# 7. ROZMÍSTĚNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

V první části práce již bylo zmíněno, že výkaz Stav 7-99 („Hlášení o dokončení stavby“) se sice zaměřuje pouze na dokončené byty, ty ovšem sleduje z hlediska řady strukturálních a kvalitativních charakteristik bytů, popřípadě domů (rozloha stavebního pozemku, zastavěná plocha, obestavěný prostor – kubatura, počet podlaží, obytná a užitková plocha, struktura bytů podle počtu pokojů, vybavenost bytů technickou infrastrukturou, doba výstavby bytů, stavební materiál, pořizovací hodnota). Další již zmíněnou značnou výhodou tohoto statistického výkazu je skutečnost, že vzhledem k tomu, že předepisuje stavebníkům povinnost uvést za každou dokončenou stavbu kód části obce, v níž se daná budova nachází, umožňuje sledovat bytovou výstavbu od roku 1997 až do nejpodrobnějšího územního detailu. Proto je v úvodní kapitole této části publikace věnována zvláštní pozornost jednak alokaci dokončených bytů do skupin obcí různé velikosti, jednak rozmístění bytové výstavby do konkrétních obcí, se specifickým zaměřením na skupiny měst s 10 tis. a více obyvateli a s 5-10 tis. obyvateli a konkrétně na města s 50 tis. a více obyvateli. Nově jsou zde také hodnoceny územní odlišnosti intenzity bytové výstavby podle nových územně správních celků – 206 správních obvodů obcí s rozšířenou působností.

Od roku 1999 sleduje výkaz Stav 7-99 počet bytů realizovaných s účastí dotace Ministerstva pro místní rozvoj, poskytované v rámci programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury a programu podpory výstavby domů s pečovatelskou službou. V úhrnu let 1999 - 2004 bylo podle ČSÚ mimo rodinné domy dokončeno v České republice 77 279 bytů, z toho 33 921 bytů (43,9 %) bylo dotováno Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení. Oproti roku 2003 podíl dotovaných bytů na celkovém počtu bytů mírně poklesl. Z jednotlivých krajů připadl v tomto šestiletém období největší podíl bytů realizovaných s účastí dotace Ministerstva pro místní rozvoj na Pardubický kraj (75,3 %), 57 % dokončených bytů bylo dotováno v Jihomoravském kraji a v dalších 6 krajích byla účast Ministerstva pro místní rozvoj více než padesátiprocentní. Naopak v hlavním městě Praze nebyla tato výstavba zastoupena mezi byty dokončenými mimo rodinné domy ani čtvrtinou (21,4 %). Ve Středočeském kraji byl tento podíl 36,8 %

## 7.1. Bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Od roku 1997 do roku 2004 bylo výkazem Stav 7-99 evidováno ve všech formách výstavby 195 571 dokončených bytů na území České republiky (úhrnný počet dokončených bytů činil 199 325 bytů). Z tohoto počtu se nejvíce stavělo ve velkoměstech se 100 tis. a více obyvateli, kde 44 889 dokončených bytů představuje 23 % celostátního objemu. S odstupem 17 647 dokončených bytů následují obce s 2 - 5 tis. obyvateli, které se na republikovém počtu dokončených bytů podílely 13,9 %. Více než desetinové zastoupení na celostátní bytové výstavbě v hodnoceném osmiletém období dále mají obce s 1 - 2 tis. a obce s 5 - 10 tis. obyvateli. Nejméně bytů se naproti tomu v posledních osmi letech postavilo ve městech s 50 - 100 tis. obyvateli. Přestože v 16 městech této velikosti by měla být vzhledem k vyššímu podílu soužití domácností a z toho vyplývající vysoké potřebě bytů výstavba především nájemních bytů podstatně vyšší, opak je pravdou. V uvedeném období bylo v této velikostní skupině dokončeno jen 12 081 bytů, čili 1 510 bytů ročně (tedy 94 bytů v jednom městě průměrně ročně). Ve srovnání s předchozím rokem došlo v této druhé největší skupině ke změně v počtu v počtu obcí. Město Jihlava nepřekročilo na konci roku 2004

padesátitisícovou hranici v počtu obyvatel a sestoupilo do kategorie obcí s 20 – 50 tisíci obyvateli. Údaje za předchozí roky jsou přepočítány.

Vývoj podílu velikostních skupin obcí na úhrnu dokončených bytů je v průběhu osmiletého období rozkolísaný, avšak velikost přírůstků či úbytků není natolik zásadní, aby se podíl jednotlivých skupin významně změnil. K největší změně došlo v roce 1998, kdy v osmi velikostních skupinách podíl klesl a v jedné stagnoval, aby ve skupině se 100 000 a více obyvateli vzrostl podíl na úhrnu dokončených bytů o necelých 10 procentních bodů na 27,3 %. Tento podíl se však v průběhu další let snížil na 23 %.

**Tab. 1 Počet dokončených bytů v období 1997 – 2004[1)], jejich podíl a intenzita výstavby podle velikostních skupin obcí**

| Rok, období | Velikostní skupina obcí (počet obyvatel) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Do 500 | 500-999 | 1 000-1 999 | 2 000-4 999 | 5 000-9 999 | 10 000 - 19 999 | 20 000-49 999 | 50 000-99 999 | 100 000 a více | Celkem |
| Počet dokončených bytů v roce, období | | | | | | | | | | |
| 1997 | 1 125 | 1 350 | 1 518 | 2 159 | 1 906 | 1 722 | 1 526 | 1 175 | 2 678 | 15 159 |
| 1998 | 1 358 | 1 675 | 1 810 | 2 729 | 1 924 | 1 794 | 2 013 | 1 259 | 5 465 | 20 027 |
| 1999 | 1 708 | 2 058 | 2 652 | 2 869 | 2 461 | 2 438 | 1 919 | 1 788 | 5 841 | 23 734 |
| 2000 | 2 144 | 2 644 | 2 849 | 3 709 | 2 590 | 2 177 | 2 250 | 1 329 | 5 515 | 25 207 |
| 2001 | 2 193 | 2 681 | 3 141 | 3 467 | 2 383 | 1 912 | 2 167 | 1 646 | 5 168 | 24 758 |
| 2002 | 2 330 | 2 749 | 3 484 | 4 278 | 2 658 | 1 899 | 2 303 | 1 595 | 5 995 | 27 291 |
| 2003 | 2 337 | 2 645 | 3 337 | 3 861 | 2 820 | 1 956 | 2 551 | 1 429 | 6 191 | 27 127 |
| 2004 | 2 694 | 3 016 | 4 233 | 4 170 | 3 603 | 2 307 | 2 349 | 1 860 | 8 036 | 32 268 |
| 1997-2004 | 15 889 | 18 818 | 23 024 | 27 242 | 20 345 | 16 205 | 17 078 | 12 081 | 44 889 | 195 571 |
| Podíl velikostních skupin obcí na úhrnu dokončených bytů (v %) v roce, období | | | | | | | | | | |
| 1997 | 7,4 | 8,9 | 10,0 | 14,2 | 12,6 | 11,4 | 10,1 | 7,8 | 17,7 | 100,0 |
| 1998 | 6,8 | 8,4 | 9,0 | 13,6 | 9,6 | 9,0 | 10,1 | 6,3 | 27,3 | 100,0 |
| 1999 | 7,2 | 8,7 | 11,2 | 12,1 | 10,4 | 10,3 | 8,1 | 7,5 | 24,6 | 100,0 |
| 2000 | 8,5 | 10,5 | 11,3 | 14,7 | 10,3 | 8,6 | 8,9 | 5,3 | 21,9 | 100,0 |
| 2001 | 8,9 | 10,8 | 12,7 | 14,0 | 9,6 | 7,7 | 8,8 | 6,6 | 20,9 | 100,0 |
| 2002 | 8,5 | 10,1 | 12,8 | 15,7 | 9,7 | 7,0 | 8,4 | 5,8 | 22,0 | 100,0 |
| 2003 | 8,6 | 9,8 | 12,3 | 14,2 | 10,4 | 7,2 | 9,4 | 5,3 | 22,8 | 100,0 |
| 2004 | 8,3 | 9,3 | 13,1 | 12,9 | 11,2 | 7,1 | 7,3 | 5,8 | 24,9 | 100,0 |
| 1997-2004 | 8,1 | 9,6 | 11,8 | 13,9 | 10,4 | 8,3 | 8,7 | 6,2 | 23,0 | 100,0 |
| Počet bytů na 1 000 obyvatel v období 1997 - 2004 | | | | | | | | | | |
| 1997-2004 | 2,38 | 2,67 | 3,15 | 3,06 | 2,72 | 2,09 | 1,67 | 1,27 | 2,62 | 2,39 |

[1)] Včetně nástaveb a přístaveb; od roku 1999 včetně bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, bytů v nebytových objektech a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

V osmiletém období 1997 – 2004 se nejintenzivněji stavělo v obcích s 1 – 2 tisíci obyvateli, kde bylo průměrně ročně dokončeno 3,15 bytů na 1 000 obyvatel. Více než tři byty na 1 000 obyvatel průměrně ročně za sledované osmileté období byly dokončeny ještě v obcích se 2 – 5 tisíci obyvateli. Od těchto dvou velikostních skupin směrem k malým venkovským obcím i k větším městům (až ke kategorii 50 – 100 tisíc obyvatel) intenzitní ukazatel klesá. Nejméně intenzivně se stavělo v kategorii měst s 50 – 100 tisíci obyvateli, kde bylo postaveno 1,27 bytu na 1 000 v průměru posledních osmi let. Ani v největších městech není situace v průměru let 1997 – 2004 příliš uspokojivá. Stavělo se zde sice intenzivněji než v celorepublikovém průměru, ale vzhledem ke stále rostoucímu počtu domácností a tudíž ke stále rostoucí potřebě bytů je úroveň bytové výstavby ve velkoměstské kategorii značně nedostatečná.

## 7.2. Rozmístění bytové výstavby do obcí České republiky

Konkrétní lokalizace bytové výstavby do jednotlivých obcí představuje cenný podklad pro tvorbu bytové politiky. Zejména ve městech střední a větší velikosti, kde je objektivní potřeba bytů největší, je užitečné znát konkrétní počty dokončených bytů, aby bylo možno upozornit na města, kde se daří řešit bytový problém vhodně uplatňovanou bytovou politikou, a naopak varovat před nebezpečím bytové nouze v těch případech, kde bytová výstavba dlouhodobě zaostává ve vazbě na rostoucí počet domácností, na případnou imigraci i na rostoucí neuspokojenou poptávku.

V současné době existuje na území České republiky 6 249 obcí, avšak pouze v některých se v období 1997 - 2004 odehrávala bytová výstavba. Nicméně rozmístění počtu dokončených bytů na území státu je rok od roku plošnější, jak ukazuje tabulka 27. Počet obcí v nejnižším intervalu, tedy obcí, ve kterých se nepostavil ani jeden byt, opět poklesl a dostal se tak na svou v posledních osmi letech nejnižší hodnotu. V této kategorii počet obcí klesal každý rok sledovaného období s výjimkou v roce 2003, kdy došlo k růstu o 142 na 3 075 obcí. V roce 2004 nebyl postaven ani jeden byt ve 2 914 obcích. Naopak počet obcí s více než 20 dokončenými byty po celé osmileté období rostl s výjimkou v roce 2001. Více jak 20 bytů bylo v roce 2004 dokončeno v 246 obcích. V roce 1997 byl alespoň jeden byt postaven ve 2 501 obci České republiky, které představovaly 40 % celkového úhrnu obcí. Do roku 2004 se tento počet zvýšil na 3 335 obcí, tedy na 53,3 % celostátního úhrnu počtu obcí. Ve srovnání s rokem 2003 došlo v roce 2004 také ke zlepšení, počet obcí s nulovou výstavbou se snížil z 3 075 na 2 914. Nutno ještě uvést, že byty dokončené v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů jsou statistickým výkazem podchycovány teprve od roku 1999, což se rovněž promítlo do vyššího počtu obcí s bytovou výstavbou v posledních pěti letech.

**Tab. 2 Četnost obcí podle počtu dokončených bytů[1)] v obci v letech 1997 – 2004**

| Interval počtu dokončených bytů v obci | Počet obcí | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | absolutně | | | | | | | | | v % | | | | | | | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997-2004 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997-2004 |
| 0 | 3 748 | 3 564 | 3 315 | 3 001 | 3 008 | 2 933 | 3 075 | 2 914 | 684 | 60,0 | 57,0 | 53,0 | 48,0 | 48,1 | 46,9 | 49,2 | 46,6 | 10,9 |
| 1-2 | 1 629 | 1 657 | 1 698 | 1 822 | 1 814 | 1 827 | 1 765 | 1 841 | 1202 | 26,1 | 26,5 | 27,2 | 29,2 | 29,0 | 29,2 | 28,2 | 29,5 | 19,2 |
| 3-5 | 467 | 554 | 620 | 728 | 702 | 738 | 733 | 687 | 1165 | 7,5 | 8,9 | 9,9 | 11,6 | 11,2 | 11,8 | 11,7 | 11,0 | 18,6 |
| 6-10 | 169 | 215 | 280 | 317 | 328 | 329 | 298 | 346 | 972 | 2,7 | 3,4 | 4,5 | 5,1 | 5,2 | 5,3 | 4,8 | 5,5 | 15,6 |
| 11-20 | 112 | 125 | 166 | 168 | 205 | 208 | 153 | 215 | 901 | 1,8 | 2,0 | 2,7 | 2,7 | 3,3 | 3,3 | 2,4 | 3,4 | 14,4 |
| 21 a více | 124 | 134 | 170 | 213 | 192 | 214 | 225 | 246 | 1325 | 2,0 | 2,1 | 2,7 | 3,4 | 3,1 | 3,4 | 3,6 | 3,9 | 21,2 |
| Celkem | 6 249 | 6 249 | 6 249 | 6 249 | 6 249 | 6 249 | 6 249 | 6 249 | 6249 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

[1)] V letech 1997 a 1998 bez bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, bytů v nebytových objektech a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

V průběhu celého období 1997 – 2004 byl alespoň jeden byt postaven v 5 565 obcích, což je 89% podíl celkového počtu obcí. Více než 20 bytů bylo postaveno v 1 325 obcích, které tvoří přibližně jednu pětinu počtu všech obcí.

Tabulka 28 na následující straně uvádí jmenný seznam obcí se 160 a více dokončenými byty v úhrnu za osmileté sledované období, tedy obce s 20 a více dokončenými byty průměrně ročně. Těchto obcí je 188, z nichž ve 148 případech se jedná o obce s 5 000 a

**Tab. 3 Obce s největším počtem bytů dokončených v úhrnu let 1997 - 2004**

| Obec | Dokončené byty | | Obec | Dokončené byty | | Obec | Dokončené byty | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | abs. | na 1 000 obyv. | | abs. | na 1 000 obyv. | | abs. | na 1 000 obyv. |
| Praha | 30 198 | 3,20 | Jindřichův Hradec | 316 | 1,73 | Česká Třebová | 203 | 1,50 |
| Brno | 8 193 | 2,71 | Hranice | 316 | 1,99 | Skuteč (o.Chrudim) | 201 | 4,72 |
| Ostrava | 2 347 | 0,92 | Kutná Hora | 315 | 1,83 | Žďár nad Sázavou | 201 | 1,03 |
| Olomouc | 2 267 | 2,76 | Šestajovice (o.Praha-východ) | 314 | 30,91 | Bystřice (o.Frýdek-Místek) | 201 | 4,99 |
| Liberec | 2 172 | 2,74 | Vyškov | 313 | 1,73 | Stochov (o.Kladno) | 200 | 4,63 |
| Plzeň | 1 884 | 1,41 | Tachov | 309 | 3,04 | Planá nad Lužnicí (o.Tábor) | 200 | 8,22 |
| Pardubice | 1 581 | 2,17 | Čelákovice (o.Praha-východ) | 306 | 3,78 | Moravské Budějovice | 200 | 3,11 |
| České Budějovice | 1 579 | 2,02 | Most | 301 | 0,54 | Kunovice (o.Uher.Hradiště) | 199 | 4,84 |
| Hradec Králové | 1 549 | 1,99 | Turnov | 301 | 2,58 | Holýšov (o.Domažlice) | 197 | 5,39 |
| Jihlava | 1 457 | 3,56 | Hlučín | 301 | 2,61 | Červený Kostelec (o.Náchod) | 196 | 2,90 |
| Zlín | 1 276 | 1,98 | Kdyně (o.Domažlice) | 292 | 7,48 | Kosmonosy (o.Ml.Boleslav) | 195 | 6,55 |
| Prostějov | 1 119 | 2,89 | Pelhřimov | 291 | 2,17 | Teplice | 195 | 0,47 |
| Hostivice (o.Praha-západ) | 981 | 27,12 | Ústí nad Labem | 290 | 0,38 | Rychnov u Jablonce n/Nisou (o.Jablonec) | 195 | 12,10 |
| Mladá Boleslav | 970 | 2,77 | Mělník | 285 | 1,84 | Nové Město na Moravě | 195 | 2,31 |
| Jesenice (o.Praha-západ) | 767 | 38,93 | Karviná | 285 | 0,55 | Tišnov | 195 | 2,92 |
| Znojmo | 760 | 2,66 | Nepomuk | 284 | 10,10 | Troubsko (o.Brno-venkov) | 194 | 14,98 |
| Tábor | 701 | 2,39 | Břeclav | 281 | 1,32 | Jaroměř | 193 | 1,87 |
| Kroměříž | 669 | 2,85 | Harrachov (o.Semily) | 280 | 20,40 | Holešov | 190 | 1,90 |
| Karlovy Vary | 655 | 1,53 | Špindlerův Mlýn (o.Trutnov) | 270 | 25,67 | Frýdlant nad Ostravicí | 190 | 2,42 |
| Kuřim | 631 | 8,72 | Roudnice nad Labem | 268 | 2,54 | Litomyšl | 189 | 2,28 |
| Bruntál | 616 | 4,35 | Litovel | 268 | 3,32 | Vracov (o.Hodonín) | 189 | 5,25 |
| Opava | 613 | 1,25 | Průhonice (o.Praha-západ) | 264 | 17,35 | Sezimovo Ústí (o.Tábor) | 188 | 3,15 |
| Valašské Meziříčí | 608 | 2,75 | Vestec (o.Praha-západ) | 264 | 44,32 | Hluboká nad Vltavou (o.Č.Budějovice) | 187 | 5,17 |
| Uherské Hradiště | 596 | 2,76 | Sezemice (o.Pardubice) | 264 | 11,07 | Veselí nad Lužnicí (o.Tábor) | 187 | 3,54 |
| Jablonec nad Nisou | 558 | 1,54 | Frýdek-Místek | 261 | 0,53 | Moravská Třebová | 187 | 2,02 |
| Třebíč | 548 | 1,74 | Hovorčovice (o.Praha-východ) | 260 | 31,18 | Kyjov | 187 | 1,87 |
| Odolena Voda (o.Praha-východ) | 544 | 15,45 | Černošice | 258 | 6,93 | Frenštát pod Radhoštěm | 187 | 2,04 |
| Přerov | 542 | 1,39 | Česká Lípa | 256 | 0,81 | Milevsko | 186 | 2,46 |
| Otrokovice | 506 | 3,25 | Šumperk | 255 | 1,08 | Újezd u Brna (o.Brno-venkov) | 186 | 8,34 |
| Havlíčkův Brod | 501 | 2,56 | Chlumec (o.Ústí n.Lab.) | 252 | 7,84 | Jeseník | 186 | 1,82 |
| Roztoky (o.Praha-západ) | 491 | 10,62 | Staré Město (o.Uher.Hradiště) | 251 | 4,64 | Slaný | 185 | 1,50 |
| Kladno | 473 | 0,83 | Železná Ruda (o.Klatovy) | 250 | 16,27 | Humpolec | 183 | 2,06 |
| Klatovy | 471 | 2,56 | Český Těšín | 248 | 1,16 | Čeladná (o.Frýdek-Místek) | 183 | 11,12 |
| Strakonice | 455 | 2,37 | Dobřany (o.Plzeň-jih) | 247 | 5,41 | Litvínovice (o.Č.Budějovice) | 182 | 19,52 |
| Benešov | 454 | 3,51 | Troubky (o.Přerov) | 242 | 15,18 | Bystřice nad Pernštejnem | 182 | 2,50 |
| Třinec | 454 | 1,45 | Dvůr Králové nad Labem | 240 | 1,82 | Kopřivnice | 182 | 0,95 |
| Kadaň | 449 | 3,16 | Bystřice pod Hostýnem | 240 | 3,40 | Bystřice (o.Benešov) | 181 | 5,80 |
| Svitavy | 445 | 3,19 | Orlová | 237 | 0,84 | Milovice (o.Nymburk) | 181 | 5,61 |
| Rychnov nad Kněžnou | 426 | 4,55 | Přeštice | 233 | 4,55 | Letovice (o.Blansko) | 180 | 3,37 |
| Poděbrady | 423 | 3,98 | Mohelnice | 232 | 2,94 | Velká Bíteš (o.Žďár n.Sáz.) | 179 | 4,60 |
| Rožnov pod Radhoštěm | 415 | 2,92 | Kamenice (o.Praha-východ) | 230 | 10,33 | Horšovský Týn | 178 | 4,42 |
| Trutnov | 411 | 1,61 | Sulice (o.Praha-východ) | 226 | 38,23 | Horní Jelení (o.Pardubice) | 178 | 13,48 |
| Kolín | 408 | 1,68 | Nové Město nad Metují | 224 | 2,75 | Dobřichovice (o.Praha-západ) | 177 | 7,94 |
| Jičín | 407 | 3,08 | Slavkov u Brna | 224 | 4,73 | Bzenec (o.Hodonín) | 177 | 5,20 |
| Vysoké Mýto | 403 | 4,11 | Holice | 223 | 4,44 | Úvaly (o.Praha-východ) | 176 | 4,69 |
| Náchod | 397 | 2,33 | Psáry (o.Praha-západ) | 222 | 15,40 | Dobříš | 176 | 2,79 |
| Čáslav | 395 | 4,96 | Blatná | 219 | 4,06 | Pohořelice | 176 | 5,02 |
| Třeboň | 394 | 5,43 | Polná (o.Jihlava) | 218 | 5,56 | Hodonice (o.Znojmo) | 174 | 14,17 |
| Beroun | 393 | 2,79 | Příbram | 216 | 0,75 | Světlá nad Sázavou | 172 | 3,00 |
| Děčín | 387 | 0,92 | Krnov | 216 | 1,04 | Mikulov | 172 | 2,79 |
| Blansko | 386 | 2,35 | Stříbro | 215 | 3,48 | Vejprnice (o.Plzeň-sever) | 171 | 8,48 |
| Lanškroun | 369 | 4,67 | Žatec | 215 | 1,35 | Cheb | 171 | 0,66 |
| Bílovice n/Svitavou (Brno-venkov) | 368 | 20,15 | Chrastava (o.Liberec) | 215 | 4,51 | Planá (o.Tachov) | 170 | 3,89 |
| Brandýs nad Labem-Stará Boleslav | 358 | 2,91 | Kralupy nad Vltavou | 213 | 1,51 | Dolní Třebonín (o.Č.Krumlov) | 169 | 30,79 |
| Ústí nad Orlicí | 357 | 2,95 | Sokolov | 209 | 1,03 | Dolany (o.Olomouc) | 169 | 10,82 |
| Havířov | 347 | 0,50 | Starý Plzenec (o.Plzeň-jih) | 208 | 6,09 | Benátky nad Jizerou (o.Ml.Boleslav) | 168 | 3,12 |
| Chrudim | 346 | 1,80 | Sušice | 207 | 2,24 | Třebechovice p/Orebem (o.Hradec Král.) | 167 | 3,83 |
| Uherský Brod | 344 | 2,43 | Uničov | 207 | 2,07 | Štětí (o.Litoměřice) | 163 | 2,21 |
| Ostrov | 341 | 2,42 | Zábřeh | 206 | 1,76 | Kostelec na Hané (o.Prostějov) | 162 | 7,35 |
| Rudná (o.Praha-západ) | 339 | 13,77 | Moravský Krumlov | 205 | 4,17 | Chodov (o.Sokolov) | 161 | 1,36 |
| Písek | 338 | 1,41 | Vsetín | 204 | 0,87 | Choceň (o.Ústí n.Orl.) | 160 | 2,19 |
| Říčany | 333 | 3,80 | Zdiby (o.Praha-východ) | 203 | 23,12 | Letohrad (o.Ústí n.Orl.) | 160 | 3,18 |
| Prachatice | 326 | 3,45 | Vrchlabí | 203 | 1,92 | | | |

více obyvateli nebo obce s rozšířenou působností. Nyní jmenovitě uvádíme zbylých 40 obcí, které vykazují nejvyšší intenzitu bytové výstavby v uplynulých osmi letech.

Jedná se o obce: Jesenice (o.Praha-západ) (767 dokončených bytů), Odolena Voda (o.Praha-východ) (544 bytů), Bílovice nad Svitavou (o.Brno-venkov) (368 bytů), Rudná

(o.Praha-západ) (339), Šestajovice (o.Praha-východ) (314 bytů), Harrachov (o.Semily) (280 bytů), Špindlerův Mlýn (o.Trutnov) (270 bytů), Průhonice (o.Praha-západ) (264 bytů), Vestec (o.Praha-západ) (264 bytů), Sezemice (o.Pardubice) (264 bytů), Hovorčovice (o.Praha-východ) (260 bytů), Chlumec (o.Ústí n.Lab.) (252 bytů), Železná Ruda (o.Klatovy) (250 bytů), Troubky (o.Přerov) (242 bytů), Kamenice (o.Praha-východ) (230 bytů), Sulice (o.Praha-východ) (226 bytů), Psáry (o.Praha-západ) (222 bytů), Starý Plzenec (o.Plzeň-jih) (208 bytů), Zdiby (o.Praha-východ) (203 bytů), Planá nad Lužnicí (o.Tábor) (200 bytů), Holýšov (o.Domažlice) (197 bytů), Kosmonosy (o.Ml.Boleslav) (195 bytů), Rychnov u Jablonce nad Nisou (o.Jablonec) (195 bytů), Troubsko (o.Brno-venkov) (194 bytů), Vracov (o.Hodonín) (189 bytů), Hluboká nad Vltavou (o.Č.Budějovice) (187 bytů), Újezd u Brna (o.Brno-venkov) (186 bytů), Čeladná (o.Frýdek-Místek) (183 bytů), Litvínovice (o.Č.Budějovice) (182 bytů), Bystřice (o.Benešov) (181 bytů),Velká Bíteš (o.Žďár n.Sáz.) (179 bytů), Horní Jelení (o.Pardubice) (178 bytů), Dobřichovice (o.Praha-západ) (177 bytů), Bzenec (o.Hodonín) (177 bytů), Úvaly (o.Praha-východ) (176 bytů), Hodonice (o.Znojmo) (174 bytů), Vejprnice (o.Plzeň-sever) (171), Dolany (o.Olomouc) (169), Dolní Třebonín (o.Č.Krumlov) (169) a Kostelec na Hané (o.Prostějov) (162).

Seznam těchto menších sídel s rozsáhlými stavebními aktivitami v letech 1997 – 2004 ukazuje na proces suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst po roce 1990. Z uvedených 40 obcí se jich 13 nachází v zázemí Prahy, tři obce je možné nalézt v zázemí Brna. V okolí Plzně, Českých Budějovic a Pardubic se nachází po dvou obcích, v Chlumci stavěli dosavadní obyvatelé Ústí nad Labem, v Kosmonosech zaměstnanci podniků v Mladé Boleslavi. Další čtyři obce (Špindlerův Mlýn, Harrachov, Železná Ruda a Čeladná) jsou atraktivní pro bytovou výstavbu z hlediska horské rekreace a v Troubkách šlo především o bytovou výstavbu za obytné objekty zničené při záplavách v roce 1997. Zbývající obce nalézáme v blízkosti Tábora a Sezimova Ústí (Planá nad Lužnicí), u Jablonce nad Nisou (Rychnov u Jablonce nad Nisou), na jižní Moravě (Vracov, Bzenec, Hodonice a Velká Bíteš), v blízkosti Benešova (Bystřice), nedaleko Českého Krumlova (Dolní Třebonín), v blízkozti Olomouce (Dolany) a poblíž Ústí nad Orlicí (Letohrad). V Holýšově se pravděpodobně stavěly byty pro zaměstnance průmyslového podniku.

Intenzitu bytové výstavby vyšší než 20 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období 1997 – 2004 průměrně ročně mělo 10 obcí ze souboru vybraných obcí v tabulce 28. Jsou to obce Vestec (o.Praha-západ), Jesenice (o.Praha-západ), Sulice (o.Praha-východ), Hovorčovice (o.Praha-východ), Šestajovice (o.Praha-východ), Hostivice (o.Praha-západ), Špindlerův Mlýn (o.Trutnov), Zdiby (o.Praha-východ), Harrachov (o.Semily) a Bílovice nad Svitavou (o.Brno-venkov). V pěti obcích v zázemí Prahy převládala výstavba rodinných domů. V Sulici, Šestajovicích, Hovorčovicích a ve Zdibech tvořily byty v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb) 99 – 100 procentní podíl na úhrnu dokončených bytů, v Jesenici to byl 75% podíl. Ve Vestci a v Hostivicích převládala výstavba bytů v bytových domech. Ve zbývajících třech obcích, Harachově, Špindlerově Mlýně a Bílovicích nad Svitavou, převládala také výrazně výstavba bytů v bytových domech.

## 7.3. Bytová výstavba ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností

Jak již bylo uvedeno v metodické části tohoto materiálu, na základě zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, vznikly nové územně správní celky s působností od 1. ledna 2003. Včetně Prahy tak má Česká republika v současné době 206 správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Následující kapitola se zabývá rozmístěním bytové výstavby v období posledních osmi let do těchto „nových" správních obvodů. Nejprve zaměřme pozornost na změny v četnosti správních obvodů z hlediska intenzity dokončených bytů na 1 000 obyvatel v průběhu let 1997 - 2004.

**Tab. 4 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle intenzity bytové výstavby v letech 1997 – 2004**

| Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně | Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | absolutně | | | | | | | | | v procentech | | | | | | | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997-2004 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997-2004 |
| Méně než 1,00 | 68 | 45 | 30 | 17 | 25 | 24 | 35 | 16 | 13 | 33,0 | 21,8 | 14,6 | 8,3 | 12,1 | 11,7 | 17,0 | 7,8 | 6,3 |
| 1,00 - 1,99 | 85 | 90 | 80 | 62 | 69 | 59 | 62 | 62 | 69 | 41,3 | 43,7 | 38,8 | 30,1 | 33,5 | 28,6 | 30,1 | 30,1 | 33,5 |
| 2,00 - 2,99 | 34 | 41 | 52 | 62 | 55 | 50 | 50 | 56 | 89 | 16,5 | 19,9 | 25,2 | 30,1 | 26,7 | 24,3 | 24,3 | 27,2 | 43,2 |
| 3,00 - 3,99 | 14 | 19 | 30 | 39 | 33 | 45 | 32 | 30 | 23 | 6,8 | 9,2 | 14,6 | 18,9 | 16,0 | 21,8 | 15,5 | 14,6 | 11,2 |
| 4,00 a více | 5 | 11 | 14 | 26 | 24 | 28 | 27 | 42 | 12 | 2,4 | 5,3 | 6,8 | 12,6 | 11,7 | 13,6 | 13,1 | 20,4 | 5,8 |
| Celkem | 206 | 206 | 206 | 206 | 206 | 206 | 206 | 206 | 206 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Z tabulky 29 je možné vypozorovat, že vývoj četností správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle intenzity bytové výstavby je do jisté míry podobný s vývojem četností intenzity v okresech. Je zde zejména patrný významný pokles počtu správních obvodů s nejnižší intenzitou, který probíhal od roku 1997 až do roku 2000. V následujících letech došlo k růstu počtu správních obvodů, ve kterých v přepočtu na 1 000 obyvatel nebyl postaven ani jeden „celý" byt, až na 35 v roce 2003, v posledním roce sledovaného období se pak počet těchto okresů snížil na 16, což je nejméně za posledních osm let. V nejvyšším intervalu, tedy v intervalu se čtyřmi a více dokončenými byty na 1 000 obyvatel, je naopak zpočátku sledovaného období a také v roce 2004 patrný růst počtu obcí s takto vysokou intenzitou bytové výstavby. V jednotlivých letech je nejvíce zastoupena intenzita bytové výstavby od 1 do 2 dokončených bytů na 1 000 obyvatel, v ročním průměru celého sledovaného období pak nejvíce obcí spadá do intervalu 2 až 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel. Ve druhém nejvyšším intervalu se 3 až 4 dokončenými byty na 1 000 obyvatel se počet obcí během posledních tří let snížil ze 45 na 30.

V tabulce 30 na následující stránce jsou vybrány správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2002, 2003, 2004 a v průměru let 1997 – 2004**. Nejvyšší bytovou výstavbu** v ročním průměru let 1997 – 2004 měřenou intenzitním ukazatelem dokončených bytů měly především příměstské správní obvody v okolí Prahy, Brna a Plzně. Mezi čtyřmi obvody vykazujícími v uplynulých osmi letech nejvyšší intenzitu bytové výstavby se nacházejí všechny tři obvody obklopující Prahu (Černošice, Říčany a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav), ve čtvrtém obvodu Kuřim se

intenzivně staví především pro potřeby obyvatel města Brna, podobně jako ve šlapanickém správním obvodu nebo v obvodu Slavkov u Brna. Suburbanizační tendence kolem Plzně jsou posilovány rozvojem bytové výstavby ve správních obvodech Stod, Nýřany a Přeštice. Z dalších správních obvodů s relativně vysokou výstavbou v průměru let 1997 - 2004 je třeba jmenovat ještě Holicko

**Tab. 5 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v letech 2002, 2003, 2004 a v průměru let 1997 – 2004**

| Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v roce, období | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2002 | | 2003 | | 2004 | | 1997 – 2004 | |
| Nejvyšší hodnoty : | | | | | | | |
| Brandýs n/L.-St. Boleslav | 8,06 | Černošice | 12,06 | Brandýs n/L.-St. Boleslav | 18,52 | Černošice | 8,96 |
| Blatná | 7,93 | Kuřim | 9,09 | Černošice | 17,49 | Brandýs n/L.-St. Boleslav | 7,11 |
| Černošice | 7,73 | Mladá Boleslav | 8,95 | Kuřim | 11,57 | Kuřim | 6,57 |
| Kuřim | 7,31 | Bran. n/L-St. Boleslav | 8,16 | Lysá nad Labem | 11,11 | Říčany | 6,55 |
| Lanškroun | 7,05 | Říčany | 7,89 | Říčany | 10,55 | Holice | 5,44 |
| Holice | 6,99 | Nepomuk | 6,54 | Blovice | 9,34 | Šlapanice | 5,08 |
| Stod | 6,68 | Holice | 6,48 | Sušice | 8,73 | Stod | 4,45 |
| Bruntál | 6,63 | Šlapanice | 6,43 | Holice | 8,60 | Frýdlant nad Ostravicí | 4,31 |
| Říčany | 6,51 | Litovel | 6,19 | Horšovský Týn | 8,58 | Nepomuk | 4,30 |
| Nové Město n/Metují | 6,24 | Čáslav | 6,01 | Šlapanice | 8,05 | Dobříš | 4,21 |
| Přeštice | 6,20 | Horšovský Týn | 6,01 | Lanškroun | 7,75 | Horšovský Týn | 4,15 |
| Jihlava | 6,04 | Stod | 5,72 | Beroun | 7,00 | Tanvald | 4,14 |
| Horažďovice | 6,02 | Jablonec nad Nisou | 5,66 | Třeboň | 6,27 | Benešov | 3,97 |
| Frýdlant nad Ostravicí | 5,91 | Slavkov u Brna | 5,10 | Tišnov | 6,08 | Nýřany | 3,97 |
| Šlapanice | 5,87 | Pohořelice | 4,90 | Telč | 6,03 | Lanškroun | 3,83 |
| Nýřany | 5,77 | Přeštice | 4,75 | Turnov | 6,01 | Domažlice | 3,72 |
| Stříbro | 5,50 | Moravský Krumlov | 4,75 | Slavkov u Brna | 6,01 | Slavkov u Brna | 3,72 |
| Tanvald | 4,90 | Klatovy | 4,62 | Domažlice | 5,80 | Jihlava | 3,66 |
| Židlochovice | 4,84 | Kostelec nad Orlicí | 4,58 | Jihlava | 5,80 | Třeboň | 3,63 |
| Blansko | 4,82 | Roudnice nad Labem | 4,36 | České Budějovice | 5,58 | Přeštice | 3,63 |
| Průměr ČR | 2,68 | Průměr ČR | 2,66 | Průměr ČR | 3,16 | Průměr ČR | 2,43 |
| Varnsdorf | 0,92 | Horažďovice | 0,81 | Karviná | 1,08 | Odry | 1,17 |
| Lovosice | 0,90 | Chomutov | 0,81 | Chomutov | 1,02 | Žďár nad Sázavou | 1,16 |
| Karviná | 0,79 | Lovosice | 0,79 | Nový Bydžov | 1,01 | Hodonín | 1,15 |
| Nymburk | 0,74 | Šumperk | 0,78 | Náměšť nad Oslavou | 1,01 | Krnov | 1,11 |
| Teplice | 0,72 | Strakonice | 0,76 | Kraslice | 0,99 | Frýdlant | 1,09 |
| Bohumín | 0,67 | Karviná | 0,74 | Bílovec | 0,94 | Ostrava | 1,06 |
| Chomutov | 0,66 | Krnov | 0,72 | Mariánské Lázně | 0,89 | Bílina | 1,00 |
| Havířov | 0,66 | Kraslice | 0,71 | Ostrava | 0,88 | Bohumín | 0,96 |
| Bystřice n/Pernštejnem | 0,62 | Podbořany | 0,70 | Šumperk | 0,85 | Teplice | 0,92 |
| Hlinsko | 0,60 | Otrokovice | 0,65 | Děčín | 0,83 | Hlinsko | 0,89 |
| Mikulov | 0,60 | Rumburk | 0,62 | Frýdlant | 0,82 | Louny | 0,88 |
| Most | 0,57 | Písek | 0,61 | Havířov | 0,76 | Havířov | 0,87 |
| Krnov | 0,53 | Bohumín | 0,60 | Kadaň | 0,71 | Vodňany | 0,85 |
| Pacov | 0,49 | Nový Bydžov | 0,59 | Ústí nad Labem | 0,71 | Ústí nad Labem | 0,84 |
| Bílina | 0,49 | Pacov | 0,59 | Písek | 0,61 | Karviná | 0,80 |
| Litvínov | 0,45 | Broumov | 0,57 | Vodňany | 0,54 | Litvínov | 0,61 |
| Votice | 0,42 | Most | 0,55 | Bílina | 0,44 | Chomutov | 0,59 |
| Kraslice | 0,28 | Louny | 0,44 | Litvínov | 0,43 | Most | 0,56 |
| Vodňany | 0,09 | Aš | 0,29 | Hlinsko | 0,37 | Kraslice | 0,53 |
| Týn nad Vltavou | 0,00 | Týn nad Vltavou | 0,00 | Most | 0,35 | Týn nad Vltavou | 0,32 |
| Nejnižší hodnoty : | | | | | | | |

(Především zásluhou 555 bytů postavených v Holicích, Býšti a Horním Jelením. Zejména v Býšti se jedná o bytovou výstavbu zapříčiněnou suburbanizací

Hradce Králové), Tanvaldsko a správní obvody Frýdlant nad Ostravicí a Dobříš. Do popředí v intenzitě bytové výstavby vystupuje také region jihozápadních Čech, který je zastoupen správními obvody Horšovský Týn, Domažlice a Nepomuk.

**Nejnižší intenzita bytové výstavby** v období 1997 - 2004 byla zaznamenána v převážné míře v severních a v severozápadních Čechách a na Ostravsku, tedy v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací české ekonomiky. Mezi 10 obvody s nejvíce zaostávající bytovou výstavbou se v těchto regionech nachází osm správních obvodů (Kraslice, Chomutov, Most, Litvínov, Karviná, Louny, Ústí nad Labem a Havířov). Nejnižší hodnotu intenzitního ukazatele v průměru posledních osmi let ovšem vykázal správní obvod Týn nad Vltavou, kde v letech 2001 až 2003 nebyl postaven žádný byt, v roce 2004 zde bylo dokončeno 19 bytů. Jen o málo úspěšněji si vedl zejména v letech 2000 - 2002 sousední správní obvod Vodňany. V roce 2003 se již bytová výstavba ve Vodňanech mírně zlepšila, bylo zde dokončeno 17 bytů z toho 10 v rodinných domech. Jde o specifické obvody, kde byla v minulých letech vysoká bytová výstavba v důsledku jaderné elektrárny Temelín. Tyto dva jihočeské obvody se tak stávají v jižních Čechách ostrůvkem s nejnižší bytovou výstavbou v posledních letech.

## 7.4. Bytová výstavba ve vybraných městech

Převážná většina bytového fondu České republiky (65,8 % při sčítání v roce 2001) se koncentruje do měst s 5 tis. a více obyvateli. Vzhledem k neustálému nárůstu počtu domácností vzrůstá tlak na novou bytovou výstavbu právě v těchto městech, kde existuje největší reálná potřeba zejména nájemních bytů. Následující kapitola je věnována rozmístění dokončených bytů do vybraných měst (mezi něž jsme zahrnuli všechna města s 5 tis. a více obyvateli a dále 13 sídel správních obvodů s méně než 5 tis. obyvateli), která jsou rozdělena do dvou kategorií – na města s 10 tis. a více obyvateli a města s méně než 10 tis. obyvateli.

V úhrnu let 1997 - 2004 bylo ve městech s 10 tis. a více obyvateli postaveno 90 253 bytů. Tento počet znamenal průměrné roční dokončování 2,02 staveb bytů na 1 000 obyvatel. Touto hodnotou desetitisícová města sice zlepšila hodnotu ukazatele oproti roku 2003, ale za celostátní úrovní (2,39) stále poměrně výrazně zaostávají. Naproti tomu intenzitní ukazatel za vybraná města s méně než 10 tis. obyvateli, který dosáhl hodnoty 2,77 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v ročním průměru, byl mírně nadprůměrný.

Za celé sledované osmileté období bylo v nejnižším intervalu (méně než jeden dokončený byt na 1 000 obyvatel) nejméně měst s 10 tisíci a více obyvateli v roce 2000 a 2004, mezi těmito roky se počet měst s nejnižší intenzitou bytové výstavby pohyboval kolem 50, nevíce měst s nejnižší intenzitou bylo v roce 1997. V jednotlivých letech celého osmiletého období byl největší počet měst v intervalu s nejnižší intenzitou bytové výstavby kromě roku 2004, kdy bylo nejvíce měst s intenzitou 1 – 2 dokončené byty na 1 000 obyvatel. V průměru let 1997 – 2004 byl také nejvyšší počet měst v tomto druhém nejnižším intervalu, což znamená, že průměrně ročně za posledních osm let bylo ve více než 60 % měst s 10 000 a více obyvateli dokončováno méně než 2 byty na 1 000 obyvatel. Počet měst s 10 tisíci a více obyvateli v nejvyšším intervalu s intenzitou vyšší než 5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel se od roku 2000 do roku 2003 snížil z 9 na 4, v roce 2004 pak vzrostl na 10.

Avšak v průměru let 1997 – 2004 nebyla v žádném městě dosažena intenzita bytové výstavby 5 a více dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

**Tab. 6 Četnost měst s 10 000 a více obyvateli a s méně než 10 000 obyvateli[1)] podle intenzity bytové výstavby v období 1997 – 2004**

| Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu | Počet měst | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | s 10 000 a více obyvateli | | | | | | | | | s méně než 10 000 obyvateli | | | | | | | | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997 - 2004 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997 - 2004 |
| | Absolutně | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Méně než 1,00 | 67 | 54 | 45 | 40 | 50 | 52 | 51 | 40 | 29 | 62 | 58 | 42 | 35 | 35 | 34 | 46 | 40 | 6 | |
| 1,00 – 1,99 | 32 | 40 | 33 | 44 | 36 | 37 | 39 | 44 | 51 | 38 | 42 | 41 | 40 | 43 | 47 | 33 | 38 | 42 | |
| 2,00 – 2,99 | 19 | 16 | 28 | 24 | 20 | 16 | 15 | 20 | 35 | 13 | 20 | 21 | 23 | 22 | 24 | 16 | 21 | 58 | |
| 3,00 – 3,99 | 6 | 10 | 11 | 9 | 13 | 15 | 12 | 9 | 13 | 14 | 7 | 18 | 14 | 24 | 13 | 12 | 14 | 17 | |
| 4,00 – 4,99 | 2 | 7 | 7 | 5 | 6 | 5 | 10 | 8 | 3 | 5 | 3 | 8 | 13 | 7 | 6 | 8 | 4 | 14 | |
| 5,00 a více | 5 | 4 | 7 | 9 | 6 | 6 | 4 | 10 | 0 | 17 | 19 | 19 | 24 | 18 | 25 | 34 | 32 | 12 | |
| Celkem | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | |
| | v % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Méně než 1,00 | 51,1 | 41,2 | 34,4 | 30,5 | 38,2 | 39,7 | 38,9 | 30,5 | 22,1 | 41,6 | 38,9 | 28,2 | 23,5 | 23,5 | 22,8 | 30,9 | 26,8 | 4,0 | |
| 1,00 – 1,99 | 24,4 | 30,5 | 25,2 | 33,6 | 27,5 | 28,2 | 29,8 | 33,6 | 38,9 | 25,5 | 28,2 | 27,5 | 26,8 | 28,9 | 31,5 | 22,1 | 25,5 | 28,2 | |
| 2,00 – 2,99 | 14,5 | 12,2 | 21,4 | 18,3 | 15,3 | 12,2 | 11,5 | 15,3 | 26,7 | 8,7 | 13,4 | 14,1 | 15,4 | 14,8 | 16,1 | 10,7 | 14,1 | 38,9 | |
| 3,00 – 3,99 | 4,6 | 7,6 | 8,4 | 6,9 | 9,9 | 11,5 | 9,2 | 6,9 | 9,9 | 9,4 | 4,7 | 12,1 | 9,4 | 16,1 | 8,7 | 8,1 | 9,4 | 11,4 | |
| 4,00 – 4,99 | 1,5 | 5,3 | 5,3 | 3,8 | 4,6 | 3,8 | 7,6 | 6,1 | 2,3 | 3,4 | 2,0 | 5,4 | 8,7 | 4,7 | 4,0 | 5,4 | 2,7 | 9,4 | |
| 5,00 a více | 3,8 | 3,1 | 5,3 | 6,9 | 4,6 | 4,6 | 3,1 | 7,6 | 0,0 | 11,4 | 12,8 | 12,8 | 16,1 | 12,1 | 16,8 | 22,8 | 21,5 | 8,1 | |
| Celkem | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | |

1) Vybraná města do 10 000 obyvatel tvoří všechna města s 5 000-9 999 obyvateli a dále 13 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

Obce s méně než 10 000 obyvateli se v intervalu s nejnižším počtem dokončených bytů vyvíjely příznivě až do roku 2003, kdy byl zastaven dosavadní klesající trend počtu obcí v tomto intervalu. V roce 2003 se počet obcí s méně než jedním dokončeným bytem na 1 000 obyvatel zvýšil až na 46, v roce 2004 opět klesl na 40. Počet měst s nejvyšší intenzitou bytové výstavby od roku 2001 do roku 2003 vzrostl z 18 na 34, avšak v roce 2004 bylo o dvě obce s nejvyšší intenzitou méně. Nejvíce obcí bylo v letech 1997, 1998, 1999, 2003 a 2004 v nejnižším intervalu, ve zbývajících třech letech osmiletého období (2000 – 2002) se pak nejvíce obcí s 10 000 a méně obyvateli vyskytovalo v intervalu s 1 – 2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel. V průměru let 1997 – 2004 však nejvíce obcí spadá do intervalu se 2 – 3 dokončenými byty na 1 000 obyvatel, nejméně obcí pak spadá do nejnižšího intervalu s méně než jedním dokončeným bytem průměrně ročně.

Jmenovitý přehled měst s nejintenzivnější bytovou výstavbou průměrně ročně za posledních osm let a měst s nejnižšími hodnotami intenzity podává tabulka 32 na následující straně.

Mezi městy s **10 tisíci a více obyvateli** jsou rozdíly v intenzitě bytové výstavby poměrně značné. Rozdíl mezi krajními hodnotami v Rychnově nad Kněžnou na jedné straně a v Chomutově na druhé straně představuje 210,9 % ukazatele za průměr desetitisícových měst. Města této velikosti uplatňující nejúspěšněji svou bytovou politiku se nacházejí ve východních Čechách (vedle Rychnova nad Kněžnou se jedná ještě o Vysoké Mýto), ve východní části Středočeského kraje (Poděbrady, Říčany, Benešov a Čelákovice), na úpatí Šumavy (Prachatice) a na Moravě (Bruntál (sever), Litovel (střední Morava) a Jihlava (jih)). Města s nejnižšími intenzitními ukazateli se koncentrují s výjimkou Neratovic do prostoru

Ústecko-chomutovské aglomerace a na Ostravsku (z důvodů v první části materiálu uvedených).

Také rozdíly v intenzitě bytové výstavby ve vybraných městech **s méně než 10 tis. obyvateli** byly významné. Na jedné straně bylo v Hostivicích dokončováno v ročním průměru na 1 000 bydlících obyvatel 27,12 nových bytů, na druhé straně byl ve Vimperku intenzitní ukazatel pouhých 0,12 bytů. Rozdíl mezi těmito extrémními hodnotami představuje neobyčejně vysokých 974,7 % průměrné hodnoty za města této velikostní skupiny. V bytové politice úspěšná pětitisícová města se velké míře nacházejí v blízkosti největších měst republiky, ať již Prahy (Černošice, Roztoky, Hostivice, Milovice), Plzni (Nepomuk, Stod) nebo Brnu (Kuřim). Vedle měst se zcela dominantní výstavbou bytových domů (Stochov, Nepomuk, Stod) napomohla v některých případech vysoké hodnotě intenzitního ukazatele i rozsáhlá výstavba rodinných domů. To se týká vedle Kuřimi, Roztoků, Hostivic , Kdyně a Třeboně v prvé řadě Černošic, kde se byty mimo rodinné domy stavěly v zanedbatelné míře. Ve skupině měst s nejnižšími hodnotami je pět měst z regionu severních a severozápadních Čech (Kraslice, Mimoň, Duchcov, Habartov, Odry). Zcela specifickým případem jsou Milovice, které od počátku devadesátých let procházejí značně progresivním populačním vývojem, zde však byla potřeba nových bytů řešena rekonstrukcí a modernizací stávajícího bytového fondu po zrušení vojenské posádky.

**Tab. 7 Vybraná města s 10 000 a více obyvateli a s méně než 10 000 obyvateli[1)] s nevyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v průměru let 1997 - 2004**

| Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období 1997 - 2004 ve městech | | | |
|---|---|---|---|
| s 10 000 a více obyvatel | | s méně než 10 000 obyvateli | |
| Nejvyšší hodnoty: | | | |
| Rychnov nad Kněžnou | 4,55 | Hostivice | 27,12 |
| Bruntál | 4,35 | Roztoky | 10,62 |
| Vysoké Mýto | 4,11 | Nepomuk | 10,10 |
| Poděbrady | 3,98 | Kuřim | 8,72 |
| Říčany | 3,80 | Kdyně | 7,48 |
| Čelákovice | 3,78 | Černošice | 6,93 |
| Jihlava | 3,56 | Milovice | 5,61 |
| Benešov | 3,51 | Polná | 5,56 |
| Prachatice | 3,45 | Stod | 5,47 |
| Litovel | 3,32 | Třeboň | 5,43 |
| Průměr měst s 10 000 a více obyvateli | 2,02 | Průměr vybraných měst do 10 000 obyvatel | 2,77 |
| Karviná | 0,55 | Žamberk | 1,11 |
| Most | 0,54 | Vodňany | 1,10 |
| Frýdek-Místek | 0,53 | Odry | 1,10 |
| Havířov | 0,50 | Rousínov | 1,00 |
| Teplice | 0,47 | Habartov | 0,85 |
| Litvínov | 0,41 | Duchcov | 0,49 |
| Ústí nad Labem | 0,38 | Týn nad Vltavou | 0,46 |
| Neratovice | 0,34 | Kraslice | 0,39 |
| Louny | 0,33 | Mimoň | 0,33 |
| Chomutov | 0,29 | Vimperk | 0,12 |
| Nejnižší hodnoty: | | | |

[1)] Vybraná města do 10 000 obyvatel tvoří všechna města s 5 000-9 999 obyvateli a dále 13 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

## 7.5. Bytová výstavba ve městech s 50 000 a více obyvateli

V současné době je v České republice 21 měst s více než 50 tisíci obyvateli. Jak již bylo dříve zmíněno, oproti roku 2003 došlo ke snížení počtu těchto měst z 22 na 21, na konci roku 2004 měla Jihlava 49 865 obyvatel ve vymezení k roku 2004. Ve městech s 50 000 a více obyvateli žije dnes téměř jedna třetina obyvatelstva republiky a podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 je zde umístěno 35,5 % trvale obydleného bytového fondu. Vzhledem ke specifičnosti těchto měst (stárnutí obyvatelstva, vysoká rozvodovost, štěpení domácností apod.) věnujeme tomuto souboru následující rozbor.

Tabulka 33 uvádí vedle absolutního počtu dokončených bytů rovněž intenzitní ukazatele bytové výstavby, obojí v jednotlivých letech a v osmiletém průměru[1)].

**Tab. 8 Intenzita dokončených bytů ve městech s 50 000 a více obyvateli v letech 1997 - 2004**

| Město | Počet dokončených bytů[1)] v roce, období | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | absolutně | | | | | | | | | na 1 000 obyvatel středního stavu | | | | | | | | |
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997-2004 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 1997 - 2004 |
| Praha | 1 833 | 3 636 | 3 637 | 3 593 | 3 210 | 3 950 | 4 415 | 5 924 | 30 198 | 1,52 | 3,04 | 3,06 | 3,03 | 2,76 | 3,41 | 3,80 | 5,08 | 3,20 |
| Kladno | 11 | 16 | 268 | 34 | 27 | 41 | 36 | 40 | 473 | 0,15 | 0,22 | 3,74 | 0,48 | 0,38 | 0,58 | 0,51 | 0,58 | 0,83 |
| Č. Budějovice | 156 | 188 | 103 | 33 | 348 | 198 | 189 | 364 | 1 579 | 1,57 | 1,89 | 1,04 | 0,33 | 3,58 | 2,06 | 1,98 | 3,83 | 2,02 |
| Plzeň | 82 | 271 | 243 | 218 | 224 | 288 | 205 | 353 | 1 884 | 0,48 | 1,60 | 1,44 | 1,30 | 1,35 | 1,75 | 1,25 | 2,16 | 1,41 |
| Karlovy Vary | 51 | 110 | 204 | 93 | 25 | 37 | 44 | 91 | 655 | 0,93 | 2,01 | 3,74 | 1,71 | 0,47 | 0,70 | 0,85 | 1,76 | 1,53 |
| Děčín | 11 | 17 | 30 | 93 | 24 | 83 | 103 | 26 | 387 | 0,21 | 0,32 | 0,57 | 1,76 | 0,46 | 1,59 | 1,98 | 0,50 | 0,92 |
| Chomutov | 1 | 8 | 16 | 17 | 12 | 14 | 10 | 39 | 117 | 0,02 | 0,15 | 0,31 | 0,33 | 0,24 | 0,28 | 0,20 | 0,78 | 0,29 |
| Most | 9 | 86 | 65 | 12 | 32 | 38 | 38 | 21 | 301 | 0,13 | 1,22 | 0,93 | 0,17 | 0,47 | 0,56 | 0,56 | 0,31 | 0,54 |
| Teplice | 38 | 3 | 20 | 32 | 24 | 14 | 12 | 52 | 195 | 0,72 | 0,06 | 0,38 | 0,60 | 0,47 | 0,27 | 0,23 | 1,02 | 0,47 |
| Ústí nad Labem | 4 | 54 | 29 | 33 | 65 | 42 | 31 | 32 | 290 | 0,04 | 0,56 | 0,30 | 0,34 | 0,68 | 0,44 | 0,33 | 0,34 | 0,38 |
| Liberec | 255 | 177 | 171 | 345 | 235 | 308 | 239 | 442 | 2 172 | 2,54 | 1,77 | 1,72 | 3,47 | 2,37 | 3,14 | 2,45 | 4,53 | 2,74 |
| Hradec Králové | 167 | 201 | 354 | 154 | 190 | 237 | 114 | 132 | 1 549 | 1,67 | 2,02 | 3,58 | 1,57 | 1,96 | 2,47 | 1,20 | 1,39 | 1,99 |
| Pardubice | 39 | 197 | 192 | 234 | 376 | 259 | 80 | 204 | 1 581 | 0,42 | 2,12 | 2,08 | 2,55 | 4,15 | 2,88 | 0,89 | 2,31 | 2,17 |
| Brno | 457 | 862 | 1451 | 1007 | 1000 | 1081 | 1095 | 1240 | 8 193 | 1,18 | 2,24 | 3,78 | 2,63 | 2,66 | 2,91 | 2,96 | 3,37 | 2,71 |
| Olomouc | 90 | 261 | 249 | 465 | 389 | 348 | 189 | 276 | 2 267 | 0,86 | 2,52 | 2,41 | 4,52 | 3,79 | 3,42 | 1,87 | 2,73 | 2,76 |
| Zlín | 209 | 100 | 178 | 95 | 127 | 69 | 299 | 199 | 1 276 | 2,55 | 1,22 | 2,19 | 1,17 | 1,57 | 0,86 | 3,76 | 2,52 | 1,98 |
| Frýdek-Místek | 54 | 14 | 23 | 27 | 25 | 54 | 37 | 27 | 261 | 0,86 | 0,22 | 0,37 | 0,44 | 0,41 | 0,89 | 0,61 | 0,45 | 0,53 |
| Karviná | 30 | 30 | 29 | 35 | 39 | 35 | 24 | 63 | 285 | 0,45 | 0,45 | 0,44 | 0,53 | 0,60 | 0,54 | 0,38 | 0,99 | 0,55 |
| Havířov | 54 | 11 | 48 | 52 | 30 | 23 | 88 | 41 | 347 | 0,62 | 0,13 | 0,55 | 0,60 | 0,35 | 0,27 | 1,03 | 0,48 | 0,50 |
| Opava | 86 | 47 | 58 | 40 | 67 | 143 | 85 | 87 | 613 | 1,39 | 0,76 | 0,94 | 0,66 | 1,09 | 2,35 | 1,41 | 1,45 | 1,25 |
| Ostrava | 216 | 435 | 261 | 232 | 345 | 328 | 287 | 243 | 2 347 | 0,67 | 1,35 | 0,81 | 0,72 | 1,09 | 1,04 | 0,92 | 0,78 | 0,92 |
| ČR celkem | 15 159 | 20 027 | 23 734 | 25 207 | 24 758 | 27 291 | 27 127 | 32 268 | 195 571 | 1,47 | 1,95 | 2,31 | 2,45 | 2,42 | 2,68 | 2,66 | 3,16 | 2,39 |

[1)] V letech 1997 a 1998 bez bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, bytů v nebytových objektech a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

V letech 1997 - 2004 bylo v jednadvaceti největších městech České republiky dokončeno celkem 56 970 bytů. Tento počet znamenal, že v přepočtu na 1 000 obyvatel v nich bylo v ročním průměru postaveno 2,14 bytů. Tímto ukazatelem města s 50 tis. a více obyvateli stále dosti zaostávají za celostátním průměrem 2,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

[1)] V letech 1997 a 1998 ovšem ještě nebyly do celkového objemu dokončených bytů zahrnuty byty dokončené v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, byty dokončené v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů.

Uvedený soubor je z hlediska intenzity bytové výstavby **značně diferencován.**

V ročním průměru období 1997 – 2004 pouze čtyři města, Praha, Olomouc, Brno a Liberec, vykázala hodnotu intenzitního ukazatele vyšší než je za stejné období celorepublikový průměr. Nejvyšší hodnoty intenzity bytové výstavby bylo dosaženo v Praze, kde se ve sledovaném období stavělo 3,2 bytů průměrně ročně. Zejména v roce 2004 se zde stavělo velmi intenzivně, bylo dokončeno 5,08 bytů na 1 000 obyvatel. Intenzita bytové výstavby měst s 50 tisíci a více obyvateli je celkově nízká. Praha je jediné město, ve kterém byla hodnota intenzitního ukazatele v ročním průměru sledovaného období vyšší než tři.

Je logické, že města ve strukturálně postižených regionech (převážně ze severních a severozápadních Čech a z Ostravska) mají nižší potřebu bytové výstavby. Přesto je třeba zvláště upozornit na 10 měst, ve kterých je úroveň bytové výstavby velmi nízká. Intenzitu bytové výstavby menší než jeden byt na 1 000 obyvatel průměrně ročně měla ve sledovaném období tato města: Chomutov, Ústí nad Labem, Teplice, Havířov, Karviná, Frýdek-Místek, Most, Děčín, Kladno a Ostrava.

Počet dokončených bytů v jednotlivých městech meziročně kolísal, což se projevilo i na intenzitním ukazateli. V roce 2004 se nejintenzivněji stavělo v Praze, kde bylo postaveno 5,08 bytů na 1 000 obyvatel. Tato hodnota je nejvyšší za všechna města i v celém sledovaném období. V roce 2004 se také intenzivně stavělo v Liberci, Českých Budějovicích a Brně. Naproti tomu nejnižší hodnoty intenzitního ukazatele za všechna města za posledních osm let bylo dosaženo v Chomutově, kde bylo v roce 1997 dokončeno 0,02 bytu na 1 000 obyvatel. V Chomutově, Ústí nad Labem, Frýdku-Místku a Karviné nebyl ani v jednom roce sledovaného období dokončen více jak 1 byt na 1 000 obyvatel.