

### 3. Bytová výstavba v okresech Jihomoravského kraje podle fází

(bez promítnutí územních změn)

#### 3.1. Zahájené byty

V letech 1998 až 2007 byla v Jihomoravském kraji zahájena výstavba 44 448 bytů, nejvyšší počet zahájených bytů byl zaznamenán v roce 2006 (5 909 bytů), naopak nejnižší v roce 2001 (3 008 bytů). Prvořadou roli sehrávala výstavba rodinných domů, spolu s nástavbami a přístavbami k rodinným domům tvořila 52,1 %, zahájené byty v bytových domech spolu s nástavbami a přístavbami tvořily 38,5 %. Tyto dvě formy výstavby tak představovaly více než 90 % z úhrnu zahájených bytů.

**Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	3 918	1 739	878	750	402	-	46	103	1 346
1999	4 107	1 470	810	753	632	237	76	129	1 021
2000	3 628	1 383	771	569	473	142	99	191	2 575
2001	3 080	1 397	605	443	248	204	88	95	4 003
2002	4 105	1 643	1 130	470	335	214	193	120	3 085
2003	3 829	1 871	875	504	239	66	235	39	2 607
2004	5 371	1 915	2 154	500	351	141	154	156	3 806
2005	4 887	2 058	1 583	452	327	65	366	36	3 914
2006	5 909	2 291	2 345	389	303	127	386	68	7 284
2007	5 614	2 270	2 259	301	398	14	265	107	6 382
1998 - 2002	18 838	7 632	4 194	2 985	2 090	797	502	638	12 030
2003 - 2007	25 610	10 405	9 216	2 146	1 618	413	1 406	406	23 993
1998 - 2007	44 448	18 037	13 410	5 131	3 708	1 210	1 908	1 044	36 023

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Z meziokresního srovnání úhrnného počtu zahájených bytů v letech 1998 až 2007 vyplývá, že téměř 58 % všech zahájených bytů bylo v okresech Brno-město a Brno-venkov. Porovnáme-li úhrny zahájených bytů ve dvou sledovaných pětiletých obdobích (1998 až 2002 a 2003 až 2007), pak pouze v okresech Znojmo a Hodonín byla vykázána vyšší aktivita v prvním pětiletém období, v relativním vyjádření byl ve druhém období vykázán pokles stavební aktivity v těchto okresech o 15,2 %, resp. o 12,8 %. Ovšem v okrese Brno-venkov vzrostl počet zahájených bytů ve druhém pětiletém období o 51,0 % a v okrese Brno-město dokonce o 72,1 %. V okrese Brno-venkov byla navíc zjištěna nejvyšší průměrná meziroční změna – počet zahájených bytů se zde ročně zvyšoval v průměru o 6,8 %. Spíše zajímavostí je rok 2004 v Brně-městě, zde se oproti předchozímu roku počet zahájených bytů zvýšil o 137,1 %.

**Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Jihomoravského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 918</b>	<b>4 107</b>	<b>3 628</b>	<b>3 080</b>	<b>4 105</b>	<b>3 829</b>	<b>5 371</b>	<b>4 887</b>	<b>5 909</b>	<b>5 614</b>	<b>44 448</b>	<b>135,9</b>	<b>4,1</b>
v tom okresy:													
Blansko	283	292	364	294	534	476	420	464	509	413	4 049	129,1	4,3
Brno-město	1 430	1 259	1 129	772	1 024	1 108	2 627	1 904	1 836	2 187	15 276	172,1	4,8
Brno-venkov	806	846	722	652	1 146	958	964	1 286	1 635	1 456	10 471	151,0	6,8
Břeclav	396	483	303	374	285	322	370	384	729	565	4 211	128,7	4,0
Hodonín	395	407	336	277	339	351	299	252	316	312	3 284	87,2	-2,6
Vyškov	222	291	270	267	372	249	233	280	470	312	2 966	108,6	3,9
Znojmo	386	529	504	444	405	365	458	317	414	369	4 191	84,8	-0,5

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Pro meziokresní srovnání má vyšší vypovídací schopnost poměrový ukazatel – počet zahájených bytů na tisíc obyvatel. Nejvyšší hodnota přepočteného ukazatele byla zjištěna v roce 2006 v okrese Brno-venkov, a to 9,4 bytu na 1 000 obyvatel (krajský průměr v tomto roce činil 5,2 bytů na tisíc obyvatel). Nejnižších hodnot v dlouhodobém vývoji zahajování výstavby bytů bylo dosahováno v okrese Hodonín, hodnota

přepočtu se pohybovala v limitním rozmezí od 1,6 bytu v roce 2005 do 2,5 bytu na tisíc obyvatel v roce 1999. Z těchto hodnot pak vyplynul nejnižší roční průměr – v okrese Hodonín 2,1 zahájených bytů na tisíc obyvatel, a také nejvyšší roční průměr - okres Brno-venkov byl okresem s nejintenzivnější zahájenou výstavbou, roční průměr zahájených bytů činil 6,3 bytu na 1 000 obyvatel.

**Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Jihomoravského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
<b>Kraj celkem</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	<b>4,3</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>3,3</b>	<b>4,5</b>	<b>3,9</b>
v tom okresy:													
Blansko	2,6	2,7	3,4	2,7	5,0	4,4	3,9	4,3	4,7	3,9	3,3	4,3	3,8
Brno-město	3,7	3,3	2,9	2,1	2,8	3,0	7,1	5,2	5,0	6,0	3,0	5,3	4,1
Brno-venkov	5,1	5,3	4,5	4,1	7,1	5,9	5,9	7,4	9,4	7,5	5,2	7,3	6,3
Břeclav	3,2	3,9	2,4	3,0	2,3	2,6	3,0	3,1	5,9	5,0	3,0	3,9	3,4
Hodonín	2,4	2,5	2,1	1,7	2,1	2,2	1,9	1,6	2,0	2,0	2,2	1,9	2,1
Vyškov	2,6	3,4	3,1	3,1	4,3	2,9	2,7	3,2	5,4	3,6	3,3	3,5	3,4
Znojmo	3,4	4,6	4,4	3,9	3,6	3,2	4,0	2,8	3,6	3,3	4,0	3,4	3,7

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

Ve struktuře zahajované bytové výstavby dominuje výstavba rodinných domů. Jihomoravskému kraji v této oblasti vévodil okres Brno-venkov, 6 072 zahájených bytů v rodinných domech tvořilo 33,7 % krajského úhrnu zahájených bytů v rodinných domech. V pořadí následoval okres Brno-město, 2 454 bytů v rodinných domech představovalo 13,6 % krajského úhrnu. U zahájených bytů v bytových domech očekávaně dominovalo Brno-město, 7 291 bytů představovalo 54,4 % krajského úhrnu, druhý nejvyšší počet zahájených bytů v těchto druzích staveb byl opět v okrese Brno-venkov (2 515 bytů představovalo 18,8 % krajského celku). Pořadí okresů v absolutních počtech zahájených bytů podle těchto dvou typech budov odpovídá i pořadí okresů podle průměrných ročních počtů zahájených bytů přepočtených na tisíc obyvatel. U bytů v rodinných domech připadlo v okrese Brno-venkov na tisíc obyvatel v ročním průměru 3,7 zahájených bytů, v Brně-městě pak v ročním průměru 2,0 zahájených bytů v bytových domech.

**Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Jihomoravského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
<b>celkem</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>44 448</b>	<b>18 037</b>	<b>13 410</b>	<b>5 131</b>	<b>3 708</b>	<b>1 210</b>	<b>1 908</b>	<b>1 044</b>	<b>36 023</b>
v tom okresy:									
Blansko	4 049	1 889	840	683	85	202	191	159	2 854
Brno-město	15 276	2 454	7 291	1 189	2 898	296	860	288	23 046
Brno-venkov	10 471	6 072	2 515	1 137	198	291	157	101	3 106
Břeclav	4 211	2 222	702	730	183	49	240	85	1 400
Hodonín	3 284	2 022	272	607	38	79	122	144	1 288
Vyškov	2 966	1 455	860	277	37	29	187	121	1 090
Znojmo	4 191	1 923	930	508	269	264	151	146	3 239
<b>na 1 000 obyvatel (roční průměr)</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>3,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>3,2</b>
v tom okresy:									
Blansko	3,8	1,8	0,8	0,6	0,1	0,2	0,2	0,1	2,7
Brno-město	4,1	0,7	2,0	0,3	0,8	0,1	0,2	0,1	6,2
Brno-venkov	6,3	3,7	1,5	0,7	0,1	0,2	0,1	0,1	1,9
Břeclav	3,4	1,8	0,6	0,6	0,1	0,0	0,2	0,1	1,1
Hodonín	2,1	1,3	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	0,8
Vyškov	3,4	1,7	1,0	0,3	0,0	0,0	0,2	0,1	1,3
Znojmo	3,7	1,7	0,8	0,4	0,2	0,2	0,1	0,1	2,8

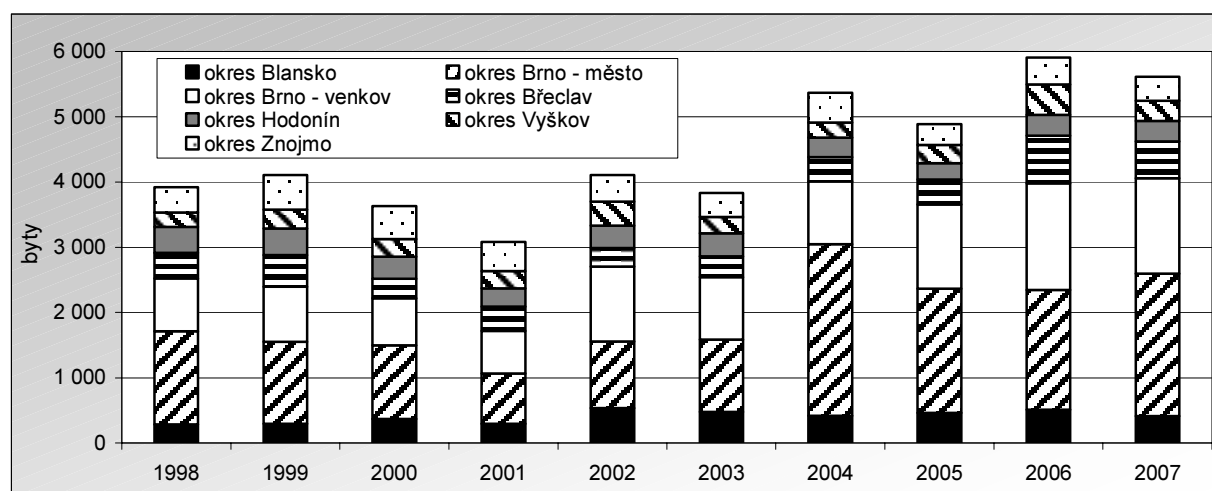
<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V okrese Brno-venkov se realizovalo také nejvíce zahájených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavebách k rodinným domům (0,7 na tisíc obyvatel ročního průměru let 1998 až 2007). O desetinu procentního bodu méně jich bylo provedeno v okresech Blansko a Břeclav. Nejvíce nástaveb k bytovým domům se zahájilo v Brně-městě (úhrn 2 898 bytů odpovídá 0,8 bytu na tisíc obyvatel průměrně ročně).

Zahájená výstavba v dalších sledovaných druzích bytové výstavby (domy s pečovatelskou službou a domovy – penzióny, nebytové objekty a adaptace nebytových prostorů) byla nejvýznamnější v okrese Brno-město (za sledované desetileté období bylo v těchto stavbách zahájeno 1 444 bytů, tj. 34,7 % krajského celku) a Znojmo (561 bytů, tj. 13,5 % krajského celku). V relativním vyjádření těchto forem výstavby v přepočtu na tisíc obyvatel jde o zanedbatelné hodnoty (nejvyšší hodnota 0,5 zahájených bytů průměrně ročně na 1 000 obyvatel byla zjištěna v okrese Blansko a Znojmo). Ke zkvalitnění bydlení v Jihomoravském kraji v desetileté bilanci přispěla i modernizace stávajícího bytového fondu. Ve sledovaném období byla modernizace zahájena u 36 023 bytů, nejvíce pak v Brně-městě, kde 23 046 bytů tvořilo 64,0 % všech zahájených modernizací bytů v kraji.

**Graf 6 Zahájené byty v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007**



### 3.2. Rozestavěné byty

Počet rozestavěných bytů se v Jihomoravském kraji od roku 1998 postupně zvyšoval, maxima dosáhl v roce 2006, a to 20 157 rozestavěných bytů. Ke konci roku 2007 byl počet rozestavěných bytů vyšší proti stejnému období v roce 1998 o téměř 64 %. Lze říci, že vyšší stupeň rozestavěnosti je na jedné straně zdrojem uspokojivé rezervy nově vznikajícího bytového fondu, na druhé straně ovšem vysoká rozestavěnost představuje umrtvené investiční prostředky a výrazně ovlivňuje zejména průměrnou dobu výstavby bytů.

**Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007\*)**

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziónech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	12 055	6 551	2 029	2 576	666	-	61	172	1 983
1999	12 997	6 887	1 718	3 025	858	237	86	186	2 250
2000	13 407	6 937	1 701	3 152	896	288	122	311	3 705
2001	13 589	7 040	1 628	3 202	834	418	143	324	5 208
2002	14 381	7 217	2 056	3 296	838	512	246	216	6 601
2003	15 105	7 740	2 168	3 432	769	395	413	188	7 241
2004	16 943	8 070	3 417	3 585	761	289	516	305	8 752
2005	18 233	8 736	3 971	3 635	741	250	676	224	9 645
2006	20 157	9 416	5 059	3 716	737	210	986	33	13 371
2007	19 758	9 798	4 212	3 754	725	118	1 185	2)	15 687

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

<sup>2)</sup> V důsledku změny metodiky a ve vazbě na dříve vykazované údaje došlo k vykazání nereálného údaje.

V celkové rozestavěnosti opět dominují byty v rodinných domech, jejich počet se ve sledovaném období zvyšoval nepřetržitě, stejná situace byla i u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům. U rozestavěných bytů v bytových domech se po poklesu až na 1 628 bytů v roce 2001 počet postupně zvyšoval na 5 059 v roce 2006. Rozestavěnost bytů v rodinných a bytových domech a jejich nástavbách tvořila dlouhodobě přibližně 93 % z celkové rozestavěnosti.

V meziokresním porovnání vývoje rozestavěnosti v přepočtu na tisíc obyvatel ve sledovaném období od roku 1998 jednoznačně zůstává na prvním místě okres Brno-venkov. Maximální hodnota přepočtu rozestavěných bytů v roce 2006 zde činila 26,4 bytů na 1 000 obyvatel. Druhou nejvýznamnější rozestavěnost lze vyzorovat v okrese Břeclav, v roce 2007 zde bylo zjištěno 26,2 rozestavěných bytů na tisíc obyvatel (meziroční nárůst o 4,3 bytu). V okrese Vyškov se ve sledovaném období udržovala nejnižší úroveň rozestavěnosti s výjimkou roku 2002 a 2003, kdy byla nejnižší rozestavěnost v okrese Blansko. V okrese Vyškov byla v roce 1998 zaznamenána vůbec nejnižší rozestavěnost v kraji (6,1 bytu na tisíc obyvatel), v roce 2007 to bylo 10,0 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel.

Rozestavěnost bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech měla v Jihomoravském kraji rostoucí charakter do roku 2003 (512 rozestavěných bytů). V dalším období se počet rozestavěných bytů v této formě výstavby snižoval až na 118 rozestavěných bytů v roce 2007. Počty zahájených, rozestavěných a dokončených bytů v těchto objektech jsou v popředí zájmu především z důvodu zvyšování péče o stárnoucí generaci.

**Tab. 3.2.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Jihomoravského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	celkem									
<b>Kraj celkem</b>	<b>12 055</b>	<b>12 997</b>	<b>13 407</b>	<b>13 589</b>	<b>14 381</b>	<b>15 105</b>	<b>16 943</b>	<b>18 233</b>	<b>20 157</b>	<b>19 758</b>
v tom okresy:										
Blansko	1 362	1 431	1 410	1 465	1 639	1 822	1 871	2 016	1 951	1 895
Brno-město	3 442	3 208	3 319	3 095	3 147	3 380	5 015	5 662	6 055	5 506
Brno-venkov	2 130	2 476	2 622	2 750	3 204	3 379	3 321	3 780	4 607	4 573
Břeclav	1 505	1 782	1 762	1 843	1 880	1 933	2 060	2 167	2 696	2 959
Hodonín	1 789	1 879	1 865	1 864	1 752	1 885	1 976	1 915	1 987	2 083
Vyškov	528	633	636	680	826	811	826	781	939	873
Znojmo	1 299	1 588	1 793	1 892	1 933	1 895	1 874	1 912	1 922	1 869
	na 1 000 obyvatel									
<b>Kraj celkem</b>	<b>10,6</b>	<b>11,4</b>	<b>11,8</b>	<b>12,1</b>	<b>12,8</b>	<b>13,5</b>	<b>15,1</b>	<b>16,1</b>	<b>17,8</b>	<b>17,4</b>
v tom okresy:										
Blansko	12,6	13,3	13,1	13,6	15,3	16,9	17,4	18,7	18,0	18,0
Brno-město	8,9	8,4	8,7	8,2	8,5	9,1	13,6	15,4	16,5	15,0
Brno-venkov	13,5	15,6	16,5	17,2	19,9	20,8	20,2	21,8	26,4	23,7
Břeclav	12,1	14,3	14,1	14,8	15,2	15,7	16,7	17,6	21,9	26,2
Hodonín	11,1	11,7	11,6	11,7	11,0	11,9	12,5	12,1	12,6	13,3
Vyškov	6,1	7,3	7,3	7,9	9,5	9,3	9,5	9,0	10,8	10,0
Znojmo	11,4	13,9	15,7	16,6	17,0	16,6	16,4	16,7	16,8	16,6
	rozestavěné byty na 100 dokončených bytů									
<b>Kraj celkem</b>	<b>464,9</b>	<b>420,3</b>	<b>430,0</b>	<b>472,2</b>	<b>418,4</b>	<b>455,5</b>	<b>441,0</b>	<b>477,8</b>	<b>505,8</b>	<b>328,6</b>
v tom okresy:										
Blansko	756,7	633,2	423,4	618,1	456,5	564,1	556,8	634,0	339,9	404,1
Brno-město	390,2	221,1	329,6	309,5	291,1	308,7	404,4	433,9	419,6	201,2
Brno-venkov	484,1	503,3	455,2	524,8	463,7	463,5	322,1	412,7	570,2	306,9
Břeclav	709,9	891,0	545,5	629,0	752,0	708,1	754,6	768,4	1 348,0	979,8
Hodonín	413,2	632,7	531,3	680,3	388,5	864,7	751,3	550,3	814,3	964,4
Vyškov	377,1	344,0	238,2	331,7	338,5	294,9	375,5	239,6	301,0	231,0
Znojmo	424,5	656,2	687,0	548,4	535,5	470,2	391,2	595,6	475,7	442,9

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

Jednou z možností posouzení celkové úrovně rozestavěnosti je tzv. **relativní rozestavěnost**, která porovnává rozestavěné byty připadající na 100 dokončených bytů. Čím nižší je hodnota tohoto přepočteného ukazatele, tím je situace v rozestavěnosti příznivější. Rozestavěné byty ve všech okresech Jihomoravského kraje výrazně převyšují počet dokončených bytů, ve sledovaném období byla dokonce překonána hranice tisíce rozestavěných bytů na 100 dokončených, a to v roce 2006 v okrese Břeclav. Na 100 dokončených bytů zde připadlo 1 348 rozestavěných bytů. Nejpříznivější vztah mezi rozestavěností a dokončeností bytové výstavby lze vysledovat v roce 2007 u okresů Brno-město (201 rozestavěných bytů na 100 dokončených) a Vyškov (231).

### 3.3. Dokončené byty

Vývoj počtu dokončených bytů je jedním z rozhodujících kritérií úspěšnosti bytové výstavby. Situaci v Jihomoravském kraji lze hodnotit pozitivně, neboť počet dokončených bytů se v letech 1998 až 2007 postupně zvyšoval. I přes meziroční poklesy zaznamenané v letech 2001, 2003 a 2005 je patrný rostoucí trend. Nejvyšší meziroční nárůst byl zaznamenan v roce 2007, kdy se počet dokončených bytů zvýšil o téměř 51 % (o 2 028 bytů). Lze usuzovat, že tento bytový boom v posledním roce sledovaného období byl způsoben především přijetím zákona o zvýšení daně z přidané hodnoty, což vedlo řadu stavebníků k urychlení dokončovacích prací na stavbách ještě za nižší ceny.

Za celé sledované období bylo v Jihomoravském kraji v úhrnu dokončeno 36 090 bytů. Prvořadou roli tradičně sehrávala výstavba v rodinných domech, spolu s nástavbami a přístavbami tvořily byty v rodinných domech 48,6 % všech dokončených bytů, dokončené byty v bytových domech spolu s nástavbami a přístavbami tvořily 41,3 %. Tyto dvě formy výstavby tak představují téměř 90 % ze souhrnu dokončených bytů. Z porovnání dvou sledovaných pětiletých období a počtu dokončených bytů podle jednotlivých druhů budov vyplývá, že počet dokončených bytů byl nižší v období 2003 až 2007 pouze u dvou druhů staveb, a to u bytů dokončených v nástavbách, v přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům.

**Tab. 3.3.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	2 593	1 102	757	308	352	29	11	34	626
1999	3 092	1 129	897	302	521	-	147	96	769
2000	3 118	1 333	728	404	423	78	63	89	1 120
2001	2 878	1 294	666	393	308	74	63	80	2 500
2002	3 437	1 465	760	376	321	222	132	161	1 724
2003	3 316	1 339	792	356	342	239	132	116	1 972
2004	3 842	1 543	1 132	341	389	296	68	73	2 286
2005	3 816	1 444	1 084	343	371	136	167	271	3 415
2006	3 985	1 611	1 257	308	307	167	76	259	3 558
2007	6 013	1 888	3 106	263	410	106	66	174	4 066
1998 - 2002	15 118	6 323	3 808	1 783	1 925	403	416	460	6 739
2003 - 2007	20 972	7 825	7 371	1 611	1 819	944	509	893	15 297
1998 - 2007	36 090	14 148	11 179	3 394	3 744	1 347	925	1 353	22 036

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Počet modernizovaných bytů, u nichž byla modernizace realizovaná na základě stavebního povolení, se v jednotlivých letech sledovaného období postupně zvyšoval. V úhrnu za celé období byla u stávajícího bytového fondu dokončena modernizace 22 036 bytů, z toho v posledních pěti letech modernizace 15 297 bytů, což je o 127 % více než v přecházejících pěti letech.

**Tab. 3.3.2 Dokončené byty v okresech Jihomoravského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
<b>Kraj celkem</b>	<b>2 593</b>	<b>3 092</b>	<b>3 118</b>	<b>2 878</b>	<b>3 437</b>	<b>3 316</b>	<b>3 842</b>	<b>3 816</b>	<b>3 985</b>	<b>6 013</b>	<b>36 090</b>	<b>138,7</b>	<b>9,8</b>
v tom okresy:													
Blansko	180	226	333	237	359	323	336	318	574	469	3 355	151,3	11,2
Brno-město	882	1 451	1 007	1 000	1 081	1 095	1 240	1 305	1 443	2 736	13 240	144,2	13,4
Brno-venkov	440	492	576	524	691	729	1 031	916	808	1 490	7 697	182,7	14,5
Břeclav	212	200	323	293	250	273	273	282	200	302	2 608	104,1	4,0
Hodonín	433	297	351	274	451	218	263	348	244	216	3 095	71,4	-7,4
Vyškov	140	184	267	205	244	275	220	326	312	378	2 551	145,3	11,7
Znojmo	306	242	261	345	361	403	479	321	404	422	3 544	133,9	3,6

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Z celkového počtu bytů dokončených ve sledovaném období v Jihomoravském kraji bylo 13 240 bytů dokončeno v Brně-městě (36,7 % z celku). Porovnáme-li úhrny dokončených bytů ve dvou pětiletých obdobích, pak pouze v okrese Hodonín byl vykázán vyšší počet v prvním pětiletém období, v relativním vyjádření zde byl ve druhém období vykázán pokles počtu dokončených bytů o 28,6 %. Ovšem v okrese Brno-venkov vzrostl počet dokončených bytů ve druhém pětiletém období o 82,7 % a v okrese Blansko o 51,3 %. V okrese Brno-venkov byla navíc zjištěna nejvyšší průměrná meziroční změna – počet dokončených bytů se zde ročně zvyšoval v průměru o 14,5 %.

**Tab. 3.3.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Jihomoravského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

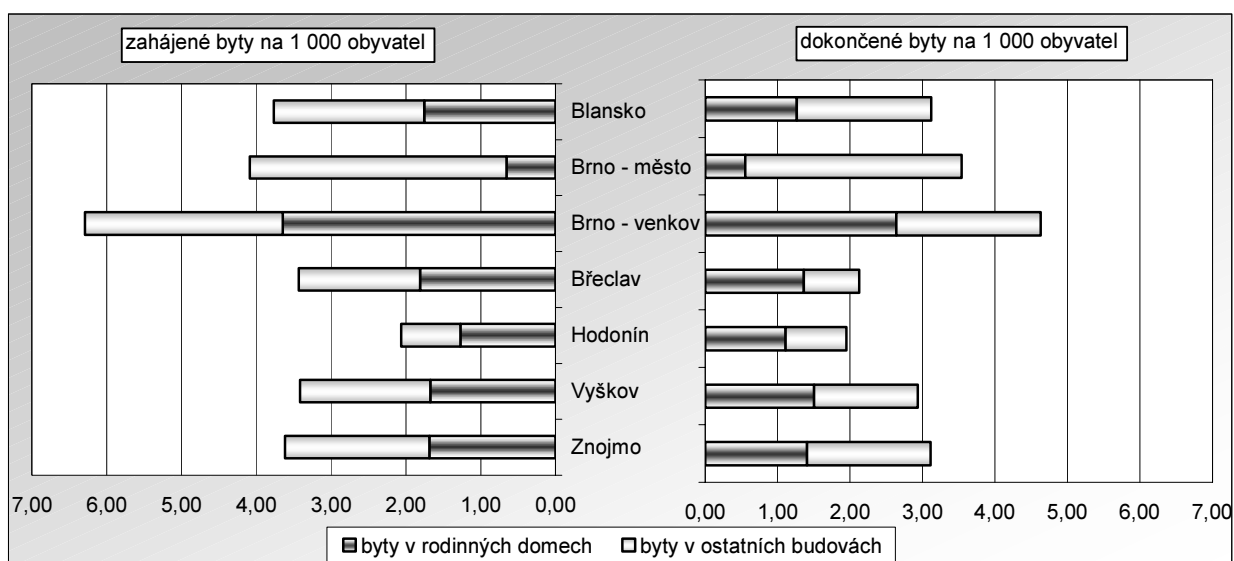
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998-2002	2003-2007	1998-2007
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>5,3</b>	<b>2,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>
v tom okresy:													
Blansko	1,7	2,1	3,1	2,2	3,3	3,0	3,1	2,9	5,3	4,5	2,5	3,8	3,1
Brno-město	2,3	3,8	2,6	2,7	2,9	3,0	3,4	3,6	3,9	7,5	2,9	4,3	3,5
Brno-venkov	2,8	3,1	3,6	3,3	4,3	4,5	6,3	5,3	4,6	7,7	3,4	5,7	4,6
Břeclav	1,7	1,6	2,6	2,4	2,0	2,2	2,2	2,3	1,6	2,7	2,1	2,2	2,1
Hodonín	2,7	1,8	2,2	1,7	2,8	1,4	1,7	2,2	1,6	1,4	2,3	1,6	1,9
Vyškov	1,6	2,1	3,1	2,4	2,8	3,2	2,5	3,7	3,6	4,3	2,4	3,5	2,9
Znojmo	2,7	2,1	2,3	3,0	3,2	3,5	4,2	2,8	3,5	3,7	2,7	3,6	3,1

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Objektivním kritériem pro srovnání intenzity bytové výstavby v okresech je přepočtený počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V rámci okresů Jihomoravského kraje si v tomto ukazateli nejlépe vedl okres Brno-venkov. Výjimkou byl rok 1999, ve kterém nejpříznivější situace byla v Brně-městě – 3,8 bytů na tisíc obyvatel a rok 2006 – 5,3 bytů na tisíc obyvatel v okrese Blansko. Prvenství okresu Brno-venkov v této oblasti dokládají jak roční přepočty s maximem v roce 2007 (7,7 bytu na tisíc obyvatel), tak i roční průměry obou pětiletých (3,4 a 5,7 bytů na tisíc obyvatel) i desetiletého období (4,6 bytu na tisíc obyvatel).

Na opačném pólu intenzity dokončené bytové výstavby se v uplynulých deseti letech pohyboval okres Hodonín. V roce 2003 a 2007 byla zaznamenána nejnižší přepočtená hodnota dokončených bytů – 1,4 bytů na tisíc obyvatel, roční průměr v pětiletém období roku 2003 až 2007 dosáhl pouze 1,6 dokončených bytů na tisíc obyvatel. Podobně je možno i v okrese Břeclav hodnotit první pětileté období (roky 1998 až 2002), kdy roční průměr dosáhl pouze 2,1 bytu na tisíc obyvatel. Z krajského pohledu lze nejlépe hodnotit rok 2007, když bylo dokončeno 5,3 bytu na tisíc obyvatel kraje.

**Graf 7 Zahájené a dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Jihomoravského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007**



**Tab. 3.3.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Jihomoravského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty <sup>1)</sup>
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
<b>celkem</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>36 090</b>	<b>14 148</b>	<b>11 179</b>	<b>3 394</b>	<b>3 744</b>	<b>1 347</b>	<b>925</b>	<b>1 353</b>	<b>22 036</b>
v tom okresy:									
Blansko	3 355	1 360	774	592	84	198	103	244	1 867
Brno-město	13 240	2 059	6 251	678	2 992	424	373	463	13 596
Brno-venkov	7 697	4 389	1 844	794	196	274	117	83	1 870
Břeclav	2 608	1 670	269	328	89	74	70	108	629
Hodonín	3 095	1 762	483	386	76	106	97	185	619
Vyškov	2 551	1 305	667	279	44	58	78	120	690
Znojmo	3 544	1 603	891	337	263	213	87	150	2 765
<b>na 1 000 obyvatel (roční průměr)</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>3,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,9</b>
v tom okresy:									
Blansko	3,1	1,3	0,7	0,6	0,1	0,2	0,1	0,2	1,7
Brno-město	3,5	0,6	1,7	0,2	0,8	0,1	0,1	0,1	3,6
Brno-venkov	4,6	2,6	1,1	0,5	0,1	0,2	0,1	0,0	1,1
Břeclav	2,1	1,4	0,2	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,5
Hodonín	1,9	1,1	0,3	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1	0,4
Vyškov	2,9	1,5	0,8	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,8
Znojmo	3,1	1,4	0,8	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	2,4
<b>dokončené byty na 100 zahájených bytů</b>									
<b>Kraj celkem</b>	<b>81,2</b>	<b>78,4</b>	<b>83,4</b>	<b>66,1</b>	<b>101,0</b>	<b>111,3</b>	<b>48,5</b>	<b>129,6</b>	<b>61,2</b>
v tom okresy:									
Blansko	82,9	72,0	92,1	86,7	98,8	98,0	53,9	153,5	65,4
Brno-město	86,7	83,9	85,7	57,0	103,2	143,2	43,4	160,8	59,0
Brno-venkov	73,5	72,3	73,3	69,8	99,0	94,2	74,5	82,2	60,2
Břeclav	61,9	75,2	38,3	44,9	48,6	151,0	29,2	127,1	44,9
Hodonín	94,2	87,1	177,6	63,6	200,0	134,2	79,5	128,5	48,1
Vyškov	86,0	89,7	77,6	100,7	118,9	200,0	41,7	99,2	63,3
Znojmo	84,6	83,4	95,8	66,3	97,8	80,7	57,6	102,7	85,4

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

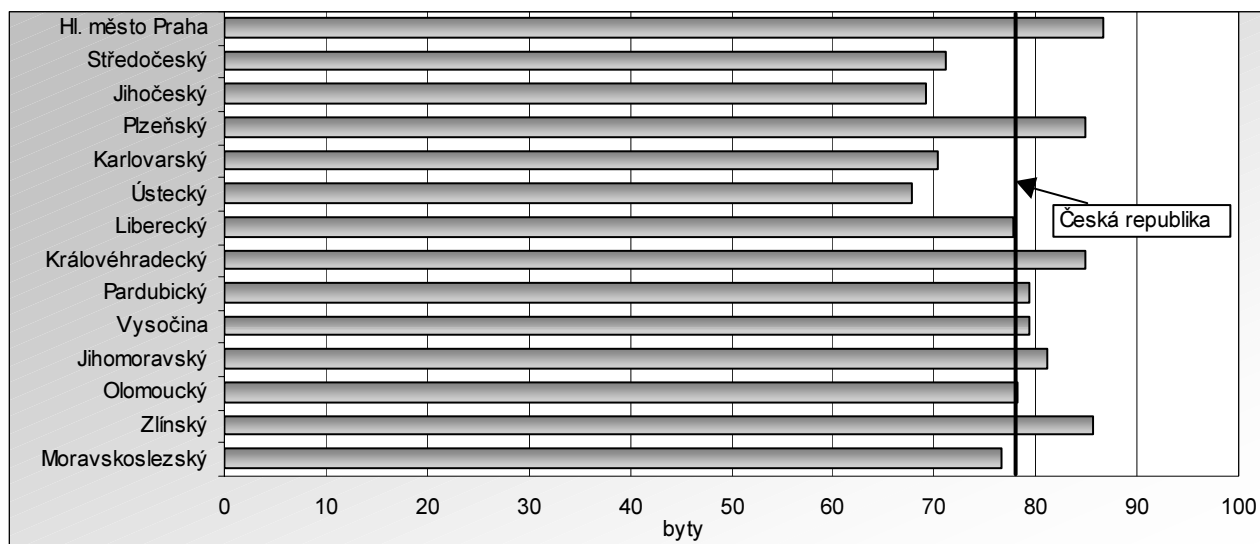
<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Na struktuře dokončených bytů podle druhů objektů se v meziokresním srovnání Jihomoravského kraje v úhrnu deseti let nejvíce podílejí dokončené byty v rodinných domech v okrese Brno-venkov. Celkem 4 389 dokončených bytů tvořilo 31,0 % bytů v rodinných domech z celého kraje. Největší rozsah výstavby v bytových domech byl v okrese Brno-město, 6 251 bytů tvořilo 55,9 % krajské výstavby těchto budov. Absolutním údajům dokončených bytů odpovídají i hodnoty přepočtené na tisíc obyvatel – roční průměr 2,6 dokončených bytů v rodinných domech na tisíc obyvatel Brna-venkova a 1,7 bytů dokončených v bytových domech na tisíc obyvatel Brna-města. Na celkovém počtu 3 744 dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům (v úhrnu let 1998 až 2007 převýšila počet nástaveb k rodinným domům o 11,2 %), se podílelo nejvýznamněji Brno-město, 2 992 bytů představovalo 79,9 % celku.

V Brně-městě byl zaznamenán i nejvyšší podíl na modernizacích provedených v Jihomoravském kraji. Zmodernizovaných 13 596 bytů v Brně tvořilo 61,7 % modernizovaných bytů v kraji. S odstupem následovaly okresy Znojmo (podíl na kraji 12,5 %) a Brno-venkov a Blansko, každý s podílem 8,5 %.

**Plynulost** bytové výstavby, vyjádřená vzájemným vztahem mezi dokončenými a zahájenými byty, je optimální při poměru 100 dokončených bytů na 100 zahájených. V nejrozšířenějších formách výstavby se zahajovaná výstavba rozvíjela dynamičtěji než dokončování bytů (využívá rezervy v rozestavěné bytové výstavbě). Jako plynulou lze v desetiletém úhrnu označit výstavbu u nástaveb, vestaveb a přístaveb k bytovým domům. Zde připadlo 101 dokončených bytů na 100 zahájených. V jednotlivých okresech Jihomoravského kraje však byla situace v této oblasti rozdílná, na jedné straně v okrese Hodonín bylo dokončeno 200 bytů na 100 zahájených, další krajní hodnotou bylo dokončení pouze necelých 49 dokončených bytů na 100 zahájených bytů v okrese Břeclav.

**Graf 8 Dokončené byty na 100 bytů zahájených v krajích a ČR úhrnem v letech 1998 až 2007**



### 3.4. Zrušené byty

Počet zrušených bytů v Jihomoravském kraji se ve sledovaném desetiletém období pohybuje v intervalu od 281 zrušených bytů v roce 2006 po 372 bytů zrušených v prvním roce hodnoceného desetiletí. Za celé období bylo statisticky podchyceno zrušení celkem 3 088 bytů. Nejčastějším důvodem rušení bytů v Jihomoravském kraji v úhrnu bylo odstranění bytu (podíl na celku 85,6 %), z důvodu převodu na nebytový prostor pak bylo zrušeno 7,9 % bytů, sloučením bytu 2,4 % a jiným způsobem 2,9 % bytů. Byty zrušené v letech 1998 až 2007 měly celkovou obytnou plochu 154 tisíc m<sup>2</sup>, na jeden zrušený byt tak připadlo v průměru téměř 50 m<sup>2</sup> obytné plochy.

**Tab. 3.4.1 Zrušené byty v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Zrušené byty celkem	v tom							Obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu					
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem		
1998	372	4	368	284	-	45	39	17 930	
1999	312	10	302	231	8	58	5	15 268	
2000	316	3	313	283	6	22	2	15 466	
2001	286	4	282	251	11	20	-	13 567	
2002	348	5	343	317	4	21	1	16 963	
2003	282	7	275	260	3	12	-	13 882	
2004	320	1	319	257	13	17	32	15 566	
2005	327	1	326	290	11	20	5	16 863	
2006	281	2	279	244	10	20	5	15 104	
2007	244	1	243	226	7	10	-	13 555	
1998 - 2002	1 634	26	1 608	1 366	29	166	47	79 194	
2003 - 2007	1 454	12	1 442	1 277	44	79	42	74 970	
1998 - 2007	3 088	38	3 050	2 643	73	245	89	154 164	

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

Z pohledu meziokresního srovnání za celé uvedené období bylo zrušeno nejvíce bytů v okrese Hodonín, 727 zrušených bytů představovalo 23,5 % krajského celku a znamenalo úbytek 38 174 m<sup>2</sup> obytné plochy. V pořadí počtu zrušených bytů následoval okres Břeclav, 624 zrušených bytů (20,2 % z krajského celku) představovalo 32 875 m<sup>2</sup> obytné plochy. S nejmenším, necelým 4% podílem rušených bytů (122 bytů o velikosti 5 739 m<sup>2</sup> obytné plochy) v kraji se mohl prokázat okres Blansko. V okrese Brno-venkov byly zrušené byty nejmenší, jejich obytná plocha dosahovala v průměru 43,8 m<sup>2</sup>, naopak nejvyšší obytnou plochu měly zrušené byty v okrese Břeclav, v průměru 52,7 m<sup>2</sup>.



**Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech Jihomoravského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 088</b>	<b>38</b>	<b>3 050</b>	<b>2 643</b>	<b>73</b>	<b>245</b>	<b>89</b>	<b>154 164</b>
v tom okresy:								
Blansko	122	5	117	96	2	16	3	5 739
Brno-město	472	9	463	267	54	108	34	23 888
Brno-venkov	419	5	414	396	-	11	7	18 345
Břeclav	624	4	620	558	2	33	27	32 875
Hodonín	727	-	727	700	6	15	6	38 174
Vyškov	447	2	445	411	3	25	6	20 884
Znojmo	277	13	264	215	6	37	6	14 259

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Z přehledu je patrné, že převážná část zrušených bytů se nacházela v bytových budovách, pouze 38 bytů (1,2 % z celkového počtu zrušených bytů) bylo zrušeno v nebytových budovách.