

5. BYTOVÁ VÝSTAVBA V KRAJÍCH

Rozdílný rozsah a struktura bytového fondu a také odlišná situace na trhu pracovních příležitostí v různých územích České republiky se promítají i do diferencované potřeby bytové výstavby (a také její struktury podle druhu budov) v jednotlivých regionech. V následující kapitole se zabýváme rozmístěním bytové výstavby v období 1997 - 2004 do čtrnácti krajů, vzniklých k 1. 1. 2000 na území České republiky na základě **ústavního zákona č. 347/1997 Sb.**, o vytvoření vyšších územních samosprávných celků.

5.1. Dokončené byty

Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která se používá i v mezinárodním srovnání, je intenzita bytové výstavby, vyjadřující **počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu**. Vývoj bytové výstavby v krajích České republiky v absolutních objemech i v intenzitních ukazatelích od roku 1991 ilustrují grafy 6 a 8.

V období 1997 - 2004 bylo dokončeno v České republice celkem 199 325 bytů, což představovalo 2,43 dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Od roku 1997 do roku 2000 měla bytová výstavba vzestupný trend, po mírném propadu v roce 2001 došlo k oživení v roce 2002, v roce 2003 se bytová výstavba udržela na stejné úrovni jako v předchozím roce a v roce 2004 došlo ke zvýšení o 5 141 dokončených bytů. Územní rozložení bytové výstavby a intenzitního ukazatele do jednotlivých krajů v jednotlivých letech i v celém osmiletém období je zachyceno v tabulce 15.

Tab. 1 Bytová výstavba v krajích ČR 1997 – 2004

Kraj	Počet dokončených bytů v roce, období									Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004	2004	1997-2004
Hl m Praha	1 025	3 805	3 637	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	30 459	5 08	3 23
Středočeský	2 332	2 672	3 323	3 026	3 176	3 700	4 671	6 127	29 026	5,39	3,24
Jihočeský	1 232	1 296	1 184	1 502	1 819	1 900	1 460	2 193	12 586	3,51	2,51
Plzeňský	768	1 299	1 188	1 689	1 697	1 845	1 719	2 032	12 237	3,70	2,78
Karlovarský	445	402	582	416	565	449	524	503	3 886	1,66	1,60
Ústecký	686	844	917	1 026	979	852	1 226	888	7 418	1,08	1,13
Liberecký	853	792	788	1 001	869	983	1 143	1 316	7 745	3,08	2,26
Královéhradecký	1 208	1 271	1 545	1 404	1 419	1 671	1 270	1 322	11 110	2,42	2,52
Pardubický	785	1 444	1 162	1 542	1 479	1 424	1 189	1 580	10 606	3,13	2,61
Vysočina	997	1 060	1 159	1 397	1 327	1 558	1 325	1 581	10 404	3,06	2,50
Jihomoravský	1 744	2 593	3 092	3 118	2 878	3 437	3 316	3 842	24 020	3,42	2,66
Olomoucký	840	1 552	1 738	1 812	1 753	1 675	1 411	1 462	12 249	2,30	2,39
Zlínský	1 286	1 390	1 647	1 880	1 590	1 550	1 380	1 494	12 215	2,53	2,56
Moravskoslezský	1 656	1 763	1 772	1 801	1 997	2 297	2 078	2 004	15 364	1,59	1,51
Česká republika	16 757	22 183	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	199 325	3,16	2,43

Křivku vývoje celostátní bytové výstavby v jednotlivých letech sledovaného období kopírují kraj Vysočina a Jihomoravský kraj. Až do roku 2002 plynule rostoucí počet dokončených bytů v Moravskoslezském kraji byl v roce 2003 zastaven poklesem o 219 bytů, který pokračoval i v roce 2004 dalším snížením počtu dokončených bytů. V porovnání s rokem 2003 došlo ke snížení počtu dokončených bytů ve třech krajích. Jedná se o již zmiňovaný Moravskoslezský kraj a dále kraje Karlovarský a Ústecký. V ostatních krajích

došlo ke zvýšení počtu dokončených bytů. Z vývojového hlediska byla více jak dvojnásobná bytová výstavba v porovnání s rokem 1997 zaznamenána v krajích Středočeském, Plzeňském a Jihomoravském. V hlavním městě Praze byl v roce 2004 počet dokončených bytů více jak trojnásobný oproti roku 1997, v Pardubickém kraji dvojnásobný. Intenzitní ukazatel bytové výstavby se vyvíjel podobně jako absolutní hodnoty. V Moravskoslezském kraji rostla jeho hodnota až do roku 2002 a v roce 2003 a 2004 ukazatel klesal. Celorepublikovou křivku intenzity bytové výstavby kopírovaly kraje Jihomoravský a Vysočina. Ve srovnání s výchozím rokem 1997 se stavělo v roce 2004 více než dvakrát intenzivněji v krajích Středočeském, Plzeňském, Pardubickém a Jihomoravském. V hlavním městě Praze se stavělo více jak třikrát intenzivněji. Nejvyšší intenzitu bytové výstavby v roce 2004 má Středočeský kraj (5,39), nejnižší hodnota ukazatele 1,08 byla v roce 2004 v Ústeckém kraji. Ústecký kraj se řadí v intenzitě bytové výstavby na poslední místo po celé sledované osmileté období, v roce 1997 zde bylo dosaženo nejnižší hodnoty intenzity bytové výstavby (0,83) mezi kraji v letech 1997 – 2004. Dlouhodobě nízké hodnoty intenzitního ukazatele jsou v kraji Karlovarském, i přes výše zmiňovaný růst také v kraji Moravskoslezském. Největší propad v pořadí krajů podle hodnoty intenzity bytové výstavby zaznamenal Královéhradecký kraj, který z prvního místa v roce 1997 klesl až na desátou pozici v roce 2004. Naopak Plzeňský kraj se z jedenácté pozice v roce 1997 vyšplhal až na třetí místo v roce 2004, o pět míst dopředu se ze sedmého místa v roce 1997 na druhou pozici posunulo hlavní město Praha. Intenzita bytové výstavby vyšší než tři byla v roce 2004 dosažena v osmi krajích. V hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji bylo dokončeno **více jak 5 bytů na 1 000 obyvatel**. Jedná se o nejvyšší hodnoty intenzity bytové výstavby ze všech krajů za celé osmileté období.

Pro analýzu mezikrajských rozdílů úrovně bytové výstavby včetně jejích trendů je však mnohem objektivnější víceleté časové období, v tomto případě období 1997 - 2004 zachycující již prakticky kompletně byty zahájené v devadesátých letech, v etapě přechodu české ekonomiky, a tedy i stavebnictví, na tržní hospodářství. V osmiletém průměru intenzita bytové výstavby nedosáhla pouze ve třech nejvíce strukturálně postižených regionech, tedy v krajích Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském, hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V těchto průmyslových regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje. Na druhé straně však, jak ukázaly výsledky sčítání 2001, se v průběhu devadesátých let značně snížila vybavenost domácností byty především u Karlovarského kraje, kde by se mohlo v příštích letech zaostávání v bytové výstavbě projevit značně nepříznivě.

Naproti tomu se v průměru let 1997 - 2004 nejintenzivněji stavělo v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji. Ve druhé polovině devadesátých let se začala již v plné míře uplatňovat suburbanizace, tedy rozvoj bytové výstavby v zázemí hlavního města. I přes zvýšení intenzity bytové výstavby v hlavním městě Praze, zůstává zde bytová situace nadále tíživá, zejména v dostupnosti bydlení příjmově slabších vrstev obyvatel. Hlavní město Praha a Středočeský kraj jsou jediné kraje, kde byla překročena hranice tří dokončených bytů na 1 000 obyvatel v osmiletém průměru. V Plzeňském, Pardubickém a Jihomoravském kraji byla v osmiletém průměru dosažena intenzita bytové výstavby vyšší než 2,6.

Jak již bylo naznačeno, změněné politické a ekonomické podmínky po roce 1989 (v souvislosti s omezením státních dotací) se promítly především do podstatného snížení výstavby bytů v bytových domech. Jestliže od poloviny sedmdesátých let až do konce let osmdesátých byly nájemní a družstevní byty zastoupeny v bytové výstavbě přibližně 70 %, v průběhu devadesátých let klesl jejich podíl na padesátiprocentní hladinu, kolem níž kolísá až dosud. Je potřebné doplnit, že v průběhu devadesátých let také dochází ke značnému útlumu družstevní výstavby, podstatná část výstavby bytových domů je zajišťována soukromým sektorem a z hlediska konečného užití bytů přibývá bytů určených k prodeji po dokončení výstavby. Územní diferenciací struktury bytové výstavby většinou ukazuje, že kraje s převahou individuální zástavby vykazují vyšší podíl rodinných domů i v bytové výstavbě a naopak.

Vývoj podílů bytů mimo rodinné domy na úhrnné bytové výstavbě v jednotlivých letech i v celém osmiletém období 1997 – 2004 v krajích České republiky dokumentuje následující tabulka 16. Porovnání intenzitního ukazatele mezi kraji za uvedené období umožňuje graf 8.

Tab. 2 Podíl bytů dokončených mimo rodinné domy v krajích ČR 1997 - 2004

Kraj	Podíl bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v roce, období								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004
Hlavní město Praha	61,5	75,0	76,8	81,4	77,0	77,7	79,5	83,7	78,0
Středočeský kraj	31,9	30,5	33,0	23,2	27,3	27,8	36,2	39,7	32,3
Jihočeský kraj	58,0	51,6	44,1	43,5	48,1	43,6	28,6	48,5	45,6
Plzeňský kraj	41,1	45,7	37,6	48,4	52,0	46,8	53,8	54,2	48,6
Karlovarský kraj	57,8	45,5	56,7	39,4	63,9	42,5	48,7	46,1	50,8
Ústecký kraj	61,8	59,6	56,7	54,0	51,8	42,7	58,6	31,0	52,1
Liberecký kraj	62,4	54,3	50,6	54,2	47,6	51,3	59,9	57,4	55,0
Královéhradecký kraj	61,3	54,4	58,7	43,3	46,1	55,5	48,3	49,5	52,2
Pardubický kraj	48,4	67,6	48,8	56,4	47,5	46,3	42,1	50,6	51,5
Vysočina	50,4	46,2	39,1	37,7	32,0	40,9	42,9	44,4	41,4
Jihomoravský kraj	42,4	45,6	53,7	44,3	41,4	46,4	48,9	51,0	47,2
Olomoucký kraj	40,8	56,8	54,2	45,8	41,4	41,4	41,3	42,3	45,9
Zlínský kraj	49,3	43,8	46,1	38,8	28,1	30,3	33,6	26,9	36,9
Moravskoslezský kraj	40,2	36,0	31,6	29,5	29,7	34,2	33,4	27,8	32,7
Česká republika	48,8	51,9	50,4	46,9	44,9	46,2	48,8	51,2	48,6

Již svým městským charakterem se hlavní město Praha vymyká v ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů ve srovnání s ostatními kraji. Změněné podmínky na trhu s byty se ovšem v průběhu devadesátých let promítly i do odlišné struktury bytové výstavby v hlavním městě republiky. Ještě do roku 1994 se podíl bytů dokončených mimo rodinné domy pohyboval v Praze kolem 90 %. Po vyčerpání rezerv z komplexní bytové výstavby započaté před rokem 1990 se v Praze výrazně snížilo zastoupení bytových domů, které dosáhlo absolutního minima v roce 1997 (61,5 %). Teprve částečné (i když zdaleka ne dostatečné) oživení výstavby bytů od roku 1998 způsobilo opětovné zvýšení jejich podílu na úhrnné výstavbě na hladinu kolem 80 %.

Jak již bylo naznačeno, ve většině krajů s nízkým podílem individuální zástavby se dokončilo relativně méně bytů v rodinných domech. To se týká zejména Karlovarského, Libereckého a Ústeckého kraje, kde měly byty mimo rodinné domy během posledních osmi lety hned po hlavním městě Praze zřetelně největší význam, spolu s kraji Královéhradeckým a Pardubickým. V těchto pěti krajích se během let 1997 - 2004 postavila rovněž nadpoloviční většina bytů mimo rodinné domy. Právě oba posledně jmenované kraje představují určitou

výjimku v jinak platné závislosti struktury stávajícího bytového fondu a bytové výstavby. Zde totiž převažovala výstavba bytů mimo rodinné domy navzdory tomu, že se oba kraje vyznačují vysokým podílem rodinných domů v bytovém fondu. Ve Středočeském kraji, částečně i ve Zlínském kraji a v kraji Vysočina ovšem mají rodinné domy jednoznačnou převahu jak v zástavbě, tak v bytové výstavbě. Dvoutřetinovým (tedy druhým nejvyšším) podílem jsou však rodinné domy zastoupeny mezi dokončenými byty ještě v Moravskoslezském kraji, do něhož ovšem spadají vedle výrazně průmyslové Ostravsko-karvinské aglomerace také oblast Moravskoslezských Beskyd a většiny Opavska, s vysokou tradicí slezské individuální zástavby. Výstavba rodinných domů nejen v těchto oblastech, ale v celém kraji ve druhé polovině devadesátých let jednoznačně zastínila výstavbu bytů mimo rodinné domy postiženou prudkým snížením pracovních míst na Ostravsku.

Ve srovnání s rokem 2003 se zastoupení rodinných domů v bytové výstavbě zvýšilo v pěti krajích, Karlovarském, Ústeckém, Libereckém, Zlínském a Moravskoslezském. V Ústeckém kraji došlo k výraznému poklesu podílu bytů stavěných mimo rodinné domy, a to o 27,6% bodu. Naopak k výraznému posílení podílu bytů stavěných mimo rodinné domy došlo v kraji Jihočeském, kde podíl vzrostl z 28,6 % na 48,5 %. Zatímco v Ústeckém kraji se jedná o značné snížení oproti průměrné hodnotě za posledních osm let, v Jihočeském kraji se podíl bytů mimo rodinné domy opět přiblížil k průměru sledovaného období.

Zvláštní položku ve vykazování dokončených bytů představuje modernizace bytového fondu. Jak již bylo výše uvedeno, modernizované byty nepředstavují přírůstek nových bytů, ale jsou pojímány jako nárůst kvality stávajícího bytového fondu. V posledních letech význam reprodukce a modernizace staršího bytového fondu velmi významně vzrůstá. Od roku 1997 do roku 2002 se počet dokončených modernizací bytů neustále zvyšoval a dosáhl tak téměř trojnásobku. V roce 2003 počet dokončených modernizací bytů klesl, avšak v roce 2004 se opět zvýšil. V období 1997 - 2004 tak bylo na území České republiky modernizováno 85 467 bytů. Tento počet představuje 42,9 % celostátního úhrnu dokončených bytů za stejné období. Z tabulky 17 je zřejmé, že mezikrajské rozdíly v absolutních počtech dokončených modernizací i v intenzitních ukazatelích (v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu) jsou poměrně značné.

Tab. 3 Modernizace bytového fondu v krajích ČR 1997 – 2004

Kraj	Počet dokončených modernizací bytů v roce, období									Počet dok. modernizací bytů 1997 - 2004 na 1 000 obyvatel středního stavu ročně
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997 – 2004	
Hl.m. Praha	383	680	1 172	1 486	3 013	3 650	3 188	3 879	17 451	1,85
Středočeský	367	929	625	1 086	1 522	1 006	1 725	1 740	9 000	1,01
Jihočeský	65	67	173	310	273	188	297	333	1 706	0,34
Plzeňský	59	61	73	119	178	309	255	386	1 440	0,33
Karlovarský	246	247	1 540	1 662	411	559	514	369	5 548	2,28
Ústecký	259	180	193	237	259	289	342	380	2 139	0,32
Liberecký	195	20	120	41	136	31	62	79	684	0,20
Královéhradecký	389	280	317	412	589	563	546	455	3 551	0,81
Pardubický	342	342	455	713	863	721	534	598	4 568	1,12
Vysočina	300	70	177	237	280	388	383	413	2 248	0,54
Jihomoravský	363	626	769	1 120	2 500	1 724	1 972	2 286	11 360	1,26
Olomoucký	558	923	1 579	1 797	1 940	2 172	1 185	2 793	12 947	2,53
Zlínský	116	442	172	203	337	506	347	431	2 554	0,54
Moravskoslezský	1 003	1 211	1 390	1 302	1 134	1 493	1 411	1 327	10 271	1,01
Česká republika	4 645	6 078	8 755	10 725	13 435	13 599	12 761	15 469	85 467	1,04

Z krajských úhrnů modernizovaných bytů v jednotlivých letech i v celém sledovaném období je patrné, že v některých krajích je věnována modernizaci stávajícího bytového fondu zvláštní pozornost a někde naopak stojí na okraji zájmu. Do první skupiny patří v absolutních objemech vedle hlavního města Prahy ještě Olomoucký, Moravskoslezský a Jihomoravský kraj, kde bylo v letech 1997 - 2004 modernizováno 52 029 bytů, tedy 60.9 % republikového úhrnu. V přepočtu na 1 000 obyvatel však společně s Olomouckým krajem vyniká Karlovarský kraj. V těchto krajích byly v letech 1997 - 2004 modernizovány více jak 2 byty na 1 000 obyvatel. V Karlovarském kraji bylo během stejného období dokončeno téměř o třetinu bytů méně, což charakterizovalo Karlovarský kraj jako v bytové výstavbě výrazně zaostávající, lze tedy chápat vysoký objem modernizovaných bytů jako alespoň částečnou kompenzaci nedostatečné bytové výstavby. Poměrně intenzivně se zkvalitňuje stávající bytový fond ještě v Pardubickém kraji, naopak v krajích Jihočeském, Plzeňském, Ústeckém a Libereckém se modernizace bytového fondu příliš neuplatňuje.

5.2. Zahájené byty

Z republikové analýzy je známo, že oživení procesu zahajování staveb po roce 1993 dosáhlo vrcholu roku 1998. V dalších třech letech počet zahájených bytů klesal. Od roku 2002 počet zahajovaných bytů opět roste a v roce 2004 bylo dosaženo zatím nejvyšší úrovně od roku 1990. Tento vývoj se odrazil i na regionální úrovni, jak ukazuje tabulka 18 v textu a grafy 6 a 9 v příloze.

Tab. 4 Zahajovaná bytová výstavba v krajích ČR 1997 – 2004

Kraj	Počet zahájených bytů v roce, období									Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997 - 2004	2004	1997 - 2004
Hl.m. Praha	6 391	4 011	3 053	5 153	3 331	5 229	5 702	6 937	39 807	5,95	4,22
Středočeský	4 314	4 225	4 711	4 774	4 994	6 213	7 540	7 979	44 750	7,01	5,00
Jihočeský	2 624	2 470	2 821	2 194	2 302	2 717	2 374	2 567	20 069	4,10	4,01
Plzeňský	1 831	2 782	1 978	1 948	1 831	1 842	2 061	1 995	16 268	3,63	3,69
Karlovarský	565	753	1 020	546	977	847	1 027	1 020	6 755	3,36	2,77
Ústecký	1 285	1 470	1 267	1 602	1 600	1 406	1 129	1 262	11 021	1,54	1,67
Liberecký	851	1 264	1 395	1 135	917	1 400	1 838	1 435	10 235	3,36	2,99
Královéhradecký	1 718	1 812	1 738	1 780	1 582	1 293	1 400	1 225	12 548	2,24	2,85
Pardubický	1 527	1 431	2 258	1 786	1 138	1 414	2 032	1 881	13 467	3,72	3,31
Vysočina	1 799	1 980	1 892	1 782	1 589	1 717	1 946	1 911	14 616	3,69	3,51
Jihomoravský	3 973	3 918	4 107	3 628	3 080	4 105	3 829	5 371	32 011	4,79	3,54
Olomoucký	2 240	2 805	2 512	1 983	1 608	1 532	1 949	1 811	16 440	2,85	3,21
Zlínský	1 628	3 007	1 755	1 492	1 664	1 539	1 568	1 626	14 279	2,75	3,00
Moravskoslezský	2 406	3 099	2 393	2 574	2 370	2 352	2 101	2 017	19 312	1,60	1,90
Česká republika	33 152	35 027	32 900	32 377	28 983	33 606	36 496	39 037	271 578	3,82	3,31

V úhrnu posledních osmi let byly nejvíce zahajovány byty ve Středočeském kraji, kde bylo zahájeno 44 750. Na druhém místě v počtu zahajovaných bytů v období 1997 – 2004 je hlavní město Praha s 39 807 zahájenými byty. Více jak 30 000 bytů bylo za celé sledované období zahájeno již jen v Jihomoravském kraji, více jak 20 000 bytů bylo zahájeno pouze v Jihočeském kraji. Nejméně bytů za celých osm let bylo zahájeno v Karlovarském (6 755) a v Libereckém kraji (10 235). V šesti krajích bylo v roce 2004 zahájeno více bytů než v předchozím roce. Od roku 1999 je možné pozorovat ve Středočeském kraji nepřetržitě každoroční přírůstky v počtu zahajovaných bytů. V ostatních krajích je vývoj rozkolísaný, přírůstky se střídají s úbytky. V hlavním městě Praze zahajovaná výstavba nepřetržitě rostla

během posledních tří let. Ve Středočeském kraji se od poloviny devadesátých let začíná projevovat přesun stavebních aktivit z Prahy do jejího zázemí. Porovnáme-li oba krajní roky hodnoceného období, je možné pozorovat, že nejprogresivnější vývoj zaznamenala zahajovaná bytová výstavba v krajích Středočeském a Jihomoravském. Ve Středočeském kraji bylo v roce 2004 zahájeno o 3 365 bytů více než v roce 1997, v Jihomoravském kraji činil tento přírůstek 1 398 bytů. O více jak 500 bytů přesáhla v posledním roce sledovaného období zahajovaná bytová výstavba rok 1997 v hlavním městě Praze a v Libereckém kraji. Liberecký kraj však patřil v roce 1997 ke krajům s nejnižším počtem zahájených bytů. V šesti krajích byl počet zahájených bytů v roce 2004 nižší než v roce 1997.

V ročním průměru posledních osmi let bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno v republikovém průměru 3,31 bytů. Hodnoty intenzitního ukazatele se v jednotlivých krajích značně liší. Pouze ve třech krajích, Středočeském, Jihočeském a hlavním městě Praze, byla překročena hranice čtyř zahájených bytů na 1 000 obyvatel, ve Středočeském kraji bylo zahajováno 5 bytů na 1 000 obyvatel v průměru let 1997 – 2004. Na druhé straně v krajích Ústeckém a Moravskoslezském nebyly zahájeny ani dva byty v přepočtu na 1 000 obyvatel. Ve sféře zahajování se v těchto strukturálně nejvíce postižených regionech projeví ekonomické změny po roce 1989, a tedy i změna preferencí v bytové politice ještě mnohem výrazněji než u dokončených bytů, kde ještě na počátku devadesátých let dobíhala státem dotovaná hromadná bytová výstavba z osmdesátých let. Rovněž proces suburbanizace v zázemí Prahy se na úseku zahajování projevil ještě mnohem výrazněji než mezi dokončenými byty, na druhou stranu od roku 2002 intenzita zahajované bytové výstavby v Praze roste.

Srovnání zahájených bytů s dokončenými pomocí ukazatele plynulosti bytové výstavby vyznívá nejlépe pro kraje Královéhradecký a Zlínský, kde byla překročena hranice osmdesáti dokončených bytů na 100 zahájených průměrně ročně v období 1997 – 2004. Nejméně plynule probíhala výstavba v Karlovarském kraji, kde bylo dokončeno 57,5 bytů na 100 zahájených průměrně ročně za celé osmileté období. Těsně pod hranicí 65 dokončených bytů na 100 zahájených se stavělo v letech 1997 – 2004 ve Středočeském a Jihočeském kraji. V roce 2004 bylo v krajích Plzeňském a Královéhradeckém dokončeno více bytů než zahájeno.

5.3. Rozestavěné byty

Rozestavěnost bytů, jejichž výstavba přechází do dalších let, je často dosti obtížné hodnotit, neboť tato třetí fáze bytové výstavby má dva aspekty: vysoká rozestavěnost představuje na jedné straně pozitivní prvek ve smyslu určité zásoby bytů připravené k dokončení v dalších letech, například v období vysokého rozmachu bytové výstavby, na druhé straně umrtvování investičních prostředků u staveb s dlouhými lhůtami výstavby (především v období recese bytové výstavby) je z ekonomického hlediska neefektivní. Mezikrajské porovnání rozestavěnosti v absolutních číslech a v intenzitním vyjádření koncem let 1996 a 2003 poskytuje tabulka 19 na následující straně a grafy 7 a 11 v příloze.

Počet rozestavěných bytů se od roku 1994, kdy bylo rozestavěno nejméně bytů za celé statistiky sledované období od roku 1971, neustále zvyšuje. Koncem roku 2004 bylo rozestavěno celkem 146 801 bytů, což je 14,36 bytu v přepočtu na 1 000 obyvatel. Oproti roku 2003 byl v roce 2004 zaznamenán přírůstek rozestavěných bytů ve všech krajích

republiky s výjimkou kraje Královéhradeckého a Moravskoslezského. Jednoznačně nejvíce 26 951 rozestavěných bytů bylo v roce 2004 ve Středočeském kraji, což je o více než 10 000 bytů více než v Jihomoravském kraji, který je v počtu rozestavěných bytů na druhém místě. Více jak 16 000 rozestavěných bytů bylo koncem roku ještě v hlavním městě Praze. V Jihočeském a Moravskoslezském kraji bylo rozestavěno v roce 2004 více jak 10 000 bytů.

Tab. 5 Rozestavěnost bytů v krajích ČR koncem let 1996 a 2004

Kraj	Počet rozestavěných bytů koncem roku		Index vývoje (1996 = 100,0)	Počet rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel koncem roku	
	1996	2004		1996	2004
Hl.m. Praha	5 789	16 160	279,2	4,80	13,81
Středočeský	11 925	26 951	226,0	10,79	23,56
Jihočeský	5 484	13 835	252,3	8,75	22,11
Plzeňský	5 542	9 314	168,1	10,00	16,95
Karlovarský	1 529	4 116	269,2	5,02	13,51
Ústecký	3 131	6 301	201,2	3,79	7,66
Liberecký	3 152	5 648	179,2	7,35	13,21
Královéhradecký	4 013	5 563	138,6	7,25	10,16
Pardubický	3 417	6 439	188,4	6,70	12,74
Vysočina	4 192	7 809	186,3	0,37	15,1
Jihomoravský	8 790	16 943	192,8	7,71	15,08
Olomoucký	5 311	9 131	171,9	8,23	14,38
Zlínský	5 191	7 613	146,7	8,65	12,89
Moravskoslezský	7 260	10 978	151,2	5,64	8,73
Česká republika	74 726	146 801	196,5	7,25	14,36

Porovnáním prvního a posledního roku sledovaného osmiletého období je patrný více než dvojnásobný nárůst v krajích Středočeském, Jihočeském, Karlovarském a v hlavním městě Praze. Nejnižší přírůstek rozestavěných bytů je v krajích Královéhradeckém a Zlínském.

V počtu rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel dosahuje Středočeský kraj nejvyšší hodnoty ukazatele ze všech krajů, 23,56 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel. Více než 20 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel bylo ještě dosaženo v Jihočeském kraji. Naopak nejnižší hodnoty intenzitního ukazatele byly dosaženy v krajích Moravskoslezském a Ústeckém, kde nebyla překročena hranice deseti rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel koncem roku.