2,7	2,6	3,1	3,0	3,4
v tom podle velikostních skupin obcí:							
do 499 obyvatel	829	6,2	2,3	1,9	2,5	2,5	3,4
500 - 999 obyvatel	1 555	11,5	3,0	3,0	2,9	2,9	3,4
1 000 - 1 999 obyvatel	1 801	13,4	3,3	3,5	3,5	3,6	4,4
2 000 - 4 999 obyvatel	2 178	16,2	3,2	2,4	4,3	2,8	3,4
5 000 - 9 999 obyvatel	1 544	11,5	3,4	2,6	3,7	5,0	5,3
10 000 - 49 999 obyvatel	1 150	8,5	1,9	1,7	1,8	1,7	1,7
50 000 a více obyvatel	4 416	32,8	2,6	2,7	2,9	3,0	3,4

Ze souhrnných údajů o počtu dokončených bytů v období 2001 až 2004 podle **velikostních skupin obcí** vyplývá, že téměř třetina všech bytů byla dokončena v Brně-městě (velikostní skupina nad 50 tisíc obyvatel) a šestina všech bytů byla postavena v obcích ve velikostní skupině 2 – 5 tisíc obyvatel. V posledních třech sledovaných letech výrazně rostla intenzita dokončené bytové výstavby v obcích s 5 – 10 tisíci obyvateli až na 5,3 dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel. Značná intenzita bytové výstavby byla také v obcích ve velikostní skupině 1 – 2 tisíce obyvatel. Jen pouze necelé dva byty v přepočtu na 1 000 obyvatel byly dokončeny v obcích ve velikostní skupině 10 – 50 tisíc obyvatel.