

## 5. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Moravskoslezském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

### 5.1. Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

V Moravskoslezském kraji bylo v letech 1998 až 2007 dokončeno 19 037 bytů, z toho polovina v rodinných domech. V porovnání mezi územími obcí s rozšířenou působností (nadále ORP) bylo nejvíce bytů dokončováno na území ORP Ostrava (které je také nejlidnatější) a dále pak na území ORP Frýdek-Místek. U většiny ORP byl vývoj obdobný: nárůst mezi roky 1998 až 2002, pak pokles do roku 2006 a opětovný nárůst v roce 2007. Výjimkou jsou ORP Ostrava s celkově klesající tendencí a vrcholy v letech 2001-2002 a 2005 (které však nedosáhly úrovně roku 1998) a ORP Bruntál s excesem v roce 2002, kdy bylo dokončeno téměř 300 bytů, z čehož 204 bytů vzniklo úpravami nebytových prostor (z bývalých kasáren).

**Tab. 5.1.1 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho (%)				dokončené byty celkem	z toho (%)			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
<b>Kraj celkem</b>	<b>9 462</b>	<b>47,3</b>	<b>10,8</b>	<b>21,6</b>	<b>5,8</b>	<b>9 575</b>	<b>57,3</b>	<b>5,6</b>	<b>16,6</b>	<b>3,7</b>
v tom SO ORP:										
Bílovec	235	26,8	30,2	27,2	-	214	51,4	16,4	24,3	-
Bohumín	130	54,6	-	19,2	10,8	151	65,6	-	17,9	2,6
Bruntál	593	24,8	9,4	4,7	3,9	439	34,4	3,2	5,7	7,3
Český Těšín	178	50,6	-	21,9	18,5	206	67,0	-	15,0	13,1
Frenštát p. R.	240	37,9	10,4	20,8	5,0	206	61,7	-	16,0	1,0
Frýdek-Místek	981	60,6	5,6	24,9	3,0	1 003	72,8	2,6	14,9	1,5
Frýdlant n. O.	508	51,8	22,8	13,2	-	519	59,3	25,8	7,9	0,2
Havířov	344	65,7	-	11,6	13,7	491	61,5	-	6,5	0,2
Hlučín	567	38,3	-	42,2	8,5	521	44,7	-	37,2	1,2
Jablunkov	356	59,3	-	28,9	1,1	329	59,0	-	28,6	0,6
Karviná	298	53,7	3,0	20,8	16,8	209	57,4	18,2	10,5	12,0
Kopřivnice	277	57,8	4,3	32,5	0,7	374	60,7	-	25,1	1,9
Kravaře	209	31,1	-	62,7	3,3	230	48,3	-	43,5	0,9
Krnov	252	35,3	14,3	9,9	8,3	214	51,9	13,1	7,5	13,1
Nový Jičín	250	62,8	6,4	18,0	5,2	388	67,0	8,8	12,4	1,8
Odry	140	35,0	15,7	39,3	7,1	152	50,0	-	40,1	3,9
Opava	699	52,5	5,2	22,7	11,0	849	53,7	1,3	22,6	11,4
Orlová	267	41,9	8,2	25,5	1,1	291	46,0	-	11,7	-
Ostrava	2 014	45,6	25,8	14,5	3,4	1 768	64,4	6,4	11,3	3,3
Rýmařov	176	27,3	6,8	9,7	36,9	195	29,7	20,5	4,1	11,8
Třinec	644	53,0	2,3	26,7	3,1	720	52,6	5,1	16,0	0,8
Vítkov	104	38,5	-	26,9	2,9	106	22,6	21,7	17,0	4,7

<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

Jiná je situace u intenzity bytové výstavby. Dokončené byty vztažené na 1 000 obyvatel jasně staví do čela ORP Frýdlant nad Ostravicí a Rýmařov (ten se z průměrných hodnot vytáhl až v posledním roce – tedy v roce 2007).

**Tab. 5.1.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 (roční průměr) <sup>1)</sup>					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
<b>Kraj celkem</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>
v tom SO ORP:										
Bílovec	1,8	0,5	0,5	0,5	-	1,7	0,9	0,3	0,4	-
Bohumín	0,9	0,5	-	0,2	0,1	1,0	0,7	-	0,2	0,0
Bruntál	3,0	0,7	0,3	0,1	0,1	2,2	0,8	0,1	0,1	0,2
Český Těšín	1,3	0,6	-	0,3	0,2	1,5	1,0	-	0,2	0,2
Frenštát p. R.	2,5	1,0	0,3	0,5	0,1	2,2	1,3	-	0,4	0,0
Frýdek-Místek	1,8	1,1	0,1	0,4	0,1	1,8	1,3	0,0	0,3	0,0
Frýdlant n. O.	4,6	2,4	1,1	0,6	-	4,6	2,7	1,2	0,4	0,0
Haviřov	0,7	0,4	-	0,1	0,1	1,0	0,6	-	0,1	0,0
Hlučín	2,8	1,1	-	1,2	0,2	2,6	1,2	-	1,0	0,0
Jablunkov	3,1	1,9	-	0,9	0,0	2,9	1,7	-	0,8	0,0
Karviná	0,8	0,4	0,0	0,2	0,1	0,6	0,3	0,1	0,1	0,1
Kopřivnice	1,3	0,8	0,1	0,4	0,0	1,8	1,1	-	0,5	0,0
Kravaře	2,0	0,6	-	1,3	0,1	2,2	1,1	-	1,0	0,0
Krnov	1,2	0,4	0,2	0,1	0,1	1,0	0,5	0,1	0,1	0,1
Nový Jičín	1,0	0,6	0,1	0,2	0,1	1,6	1,1	0,1	0,2	0,0
Odry	1,6	0,6	0,2	0,6	0,1	1,7	0,9	-	0,7	0,1
Opava	1,4	0,7	0,1	0,3	0,1	1,7	0,9	0,0	0,4	0,2
Orlová	1,1	0,5	0,1	0,3	0,0	1,2	0,6	-	0,1	-
Ostrava	1,2	0,5	0,3	0,2	0,0	1,0	0,7	0,1	0,1	0,0
Rýmařov	2,0	0,6	0,1	0,2	0,7	2,3	0,7	0,5	0,1	0,3
Třinec	2,3	1,2	0,1	0,6	0,1	2,6	1,4	0,1	0,4	0,0
Vítkov	1,4	0,6	-	0,4	0,0	1,5	0,3	0,3	0,3	0,1

<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

Většina bytové výstavby je tvořena rodinnými domy nebo jejich nástavbami, přístavbami a vestavbami. Výjimkou je pouze Bruntálsko (ORP Bruntál, Krnov, Rýmařov) a ORP Vítkov, kde alespoň v jednom z období uvedeném v tabulce 5.1.1 nebyla polovina dokončených bytů v jedné z těchto kategorií.

V celém období převládala individuální bytová výstavba, jejímž výsledkem je nadpoloviční většina dokončených bytů. Výjimkou je opět ORP Bruntál (a již vzpomenutá přestavba v roce 2002). V první polovině období byl výrazný i vliv výstavby obecní, zatímco družstevní výstavba stagnovala. V období let 2003 – 2007 poklesl vliv obecní výstavby (byť je stále druhým největším vlastníkem), objevuje se však i výstavba družstevní (byť v minimální míře) a ztrojnásobil se i počet dokončených bytů, jejichž majitelem je jiná právnická osoba. Cílem této výstavby jsou opět oblasti ORP Ostrava, Frýdlant nad Ostravicí, Frenštát pod Radhoštěm, Frýdek-Místek a Rýmařov, ale i Hlučín. Obecní výstavba dominuje především v ORP s velkým městem (Ostrava, Havířov, Bruntál apod.).

**Tab. 5.1.3 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka <sup>2)</sup>				dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
<b>Kraj celkem</b>	<b>9 462</b>	<b>5 771</b>	-	<b>1 907</b>	<b>188</b>	<b>9 575</b>	<b>7 664</b>	<b>60</b>	<b>1 269</b>	<b>582</b>
v tom SO ORP:										
Bílovec	235	101	-	90	1	214	165	-	43	6
Bohumín	130	83	-	22	1	151	136	-	15	-
Bruntál	593	160	-	376	20	439	246	-	182	11
Český Těšín	178	113	-	19	9	206	198	-	1	7
Frenštát pod Radhoštěm	240	120	-	83	10	206	155	-	-	51
Frýdek-Místek	981	731	-	83	4	1 003	930	-	42	31
Frýdlant nad Ostravicí	508	288	-	154	-	519	370	-	9	140
Havířov	344	233	-	61	2	491	332	13	145	1
Hlučín	567	423	-	28	3	521	447	3	22	49
Jablunkov	356	277	-	32	1	329	295	-	33	1
Karviná	298	176	-	67	3	209	145	-	63	1
Kopřivnice	277	206	-	18	-	374	329	1	30	14
Kravaře	209	169	-	7	-	230	222	-	8	-
Krnov	252	93	-	122	1	214	166	-	43	5
Nový Jičín	250	193	-	27	1	388	318	28	41	1
Odry	140	83	-	24	1	152	137	-	15	-
Opava	699	523	-	26	53	849	793	13	18	25
Orlová	267	143	-	78	2	291	183	-	105	3
Ostrava	2 014	1 053	-	405	73	1 768	1 430	1	153	184
Rýmařov	176	68	-	70	-	195	76	-	78	41
Třinec	644	476	-	85	2	720	531	-	178	11
Vítkov	104	59	-	30	1	106	60	1	45	-

<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 - penzích, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

<sup>2)</sup> úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Zajímavé je také srovnání velikosti pozemků, na kterých se bytová výstavba realizovala.

U **rodinných domů** v první polovině zkoumaného období převládaly stavební pozemky v průměru do tisíce čtverečních metrů (přičemž průměry v ORP Vítkov a Český Těšín nedosahovaly ani šesti set metrů), ve druhé části již ve většině ORP průměrná velikost pozemků překročila tisíc metrů a v ORP Frýdlant nad Ostravicí byly zastavěné pozemky v průměru dokonce větší než 2 tisíce metrů čtverečních. Naopak v průměru nejmenší pozemky byly v ORP Český Těšín.

Zastavěná plocha při výstavbě domů v letech 1998 až 2002 přesahovala průměrně 120 m<sup>2</sup>, přičemž větší domy se stavěly spíše v oblastech s nižší intenzitou bytové výstavby (ORP Havířov, Český Těšín, Hlučín, Orlová). Později spíše klesala (výjimkou jsou ORP Bílovec, Bohumín, Bruntál a Rýmařov). I zde však platilo, že v ORP s nižší intenzitou bytové výstavby rostla zastavěná plocha.

Mezi oběma polovinami zkoumaného období klesl i průměrný počet bytů na jeden rodinný dům. Do roku 2002 nebyl výjimečný průměr za ORP přes 1,1 bytu na rodinný dům, v letech 2003 až 2007 tento průměr klesl na 1,04 bytu na jeden rodinný dům. Nárůst byl zaznamenán pouze v ORP Frýdlant n. O. Obdobně poklesla i užitková a obytná plocha bytů. Výjimku tvoří pouze ORP Bílovec, Bohumín, Bruntál a opět Frýdlant n. O.

Opačný trend (tedy nárůst) vykazuje v korunách vyjádřená hodnota metru čtverečního obytné plochy.

**Tab. 5.1.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m <sup>2</sup> )	zasta- věná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		plocha staveb- ního pozemku (m <sup>2</sup> )	zasta- věná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 139,5</b>	<b>142,0</b>	<b>1,09</b>	<b>162,44</b>	<b>98,64</b>	<b>23 553</b>	<b>1 440,6</b>	<b>138,0</b>	<b>1,04</b>	<b>151,8</b>	<b>96,47</b>	<b>27 233</b>
v tom SO ORP:												
Bílovec	713,8	130,2	1,11	146,26	101,40	17 549	1 377,3	139,3	1,07	150,8	101,99	22 842
Bohumín	748,3	135,8	1,04	143,46	89,32	20 455	1 751,4	142,6	1,04	154,1	98,23	27 823
Bruntál	965,8	113,5	1,02	142,31	89,74	23 229	1 617,5	128,2	1,01	147,1	91,47	25 996
Český Těšín	558,6	151,2	1,13	198,98	104,91	24 303	667,5	142,0	1,06	158,4	98,85	23 453
Frenštát p. R.	1 704,5	129,9	1,07	161,12	91,41	28 452	1 733,7	106,2	1,02	136,4	99,90	22 260
Frýdek-Místek	1 414,8	137,1	1,04	146,04	94,68	24 384	1 585,7	136,9	1,04	139,8	95,28	26 119
Frýdlant n. O.	1 799,1	144,8	1,04	160,43	89,33	32 453	2 177,2	142,5	1,07	165,1	92,91	35 143
Havířov	1 738,2	162,1	1,09	177,91	106,09	25 264	1 873,7	154,5	1,04	164,1	98,13	29 193
Hlučín	1 023,8	151,5	1,12	171,42	102,17	18 730	1 125,5	147,5	1,06	165,2	99,74	27 879
Jablunkov	880,3	126,0	1,14	159,81	91,54	20 521	1 342,4	123,9	1,09	141,0	91,04	24 311
Karviná	1 346,6	144,6	1,08	155,99	95,55	23 000	1 541,3	137,1	1,04	140,6	95,58	27 622
Kopřivnice	1 364,6	142,3	1,11	156,35	92,22	23 000	1 611,1	133,4	1,04	149,9	89,09	25 207
Kravaře	970,3	153,7	1,20	179,94	106,02	19 660	900,9	133,2	1,03	151,1	93,95	26 470
Krnov	513,6	133,3	1,10	169,07	103,06	26 201	1 299,9	132,5	1,04	149,2	108,96	25 731
Nový Jičín	932,9	146,8	1,10	151,55	97,87	24 286	1 296,0	131,4	1,03	144,3	90,66	30 595
Odry	822,5	144,7	1,11	153,64	92,61	21 061	1 065,6	137,2	1,03	153,7	92,43	24 395
Opava	782,9	140,7	1,14	170,66	100,85	21 382	1 052,5	132,7	1,07	156,7	96,96	27 649
Orlová	1 503,4	150,7	1,12	156,19	93,37	22 057	1 962,9	130,7	1,04	129,4	81,53	28 394
Ostrava	972,4	145,6	1,09	169,60	105,85	24 680	1 295,3	144,8	1,04	158,8	100,20	27 870
Rýmařov	1 340,7	121,1	1,04	165,39	95,26	19 599	977,6	122,8	1,02	145,3	91,21	25 063
Třinec	1 029,3	145,7	1,07	168,34	101,17	20 847	1 561,8	140,1	1,02	150,4	99,78	25 271
Vítkov	594,6	131,5	1,08	161,30	90,84	17 563	973,8	117,0	1,00	136,6	97,71	25 289

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

U bytových domů je situace složitější. V šesti ORP (Bohumín, Český Těšín, Havířov, Hlučín, Jablunkov, Kravaře) nebyl v daném období dokončen ani jediný byt v bytovém domě. Obecně lze říci, že počty dokončených bytů v bytových domech (hovoříme-li o nové výstavbě) jsou velmi nízké a hodnotit tedy tuto výstavbu by bylo nesmírně složité. Obecně lze říci, že v kraji vzrostla plocha stavebních pozemků (porovnáním dvou pětiletých období), vzrostl i počet podlaží a počet dokončených bytů, klesla i užitková a obytná plocha bytů (obdobně jako u rodinných domů). A taktéž vzrostla cena bytů vztažená na čtverečný metr plochy. Ta vzrostla o 28,4 %, což je více než u bytů rodinných, kde nárůst činil 15,6 %. Ještě více se tak rozevřely nůžky mezi relativními cenami bytů u obou typů domů, když v prvním období činil rozdíl cen 1 931 Kč, zatímco v letech 2003 až 2007 dokonce 5 493 Kč.

**Tab. 5.1.5 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům						průměr na 1 bytový dům					
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
<b>Kraj celkem</b>	1 200,2	4,1	18	1 232,1	853,8	25 484	1 622,5	4,4	17	1 185,3	836,1	32 726
v tom SO ORP:												
Bílovec	463,4	3,9	10	744,3	408,4	27 101	2 900,0	2,5	18	641,0	392,0	31 888
Bohumín	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bruntál	3 000,0	7,0	56	3 670,0	2 080,0	i.d.	308,5	3,0	7	546,0	325,0	i.d.
Český Těšín	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Frenštát p. R.	1 750,0	3,0	25	1 620,0	1 161,0	i.d.	x	x	x	x	x	x
Frýdek-Místek	1 989,8	2,7	9	570,5	339,2	28 709	1 072,7	4,7	9	820,0	527,3	32 459
Frýdlant n. O.	1 102,0	4,8	29	2 759,8	2 069,5	24 182	2 456,8	5,2	27	1 660,2	1 234,4	40 587
Havířov	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Hlučín	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Jablunkov	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Karviná	2 361,0	3,0	9	475,0	391,0	i.d.	6 633,0	4,0	38	2 967,0	2 189,0	i.d.
Kopřivnice	7 539,0	4,0	12	1 085,0	729,0	i.d.	x	x	x	x	x	x
Kravaře	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Krnov	860,0	4,0	36	1 968,0	1 142,0	i.d.	1 450,0	7,0	28	1 680,0	804,0	i.d.
Nový Jičín	378,0	3,0	8	478,0	319,5	i.d.	679,5	4,0	17	828,0	470,0	i.d.
Odry	2 160,5	2,5	11	459,5	334,0	i.d.	x	x	x	x	x	x
Opava	1 089,0	5,0	18	1 224,5	861,0	i.d.	2 050,0	6,0	11	512,0	337,0	i.d.
Orlová	1 036,0	3,0	22	745,0	534,0	i.d.	x	x	x	x	x	x
Ostrava	868,9	4,7	20	1 415,2	1 015,7	25 685	1 227,1	4,2	11	1 178,2	878,1	27 764
Rýmařov	1 098,0	4,0	6	236,0	194,0	i.d.	499,0	3,5	20	781,5	554,0	i.d.
Třinec	1 432,0	3,0	15	634,0	486,0	i.d.	1 418,0	6,0	37	1 934,0	1 784,0	i.d.
Vítkov	x	x	x	x	x	x	2 200,0	4,0	23	1 515,0	789,0	i.d.

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

Byty (ať už v rodinných nebo bytových domech) bývají nejčastěji srovnávány podle počtu pokojů. U bytů v **rodinných domech** je překvapivé, že v každém roce celého zkoumaného období byl dokončen alespoň jeden rodinný dům (mluvíme pořád o nově postavených domech), ve kterém je garsoniéra - tedy byt s neděleným obytným prostorem. Jejich počty jsou však velmi nízké, řádově v jednotkách za rok.

Bytů s jedním pokojem (tedy včetně dvougarsoniér) byly postaveny v každém roce desítky. Nicméně ani tato velikost bytů v rodinných domech nedosahuje více než pár procent dokončených bytů (řádově šlo o jednotlivé byty v ORP za rok).

Více bylo dokončeno bytů dvoupokojových, jejichž podíl na dokončené bytové výstavbě překročil místy i 10 % (ORP Orlová či Jablunkov v letech 1998 až 2002). Ve druhé polovině období, tedy v letech 2003 až 2007 však podíl těchto bytů klesal. Klesal i podíl bytů třípokojových (v kraji o 2,5 procentního bodu). Podíl těchto bytů většinou kolísá mezi 10 a 25 procenty.

Pokud četnosti všech doposud jmenovaných kategorií bytů klesaly, je logické, že četnost v kategoriích následujících (tedy bytů s pokojovostí větší) musela růst. U bytů čtyřpokojových činil nárůst mezi oběma obdobími v celém kraji 3,4 procentního bodu, což znamená nárůst o stovky bytů. Nejvíce, o 15,2 procentního bodu, vzrostla tato kategorie v ORP Krnov (kde v letech 2003 až 2007 dokončili přes polovinu všech bytů v rodinných domech se čtyřmi pokoji), nárůst přes 10 procentních bodů byl zaznamenán ještě v ORP Český Těšín a Karviná. Zcela proti tomuto trendu se vyvíjela struktura pokojovosti v ORP Bohumín (zde šlo spíše o stagnaci počtu dokončených čtyřpokojových bytů při současném nárůstu bytů v rodinných domech), Hlučín, Nový Jičín, Orlová (zde se v letech 2003 až 2007 postavilo dokonce více čtyřpokojových bytů než v předchozím období, intenzita bytové výstavby však rostla ještě rychleji) a Rýmařov, kde čtyřpokojové byty zaznamenaly pokles četnosti.

Poslední velikostní kategorií jsou byty pěti a vícepokojové. Jejich podíl na dokončené bytové výstavbě v kraji celkově rostl (o 0,9 procentního bodu), přičemž lze říci, že téměř polovina dokončených bytů v kraji byla této velikosti. V jednotlivých ORP se podíl dokončených pěti a vícepokojových bytů pohyboval mezi třetinou a polovinou. Zajímavý je pohyb tohoto podílu, když např. v ORP Český Těšín sice poklesl mezi oběma pětiletými obdobími o 21,6 procentního bodu, celkově však počet bytů této kategorie v tomto ORP vzrostl. Relativně nejvyšší nárůst této velikosti byl zaznamenán v ORP Frenštát p. R., o 14,1 procentního bodu, což znamená absolutní nárůst o 31 byt.

**Tab. 5.1.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4		5 a více	garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>4 479</b>	<b>0,3</b>	<b>1,4</b>	<b>6,6</b>	<b>19,4</b>	<b>30,3</b>	<b>42,1</b>	<b>5 487</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>5,0</b>	<b>16,9</b>	<b>33,7</b>	<b>43,0</b>
v tom SO ORP:														
Bílovec	63	-	-	7,9	25,4	27,0	39,7	110	-	0,9	6,4	18,2	29,1	45,5
Bohumín	71	-	1,4	5,6	26,8	31,0	35,2	99	-	2,0	5,1	23,2	27,3	42,4
Bruntál	147	-	0,7	7,5	11,6	36,1	44,2	151	0,7	-	3,3	12,6	37,7	45,7
Český Těšín	90	1,1	1,1	6,7	10,0	21,1	60,0	138	-	0,7	7,2	21,0	32,6	38,4
Frenštát pod Radhoštěm	91	-	1,1	6,6	22,0	34,1	36,3	127	-	-	3,1	6,3	40,2	50,4
Frýdek-Místek	594	0,5	1,3	5,2	19,0	28,1	45,8	730	0,5	0,7	5,5	19,0	32,6	41,6
Frýdlant nad Ostravicí	263	-	1,5	4,9	26,6	30,0	36,9	308	-	1,9	8,4	17,2	37,7	34,7
Haviřov	226	1,3	1,3	6,6	14,6	24,3	51,8	302	-	0,7	4,6	15,9	32,5	46,4
Hlučín	217	0,5	-	4,6	16,1	28,1	50,7	233	-	1,3	5,2	17,2	23,6	52,8
Jablunkov	211	-	1,9	12,8	22,3	25,6	37,4	194	-	2,6	6,7	20,1	27,3	43,3
Karviná	160	-	1,9	8,1	18,1	33,8	38,1	120	-	0,8	5,8	11,7	45,0	36,7
Kopřivnice	160	-	1,3	9,4	21,3	33,1	35,0	227	0,4	0,4	5,7	14,5	36,1	42,7
Kravaře	65	-	-	9,2	18,5	29,2	43,1	111	-	0,9	2,7	9,0	34,2	53,2
Krnov	89	-	1,1	6,7	21,3	37,1	33,7	111	0,9	-	3,6	17,1	52,3	26,1
Nový Jičín	157	-	1,3	5,1	24,8	33,1	35,7	260	0,4	3,1	6,9	13,5	31,5	44,6
Odry	49	-	4,1	6,1	14,3	34,7	40,8	76	-	1,3	3,9	11,8	40,8	42,1
Opava	367	0,8	3,0	7,1	19,9	30,2	39,0	456	-	1,8	5,5	17,8	35,3	39,7
Orlová	112	-	0,9	10,7	22,3	33,9	32,1	134	-	1,5	9,7	28,4	30,6	29,9
Ostrava	918	0,2	1,1	6,2	19,8	30,7	41,9	1 139	0,4	1,3	4,0	16,4	32,8	45,1
Rýmařov	48	-	2,1	8,3	14,6	45,8	29,2	58	-	1,7	1,7	15,5	37,9	43,1
Třinec	341	-	1,8	5,0	15,8	30,8	46,6	379	-	1,1	1,6	17,9	33,2	46,2
Vítkov	40	-	-	-	17,5	35,0	47,5	24	-	-	-	20,8	41,7	37,5

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

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Velikostní struktura dokončených bytů v **bytových domech** se vyvíjela odlišně. Především v nich byl výrazně větší podíl menších bytů. Naopak největší byty byly zastoupeny pouze minimálně. V kraji byly nejčastěji dokončovány byty dvoupokojové (polovina všech dokončených bytů v letech 1998 až 2002) a jednopokojové (třetina v letech 2003 až 2007). Byty jedno až třípokojové činily 92,1 % v první části a 84,8 % ve druhé části hodnoceného období. Hodnocení pokojovosti v jednotlivých ORP postrádá smysl neboť počty dokončených bytů (byly-li vůbec nějaké byty v daném období dokončeny) značně kolísají. Je to logické, vždyť byly v jednotlivých letech dokončovány víceméně jednotlivé domy, které měly předem danou strukturu dle účelu a podle toho v nich také byly byty s příslušným počtem pokojů. Větší počty bytů v bytových domech byly dokončeny v ORP Ostrava, kde je viditelný posun směrem k větším bytům (v letech 1998 až 2002 byla více než polovina bytů dvoupokojová, zatímco v letech 2003 až 2007 bylo nejvíce bytů třípokojových). Jiný trend ve výstavbě bytů v bytových domech se objevil v ORP Frýdlant n. O., kde původně dokončovali hlavně byty dvoupokojové, pak ale dvě třetiny dokončených bytů měly buď jeden nebo tři pokoje.

**Tab. 5.1.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 022</b>	<b>1,9</b>	<b>23,1</b>	<b>49,4</b>	<b>19,6</b>	<b>5,6</b>	<b>0,5</b>	<b>533</b>	<b>6,2</b>	<b>33,8</b>	<b>25,1</b>	<b>25,9</b>	<b>8,3</b>	<b>0,8</b>
v tom SO ORP:														
Bilovec	71	-	25,4	38,0	36,6	-	-	35	-	80,0	17,1	2,9	-	-
Bohumín	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Bruntál	56	-	14,3	85,7	-	-	-	14	-	28,6	-	71,4	-	-
Český Těšín	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Frenštát pod Radhoštěm	25	-	12,0	68,0	20,0	-	-	-	x	x	x	x	x	x
Frýdek-Místek	55	-	61,8	9,1	21,8	5,5	1,8	26	-	11,5	30,8	26,9	23,1	7,7
Frýdlant nad Ostravicí	116	-	20,7	44,8	31,9	1,7	0,9	134	16,4	35,8	14,9	29,9	3,0	-
Havířov	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Hlučín	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Jablunkov	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Karviná	9	-	-	100,0	-	-	-	38	-	5,3	34,2	55,3	5,3	-
Kopřivnice	12	-	-	-	100,0	-	-	-	x	x	x	x	x	x
Kravaře	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Krnov	36	-	38,9	38,9	5,6	16,7	-	28	-	57,1	25,0	17,9	-	-
Nový Jičín	16	-	50,0	31,3	18,8	-	-	34	-	50,0	41,2	8,8	-	-
Odry	22	27,3	18,2	54,5	-	-	-	-	x	x	x	x	x	x
Opava	36	2,8	11,1	33,3	47,2	5,6	-	11	-	18,2	81,8	-	-	-
Orlová	22	54,5	-	45,5	-	-	-	-	x	x	x	x	x	x
Ostrava	519	-	18,7	55,7	16,6	8,5	0,6	113	-	6,2	23,9	39,8	28,3	1,8
Rýmařov	12	-	100,0	-	-	-	-	40	-	75,0	25,0	-	-	-
Třinec	15	-	66,7	33,3	-	-	-	37	29,7	51,4	13,5	5,4	-	-
Vítkov	-	x	x	x	x	x	x	23	-	17,4	65,2	17,4	-	-

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

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Technická vybavenost bytů v rodinných domech je svým způsobem informací o lokalitě, kde byl byt dokončen. Nelze předpokládat, že by někdo budoval vlastní čističku či jímku je-li v místě k dispozici kanalizace. Pokud tedy v letech 1998 až 2002 byl větší podíl domů připojen na kanalizační síť než v letech 2003 až 2007, vyplývá z toho, že ve druhém období se stavělo spíše tam, kde ještě nebyly inženýrské sítě, tedy dále od středu měst či v menších, hůře vybavených obcích. O tomtéž vypovídá i pokles četnosti připojení na síť plynovodní. Tady navíc registrujeme zásadní rozdíl v četnosti napojení bytů v rodinných a bytových domech, který činí 14,1 resp. 12 procentních bodů ve prospěch bytů v domech bytových. Významným rozdílem mezi byty v domech rodinných a bytových je v trendu centrálního domovního vytápění. U rodinných domů (resp. bytech v nich) je viditelný pokles o 3,2 procentního bodu, zatímco u bytových domů jde o nárůst o 16,6 procentního bodu. I tak však byty v bytových domech mají centrální domovní topení méně často než byty v domech rodinných. U bytových domů je zajímavý i fakt, že poklesl o téměř 10 procentních bodů podíl bytů napojených na topení dálkové.

**Tab. 5.1.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
<b>Kraj celkem</b>	<b>31,9</b>	<b>74,5</b>	<b>93,5</b>	<b>88,6</b>	<b>34,8</b>	<b>48,5</b>	<b>31,8</b>	<b>72,6</b>	<b>90,3</b>	<b>84,6</b>	<b>51,4</b>	<b>39,4</b>
v tom SO ORP:												
Bílovec	44,4	74,6	87,3	100,0	74,6	-	46,4	85,5	79,1	100,0	100,0	-
Bohumín	19,7	81,7	94,4	x	x	x	14,1	79,8	100,0	x	x	x
Bruntál	46,3	45,6	93,9	100,0	-	100,0	26,5	36,4	84,1	-	-	100,0
Český Těšín	18,9	73,3	94,4	x	x	x	14,5	84,1	94,2	x	x	x
Frenštát pod Radhoštěm	40,7	68,1	90,1	100,0	-	-	46,5	70,1	86,6	x	x	x
Frýdek-Místek	26,4	70,4	92,9	92,7	50,9	-	25,3	68,1	85,3	100,0	57,7	-
Frýdlant nad Ostravicí	27,0	63,9	92,8	84,5	84,5	15,5	9,4	45,5	87,7	76,9	76,9	23,1
Haviřov	29,6	86,3	95,6	x	x	x	42,7	89,1	81,8	x	x	x
Hlučín	37,8	84,3	97,7	x	x	x	19,3	84,1	92,3	x	x	x
Jablunkov	12,8	53,1	90,0	x	x	x	14,4	47,4	92,8	x	x	x
Karviná	20,6	80,6	98,1	100,0	100,0	-	15,0	94,2	93,3	100,0	-	100,0
Kopřivnice	66,3	82,5	95,6	100,0	-	-	41,9	71,8	89,4	x	x	x
Kravaře	12,3	96,9	96,9	x	x	x	33,3	91,0	95,5	x	x	x
Krnov	41,6	42,7	98,9	-	-	100,0	38,7	55,0	88,3	100,0	-	100,0
Nový Jičín	48,4	75,8	92,4	100,0	-	-	54,6	82,7	91,2	100,0	100,0	-
Odry	46,9	36,7	93,9	100,0	100,0	-	42,1	52,6	93,4	x	x	x
Opava	43,6	82,3	94,8	66,7	-	-	46,1	88,6	96,7	100,0	-	100,0
Orlová	41,1	75,9	95,5	-	-	-	23,9	64,2	92,5	x	x	x
Ostrava	28,4	86,8	90,6	95,4	22,9	74,4	35,1	77,7	91,0	100,0	21,2	45,1
Rýmařov	33,3	29,2	89,6	100,0	100,0	-	65,5	37,9	91,4	100,0	100,0	-
Třinec	22,9	69,8	95,9	100,0	100,0	-	24,3	66,5	95,5	-	-	100,0
Vitkov	47,5	67,5	95,0	x	x	x	33,3	50,0	95,8	100,0	100,0	-

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



Za celé desetileté období bylo v kraji zrušeno přes 2,5 tisíce bytů, většinou v rodinných domech. Největší podíl na tom měly ORP Ostrava (přes 800 bytů), Orlová a Karviná (společně také přes 800 bytů). Zatímco na Karvinsku lze předpokládat zdůvodnění důlními vlivy (téměř 100 % bytů zrušeno odstraněním stavby), u ORP Ostrava bude důvodem spíše příprava pro novou výstavbu. Přes sto bytů bylo zrušeno i v ORP Třinec a Frýdek-Místek. V ostatních ORP jde spíše o jednotlivé byty. Byty byly rušeny obecně více v domech rodinných (o byty pouze v rodinných domech šlo v ORP Frenštát p. R., Jablunkov a Kravaře), nicméně např. v ORP Ostrava byla nadpoloviční většina zrušených bytů v domech bytových.

V kraji ubylo rušením bytů za sledovaných deset let téměř 130 tisíc metrů čtverečných obytné plochy, což představuje 9,4 % obytné plochy dokončených bytů za stejné období. Lze říci, že to, o co se bytový fond za roky 1998 až 2007 zmenšil, bylo přistavěno během každého jednotlivého roku tohoto období.

**Tab. 5.1.9 Zrušené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Moravskoslezského kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 329</b>	<b>57,3</b>	<b>39,9</b>	<b>74,4</b>	<b>66 697</b>	<b>1 224</b>	<b>52,9</b>	<b>46,2</b>	<b>86,7</b>	<b>62 651</b>
v tom SO ORP:										
Bílovec	7	100,0	-	57,1	432	6	83,3	-	83,3	285
Bohumín	23	65,2	34,8	69,6	1 281	12	100,0	-	100,0	571
Bruntál	17	88,2	5,9	64,7	1 200	18	38,9	61,1	88,9	828
Český Těšín	38	42,1	44,7	10,5	2 078	16	75,0	25,0	31,3	900
Frenštát pod Radhoštěm	4	100,0	-	100,0	185	4	100,0	-	100,0	212
Frýdek-Místek	82	80,5	15,9	52,4	4 509	40	77,5	12,5	87,5	2 181
Frýdlant nad Ostravou	19	68,4	10,5	63,2	971	10	100,0	-	100,0	531
Havířov	42	64,3	35,7	69,0	2 045	31	38,7	61,3	80,6	1 303
Hlučín	42	92,9	2,4	76,2	1 897	41	97,6	2,4	82,9	1 883
Jablunkov	3	100,0	-	100,0	146	5	100,0	-	100,0	295
Karviná	240	65,8	32,1	93,3	15 893	100	70,0	30,0	100,0	6 000
Kopřivnice	34	70,6	29,4	47,1	1 365	24	100,0	-	100,0	1 138
Kravaře	18	100,0	-	77,8	950	14	100,0	-	100,0	747
Krnov	16	75,0	18,8	50,0	998	10	100,0	-	60,0	954
Nový Jičín	14	100,0	-	92,9	760	13	76,9	7,7	69,2	1 055
Odry	9	88,9	-	88,9	473	2	100,0	-	100,0	71
Opava	54	57,4	42,6	57,4	2 728	20	90,0	10,0	75,0	1 008
Orlová	176	47,7	52,3	92,0	6 737	344	59,6	40,4	97,7	18 207
Ostrava	440	38,6	58,9	73,4	18 682	393	32,8	66,7	79,4	17 644
Rýmařov	14	92,9	-	100,0	927	7	85,7	-	71,4	526
Třinec	30	60,0	26,7	46,7	2 034	110	17,3	82,7	76,4	6 029
Vítkov	7	85,7	14,3	57,1	406	4	75,0	-	75,0	283

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

## 5.2. Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Z 19 037 bytů postavených v letech 1998 až 2007 v Moravskoslezském kraji byla drtivá většina postavena v obcích s více než tisícem obyvatel. Nejvíce bytů (a to celkem i v rodinných domech) bylo postaveno v obcích s více než padesáti tisíci obyvateli, tedy v Ostravě, Havířově, Karviné, Frýdku-Místku a Opavě. Mezi oběma polovinami tohoto období je jasně patrný rozdíl v příklonu k výstavbě rodinných domů (jejich zastoupení vzrostlo o 10 procentních bodů). Nástavby, vestavby a přístavby se také stavěly spíše k domům rodinným než bytovým. Zde je ale vliv velikosti obce patrný v tom, že čím větší obec, tím méně byly upravovány rodinné domy a tím více rostl význam domů bytových. Zajímavé srovnání je podíl nástaveb, vestaveb a přístaveb podle velikosti sídla, ve kterém byl byt dokončen. Zatímco v letech 1998 až 2002 byla většina těchto bytů dokončena v obcích s 500 až 10 tisíci obyvateli, v letech následujících tento způsob výstavby preferovali v obcích s 5 až 20 tisíci obyvateli. Navíc zájem o tento typ bydlení (posouzeno podílem dokončených bytů tohoto typu) klesl.

**Tab. 5.2.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho (%)				dokončené byty celkem	z toho (%)			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
			k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům	
<b>Kraj celkem</b>	<b>9 462</b>	<b>47,3</b>	<b>10,8</b>	<b>21,6</b>	<b>5,8</b>	<b>9 575</b>	<b>57,3</b>	<b>5,6</b>	<b>16,6</b>	<b>3,7</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	17	76,5	-	23,5	-	25	84,0	-	4,0	-
200 - 499	219	61,6	-	18,3	3,7	235	71,1	-	17,9	1,3
500 - 999	754	59,4	0,5	27,6	4,9	950	65,3	3,7	17,5	0,8
1 000 - 1 999	1 258	58,3	2,6	32,0	0,2	1 553	69,3	0,9	18,8	0,6
2 000 - 4 999	1 720	50,8	9,7	27,1	2,3	1 698	57,8	8,2	19,0	2,8
5 000 - 9 999	1 294	46,7	8,7	25,0	5,8	1 246	55,9	5,9	19,1	3,0
10 000 - 19 999	808	17,9	12,3	11,9	8,2	496	25,6	-	19,8	2,8
20 000 - 49 999	961	44,3	7,3	20,2	9,7	1 085	50,6	8,6	15,0	5,8
50 000 a více	2 431	45,3	22,0	12,8	9,5	2 287	54,5	7,7	11,5	7,5

<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

**Tab. 5.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 (roční průměr) <sup>1)</sup>					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
			k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům	
<b>Kraj celkem</b>	<b>1,49</b>	<b>0,70</b>	<b>0,16</b>	<b>0,32</b>	<b>0,09</b>	<b>1,53</b>	<b>0,88</b>	<b>0,09</b>	<b>0,25</b>	<b>0,06</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	1,80	1,37	-	0,42	-	2,66	2,24	-	0,11	-
200 - 499	2,18	1,34	-	0,40	0,08	2,35	1,67	-	0,42	0,03
500 - 999	2,67	1,59	0,01	0,74	0,13	3,32	2,16	0,12	0,58	0,03
1 000 - 1 999	2,40	1,40	0,06	0,77	0,00	2,93	2,03	0,03	0,55	0,02
2 000 - 4 999	2,78	1,41	0,27	0,75	0,06	2,72	1,57	0,22	0,51	0,08
5 000 - 9 999	2,26	1,06	0,20	0,57	0,13	2,18	1,22	0,13	0,42	0,06
10 000 - 19 999	2,97	0,53	0,36	0,35	0,24	1,86	0,48	-	0,37	0,05
20 000 - 49 999	0,95	0,42	0,07	0,19	0,09	1,11	0,56	0,09	0,17	0,06
50 000 a více	0,82	0,37	0,18	0,10	0,08	0,79	0,43	0,06	0,09	0,06

<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

Intenzita bytové výstavby (tedy počet dokončených bytů na tisíc obyvatel středního stavu) je závislá na velikosti obce. Největší je v obcích od pěti set do 5 tisíc obyvatel, nejvýrazněji však akceleruje v obcích do dvou set obyvatel. Intenzita bytové výstavby klesá pouze v jediné velikostní skupině – v obcích mezi 10 a 20 tisíci obyvateli tedy Bruntále, Hlučíně, Frenštátě p. R. a Studénce. Tento výčet možná svědčí spíš o atraktivitě těchto měst z jiného než velikostního pohledu.

Dokončené byty byly v Moravskoslezském kraji (jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole) v drtivé většině ve vlastnictví fyzických osob. Nicméně s rostoucí velikostí sídla roste i podíl dokončených bytů ve vlastnictví obcí až po města s 10 až 20 tisíci obyvatel, u větších měst pak podíl bytů ve vlastnictví obcí klesá. Počty dokončených bytů ve vlastnictví družstev nebo ostatních právnických osob je marginální snad s výjimkou desetiprocentního podílu ostatních vlastníků dokončených bytů v obcích s 10 až 20 tisíci obyvateli.

**Tab. 5.2.3 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka <sup>2)</sup>				dokončené byty celkem	v tom			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
<b>Kraj celkem</b>	<b>9 462</b>	<b>5 771</b>	-	<b>1 907</b>	<b>188</b>	<b>9 575</b>	<b>7 664</b>	<b>60</b>	<b>1 269</b>	<b>582</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	17	14	-	-	-	25	25	-	-	-
200 - 499	219	153	-	39	-	235	223	-	2	10
500 - 999	754	585	-	29	6	950	825	1	76	48
1 000 - 1 999	1 258	981	-	73	6	1 553	1 420	-	119	14
2 000 - 4 999	1 720	1 165	-	289	3	1 698	1 346	-	200	152
5 000 - 9 999	1 294	788	-	297	4	1 246	989	11	220	26
10 000 - 19 999	808	237	-	443	29	496	290	3	100	103
20 000 - 49 999	961	563	-	254	14	1 085	800	29	228	28
50 000 a více	2 431	1 285	-	483	126	2 287	1 746	16	324	201

<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

<sup>2)</sup> úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Průměrná velikost stavebního pozemku u **rodinného domu** je nepřímo úměrná velikosti obce, což je logické, protože čím větší obec, tím dražší pozemky. To je patrné zvláště v první části zkoumaného období (v letech 1998 až 2002), kdy průměrná velikost pozemků v nejmenších obcích byla oproti těm největším skoro dvojnásobná. V letech 2003 až 2007 již není rozdíl tak markantní, ale stále platí (byť nikoli bez výjimek), že čím menší obec, tím větší pozemek.

**Tab. 5.2.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 139,5</b>	<b>142,0</b>	<b>1,09</b>	<b>162,4</b>	<b>98,6</b>	<b>23 553</b>	<b>1 440,6</b>	<b>138,0</b>	<b>1,04</b>	<b>151,8</b>	<b>96,5</b>	<b>27 233</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	1 721,5	130,6	1,08	175,8	121,9	19 617	1 859,7	139,0	1,00	162,9	90,0	32 815
200 - 499	1 155,1	123,7	1,06	148,6	91,9	19 674	1 616,7	128,1	1,04	146,2	96,6	24 009
500 - 999	1 421,7	134,6	1,07	156,2	91,8	24 277	1 512,3	132,6	1,04	150,5	93,4	27 391
1 000 - 1 999	1 249,0	138,6	1,09	159,6	96,0	22 490	1 462,7	134,0	1,04	146,3	93,2	26 384
2 000 - 4 999	1 308,0	141,9	1,08	157,7	97,6	23 299	1 678,1	138,4	1,05	146,8	97,0	26 938
5 000 - 9 999	1 115,2	141,4	1,10	159,1	95,2	23 002	1 439,1	136,7	1,05	151,3	93,3	27 253
10 000 - 19 999	1 010,9	138,1	1,08	162,4	97,8	22 823	1 149,2	128,6	1,02	141,2	93,9	27 448
20 000 - 49 999	796,1	151,3	1,09	170,2	102,3	23 727	1 328,9	142,8	1,03	154,3	98,8	27 085
50 000 a více	969,8	147,0	1,09	171,1	105,2	24 898	1 249,0	144,9	1,05	162,1	101,5	28 418

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

Co se týče počtu bytů na jeden rodinný dům, kolísá toto číslo v letech 1998 až 2002 mezi 1,06 a 1,10 zřejmě zcela nahodile, zatímco v letech 2003 až 2007 je patrný jednak pokles na hodnoty 1,00 až 1,05 a pak je zřejmé, že čistě jednobytové rodinné domy se stavěly v nejmenších obcích (tedy především okresy Bruntál a Opava) a rodinné domy s méně byty se stavěly ještě ve městech s 10 až 50 tisíci obyvateli.

Užitková plocha bytů v rodinných domech vykazuje vzrůstající tendenci směrem k větším obcím s jedinou výjimkou: největší užitnou plochu mají byty postavené v obcích do 200 obyvatel. Totéž platí o obytné ploše v první polovině období, zatímco v té druhé obytné plochy s velikostí obce souvisí pouze formou jakési kvadratické rovnice.

Hodnota jednoho čtverečního metru obytné plochy kolísá (lépe řečeno roste s výjimkou velikostní skupiny obcí s pěti sty až tisícem obyvatel) od 19,6 po téměř 25 tisíc korun, což ale platí pouze v letech 1998 až 2002. V letech 2003 až 2007 připomíná závislost parabolu s minimem u obcí s jedním až pěti tisíci obyvatel, přičemž nejdražší byla výstavba v těch nejmenších obcích.

**Bytové domy** měly obecně větší pozemky než domy rodinné, ovšem souvislost mezi velikostí obce a parcely zde evidentně neexistuje.

V průměru zde šlo o domy maximálně pětipodlažní. Počet bytů na jeden dům silně kolísá (což je nepochybně důsledek minimální výstavby tohoto typu). Dalo by se říci, že průměrný obytný dům postavený v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007 má nejspíš čtyři, méně často pět podlaží a má něco přes 17 bytů, tedy 3 až 4 byty na jednom podlaží.

Tak jako v případě domů rodinných i zde vzrostla hodnota jednoho metru čtverečního obytné plochy. Nárůst byl ale výrazně vyšší než u domů rodinných (viz kapitola 5.1). Naprosto jinak ale vypadá situace v obcích s jedním až dvěma tisíci obyvateli. Zde hodnota obytné plochy poklesla téměř na polovinu. Je však třeba přiznat, že v letech 1998 až 2002 bylo v této velikostní skupině obcí dokončeno pouze 33 bytů v bytových domech a v letech 2003 až 2007 dokonce jen 14, což může skutečnou hodnotu obytné plochy bytů zkreslit (zvláště když neznáme jejich vybavenost). Stejně diskutabilní je předchozí velikostní skupina (500 až 1 000 obyvatel), kde byly v letech 1998 až 2002 dokončeny pouhé čtyři byty.

**Tab. 5.2.5 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům						průměr na 1 bytový dům					
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 200,2</b>	<b>4,1</b>	<b>17,6</b>	<b>1 232,1</b>	<b>853,8</b>	<b>25 484</b>	<b>1 622,5</b>	<b>4,4</b>	<b>17,2</b>	<b>1 185,3</b>	<b>836,1</b>	<b>32 726</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
200 - 499	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
500 - 999	2 768,0	2,0	4,0	404,0	264,0	18 939	2 900,0	2,5	17,5	641,0	392,0	31 888
1 000 - 1 999	1 522,5	3,0	16,5	786,5	465,0	39 378	308,5	3,0	7,0	546,0	325,0	22 308
2 000 - 4 999	1 251,3	3,5	12,8	1 008,8	745,8	24 025	2 105,7	4,8	23,3	1 466,2	1 068,7	40 315
5 000 - 9 999	926,4	3,7	10,3	753,1	476,8	25 543	1 312,0	4,3	18,5	897,5	558,5	31 558
10 000 - 19 999	1 745,7	4,7	33,0	2 235,7	1 367,0	19 539	x	x	x	x	x	x
20 000 - 49 999	3 145,0	3,7	23,3	1 266,0	801,7	28 707	1 292,3	6,0	31,0	1 591,3	1 096,0	33 795
50 000 a více	906,8	4,8	21,4	1 503,2	1 075,2	26 201	1 580,1	4,3	12,6	1 229,2	896,6	29 370

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

Pokojevost dokončených bytů v rodinných domech byla v obou polovinách zkoumaného období podobná. Téměř polovina všech dokončených bytů měla pět a více pokojů, kolem třetiny bylo bytů se čtyřmi pokoji a třípokojových bytů bylo mezi deseti a dvaceti procenty. Jiné údaje platí o bytech v nejmenších obcích (do 500 obyvatel) a ve městech s 10 až 20 tisíci obyvatel, což je nejspíš dáno nízkým počtem zde dokončených bytů a tedy pravděpodobně jinou strukturou vlastníků. Obecně je asi možno říci, že pokojevost bytů v rodinných domech nemá souvislost s velikostí obce, ve které byl byt dokončen.

**Tab. 5.2.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>4 479</b>	<b>0,3</b>	<b>1,4</b>	<b>6,6</b>	<b>19,4</b>	<b>30,3</b>	<b>42,1</b>	<b>5 487</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>5,0</b>	<b>16,9</b>	<b>33,7</b>	<b>43,0</b>
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	13	-	-	15,4	-	15,4	69,2	21	-	-	4,8	23,8	33,3	38,1
200 - 499	135	-	-	8,1	18,5	37,0	36,3	167	0,6	0,6	5,4	17,4	31,7	44,3
500 - 999	448	0,2	0,7	6,5	22,1	30,6	40,0	620	0,2	0,6	4,5	15,2	36,1	43,4
1 000 - 1 999	733	0,4	1,4	5,7	19,5	30,4	42,6	1 077	-	1,1	5,6	17,7	34,4	41,1
2 000 - 4 999	873	0,5	1,4	7,0	17,6	30,9	42,6	982	0,1	1,4	5,4	18,4	33,2	41,4
5 000 - 9 999	604	-	2,3	6,1	21,4	30,8	39,4	697	-	1,7	7,5	16,8	33,9	40,2
10 000 - 19 999	145	-	-	6,9	18,6	31,7	42,8	127	-	1,6	5,5	9,4	34,6	48,8
20 000 - 49 999	426	0,2	1,4	6,8	17,1	26,3	48,1	549	0,4	1,5	2,9	16,6	34,4	44,3
50 000 a více	1 102	0,4	1,5	6,7	19,7	30,1	41,6	1 247	0,6	1,1	3,8	16,5	32,2	45,8

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

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Ani u **bytových domů** pokojovost nesouvisí s velikostí obce, ve které je byt dokončen. Byt v bytovém domě dokončeném mezi roky 1998 až 2007 měl nejčastěji jeden až tři pokoje, méně časté jsou garsoniéry a pouze vzácně byl větší. Výjimkou je 40 čtyřpokojových bytů (podíl 22,6 % na dokončených bytech) ve velkých městech v letech 2003 až 2007.

**Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 022</b>	<b>1,9</b>	<b>23,1</b>	<b>49,4</b>	<b>19,6</b>	<b>5,6</b>	<b>0,5</b>	<b>533</b>	<b>6,2</b>	<b>33,8</b>	<b>25,1</b>	<b>25,9</b>	<b>8,3</b>	<b>0,8</b>
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
200 - 499	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
500 - 999	4	-	-	50,0	50,0	-	-	35	-	80,0	17,1	2,9	-	-
1 000 - 1 999	33	-	72,7	27,3	-	-	-	14	-	28,6	-	71,4	-	-
2 000 - 4 999	167	-	28,1	37,7	29,9	3,6	0,6	140	15,7	34,3	17,1	30,0	2,9	-
5 000 - 9 999	113	5,3	31,9	37,2	24,8	-	0,9	74	-	48,6	45,9	5,4	-	-
10 000 - 19 999	99	-	14,1	69,7	16,2	-	-	-	x	x	x	x	x	x
20 000 - 49 999	70	17,1	20,0	34,3	20,0	8,6	-	93	11,8	55,9	23,7	8,6	-	-
50 000 a více	536	0,2	18,8	55,2	16,8	8,4	0,6	177	-	6,8	27,1	41,2	22,6	2,3

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

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

O vybavenosti **rodinných domů** lze říci, že podíl napojení na kanalizaci i plyn je tím vyšší, čím větší je obec, ve které byl byt dokončen. Výjimkou jsou byty dokončené v obcích s 10 až 20 tisíci obyvateli, kde měly kanalizaci tři ze čtyř dokončených bytů a plyn dokonce čtyři z pěti bytů. Zdá se, že podíl domů s centrálním vytápěním ve druhé polovině období mírně poklesl téměř u všech velikostních skupin obcí.

U bytových domů je zajímavým faktem nárůst centrálního domovního nebo dálkového vytápění, když všechny byty dokončené v letech 2003 až 2007 měly jeden z uvedených typů vytápění. Tedy kromě bytů dokončených v největších městech.

**Tab. 5.2.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
<b>Kraj celkem</b>	31,9	74,5	93,5	88,6	34,8	48,5	31,8	72,6	90,3	84,6	51,4	39,4
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	61,5	-	69,2	x	x	x	19,0	9,5	81,0	x	x	x
200 - 499	17,0	28,9	95,6	x	x	x	9,0	39,5	89,2	x	x	x
500 - 999	17,9	61,4	91,7	-	-	-	17,3	69,2	92,6	100,0	100,0	-
1 000 - 1 999	23,1	66,6	93,6	100,0	100,0	-	26,1	73,2	90,3	-	-	100,0
2 000 - 4 999	25,8	80,0	93,8	89,2	65,9	10,8	27,6	74,5	89,6	77,9	77,9	22,1
5 000 - 9 999	36,6	67,7	96,4	100,0	100,0	-	28,3	60,8	92,0	100,0	85,1	14,9
10 000 - 19 999	75,2	88,3	94,5	100,0	-	56,6	73,2	79,5	85,8	x	x	x
20 000 - 49 999	36,9	75,6	94,4	17,1	-	51,4	37,5	74,9	94,0	60,2	30,1	69,9
50 000 a více	39,8	88,8	91,9	93,3	18,7	72,0	46,0	82,4	87,9	100,0	22,0	50,3

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

Počty zrušených domů byly v obou polovinách zkoumaného období zhruba stejné. Během celého období platilo, že počet rušených bytů rostl s rostoucí velikostí sídla, přičemž tři čtvrtiny zrušených bytů patřily do měst s více než 20 tisíci obyvateli. Zatímco v nejmenších obcích byly zrušené byty vždy v rodinných domech, s rostoucí velikostí sídla podíl rodinných domů výrazně klesal na úkor domů bytových. Výjimkou jsou obce s 5 až 10 tisíci obyvateli s mimořádně vysokým podílem zrušených bytů v bytových domech.

**Tab. 5.2.9 Zrušené byty podle velikostních skupin obcí v Moravskoslezském kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> )
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
<b>Kraj celkem</b>	1 329	57,3	39,9	74,4	66 697	1 224	52,9	46,2	86,7	62 651
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	1	100,0	-	100,0	80	1	100,0	-	100,0	110
200 - 499	17	88,2	-	76,5	1 195	10	100,0	-	80,0	783
500 - 999	49	89,8	4,1	81,6	2 824	35	94,3	-	85,7	2 036
1 000 - 1 999	68	98,5	-	73,5	3 425	91	86,8	9,9	92,3	6 939
2 000 - 4 999	92	81,5	16,3	73,9	4 829	87	81,6	16,1	82,8	4 537
5 000 - 9 999	91	53,8	39,6	69,2	3 543	68	54,4	42,6	82,4	3 019
10 000 - 19 999	23	87,0	4,3	65,2	1 135	19	94,7	5,3	78,9	901
20 000 - 49 999	245	53,5	42,4	69,4	11 820	417	48,9	51,1	91,4	20 692
50 000 a více	743	48,3	50,1	76,6	37 846	496	39,3	60,3	83,5	23 634

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