21. 8. 2019

Bytová výstavba v Moravskoslezském kraji v letech 2009–2018

Za posledních 10 let bylo v Moravskoslezském kraji celkově dokončeno 24,5 tis. bytů, když téměř polovina z nich byla postavena jen ve dvou okresech Frýdek-Místek a Ostrava-město. Mezi dokončenými byty jednoznačně převládala výstavba v rodinných domech, vč. jejich nástaveb a  přístaveb (18,4 tis. bytů), přičemž jejich podíl na celkové výstavbě vykazoval rostoucí tendenci. Za celé sledované období tak byly v kraji v průměru tři ze čtyř bytů postaveny v rodinných domech. Téměř třetina všech bytů v rodinných domech byla realizována v okrese Frýdek-Místech, v případě bytů v bytových domech to bylo v okrese Ostrava-město (45,6 %).

Počet **dokončených bytů** je považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby. Velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Výchozí rok 2009 byl rokem maxima hodnoceného desetiletého období, v kraji bylo dokončeno 2 984 bytů. V tomto roce rovněž došlo k nejvýraznějšímu meziročnímu růstu dokončených bytů, kdy bylo dokončeno o 531 bytů (o 21,6 %) více než v roce předešlém. Největší podíl na tom měl až nezvykle vysoký počet dokončených bytů v bytových domech (663 bytů, nárůst o 474 bytů). V následujících letech nabral vývoj v důsledku recese opačný směr a počet dokončených bytů postupně klesal až na hodnotu 1 943 v roce 2014. V dalším období, s výjimkou roku 2016, počty dokončených bytů rostly, v roce 2018 tak bylo dokončeno 2 545 bytů.



Téměř 28 % z celkových 24 539 bytů dokončených v kraji za posledních deset let bylo realizováno v okrese Frýdek-Místek, což je dáno kombinací jeho výhodné polohy v blízkosti krajského města a malebné přírody Moravskoslezských Beskyd. V okrese Ostrava-město to bylo cca 22 %. Nejméně pak v okrese Bruntál, a to jak absolutně (1 354 bytů), tak i relativně (5,6 %). Bytů v rodinných domech se každoročně nejvíce stavělo v okrese Frýdek-Místek, 31,8 % z celkového počtu 16 880 bytů v rodinných domech dokončených v kraji za posledních 10 let. V případě bytů v bytových domech jich bylo z celkového počtu 2 365 bytů postaveno v okrese Ostrava 46,7 %.

V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo v kraji v celém sledovaném úseku dokončeno průměrně 2,0 bytu ročně. V roce 2018 byl tento ukazatel mírně vyšší a činil 2,1 bytu. Nejintenzivnější bytová výstavba probíhala v okrese Frýdek-Místek, v němž jako v jediném okrese kraje, byly ve sledovaném období dokončeny více než 3 byty na 1 000 obyvatel ročně (3,2 bytu), zatímco okresy Bruntál, Karviná a Ostrava-město nedosáhly ani 2 bytů (1,4; resp. 1,5 a 1,6 bytu na 1 000 obyvatel).



Z hlediska **struktury** byl v kraji nejmarkantnější změnou nárůst podílu bytů dokončených v rodinných domech na celkovém počtu bytů. Ten stoupal z 62,3 % v roce 2009 na své maximum 76,9 % v roce 2011 a v roce 2018 se ustálil na 74,0 %. Takto výrazného růstu podílu bylo dosaženo jednak zvyšujícím se počtem dokončených bytů v rodinných domech, ale i střídavě kolísajícím podílem dokončených bytů v bytových domech (z 22,2 % na 6,7 %). Za celé desetileté období tak byly v kraji přes dvě třetiny bytů (68,8 %) postaveny v rodinných domech, přičemž největší byl jejich podíl v okresech Frýdek-Místek a Nový Jičín (79,4 %, resp. 78,8 % dokončených bytů). Na posledním místě se možná trochu překvapivě neobjevuje okres Ostrava-město (podíl 53,9 %), ale okres Bruntál s 52,6% podílem. Desetinový podíl na všech bytech dokončených v kraji v hodnocených letech zaujaly bytové domy, když v okrese Ostrava-město byl jejich podíl pětinový. Podíl nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům i k bytovým domům na všech dokončených bytech v kraji byl shodný 6,2 %. Rozdílný byl však z pohledu okresů. V okrese Opava bylo v nástavbách k rodinným domům postaveno přes 12 % všech bytů, čímž předčila dokonce výstavbu bytů v bytových domech, zatímco největší podíl bytů v nástavbách k bytovým domům bylo dosaženo v okresech Ostrava-město a Karviná (12,4 %, resp. 10,3 % bytů). Pouze v okrese Bruntál se výstavba bytů ve stavebně upravených nebytových prostorách stala druhým nejčastějším způsobem výstavby (14,9 %), když krajská hodnota tohoto ukazatele činila 4,7 %.





### Byty, na které byla vydána stavební povolení, a to bez ohledu na to, zda byly tyto byty ve sledovaném období dokončeny či nikoliv, jsou zahájené byty. Informace o počtu zahájených bytů jsou významné především pro prognózování bytové výstavby a současně jsou indikátorem změn v dynamice rozvoje ekonomiky. Po krátkém oživení zahajované výstavby v letech 2006 až 2008 v Moravskoslezském kraji dochází v následujícím období v důsledku hospodářské krize k postupnému poklesu (nejvýrazněji v roce 2012, meziročně o 23,5 %). Tento trend byl přerušen pouze v roce 2011, kdy bylo zahájeno 2 711 bytů, tj. o 170 (o 6,7 %) více než v roce předešlém. Až v roce 2015 došlo ke změně vývoje a počty zahájených bytů se začaly opět každoročně zvyšovat až na 2 664 bytů v roce 2018.

Podobně jako u dokončené výstavby bylo každým rokem nejvíce bytů zahájeno v okrese Frýdek-Místek, za celé hodnocené období 6 914 bytů, tj. necelých 29 % z 24 016 zahájených bytů v kraji. Na opačné straně stál okres Bruntál s 6,3% podílem (1 503 bytů). Jeho pozice však není překvapivá, jelikož je to okres s nejmenším počtem obyvatel. Zarážející byly spíše podíly nejlidnatějších okresů kraje, Ostravy-města (20,1 % ze zahájených bytů v kraji) a Karviné (16,0 %). Celkově byla v kraji za roky 2009 až 2018 zahájena výstavba 16 415 bytů v rodinných domech, z nich nejvíce v okrese Frýdek-Místek (5 297 bytů, tj. podíl 32,3 % na kraji). Absolutně nejméně jich zahájili v okrese Bruntál, pouhých 696 bytů, což tvořilo podíl 4,2 %. V případě bytových domů bylo v kraji za deset let započato s výstavbou 2 178 bytů, z toho více než polovina pouze v prvních třech letech sledovaného období. Nejvíce bytů v bytových domech zahájili v okrese Ostrava-město (1 076 bytů, tj. podíl 49,4 % na kraji), nejméně pak v okresech Nový Jičín (75 bytů) a Karviná (78 bytů).



S rostoucím počtem zahájených bytů v posledních 4 letech rostla v Moravskoslezském kraji také **intenzita zahajované výstavby**, tj. počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Svého maxima (2,5 bytu na 1 000 obyvatel) dosáhla v roce 2009 a hranici 2 bytů pak přesahovala až do roku 2011. V dalších letech došlo k postupnému poklesu až k minimu 1,6 bytu v roce 2014 a v následujících letech opět k jejímu pozvolnému nárůstu až na hodnotu 2,2 bytu na 1 000 obyvatel v roce 2018. Mezi jednotlivými okresy jsou u tohoto ukazatele značné rozdíly. V okresech Frýdek-Místek a Opava překročil ve všech letech počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel celokrajskou úroveň. Naproti tomu v okrese Karviná byla intenzita ve všech letech kromě roku 2015 nižší než krajská. V žádném okrese však neklesl tento ukazatel ve sledovaném období pod hranicí 1 bytu na 1 000 obyvatel, jak k tomu někdy docházelo v dřívějších dobách. Nejvyšší intenzity zahajovaných bytů v rámci okresů dosáhl v roce 2009 okres Frýdek-Místek (5,1 bytů na 1 000 obyvatel), v dalších letech však následoval i zde prudký pokles až na hodnotu 2,3 v roce 2014. V období 2009 až 2018 byla průměrná intenzita bytové výstavby nejvyšší v okrese Frýdek-Místek (ročně přes 3 byty na 1 000 obyvatel), na druhém konci pomyslného žebříčku se umístily okresy Karviná, Ostrava a Bruntál s méně než dvěma zahájenými byty ročně.

Z hlediska **podílů jednotlivých druhů objektů na celkovém počtu bytů** zahájených v kraji zaujímala největší podíl ve všech letech výstavba bytů v rodinných domech. Od roku 2009 tento podíl kolísal, svého minima 63,1 % dosáhl v roce 2014. Od tohoto roku postupně rostl až na nejvyšší hodnotu v celém sledovaném období 73,5 % v roce 2018. V úhrnu desetiletého období tak byly v rodinných domech zahájeny více než dvě třetiny všech bytů v kraji. Druhý nejvyšší podíl na zahájených bytech (9,1 % za celé hodnocené období) tvořila výstavba v bytových domech, a to i přesto, že jejich podíl od roku 2010, kdy dosáhl své maximální hodnoty 16,3 %, klesl v průběhu příštích dvou let o více než polovinu procentních bodů a v dalších letech dokonce pod hranici 5 %. V roce 2018 se jejich hodnota ustálila na 6,9 %. Toto pořadí platilo pouze v okresech Ostrava-město (21,9 %) a Frýdek-Místek (9,8 %). V okrese Bruntál se na zahájených bytech z let 2009 až 2018 jako druhé nejvíce podílely nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům (přes 16 %), následované byty v nebytových budovách (cca 14 %) a pouze přes 8 % tvořila výstavba bytů v bytových domech. V okresech Nový Jičín a Opava jako druhý nejvyšší podíl (13,7 %, resp. 13,3 %) zaujaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. V případě okresu Karviná to byl podíl bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům (13,9 %). Pouze 1,3 % bytů (322 bytů) v kraji bylo v průběhu let 2009 až 2018 zahájeno v domech s pečovatelskou službou, přičemž relativně nejlépe na tom byli lidé důchodového věku v okrese Bruntál, kde bylo dokončeno 100 bytů a tvořily tak 6,7 % ze všech zahájených bytů v okrese.



**Plynulost bytové výstavby** je vyjádřena počtem dokončených bytů na 100 zahájených. Dá se říci, že v dlouhodobě stabilizovaném stavebnictví by se měl v optimálním případě ukazatel plynulosti bytové výstavby pohybovat kolem hranice 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených (a též opačně), což znamená rovnovážný vztah obou základních fází bytové výstavby. Převaha počtu zahájených bytů nad dokončenými se objevuje v období rostoucího objemu bytové výstavby, je tedy většinou pozitivním jevem, může ale někdy znamenat i prodlužování doby výstavby, oddalování kolaudace a zpožďování dokončení bytů. Převaha počtu dokončených bytů nad zahájenými může znamenat urychlené dokončování bytů (např. ve vazbě na změny DPH), ale může také znamenat omezování bytové výstavby v důsledku krize, která se tím prodlužuje, protože snížené objemy zahájených bytů znamenají snižování bytové výstavby do budoucna.

V celém desetiletém období se ukazatel plynulosti celkové bytové výstavby v Moravskoslezském kraji s výjimkou pěti let udržoval pod hodnotou 100. Proti roku 2009, kdy se ukazatel plynulosti bytové výstavby přiblížil ideální hodnotě 100 na 4,1 procentního bodu (dosáhl hodnoty 95,9), vzrostla jeho hodnota v následujícím roce na 114,0, což bylo výsledkem poklesu počtu zahájených staveb. Od roku 2012, kdy bylo dosaženo maxima za celé sledované období ve výši 130,1 dokončených bytů na 100 zahájených, docházelo až do roku 2017 k pozvolnému poklesu na hodnotu 88,6. V roce 2018 se plynulost bytové výstavby v kraji s 95,5 dokončenými byty na 100 zahájených blížila ideální hodnotě. K postihnutí bytové výstavby jako celku je však nutno vzít ještě v úvahu to, že v kraji je řada bytů ve fázi rozestavěnosti. Do budoucna je tak třeba se zaměřit na zvýšené dokončování takových bytů při podstatně vyšší hladině zahajované bytové výstavby.



Vývoj plynulosti bytové výstavby za byty v rodinných domech a v bytových domech resp. za byty v ostatních budovách je v uplynulých deseti letech odlišný. Počet dokončených bytů v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb) přesahoval počet zahájených bytů v letech 2010–2014. V posledních čtyřech letech se ukazatel pohyboval v rozmezí 85 až 96. Průměrná hodnota za celých deset let tak byla téměř ideální, neboť činila 100,9 bytu. V případě bytů v bytových budovách (opět včetně nástaveb a přístaveb) přesahoval počet dokončených bytů počet zahájených ve všech letech s výjimkou let 2011, 2014 a 2018. V letech 2011 a 2014 se jednalo o vliv ekonomické krize. Zároveň je však třeba připomenout, že počty zahajovaných bytů v bytových domech byly na nízké úrovni, neboť z minulých desetiletí zůstala nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Příznivější podmínky na trhu práce v ostatních regionech navíc vyvolávaly tlak na sílící emigrační tendence z kraje.

**Kontakt:**

Patrik Szabo

Krajská správa ČSÚ v Ostravě

Tel.: 595 131 220

E-mail: patrik.szabo@czso.cz