

8. STRUKTURA DOKONČENÝCH BYTŮ PODLE DRUHU BUDOVY

8.1. Dokončené byty podle druhu stavby a velikostních skupin obcí

Velikostní rozrůznění struktury bytové výstavby vyplývá již ze samotné podstaty venkovské a městské zástavby. Ve městských kategoriích vyvolává větší potřeba bytů silnější tlaky na výstavbu nájemních bytů v bytových domech, zatímco charakteru venkovských obcí odpovídá nízkopodlažní individuální zástavba. Odlišnosti struktury bytové výstavby v období 1997 - 2004 podle sedmi statisticky sledovaných druhů budov mezi jednotlivými velikostními skupinami obcí zachycuje tabulka 34.

Tab. 1 Struktura bytů dokončených v období 1997 - 2004 podle druhu stavby a podle velikostních skupin obcí¹⁾

Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)	Dokončené byty							
	celkem	v tom:						stavební úpravy nebyt. prostorů
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penziony	nebytové objekty	
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně								
Do 500	15 889	10 944	407	2 739	236	195	579	789
500 - 999	18 818	12 515	1 055	3 036	488	522	516	686
1 000 - 1 999	23 024	13 660	2 635	3 088	740	1 136	720	1 045
2 000 - 4 999	27 242	12 273	5 893	3 491	1 541	2 074	750	1 220
5 000 - 9 999	20 345	7 172	5 697	2 368	2 195	1 542	578	793
10 000 - 19 999	16 205	5 361	4 764	1 594	1 515	514	620	1 837
20 000 - 49 999	17 078	5 638	5 750	1 728	1 904	389	635	1 034
50 000 - 99 999	12 081	4 135	5 232	698	1 064	217	323	412
100 000 a více	44 889	9 959	23 233	1 959	6 836	549	617	1 736
Celkem	195 571	81 657	54 666	20 701	16 519	7 138	5 338	9 552
Skladba v %								
Do 500	100,0	68,9	2,6	17,2	1,5	1,2	3,6	5,0
500 - 999	100,0	66,5	5,6	16,1	2,6	2,8	2,7	3,6
1 000 - 1 999	100,0	59,3	11,4	13,4	3,2	4,9	3,1	4,5
2 000 - 4 999	100,0	45,1	21,6	12,8	5,7	7,6	2,8	4,5
5 000 - 9 999	100,0	35,3	28,0	11,6	10,8	7,6	2,8	3,9
10 000 - 19 999	100,0	33,1	29,4	9,8	9,3	3,2	3,8	11,3
20 000 - 49 999	100,0	33,0	33,7	10,1	11,1	2,3	3,7	6,1
50 000 - 99 999	100,0	34,2	43,3	5,8	8,8	1,8	2,7	3,4
100 000 a více	100,0	22,2	51,8	4,4	15,2	1,2	1,4	3,9
Celkem	100,0	41,8	28,0	10,6	8,4	3,6	2,7	4,9

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 (úhrnem bylo dokončeno 199 325 bytů).

Složení dokončených bytů podle druhu staveb ve městech a venkovských obcích potvrzuje předpoklad, že s růstem velikosti obce klesá podíl bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb), přičemž až do hranice 5 tis. obyvatel mají rodinné domy mezi dokončenými byty nadpoloviční převahu. Ve skupině obcí s 5 – 10 tisíci obyvateli je podíl bytů v rodinných domech 46 procentní. Ve městech s 10 - 100 tis. obyvateli podílový ukazatel pohybuje na úrovni mezi 40 a 43 %. Teprve ve velkoměstech jsou rodinné domy zastoupeny v bytové výstavbě významně nižším, přibližně 27% podílem. U nových bytových domů (bez nástaveb a přístaveb) roste jejich zastoupení mezi dokončenými byty s růstem

velikosti obce zcela plynule. Naproti tomu podíl nástaveb a přístaveb k bytovým domům po počátečním plynulém vzestupu v rozmezí 5 - 100 tis. obyvatel v obci kolísá. Nicméně nejvyšší hodnoty dosahuje rovněž ve velkoměstech.

Domy s pečovatelskou službou a domovy-penziony se nejvíce uplatňují v bytové výstavbě obcí se 2 - 10 tis. obyvateli. To je odrazem toho, že pro starší občany je více výhodné bydlení v klidnějším prostředí, kde však zároveň mají zabezpečeny všechny základní služby. Výstavba bytů v nebytových objektech je z hlediska velikostního rozrůznění rozložena rovnoměrně, nejméně se těchto bytů stavělo v největších městech. Význam stavebních úprav nebytových prostorů v bytové výstavbě je ovšem zdaleka největší ve městech s 10 - 20 tis. obyvateli, kde jsou zastoupeny mezi dokončenými byty v úhrnu posledních osmi let 11,3 %.

8.2. Struktura dokončených bytů podle druhu budovy a podle krajů

Mezikrajské rozdíly struktury bytové výstavby v období 1997 - 2004 jsou většinou odrazem odlišností ve struktuře bytového fondu. Vysoká tradice individuální zástavby ovlivňuje většinou i vyšší zastoupení rodinných domů mezi dokončenými byty a naopak. To potvrzuje i tabulka 35, z níž je však patrné, že existují i výjimky.

Tab. 2 Struktura bytů dokončených v období 1997 - 2004 podle druhu stavby a podle krajů

Kraj	Dokončené byty							
	celkem	v tom:						stavební úpravy nebyt. prostorů
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penziony	nebytové objekty	
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně								
Hl.m. Praha	30 459	5 867	17 745	825	4 002	257	337	1 426
Středočeský	29 026	16 851	4 930	2 804	1 524	1 019	696	1 202
Jihočeský	12 586	5 678	2 763	1 166	1 037	970	371	601
Plzeňský	12 237	5 151	2 868	1 140	804	828	448	998
Karlovarský	3 886	1 707	837	206	416	161	152	407
Ústecký	7 418	3 190	1 491	362	690	317	578	790
Liberecký	7 745	3 043	2 550	440	565	450	325	372
Královéhradecký	11 110	4 174	2 968	1 140	706	553	515	1 054
Pardubický	10 606	3 900	3 482	1 249	413	480	272	810
Vysočina	10 404	4 563	1 828	1 538	941	543	398	593
Jihomoravský	24 020	9 955	6 100	2 735	2 966	981	620	663
Olomoucký	12 249	4 763	2 912	1 863	1 268	577	453	413
Zlínský	12 215	5 593	2 603	2 111	354	708	371	475
Moravskoslezský	15 364	7 222	1 589	3 122	833	718	341	1 539
Celkem	199 325	81 657	54 666	20 701	16 519	8 562	5 877	11 343
Skladba v %								
Hl.m. Praha	100,0	19,3	58,3	2,7	13,1	0,8	1,1	4,7
Středočeský	100,0	58,1	17,0	9,7	5,3	3,5	2,4	4,1
Jihočeský	100,0	45,1	22,0	9,3	8,2	7,7	2,9	4,8
Plzeňský	100,0	42,1	23,4	9,3	6,6	6,8	3,7	8,2
Karlovarský	100,0	43,9	21,5	5,3	10,7	4,1	3,9	10,5
Ústecký	100,0	43,0	20,1	4,9	9,3	4,3	7,8	10,6
Liberecký	100,0	39,3	32,9	5,7	7,3	5,8	4,2	4,8
Královéhradecký	100,0	37,6	26,7	10,3	6,4	5,0	4,6	9,5
Pardubický	100,0	36,8	32,8	11,8	3,9	4,5	2,6	7,6
Vysočina	100,0	43,9	17,6	14,8	9,0	5,2	3,8	5,7
Jihomoravský	100,0	41,4	25,4	11,4	12,3	4,1	2,6	2,8
Olomoucký	100,0	38,9	23,8	15,2	10,4	4,7	3,7	3,4
Zlínský	100,0	45,8	21,3	17,3	2,9	5,8	3,0	3,9
Moravskoslezský	100,0	47,0	10,3	20,3	5,4	4,7	2,2	10,0
Celkem	100,0	41,0	27,4	10,4	8,3	4,3	2,9	5,7

Vysoký podíl rodinných domů v bytové výstavbě Středočeského a Zlínského kraje (včetně nástaveb a přístaveb více než 60%) a rovněž kraje Vysočina (včetně nástaveb a přístaveb 58,7 %) jednoznačně vyplývá z vysoké tradice individuální zástavby v těchto regionech. Nebýt města Brna, jistě by se do této skupiny zařadil i Jihomoravský kraj, neboť celé široké zázemí moravské metropole představuje tradiční baštu rodinného bydlení. Zajímavé je dvoutřetinové zastoupení rodinných domů mezi dokončenými byty v uplynulých osmi letech Moravskoslezský kraj, jehož překvapivá pozice ve struktuře bytové výstavby byla především ovlivněna útlumem výstavby bytových domů, o jehož příčinách bylo již v publikaci pojednáno. Naopak méně než poloviční podíl rodinných domů v bytové výstavbě Pardubického kraje byl pravděpodobně zapříčiněn rozvojem výstavby bytových domů v krajském městě, v Královéhradeckém kraji zase orientací na jiné formy výstavby (např. na stavební úpravy nebytových prostorů). Na druhé straně významnou úlohu hrají byty mimo rodinné domy vedle hlavního města Prahy (s tříčtvrtinovým zastoupením) podle předpokladů rovněž v krajích Karlovarském, Ústeckém a Libereckém, kde jsou zastoupeny více než polovinou.

Od roku 1999 člení statistický výkaz Stav 7-99 byty dokončené v nových rodinných domech (tedy bez nástaveb a přístaveb) ještě podle charakteru stavby na tři skupiny: byty dokončené v samostatném rodinném domě, v rodinném dvojdomě a v řadovém rodinném domě. Tabulka 36 podává přehled o této struktuře na úrovni krajů.

Tab. 3 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1999 - 2004 podle charakteru stavby a podle krajů

Kraj	Počet bytů dokončených v rodinných domech ¹⁾							
	absolutně				v procentech			
	celkem	v tom podle charakteru stavby			celkem	v tom podle charakteru stavby		
		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům
Hl.m. Praha	4 408	2 970	383	1 055	100,0	67,4	8,7	23,9
Středočeský	14 076	12 876	317	883	100,0	91,5	2,3	6,3
Jihočeský	4 788	4 096	77	615	100,0	85,5	1,6	12,8
Plzeňský	4 220	3 854	112	254	100,0	91,3	2,7	6,0
Karlovarský	1 350	1 267	35	48	100,0	93,9	2,6	3,6
Ústecký	2 681	2 346	102	233	100,0	87,5	3,8	8,7
Liberecký	2 452	2 310	64	78	100,0	94,2	2,6	3,2
Královéhradecký	3 345	3 075	169	101	100,0	91,9	5,1	3,0
Pardubický	3 293	2 806	203	284	100,0	85,2	6,2	8,6
Vysočina	3 778	3 303	83	392	100,0	87,4	2,2	10,4
Jihomoravský	8 103	5 777	536	1 790	100,0	71,3	6,6	22,1
Olomoucký	3 957	3 339	187	431	100,0	84,4	4,7	10,9
Zlínský	4 539	3 886	137	516	100,0	85,6	3,0	11,4
Moravskoslezský	5 822	5 528	77	217	100,0	95,0	1,3	3,7
Celkem	66 812	57 433	2 482	6 897	100,0	86,0	3,7	10,3

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Ze všech tří druhů výstavby nových rodinných domů se zdaleka nejméně uplatňují rodinné dvojdomy. V České republice bylo během posledních šesti let postaveno formou těchto staveb pouze 2 482 bytů, tedy 3,7 % celkového počtu bytů dokončených v rodinných domech. Také v jednotlivých krajích nemá tento druh výstavby příliš velký význam (jeho podíl nikde nepřesáhl desetinovou hranici). Nejvýznamněji se podílel na bytové výstavbě v hlavním městě Praze a v Jihomoravském kraji. Naopak zdaleka nejčastější formou výstavby nového

rodinného domu je samostatný rodinný dům, jehož zastoupení je na celostátní úrovni vyjádřeno 86% podílem), zvláště dominantní (nad hranicí 90 %) je však především v krajích Středočeském, Plzeňském, Karlovarském, Libereckém, Královéhradeckém a Moravskoslezském. Poměrně značné jsou mezikrajské rozdíly u podílu řadových rodinných domů. Zatímco v krajích Karlovarském, Libereckém, Královéhradeckém a Moravskoslezském nehraje tato forma prakticky žádnou významnější roli, v hlavním městě Praze je zastoupena téměř čtvrtinovým a v Jihomoravském kraji více než pětinovým podílem. To pravděpodobně souvisí s výrazně menšími stavebními pozemky ve srovnání s ostatními kraji.

Vraťme se k tabulce 35, kde jsou uvedeny krajské podíly dalších druhů staveb. Nástavby a přístavby k rodinným domům hrají dlouhodobě nejvýznamnější úlohu v Moravskoslezském kraji, kde jako v jediném regionu jejich podíl přesahuje 20 %. Patnáctiprocentní hranici převyšuje podílový ukazatel již jen v krajích Olomouckém a Zlínském. U nástavbových bytů ve starších rodinných domech se ještě více než u novostaveb projevuje malá tradice svépomocné individuální výstavby v severních a severozápadních Čechách a především v hlavním městě Praze.

Vysoce nadprůměrným podílem nástaveb a přístaveb k bytovým domům nevyniká žádný kraj, ve čtyřech krajích (hlavním městě Praze, Karlovarském, Jihomoravském a v Olomouckém kraji) byla tato forma výstavby zastoupena více než desetinovým podílem. Na druhé straně dosud opomíjena zůstává zejména ve Zlínském a v Pardubickém kraji.

Na výstavbu domů s pečovatelskou službou a domovů-penzionů a na realizaci bytů v nebytových objektech se nezaměřil žádný kraj. Zato stavební úpravy nebytových prostorů se více než desetinou podílely na celkovém počtu dokončených bytů v průměru sledovaného období 1997 - 2004 ve třech krajích (Karlovarském, Ústeckém, Moravskoslezském). Vzhledem k tomu, že tyto tři regiony byly v devadesátých letech nejvíce postiženy restrukturalizací české ekonomiky a v bytové výstavbě nejvíce zaostávaly, lze chápat tento vysoký podíl mimo jiné také jako důsledek značného útlumu výstavby bytových domů v těchto oblastech.

8.3. Struktura dokončených bytů podle druhu budovy ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností

Následující kapitola je věnována struktuře bytové výstavby v posledních osmi letech v měřítku správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Nejprve hodnotíme obvody s nejvyšším a nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů, poté si všímáme rozmístění výstavby rodinných a bytových domů (včetně nástaveb a přístaveb) do obcí různé velikosti.

Útlum bytové výstavby po roce 1990 byl způsoben do značné míry výrazným poklesem bytů dokončených v bytových domech. Po oživení bytové výstavby po roce 1995 se celorepublikový podíl bytů mimo rodinné domy zvyšoval až do roku 1998. Více jak 50% podíl si byty mimo rodinné domy udržely ještě v roce 1999, v dalších čtyřech letech byl podíl pod touto hranicí, v roce 2004 dosáhl 51,2 %. Tabulka 37 ukazuje vývoj četností správních obvodů v jednotlivých intervalech podílového ukazatele v posledních osmi letech.

Tab. 4 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997 - 2004 a v průměru let 1997 - 2004 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ¹⁾																	
	absolutně									v procentech								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004
Do 20,0	86	99	67	56	77	75	71	60	21	41,7	48,1	32,7	27,2	37,7	36,6	34,6	29,1	10,2
20,0 - 39,9	43	37	45	61	47	46	52	58	77	20,9	18,0	22,0	29,6	23,0	22,4	25,4	28,2	37,4
40,0 - 59,9	45	32	58	49	52	47	43	45	83	21,8	15,5	28,3	23,8	25,5	22,9	21,0	21,8	40,3
60,0 - 79,9	27	32	27	31	22	31	33	36	24	13,1	15,5	13,2	15,0	10,8	15,1	16,1	17,5	11,7
80,0 a více	5	6	8	9	6	6	6	7	1	2,4	2,9	3,9	4,4	2,9	2,9	2,9	3,4	0,5
Celkem	206	206	205	206	204	205	205	206	206	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ V letech 1999, 2001, 2002 a 2003 ve správním obvodu Týn nad Vltavou a v roce 2001 ve správním obvodu Vodňany nebyl dokončen žádný byt.

V průběhu let 1997 - 2004 se četnostní rozložení ukazatele do jednotlivých intervalů podílového ukazatele příliš nezměnilo. Mezi lety 1998 a 2000 však například klesl počet obvodů s méně než pětiovým podílem bytů dokončených mimo rodinné domy z 99 na 56 obvodů. Kromě roku 2000 je v tomto intervalu každoročně zastoupeno nejvíce správních obvodů. Správních obvodů obcí s nejvyšším podílem bytů mimo rodinné domy bylo nejvíce v roce 2000, v ostatních letech se jejich počet pohybuje většinou mezi 5 – 7. V průměru celého osmiletého období bylo v 83 správních obvodech, což je přibližně 40 % všech správních obvodů, stavěno 40 – 60 % bytů mimo rodinné domy.

Seznam 20 správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílového ukazatele v posledních třech letech a v úhrnu období 1997 - 2004 uvádí tabulka 38.

Při hodnocení extrémů ukazatele podílu bytů mimo rodinné domy z celkové bytové výstavby se pro zjednodušení zaměříme na průměr uplynulého osmiletého období, které je mnohem reprezentativnější pro podchycení základních regionálních odlišností ve struktuře bytové výstavby a v jejích trendech. Je přirozené, že mezi obvody s nejvyšším podílem bytů mimo rodinné domy se zařazují hlavní město Praha a brněnský správní obvod, ze severních a severozápadních Čech, kde je tradice individuální výstavby minimální, nacházíme v elitní dvacítkě pět obvodů. Pět správních obvodů s vysokým podílem bytů dokončených mimo rodinné domy se také nachází v Plzeňském kraji. Nepříznivým zjištěním je, že v posledních letech ztratily na své dřívější pozici dva městské obvody Ostrava a Plzeň, kde by měly k uspokojování bytových potřeb přispívat ve zcela dominantní míře právě bytové domy.

Soubor obvodů s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy se stabilně rekrutuje zejména ze středních Čech a z Moravy. Mezi tyto dva regiony se vklínil pouze Pacov (z okresu Pelhřimov) a Chomutov, které patřily v úhrnu osmiletého období do druhé desítky (od konce) správních obvodů s nejmenším zastoupením budov mimo rodinné domy mezi dokončenými byty. Velmi nízká výstavba bytů v bytových domech byla ve správních obvodech Odry, Vizovice, Říčany, Kravaře, Neratovice a Jablunkov.

Tab. 5 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 2002, 2003, 2004 a v průměru let 1997 - 2004

Podíl bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v roce, období (v %)							
2002		2003		2004		1997 – 2004	
Nejvyšší hodnoty :							
Nové Město nad Metují	85,4	Bílina	89,0	Týn nad Vltavou	100,0	Stříbro	82,2
Bruntál	85,0	Roudnice nad Labem	82,6	Stříbro	88,7	Hlavní město Praha	77,8
Tanvald	84,3	Jablonec nad Nisou	82,3	Lysá nad Labem	84,1	Brno	74,5
Písek	81,3	Nepomuk	80,8	Hlavní město Praha	83,7	Nepomuk	73,5
Horažďovice	81,1	Litvínov	80,6	Česká Třebová	83,1	Bruntál	73,0
Stříbro	80,2	Brno	80,6	Blatná	80,8	Stod	72,8
Stod	78,6	Hlavní město Praha	79,5	Soběslav	80,8	Bílina	72,8
Strakonice	78,4	Orlová	79,5	Horažďovice	79,7	Otrokovice	72,3
Rýmařov	78,0	Bruntál	77,9	Lipník nad Bečvou	79,6	Týn nad Vltavou	71,4
Hlavní město Praha	77,7	Mladá Boleslav	77,7	Blovice	79,6	Tanvald	67,9
Jaroměř	75,0	Bystřice pod Hostýnem	77,3	Brno	79,1	Horažďovice	66,2
Brno	74,7	Stod	75,2	Sušice	78,4	Jablonec nad Nisou	65,6
Rumburk	74,4	Litovel	75,2	Svitavy	77,4	Broumov	65,4
Tachov	72,5	Hlinsko	75,0	Vrchlabí	75,4	Svitavy	64,6
Broumov	71,8	Horšovský Týn	74,1	Semily	74,1	Trutnov	64,1
Děčín	71,3	Zlín	73,9	Jeseník	73,6	Písek	62,7
Trutnov	70,8	Kostelec nad Orlicí	73,5	Ostrov	73,1	Ostrov	62,4
Blovice	70,6	Ostrov	73,4	Poděbrady	72,4	Rumburk	62,2
Lanškroun	69,9	Moravský Krumlov	72,6	Jablonec nad Nisou	72,2	Blatná	61,7
Kadaň	68,5	Semily	70,6	Horšovský Týn	71,6	Blovice	61,1
Průměr ČR	46,2	Průměr ČR	48,8	Průměr ČR	51,2	Průměr ČR	48,6
Bílovec	3,4	Kravaře	4,7	Litomyšl	4,9	Vlašim	19,6
Bystřice pod Hostýnem	3,2	Přelouč	4,5	Hranice	4,2	Šternberk	19,4
Nové Město na Moravě	3,2	Beroun	4,4	Most	3,7	Pacov	19,4
Sušice	2,7	Otrokovice	4,3	Nové Město nad Metují	3,7	Chomutov	18,8
Semily	2,4	Nymburk	4,1	Bučovice	3,7	Hustopeče	18,7
Říčany	2,2	Valašské Meziříčí	4,0	Chomutov	3,6	Mnichovo Hradiště	18,4
Chomutov	1,9	Varnsdorf	3,8	Valašské Klobouky	3,5	Bučovice	18,0
Zábřeh	1,5	Most	2,4	Veselí nad Moravou	3,0	Nové Město na Moravě	16,2
Votice	0,0	Vlašim	2,3	Havířov	2,7	Ivančice	15,6
Nymburk	0,0	Veselí nad Moravou	1,9	Frenštát p/Radhoštěm	2,4	Frydek-Místek	14,9
Vodňany	0,0	Neratovice	0,0	Žďár nad Sázavou	2,1	Valašské Klobouky	14,0
Soběslav	0,0	Dačice	0,0	Jablunkov	1,6	Votice	14,0
Kraslice	0,0	Blatná	0,0	Vodňany	0,0	Kopřivnice	12,4
Hlinsko	0,0	Telč	0,0	Nový Bydžov	0,0	Konice	11,8
Litomyšl	0,0	Pacov	0,0	Přelouč	0,0	Jablunkov	9,6
Ivančice	0,0	Židlochovice	0,0	Břeclav	0,0	Neratovice	9,2
Telč	0,0	Holešov	0,0	Náměšť nad Oslavou	0,0	Kravaře	8,8
Konice	0,0	Jablunkov	0,0	Bílovec	0,0	Říčany	8,0
Náměšť nad Oslavou	0,0	Bohumín	0,0	Luhačovice	0,0	Vizovice	5,2
Kopřivnice	0,0	Odry	0,0	Odry	0,0	Odry	4,0
Nejnižší hodnoty ¹⁾ :							

¹⁾ Bez správních obvodů, ve kterých nebyl dokončen ani jeden byt.

Druhá část této kapitoly hodnotí, ve kterých oblastech se výstavba rodinných a bytových domů soustřeďuje především do větších měst a kde je naopak více rozptýlena do většího počtu venkovských obcí. Pro základní představu o tom, kam směřuje v jednotlivých obvodech a regionech v posledních letech bytová výstavba nejvíce, stačí členění na čtyři

základní velikostní skupiny obcí: s méně než 2 tis. obyvateli, se 2 - 5 tis. obyvateli, s 5 - 10 tis. obyvateli a s 10 tis. a více obyvateli. Mezi obvody s nejvyššími a nejnižšími podíly velikostních skupin obcí na počtu bytů dokončených v rodinných, popř. v bytových domech přitom nejsou započítány městské obvody Praha a Brno a dále správní obvody, které v dané skupině nemají zastoupení.

Tab. 6 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšším a nejnižším podílem velikostních skupin obcí z úhrnu bytů dokončených v rodinných domech^{1), 2)} v období 1997 - 2004

Podíl velikostních skupin obcí na celkovém počtu bytů dokončených v rodinných domech v období 1997 - 2004							
Do 2 000 obyvatel		2 000 - 4 999 obyvatel		5 000 - 9 999 obyvatel		10 000 a více obyvatel	
Nejvyšší hodnoty :							
Vimperk	98,1	Králíky	75,4	Blatná	77,2	Aš	80,5
Holice	85,5	Trhové Sviny	62,8	Nová Paka	66,7	Česká Třebová	78,9
Hořovice	85,0	Horšovský Týn	61,0	Broumov	62,9	Most	77,7
Konice	83,6	Šumperk	54,3	Lysá nad Labem	62,0	Kadaň	76,9
Dobříš	83,0	Břeclav	51,4	Soběslav	56,9	Varnsdorf	75,7
Brandýs n/L.-Stará Boleslav	79,9	Blovice	50,9	Odry	55,0	Český Těšín	74,6
Český Brod	79,6	Hodonín	48,7	Vítkov	53,1	Ostrava	72,5
Náměšť nad Oslavou	77,6	Nýřany	46,8	Vodňany	52,9	Svitavy	70,0
Lovosice	75,7	Litvínov	46,5	Mohelnice	52,8	Plzeň	69,5
Litomyšl	75,3	Kyjov	45,8	Dačice	50,7	Bílina	67,4
Rakovník	75,1	Kravaře	43,0	Týn nad Vltavou	50,0	Šternberk	66,1
Nymburk	74,1	Uherský Brod	42,3	Lanškroun	49,6	Liberec	61,4
Domažlice	73,8	Jeseník	41,5	Pacov	49,4	Nové Město nad Metují	60,3
Roudnice nad Labem	73,8	Vsetín	41,5	Bučovice	49,3	Jaroměř	56,8
Horažďovice	73,2	Frýdlant	41,1	Bohumín	48,9	Dvůr Králové nad Labem	55,2
Nový Bydžov	73,0	Jablunkov	39,6	Světlá nad Sázavou	47,7	Nové Město na Moravě	55,0
Tišnov	72,3	Tanvald	39,3	Semily	47,6	Ústí nad Labem	54,8
Hořice	71,7	Pohofelice	39,3	Bystřice pod Hostýnem	46,8	Zlín	54,3
Slavkov u Brna	71,1	Kralovice	39,0	Kuřim	46,5	Chomutov	52,9
Šlapanice	71,0	Český Krumlov	38,8	Stříbro	45,5	Bohumín	51,1
Průměr ČR	44,9	Průměr ČR	15,4	Průměr ČR	9,3	Průměr ČR	30,4
Varnsdorf	24,3	Brandýs n/L.-Stará Boleslav	6,8	Opava	10,0	Kladno	16,5
Frýdlant	23,3	Přerov	6,7	Ostrava	9,8	Říčany	16,3
Šumperk	23,2	Strakonice	6,5	Jihlava	9,2	Jeseník	16,3
Blatná	22,8	Liberec	6,5	Tábor	9,1	Příbram	16,2
Litvínov	22,8	Lovosice	6,4	Litoměřice	7,9	Louny	16,0
Kadaň	22,8	Slaný	5,7	Liberec	7,5	Nymburk	15,4
Rumburk	21,3	Přeštice	5,7	Hradec Králové	7,4	Neratovice	15,2
Česká Třebová	21,1	Tachov	4,5	Vyškov	7,3	Frýdek-Místek	15,1
Most	20,7	Dačice	4,3	Karlovy Vary	7,0	Vsetín	13,4
Hodonín	20,4	Bruntál	4,1	Benešov	6,9	Rakovník	13,4
Havířov	20,0	Kostelec nad Orlicí	3,9	Beroun	6,7	Mladá Boleslav	13,3
Břeclav	18,1	Hořovice	3,8	Mladá Boleslav	6,5	Brandýs n/L.-St. Boleslav	13,3
Teplice	17,8	Opava	3,5	Nýřany	5,7	Boskovice	12,0
Plzeň	17,4	Ostrov	2,8	Chrudim	5,4	Český Krumlov	12,0
Kravaře	14,6	Rýmařov	1,9	Klatovy	5,3	Kyjov	11,8
Nová Paka	12,5	Most	1,6	Trutnov	4,8	Mariánské Lázně	11,5
Aš	9,8	Děčín	1,2	Šlapanice	4,3	Velké Meziříčí	11,5
Ostrava	7,7	Kuřim	0,9	Přerov	3,3	Benešov	10,5
Karviná	2,1	Kadaň	0,4	Vimperk	1,9	Domažlice	10,4
Orlová	1,1	Broumov	0,0	Kladno	1,6	Hodonín	6,4
Nejnižší hodnoty :							

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, které nemají v příslušné velikostní skupině zastoupení, a bez správních obvodů Praha a Brno.

Ve venkovských obcích s méně než 2 tis. obyvateli bylo v průměru let 1997 - 2004 realizováno 44,9 % úhrnu bytů dokončených v rodinných domech. V 11 správních obvodech byly přitom do nejmenší velikostní kategorie směřovány více než tři čtvrtiny těchto bytů. Jedná se většinou o obvody v oblastech silně orientovaných na individuální rodinné bydlení, ať již se jednalo o širší zázemí hlavního města Prahy, které představují obvody Hořovice, Dobříš, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Český Brod, Rakovník a Nymburk, nebo Brna (obvod Tišnov, Šlapanice a Slavkov u Brna), nebo o prostor jihozápadních Čech (obvody Vimperk a Domažlice). Do moravského regionu, kde má výstavba rodinných domů bohatou tradici, patří i obvody Konice a Náměšť nad Oslavou a ve značné míře se ve venkovském prostoru staví i ve východních Čechách v holickém obvodě a v Litomyšli. Naopak nejméně jsou nejmenší obce zastoupeny ve výstavbě rodinných domů v oblastech s výraznou dominancí bytových domů v bytovém fondu, tedy v severních a severozápadních Čechách a na Ostravsku, překvapivě méně než čtvrtinové zastoupení má venkovský prostor ve výstavbě rodinných domů také v obvodech Blatná, Nová Paka a Břeclav.

Rozložení správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílů obcí s 2 - 10 tis. obyvateli je územně podstatně rovnoměrnější. Proto zde upozorňujeme pouze na nadpoloviční podíl obcí s 2 - 5 tis. obyvateli v obvodech Králíky (s podílem 75,4 %), Trhové Sviny, Horšovský Týn, Šumperk, Břeclav a Blovice a na více než 60% zastoupení obcí s 5 - 10 tis. obyvateli v obvodech Blatná (zde se tato velikostní skupina podílí na výstavbě rodinných domů dokonce téměř 80 %), Nová Paka, Broumov a Lysá nad Labem

Města s 10 tis. a více obyvateli byla ve výstavbě rodinných domů nejvíce zastoupena hlavně ve správních obvodech s nízkou tradicí individuální výstavby, tedy v severních a v severozápadních Čechách a na Ostravsku. Čtyřpětinovým podílem se na výstavbě rodinných domů podílela tato města ve správních obvodech Aš a Česká Třebová. Naopak na výstavbu rodinných domů se zaměřují v malé míře větší města především rekreačních obvodů ležících ve středních a jižních Čechách a také některé obvody střední a jižní Moravy. Například sídlo správního obvodu Hodonín není mezi dokončenými byty zastoupeno ani desetinovým podílem.

Městský charakter výstavby bytových domů napovídá o zcela jiném vertikálním rozložení bytové výstavby, jak ukazuje tabulka 40. Více než 70 % bytů dokončených v období 1997 – 2004 v bytových domech bylo soustředěno do měst s 10 tis. a více obyvateli. V 10 správních obvodech (Aš, Chomutov, Hlinsko, Nové Město nad Metují, Bohumín, Český Těšín, Šternberk, Česká Třebová, Orlová a Hlučín) byly nové bytové domy stavěny dokonce výhradně v desetitisícových městech, která s výjimkou chomutovského obvodu představovala pouze sídla správních obvodů. Koncentrace nájemních bytů do velkých měst je nejčastějším jevem na Ostravsku, ostatní obvody jsou územně rozptýleny.

Na druhé straně existuje 8 správních obvodů s méně než pětinovým podílem největší velikostní skupiny (z toho v sídle obvodu Neratovice se v uplynulých osmi letech nestavěly nové bytové domy vůbec, města Rožnov pod Radhoštěm a Litoměřice byla zastoupena ve výstavbě bytových domů ve svých obvodech necelou desetinou). Také nízký podíl této velikostní skupiny ve správním obvodě Ústí nad Labem ukazuje na velmi nízkou výstavbu nájemních bytů v krajském městě. Jak již bylo výše uvedeno, pro potřeby jeho obyvatel se v posledních letech stavělo převážně v nedalekém Chlumci.

Tab. 7 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšším a nejnižším podílem velikostních skupin obcí z úhrnu bytů dokončených v bytových domech^{1), 2)} v období 1997 - 2004

Podíl velikostních skupin obcí na celkovém počtu bytů dokončených v bytových domech v období 1997 - 2004							
Do 2 000 obyvatel		2 000 - 4 999 obyvatel		5 000 - 9 999 obyvatel		10 000 a více obyvatel	
Nejvyšší hodnoty :							
Pacov	100,0	Blovice	100,0	Týn nad Vltavou	100,0	Hlinsko	100,0
Odry	100,0	Nepomuk	100,0	Vodňany	100,0	Česká Třebová	100,0
Vimperk	95,7	Židlochovice	100,0	Soběslav	100,0	Nové Město nad Metují	100,0
Hořovice	90,7	Králíky	100,0	Blatná	100,0	Chomutov	100,0
Bílina	85,2	Šlapanice	82,3	Luhačovice	100,0	AŠ	100,0
Kaplice	81,3	Pohořelice	79,6	Mohelnice	100,0	Český Těšín	100,0
Dobruška	79,0	Ústí nad Labem	75,2	Kuřim	100,0	Bohumín	100,0
Lovosice	74,6	Frydlant nad Ostravicí	75,0	Bystřice pod Hostýnem	100,0	Orlová	100,0
Říčany	72,6	Rosice	74,2	Bučovice	100,0	Šternberk	100,0
Humpolec	66,7	Votice	71,4	Valašské Klobouky	100,0	Hlučín	100,0
Varnsdorf	64,7	Trhové Sviny	69,9	Vítkov	100,0	Zlín	99,8
Český Krumlov	64,2	Chotěboř	68,8	Světlá nad Sázavou	100,0	Poděbrady	99,5
Vrchlabí	60,5	Stod	68,0	Bystřice n/Pernštejnem	97,4	Valašské Meziříčí	98,6
Litvínov	60,0	Frydlant	64,9	Český Brod	96,8	Turnov	97,6
Mělník	59,6	Rokycany	62,6	Lysá nad Labem	93,1	Frenštát pod Radhoštěm	97,4
Tanvald	57,9	Jilemnice	62,4	Mikulov	92,6	Ostrava	97,1
Zábřeh	50,9	Horšovský Týn	61,8	Telč	92,5	Holešov	95,9
Ivančice	50,0	Jablunkov	60,0	Tišnov	91,2	Most	94,9
Dobříš	48,7	Louny	59,6	Čáslav	91,1	Ostrov	94,0
Domažlice	48,4	Havířov	59,0	Náměšť nad Oslavou	89,5	Sušice	93,6
Průměr ČR	7,8	Průměr ČR	10,4	Průměr ČR	11,1	Průměr ČR	70,7
38 správních obvodů	0,0	24 správních obvodů	0,0	Liberec	9,0	Humpolec	33,3
				Benešov	8,6	Louny	32,7
				Otrokovice	7,8	Kyjov	32,4
				Přerov	6,7	Jeseník	32,3
				Karlovy Vary	6,2	Vsetín	31,3
				Opava	5,3	Trutnov	29,4
				Vimperk	4,3	Domažlice	25,6
				Mladá Boleslav	3,4	Brandýs n/L-Stará Boleslav	25,2
				Frydlant	1,8	Boskovice	25,1
				Vyškov	1,2	Vrchlabí	24,4
				Cheb	0,0	Český Krumlov	22,8
				Česká Lípa	0,0	Bilovec	22,0
				Karviná	0,0	Ústí nad Labem	17,7
				Bohumín	0,0	Říčany	15,9
				Kopřivnice	0,0	Bílina	14,8
				Orlová	0,0	Rumburk	14,2
				Ostrava	0,0	Veselí nad Moravou	11,0
				Pacov	0,0	Litoměřice	9,6
				Jablunkov	0,0	Rožnov pod Radhoštěm	6,8
				Odry	0,0	Neratovice	0,0
Nejnižší hodnoty :							

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, které nemají v příslušné velikostní skupině zastoupení, a bez správních obvodů Praha a Brno.

V úhrnu let 1997 - 2004 byla postavena jak v obcích s 2 - 5 tis. obyvateli, tak ve městech s 5 - 10 tis. obyvateli cca desetina celostátního počtu bytů v bytových domech, přitom v řadě obvodů některá z těchto velikostních skupin zcela absentovala. Na druhé straně však v

některých obvodech měly větší venkovské obce nebo malá města ve výstavbě nájemních bytů svůj nezastupitelný význam. Veškeré byty dokončené v bytových domech ve sledovaném osmiletém období směřovaly do obcí s 2 - 5 tis. obyvateli ve správních obvodech Blovice, Nepomuk, Králíky a Židlochovice a do měst s 5 - 10 tis. obyvateli v obvodech Týn nad Vltavou, Blatná, Vodňany, Soběslav, Světlá nad Sázavou, Kuřim, Luhačovice, Valašské Klobouky, Bystřice pod Hostýnem, Bučovice, Vítkov a Mohelnice.

Přestože nejmenší obce byly v posledních osmi letech celostátně zastoupeny ve výstavbě bytových domů jen 7,8 %, v některých oblastech hrály paradoxně (vzhledem k individuálnímu charakteru zástavby) ve výstavbě bytových domů relativně nejvýznamnější roli. Tak například v 10 správních obvodech byly dvě třetiny a více nových bytů v bytových domech postaveny v období 1997 - 2004 právě v nejmenší velikostní skupině, z toho v obvodech Kaplice, Bílina, Odry, Hořovice a Vimperk a Pacov se venkovské obce podílely na výstavbě bytových domů dokonce více než čtyřmi pětinami, na Odersku a Pacovsku se stavěly byty v bytových domech dokonce výhradně v obcích nejmenší velikostní skupiny.

8.4. Struktura bytové výstavby ve vybraných městech

Města, jejichž soubor je předmětem této kapitoly (tedy všechna města s 5 tis. a více obyvateli a dále 13 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností, která zatím k 31. 12. 2004 hranice 5 tis. obyvatel nedosáhla), by měla v převážné míře uspokojovat bytové potřeby svých obyvatel prostřednictvím nájemních bytů, vzhledem k městskému charakteru zástavby. Výrazný celostátní nárůst podílu rodinných domů v bytové výstavbě po roce 1990 se ovšem pochopitelně dotkl i struktury bytové výstavby ve všech městských velikostních kategoriích. Přes postupné oživení bytové výstavby po roce 1995 jsou stále rodinné domy zastoupeny v bytové výstavbě vybraných měst téměř 40 %, tedy značně vyšším podílem, než bylo v dřívějších dobách obvyklé. Tabulka 41 ukazuje vývoj četností vybraných měst (v členění na města s 10 tis. a více obyvateli a s méně než 10 tis. obyvateli) v jednotlivých intervalech ukazatele podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v posledních osmi letech.

V průběhu let 1997 - 2004 se četnostní rozložení ukazatele měnilo významněji především na jeho horní hranici. Jestliže v roce 1997 bylo v 21 městech s 10 tis. a více obyvateli a v 29 městech s méně než 10 tis. obyvateli dokončeno mimo rodinné domy více než 80 % bytů, o pět let později byla tak zřetelná převaha nájemních bytů v bytové výstavbě patrná již jen ve 12 desetitisícových městech a v 8 městech střední a menší velikosti. V dalších dvou letech došlo u desetitisícových měst ke zvýšení počtu obcí na 18 v roce 2003 a k opětovnému snížení na 12 v roce 2004. U měst střední a menší velikosti byl počet obcí v nejvyšším intervalu v posledních dvou letech sledovaného období 22. Druhý krajní interval se u obou skupin měst vyvíjel značně rozkolísaně. Počet měst s 10 tis. a více obyvateli s méně než 20% zastoupením nájemních bytů v bytové výstavbě během sledovaného období nejprve klesl z 60 v roce 1997 na 38 v roce 1999, pak vzrostl na 58 v roce 2001, v roce 2004 bylo v tomto intervalu 50 měst. Naproti tomu města s méně než 10 tis. obyvateli svou četnost v nejnižším intervalu v krajních letech sledovaného období příliš nezměnila, 77 v roce 1997 a 73 v roce 2004, avšak vývoj byl rozkolísaný.

Tab. 8 Četnost měst s 10 000 a více obyvateli a vybraných měst do 10 000 obyvatel¹⁾ podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997 - 2004 a v průměru let 1997 - 2004 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet měst																	
	s 10 000 a více obyvateli									s méně než 10 000 obyvateli ¹⁾								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997-2004
Absolutně																		
Do 20,0	60	52	38	40	58	47	46	50	8	77	98	69	68	76	85	70	73	21
20,0 - 39,9	8	12	22	24	8	25	21	15	23	12	8	17	16	13	15	15	23	23
40,0 - 59,9	21	25	24	26	25	22	23	20	50	12	10	13	18	15	16	13	13	50
60,0 - 79,9	20	25	28	25	27	24	20	33	45	10	15	27	19	18	23	24	16	46
80,0 a více	21	16	18	15	12	12	18	12	5	29	14	20	23	24	8	22	22	9
Celkem ²⁾	130	130	130	130	130	130	128	130	131	140	145	146	144	146	147	144	147	149
V procentech																		
Do 20,0	46,2	40,0	29,2	30,8	44,6	36,2	35,9	38,5	6,1	55,0	67,6	47,3	47,2	52,1	57,8	48,6	49,7	14,1
20,0 - 39,9	6,2	9,2	16,9	18,5	6,2	19,2	16,4	11,5	17,6	8,6	5,5	11,6	11,1	8,9	10,2	10,4	15,6	15,4
40,0 - 59,9	16,2	19,2	18,5	20,0	19,2	16,9	18,0	15,4	38,2	8,6	6,9	8,9	12,5	10,3	10,9	9,0	8,8	33,6
60,0 - 79,9	15,4	19,2	21,5	19,2	20,8	18,5	15,6	25,4	34,4	7,1	10,3	18,5	13,2	12,3	15,6	16,7	10,9	30,9
80,0 a více	16,2	12,3	13,8	11,5	9,2	9,2	14,1	9,2	3,8	20,7	9,7	13,7	16,0	16,4	5,4	15,3	15,0	6,0
Celkem ²⁾	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 zahrnují všechna města s 5 000-9 999 obyvateli a dále 13 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 000 obyvateli.

²⁾ Bez měst, kde nebyl v příslušném roce dokončen žádný byt.

Seznam měst s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílového ukazatele v průměru osmiletého období 1997 - 2004 je uveden v tabulce 42.

Tab. 9 Města s 10 000 a více obyvateli a vybraná města do 10 000 obyvatel¹⁾ s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v období 1997 - 2004 (v %)

Podíl bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v období 1997 - 2003 (v %) ve městech			
s 10 000 a více obyvateli		s méně než 10 000 obyvateli ¹⁾	
Nejvyšší hodnoty :			
Otrokovice	92,1	Stochov	92,0
Bruntál	91,9	Milovice	91,2
Mladá Boleslav	82,2	Nepomuk	88,7
Hodonín	81,9	Stříbro	86,0
Sokolov	81,8	Stod	83,9
Roudnice nad Labem	79,5	Úpice	83,7
Písek	78,7	Horažďovice	83,5
Rychnov nad Kněžnou	77,9	Týn nad Vltavou	83,3
Praha	77,8	Štětí	82,8
Jičín	77,6	Jílové	79,8
Průměr měst s 10 000 a více obyvateli	65,6	Průměr vybraných měst do 10 000 obyvatel	53,7
Šternberk	21,8	Ivančice	5,8
Nové Město na Moravě	21,0	Valašské Klobouky	3,1
Vlašim	19,4	Černošice	3,1
Litoměřice	15,7	Rousínov	2,5
Varnsdorf	13,0	Rychvald	2,2
Kopřivnice	12,1	Doksy	1,6
Chomutov	11,1	Františkovy Lázně	0,0
Veselí nad Moravou	7,6	Šenov	0,0
Říčany	6,0	Petrovice u Karviné	0,0
Neratovice	0,0	Odry	0,0
Nejnižší hodnoty :			

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

Při pohledu na soubor desetitisícových měst s nejvyššími podíly bytů mimo rodinné domy z úhrnu bytů dokončených v období 1997 - 2004 zjišťujeme, že v něm chybějí města s 50 tis. a více obyvateli (kromě Prahy), ve kterých by zvláště potřeba nových nájemních bytů měla být uspokojována nejvíce. Územní rozptyl měst s nejvyšším zastoupením bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě je ovšem značný. Mezi městy s méně než 10 tis. obyvateli se nejvýrazněji uplatňují byty mimo rodinné domy v bytové výstavbě na Plzeňsku, kde se nachází čtyři města s nejvyššími podílovými ukazateli (Nepomuk, Stříbro, Stod a Horažďovice). Všechny deset měst s typicky městskou výstavbou v posledních letech se nachází v Čechách a ani jedno na Moravě, která je charakteristická mnohem častější individuální výstavbou. Stavby mimo rodinné domy byly ve čtyřech vybraných městech (v Otrokovicích, Stochově, Milovicích a Bruntále) zastoupeny v úhrnu hodnoceného osmiletého období v bytové výstavbě více než 90% podílem.

Mezi 10 městy s 10 tis. a více obyvateli s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě let 1997 - 2004 nalézáme překvapivě jen čtyři moravská města (Šternberk, Veselí nad Moravou, Nové město na Moravě a Kopřivnici). Naopak ve třech městech z oblasti severních a severozápadních Čech (Litoměřice, Chomutov, Varnsdorf), je tak nízký podíl způsoben prakticky výhradně mizivou výstavbou nájemních bytů. Moravská města mají převahu až mezi městy s méně než 10 tis. obyvateli s nejvíce dominující výstavbou rodinných domů v uplynulých letech, přičemž nejvíce se soustřeďují do prostoru Ostravska (Odry, Petrovice u Karviné, Rychvald, Šenov). Také tato města většinou v bytové výstavbě zaostávala právě z důvodu útlumu výstavby bytových domů. Jedinou výjimku představují Černošice, kde dochází po roce 1995 k mohutnému rozvoji výstavby nadstandardních rodinných domů pro potřeby majetnějších obyvatel pracujících v hlavním městě Praze, která katapultovala toto nové sídlo správního obvodu mezi města s nejintenzivnější bytovou výstavbou v posledních letech.

8.5. Struktura bytové výstavby ve městech s 50 000 a více obyvateli

Města s 50 tis. a více obyvateli by měla mít již vzhledem k vysoké potřebě bytů, kterou zdaleka nejrychleji může uspokojit výstavba bytových domů, víceméně stejnorodou strukturu dokončených bytů, charakterizovanou výraznou převahou bytových domů v bytové výstavbě. Tabulka 43 nám však ukazuje, že tomu tak vždy není.

Celostátní průměr podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu bytů dokončených v období 1997 - 2004 ve výši 48,6 % převýšilo pouze 12 z celkového počtu 21 padesátitisícových měst. Vedle měst nejvíce postižených nezaměstnaností a emigračními proudy, kde se po roce 1989 nájemní byty téměř přestaly stavět, zaznamenaly nepříznivě vysoký, nadpoloviční podíl rodinných domů v bytové výstavbě v posledních osmi letech také Plzeň a Karlovy Vary.

V Chomutově, v Mostě, a v Havířově nebyl v posledních osmi letech dokončen ani jeden byt v novém bytovém domě. Většina bytů dokončených v období 1997 - 2004 byla v těchto třech městech realizována v rodinných domech, s výjimkou Mostu, kde byl nedostatek bytů z nové výstavby alespoň zčásti kompenzován 148 nástavbami a přístavbami ke starším bytovým domům, které jsou tak zastoupeny v bytové výstavbě v tomto severočeském městě mimořádně vysokými 53 %. V Havířově bylo ve sledovaném období postaveno 55 bytů v nástavbách a přístavbách k bytovým domům a 68 bytů v domovech-penzionech. Naproti

tomu v Liberci a Pardubicích představovaly novostavby bytových domů více jak 60% podíl všech dokončených bytů.

Tab. 10 Struktura bytů dokončených v období 1997 - 2004 podle druhu budovy ve městech s 50 000 a více obyvateli

Město	Počet dokončených bytů							
	celkem	v tom:						stavební úpravy nebyt. prostorů
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penziony	nebytové objekty	
Absolutně								
Praha	30 198	5 867	17 745	825	4 002	183	329	1 247
Kladno	473	119	241	49	6	5	34	19
Č. Budějovice	1 579	467	759	41	178	83	33	18
Plzeň	1 884	905	419	129	243	0	21	167
Karlovy Vary	655	304	238	39	52	0	8	14
Děčín	387	159	144	10	8	1	30	35
Chomutov	117	76	0	28	6	0	3	4
Most	301	145	0	1	149	0	2	4
Teplice	195	80	56	5	30	0	18	6
Ústí nad Labem	290	157	29	20	18	0	13	53
Liberec	2 172	712	1 351	30	56	0	15	8
Hradec Králové	1 549	498	539	111	195	60	101	45
Pardubice	1 581	310	967	105	47	0	20	132
Brno	8 193	1 562	3 355	527	2 143	259	214	133
Olomouc	2 267	551	1 108	181	359	32	5	31
Zlín	1 276	407	750	46	52	0	20	1
Frýdek-Místek	261	173	28	30	21	0	2	7
Karviná	285	96	38	53	82	0	2	14
Havířov	347	192	0	22	55	68	2	8
Opava	613	240	92	108	109	0	20	44
Ostrava	2 347	1 074	606	297	89	75	48	158
Skladba v %								
Praha	100,0	19,4	58,8	2,7	13,3	0,6	1,1	4,1
Kladno	100,0	25,2	51,0	10,4	1,3	1,1	7,2	4,0
Č. Budějovice	100,0	29,6	48,1	2,6	11,3	5,3	2,1	1,1
Plzeň	100,0	48,0	22,2	6,8	12,9	0,0	1,1	8,9
Karlovy Vary	100,0	46,4	36,3	6,0	7,9	0,0	1,2	2,1
Děčín	100,0	41,1	37,2	2,6	2,1	0,3	7,8	9,0
Chomutov	100,0	65,0	0,0	23,9	5,1	0,0	2,6	3,4
Most	100,0	48,2	0,0	0,3	49,5	0,0	0,7	1,3
Teplice	100,0	41,0	28,7	2,6	15,4	0,0	9,2	3,1
Ústí nad Labem	100,0	54,1	10,0	6,9	6,2	0,0	4,5	18,3
Liberec	100,0	32,8	62,2	1,4	2,6	0,0	0,7	0,4
Hradec Králové	100,0	32,1	34,8	7,2	12,6	3,9	6,5	2,9
Pardubice	100,0	19,6	61,2	6,6	3,0	0,0	1,3	8,3
Brno	100,0	19,1	40,9	6,4	26,2	3,2	2,6	1,6
Olomouc	100,0	24,3	48,9	8,0	15,8	1,4	0,2	1,4
Zlín	100,0	31,9	58,8	3,6	4,1	0,0	1,6	0,1
Frýdek-Místek	100,0	66,3	10,7	11,5	8,0	0,0	0,8	2,7
Karviná	100,0	33,7	13,3	18,6	28,8	0,0	0,7	4,9
Havířov	100,0	55,3	0,0	6,3	15,9	19,6	0,6	2,3
Opava	100,0	39,2	15,0	17,6	17,8	0,0	3,3	7,2
Ostrava	100,0	45,8	25,8	12,7	3,8	3,2	2,0	6,7

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.

Na závěr se blíže podívejme na strukturu dokončených bytů alespoň ve městech s největší intenzitou bytové výstavby v uplynulém osmiletém období.

Praha sice nevykazuje extrémně vysokým podílem některého druhu budovy, přesto však je úhrnný podíl bytů dokončených v bytových domech (včetně nástaveb a přístaveb) ve výši 72,1 % nejvyšší ze všech vybraných měst. V Praze vzrostl počet dokončených bytů zejména v bytových domech v posledním roce sledovaného období. Také v intenzitě bytové výstavby je Praha na prvním místě a jako jediná ze všech vybraných měst měla v období 1997 – 2004 intenzitu bytové výstavby vyšší než 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel průměrně ročně. Velmi nízký je v hlavním městě podíl nástaveb a přístaveb k rodinným domům (3,1 %)

Olomouc. Zde byly dokončeny v bytových domech téměř dvě třetiny nových bytů, z toho však čtvrtina bytů byla realizována formou nástaveb, přístaveb či vestaveb v těchto domech.

Liberec. Město vsadilo na vyšší výstavbu nových bytových domů, a to ve výši více jak 60% podílu. V nových rodinných domech vzniklo 32,8 % bytů. Novostavby měly v Liberci mimořádně velikou přednost před nástavbami a přístavbami. Jiné formy výstavby se ve městě prakticky neuplatňují.

Brno. Bytové domy včetně nástaveb a vestaveb byly v bytové výstavbě města zastoupeny více jak 67 %, což je po Praze druhý největší podíl. Na rozdíl od hlavního města je však především odlišná jejich struktura ve prospěch nástavbových a přístavbových bytů.

Pardubice. V Pardubicích podobně jako v Liberci převládá v posledních osmi letech výstavba nových bytových domů, které jsou zastoupeny více jak 60% podílem na úhrnu všech bytů. Kromě rodinných domů mají ostatní formy výstavby již jen zanedbatelný podíl. Nutno však poznamenat, že v posledních dvou letech sledovaného období výstavba bytových domů v Pardubicích značně polevila, v roce 2003 dokonce nebyl dokončen ani jeden byt v nových bytových domech.

České Budějovice. Ze všech padesátitisícových měst zaznamenala v Českých Budějovicích druhé největší podílové zastoupení výstavba domů s pečovatelskou službou a domovů-penzionů. Největšího podílu (19,6 %) bylo dosaženo v Havířově, kde bylo v roce 2003 dokončeno 68 bytů v domovech-penzionech. V absolutním vyjádření bylo nejvíce bytů v domovech-penzionech za posledních osm let dokončeno v Brně (259 bytů) a v Praze (183 bytů). V porovnání s předchozími dvěma roky, kdy bylo dokončeno pouze 53 bytů, byla v roce 2004 v Českých Budějovicích obnovena výstavba nových bytových domů, bylo touto formou výstavby dokončeno 180 bytů.

Hradec Králové. Ve městě se v uplynulých osmi letech stavěly přibližně ve stejném rozsahu nové rodinné i nové bytové domy. Mezi nástavbami a přístavbami převažovaly byty realizované v bytových domech.

Zlín. Město se rozhodlo řešit bytovou situaci především výstavbou nových bytových domů, v nichž bylo dokončeno 58,8 % bytů. Nástavby a přístavby se zde příliš neuplatňují.

Karlovy Vary. Na 44% podílu bytů dokončených v bytových domech včetně nástaveb a přístaveb se novostavby podílely téměř ze čtyř pětín. Ve městě je v bytové výstavbě nadpoloviční podíl rodinných domů včetně nástaveb a přístaveb.