

## 4. Dokončená bytová výstavba v Jihomoravském kraji

(podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

### 4.1. Základní údaje o domech

V České republice bylo v období let 1998 až 2007 postaveno přes 154 tisíc **budov** (staveb), ve kterých se nacházel alespoň 1 byt. Jihomoravský kraj se na tomto objemu podílí 12,7 procenty (téměř 20 tisíc budov), což je po Středočeském kraji (téměř 32 tisíc objektů, tj. 20,7 %) druhý nejvyšší podíl. Nejnižší podíl 1,9 % (3 tisíce budov) připadl Karlovarskému kraji. Z 19 632 staveb dokončených v Jihomoravském kraji bylo v hodnocené dekádě 13 580 rodinných domů, 620 bytových domů, 3 264 nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům a 1 383 nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům. Z celkového počtu rodinných domů postavených v ČR se jich téměř čtvrtina (26,5 tisíc rodinných domů, tj. 23,6 %) nachází na území Středočeského kraje, Jihomoravský kraj s podílem 12,1 % představujícím 13,6 tisíc rodinných domů, obsadil pomyslné druhé místo. Stejně postavení zaujímá i v počtu dokončených bytových domů (z celkové počtu 4 261 bytových domů v České republice jich bylo 14,6 % postaveno v Jihomoravském kraji). První příčku v tomto druhu staveb obsadilo Hlavní město Praha s podílem 23,1 % představujícím 984 bytových domů.

Jednou z charakteristik nově dokončených bytových objektů je počet bytů připadajících na jeden dům, tzv. **bytovost**. Zatímco počet bytů připadajících na jeden rodinný dům v Jihomoravském kraji je v celém období téměř stabilní, což je dáno již samotnou definicí pojmu rodinný dům, a pohybuje se v rozmezí od 1,03 do 1,08 bytu v jednom rodinném domě, u dokončovaných bytových domů dochází ke značné rozkolísanosti tohoto ukazatele. V první pětiletce hodnoceného období dokončované bytové domy měly v průměru necelých 16 bytů, v období let 2003 až 2007 se tento průměr zvýšil téměř o 4 byty. Z hlediska mezikrajského srovnání k největšímu snížení bytovosti mezi sledovanými dvěma pětiletými obdobími došlo v Pardubickém kraji (z 23 bytů na 15 bytů). Největší domy (hodnoceno podle počtu bytů v 1 bytovém domě) jsou stavěny v Praze (v období let 1998 až 2007 na 1 bytový dům připadalo 34 bytů), naopak nejmenší v Plzeňském kraji (13 bytů na jeden bytový dům). Obdobně lze hodnotit i bytovost v nástavbách, přístavbách a vestavbách (NPV) k rodinným a bytovým domům. Velikost NPV k rodinným domům v Jihomoravském kraji je po celé období téměř neměnná, vývoj velikosti NPV k bytovým domům je nerovnoměrný – pohybuje se v rozmezí 2,30 bytu na 1 nástavbu v roce 2000 až po 3,32 bytů v roce 1999. Průměrná velikost nástavby k bytovému domu v Jihomoravském kraji (2,71 bytu na 1 NPV) je vyšší než průměrná nástavba v České republice (2,42 bytu).

**Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Počet dokončených budov celkem	Průměr na 1 budovu						hodnota (tis. Kč)
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	
<b>rodinné domy</b>								
1998	1 041	1,06	744	146	160,7	99,9	977,5	2 329
1999	1 053	1,08	741	146	168,8	99,9	1 010,3	2 451
2000	1 264	1,06	730	146	168,4	101,8	975,2	2 460
2001	1 223	1,07	747	141	157,2	97,8	908,1	2 414
2002	1 395	1,06	698	140	161,8	100,8	889,7	2 605
2003	1 282	1,05	837	143	164,6	103,1	898,3	2 634
2004	1 514	1,04	874	140	159,6	102,2	859,3	2 707
2005	1 397	1,03	904	142	155,3	103,7	877,5	2 839
2006	1 570	1,03	909	139	153,3	101,9	842,4	2 876
2007	1 841	1,03	853	137	147,4	101,0	785,9	2 900
1998 - 2007	13 580	1,05	811	142	158,9	101,3	892,0	2 651
<b>bytové domy</b>								
1998	48	15,77	2 254	494	1 091,8	762,8	6 078,3	21 228
1999	36	24,92	1 376	788	2 040,4	1 667,1	11 458,8	32 232
2000	66	11,03	863	311	703,9	487,6	3 557,0	12 091
2001	37	18,00	1 379	452	1 194,8	951,6	6 222,2	20 016
2002	54	14,07	1 061	363	826,5	637,7	4 415,2	15 434
2003	54	14,67	921	380	918,1	656,0	4 288,6	16 377
2004	70	16,17	1 295	432	1 141,5	765,3	5 839,4	20 055
2005	59	18,37	1 102	410	1 136,8	792,3	5 806,6	21 842
2006	86	14,62	963	373	994,8	702,9	5 007,0	19 154
2007	110	28,24	1 587	674	1 914,5	1 488,4	9 286,8	44 871
1998 - 2007	620	18,03	1 267	468	1 215,9	900,6	6 198,0	23 728

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Průměrná **zastavěná plocha** (viz Metodické vysvětlivky) rodinného domu v Jihomoravském kraji je v celém období poměrně shodná – pohybuje se v intervalu od 137 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům dokončený v roce 2006 až po 146 m<sup>2</sup>, kterou měly rodinné domy dokončené v Jihomoravském kraji před rokem 2001. Největší průměrnou zastavěnou plochu ve sledovaném období deseti let měly domy v Praze, Jihočeském a Ústeckém kraji (shodně 144 m<sup>2</sup>), nejmenší pak v Libereckém kraji (133 m<sup>2</sup>). Průměrná zastavěná plocha bytového domu nemá rovnoměrný vývoj, pohybuje se v rozmezí od 311 m<sup>2</sup> v roce 2000 až po 788 m<sup>2</sup> v roce 1999. Obecně lze však zhodnotit, že průměrná zastavěná plocha bytových domů na jižní Moravě se v druhé hodnocené pětiletce (2003 až 2007) zvýšila oproti období let 1998 až 2002 o 26 m<sup>2</sup> na 1 dům. Největší průměrnou zastavěnou plochu v průběhu celých deseti let měly bytové domy v Praze (832 m<sup>2</sup>), nejmenší v Karlovarském kraji (342 m<sup>2</sup>).

Vývoj průměrné **užitkové plochy** (viz Metodické vysvětlivky) rodinného domu na jižní Moravě je téměř shodný s údaji za ČR a vykazuje mírně klesající tendence. V průměru deseti let měl rodinný dům v Jihomoravském kraji i v republice užitkovou plochu 159 m<sup>2</sup>, nutno však podotknout, že větší užitková plocha byla vykazována v prvním pětiletém období dekády. V mezikrajském porovnání měly značně nadprůměrnou užitkovou plochu rodinné domy stavěné v Praze (186 m<sup>2</sup>), nejmenší v Pardubickém kraji (150 m<sup>2</sup>). Užitková plocha bytových domů v Jihomoravském kraji i v republice byla naopak v prvním období (1998 až 2002) nižší (o 216 m<sup>2</sup>, resp. o 96 m<sup>2</sup>) než činil průměr let 2003 až 2007. V Praze byl tento rozdíl dokonce 335 m<sup>2</sup>. K nerovnoměrnému vývoji průměrné užitkové plochy docházelo také u nástaveb, přístaveb a vestavěb. V kraji se pohybovala v rozpětí od 93 m<sup>2</sup> do 108 m<sup>2</sup> v NPV k rodinným domům a od 166 m<sup>2</sup> do 270 m<sup>2</sup> v NPV k bytovým domům. Zatímco užitková plocha jedné NPV k bytovému domu překročila v Jihomoravském kraji republikový průměr o 8,5 m<sup>2</sup>, u NPV k rodinným domům byla téměř shodná.

**Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Počet dokončených staveb celkem	Průměr na 1 stavbu			
		počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota (tis. Kč)
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					
1998	302	1,04	92,9	63,0	768
1999	291	1,04	101,3	66,8	818
2000	393	1,03	105,4	67,7	919
2001	386	1,03	102,2	65,5	930
2002	366	1,03	97,8	65,3	919
2003	349	1,03	100,4	68,0	966
2004	322	1,06	103,3	68,8	1 046
2005	327	1,05	97,8	66,4	1 000
2006	284	1,08	108,4	77,7	1 199
2007	244	1,08	108,2	77,8	1 304
1998 - 2007	3 264	1,05	101,6	68,3	976
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům					
1998	129	2,73	206,5	134,9	2 541
1999	157	3,32	240,8	169,3	3 106
2000	184	2,30	166,4	114,3	2 351
2001	123	2,50	238,1	146,5	2 873
2002	100	3,21	269,6	163,1	3 457
2003	141	2,43	179,3	130,3	2 732
2004	129	3,02	246,0	164,3	3 750
2005	157	2,36	187,0	129,6	3 193
2006	126	2,44	193,2	140,3	3 431
2007	137	2,99	235,1	170,1	4 183
1998 - 2007	1 383	2,71	212,7	144,8	4 608

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Průměrná **obytná plocha** (viz Metodické vysvětlivky) novostaveb rodinných domů v Jihomoravském kraji byla po celé desetileté období téměř shodná, pohybuje se kolem 100 m<sup>2</sup>, v nástavbách k rodinným domům se však v posledních letech obytná plocha zvětšuje. V bytových domech je v jednotlivých letech velikost průměrné obytné plochy značně rozdílná. V Jihomoravském kraji dosahuje v období let 1998 až 2007 velikosti 901 m<sup>2</sup>, což představuje zhruba pouze polovinu obytné plochy bytového domu postaveného v Praze. Porovnáním podílu průměrné obytné plochy na průměrné užitkové ploše lze konstatovat, že v druhé polovině sledované dekády došlo v rodinných domech ke zvýšení podílu obytné plochy z užitkové plochy, a to z 61,3 % v období let 1998 až 2002 na 65,8 % v období let 2003 až 2007. K obdobnému zvýšení podílu obytné plochy z užitkové plochy došlo i u NPV jak k rodinným (o 3,4 procentního bodu), tak i k bytovým

domům (o 4,9 procentního bodu). V bytových domech však došlo k opačnému jevu, podíl průměrné obytné plochy na průměrné užitkové ploše se mezi oběma sledovanými pětiletými obdobími snížil téměř o 3 procentní body. Na tomto místě možno podotknout, že v bytových domech dochází k zvětšování plochy vedlejších místností a příslušenství bytu.

Velikost stavby měřená velikostí **obestavěného prostoru** (kubaturou) je u rodinných domů po celé období vyrovnaná, i když došlo při srovnání údajů za pětiletky v Jihomoravském kraji k poklesu o 100 m<sup>3</sup> na 1 rodinný dům. Stejný trend byl zaznamenán u všech krajů republiky. Kubatura jednoho bytového domu se v Jihomoravském kraji mezi dvěma sledovanými obdobími zvýšila o téměř 600 m<sup>3</sup>. Značný výkyv v objemu obestavěného prostoru se v kraji projevil v roce 1999 (dokončení komplexu Majdalenky v Brně – Lesné s 324 byty) a v roce 2007 (dokončení velkých bytových domů v Rousínově a v Blansku).

#### 4.2. Základní údaje o bytech

V posledním desetiletí bylo v České republice dokončeno přes 285 tisíc **bytů**. Jihomoravský kraj má na tomto počtu třetí nejvyšší podíl (36,1 tisíc bytů představuje 12,7 %), nejvíce bytů bylo postaveno v Praze (49,5 tisíc, tj. 17,4 %), následuje Středočeský kraj (47,0 tisíc bytů, tj. 16,5 %). Nejméně se bytová výstavba projevovala v Karlovarském kraji, ve kterém bylo za sledované období dokončeno pouhých 5,7 tisíc bytů.

**Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom						
		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			
celkem								
1998 <sup>1)</sup>	2 529	1 107	757	313	352	.	.	.
1999	3 098	1 132	897	304	521	-	147	97
2000	3 133	1 345	728	406	423	78	64	89
2001	2 893	1 304	666	397	308	74	64	80
2002	3 449	1 475	760	377	321	222	133	161
2003	3 332	1 343	792	361	342	239	139	116
2004	3 883	1 571	1 132	342	389	296	75	78
2005	3 816	1 444	1 084	343	371	136	167	271
2006	3 985	1 611	1 257	308	307	167	76	259
2007	6 013	1 888	3 106	263	410	106	66	174
1998 - 2002 <sup>1)</sup>	15 102	6 363	3 808	1 797	1 925	374	408	427
2003 - 2007	21 029	7 857	7 371	1 617	1 819	944	523	898
1998 - 2007 <sup>1)</sup>	36 131	14 220	11 179	3 414	3 744	1 318	931	1 325
podíl v %								
1998 <sup>1)</sup>	100,0	43,8	29,9	12,4	13,9	.	.	.
1999	100,0	36,5	29,0	9,8	16,8	-	4,7	3,1
2000	100,0	42,9	23,2	13,0	13,5	2,5	2,0	2,8
2001	100,0	45,1	23,0	13,7	10,6	2,6	2,2	2,8
2002	100,0	42,8	22,0	10,9	9,3	6,4	3,9	4,7
2003	100,0	40,3	23,8	10,8	10,3	7,2	4,2	3,5
2004	100,0	40,5	29,2	8,8	10,0	7,6	1,9	2,0
2005	100,0	37,8	28,4	9,0	9,7	3,6	4,4	7,1
2006	100,0	40,4	31,5	7,7	7,7	4,2	1,9	6,5
2007	100,0	31,4	51,7	4,4	6,8	1,8	1,1	2,9
1998 - 2002 <sup>1)</sup>	100,0	42,1	25,2	11,9	12,7	2,5	2,7	2,8
2003 - 2007	100,0	37,4	35,1	7,7	8,6	4,5	2,5	4,3
1998 - 2007 <sup>1)</sup>	100,0	39,4	30,9	9,4	10,4	3,6	2,6	3,7

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Nejvíce se na výstavbě nových bytů podílely byty dokončené v rodinných domech, v České republice činí tento podíl 41,7 %, v některých krajích (Středočeském, Moravskoslezském a Jihočeském) představují byty v rodinných domech většinu bytů dokončených v kraji. V Jihomoravském kraji bylo v rodinných domech dokončeno 39,4 % bytů, což je po Praze s podílem 14,6 % bytů v rodinných domech druhý nejnižší podíl. Byty dokončené v bytových domech v České republice měly téměř třetinový podíl na nárůstu bytového

fondu. Nejvyšší podíl byl zaznamenán v Hlavním městě Praze, kde z celkového počtu 49,5 tisíc dokončených bytů jich 33,5 tisíce, tj. 67,7 % bylo dokončeno právě v bytových domech. Na jižní Moravě bylo v těchto stavbách dokončeno 11,2 tisíc bytů, tj. 30,9 % z počtu bytů dokončených ve všech druzích staveb. V počtu 3 414 bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách (NPV) k rodinným domům Jihomoravský kraj obsadil pomyslnou druhou příčku (prvenství patří Moravskoslezskému kraji s 3 629 byty), také druhý nejvyšší počet 3 744 bytů v NPV k bytovým domům patří jižní Moravě, pomyslnou první příčku obsadila samozřejmě Praha s více jak 5 tisíci byty. Čelní místo mezi ostatními kraji zaujímá Jihomoravský kraj v počtu bytů realizovaných v domech s pečovatelskou službou a domovech penzionech (1 318 bytů z celkového počtu 9 475 bytů v ČR) a také v počtu 931 bytů dokončených v nebytových stavbách (školy, polyfunkční domy atp.), kterých v celé republice bylo ve sledovaném období dokončeno 7 516.

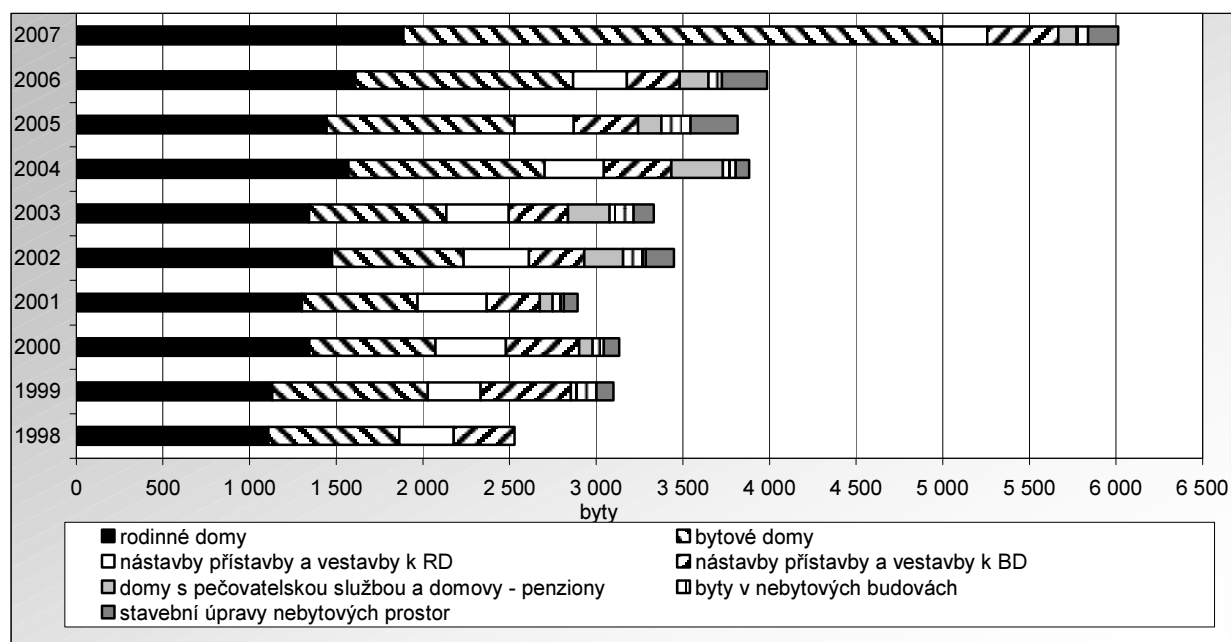
**Tab. 4.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem (roční průměr)	v tom						
		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 <sup>1)</sup>	2,21	0,97	0,66	0,27	0,31	.	.	.
1999	2,71	0,99	0,78	0,27	0,46	-	0,13	0,08
2000	2,74	1,18	0,64	0,35	0,37	0,07	0,06	0,08
2001	2,55	1,15	0,59	0,35	0,27	0,07	0,06	0,07
2002	3,05	1,31	0,67	0,33	0,28	0,20	0,12	0,14
2003	2,95	1,19	0,70	0,32	0,30	0,21	0,12	0,10
2004	3,44	1,39	1,00	0,30	0,34	0,26	0,07	0,07
2005	3,38	1,28	0,96	0,30	0,33	0,12	0,15	0,24
2006	3,52	1,42	1,11	0,27	0,27	0,15	0,07	0,23
2007	5,30	1,66	2,74	0,23	0,36	0,09	0,06	0,15
1998 - 2002 <sup>1)</sup>	2,65	1,12	0,67	0,32	0,34	0,07	0,07	0,07
2003 - 2007	3,72	1,39	1,30	0,29	0,32	0,17	0,09	0,16
1998 - 2007 <sup>1)</sup>	3,18	1,25	0,98	0,30	0,33	0,12	0,08	0,12

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

**Graf 1 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007**



**Intenzitou** bytové výstavby (měřeno počtem dokončených bytů na 1 000 obyvatel) se Jihomoravský kraj ve sledovaném desetiletém období umístil v mezikrajském porovnání na třetím místě (za Hlavním městem Prahou a Středočeským krajem). Hodnotou 3,18 bytů průměrně ročně dokončených na 1 000 obyvatel o 0,4 bytů převýšil republikový průměr. Při porovnání dvou pětiletých období byla u většiny krajů (kromě krajů Královéhradeckého, Olomouckého a Zlínského) zaznamenána větší průměrná roční intenzita v období let 2003 až 2007. Nejvíce se zvýšila mezi dvěma obdobími ve Středočeském kraji (o 2,65 bytu na 1 000 obyvatel), v Hlavním městě Praze (o 2,30 bytu) a v Jihomoravském kraji (o 1,07 bytu). Nejvíce bytů dokončených ve všech druzích staveb v přepočtu na 1 000 obyvatel bylo postaveno v Praze v roce 2007, a to 4,21 bytu, což bylo o 1,42 bytu více než činila republiková hodnota. Na jižní Moravě došlo ke zvýšení intenzity bytové výstavby ve druhé sledované pětiletce u všech druhů staveb, kromě bytů dokončených v NPV jak k rodinným, tak i k bytovým domům, kde došlo k poklesu o 0,03, resp. 0,02 bytu. Nejvyšší nárůst počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel, a to o 0,64 bytu se projevil u bytů realizovaných v bytových domech. Na vysoké intenzitě výstavby bytů v bytových domech má největší podíl krajské město Brno, v rodinných domech pak jeho okolí, tedy okres Brno-venkov.

V počátku hodnoceného období byla většina bytů na území Jihomoravského kraje stavěna fyzickými osobami (v roce 2001 dosáhl tento podíl svého maxima hodnotou 62,7 %), od roku 2002 však dochází k postupnému snižování podílu bytů, jejichž **vlastníky (stavebníky)** jsou fyzické osoby, až na nejnižší hodnotu v roce 2007, a to 38,6 %, i když v tomto roce bylo dokončeno soukromými vlastníky nejvíce bytů v celém sledovaném období. Příčinu klesajícího podílu „soukromé“ výstavby lze spatřovat ve zvyšování podílů jiných forem výstavby, a to v roce 2002 zvýšením podílu komunálních (obecních) bytů – z 22,4% podílu v roce 2001 na 29,5 % v roce 2002 a opětovný pokles v roce 2003 na 23,0 %. V roce 2002 byl v Jihomoravském kraji dokončen druhý nejvyšší počet 1 017 komunálních bytů ve sledovaném období. O 47 bytů více bylo realizováno obcemi či městy pouze na území Středočeského kraje v roce 2003. Od roku 2003 nabývá na významu v Jihomoravském kraji (v republice o rok dříve) výstavba prováděná právníky osobami, kromě všech typů družstev (např. akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným zabývající se developerskými činnostmi). Takto realizovanou výstavbou bylo v roce 2007 dokončeno přes 3,2 tisíce bytů, což představuje 53,7 % podíl na celkovém počtu dokončených bytů v kraji.

**Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle vlastníka v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka				Z celku počet dokončených bytů s dotací MMR
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
1998 <sup>1) 2)</sup>	2 529	.	.	.	.	.
1999	3 098	1 579	59	567	893	588
2000	3 133	1 900	64	801	368	813
2001	2 893	1 814	85	649	345	866
2002	3 449	1 960	264	1 017	208	1 178
2003	3 332	1 863	113	767	589	986
2004	3 883	2 103	265	799	716	1 001
2005	3 816	1 996	115	836	869	815
2006	3 985	2 090	84	655	1 156	491
2007	6 013	2 320	39	428	3 226	317
1998 - 2002 <sup>1) 2)</sup>	15 102	7 253	472	3 034	1 814	3 445
2003 - 2007	21 029	10 372	616	3 485	6 556	3 610
1998 - 2007 <sup>1) 2)</sup>	36 131	17 625	1 088	6 519	8 370	7 055

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

<sup>2)</sup> údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Ministerstvo pro místní rozvoj poskytuje stavebníkům (kromě fyzických osob) dotace v rámci programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury a programu podpory výstavby domů s pečovatelskou službou. S touto dotací bylo od roku 1999 v Jihomoravském kraji dokončeno 7 055 bytů (v ČR 43 525 bytů), což je nejvíce ze všech krajů republiky. I v jednotlivých letech, kromě roku 1999 (Středočeský kraj) a roku 2006 (Pardubický kraj), vykazuje jižní Morava největší podíl z takto dotovaných bytů v republice.

**Tab. 4.2.4 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty <sup>1)</sup>						
	v rodinných domech			v bytových domech			
	celkem	z toho		celkem	v tom		
pro vlastní potřebu		pro prodej po dokončení stavby	družstevní výstavba		výstavba obecních bytů	ostatní výstavba	
1998	1 107	1 060	47	757	41	325	391
1999	1 132	1 078	54	897	-	227	670
2000	1 345	1 305	40	728	21	350	357
2001	1 304	1 235	69	666	156	144	366
2002	1 475	1 403	72	760	260	343	157
2003	1 343	1 310	33	792	181	226	385
2004	1 571	1 472	99	1 132	469	421	242
2005	1 444	1 367	71	1 084	80	373	631
2006	1 611	1 471	134	1 257	413	196	648
2007	1 888	1 720	164	3 106	32	248	2 826
1998 - 2002	6 363	6 081	282	3 808	478	1 389	1 941
2003 - 2007	7 857	7 340	501	7 371	1 175	1 464	4 732
1998 - 2007	14 220	13 421	783	11 179	1 653	2 853	6 673

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Podle **konečného užití** se převážná většina rodinných domů na jižní Moravě stavěla pro vlastní potřebu, pouze malá část (5,5 %) z dokončených bytů v rodinných domech byla stavěna za účelem dalšího prodeje po dokončení stavby, i když jejich počet v posledních letech rostl. V mezikrajském porovnání **formy bytové výstavby** v bytových domech se Jihomoravský kraj řadí na první místo v počtu dokončených bytů formou družstevní výstavby. Celkem bylo v republice dokončeno v posledních deseti letech 8 989 družstevních bytů, z toho 18,4 % v Jihomoravském kraji, v Ústeckém kraji touto formou výstavby nevznikl ani jeden byt. Obecních (komunálních) bytů bylo postaveno na území Jihomoravského kraje čtvrtina z celkového počtu dokončených bytů v kraji.

**Tab. 4.2.5 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
rodinné domy							
1998 - 2002	6 363	24	87	287	1 114	2 196	2 655
2003 - 2007	7 857	12	55	298	1 163	3 035	3 294
1998 - 2007	14 220	36	142	585	2 277	5 231	5 949
bytové domy							
1998 - 2002	3 808	417	719	1 366	1 046	213	47
2003 - 2007	7 371	547	1 373	2 798	2 127	483	43
1998 - 2007	11 179	964	2 092	4 164	3 173	696	90
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům							
1998 - 2002	1 797	18	104	397	822	371	85
2003 - 2007	1 617	18	104	375	627	369	124
1998 - 2007	3 414	36	208	772	1 449	740	209
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům							
1998 - 2002	1 925	236	372	701	428	156	32
2003 - 2007	1 819	133	392	595	489	168	42
1998 - 2007	3 744	369	764	1 296	917	324	74

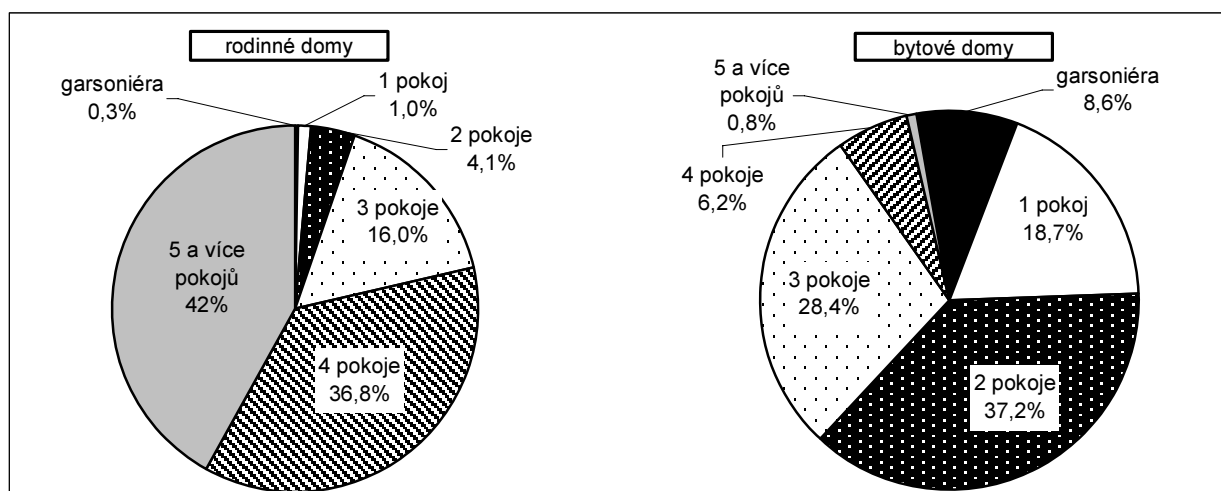
<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Struktura dokončovaných bytů podle počtu pokojů (**pokojevost**) se odlišuje podle druhu stavby. Rodinné domy byly nejčastěji stavěny s počtem pokojů 5 a více, tyto byty se na celkovém počtu bytů dokončených v rodinných domech v Jihomoravském kraji podílí 41,8 %, v Praze je jejich podíl dokonce 57,7 %, i když v absolutním počtu bylo nejvíce pěti a více pokojových bytů v rodinných domech dokončeno ve

Středočeském kraji (13 224 bytů). Srovnáváme-li podíly takto velkých bytů mezi dvěma pětiletými obdobími, v Jihomoravském, stejně jako v Pardubickém kraji, se jejich podíl téměř nezměnil, ve většině krajů však došlo k poklesu jejich podílu na dokončované bytové výstavbě v rodinných domech, a to zejména v důsledku zvyšování se podílu čtyřpokojových bytů. V bytových domech převažují byty dvoupokojové (37,2 %) a třípokojové (28,4 %). Jejich podíl se v druhé polovině sledovaného desetiletí zvýšil (z 35,9 % na 38,0 % u dvoupokojových bytů, z 27,5 % na 28,9 % u třípokojových bytů), především na úkor garsoniér, jejichž podíl na celkovém počtu bytů v bytových domech poklesl z 11,0 % v prvním pětiletém období na 7,4 % ve druhém. K podobnému jevu došlo ve většině krajů, a to i v podílu jednopokojových bytů (vč. dvougarsoniér), v Jihomoravském kraji zůstal podíl jednopokojových bytů téměř nezměněn, i když se jejich počet mezi dvěma obdobími téměř zdvojnásobil. U bytů vzniklých v uplynulých deseti letech nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným domům převažovaly byty třípokojové, nejméně se přistavovaly garsoniéry, jednopokojové a naopak pěti a více pokojové byty. V NPV k bytovým domům měly největší podíl byty dvoupokojové (34,6 %) a třípokojové (24,5 %). Obdobně lze strukturu dokončených bytů v NPV k rodinným i bytovým domům popsat ve všech krajích republiky.

**Graf 2 Dokončené byty podle počtu pokojů v Jihomoravském kraji úhrnem v letech 1998 až 2007**



Celkově, tedy ve všech druzích staveb, v hodnoceném desetiletém období přibýlo v Jihomoravském kraji přes 3,7 mil. m<sup>2</sup> **užitkové plochy bytů** (viz „Metodické vysvětlivky). Nejvíce se na tomto rozšíření bytového fondu podílely byty dokončené v rodinných domech, a to téměř 2,2 mil. m<sup>2</sup> (tj. 57,5 %). V období let 2003 až 2007 se však téměř zdvojnásobil podíl užitné plochy bytů v bytových domech. V prvním pětiletém období dokončená užitková plocha těchto bytů činila 261 tisíc m<sup>2</sup>, v druhém se zvýšila na 493 tisíc m<sup>2</sup>. Značné rozdíly v průměrné užitkové ploše 1 bytu se projevily v závislosti na druhu stavby. V rodinném domě měl byt dokončený na jižní Moravě v období od roku 1998 do roku 2007 průměrně 152 m<sup>2</sup> (větší byly jen byty v Praze – 168 m<sup>2</sup> a Zlínském kraji – 159 m<sup>2</sup>), užitková plocha bytu v bytovém domě dosáhla velikosti 67 m<sup>2</sup>, což je v porovnání s bytem v rodinném domě velikost méně než poloviční, ale představuje shodnou velikost průměrného bytu bytového domu v republice. O téměř 12 m<sup>2</sup> jsou větší byty dokončené v NPV k bytovým domům, velikostí 76 m<sup>2</sup> se byty v NPV k bytovým domům v Jihomoravském kraji řadí na druhé místo (po Praze s velikostí 86 m<sup>2</sup> na 1 byt), byty v těchto stavbách na Plzeňsku nedosahují ani 60 m<sup>2</sup>. Přibližně o 20 m<sup>2</sup> větší (měřeno užitkovou plochou jednoho bytu) jsou na území Jihomoravského kraje NPV k rodinným domům než k bytovým domům. V domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech na území kraje je užitková plocha 1 bytu poměrně malá (38 m<sup>2</sup>), menší už jsou jen byty ve Středočeském a Jihočeském kraji (35 m<sup>2</sup>), o 1 m<sup>2</sup> větší jsou tyto byty ve Zlínském kraji.

Do jihomoravského bytového fondu v průběhu posledních deset let přibýlo přes 2,5 mil. m<sup>2</sup> **obytné plochy** (viz. Metodické vysvětlivky). I u toho ukazatele, stejně jako u užitkové plochy, platí, že největší podíl na tomto nárůstu mají byty vzniklé v rodinných domech (1,4 mil. m<sup>2</sup>, tj. 54,8 %). Zatímco v porovnání dvou pětiletí celková velikost obytné plochy v rodinných domech vzrostla o 30,1 %, užitková plocha vzrostla pouze o 21,1 %. U bytových domů se obytná plocha zvýšila o 81,4 %, užitková o 88,7 %. Z uvedeného lze usoudit, že u bytů dokončovaných v bytových domech je pozornost zaměřena i na zvětšování prostorů vedlejších místností a příslušenství, v rodinných domech se naopak dynamičtěji zvětšují plochy obytných místností. Vývoj průměrné obytné plochy 1 bytu mezi oběma sledovanými pětiletkami je odlišný u bytů v bytových domech, ve kterých obytná plocha poklesla, a to o 3,3 m<sup>2</sup>, obytná plocha bytu v ostatních stavbách (rodinných domech, NPV k rodinným i k bytovým domům) naopak vzrostla. Průměrná obytná plocha 54 m<sup>2</sup>

jednoho bytu v NPV k bytovým domům zařazuje Jihomoravský kraj na druhé místo (opět po Praze s 62 m<sup>2</sup>) v mezikrajském porovnání.

**Tab. 4.2.6 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota bytu (Kč)	hodnota 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy (Kč)	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
rodinné domy						
1998 - 2002	6 363	153,4	94,0	2 310 361	15 064	24 587
2003 - 2007	7 857	150,4	99,0	2 710 308	18 021	27 378
1998 - 2007	14 220	151,7	96,7	2 531 345	16 684	26 165
bytové domy						
1998 - 2002	3 808	68,6	52,1	1 195 206	17 428	22 933
2003 - 2007	7 371	66,8	48,8	1 378 370	20 621	28 229
1998 - 2007	11 179	67,4	49,9	1 315 977	19 515	26 347
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům						
1998 - 2002	1 797	96,9	63,6	849 544	8 765	13 363
2003 - 2007	1 617	97,4	67,2	1 026 408	10 539	15 274
1998 - 2007	3 414	97,1	65,3	933 313	9 607	14 295
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům						
1998 - 2002	1 925	78,6	51,6	1 011 415	12 868	19 599
2003 - 2007	1 819	78,6	55,5	1 305 937	16 621	23 544
1998 - 2007	3 744	78,6	53,5	1 154 507	14 691	21 587

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

**Požizovací hodnota 1 bytu** dokončeného v rodinných domech na území jižní Moravy se od roku 1998 pozvolna zvyšovala, výjimkou byl rok 2001, ve kterém došlo k meziročnímu poklesu. Průměrná hodnota jednoho bytu dokončeného v období let 2003 až 2007 je ve srovnání s obdobím 1998 až 2002 vyšší o 17,3 % (o 400 tisíc Kč). Rozpětí nárůstu pořizovací hodnoty 1 bytu v rodinném domě se pohybuje od 8,2 % (nárůst o 233 tisíc Kč) ve Středočeském kraji až po 23,0 % (nárůst o 450 tisíc Kč) v Olomouckém kraji. Průměrné pořizovací hodnoty bytu v bytovém domě v mezikrajském srovnání, a to dvou pětiletých období, jsou rozkolísanější. Pohybují se od poklesu o 2,5 % (pokles o 47 tisíc Kč na 1 byt) v Praze až k nárůstu o 48,3 %, tj. o 427 tisíc Kč na Plzeňsku. V Jihomoravském kraji došlo k nárůstu o 15,3 % (o 183 tisíc Kč), což se velmi blíží průměrnému nárůstu v České republice – o 15,2 %, představující 207 tisíc Kč.

Jihomoravského stavebníka vyšel 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v rodinném domě na 16,7 tisíc Kč, v bytovém domě na 19,5 tisíc Kč (průměr za 10 let). Zatímco **hodnota 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy** rodinného domu pozvolna meziročně rostla (kromě roku 2003, kdy došlo k mírnému poklesu o 0,6 %), vývoj hodnoty 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů v bytových domech probíhal značně rozkolísaně. V roce 2007 bylo v Jihomoravském kraji dosaženo maxima, a to 23,4 tis. Kč za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy. Při mezikrajském porovnání nejdražší plochy byly v Praze (22,7 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy v rodinných domech, 25,7 tisíc Kč v bytových domech), nejlevněji vyšel 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy ve Zlínském kraji (14,2 tisíc Kč u rodinných domů, 17,4 tisíc Kč u bytových domů).



**Tab. 4.2.7 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom podle konstrukce budovy				z celku podle připojení na odpad		
		zděná	montovaná (panely)	dřevěná	jiná	připojení na kanalizační síť	žumpa	vlastní čistička odpadních vod
1998 <sup>1)</sup>	2 529	2 174	60	22	273	1 830	699	.
1999	3 098	2 400	431	28	239	2 314	784	.
2000	3 133	2 952	39	12	130	2 237	877	19
2001	2 893	2 511	60	13	309	2 152	704	37
2002	3 449	3 221	21	17	190	2 624	804	21
2003	3 332	3 213	19	26	74	2 618	668	46
2004	3 883	3 584	21	28	250	3 044	706	133
2005	3 816	3 449	24	22	321	3 201	554	61
2006	3 985	3 598	36	72	279	3 420	479	86
2007	6 013	5 120	104	90	699	5 383	586	44
1998 - 2002 <sup>1)</sup>	15 102	13 258	611	92	1 141	11 157	3 868	77
2003 - 2007	21 029	18 964	204	238	1 623	17 666	2 993	370
1998 - 2007 <sup>1)</sup>	36 131	32 222	815	330	2 764	28 823	6 861	447

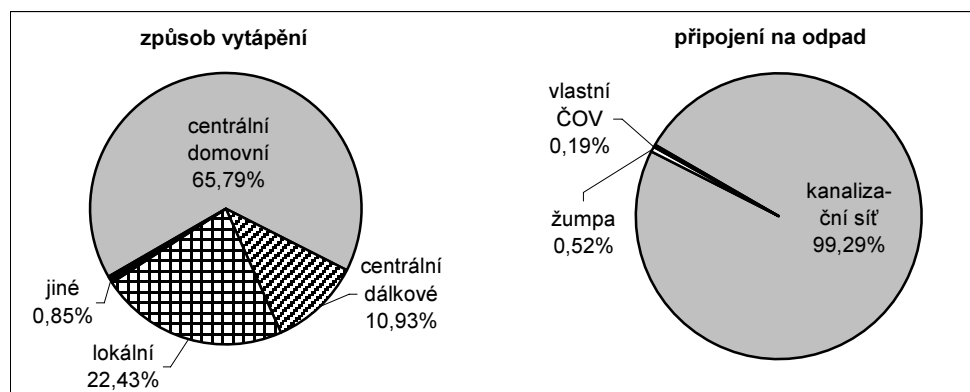
<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Nejčastěji měly budovy postavené jak v Jihomoravském, tak i ostatních krajích **nosnou konstrukci** zděnou. Podíl zděných rodinných domů činil v Jihomoravském kraji 96,0 % ze všech rodinných domů. V posledním období se zvyšuje počet rodinných domů, jejichž konstrukce je dřevěná, ve sledovaném desetiletém období jich na jižní Moravě bylo postaveno 253. Je to však pouhých 8,8 % z dřevěných domů postavených na území republiky (2 867 rodinných domů). Nejvíce jsou tyto stavby realizovány v krajích Středočeském (822 rodinných domů) a Moravskoslezském (377 rodinných domů). U bytových domů se na jižní Moravě projevuje klesající trend počtu bytů v montovaných (panelových) domech. Jejich podíl na celkovém počtu bytů v bytových domech v období let 1998 až 2002 činil 10,8 %, v období let 2003 až 2007 se snížil o 10 procentních bodů na 0,8 %. V celé České republice se podíl panelových bytů snížil z 10,1 % v prvním pětiletém období na 6,1 % v druhé pětiletce.

Na veřejnou kanalizační přípojku bylo napojeno přes 64 % nových bytů dokončených v průběhu hodnoceného desetiletí v rodinných domech, více než třetina těchto bytů odváděla **odpad** do žumpy, pouze nepatrný podíl (1,6 %) tvoří rodinné domy s vlastní čističkou odpadních vod. Byty v bytových domech v Jihomoravském kraji jsou napojeny na kanalizační síť z téměř 97 %, v Hlavním městě Praze pouze 41 bytů z celkového počtu 33 473 bytů dokončených v bytových domech, tedy 0,1 %, odvádí odpad do žumpy nebo do vlastní čističky.

**Graf 3 Dokončené byty podle způsobu vytápění a připojení na odpad**



**Tab. 4.2.8 Dokončené byty podle technického vybavení v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Dokončené byty celkem	v tom podle připojení na plyn				z celku podle způsobu vytápění			
		plynovodní síť	zásobník plynu		bez přívodu plynu	centrální domovní	centrální dálkové	lokální	jiné a bez topení
			pro budovu	pro obec s lokální rozvodnou sítí					
		celkem							
1998 <sup>1)</sup>	2 529	2 147	19	.	363	1 763	155	592	19
1999	3 098	2 346	86	.	666	1 773	496	818	11
2000	3 133	2 876	16	32	209	2 124	245	747	17
2001	2 893	2 579	8	3	303	1 960	226	700	7
2002	3 449	3 215	6	1	227	2 403	205	816	25
2003	3 332	3 087	2	5	238	2 381	104	805	42
2004	3 883	3 165	6	12	700	2 473	468	904	38
2005	3 816	3 068	4	2	742	2 205	619	949	43
2006	3 985	3 311	9	2	663	2 817	402	743	23
2007	6 013	5 043	7	1	962	3 873	1 030	1 029	81
1998 - 2002 <sup>1)</sup>	15 102	13 163	135	36	1 768	10 023	1 327	3 673	79
2003 - 2007	21 029	17 674	28	22	3 305	13 749	2 623	4 430	227
1998 - 2007 <sup>1)</sup>	36 131	30 837	163	58	5 073	23 772	3 950	8 103	306
		z toho v rodinných domech							
1998	1 107	926	12	.	169	1 029	1	59	18
1999	1 132	980	12	.	140	1 085	1	36	10
2000	1 345	1 212	12	19	102	1 300	3	35	7
2001	1 304	1 218	4	2	80	1 246	1	51	6
2002	1 475	1 367	6	1	101	1 426	1	26	22
2003	1 343	1 198	1	5	139	1 281	1	40	21
2004	1 571	1 370	5	2	194	1 490	1	47	33
2005	1 444	1 262	3	2	177	1 350	1	67	26
2006	1 611	1 372	9	1	229	1 531	3	56	21
2007	1 888	1 554	5	-	329	1 702	2	109	75
1998 - 2002	6 363	5 703	46	22	592	6 086	7	207	63
2003 - 2007	7 857	6 756	23	10	1 068	7 354	8	319	176
1998 - 2007	14 220	12 459	69	32	1 660	13 440	15	526	239

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

V mezikrajském porovnání **plynofikace** bytů dokončených v období let 1998 až 2007 byl v Jihomoravském kraji zaznamenán nejnižší podíl (14,0 %) bytů bez přívodu plynu z celkového počtu bytů v kraji, naopak nejvyšší podíly bytů bez plynu se projevily v krajích Jihočeském (43,8 %) a Královéhradeckém (42,7 %). V novostavbách rodinných domů na jihu Moravy bylo 87,6 % bytů napojeno na plynovodní síť (opět největší podíl mezi kraji), pouhých 0,5 % bylo vybaveno lokálním zásobníkem plynu pro stavbu (nejmenší podíl mezi kraji). V bytových domech bylo Jihomoravském kraji na plynovodní síť napojeno 81,0 % bytů, plyn není používán v 13,8 % bytů.

Nejčastějším **způsobem vytápění** nově dokončených bytů je vytápění centrální domovní, tedy topení v kotli umístěném v budově. Takto je vytápěno je 65,8 % bytů postavených v Jihomoravském kraji v uplynulém desetiletí. Na kotel v budově je napojeno 94,5 % bytů v novostavbách rodinných domů a 38,2 % bytů v bytových domech. Největší podíl, a to 39,1 % z celkového počtu bytů v bytových domech, však měly byty s topením lokálním, což je specifikum Jihomoravského kraje a kraje Vysočina. V jiných krajích převládá podíl buď bytů s centrálním domovním vytápěním (kraj Středočeský, Plzeňský, Ústecký a Liberecký) nebo bytů s centrálním dálkovým vytápěním (ostatních 8 krajů včetně Prahy).

**Tab. 4.2.9 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	Hodnota dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech	v nebytových domech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 <sup>1)</sup>	4 003 487	2 424 716	1 018 960	232 022	327 789	-	-	-
1999	4 851 942	2 580 851	1 160 360	238 061	487 637	-	317 043	67 990
2000	4 858 911	3 109 243	797 982	361 272	432 508	45 600	62 860	49 446
2001	4 583 907	2 952 509	740 584	358 863	353 324	65 213	62 173	51 241
2002	5 586 873	3 633 510	833 457	336 412	345 716	233 441	111 179	93 158
2003	5 392 073	3 376 569	884 363	337 041	385 149	181 110	151 896	75 945
2004	6 733 620	4 097 899	1 403 854	336 862	483 704	276 233	61 594	73 474
2005	6 695 792	3 965 649	1 288 699	327 124	501 253	114 394	204 480	294 193
2006	7 664 585	4 515 538	1 647 249	340 388	432 296	237 450	86 847	404 817
2007	11 588 537	5 339 236	4 935 798	318 286	573 098	149 778	61 634	210 707
1998 - 2002 <sup>1)</sup>	23 885 120	14 700 829	4 551 343	1 526 630	1 946 974	344 254	553 255	261 835
2003 - 2007	38 074 607	21 294 891	10 159 963	1 659 701	2 375 500	958 965	566 451	1 059 136
1998 - 2007 <sup>1)</sup>	61 959 727	35 995 720	14 711 306	3 186 331	4 322 474	1 303 219	1 119 706	1 320 971

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

**Požizovací hodnota** dokončených domů a bytů (bez hodnoty pozemků – viz. Metodické vysvětlivky) vyčíslují stavebníci, resp. investoři. Celková pořizovací hodnota všech dokončených bytů v Jihomoravském kraji ve sledovaném desetiletém období byla odhadnuta na 62 mld. Kč. Přibližně 58 % této částky bylo investováno do výstavby rodinných domů, 24 % do bytových domů a 12 % do bytů vzniklých nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným i bytovým domům.

**Požizovací hodnota 1 bytu** v rodinném domě se více či méně po celé období zvyšovala (výjimkou bylo meziroční snížení v roce 2001). V roce 2007 se 1 byt v rodinném domě v Jihomoravském kraji pořídil o necelou o třetinu dráže než v roce 1998. Nejlevněji se daly poříditi byty v Olomouckém kraji (průměrná pořizovací hodnota 1 bytu ve sledovaném období činila 2,2 mil. Kč), v Praze se na pořízení bytu muselo vynaložit 3,8 mil. Kč. Průměrná pořizovací hodnota 1 bytu dokončeného formou nástavby, přístavby nebo vestavby ke staršímu rodinnému domu na jihu Moravy činila 933 tisíc Kč, po celé sledované období zůstává zhruba třetinová v porovnání s novostavbou, což souvisí s menší rozlohou stavěných bytů, také zde odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí. Pořizovací hodnota jednoho bytu v NPV k bytovému domu se ve druhém pětiletém období (2003 až 2007) zvýšila přibližně o 30 % v porovnání s obdobím 1998 až 2002 (z 1,0 mil. Kč na 1,3 mil. Kč za 1 byt). Průměrná pořizovací hodnota 1 bytu, a to 1,2 mil. Kč (průměr za 10 let) v Jihomoravském kraji je druhá nejvyšší v mezikrajském porovnání. Prvenství patří Praze s 1,6 mil. Kč za 1 byt v nástavbě k bytovému domu. Vývoj průměrné pořizovací hodnoty 1 bytu v bytovém domě na jižní Moravě byl poněkud rozkolísaný, meziročně docházelo k mírným nárůstům i poklesům, výjimkou byl rok 2007, ve kterém se pořizovací hodnota 1 bytu meziročně zvýšila o více jak pětinu. V desetiletém průměru byly nejlevněji pořizovány tyto byty v Ústeckém kraji (1,1 mil. Kč). V roce 2000 byl 1 byt v domě s pečovatelskou službou v Jihomoravském kraji pořízen za 585 tisíc Kč, v letech 2006 a 2007 jeho hodnota přesáhla 1,4 mil. Kč. Nutno však poznamenat, že obytná plocha jednoho bytu v těchto stavbách se téměř zdvojnásobila.

**Tab. 4.2.10 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

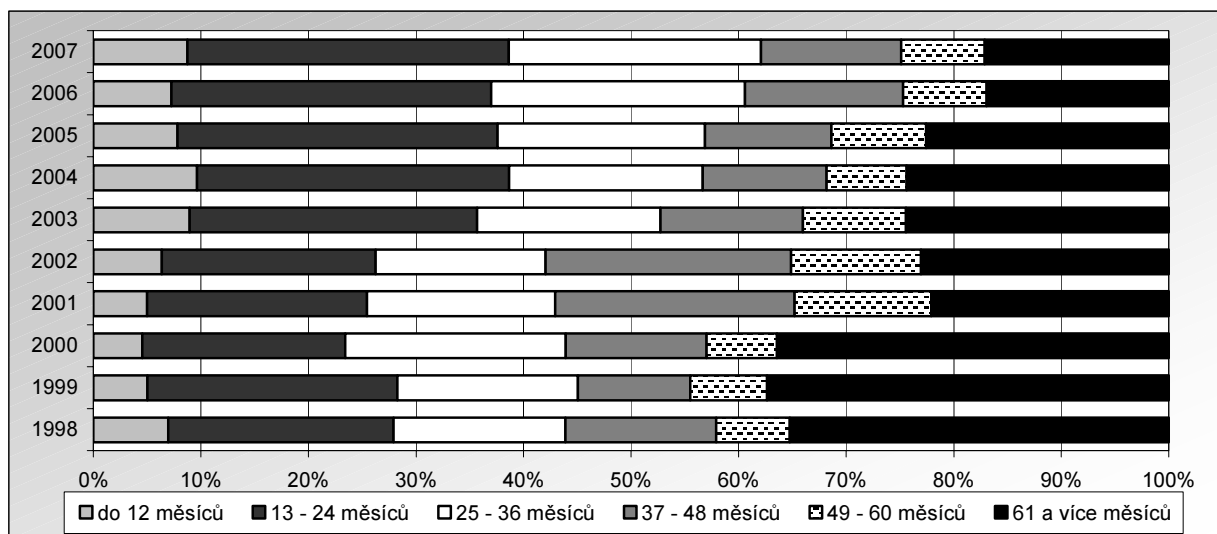
Doba výstavby (měsíce)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
rodinné domy										
<b>Dokončené byty celkem</b>	<b>1 107</b>	<b>1 132</b>	<b>1 345</b>	<b>1 304</b>	<b>1 475</b>	<b>1 343</b>	<b>1 571</b>	<b>1 444</b>	<b>1 611</b>	<b>1 888</b>
v tom:										
do 12 měsíců	77	57	61	65	94	120	151	113	117	165
13 - 24 měsíců	232	263	254	267	293	359	456	430	479	564
25 - 36 měsíců	177	190	276	228	233	229	283	278	380	443
37 - 48 měsíců	155	118	176	290	337	178	181	170	237	246
49 - 60 měsíců	76	81	88	166	178	129	117	127	125	147
61 a více měsíců	390	423	490	288	340	328	383	326	273	323
bytové domy										
<b>Dokončené byty celkem</b>	<b>757</b>	<b>897</b>	<b>728</b>	<b>666</b>	<b>760</b>	<b>792</b>	<b>1 132</b>	<b>1 084</b>	<b>1 257</b>	<b>3 106</b>
v tom:										
do 12 měsíců	108	133	86	66	15	77	46	121	71	232
13 - 24 měsíců	360	165	365	290	356	183	440	316	461	1496
25 - 36 měsíců	251	464	174	144	301	206	491	433	428	1082
37 - 48 měsíců	-	135	103	145	75	197	84	24	161	269
49 - 60 měsíců	-	-	-	7	11	30	-	-	44	7
61 a více měsíců	38	-	-	14	2	99	71	190	92	20

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

**Doba výstavby** vyjadřuje efektivitu bytové výstavby v tom smyslu, že čím déle se staví, tím se celková výstavba prodražuje. Vynaložené prostředky se tak v rozestavěné výstavbě umrtvují. Průměrná doba výstavby je u rodinných a bytových domů odlišná. Od počátku hodnoceného období platí, že se rodinné domy stavějí déle než bytové. V letech 1998 až 2000 byly rodinné domy dokončovány přibližně po pěti letech, poté dochází k pozvolnému zkracování doby výstavby až na 42 měsíců, tj. 3 a půl roku v letech 2006 a 2007. Zkracování doby výstavby rodinných domů je zřejmě způsobeno také častější zakázkovou výstavbou, v níž převažují tzv. „rychlstavby“. Doba výstavby bytových domů se pohybovala v rozmezí 22 měsíců v roce 2000 až po 34 měsíců v roce 2003, tzn. že bytové domy byly dokončeny nejpozději do necelých 3 let. V průměru deseti let rodinné domy byly v nejkratší době postaveny v Hlavním městě Praze, kde se ve velké míře uplatňovala zakázková výstavba rodinných domů prostřednictvím stavebních firem. Nejkratší doba výstavby bytových domů byla zaznamenána v Královéhradeckém a Pardubickém kraji (25 měsíců), nejdéle se stavěly v Moravskoslezském kraji (41 měsíců).

V prvních třech letech sledovaného období byla na jižní Moravě více než třetina bytů v rodinných domech dokončována po více než pěti letech, v posledních letech byl však jejich podíl přibližně pětinnový, zvýšil se však podíl novostaveb dokončených do dvou let. Podíl bytů v bytových domech s dobou výstavby přesahující 5 let byl většinou nízký, výjimkou se stal rok 2005, ve kterém jejich podíl činil 17,5 % z celkového počtu 1 084 bytů dokončených v tomto roce.

**Graf 4 Dokončené rodinné domy podle doby výstavby v měsících v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007**



**Graf 5 Dokončené bytové domy podle doby výstavby v měsících v Jihomoravském kraji v letech 1998 až 2007**

