

Závěr

V úvodu této práce byly položeny tři základní otázky, na které autoři vyhodnocením bohatého číselného materiálu hledali odpovědi. Odpověď na první otázku „Jak se vyvíjela bytová výstavba v Jihomoravském kraji za posledních deset let?“ lze najít především v kapitole č. 3. Vývoj bytové výstavby v Jihomoravském kraji ve sledovaném desetiletí 1998 až 2007 byl charakterizován **oživováním zahajované bytové výstavby** zejména v jeho druhé polovině. Intenzivnější zahajovaná bytová výstavba ve vztahu k nižší intenzitě dokončené bytové výstavby svědčí o relativně dlouhé době výstavby a částečném snižování její efektivity. Vztah mezi dokončenými a zahájenými byty je označován jako **plynulost bytové výstavby**. Počet zahajovaných bytů byl po celé období vyšší než počet bytů dokončených s výjimkou roku 2007, kdy bylo na 100 zahájených bytů dokončeno 107 bytů. Přetrvávajícím nepříznivým jevem byla vysoká **rozestavěnost**, ačkoliv v posledním roce 2007 došlo k jejímu poklesu.

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, tj. 12,7 %) po Praze a Středočeském kraji. Dokončená bytová výstavba v Jihomoravském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007) měla od roku 1998 poměrně stabilní vývoj. Po roce 1999 byla překročena hranice 3 000 dokončených bytů ročně, pouze v roce 2001 poklesl jejich počet na 2 893 bytů. Největší počet dokončených bytů (6 013 bytů) byl ve sledovaném desetiletí zaznamenán v roce 2007. 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.

V dokončené bytové výstavbě kraje převažují byty dokončené v **rodinných domech**, v úhrnu desetiletí to bylo 39,4 % všech bytů. V mezikrajském srovnání byl však podíl bytů v rodinných domech po Praze druhý nejnižší. Byty dokončené v **bytových domech** tvořily 30,9 % bytů, zbývající část (necelých 20 %) představují **nástavby, přístavby a vestavby** k rodinným a bytovým domům. Necelou jednou desetinou se podílejí byty dokončené v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech, byty dokončené v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů.

Dosaženou **intenzitou** bytové výstavby se Jihomoravský kraj v mezikrajském srovnání dělí o 3. až 4. místo s Plzeňským krajem. V přepočtu na 1 000 obyvatel zde bylo průměrně ročně dokončeno 3,2 bytů. O 1. a 2. místo se intenzitou 4,2 bytů na 1 000 obyvatel dělí Praha a Středočeský kraj. Na poslední příčce s intenzitou 1,2 bytů byl kraj Ústecký. Vyšší intenzita bytové výstavby byla dosažena v posledních pěti letech, ve srovnání s předchozími pěti lety vzrostla téměř ve všech správních obvodech s výjimkou správních obvodů Bučovice, Hustopeče, Kyjov a Veselí nad Moravou. Nejvýznamněji vzrostla intenzita bytové výstavby ve správních obvodech Kuřim (+ 4,21 bytů) a Šlapanice (+ 3,55 bytů).

Struktura nově dokončených bytů podle jejich **vlastníka (stavebníka)** se v hodnoceném období podstatně změnila. V počátku období byla většina bytů na území Jihomoravského kraje stavěna **fyzickými osobami**. Od roku však 2002 dochází k postupnému snižování podílu bytů ve vlastnictví fyzických osob 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 do roku 2002 zvýšením podílu komunálních (obecních) bytů, u nichž však od roku 2003 však dochází k opětovnému poklesu. Od roku 2003 nabývá na významu v Jihomoravském kraji výstavba prováděná **ostatními právníckými osobami**, tedy různými podnikatelskými subjekty. Takto realizovanou výstavbou bylo v roce 2007 dokončeno přes 3,2 tisíce bytů, což představuje 53,7 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji. Dříve rozšířená **družstevní** výstavba se postupně značně snižuje.

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, což je nejvíce ze všech krajů republiky.

Většina bytů v rodinných domech v Jihomoravském kraji byla stavěna pro vlastní potřebu stavebníka. Jen 5,5 % bytů dokončených v úhrnu deseti let v rodinných domech bylo realizováno za účelem jejich prodeje po dokončení stavby, v posledních dvou letech však jejich podíl rostl. V mezikrajském porovnání **forem bytové výstavby** se Jihomoravský kraj řadí na první místo v počtu dokončených bytů v bytových domech 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 byla postavena na území Jihomoravského kraje čtvrtina z celkového počtu dokončených bytů v kraji.

Při hledání odpovědi na druhou otázku, zda dochází v bytové výstavbě v kraji k významným kvalitativním změnám, bylo nutno vyhodnotit řadu **strukturálních a kvalitativních** ukazatelů dokončené bytové výstavby. Z nich vyplývá, že zatímco tzv. **bytovost** (počet bytů připadajících na jeden dům) rodinných domů je

z dlouhodobého hlediska stabilní, vývoj počtu bytů v jednom bytovém domě značně kolísá. V roce 2000 bylo v 1 bytovém domě v průměru 11 bytů, zatímco v roce 2007 to bylo 28 bytů.

Ve vývoji **pokojevosti** (počet pokojů na 1 dokončený byt) rodinných domů se začíná v posledních dvou letech projevovat tendence klesajícího podílu pěti a vícepokojových bytů a narůstajícího podílu čtyřpokojových bytů. V roce 2005 tvořily pěti a vícepokojové byty 45 % všech bytů, v roce 2007 jejich podíl poklesl na 38,5 %, čtyřpokojových bytů bylo v tomto roce téměř 42 %. Byty v bytových domech jsou v Jihomoravském kraji převážně dvoupokojové. Jejich podíl byl s výjimkou roku 2006 ve struktuře bytů vždy nejvyšší, v roce 2007 činil jejich podíl na celkovém počtu dokončených bytů téměř 42 %, přibližně 30 % bylo bytů třípokojových. Od roku 2004 dochází ke snižování podílu dokončovaných garsoniér a jednopokojových bytů.

Velikost rodinných domů z hlediska **užitkové plochy** se ve druhé polovině sledovaných let zmenšila. V roce 1999 dosáhla v přepočtu na 1 rodinný dům maximálních 168,8 m², zatímco v roce 2007 poklesla na 147,4 m². **Obytná plocha** rodinných domů od roku 2002 neklesla pod 100 m², i když maximálních 103,7 m² obytné plochy v roce 2005 již v následujících letech nebylo dosaženo. Průměrná **užitková plocha** 1 bytového domu je ovlivněna jednak počtem bytů v domě a jednak počtem podlaží. V roce 2007 vzrostla proti roku 2006 průměrná užitková plocha o téměř 93 % na 1 914,5 m², přičemž průměrný počet podlaží se snížil o 0,5 podlaží a počet bytů v domě vzrostl o 93,2 %. V přepočtu na 1 byt v bytovém domě se užitková plocha bytů pohybovala od 62 m² v roce 2005 do 82 m² v roce 1999, v posledních dvou letech se stabilizovala na přibližně 68 m². **Obytná plocha** 1 bytu dokončeného v bytovém domě měla stejné extrémní hodnoty ve stejných letech jako užitková plocha, tedy 43 m² v roce 2005 a 67 m² v roce 1999.

Náklady na výstavbu bytů v nových rodinných domech v Jihomoravském kraji mají s nepatrným meziročním zakolísáním v roce 2001 stále rostoucí trend. Zatímco v roce 1998 byla pořizovací hodnota bytu rodinném domě 2,2 mil. Kč, pořizování bytu v roce 2007 bylo již o necelou třetinu dražší – 2,8 mil. Kč. 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 na 1,6 mil. Kč.

Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich **technická vybavenost**. Mezi technickou vybaveností bytů v rodinných a bytových domech jsou poměrně velké rozdíly. Více než 64 % nově dokončených bytů v rodinných domech bylo v průběhu hodnoceného desetiletí napojeno na **veřejnou kanalizační síť**. Podíl bytů napojených na veřejnou kanalizaci rostou zejména v posledních 3 letech, kdy bylo na veřejnou kanalizaci napojeno přes 70 % dokončených bytů. V úhrnu sledovaných let bylo na veřejnou kanalizační síť napojeno dokonce 96,9 % bytů dokončených v bytových domech. V novostavbách rodinných domů na jihu Moravy bylo 87,6 % bytů napojeno na **plynovodní síť**, pouhých 0,5 % bylo vybaveno lokálním zásobníkem plynu pro stavbu. V posledních čtyřech letech byla míra plynifikace bytů v rodinných domech vyšší než bytů v bytových domech. 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 v úhrnu deseti let bylo vytápění centrální domovní, tedy topení v kotli umístěném v budově. Na kotel v budově bylo 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, v posledních dvou letech však podíl takto vytápěných bytů výrazně klesal.

Z hlediska **nosné konstrukce** domů byly rodinné domy stavěny převážně s použitím zdících materiálů, kde podíl zděných domů kolísal od 93,2 % do 97,5 %. Od roku 2006 však rostl podíl domů s dřevěnou nosnou konstrukcí (v roce 2006 to bylo 3,5 %, v roce 2007 činil podíl 3,7 %). V průměru 90 % bytových domů dokončených v letech 1998 až 2007 mělo rovněž zděnou nosnou konstrukci, s montovanou nosnou konstrukcí bylo dokončeno jen 1,3 % domů. V šesti ze sledovaných deseti let neměl montovanou (panelovou) konstrukci ani jeden bytový dům.

Obecně stále platí, že **doba výstavby** rodinných domů je delší než doba výstavby bytových domů. 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. „rychlостavby“. 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.

Pro hledání odpovědi na třetí otázku, zda existují v rámci kraje disparity v intenzitě bytové výstavby, bylo nutné vyhodnotit vývoj v dokončené bytové výstavbě nejen podle okresů, ale i podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností a také podle jednotlivých obcí. Lze konstatovat, že v rozmístění bytové výstavby uvnitř Jihomoravského kraje **existují významné regionální rozdíly**. V úhrnu let 1998 až 2007 bylo v Jihomoravském kraji dokončeno 36 131 bytů, více než jednou třetinou se na celkovém počtu bytů podílelo Brno-město a zhruba jednou pětinou okres Brno-venkov. Rozsáhlá bytová výstavba právě v okrese Brno-venkov je dokladem **suburbanizačních tendencí**, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst.

Celkem zde bylo na 1 000 obyvatel dokončeno v ročním průměru 7,19 bytů, nejnižší intenzita byla v okrese Vyškov (1,99 bytů). V okrese Brno-venkov se realizuje především rozsáhlá výstavba rodinných domů, mezi okresy zde byla intenzita výstavby bytů v rodinných domech nejvyšší (4,1 bytů).

Na úrovni **správních obvodů obcí s rozšířenou působností** se rozvoj bytové výstavby soustředil rovněž do obvodů v okolí Brna. Největší intenzitu bytové výstavby vykázaly správní obvody Kuřim (7,69 bytů průměrně ročně) a Šlapanice (6,48 bytů průměrně ročně). Méně než 2 dokončené byty na 1 000 obyvatel, tedy nejnižší intenzitu bytové výstavby vykázaly správní obvody Hodonín, Břeclav a Veselí nad Moravou.

Z hodnocení intenzity bytové výstavby podle **velikostních skupin obcí** je zřejmé, že nejintenzivněji se úhrnu sledovaných deseti let stavělo v obcích s 10 až 20 tisíci obyvateli (3,75 bytů), nejméně intenzivně se stavělo ve velikostní skupině obcí do 200 obyvatel (2,08 bytů).

Velké rozdíly v intenzitě bytové výstavby jsou i na úrovni jednotlivých **obcí** kraje. Ke konci roku 2007 bylo v kraji 673 obcí, z nich ve 26 obcích (3,9 %) nebyl ve sledovaném desetiletí dokončen žádný byt. Jedná se o 21 obcí ve velikosti do 199 obyvatel a 5 obcí ve velikosti 200 až 499 obyvatel. Vedle toho existují obce se značně vysokou intenzitou bytové výstavby. Ve 3 obcích bylo průměrně ročně dokončeno více než 20 bytů na 1 000 obyvatel, jsou to Bílovice nad Svitavou (20,85 bytů), Moravany (20,77 bytů) a Petrovice (20,13 bytů). V dalších v 19 obcích bylo ročně v průměru dokončeno mezi deseti až dvaceti byty v přepočtu na 1 000 obyvatel, např. Rozdrojovice – 16,00 bytů, Bantice – 15,81 bytů, Rebešovice – 15,57 bytů. Z těchto 22 obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v kraji jsou více než tři čtvrtiny vzdáleny do 50 km od Brna.