

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
PŘÍRODOVĚDECKÁ FAKULTA

Katedra geografie

Bc. Veronika HODOŇOVÁ

Vývoj na trhu bydlení v Olomouckém kraji po roce 1989

Diplomová práce

Vedoucí práce: doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.

Olomouc 2011

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracovala samostatně a veškeré literární i elektronické zdroje použité v diplomové práci jsem uvedla v seznamu literatury.

V Olomouci dne 20.dubna 2011

.....

Poděkování

Děkuji Doc. RNDr. Zdeňkovi Szczyrbovi, Ph.D. za cenné rady, vstřícnost, odbornou pomoc a také čas, který mi při zpracování diplomové práce věnoval. Poděkování také patří Ing. Joanně Pozdíškové z Českého statistického úřadu v Olomouci za poskytnutí dat potřebných ke zpracování diplomové práce.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika HODOŇOVÁ**
Studijní program: **N1301 Geografie**
Studijní obory: **Učitelství biologie v ochraně životního prostředí pro střední školy**
Učitelství geografie pro střední školy
Název tématu: **Vývoj na trhu bydlení v Olomouckém kraji po roce 1989**
Zadávající katedra: **Katedra geografie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem diplomové práce je zpracovat situační regionálně geografickou analýzu trhu bydlení v Olomouckém kraji, a to ve vývoji po roce 1989. Nejdříve bude představena pozice Olomouckého kraje v základních charakteristikách na trhu bydlení v rámci ČR a ostatních krajů podle sčítání lidu, domů a bytů 1991 a 2001. Výsledkem budou analytické tabulky, kartogramy a kartodiagramy. V další části práce se autorka zaměří na geografickou analýzu trhu bydlení na území Olomouckého kraje v jeho vnitřní organizační struktuře (okresy, ORP, města, venkov, apod.), a to na základě dvou cenzálních roků 1991 a 2001. V rámci sledovaného území kraje bude dále analyzována oblast nové bytové výstavby doplňující časovou řadu do současnosti. Formou empirického šetření (řízené rozhovory) mezi reprezentanty obcí zodpovídající za oblast bydlení bude vyhodnocen rozsah instrumentů a opatření ovlivňující kvantitu a kvalitu bydlení. Doporučená osnova práce: 1. Úvod, cíle a metody práce, pracovní hypotézy 2. Rešerše odborné literatury 3. Bytová výstavba v Olomouckém kraji 3.1. Pozice Olomouckého kraje v rámci ČR a ostatních krajů 3.2. Bytová výstavba na území Olomouckého kraje 4. Nová bytová výstavba na území Olomouckého kraje 5. Kvalitativní výzkum na trhu bydlení ve vybraných obcích Olomouckého kraje 6. Diskuze k poznatkům, závěr

Rozsah grafických prací: Podle potřeb zadání
Rozsah pracovní zprávy: 20 000 - 24 000 slov
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

Kalabová, E.: Vybrané území souvislosti bydlení s příklady ze sídlištních struktur. Geografický časopis, roč. 56, č. 4, geografický ústav SAV, Bratislava, 2004. str. 337-350. Lux, M.: O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením. Sociologický časopis, roč. 41, č. 2, SoÚ, Praha, 2005. str 227-252. Poláková, O., a kol.: Bydlení a bytová politika. Ekopress, Praha, 2006. Sedláková, A.: Suburbanizácia a jej dosledky - komparatívne štúdium vybraných českých a slovenských miest (disertační práce). Prešovská univerzita, Prešov, 2007. Prameny: SLGB 1991, 2001, ČSÚ, MMR, ÚRS Praha, Sociologický ústav AVČR, atd.

Vedoucí diplomové práce: Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: 18. listopadu 2008

Termín odevzdání diplomové práce: 10. dubna 2010

L.S.

Prof. RNDr. Juraj Ševčík, Ph.D.
děkan

Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 18. listopadu 2008

OBSAH

1. ÚVOD.....	8
2. CÍLE A PRACOVNÍ HYPOTÉZY	9
3. POUŽITÁ METODIKA.....	10
4. BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ODBORNÉ LITERATUŘE	12
5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY OLOMOUCKÉHO KRAJE	18
6. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND V REGIONÁLNÍ STRUKTUŘE ČR V LETECH 1991 A 2001	24
6.1. DOMOVNÍ FOND V KRAJÍCH ČR.....	24
6.2. BYTOVÝ FOND V KRAJÍCH ČR	27
7. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE VNITŘNÍ ÚZEMNÍ STRUKTUŘE OLOMOUCKÉHO KRAJE V LETECH 1991 A 2001	32
7.1. DOMOVNÍ FOND	32
7.1.1. Trvale obydlený domovní fond.....	35
7.1.2. Vlastnická struktura domovního fondu.....	38
7.2. BYTOVÝ FOND	42
7.2.1. Trvale obydlený bytový fond.....	46
7.2.2. Vlastnická struktura bytů v roce 2001	48
7.3. BYTOVÉ DOMÁCNOSTI	49
7.4. OSTATNÍ PARAMETRY ÚROVNĚ BYDLENÍ	51
7.4.1. Počet osob na byt	51
7.4.2. Obytná plocha	52
7.4.3. Počet obytných místností	53
7.4.4. Počet bytů na 1 trvale obydlený dům.....	53
7.4.5. Stáří bytového fondu.....	54
7.4.6. Technické vybavení	55
7.5. NEOBYDLENÝ BYTOVÝ FOND	57
8. BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČR	58
8.1. DLOUHODOBÝ VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR.....	58
8.2. SROVNÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY S VYBRANÝMI STÁTY EVROPY.....	60
8.3. ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ BYTY V KRAJÍCH ČR PO ROCE 2001	61
8.3.1. Zahájené byty v krajích ČR	61
8.3.2. Dokončené byty v krajích ČR.....	63
8.4. VÝVOJ CEN RODINNÝCH DOMŮ A BYTŮ V ČR A OL. KRAJI.....	65
8.4.1. Vývoj cen rodinných domů.....	66
3.2.1 Vývoj cen bytů.....	66
9. NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA NA ÚZEMÍ OLOMOUCKÉHO KRAJE.....	69
9.1. BYTY PODLE ROZESTAVĚNOSTI.....	69
9.2. DOKONČENÉ BYTY VE VNITŘNÍ ÚZEMNÍ STRUKTUŘE KRAJE.....	72
9.2.1. Dokončené byty v letech 1998 - 2008	72
9.2.2. Dokončené byty v roce 2009	79

9.3. PŘÍKLADY REALIZOVANÝCH A PLÁNOVANÝCH PROJEKTŮ BYTOVÉ VÝSTAVBY V OLOMOUCKÉM KRAJI	81
10. VÝZKUM KVALITY A KVANTITY BYDLENÍ VE VYBRANÝCH OBCÍCH OLOMOUCKÉHO KRAJE	99
11. DISKUZE K POZNATKŮM	114
12. ZÁVĚR.....	117
13. SUMMARY	118
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	119
SEZNAM TABULEK	120
SEZNAM GRAFŮ	122
SEZNAM OBRÁZKŮ	123
POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE	124
SEZNAM PŘÍLOH	135

1. ÚVOD

Bydlení je základní lidskou potřebou, která plní celou řadu specifických funkcí jak v životě jednotlivců, tak v rámci celé společnosti. Má nejen významné sociální aspekty, ale i značný vliv na hospodářský rozvoj a politickou stabilitu země. Je též určující pro rozvoj sídel a populační vývoj (Šilhánková, 2006).

Změna politického režimu a následný transformační proces po roce 1989 v České republice vyvolal dynamické změny, které se nevyhnuly ani oblasti bydlení. Cílem transformace bytové politiky po roce 1989 bylo odstranění předchozího administrativně direktivního modelu řízení a zavedení trhu s byty. Celý proces transformace bydlení a bytové politiky v České republice, který není zdaleka ukončen, znamenal v první řadě obnovení základních funkcí trhu s byty. Obnova trhů domovního a bytového fondu v České republice v podstatě tedy znamená obnovení řady dílčích trhů bytů, v závislosti na typu vlastnictví a druhu obydlí.

Bytová výstavba zásadním způsobem ovlivňuje sídelní strukturu a využití území. Zatímco v období po druhé světové válce se do bydlení promítaly kolektivistické tendence, např. v oblasti výstavby panelových domů, došlo po roce 1989 k rozmanité bytové výstavbě, která se rozvíjí především v zázemí větších měst. Jedním z urbanizačních procesů, které v současné době nejintenzivněji mění sociálně prostorové uspořádání sídelní struktury, a to i v případě Olomouckého kraje, je suburbanizace.

Zvláštní pozornost je v diplomové práci věnována vnitřní územní struktuře kraje a to mezi okresy, obcemi s rozšířenou působností, městem a venkovem, které jsou porovnány v současné územní struktuře ve sledovaném období 1991 a 2001.

2. CÍLE A PRACOVNÍ HYPOTÉZY

Hlavním cílem diplomové práce je analýza transformace trhu bydlení v Olomouckém kraji po roce 1989 za pomoci dat ze Sčítání lidí, domů a bytů v roce 1991 a 2001. Aby bylo tohoto cíle dosaženo, byly realizovány některé dílčí cíle:

- Srovnat Olomoucký kraj v základních charakteristikách bydlení, tedy domovního a bytového fondu, v rámci České republiky a ostatních krajů podle SLDB 1991 a 2001.
- Analyzovat trh bydlení v Olomouckém kraji na základě dvou cenzálních roků 1991 a 2001 ve vnitřní územní struktuře kraje - okres, ORP, města a venkov.
- Zhodnotit novou bytovou výstavbu na území Olomouckého kraje, která bude doplňovat časovou řadu do současnosti a porovnání s ostatními kraji ČR.
- Analyzovat novou bytovou výstavbu ve vnitřní struktuře kraje do současnosti.
- Mimo výše popsanou kvantitativní analýzu statistických dat, bude provedena za pomoci dotazníkového šetření kvalitativní analýza.

Splněním dílčích cílů práce měly být ověřeny následující hypotézy:

- Všeobecným trendem v ČR, je zvyšování kvality bydlení, jedná se o větší obytné plochy, snižující se počet bydlících osob v bytě a nebo technická vybavenost, všechny tyto aspekty, lze pozorovat i v Olomouckém kraji.
- Ve srovnání s ostatními kraji ČR vývoj na trhu bydlení v Olomouckém kraji sleduje tytéž vývojové trendy, například zvyšující se výstavba rodinných domů, transformace vlastnické struktury bytového a domovního fondu, převod větší části domovního fondu z kategorie trvale obydlené do neobydlené nebo změna prostorové struktury bydlení (např. suburbanizace).
- Obce se výrazně prosazují na trhu s bydlením řadou konkrétních opatření, například v oblasti bytové politiky či koncepce, vytváření podmínek pro bytovou výstavbu apod.

3. POUŽITÁ METODIKA

Základem pro tuto diplomovou práci bylo především studium a rešerše dostupných materiálů, zejména publikací Českého statistického úřadu, dále také knih, článků z odborných časopisů a dokumentů v elektronické podobě.

Potřebná data o domovním a bytovém fondu krajů České republiky a jednotlivých obcích Olomouckého kraje za roky 1991 a 2001, kdy proběhla Sčítání lidu domů a bytů, byla poskytnuta pracovníky Českého statistického úřadu v Olomouci. V dlouhodobých časových řadách je kladen důraz především na metodickou srovnatelnost dat. Pro správné posouzení dlouhodobého vývoje bylo nutno časové řady ukazatelů přepočítat, data z obou sčítání jsou proto převedena do územní struktury platné k 31. 12. 2007. V obou cenzálních rocích je tedy porovnáváno 398 obcí Olomouckého kraje řazených do 5 okresů, 13 ORP, 30 měst a 268 venkovských obcí a 1 vojenský újezd. Vymezení měst a venkova v Olomouckém kraji pro tuto práci bylo provedeno na úrovni obcí v územní struktuře platné k 31.12.2007. Městem jsou zde všechny obce, které mají statut města. Toto vymezení se striktně drží platných právních norem České republiky a jako venkovský prostor vymezuje všechny obce s obecním úřadem¹. Samostatnou kategorií jsou městyse, kterých je v Olomouckém kraji 25 a 1 vojenský újezd. Městyse a vojenské újezdy jsou často v mnoha ohledech daleko více podobné venkovu než městu, proto jsou v práci zahrnuty do venkova².

Pro komparaci na úrovni krajů byly ukazatele na tisíc obyvatel přepočítány k počtu obyvatel v daném roce, tedy 1991 a 2001. Vybrané ukazatele domovního a bytového fondu jsou shodné s metodikou SLDB, ale je nutné pro porovnání dat některé ukazatele vysvětlit. V letech 1991 a 2001 se používala odlišná metodika pro sčítání. V roce 1991 byl celkový domovní fond tvořen třemi položkami obydlené, neobydlené a ubytovací zařízení. V roce 2001 byl celkový domovní fond tvořen pouze dvěma položkami, obydlené a neobydlené, protože v roce 2001 nebyla ubytovací zařízení sledovaná zvlášť, proto podíl obydlených a neobydlených domů není 100 %. Těchto ostatních domů je v Olomouckém kraji 0,3 % z celkového DF. V roce 1991 se podle metodiky sčítaly domy státní, SBD, soukromé,

¹ Data převzata z: ČSÚ [online]. 13.10.2009 [cit. 19.3.2011]. e-711361-09, Postavení venkova v Olomouckém kraji. Dostupné z WWW:

< [http://notes2.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/41003CCCB5/\\$File/711361091.pdf](http://notes2.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/41003CCCB5/$File/711361091.pdf) 09 >

² Data převzata z: ČSÚ [online]. 13.10.2009 [cit. 19.3.2011]. e-711361-09, Postavení venkova v Olomouckém kraji. Dostupné z WWW:

< [http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/t/3B00434B62/\\$File/64136109a11.pdf](http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/t/3B00434B62/$File/64136109a11.pdf) >

zemědělských družstev a ostatní vlastníků. Pro srovnatelnost dat s rokem 2001 byly byty zemědělských družstev sečteny do ostatního vlastnictví.

Údaje o současné bytové výstavbě, tedy o zahájených, rozestavěných, modernizovaných a dokončených bytech za celý kraj byly získány ze stránek statistického úřadu³. Tato data jsou uváděna od roku 1993 do roku 2009, ovšem od roku 1993 do 2004 nejsou převedena k územní struktuře platné k 1.1.2005. Při přepočtu na tisíc obyvatel byly využity údaje ze stránek statistického úřadu, které evidují počty obyvatel obcí Olomouckého kraje od roku 1990⁴. Informace o dostavěných bytech v letech 1998 - 2008 a rok 2009 byly získány z ČSÚ za všechny obce České republiky. Tato data byla převedena na územní strukturu Olomouckého kraje platnou k 31. 12. 2007. Při přepočtu bytů na tisíc obyvatel byla využita databáze ze stránek statistického úřadu. Tyto údaje jsou opět porovnávány v rámci okresů, ORP, měst a venkova.

V rámci terénního výzkumu byl použit dotazník, který měl ukázat, jakou roli hrají obce na trhu s bydlením. Při sběru dat byla zvolena metoda řízeného rozhovoru mezi reprezentanty obcí, kteří zodpovídají za oblast bydlení, většinou se jednalo o starosty. Kompetentní osoby byly nejprve osloveny telefonicky a na základě dohody jim byl dotazník zaslán e-mailem. Otázky v dotazníku byly dvojího typu, většinou se jednalo o otázky u nichž byla nabídnuta odpověď, byly však použity i otázky otevřené. V některých případech byla možnost zahrnutí několika odpovědí. Dotazníkové šetření proběhlo v lednu roku 2010 a v únoru roku 2011. Bylo osloveno 30 obcí Olomouckého kraje, obce byly vybrány podle působnosti tak, aby byl zmapován celý kraj. Osloveno bylo tedy 13 obcí s rozšířenou působností, 7 pověřených obecních úřadů a 10 obcí jako nejbližší zázemí města Olomouce (Bohuňovice, Grygov, Hlušovice, Horka nad Moravou, Hněvotín, Křelov-Břuchotín, Přáslavice, Samotičky, Velká Bystřice, Velký Týnec). Dotazník byl rozčleněn na 4 části věnující se privatizaci, bytové politice, dotacím a podporám státu, územnímu plánování, dostupnosti bydlení v obci a současné struktuře domovního a bytového fondu obcí.

Mapy, kartogramy a kartodiagramy byly zpracovány v programu ArcGIS . Veškeré dílčí operace, tabulky a grafy byly zhotoveny pomocí tabulkového kalkulátoru Microsoft Excel. Pro sestavení základního textu, podobně jako závěrečnou kompozici diplomové práce byl použit textový editor Microsoft Word.

³ Data převzata z: ČSÚ [online]. 15.2.2011 [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/i/kraj>>

⁴ Data převzata z: ČSÚ [online]. 19.2.2011 [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/katalog.nsf/>>

4. BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ODBORNÉ LITERATUŘE

Bydlení představuje nezbytnost, která není zastupitelná žádným jiným statkem. Tvoří jeden ze základních prvků, který je nutný v dnešním moderním světě pro seberealizaci jedince. Byt poskytuje člověku nejen útočiště před vnějšími vlivy, ale je také místem, kde dochází ke společenskému kontaktu a představuje základ pro založení rodiny. Je v zájmu každé společnosti, aby úroveň a kvalita bydlení byla na co nejvyšší úrovni, protože tak dochází k celkovému zvyšování blahobytu ve společnosti (Slavata, 2003).

Změna politického režimu po roce 1989 a transformační proces, který po ní následoval, se nevyhnul ani oblasti bydlení. Podle Anderle (1994) ekonomická a sociální transformace probíhající v České republice od roku 1989 podstatně zasáhla oblast bydlení v celé řadě jejích aspektů. Byla zastavena státem organizovaná komplexní bytová výstavba a kupní síla obyvatelstva byla podstatně zeslabena. To vedlo, při neexistenci prostředí stimulačního vstup soukromých investorů do výstavby bytů, k prudkému snížení výstavby nových bytů po roce 1991. Zvláště ve městech navíc vzrostl tlak na změnu bytových prostor na nebytové. Současně s tím se ovšem zvětšovala potřeba bytů pro nově vznikající rodiny.

Jedním z procesů, které velmi ovlivnily trh bydlení je suburbanizace. Fenomén suburbanizace je relativně mladý jev vstupující do české společnosti až v první polovině 90. let. Suburbanizační tendence byly v socialistickém Československu značně omezené a možnosti výstavby bytů byly ovlivněné odlišnými podmínkami. Ve městech byly už v 50. letech pod politickým tlakem převedené do vlastnictví státu nájemní byty, došlo ke kolektivizaci zemědělství a zestátnění půdy, která byla určená především pro zemědělskou výrobu. Stejně tak byly zestátněné i stavební firmy a postupně sloučené do velkých státních podniků (Ouředníček, Posová, 2006). Transformační období po roce 1989 přineslo do české ekonomiky, politiky a společnosti řadu nových prvků, které zapříčinily změny v prostorovém rozvoji měst. Docházelo ke změně podmínek pro bytovou výstavbu, omezení státního ochrany zemědělské půdy, k restituci původním vlastníkům, k zakládání a rozvoji stavebních firem, realitních kanceláří a developerů. Zemědělská půda v atraktivních lokalitách nedaleko měst se začala využívat na stavební pozemky pro rezidenční výstavbu. V první polovině 90. let je možné pozorovat jen velmi nevýrazné projevy suburbanizace. Výstavba rodinných domů se uskutečňovala zpravidla individuálně na jednotlivě přístupných pozemcích. Pomalý rozvoj rezidenční suburbanizace byl pravděpodobně zapříčiněn malou státní podporou bytové výstavby, úzkou vrstvou

bohatších lidí, ale i nízkou nabídkou stavebních pozemků. Nadstandardní rodinný dům z vlastních zdrojů si mohla dovolit jen nejvyšší příjmová skupina obyvatelstva, jelikož v této době ještě neexistovaly hypoteční úvěry a stavební spoření bylo zavedené v roce 1993. Jeho vliv na rozvoj výstavby se ale mohl odrazit až na konci 90. let. Příznivý na rozvoj suburbanizace se v tomto období naopak jevilo snižování bytového fondu ve městech, následné chátrání a úpadek socialistických bytů. Dalším faktorem byla postupné snižování rezidenční funkce prostorů především v centrech měst a jejich transformace na banky, firmy a kanceláře. V druhé polovině 90. let se proces rezidenční suburbanizace pomalu zintenzivňuje. Dochází k efektivnějším investičním podmínkám pro výstavbu a vytvoření legislativních podmínek pro hypoteční úvěrování výstavby. Zejména po roce 2000 se zlepšují podmínky výstavby suburbánních bytů i pro rodiny a domácnosti z nižším příjmem. Živelný rozvoj se stává víc kontrolovaným a regulovaným díky větším developerským a stavebním firmám. Ty kupují volné pozemky v příměstských obcích, zabezpečují jejich infrastrukturu a nabízí k prodeji stavebníkům, popřípadě zabezpečují i samostatnou výstavbu rodinných domů na klíč (Sedláková, 2007).

Za klíčové události transformace v oblasti bydlení v České republice, které významným způsobem ovlivnily i podobu nájemního sektoru, lze označit restituci části bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí, privatizaci obecního nájemního bytového fondu a zavedení některých nových nástrojů bytové politiky, jako je stavebního spoření, hypotečního úvěrování a příspěvku na bydlení (Dupal, 2004). Restituce, která probíhala od roku 1991 se týkala těch bytů a domů, které byly zkonfiskovány mezi roky 1948 až 1990. Tímto způsobem došlo v České republice k vytvoření sektoru soukromého nájemního bydlení. V rámci privatizace byl nejprve veřejný bytový fond bezúplatně převeden podle zákona č. 172/1991 Sb⁵ do majetku obcí. Obce jsou tedy vlastníky těchto nemovitostí a mohou s nimi hospodařit podle vlastního uvážení. Mnohé obce se bytového fondu zbavují a rozprodávají jej. V této souvislosti mluvíme o privatizaci bytového fondu. Řada měst jako vlastník vytvořilo

⁵ Zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí

1) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce a v hlavním městě Praze též na městské části, pokud obce a v hlavním městě Praze též městské části s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily.

2) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí dále věci z vlastnictví České republiky, s nimiž začaly obce a v hlavním městě Praze též městské části hospodařit po 23. listopadu 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, jestliže s nimi takto hospodařily ke dni účinnosti tohoto zákona.

3) Ustanovení odstavců 1 a 2 se nevztahují na věci, které sloužily k plnění úkolů drobných provozoven národních výborů.

„Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví města“, podle něj zahájilo prodej bytů nebo celých bytových domů jejich nájemníkům (Šilhánková, 2006). Zpočátku byl ovšem průběh privatizace díky neexistenci jednotných pravidel pro převod majetku poměrně chaotický a neprůhledný. Bytový fond byl prodáván především právníckým osobám, nejčastěji družstvům, která tvořili dosavadní nájemníci. Další legislativní úpravu privatizace přinesl až Zákon o vlastnictví bytů, který umožňoval převod bytů do osobního vlastnictví občanů (Poláková, 2006).

Lze říci, že cílem transformace bytové politiky po roce 1989 bylo odstranění předchozího administrativně direktivního modelu řízení a zavedení fungujícího trhu s byty. Výše popsané procesy se významně promítly do změny struktury bytového fondu. Nejvíce patrné byly ve středních a velkých městech s významným podílem nájemního bydlení. (Poláková, 2006).

Vlastnická struktura domů a bytů podle sčítání lidu, domů a bytů uplynulých dekád je odrazem politických rozhodnutí a záměrů bývalého režimu (Hegedus, Rosice, 1990). Podle Večerníka (1998) bylo v malé privatizaci dáno do soukromých rukou 40 tisíc jednotek. V roce 1996 představoval podíl soukromě vlastněných bytů 42 % a nájemních 58 %, z nichž 20 % vlastnila bytová družstva, 27 % obce nebo stát a 10 % soukromé osoby (Nedomová, 1999).

Zájem o soukromé vlastnictví bydlení je podmíněn historicky s typickými regionálními prvky (Cullingworth, 1979). Cullingworth udává, že v Anglii a Walesu byla na začátku jenom malá část obydlí ve vlastnictví bydlících, většina lidí žila v nájmu. Na konci sedmdesátých let je počet lidí, kteří bydlí ve vlastním obydlí desetkrát větší a je to 55 % všeho bytového fondu, ve Skotsku je to 33 % celkového fondu. Rozdíl mezi částmi Velké Británie patrný dnes se zachovává po dlouhou dobu. Máme zde doloženou regionální diferenciaci a trend o němž můžeme říci, že sleduje stadia procesu urbanizace (Musil, 1969).

Velké odlišnosti mezi evropskými zeměmi lze najít i ve struktuře bytového fondu, co se týče jednotlivých segmentů bydlení. Ve všech zemích lze nalézt vlastnický sektor, ziskový i neziskový nájemní sektor a popř. družstevní sektor, avšak to, co jednotlivé země odlišuje, je podíl těchto typů bydlení na trhu, jejich konkrétní charakteristiky, funkce a dynamika vývoje. Irsko je zemí, kde v bytovém fondu převládá vlastnické bydlení, což je dáno především jeho geografickou polohou a historickým vývojem. Neznamena to však, že by většina lidí v Irsku byla tak bohatá, aby si mohla tento typ bydlení dovolit. Většina zemí v Evropě má více či méně rozvinutý systém sociálního zabezpečení a v Irsku mají kromě

jiného nárok na podporu i nízkopříjmové domácnosti z vlastnického sektoru (Lux a kol., 2002). Nizozemí je naopak zemí s výrazným podílem bytů v neziskovém nájemním sektoru, čemuž odpovídá i charakter bytové politiky, která je výrazně sociálně orientována a zajišťována státními intervencemi. Příspěvek na bydlení je v Nizozemí vyplácen pouze domácnostem v nájemním sektoru bydlení (Valentová a kol., 2009).

Česká společnost devadesátých let se nacházela v prvních fázích procesu formování soukromého vlastnictví, takže ani podíl soukromého vlastnictví bydlení nebyl velký (Večerník, 1998). V roce 1999 mohl vzrůst podíl bytu v soukromém vlastnictví díky privatizaci obecních a družstevních bytů. Podle empirického šetření, které proběhlo na přelomu roku 1996 a 1997 (Chlupová a kol., 1998), ukázalo, že polovina dotázaných má záměr vlastnit své obydlí nebo ho již soukromě nebo „družstevně“ vlastní (Kostecký, 1997). Náznak regionálních rozdílů lze vidět v tom, že prodej - koupě bydlení představuje na volném trhu v Brně 61 %, v Praze 51 % z celkové nabídky-poptávky (Kostecký a kol., 1998).

Czerny a kol. (2005) uvádí, že po změně politického režimu lidé očekávali okamžitou změnu v politice bydlení, založené především na soukromém vlastnictví a tržním financování, což bylo nerealistické. Uspokojivě fungující bytový trh nemůže samovolně vzniknout v důsledku pouhého odstranění systému přidělování bytů. Je nutné, aby stát vytvořil legislativní rámec pro fungující trh s byty, a také aby umožnil dosáhnout na bydlení všem skupinám obyvatel. Podle Burcin, Kučera (2004) je i v tržních podmínkách rozvinutého trhu uspokojování bytových potřeb obyvatelstva předmětem veřejného dohledu a častých intervencí na různých úrovních veřejné správy, především ze strany státu a obcí. Smysluplná a efektivní podpora a stejně tak i další formy usměrňování bytové výstavby vyžadují vhodnou bytovou politiku, která se opírá o odpovídající strategii rozvoje bydlení.

Vliet a Weesep (1990) uvádějí jako ideální typy bytové politiky evropských zemí dva modely. Prvním je tržní model, který respektuje tvrzení, že sociální cíle jsou nejlépe naplňovány s minimem státní intervence do tržního hospodářství. Druhý, sociálně demokratický model se řídí tvrzením, že státní intervence je nutná, aby byla zabezpečena spravedlivá distribuce a naplnění práv občanů.

Regulační zásahy státu v oblasti bydlení mají v ČR poměrně dlouhou tradici. Již v poválečném období první republiky (1918-1939) byla součástí bytové politiky z důvodu poválečného bytového nedostatku a prudkého růstu stavebních nákladů kromě podpory výstavby nových bytů také opatření na ochranu nájemníků a regulaci nájemného

(Mildschuh a kol., 1931). Po roce 1948 vycházela státní bytová politika z principu, že byt je natolik významný statek v životě člověka, že růst nákladů na jeho výstavbu, údržbu a správu se nemá přenášet do výdajů domácností. To bylo spojeno v zemích komunistického bloku se zestátněním soukromého majetku. Výstavba bytů byla financována formou účelových státních subvencí a investiční bytovou výstavbou, státních příspěvků na družstevní bytovou výstavbu a státních příspěvků na individuální bytovou výstavbu. Komunální bytová výstavba zahrnovala výhradně výstavbu bytových domů s nájemními byty (Sunega, 2005).

Stát nyní realizuje financování bytové politiky nejrůznějšími nástroji působícími na stranu nabídky. Hlavními aktéry pro podporu bytové politiky v České republice jsou Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj jsou platné zákony a vyhlášky pro Českou republiku, právní předpisy Evropské unie, podpůrné a dotační programy poskytované v rámci bytové politiky. Také je tu umístěna Koncepce bytové politiky z roku 2005, ve které je objasněna současná situace v oblasti bydlení a bytové politiky a je tu navrhnutá Koncepce bytové politiky do roku 2010.

Bytová politika obcí České republiky, jak uvádí Slavata (2003) není nijak uniformní, i přesto, že vychází ze všeobecně stejných základů daných společným legislativním základem. Obce mohou v rámci své bytové politiky nakládat se svými pozemky ve prospěch budoucích uživatelů bytů takovým způsobem, aby docházelo k vyšší dostupnosti bydlení. Jedná se zejména o provádění vhodné pozemkové politiky, která spočívá v prodeji nebo dlouhodobém pronájmu pozemků za výhodných podmínek budoucím stavebníkům. Dalším nástrojem je příprava jak soukromých i obecních pozemků vhodných k výstavbě z hlediska vybudování inženýrských sítí (veřejných vodovodů, kanalizací, přístupových cest, rozvodu plynu, elektrické energie atd.). Schválení koncepce územního rozvoje obce, která je prezentována územním plánem a dalšími souvisejícími dokumenty, je velice důležitým nástrojem k bytovému rozvoji v obci.

Územní plánování v České republice prochází přechodovou fází. Donedávna byl používán zákon z roku 1976, který byl již velmi zastaralý. Nyní se územní plánování řídí zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu⁶. Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, dále územní

⁶ Data převzata z: IRI [online]. 2009 [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: < <http://www.iri.name/Article.asp?nArticleID=28&nLanguageID=1> >

plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho základních složek (Dupal, 2001).

Bydlením a jeho problematikou se zabývá celá řada institucí, mezi hlavní se řadí Sociologickém ústavu Akademie věd ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj nebo ÚRS Praha (Ústav racionalizace ve stavebnictví). Bydlením se také zabývá řada odborných časopisů, které provádí různé výzkumy a ankety dotýkajících se rozmanitých aspektů bydlení, jedná se o Českou společnost pro rozvoj bydlení, Geografický ústav Slovenská akadémia vied nebo Česká společnost pro rozvoj bydlení (ČSRB). Jejich cílem je také vést odborné diskuze k aktuálním otázkám týkajících se bydlení, podchycovat a zpracovávat podněty a poskytovat informace pro všechny stupně státní správy a samosprávy, informovat i širokou odbornou veřejnost.

5. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY OLOMOUCKÉHO KRAJE

Olomoucký kraj se rozkládá ve střední části Moravy a zasahuje i do její severní oblasti. Kraj má 104 km dlouhou státní hranici s Polskem, na východě sousedí s Moravskoslezským krajem, na jihu se Zlínským a Jihomoravským krajem a na západě s krajem Pardubickým. Geograficky je možné kraj rozdělit na hornatou, chladnější a méně osídlenou severní a východní část, a na nížinnou, zemědělsky využívanou oblast Haná na jihu. Horský systém kraje tvoří Rychlebské hory na severozápadě s hlavním hřebenem podél hranic s Polskem, na které navazuje za sedlem Ramzová Hrubý Jeseník, druhé nejvyšší pohoří České republiky (Demek, J. a kol., 2006). Tyto rozdíly v morfologii území se výrazně promítají do osídlení kraje, a to logicky také do charakteru forem bydlení.

Z ekonomického hlediska je Olomoucký kraj průmyslovo-zemědělský. Ekonomika hanáckých okresů (Olomouc, Přerov a Prostějov) je stabilnější a dostatečně rozmanitá, oproti tomu okres Jeseník a severní část okresu Šumperk, vlivem své polohy a dopravní dostupnosti patří k ekonomicky slabším regionům. Mezi nejvýznamnější průmyslová odvětví v kraji patří potravinářský průmysl, výroba strojů a zařízení. Dříve tradiční textilní a oděvní průmysl prošel během transformačního období po roce 1989 výraznou restrukturalizací a redukcí svých kapacit⁷. V posledních letech zaznamenáváme významnější rozmach cestovního ruchu v kraji, a to zejména v oblasti Jeseníků⁸. Dopravní dostupnost jižní části kraje je velmi dobrá, Olomouc a nedaleký Přerov jsou významné železniční uzly. Naopak u Jesenicka je špatná dopravní dostupnost jedním z významných faktorů ovlivňujících rozvoj tohoto regionu. Na tvorbě hrubého domácího produktu v ČR se Olomoucký kraj podílel v roce 2008 pouze 4,7 %, v přepočtu na 1 obyvatele dosahoval jen 76,2 % republikového průměru.

Celková výměra kraje činí 5 266,84 km², což je 6,7 % z celkové rozlohy České republiky. Počet obyvatel k 31. 12. 2010 bylo 641 681, průměrná hustota zalidnění na 1 km² v kraji je 121,9, což se přibližuje republikovému průměru 131,7 osob na km². Nejmenší hustotu obyvatel mají okresy Jeseník (57,6 osob na km²) a Šumperk (94,8 osob na km²).

⁷ OP Prostějov – oděvní firma zabývající se výrobou dámského i pánského oblečení a byla největší českou textilkou. Díky dluhům byl podnik od ledna 2010 v úpadku a v květnu roku téhož roku vyhlásil konkurz.

⁸ Cestovní ruch je rozvinutý především na Červenohorském sedle, Praděd-Ovčárna, Karlov - Malá Morávka, Ramzová, Ostružná a nebo Petříkov. Další sjezdové areály jsou v oblasti Starého Města a Dolní Moravy pod Králickým Sněžníkem. Vedle toho existuje ještě 18 dalších lokálních sjezdových areálů.

Územní struktura Olomouckého kraje tvoří z hlediska územně-správního spolu se Zlínským krajem oblast Střední Moravy (NUTS 2). Kraj je členěn na pět okresů (Jeseník, Olomouc, Prostějov, Přerov a Šumperk). Od 1. 1. 2005 došlo k územnímu rozšíření Olomouckého kraje o tři obce z kraje Moravskoslezského (Moravský Beroun, Norberčany, Huzová). Obyvatelé kraje žijí v 398 obcích, z nichž má 30 obcí přiznaný statut města. V těchto městech bydlí 57,3 % obyvatel. Statutárním městem je krajské město Olomouc, které k 31. 12. 2009 mělo 100 362 obyvatel. Na území Olomouckého kraje bylo stanoveno 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (ORP) a 20 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem (POÚ)⁹.

Tab. 1: Přehled územní struktury Olomouckého kraje

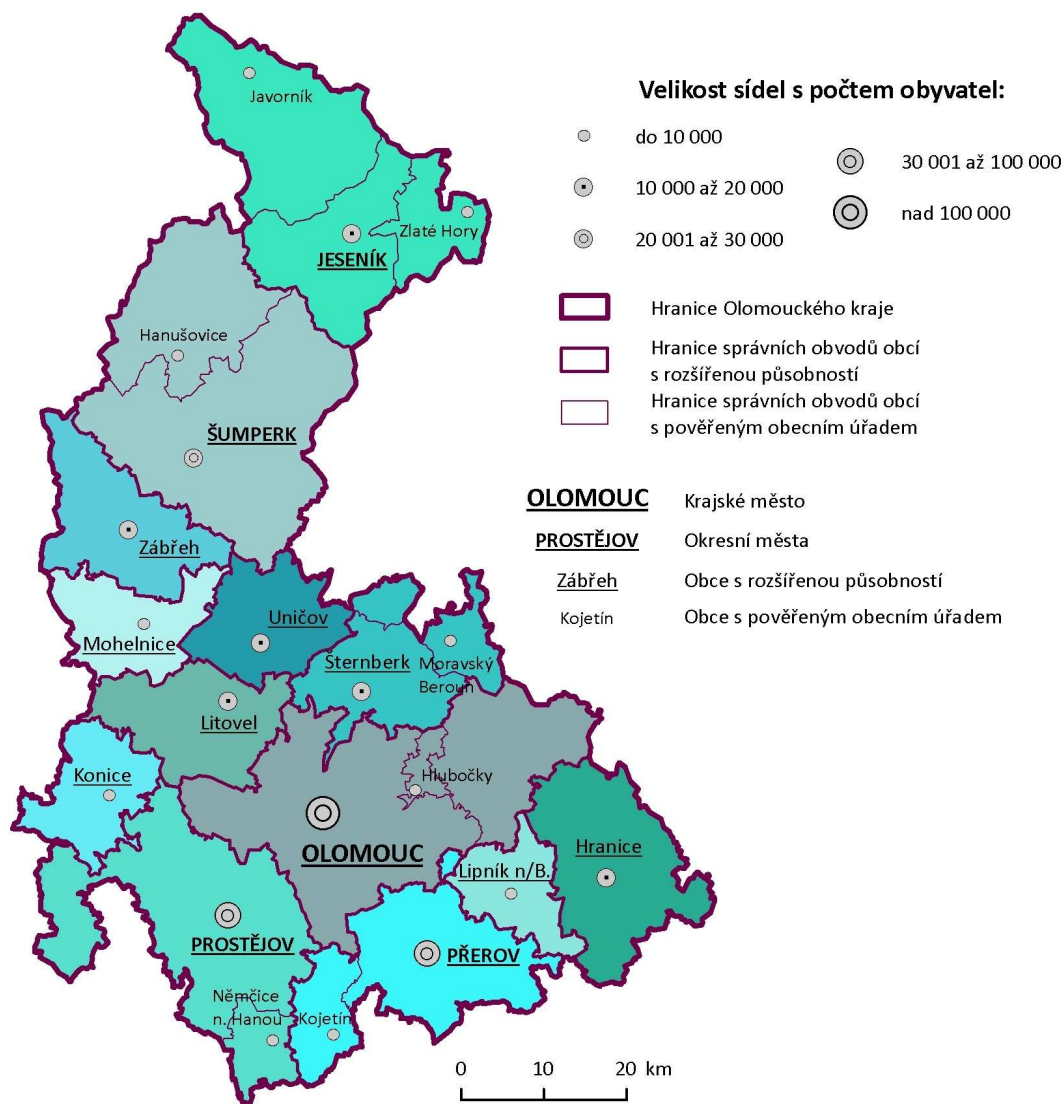
OKRES	Počet obcí	ORP	POÚ
Jeseník	24	Jeseník	Javorník
			Zlaté hory
Olomouc	96	Litovel	Hlubočky
		Olomouc *	Moravský Beroun
		Šternberk	
		Uničov	
Prostějov	97	Konice	Němčice nad Hanou
		Prostějov	
Přerov	104	Hranice	Kojetín
		Lipník nad Bečvou	
		Přerov *	
Šumperk	77	Mohelnice	Hanušovice
		Šumperk	
		Zábřeh	
Kraj	398	13	7

* Statutární města¹⁰

⁹Data převzata z: ČSÚ [online]. 31.12.2009 [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW:

< <http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/tab/7F004B2A2E>>

¹⁰ Statutární město je město, jemuž tento status přiznává zákon. Takové město může vlastní vyhláškou zvanou statut města zřídit městské části nebo městské obvody a přenést na ně části svých kompetencí. Občas se i jejich městské části a obvody označují chybně jako obce, přestože jimi nejsou. V České republice je 23 statutárních měst, v Olomouckém kraji mají tento status 2 města – Olomouc a Přerov.



Obr.1: Administrativní členění Olomouckého kraje (autor: Vít Pászto)

Obyvatelstvo, bydlení a hospodářské podmínky území tvoří silně propojený systém, vytvářející strukturu osídlení. Z hlediska obcí i regionů existují jednotlivé rozvojové a omezující faktory, které mají různý význam pro jejich vývoj – změnu počtu obyvatel, soudržnost obyvatel území. Podmínky zaměstnanosti (především v regionálním měřítku pohybu za prací) mají obvykle prvořadý význam pro rozvoj sídel. Následují další předpoklady vývoje obcí – dopravní poloha, kvalita obytného a rekreačního prostředí, vybavenost a jiné faktory. Jejich význam se může různit, dlouhodobým trendem je zejména růst preferencí bydlení v kvalitním životním prostředí s možnostmi rekreace.

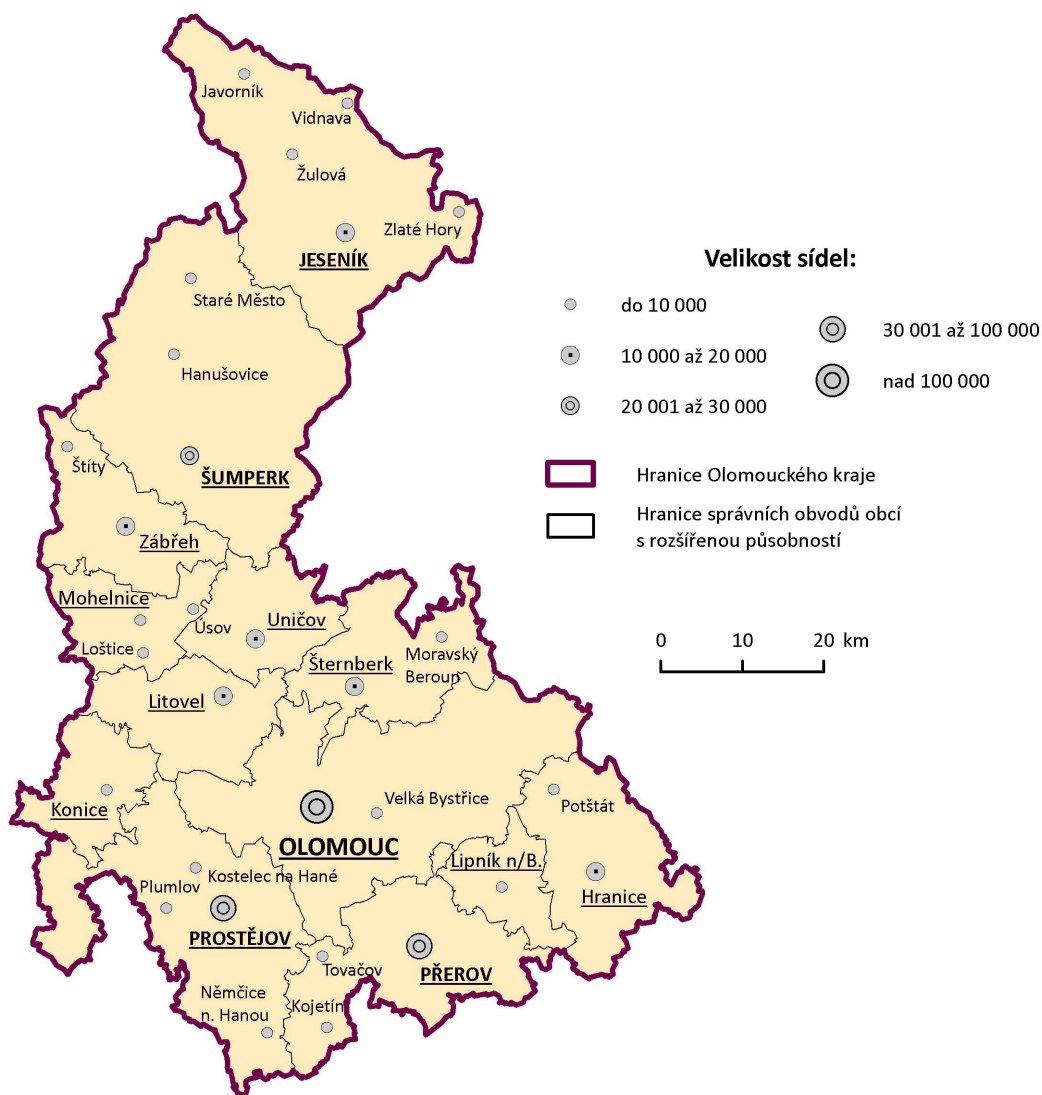
Většina sociodemografických ukazatelů se v rámci kraje výrazně regionálně liší. Počet obyvatel se zvyšuje především v atraktivních obcích v příměstských regionech (okolí Olomouce, částečně i Prostějova a Šumperku) a v obcích s rekreačními funkcemi. Pokles

počtu obyvatel najdeme zejména ve správních obvodech ORP Konice, Přerov, Šumperk (Hanušovicko), dlouhodoběji se pokles projevuje i na Prostějovsku. Uvnitř měst klesá počet obyvatel zejména na velkých panelových sídlištích, která obvykle procházejí etapou výrazného stárnutí. Vzhledem k průměru ČR je v kraji mírně příznivý podíl dětí a obyvatel v předproduktivním věku, projevující se zejména v okolí ORP Hranice, Jeseník (Javorník, Zlaté Hory) a Šumperk (Hanušovicko). Nízký podíl dětí (0–14 let) a jeho další pokles najdeme ve správních obvodech ORP Prostějov, Olomouc (především vlastní město Olomouc) a Přerov. Obecně roste podíl obyvatel v poproduktivním věku, vysoký podíl je zejména ve správních obvodech ORP Konice, Prostějov, Přerov a Litovel. Obyvatelstvo stárne i ve velkých městech, např. v Olomouci. Změnu či alespoň zpomalení těchto nepříznivých trendů může přinést snižování rozdílů podmínek hospodářského rozvoje se zaměřením zejména na regiony s vysokou nezaměstnaností a menší schopností získat investice (včetně zahraničních)¹¹.

Celkově podprůměrná intenzita nové bytové výstavby odráží zejména nízkou úroveň příjmů a vysokou nezaměstnanost, což se týká především správních obvodů ORP Šumperk (přesněji Hanušovicko), Šternberk, Přerov, Mohelnice a Konice. Rovněž zaostává vybavenost bytů, zejména v okrajových územích. Postupně dochází ke vzniku specifických, z hlediska rozvoje bydlení rizikových území ve značné části kraje, jedná se o správní obvody ORP Jeseník (Javornicko) a o menší regiony, jako jsou Hanušovicko, Bouzovsko, Konicko, Kojetínsko, Moravskobersounsko a okolí Vojenský újezd Libavá. Naopak roste atraktivita bydlení v Olomouci, Prostějově a okolí, což se projevilo růstem cen bytů v posledních letech¹².

¹¹Data převzata z: IRI [online]. 2009 [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: < http://www.iri.cz/kr-olomoucky/uap/pdf/5_1_7.pdf >

¹²Data převzata z: IRI [online]. 2009 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: < http://www.iri.cz/kr-olomoucky/uap/pdf/5_1_8.pdf >



Obr. 2: Města Olomouckého kraje podle stavu k 23.1.2007 (autor: Vít Pásztó)

Obce Olomouckého kraje jsou rozděleny do sedmi velikostních skupin podle počtu obyvatel. Všechna data jsou přepočtena na územní strukturu platnou k 31.12. 2007. V ORP Olomouc zvyšuje toto číslo statutární město Olomouc, také je zde zastoupeno největší množství obcí druhé a třetí kategorie. Kraj se vyznačuje vysokým zastoupením malých obcí, především ve správních obvodech ORP Hranice, Konice, Lipník nad Bečvou, Litovel, Prostějov, Přerov a Zábřeh, kde se malé obce do tisíc obyvatel podílí na celkovém počtu obcí více než 20 %. Výjimkou je ORP Konice, kde počet malých obcí v této velikostní kategorii dosahuje téměř 2/3 zastoupení a největší obec správního obvodu Konice nemá ani 3000 obyvatel (viz tab.2).

Tab. 2: Podíl obyvatelstva ve velikostních skupinách obcí podle ORP v roce 2001

ORP	Počet obcí	Počet obyvatel	Průměrná velikost obce (počet obyvatel)	Podíl obyvatelstva (%) v obcích s počtem obyvatel						
				do 1 000	1 000 – 1 999	2 000 – 4 999	5 000 – 9 999	10 000 – 19 999	20 000 – 49 999	nad 50 000
Hranice	31	34910	1126	30,5	13,3	0,0	56,3	0,0	0,0	0,0
Jeseník	24	42413	1767	17,8	16,3	36,1	0,0	29,7	0,0	0,0
Konice	21	11720	558	65,1	8,7	25,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Lipník	14	15442	1103	30,1	14,3	0,0	55,1	0,0	0,0	0,0
Litovel	20	23341	1167	26,5	30,7	0,0	0,0	43,0	0,0	0,0
Mohelnice	14	18825	1345	25,1	6,3	16,3	52,1	0,0	0,0	0,0
Olomouc	45	158717	3527	5,3	17,3	12,9	0,0	0,0	0,0	64,4
Prostějov	76	98170	1292	25,2	18,5	7,3	0,0	0,0	48,9	0,0
Přerov	59	85534	1450	20,3	12,5	3,1	7,6	0,0	56,1	0,0
Šternberk	21	24119	1149	27,3	0,0	14,1	0,0	58,4	0,0	0,0
Šumperk	35	73601	2103	8,9	13,6	37,4	0,0	0,0	39,8	0,0
Uničov	10	23096	2310	5,1	41,0	0,0	0,0	53,6	0,0	0,0
Zábřeh	28	33929	1212	34,7	6,8	15,6	0,0	42,8	0,0	0,0
Kraj celkem	398	643817	1618	18,3	15,7	13,6	6,9	9,9	19,5	15,9

Zdroj: podle údajů ČSÚ, vlastní zpracování

6. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND V REGIONÁLNÍ STRUKTUŘE ČR V LETECH 1991 A 2001

Vývoj v řadě ekonomických a demografických charakteristik Olomouckého kraje je odlišný od zbytku území ČR. Odráží se v něm specifika kraje, která byla nastíněna v předchozí kapitole a která by měla logicky determinovat disparity v úrovni bydlení na území kraje. V následující kapitole je představeno základní srovnání úrovně bydlení v parametrech domovního a bytového fondu v mezikrajském srovnání, a to v letech 1991 a 2001, kdy proběhla poslední sčítání.

6. 1. Domovní fond v krajích ČR

Při posledním sčítání lidu, domů a bytů k 1.3.2001 bylo v ČR sečteno celkem 1 969 018 domů (viz tab. 3). Do tohoto počtu byly započteny všechny domy určené k bydlení bez ohledu na obydlenost, objekty s byty a ubytovací zařízení bez bytu, pokud sloužila k dlouhodobému nebo trvalému ubytování. Při zohlednění celkového počtu obyvatel v daný okamžik na území ČR připadlo na 1 dům v průměru 5 obyvatel, taktéž v Olomouckém kraji byla tato hodnota shodná s celorepublikovým průměrem. Poměrně velká část domovního fondu zůstala neobydlená. Na jeden obydlený dům tak připadá v ČR 6,2 obyvatele, v Olomouckém kraji byla tato hodnota nižší (5,8 obyvatele). V porovnání s rokem 1991 se celkový počet domů zvýšil o více než 100 tisíc. Bylo to způsobeno intenzivnější výstavbou rodinných domů namísto domů bytových, kterých naopak ubylo o téměř 30 tisíc. Projevilo se to i ve zvýšení podílu rodinných domů na celkovém domovním fondu.

Tab. 3: Vývoj domovního v letech 1991 a 2001 v ČR

	Domy celkem	Trvale obydlené domy					Neobydlené domy	
		celkem	Podíl na celkovém DF (%)	z toho v rodinných domech	z toho v bytových domech	z toho v ostatních budovách	celkem	Podíl na celkovém DF (%)
1991	1 868 541	1 597 076	85,5	1 352 221	223 640	21 215	262 816	14,1
2001	1 969 018	1 630 705	82,8	1 406 806	195 270	28 629	338 313	17,2
Rozdíl: 2001 - 1991	100 477	33 629	- 2,7	54 585	-28 370	7 414	75 497	3,1

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Relativně nejvyšší přírůstek domů byl v letech 2001 až 1991 v kraji Jihočeském a naopak nejnižší v kraji Zlínském. Hodnoty Olomouckého kraje byly druhé nejnižší pod průměrem ČR (viz tab. 4). Přestože se celkový počet domů zvýšil, počet trvale obydlených domů vzrostl ve stejném období pouze o 33,6 tisíc, takže k 1.3.2001 bylo v ČR 1 630 705 obydlených domů (viz tab. 3). Vzhledem k tomu, že trvale obydlené domy (domy s alespoň jednou trvale nebo dlouhodobě žijící osobou) tvořily 82,8 % celkového domovního fondu, platí výše uvedené trendy částečně i pro trvale obydlený domovní fond. Nejvyšší relativní přírůstky obydlených domů byly v kraji Karlovarském, nejnižší v kraji Plzeňském a na Vysočině. Olomoucký kraj byl s nárůstem trvale obydlených domů o 0,1 % lépe než celorepublikový průměr (viz tab. 4).

Údaje o neobydlených domech a bytech jsou k dispozici od roku 1970. Jejich počet se trvale zvyšuje. V roce 2001 dosáhl počet neobydlených domů přes 338 tisíc a jejich počet se zvýšil o více než 167 tisíc (viz tab. 3). To představuje téměř osminu celkového bytového fondu v České republice. Ve srovnání s rokem 1970 přibylo více než 400 tisíc neobydlených bytů, jejich počet byl k roku 2001 čtyřnásobný, bylo jich o 22,3 % více než v roce 1991, takže každý šestý dům byl při sčítání sečten jako neobydlený. Výjimkou byl Karlovarský kraj, kde byl absolutní nárůst neobydlených domů nejmenší, což můžeme přisuzovat faktu, že se jedná o kraj s nejnižším podílem rodinných domů. Přírůstky v moravských krajích jsou však srovnatelné s ostatními českými kraji. Nejvíce neobydlených domů na tisíc obyvatel bylo ve Středočeském, kde neobydlené domy tvořily téměř třetinu neobydleného domovního fondu v republice. Nejmenší nárůst neobydlených domů byl v kraji Ústeckém a po něm následoval kraj Olomoucký, kde se zvýšil počet neobydlených domů o pouhých 15 %, což bylo hluboce pod republikovým průměrem (viz tab. 4).

Tab. 4: Vývoj domovního fondu v krajích ČR na 1000 obyvatel a přírůstek mezi lety 1991 - 2001

KRAJE	Domy celkem				Trvale obydlené domy				Neobydlené domy			
	Na 1000 ob.		přírůstek		Na 1000 ob.		přírůstek		Na 1000 ob.		přírůstek	
	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%
Hl. m. Praha	68,6	75,4	4 933	5,6	65,0	70,3	3 183	3,9	3,0	5,2	2348	38,9
Středočeský	259,2	273,6	18 628	6,1	211,3	213,4	4 439	1,9	47,4	60,2	14 759	21,9
Jihočeský	218,2	236,7	12 065	8,2	176,7	178,4	1 500	1,3	40,5	58,2	11 140	30,6
Plzeňský	202,6	218,4	7 184	6,0	170,1	173,5	546	0,6	31,6	44,9	7 053	28,5
Karlovarský	123,6	131,0	2 527	6,3	110,6	117,2	2 267	6,4	11,6	13,8	691	16,5
Ústecký	144,4	151,9	5 532	4,4	122,6	128,3	4 160	4,0	21,0	23,5	2 013	10,4
Liberecký	187,8	198,2	5 064	6,0	151,3	154,9	2 041	3,1	33,7	43,5	4 283	23,0
Královéhradecký	222,4	233,8	5 845	4,5	181,5	184,6	1 332	1,3	39,4	49,2	5 308	19,6
Pardubický	223,3	233,6	5 102	4,3	188,0	190,2	1 029	1,1	34,7	43,3	4 333	19,7
Vysočina	228,7	243,8	7 400	5,8	193,6	195,7	754	0,7	34,7	48,4	6 877	27,6
Jihomoravský	203,0	212,9	9 343	3,9	179,5	183,8	3 204	1,5	23,0	29,2	6 763	20,5
Olomoucký	191,7	199,7	4 479	3,5	169,2	173,9	2 414	2,2	21,8	25,8	2 473	15,0
Zlínský	216,9	224,2	3 912	2,9	189,4	192,6	1 539	1,3	26,2	31,8	3 296	17,4
Moravskoslezský	134,4	142,5	8 463	4,7	121,9	127,4	5 221	3,2	11,7	15,1	4 160	21,7
ČR	181,4	192,5	100 477	5,1	155,0	159,4	33 629	2,1	25,5	33,1	75 497	22,3

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Velikost domovního fondu kraje je dána velikostí kraje a podílem rodinných domů na domovním fondu. Je to zřejmé při porovnání dvou velikostně stejných krajů. Jako příklad lze uvést kraje Jihomoravský a Středočeský, které jsou počtem obyvatel zhruba stejné, ovšem počtem domů se výrazně liší. Obdobně v Olomouckém kraji žije více obyvatel než v kraji Zlínském, ovšem počet domů je v důsledku vyššího podílu RD v domovním fondu vyšší v kraji Zlínském¹³. Nárůst počtu obydlených RD mezi sčítáními v letech 1991 a 2001 je zřetelný z následujícího porovnání. Zatímco celkový počet obydlených domů se v těchto letech zvýšil jen o 33,6 tisíc, počet rodinných domů se ve stejném období zvýšil dokonce o 54,5 tisíc (viz tab. 3). Tento nárůst rodinných domů proti roku 1991 je do určité míry ovlivněn metodickou změnou. V roce 1991 bylo zhruba 30 tisíc jednobytových až tříbytových domů kvůli nesplněným podmínkám pro zařazení do kategorie rodinných domů sečteno jako domy bytové, v roce 2001 však již byly takovéto domy zařazeny do domů rodinných (není zde již žádné velikostní omezení obytné plochy). I po eliminaci této změny však tvoří rodinné domy většinu přírůstku obydleného domovního fondu¹⁴.

¹³Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW: < [http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CC366/\\$File/1.pdf](http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CC366/$File/1.pdf) >

¹⁴Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW: < [http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/\\$File/2.pdf](http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/$File/2.pdf) >

Tab. 5: Vývoj trvale obydleného DF v krajích ČR na 1000 obyvatel a přírůstek mezi lety 1991 a 2001

KRAJE	Obydlené v rodinných domech				Obydlené v bytových domech				Obydlené v ostatních budovách			
			přírůstek				přírůstek				přírůstek	
	1991	2001	absolutně	%	1991	2001	absolutně	%	1991	2001	absolutně	%
Hl. m. Praha	38,9	43,0	3 001	6,0	24,7	25,4	-296	-1,0	1,5	1,9	478	21,3
Středočeský	190,9	194,9	6 255	2,9	17,6	15,1	-2 650	-15,6	2,7	3,4	834	21,8
Jihočeský	152,7	157,0	3 006	3,1	21,3	18,2	-1 902	-16,7	2,6	3,2	396	19,5
Plzeňský	141,0	149,7	3 697	4,5	26,9	20,8	-3 588	-31,4	2,2	3,1	437	25,9
Karlovarský	71,4	83,6	3 901	15,3	36,2	29,5	-1 972	-22,0	3,0	4,1	338	27,1
Ústecký	91,3	100,5	7 212	8,7	29,5	25,0	-3 840	-18,7	1,8	2,8	788	34,4
Liberecký	119,5	128,5	4 202	7,6	27,9	22,1	-2 430	-25,7	3,8	4,4	269	14,2
Královéhradecký	154,7	160,9	3 081	3,5	23,4	19,2	-2 378	-22,5	3,4	4,5	629	25,3
Pardubický	165,9	170,6	2 296	2,6	19,3	16,0	-1 727	-21,3	2,8	3,7	460	24,6
Vysočina	174,9	182,4	3 576	3,8	16,5	14,3	-1 164	-15,6	2,2	4,0	909	44,0
Jihomoravský	161,1	164,2	2 037	1,1	17,0	15,8	-1 455	-8,2	1,4	3,7	2 622	62,0
Olomoucký	146,4	152,7	3 499	3,6	20,8	17,4	-2 243	-20,2	2,0	3,9	1 158	47,0
Zlínský	174,9	178,1	1 581	1,5	13,1	12,2	-522	-7,2	1,4	2,2	480	36,1
Moravskoslezský	100,0	106,8	7 241	5,3	20,9	19,3	-2 203	-9,0	1,1	1,2	183	11,9
ČR	131,3	137,5	54 585	3,9	21,7	19,1	-28 370	-14,5	2,1	2,8	7 414	25,9

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Nejvyšší relativní přírůstek RD byl zřejmý u Karlovarského kraje, byl to skoro čtrnásobek republikového průměru, oproti tomu kraj Jihomoravský a Zlínský zaznamenal jen mírný nárůst. Olomoucký kraj sledoval celorepublikový trend (nárůst o 3,6 %). Pokud se zaměříme na BD byl jasný úbytek tohoto fondu ve všech krajích ČR. K nejrazantnějšímu poklesu došlo v kraji Plzeňském, nejméně v Hl. m. Praze. Nárůst domovního fondu v ostatních budovách byl nejmarkantnější v kraji Jihomoravském a Olomouckém (viz tab. 5).

6.2. Bytový fond v krajích ČR

Podle výsledků sčítání přibylo mezi lety 1991 a 2001 více než 289 tisíc bytů (viz tab. 6), přestože statistika stavebnictví vykazuje ve stejném období výstavbu jen 243 tisíc nových bytů. Je však nutno počítat i s tzv. odpadem bytového fondu, je to fyzická likvidace bytu, sloučení dvou bytů do jednoho, vyčlenění z bytového fondu, atd. Statistické zjišťování o úbytcích bytů se provádí až od roku 1997, proto celkový odpad bytového fondu v devadesátých letech můžeme odhadovat a to na maximálně 100 tisíc bytů. Přírůstek bytů by se měl tedy pohybovat kolem 143 tisíc bytů, ale podle dat sčítání tento přírůstek dosahuje dvojnásobku. Tento pohyb bytového fondu mezi sčítáními byl zkoumán a zjistilo se, že přírůstek bytového fondu ve sčítání 2001 byl způsoben kromě nové

výstavby ještě dalšími faktory. Hlavní příčinou rozdílů je skupina domů a bytů, které byly obecními úřady v roce 1991 zahrnuty do soupisu objektů individuální rekreace, a to přesto, že nebyly vyčleněny z bytového fondu a měly být sečteny jako neobydlené byty. Dále se jedná o byty vrácené bytovému účelu, poměrně vysoký přírůstek byl způsoben tím, že v rodinných domech na rozdíl od roku 1991 byly deklarovány dva byty a mezi ostatní důvody patří např. přestavby svobodáren a ubytoven na byty, nenahlášené na stavebních úřadech, sečtené ještě nezkolaudované byty apod. Určitý vliv ve vyšším počtu sečtených bytů mohly mít proti předchozím sčítáním i přesnější popisy a mapy sčítacích obvodů, které zaručovaly, že při sčítání 2001 nemohl být při dobré práci sčítacích orgánů v podstatě žádný dům či byt vynechán¹⁵.

Tab. 6: Vývoj bytového fondu v letech 1991 a 2001 v ČR

	Byty celkem	Trvale obydlené byty		Neobydlené byty	
		celkem	Podíl na celkovém BF (%)	celkem	Podíl na celkovém BF (%)
1991	4 077 193	3 705 681	90,9	371 512	9,1
2001	4 366 293	3 827 678	87,7	538 615	12,3
Rozdíly 2001 - 1991	289 100	121 997	-3,2	167 103	3,2

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

K 1. 3. 2001 představoval bytový fond České republiky 4 366 tisíc bytů, což je 427 bytů na tisíc obyvatel, pro srovnání, v Olomouckém kraji to bylo pouhých 405,5 bytů na tisíc obyvatel (viz. tab. 7). Tento počet zahrnuje všechny byty určené k bydlení, obydlené i neobydlené. Absolutní přírůstek trvale obydlených bytů v roce 2001 činil pouhých 121 tisíc bytů, jen v Olomouckém kraji činil přírůstek 8 194. Naopak došlo k výraznému nárůstu neobydlených bytů, jednalo se přes 167 tisíc bytů a v Olomouckém kraji se tento počet zvýšil o 7 571 bytů, což se příliš neliší od nárůstu trvale obydlených bytů. Při porovnání relativních hodnot, přibýlo nejvíce bytů v kraji Jihočeském, Olomoucký kraj se příliš neliší od republikového průměru (viz tab. 7).

Bytový fond, ať už trvale obydlený nebo neobydlený, se zvýšil ve všech krajích, relativně nejvíce se zvýšil v Jihočeském kraji, nejméně v kraji Ústeckém. Relativní přírůstky trvale obydlených bytů se příliš neliší od republikového průměru, výjimku tvoří na jedné straně Hl. m. Praha s velmi nízkým přírůstkem a na straně druhé kraj Karlovarský s přírůstkem 5 % (viz. tab. 7). Extrémní relativní přírůstek neobydlených bytů má Hl. m.

¹⁵Data převzata z: ČSÚ [online] 11.2.2004 [cit. 19.2.2011]. 4112-03, Struktura bytového fondu. Dostupné z WWW: < [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf) >

Praha, kde se počet neobydlených bytů za deset let zvýšil na 2,6 násobek. Současně šlo i o nejvyšší absolutní přírůstek, jen počet přechodně obydlých bytů v roce 2001 byl větší než celkový počet všech neobydlených bytů v roce 1991. Na druhé straně v Ústeckém kraji se počet neobydlených bytů téměř nezvýšil¹⁶.

Tab. 7: Vývoj bytového fondu na 1000 obyvatel v období 1991-2001 podle krajů

KRAJE	Byty celkem				Trvale obydlené byty				Neobydlené byty			
			přírůstek				přírůstek				přírůstek	
	1991	2001	absolutně	%	1991	2001	absolutně	%	1991	2001	absolutně	%
Hl. m. Praha	425,2	471,5	34 950	6,3	408,3	425,1	1 136	0,2	16,9	46,4	33 814	62,3
Středočeský	413,7	443,9	37 875	7,6	358,5	368,0	14 072	3,4	55,2	75,9	23 803	27,9
Jihočeský	406,1	447,6	26 912	9,6	354,5	369,9	10 479	4,5	51,7	77,7	16 433	33,8
Plzeňský	407,3	443,9	17 092	7,0	363,7	379,5	5 911	2,8	43,5	64,4	11 181	31,5
Karlovarský	390,3	412,3	7 624	6,1	364,7	380,9	5 776	5,0	25,6	31,5	1 848	19,3
Ústecký	418,7	437,1	13 293	3,7	375,5	392,5	12 332	3,8	43,2	44,6	961	2,6
Liberecký	411,0	442,0	14 531	7,7	365,5	377,9	6 467	4,0	45,5	64,0	8 064	29,4
Královéhradecký	407,7	438,9	16 330	6,8	359,0	371,4	6 083	3,0	48,7	67,5	10 247	27,6
Pardubický	387,3	419,2	16 039	7,5	344,9	359,9	7 500	4,1	42,4	59,3	8 539	28,3
Vysočina	367,4	403,6	18 074	8,6	326,6	341,6	7 221	4,1	40,9	61,9	10 853	33,8
Jihomoravský	378,5	405,7	27 303	6,0	349,0	361,1	10 548	2,6	29,5	44,6	16 755	33,3
Olomoucký	378,8	405,5	15 765	6,1	348,3	362,9	8 194	3,5	30,5	42,5	7 571	27,8
Zlínský	359,1	388,6	16 881	7,3	328,6	344,2	8 686	4,2	30,6	44,4	8 195	31,0
Moravskoslezský	374,4	399,3	26 431	5,2	351,6	369,2	17 592	3,8	22,8	30,0	8 839	23,2
ČR	395,8	426,8	28 9100	6,6	359,7	374,2	121 997	3,2	36,1	52,7	167 103	31,0

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Přírůstky trvale obydlých bytů jsou při každém sčítání nižší a naopak se výrazně zvyšují jak počty, tak i podíl bytů neobydlých. Podíl neobydlých bytů vzrostl v roce 2001 na 12,3 % (viz tab. 6) na více než trojnásobek podílu v roce 1970 (podíl 4,0 %). Ze struktury bytového fondu podle druhu domu je zřejmé, že se v posledním desetiletí zvrátil trend, kdy podíl bytů v rodinných domech neustále klesal a na jeho úkor rostl podíl bytů v bytových domech. Počet obydlých bytů v bytových domech se za posledních čtyřicet let více než zdvojnásobil, v roce 1961 bylo spočítáno 976 053 bytových domů a i přes pokles v devadesátých letech tvoří stále více než polovinu všech obydlých bytů¹⁷.

¹⁶Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW: <[http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002DCF37/\\$File/3.pdf](http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002DCF37/$File/3.pdf)>

¹⁷Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. 4112-03, Struktura bytového fondu. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>

Tab. 8: Vývoj trvale obydleného bytového fondu v letech 1991 a 2001 v ČR

	Trvale obydlené byty			
	celkem	v RD	v BD	v ostatních budovách
1991	3 705 841	1 525 389	2 149 963	30 329
2001	3 827 678	1 632 131	2 160 730	34 817
Rozdíly 2001 - 1991	121 997	106 742	10 767	4 488

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Mezi lety 2001 a 1991 byl největší relativní přírůstek rodinných domů zaznamenán v kraji Karlovarském, absolutní přírůstek byl ale v porovnání s ostatními kraji pouhých 5,8 tisíc. Na straně druhé byly nejnižší přírůstky pod 5 % byly v kraji Jihomoravském a Středočeském. Olomoucký kraj vykazoval obdobný trend jako ČR.

Tab. 9: Vývoj trvale obydlených bytů v krajích ČR na 1000 obyvatel a přírůstek/úbytek

KRAJE	TOB v rodinných domech				TOB v bytových domech				TOB v ostatních domech			
	Na 1000 ob.		přírůstek		Na 1000 ob.		Přírůstek/úbytek		Na 1000 ob.		přírůstek	
	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%
Hl. m. Praha	48,5	54,4	4806	7,6	357,2	368	-3438	-0,8	2,7	2,6	-232	-7,6
Středočeský	209,8	218	11234	4,6	145	146	2486	1,5	3,8	4	352	7,8
Jihočeský	170,2	180,3	6704	5,9	180,3	185,6	3766	3,2	4	4	9	0,4
Plzeňský	159,2	175	7507	7,8	201,6	201	-1891	-1,7	3	3,5	295	15,1
Karlovarský	78,1	96,8	5870	19,9	282,2	278,9	-341	-0,4	4,4	5,1	247	15,8
Ústecký	103,4	117,9	11510	11,9	269,3	271,4	583	0,3	2,9	3,2	239	9,2
Liberecký	141	156,7	7158	10,7	219,5	215,9	-860	-0,9	4,9	5,3	169	7,5
Královéhradecký	178,9	190,2	5862	5,6	175,5	175,9	-154	-0,2	4,6	5,3	375	12,8
Pardubický	189,5	199,6	5078	5	151,7	155,6	1913	2,4	3,7	4,7	509	21,4
Vysočina	193,9	205,5	5636	5,3	129,7	132,9	1397	2	2,9	3,3	188	11
Jihomoravský	173,2	182,5	8873	4,3	173,8	176	842	0,4	1,9	2,7	833	27,7
Olomoucký	167,9	180	7178	6,2	177,6	179,4	587	0,5	2,8	3,5	429	19,2
Zlínský	189,1	199,9	6021	5,1	137,4	141,7	2264	2,7	2	2,7	401	25,1
Moravskoslezský	121,1	132,9	13305	7,9	229,1	234,4	3613	1,2	1,4	2	674	26,8
ČR	148,1	159,5	106742	6,5	208,7	211,2	10767	0,5	2,9	3,4	4488	12,9

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Největší absolutní úbytky bytových domů ve sledovaném období byly zjištěny v hlavním městě, nárůst bytových domů přes 3,5 tisíce lze sledovat jen v kraji Jihočeském a Moravskoslezském. Pouze Olomoucký kraj je srovnatelný s celorepublikovým průměrem 0,5 % přírůstku bytových domů ve sledovaném desetiletí (viz tab. 9). Důležitým faktorem ovlivňujícím výsledné čisté přírůstky bytů jsou úbytky bytů, které představují rozdíl mezi počtem bytů z bytové výstavby a počtem bytů projevujících se čistým přírůstkem. Pozitivním jevem je, že se vysoké úbytky v období 1991-2001 snížily. Nepůsobila zde

však prozatím rozsáhlejší rekonstrukce bytového fondu, ale patrně více to, že se obrátila migrace z měst na venkov. I při snížení úbytku bytů, stále zhruba tři pětiny nové postavených bytů bylo nutné použít jako náhradu úbytků¹⁸.

¹⁸Data převzata z: SON, Sdružení nájemníků ČR [online] 2011[cit. 19.2.2011]. Domy, byty a bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: < <http://www.son.cz> >

7. DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE VNITŘNÍ ÚZEMNÍ STRUKTUŘE OLOMOUCKÉHO KRAJE V LETECH 1991 A 2001

V následující kapitole bude srovnáván domovní a bytový fond ve vnitřní územní struktuře Olomouckého kraje v období mezi dvěma posledními sčítáními. Kraj je v kapitolách rozčleněn podle správních obvodů ORP s absolutními počty domů či bytů a jejich přírůstky. Dále se analýza v jednotlivých podkapitolách zaměřuje na vnitřní územní strukturu podle okresů, ORP, měst a venkova v přepočtu na tisíc obyvatel a procentuální podíl sledovaných charakteristik. Tato data se týkají nejen domovního a bytového fondu, ale pro doplnění jsou uvedeny i údaje o domácnostech, o úrovni bydlení a neobydleném bytovém fondu.

7.1. Domovní fond

V Olomouckém kraji zvolna stoupá počet domů, tento přírůstek domovního fondu je dán nejen výstavbou rodinných domů, ale částečně i změnou metodiky (viz předešlá kapitola). Při hodnocení domovního fondu je vhodné zabývat se více aspekty jako je obydlenost, rozdělení domů na rodinné a bytové nebo změna jejich vlastnické struktury. Domovní fond zahrnoval v kraji podle SLDB v roce 2001 přes 127 tisíc domů. Od roku 1991 vzrostl počet domů o 3,5 % (ČR 5,1 %). V roce 2001 bylo sčítáním zjištěno 111 193 trvale obydlených domů, tj. o 2 414 trvale obydlených domů více než v roce 1991. Olomoucký kraj tedy vykazuje větší podíl trvale obydleného DF. Značný nárůst od roku 1991 sledujeme i v počtu neobydlených domů a to o 15 % (ČR 17,2 %), potvrzuje se tedy trend, že v Olomouckém kraji bylo méně neobydlených domů než v celorepublikovém průměru (viz tab. 10).

Při porovnání obcí s rozšířenou působností je jasný nejvyšší nárůst celkového domovního fondu v ORP Hranice a to jak absolutně, tak i relativně, kdy vzrostl počet domů od roku 1991 o 21 %. Naopak úbytek domovního fondu lze sledovat u ORP Přerova, kde může být důsledkem, jak je uvedeno ve strategickém plánu města, devastace bytového fondu nepřizpůsobivými občany. Nejvyšší nárůst trvale obydlených domů od roku 1991 byl zjištěn absolutně u ORP Olomouc, relativní přírůstek byl nejvyšší v ORP Mohelnice. Zajímavé jsou hodnoty za ORP Konice (úbytek 1,9 %), které vypovídají o tom, že ORP mělo nejhorší výsledky z celého kraje. Nejvyšší hodnoty neobydlených domů byly

sledovány v ORP Jeseník a to jak absolutně, tak i relativně. Tento fakt lze vysvětlit tím, že se v tomto správním obvodu vyskytuje větší míra rekreačních objektů (viz tab. 10).

Tab. 10: Struktura domovního fondu podle ORP, počet a přírůstky/úbytky domů v období 1991 – 2001

ORP	Domy celkem				Trvale obydlené domy				Neobydlené domy			
			Přírůstek/ úbytek 2001 - 1991				Přírůstek/ úbytek 2001 - 1991				Přírůstek/ úbytek 2001 - 1991	
	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%
Hranice	6670	8453	1783	21,0	5882	6075	193	3,2	755	870	115	13,2
Jeseník	7950	8613	663	7,7	7265	7524	259	3,4	621	1089	468	43,0
Konice	4272	4429	157	3,5	3290	3229	-61	-1,9	978	1200	222	18,5
Lipník	3661	3814	153	4,0	3224	3319	95	2,9	432	495	63	12,7
Litovel	6047	6166	119	1,9	5208	5213	5	0,1	833	953	120	12,6
Mohelnice	3880	4067	187	4,6	3404	3566	162	4,5	472	501	29	5,8
Olomouc	23638	24792	1154	4,7	21599	22440	841	3,7	1978	2352	374	15,9
Prostějov	22864	23334	470	2,0	19599	19806	207	1,0	3213	3528	315	8,9
Přerov	15195	15190	-5	0,0	13391	13406	15	0,1	1754	1784	30	1,7
Šternberk	4415	4698	283	6,0	4041	4143	102	2,5	333	555	222	40,0
Šumperk	13064	13560	496	3,7	11570	11882	312	2,6	1417	1678	261	15,6
Uničov	4439	4656	217	4,7	4027	4133	106	2,6	407	523	116	22,2
Zábřeh	7106	7416	310	4,2	6279	6457	178	2,8	821	959	138	14,4
celkem	123201	127680	4479	3,5	108779	111193	2414	2,2	14014	16487	2473	15,0

Zdroj: zpracováno podle ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

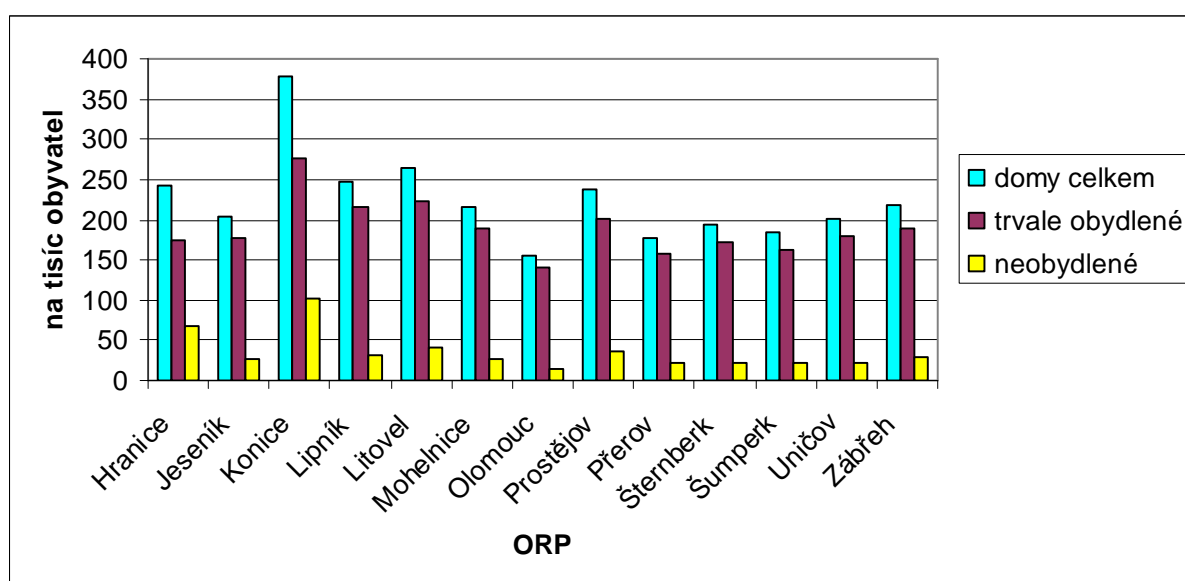
Při porovnání okresů bylo nejvíce domů na tisíc obyvatel v roce 2001 v Prostějově, nejméně naopak v Olomouci. Trvale obydlené domy tvořily v kraji 87,1 % celkového domovního fondu (viz tab. 11). Jejich počet se zvýšil o 2,2 % (viz tab. 10) od roku 1991 na 173 domů na tisíc obyvatel (viz tab. 11). Olomoucký kraj vykazuje větší podíl trvale obydleného DF než-li ČR (82,8 %). Podíl na celkovém DF mají všechny okresy takřka shodné. Zajímavější pro srovnání je podíl neobydleného DF, kde nejvyšší hodnoty vykazoval v roce 2001 okres Prostějov.

Tab. 11: Domovní fond podle okresu na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených domů na celkovém domovním fondu (v %) mezi lety 1991 a 2001

OKRES	Domy celkem		Trvale obydlené				Neobydlené domy			
	1991	2001	1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Jeseník	186,7	203,1	170,6	91,4	177,4	87,4	14,6	7,8	25,7	12,6
Olomouc	168,9	175,8	152,8	90,5	156,7	89,1	15,6	9,2	19,1	10,9
Prostějov	241,8	252,6	204,0	84,3	209,6	83,0	37,4	15,4	43,0	17,0
Přerov	184,5	191,0	162,6	88,1	167,8	87,9	21,3	11,5	23,2	12,1
Šumperk	190,9	198,2	168,7	88,4	173,4	87,5	21,5	11,3	24,8	12,5
celkem	190,3	198,3	168,0	88,3	172,7	87,1	21,6	11,4	25,6	12,9

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Při srovnání ORP v přepočtu na tisíc obyvatel zjistíme, že nejvíce trvale obydlených domů bylo v Konici. Když se ovšem podíváme na podíl těchto domů na celkovém domovním fondu, zjistíme, že hodnota byla pouhých 72,9 % (viz přílohy tab. 1), což je po ORP Hranice nejméně z celého kraje. Pokud se zaměříme na neobydlené domy měla ORP Konice v roce 2001 těchto domů nejvíce na tisíc obyvatel (viz graf 1), ale i podíl na celkovém DF byl nejvyšší, a to více než dvojnásobek krajského průměru. Vysvětlujeme si to tím, že tento správní obvod je tvořen zejména menšími vesničkami, kde trvalých obyvatel již žije stále méně. Z některých obcí nebo jejich částí se postupem času stávají výhradně „chalupářské“ oblasti. Nejméně neobydlených domů je při srovnání v ORP Olomouc (14,8 domů), kde je zároveň nejvyšší podíl obydlených domů v celém kraji (viz přílohy tab. 1).



Graf 1: Domovní fond podle ORP na 1000 obyvatel v roce 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Srovnáme-li města a venkov v letech 1991 a 2001, zjistíme vyšší nárůst celkového DF především na venkově, kde je zřejmý vyšší nárůst od roku 1991, jak absolutní, tak i relativní. Tento trend lze vysvětlit suburbanizačním procesem, kdy se obyvatelstvo stěhuje spíše na venkov. V roce 2001 připadlo na tisíc obyvatel ve městech pouhých 114,3 domů, ale jejich počet se od posledního sčítání zvýšil. Na venkově byl počet domů podstatně vyšší. Je to způsobeno hlavně tím, že ve městech je vyšší podíl bytových domů, na venkově jsou zase převážně domy rodinné. Více neobydlených domů bylo v roce 2001 na venkově, ve městech je počet těchto domů podstatně menší (viz tab. 12). Je to způsobeno opět tím, že venkovská sídla jsou využívána ve větší míře k rekreaci.

Tab. 12: Domovní fond podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených domů na celkovém domovním fondu (v %) mezi lety 1991 a 2001

MĚSTA VENKOV	Domy celkem		Trvale obydlené domy				Neobydlené domy					
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%		
města	119,3	126,1	109,5	91,8	114,3	90,7	9,2	7,7	11,7	9,3		
venkov	295,5	301,3	254,8	86,2	256,0	84,9	40,1	13,6	45,4	15,1		
celkem	190,3	198,3	168,0	88,3	172,7	87,1	21,6	11,4	25,6	12,9		

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.1.1. Trvale obydlený domovní fond

Při porovnání přírůstku TOD je z tabulky č. 13 zřejmé, že v kraji absolutně nejvíce přibýlo rodinných domů. Relativně nejvíce RD bylo v ORP Hranice, nejméně pak v Konici, kde RD dokonce ubylo. Výrazný úbytek byl sledován u BD, relativně nejvyšší hodnoty byly pak v ORP Hranici, nejméně v Olomouci. Do domovního fondu patří také ostatní domy, respektive ostatní budovy, které zahrnují všechny další druhy budov mimo rodinných a bytových domů (domy s pečovatelskou službou apod.). Těchto domů přibýlo nejvíce ve správním obvodu Lipník nad Bečvou, oproti tomu žádný nepřibyl v ORP Uničov.

Tab. 13: Struktura trvale obydleného DF podle ORP, počet a přírůstek/úbytek domů mezi lety 1991 – 2001

ORP	Trvale obydlené domy v rodinných domech				Trvale obydlené domy v bytových domech				Trvale obydlené domy v ostatních domech			
			Přírůstek/úbytek 2001-1991				Přírůstek/úbytek 2001-1991				Přírůstek/úbytek 2001-1991	
	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%
Hranice	4939	5429	490	9,0	886	539	-347	-64,4	57	107	50	46,7
Jeseník	6015	6342	327	5,2	1103	941	-162	-17,2	147	241	94	39,0
Konice	3144	3099	-45	-1,5	120	85	-35	-41,2	26	45	19	42,2
Lipník	2862	3072	210	6,8	343	210	-133	-63,3	19	37	18	48,6
Litovel	4793	4857	64	1,3	339	276	-63	-22,8	76	80	4	5,0
Mohelnice	2998	3192	194	6,1	361	305	-56	-18,4	45	69	24	34,8
Olomouc	17963	18945	982	5,2	3391	3151	-240	-7,6	245	344	99	28,8
Prostějov	17594	18037	443	2,5	1829	1529	-300	-19,6	176	240	64	26,7
Přerov	11573	11890	317	2,7	1700	1372	-328	-23,9	118	144	26	18,1
Šternberk	3420	3549	129	3,6	561	516	-45	-8,7	60	78	18	23,1
Šumperk	9574	10101	527	5,2	1783	1497	-286	-19,1	213	284	71	25,0
Uničov	3515	3675	160	4,4	458	404	-54	-13,4	54	54	0	0,0
Zábřeh	5724	5934	210	3,5	486	395	-91	-23,0	69	128	59	46,1
celkem	94114	98122	4008	4,1	13360	11220	-2140	-19,1	1305	1851	546	29,5

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

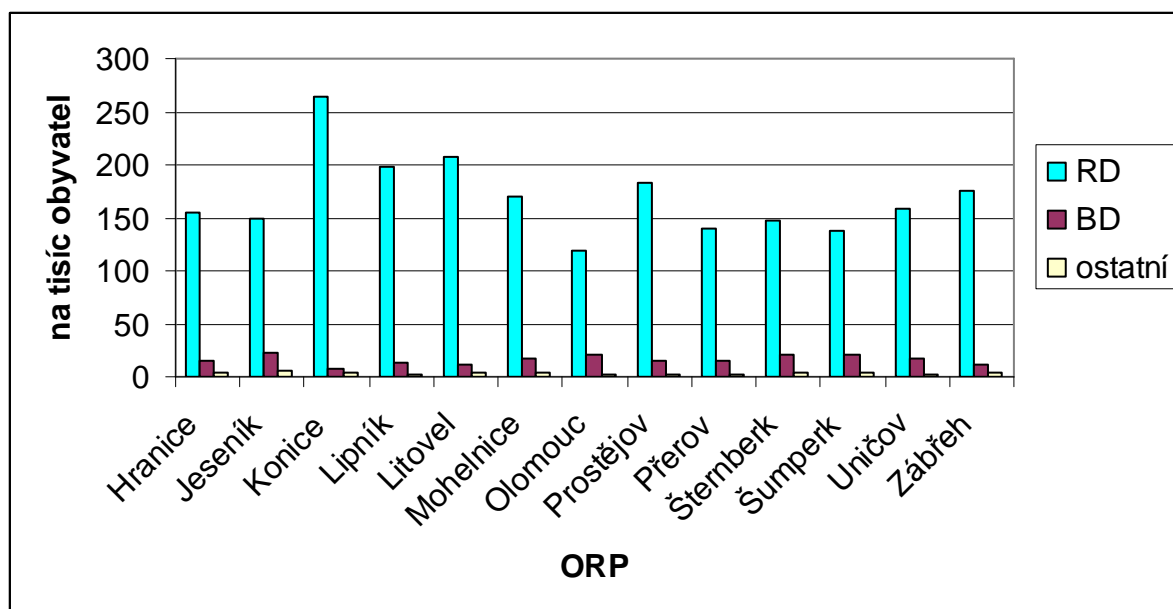
Z tabulky č. 14, kde byl sledován obydlený DF na okresní úrovni, lze hodnotit i podíl jednotlivých typů domů. V Olomouckém kraji tvořily podíl na celkovém DF rodinné domy (88,2 %), což je o 1,7 % více než při předešlém sčítání. Bytové domy se podílely na TOD 10,1 %, což je o 2,2 % méně než roce 1991. Podíl ostatních domů se v roce 2001 zvýšil a činil 1,7 %. Okresní srovnání ukázalo, že v Olomouckém kraji bylo v roce 2001 nejvíce TOD v rodinných domech v okrese Prostějov, což můžeme vysvětlit tím, že je v okrese velké množství venkovských obcí do pěti tisíc obyvatel, kde převažuje bydlení v RD. Nejméně rodinných domů bylo v okrese Olomouc, zde naopak převažují větší sídla, kde je i vyšší podíl BD. Nejvíce bytových domů na tisíc obyvatel bylo v roce 2001 v okrese Jeseník. To můžeme přisuzovat tomu, že do roku 1989 byl na severní Moravu orientován těžký průmysl, a byla zde směřována značná část panelové výstavby. Tudíž je podíl bytových domů v těchto okresech vyšší než v ostatních. Nejvyšší podíl ostatních budov je zaznamenán v okrese Jeseník, kde je i více než dvojnásobný počet těchto domů na tisíc obyvatel (viz tab. 14).

Tab. 14: Trvale obydlený fond podle okresů na 1000 obyvatel a podíl rodinných, bytových a ostatních domů na celkovém obydleném domovním fondu (v %) mezi lety 1991-2001

OKRES	Trvale obydlené v rodinných domech				Trvale obydlené v bytových domech				Trvale obydlené v ostatních domech			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Jeseník	141,3	82,8	149,5	84,3	25,9	15,2	22,2	12,5	3,5	2,0	5,7	3,2
Olomouc	130,1	85,1	135,3	86,4	20,8	13,6	19,0	12,1	1,9	1,2	2,4	1,5
Prostějov	184,8	90,6	192,3	91,8	17,4	8,5	14,7	7,0	1,8	0,9	2,6	1,2
Přerov	140,0	86,1	150,1	89,4	21,2	13,0	15,6	9,3	1,4	0,9	2,1	1,3
Šumperk	145,2	86,1	152,2	87,8	20,9	12,4	17,4	10	2,6	1,5	3,8	2,3
celkem	145,4	86,5	152,4	88,2	20,6	12,3	17,4	10,1	2,0	1,2	2,9	1,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Nevyšší podíl trvale obydlených domů mají RD a to v přepočtu na tisíc obyvatel v ORP Konice (viz graf 2). Zde ovšem došlo, jako u jediného správního obvodu, k celkovému úbytku trvale obydlených rodinných domů od roku 1991 a to o 1,5 % (viz tab. 13). Úbytek bytových domů byl shledán ve všech správních obvodech, nejvíce bytových domů bylo v ORP Jeseník. Z trvale obydlených ostatních domů byl spočítán relativně nejvyšší nárůst mezi lety 1991 a 2001 v ORP Lipník nad Bečvou (viz tab. 13), ale nejvíce těchto domů na tisíc obyvatel vykazuje ORP Jeseník s 5,7 domy (viz graf 2, přílohy tab. 2).



Graf 2: RD, BD a ostatní domy podle ORP na 1000 obyvatel v roce 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Na venkově převažuje individuální výstavba RD a tento trend je jasný i v kraji Olomouckém, kde se rodinné domy na venkově podílejí 95,4 % na trvale obydleném DF. Naopak bytové domy jsou na venkově spíše výjimkou, v Olomouckém kraji tvoří ve venkovských obcích pouhých 3,4 %, ve městech je tento podíl několikanásobně vyšší (viz tab. 15). V kraji lze tedy pozorovat převahu individuální výstavby, čemuž odpovídá i celkový charakter zástavby v jednotlivých obcích

Tab. 15: Trvale obydlený fond podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl rodinných, bytových a ostatních domů na celkovém obydleném domovním fondu (v %) mezi lety 1991-2001

MĚSTA VENKOV	Trvale obydlené v rodinných domech				Trvale obydlené v bytových domech				Trvale obydlené v ostatních domech			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
města	81,7	74,6	88,1	77,0	26,1	23,8	23,6	20,7	1,7	1,6	2,6	2,3
venkov	239,7	94,1	244,1	95,4	12,6	4,9	8,6	3,4	2,4	1,0	3,2	1,3
celkem	145,4	86,5	152,4	88,2	20,6	12,3	17,4	10,1	2,0	1,2	2,9	1,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.1.2. Vlastnická struktura domovního fondu

Domovní fond se ve sledovaném období měnil i z hlediska vlastnictví trvale obydlených domů. V obou sledovaných letech převažovalo vlastnictví soukromé. Podíl soukromého vlastnictví se od roku 1991 ještě zvýšil a to ze tří důvodů. Prvním byl vyšší podíl rodinných domů v nové výstavbě devadesátých let. Druhým důvodem byla restituce DF, která proběhla v první polovině devadesátých let a třetím privatizace. To vedlo ke snížení podílu dalších vlastníků. Zvláště výrazné to bylo u domů ve vlastnictví obce či státu. Jedním z důvodů byly časté převody původně obecních domů do vlastnictví právnických osob, založených za účelem privatizace. Poměrně výrazně poklesl i podíl domů ve vlastnictví stavebních bytových družstev. Jednak SBD v devadesátých letech téměř nestavěly a v určité části z těch dříve postavených byly všechny nebo většina bytů převedeny do vlastnictví jednotlivých uživatelů¹⁹.

V Olomouckém kraji bylo v roce 2001 sečteno 97 640 domů (87,8 %), které tvořily domy v soukromém vlastnictví, bylo to o 4 866 domů více než v roce 1991. Nárůst

¹⁹ Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW: < [http://notes2.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/\\$File/2.pdf](http://notes2.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/$File/2.pdf)>

soukromého vlastnictví byl nejvyšší v absolutních hodnotách v ORP Olomouc, ovšem relativní přírůstek 15 % byl zaznamenán v ORP Jeseník. Nejmenší změny v soukromém vlastnictví byly zaznamenány v ORP Konice, což je možné opět vysvětlit tím, že převážná většina DF byla tvořena rodinnými domy, které již v soukromém vlastnictví byly. Ve správním obvodu Olomouc došlo ke zvýšení ostatního vlastnictví od roku 1991 o 89 %.

Úbytek státního domovního fondu byl sledován ve všech správních obvodech Olomouckého kraje, nejvíce však v ORP Olomouc, relativně největší úbytek byl v ORP Šumperk a Jeseník (přes 200 %). Počet SBD se všeobecně snižoval nejvíce opět v ORP Olomouc a to jak absolutně, tak i relativně. Nárůst byl sledován pouze v ORP Jeseník, Konice a Lipník nad Bečvou (viz tab. 16). Státní domovní fond v roce 1991 tvořil 10,6 % z trvale obydlených domů, v roce 2001 se podíl státních domů snížil na 4,1 % (viz tab. 17), snížil se o celých 6 985 domů (viz tab. 16). Tato situace v Olomouckém kraji sleduje všeobecný trend, který lze sledovat v celé ČR. Snížil se i podíl vlastníků SBD z 2,9 % v roce 1991 na 2 % v roce 2001 z celkového trvale obydleného domovního fondu, což je 903 domů. Podíl ostatních vlastníků od roku 1991 stoupal a to z 1,2 % na 6,1 % v roce 2001 (viz tab. 17).

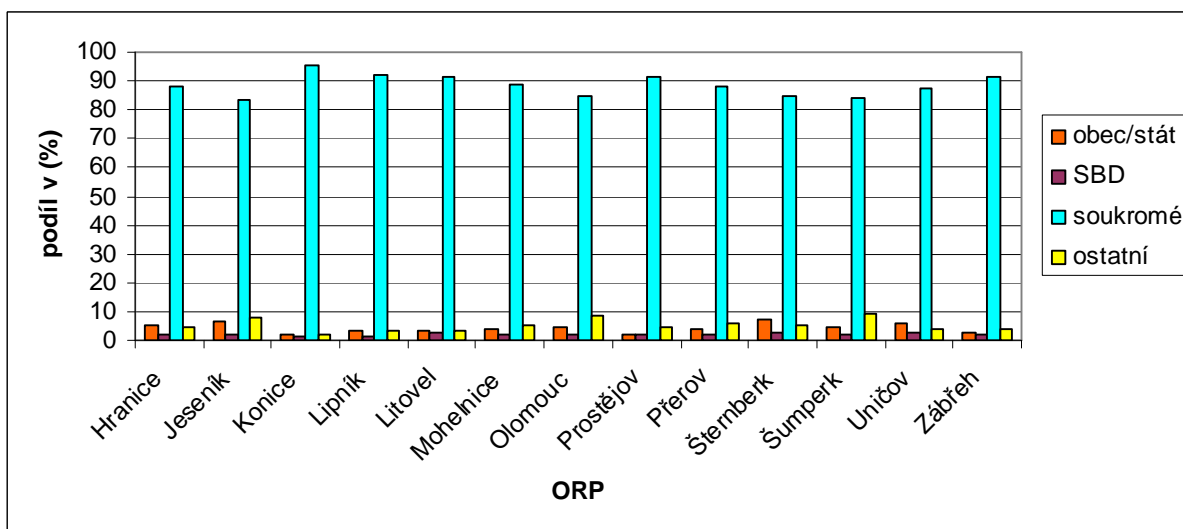
Tab. 16: Vlastnická struktura domovního fondu podle ORP, počet a přírůstek/úbytek mezi lety 1991 a 2001

ORP	Státní/obecní				SBD				Soukromé				Ostatní			
	1991	2001	Přírůstek/ úbytek 2001 - 1991		1991	2001	Přírůstek/ úbytek 2001 - 1991		1991	2001	Přírůstek/ úbytek 2001 -1991		1991	2001	Přírůstek/ úbytek 2001 - 1991	
			abs.	%			abs.	%			abs.	%			abs.	%
Hranice	556	325	-231	-71,1	126	102	-24	-23,5	5112	5370	258	4,8	88	278	190	68,3
Jeseník	1555	508	-1047	-206,1	133	144	11	7,6	5322	6267	945	15,1	255	605	350	57,9
Konice	173	58	-115	-198,3	28	35	7	20,0	3047	3074	27	0,9	42	62	20	32,3
Lipník	222	113	-109	-96,5	42	43	1	2,3	2933	3064	131	4,3	27	99	72	72,7
Litovel	317	157	-160	-101,9	127	123	-4	-3,3	4717	4775	58	1,2	47	158	111	70,3
Mohelnice	287	140	-147	-105,0	114	68	-46	-67,6	2952	3168	216	6,8	51	190	139	73,2
Olomouc	2584	1005	-1579	-157,1	861	497	-364	-73,2	17947	19060	1113	5,8	207	1878	1671	89,0
Prostějov	1154	408	-746	-182,8	563	412	-151	-36,7	17717	18054	337	1,9	165	932	767	82,3
Přerov	1138	526	-612	-116,3	378	257	-121	-47,1	11729	11807	78	0,7	146	816	670	82,1
Šternberk	637	305	-332	-108,9	117	117	0,0	0,0	3246	3503	257	7,3	41	218	177	81,2
Šumperk	2015	565	-1450	-256,6	407	245	-162	-66,1	9023	10004	981	9,8	125	1068	943	88,3
Uničov	403	251	-152	-60,6	113	105	-8	-7,6	3464	3611	147	4,1	59	166	107	64,5
Zábřeh	480	175	-305	-174,3	172	130	-42	-32,3	5565	5883	318	5,4	50	269	219	81,4
celkem	11521	4536	-6985	-154,0	3181	2278	-903	-39,6	92774	97640	4866	5,0	1303	6739	5436	80,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Srovnáváme-li vlastnickou strukturu podle okresů, zjistíme, že nejvíce státního fondu na tisíc obyvatel v roce 2001 zůstalo v okrese Jeseník, naopak nejméně v okrese Prostějov (viz tab. 17). Vlastnictví stavebních bytových družstev zaznamenalo nárůst jen v okrese Jeseník, v ostatních okresech pokleslo. Nejvyšší podíl v roce 2001 byl zjištěn v okrese Prostějov a největší podíl SBD domů byl v okrese Olomouc, zde se nachází i největší bytové družstvo Olomouckého kraje (okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově). Nejvíce domů v soukromém vlastnictví bylo v roce 2001 v okrese Prostějov a to 192,5 domy na tisíc obyvatel, kde je i nejvyšší podíl tohoto vlastnictví na celkovém domovním fondu (viz tab. 17).

Podle obcí s rozšířenou působností má nejvyšší podíl domů ve státním nebo obecním vlastnictví v roce 2001 na tisíc obyvatel ORP Šternberk, největšího podílu SBD bylo zjištěno opět v ORP Šternberk, kde připadne i nejvíce, po Litovli těchto domů na tisíc obyvatel z celého kraje. Soukromé vlastnictví jednoznačně převyšovalo ve všech ORP, v pěti ORP byl tento podíl přes 90 %. Největší podíl ostatního vlastnictví byl zjištěn u ORP Šumperk, Olomouc a Jeseník - přes 8 %.(viz graf 3, přílohy tab. 3).



Graf 3: Podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na TO DF podle ORP v roce 2001
Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Na venkově je výrazný podíl soukromého vlastnictví, a to 93,6 %, což je dáno opět vyšší mírou rodinných domů. Ve městech se zvýšil podíl domů v SBD na 4,5 domů na tisíc obyvatel, na vesnici SBD naopak ubylo (viz tab. 18).

Tab. 17: Vlastnická struktura domů podle okresů na 1000 obyvatel a podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na trvale obydleném domovním fondu mezi lety 1991 a 2001

OKRES	Stát/obec				SBD				soukromé				ostatní			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.1	%	Na 1000 Ob.1	%	Na 1000 Ob.1	%
Jeseník	36,5	21,4	12,0	6,8	3,1	1,8	3,4	1,9	125,0	73,3	147,8	83,3	6,0	3,5	14,3	8,0
Olomouc	17,3	11,3	7,5	4,8	5,3	3,5	3,7	2,3	128,7	84,2	135,0	86,1	1,5	1,0	10,6	6,7
Prostějov	11,8	5,8	4,2	2,0	5,3	2,6	4,1	1,9	185,0	90,7	192,3	91,7	1,8	0,9	9,1	4,3
Přerov	13,8	8,5	7,1	4,2	3,9	2,4	3,0	1,8	142,9	87,9	149,0	88,8	1,9	1,2	8,8	5,2
Šumperk	22,1	13,1	7,0	4,0	5,5	3,3	3,5	2,0	139,2	82,5	150,8	87,0	1,9	1,1	12,1	7,0
celkem	17,8	10,6	7,0	4,1	4,9	2,9	3,5	2,0	143,3	85,3	151,7	87,8	2,0	1,2	10,5	6,1

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Tab. 18: Vlastnická struktura domů podle ORP na 1000 obyvatel a podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na trvale obydleném domovním fondu mezi lety 1991 a 2001

MĚSTA A VENKOV	Stát/obec				SBD				soukromé				ostatní			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%
města	4,2	3,8	7,8	6,8	0,6	0,6	4,5	4,0	21,5	19,6	89,9	78,7	1,0	0,9	12,1	10,6
venkov	38,0	14,9	6,0	2,3	11,3	4,4	2,1	0,8	323,8	127,0	239,7	93,6	3,5	1,4	8,1	3,2
celkem	17,8	10,6	7,0	4,1	4,9	2,9	3,5	2,0	143,3	85,3	151,7	87,8	2,0	1,2	10,5	6,1

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.2. Bytový fond

Při posledním sčítání v roce 2001 bylo v Olomouckém kraji zaznamenáno 259 240 bytů, to je o 15 765 bytů více než při předešlém sčítání. Celkově nevyšší přírůstek BF byl zjištěn v ORP Olomouc, údaj o relativním přírůstku byl největší ve správním obvodu Jeseník. Nejvíce trvale obydlených bytů přibýlo v ORP Hranice, úbytek TOB absolutní i relativní byl pozorován u ORP Konice, kde značná část bytového fondu byla převedena na neobydlený, sloužící k rekreačním účelům apod. Neobydlený fond zaznamenal nejvyšší nárůst a to o 42 % v ORP Jeseník, což je téměř dvojnásobek krajského průměru²⁰. Nejméně neobydlených bytů bylo v roce 2001 v ORP Hranice. Úbytky trvale obydlených bytů v obcích většinou netvoří fyzický odpad bytů, ale vznikají faktickým přesunem bytů do druhého bydlení. Zejména v rekreačně atraktivních obcích je tlak na přeměnu trvale obydleného bydlení na druhé bydlení velmi vysoký. Celkový neobydlený fond v roce 2001 činil 27 192, tj. o 7 571 bytů více než při posledním sčítání (viz tab. 19).

Tab. 19: Struktura bytového fondu podle ORP, počet a přírůstky/úbytky bytů mezi lety 1991 - 2001

ORP	Byty celkem				Trvale obydlené byty				Neobydlené byty			
			Přírůstek				Přírůstek/ úbytek				Přírůstek	
	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%	1991	2001	abs.	%
Hranice	12960	13783	823	6,0	11653	12394	741	6,0	1307	1389	82	5,9
Jeseník	14616	16164	1548	9,6	13668	14530	862	5,9	948	1634	686	42,0
Konice	5017	5240	223	4,3	3979	3932	-47	-1,2	1038	1308	270	20,6
Lipník	5819	6044	225	3,7	5272	5399	127	2,3	547	645	98	15,2
Litovel	8832	9302	470	5,1	7836	8033	197	2,4	996	1269	273	21,5
Mohelnice	6792	7390	598	8,1	6245	6640	395	5,9	547	750	203	27,1
Olomouc	60016	65303	5287	8,1	56001	59378	3377	5,7	4015	5925	1910	32,2
Prostějov	39639	41362	1723	4,2	35771	36096	325	0,9	3868	5266	1398	26,5
Přerov	33747	34905	1158	3,3	31385	31741	356	1,1	2362	3164	802	25,3
Šternberk	8538	9089	551	6,1	8078	8295	217	2,6	460	794	334	42,1
Šumperk	27154	28731	1577	5,5	25094	25872	778	3,0	2060	2859	799	27,9
Uničov	8161	8802	641	7,3	7661	8014	353	4,4	500	788	288	36,5
Zábřeh	12184	13125	941	7,2	11211	11724	513	4,4	973	1401	428	30,5
celkem	243475	259240	15 765	6,1	223854	232048	8194	3,5	19621	27192	7 571	27,8

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

²⁰ Neobydlené byty v ORP Jeseník je možno považovat za nejvýznamnější součást druhého bydlení, která tvoří zhruba 2/3, zbylou část tvoří zejména objekty individuální rekreace. Výrazné přírůstky trvale obydlených bytů vykazovaly zejména obce v okolí Jeseníku. Extrémní nárůst trvale obydlených bytů o 30 % byl v obci Ostružná, tento nárůst je spojován se začínajícím zájmem o bydlení v této rekreační obci, který v pozdější době vrcholil realizací apartmánových bytů (Hon, J. a kol., 2008).

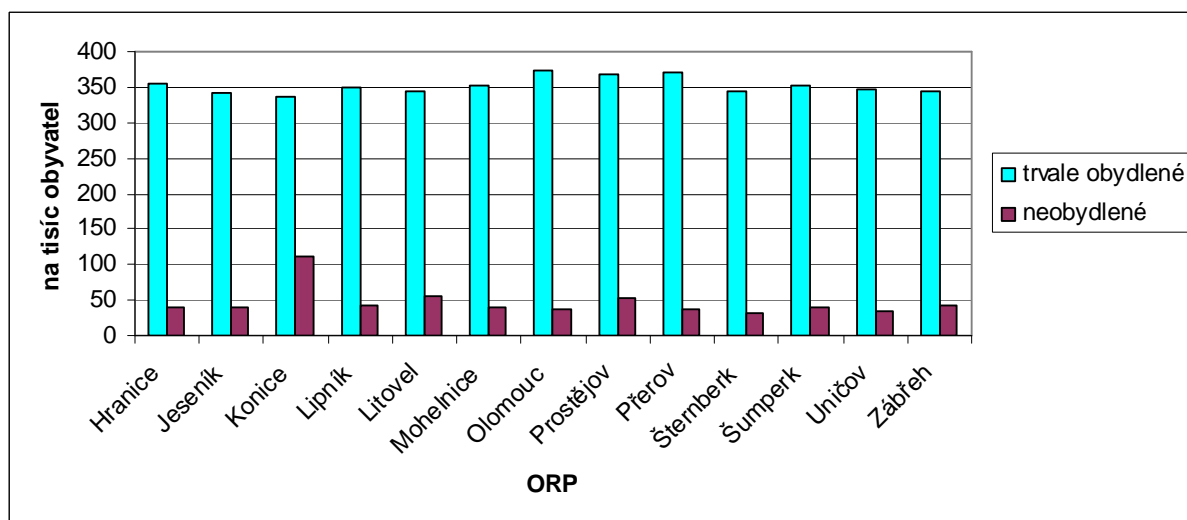
Podíl trvale obydlených bytů klesl v roce 2001 na 89,5 % z celkového BF (viz tab. 20). Počet neobydlených bytů naopak stoupl v roce 2001 na 10,5 %. Při srovnání okresů byly hodnoty takřka vyrovnané, shodný podíl obydlených domů v roce 2001 byl zjištěn ve správním obvodu Olomouc a Přerov (90,5 %). Nejvíce neobydlených bytů bylo v okrese Prostějov (14,1 %), kde jsou jak již bylo výše uvedeno rekreační oblasti mnoho malých obcí do pěti tisíc obyvatel (viz tab. 20).

Tab. 20: Bytový fond podle okresu na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu mezi lety 1991 a 2001

OKRES	Byty celkem		Trvale obydlené				Neobydlené			
	1991	2001	1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Jeseník	343,2	381,1	321,0	93,5	342,6	89,9	22,3	6,5	38,5	10,1
Olomouc	374,9	403,4	348,7	93,0	365,2	90,5	26,2	7,0	38,3	9,5
Prostějov	398,0	424,1	354,3	89,0	364,3	85,9	43,7	11,0	59,8	14,1
Přerov	379,6	402,8	349,1	92,0	364,5	90,5	30,5	8,0	38,3	9,5
Šumperk	366,2	389,7	337,8	92,2	350,1	89,8	28,4	7,8	39,7	10,2
celkem	376,1	402,7	345,8	91,9	360,4	89,5	30,3	8,1	42,2	10,5

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Extrémní hodnoty neobydlenosti bytů byly pozorovány u ORP Konice, kde byl tak jako u DF i největší podíl neobydleného BF na úkor obydleného, který činí pouhých (75 %). Opačně tomu bylo u ORP Šternberk, kde trvale obydlené byty tvořily 91,3 % z celkového bytového fondu (viz příloha tab. 4).



Graf 4: Trvale obydlené a neobydlené byty na celkovém BF podle ORP na 1000 obyvatel v roce 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Bytů přibýlo mezi lety 1991 a 2001 jak ve městě, tak i na venkově. Více bytů na tisíc obyvatel připadlo na města, ale tento rozdíl není nijak razantní. Podíl trvale obydlených bytů na celkovém bytovém fondu klesal, všeobecně byl ale tento podíl větší ve městech. Naopak neobydlenost stoupala a větší byla na venkově, což opět sleduje všeobecný trend v České republice (viz tab. 21).

Tab. 21: Bytový fond podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu mezi lety 1991 a 2001

	Byty celkem		Trvale obydlené byty				Neobydlené byty			
	1991	2001	1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
MĚSTA A										
VENKOV										
města	377,0	408,6	357,0	94,7	376,3	92,1	20,1	5,3	32,2	7,9
venkov	374,7	394,3	329,3	87,9	337,8	85,7	45,5	12,1	56,5	14,3
celkem	376,1	402,7	345,8	91,9	360,4	89,5	30,3	8,1	42,2	10,5

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.2.1. Trvale obydlený bytový fond

Trvale obydlený fond narostl za sledované desetileté období v Olomouckém kraji o 3,5 % (viz tab. 19), což se téměř neliší od republikového průměru (3,2 %). Příliš se od průměru ČR neliší ani přírůstek RD (6,2 %) a BD (0,5 %). Ovšem byty v ostatních budovách zaznamenaly v kraji nadprůměrný nárůst (19,2 %) oproti ČR (12,9 %), což bylo po kraji Moravskoslezském a Pardubickém nejvíce z celé ČR (viz tab. 22).

Tab. 22: Struktura trvale obydleného BF podle ORP, počet a přírůstek/úbytek bytů mezi lety 1991 a 2001

ORP	Trvale obydlené byty v rodinných domech				Trvale obydlené byty v bytových domech				Trvale obydlené byty v ostatních budovách			
	1991	2001	Přírůstek/úbytek 2001-1991		1991	2001	Přírůstek/úbytek 2001-1991		1991	2001	Přírůstek/úbytek 2001-1991	
			abs.	%			abs.	%			abs.	%
Hranice	5776	6654	878	13,2	5808	5625	-183	-3,3	69	115	46	40,0
Jeseník	6746	7338	592	8,1	6725	6906	181	2,6	197	286	89	31,1
Konice	3464	3448	-16	-0,5	488	439	-49	-11,2	27	45	18	40,0
Lipník	3189	3545	356	10	2046	1805	-241	-13,4	37	49	12	24,5
Litovel	5550	5763	213	3,7	2192	2152	-40	-1,9	94	118	24	20,3
Mohelnice	3349	3651	302	8,3	2807	2900	93	3,2	89	89	0	0,0
Olomouc	21113	22819	1706	7,5	34533	36121	1588	4,4	355	438	83	18,9
Prostějov	20273	20861	588	2,8	15262	14990	-272	-1,8	236	245	9	3,7
Přerov	12860	13515	655	4,8	18336	18066	-270	-1,5	189	160	-29	-18,1
Šternberk	3781	3993	212	5,3	4210	4219	9	0,2	87	83	-4	-4,8
Šumperk	11310	12156	846	7,0	13523	13359	-164	-1,2	261	357	96	26,9
Uničov	3912	4292	380	8,9	3665	3651	-14	-0,4	84	71	-13	-18,3
Zábřeh	6579	7045	466	6,6	4549	4498	-51	-1,1	83	181	98	54,1
celkem	107902	115080	7178	6,2	114144	114731	587	0,5	1808	2237	429	19,2

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

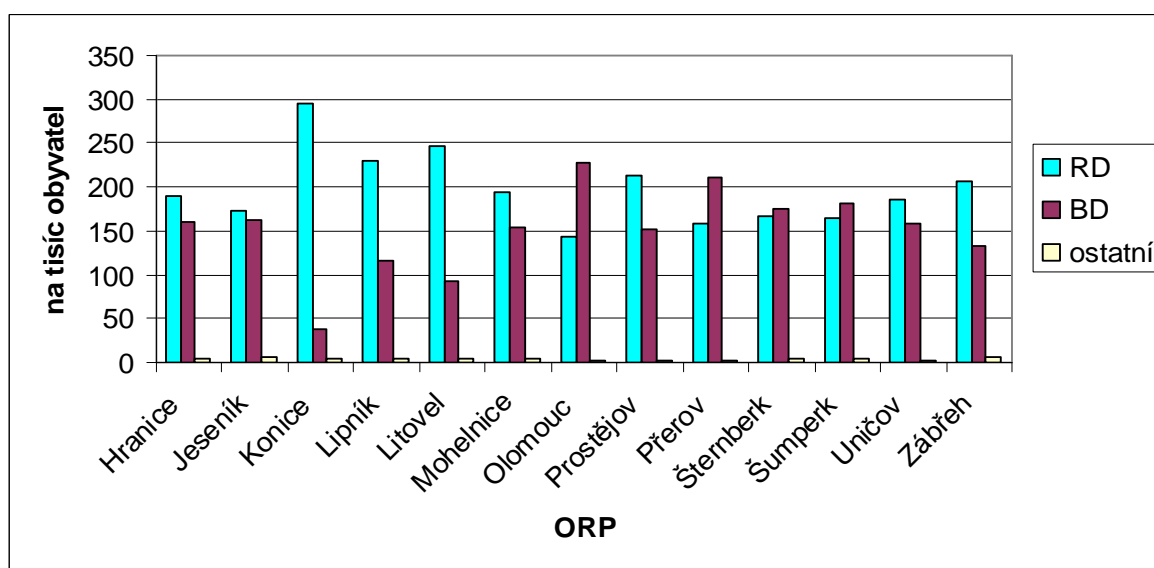
Z meziokresního srovnání jasně vyplývá, že v roce 2001 bylo nejvíce bytů v RD v okrese Prostějov a to jak na tisíc obyvatel, tak podílem na trvale obydleném bytovém fondu. Prostějovsko je správní obvod s malými obcemi, kde se staví nejvíce RD, proto zde byl nárůst nejvyšší. Nejvíce bytů v bytových domech bylo v okrese Olomouc, což bylo ovlivněno především samotným městem Olomouc a významnějším zastoupením větších obcí. Nejvíce bytů v ostatních budovách bylo v okrese Jeseník (viz tab. 23).

Tab. 23: Trvale obydlené byty podle okresů na 1000 obyvatel a podíl bytů v rodinných, bytových a ostatních domech na trvale obydleném bytovém fondu mezi lety 1991 - 2001

OKRES	Obydlené byty v rodinných domech				Obydlené byty v bytových domech				Obydlené domy v ostatních budovách			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Jeseník	158,4	49,4	173,0	50,5	157,9	49,2	162,8	47,5	4,6	1,4	6,7	2,0
Olomouc	150,6	43,2	160,8	44,0	195,4	56,0	201,3	55,1	2,7	0,8	3,1	0,8
Prostějov	211,5	59,7	221,2	60,7	140,4	39,6	140,4	38,5	2,3	0,7	2,6	0,7
Přerov	157,7	45,2	174,5	47,9	189,3	54,2	187,6	51,5	2,1	0,6	2,4	0,7
Šumperk	168,6	49,9	180,9	51,7	165,7	49,1	164,3	46,9	3,4	1,0	5,0	1,4
celkem	166,7	48,2	178,7	49,6	176,3	51,0	178,2	49,4	2,8	0,8	3,5	1,0

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Jak již bylo uvedeno u DF i bytů bylo nejvíce v rodinných domech na Konicku, kde bylo na stranu druhou nejméně bytů v domech bytových. Opačný trend byl shledán na Olomoucku, kde bylo nejvíce bytů na tisíc obyvatel v bytových domech. Byty v ostatních budovách byly nejvíce zaznamenány u ORP Jeseník (viz přílohy tab. 5, graf 5). Zajímavé byly výsledky v ORP Litovel, kde se převážná část bytů nacházela v RD, jen ve městě Litovel byl podíl bytů v bytových domech přibližně stejný jako podíl bytů v rodinných domech. Oproti tomu ve správním obvodu Šumperk lze pozorovat mnohem vyšší podíl bytů v trvale obydlených bytových domech (51,6 %), na čemž má podíl především Šumperk, kde bylo v bytových domech umístěno 82,4 % ze všech bytů ve městě (Hon, J. a kol. 2008).



Graf 5: TOB na 1000 obyvatel v rodinných, bytových a ostatních domech v roce 2001 podle ORP

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Při porovnání města a venkova sledujeme obdobný trend jako u fondu domovního. Až 83,8 % bytů v roce 2001 bylo na venkově v rodinných domech, ve městech byl zase vysoký podíl bytů v bytových domech, které činily 71 % (viz tab. 24).

Tab. 24: Trvale obydlené byty podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl bytů v rodinných, bytových a ostatních domech na trvale obydleném bytovém fondu mezi lety 1991 - 2001

MĚSTA A VENKOV	Obydlené byty v rodinných domech				Obydlené byty v bytových domech				Obydlené domy v ostatních budovách			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
města	96,0	26,9	105,6	28,1	258,3	72,4	267,3	71,0	2,6	0,7	3,4	0,9
venkov	271,4	82,4	283,0	83,8	54,8	16,7	51,1	15,1	3,0	0,9	3,6	1,1
celkem	166,7	48,2	178,7	49,6	176,3	51,0	178,2	49,4	2,8	0,8	3,5	1,0

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.2.2. Vlastnická struktura bytů v roce 2001

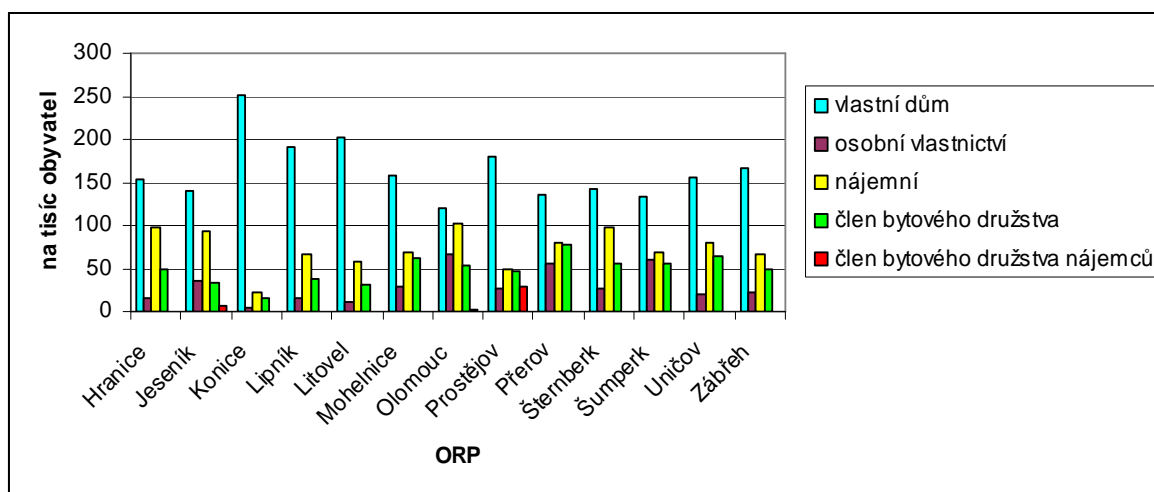
Vlastnictví bytů, přesněji právní důvod užívání bytu je jedním ze základních ukazatelů popisující situaci bytového fondu. Právní důvod užívání bytu specifikuje oprávnění užívat byt z hlediska uživatele bytu. Základními kritérii je vlastnictví bytu nebo domu, nájemní smlouva či jiný charakter oprávnění užívání bytu. V rámci jednoho domu se mohou vyskytovat různé právní důvody užívání bytu (např. v bytovém domě mohou být současně byty v osobním vlastnictví, byty členů bytových družstev i byty nájemní, v rodinném domě mohou být současně byty ve vlastním domě a jiné bezplatné užívání nebo nájemní byt apod.)²¹. Vlastnictví bytů nebylo v roce 1991 sledováno, proto byly údaje uvedeny pouze za rok 2001.

Při porovnání ORP je z předešlých kapitol zřejmé, že nejvíce bytů ve vlastním domě na tisíc obyvatel bylo v roce 2001 v Konici (250,8), v Olomouci (120,2) bylo naopak zjištěno nejvíce bytů nájemních (101,7). Vlastnická forma člen bytového družstva měla významný podíl v ORP Přerov (76,9), dále pak v Uničově a Mohelnici. Poslední formou je člen bytového družstva nájemců a ta byla zaznamenána především v ORP Prostějov (28,8),

²¹ Právní důvod užívání bytu (podle ČSÚ):

- vlastní dům – RB nebo BD
- osobní vlastnictví – byt, jehož vlastník je veden samostatně v katastru nemovitostí
- nájemní – obecní byty
- člen bytového družstva – vlastníkem je bytové družstvo
- člen bytového družstva nájemců – založen na členství či účasti uživatele bytu v právnické osobě, která vznikla v procesu privatizace domu

u zbylých správních obvodů bylo těchto bytů zjištěno pod 10 na tisíc obyvatel (viz přílohy tab. 6, graf 6).



Graf 6: Právní důvod užívání bytů v roce 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

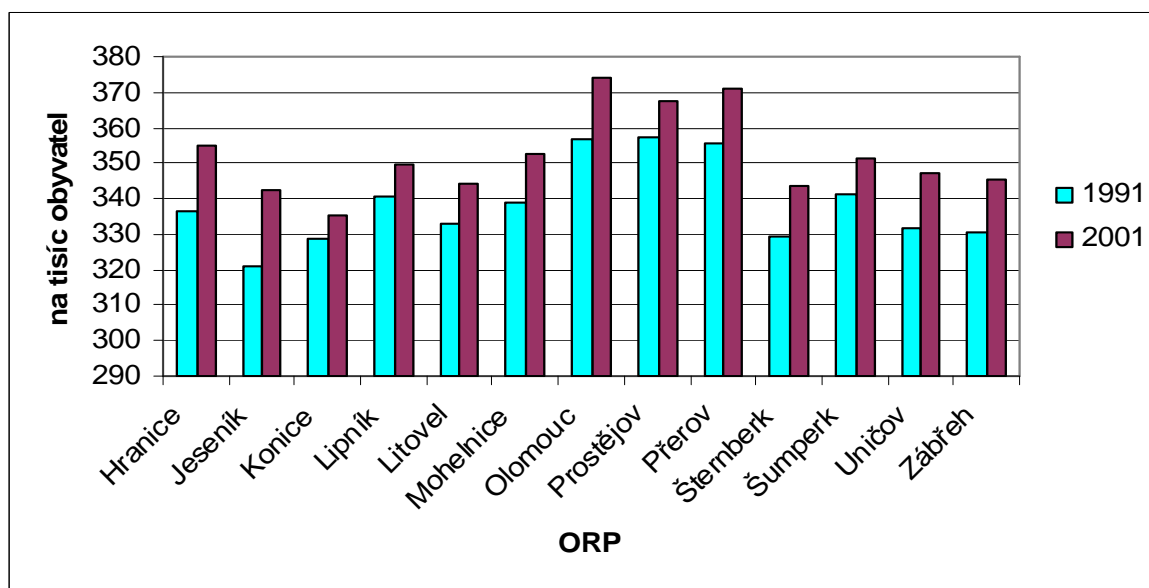
7.3. Bytové domácnosti

Podle různých specifických charakteristik se dělí domácnosti na několik druhů a typů. Výsledky domácností jsou zpracovány ze tří základních druhů domácností, v nichž obyvatelstvo žije. Dělíme je na bytové domácnosti (soubor osob trvale společně bydlících v jednom bytě), hospodařící (soubor společně hospodařících osob) a censové (těsný svazek společně bydlících a společně hospodařících osob, většinou svázán příbuzenskými vztahy). Jelikož se práce věnuje bydlení, byly použity údaje o bytových domácnostech, které slouží k hodnocení způsobu a úrovně bydlení. Bytové domácnosti jsou totožné s počtem bytů a jejich složení a hlavní charakteristiky jsou definovány souborem osob v bytě bydlících. Dle metodiky sčítání existuje v jednom bytě zásadně pouze jedna bytová domácnost, která však může být složena ze dvou případně více censových domácností²². Z hlediska dlouhodobého vývoje struktury bytových domácností se snižuje počet 2 a více censových domácností ve prospěch domácností jednocentových. Zároveň se nepatrně snižuje i

²² Data převzata z: ČSÚ [online] 8.2.2006 [cit. 19.2.2011]. 13-7104-03, Sčítání lidu, domů a bytů 2001 - okres Olomouc. Dostupné z WWW: <
[http://www2.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/14002BC8AB/\\$File/71043.pdf](http://www2.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/14002BC8AB/$File/71043.pdf)>

průměrný počet členů jednotlivých typů domácností. Za období 30 let vzrostl počet bytových domácností Olomouckého kraje o 22,6 %²³.

Počet domácností roste, tento trend je patrný v celé ČR a souvisí se snižováním průměrného počtu členů v jednotlivých typech domácností. Počet bytových domácností stoupal ve všech ORP, jedinou výjimkou byla ORP Konice, kde došlo k mírnému úbytku. Nejvíce jsou zastoupeny bytové domácnosti s jednou cenzovou domácností, pro důvody obecně známé (rozvody, domácnosti jednotlivců apod.). Tyto domácnosti tvoří přes 90 % ze všech bytových domácností. Nejvyšší počet bytových domácností v letech 1991 a 2001 byl shledán ve třech správních obvodech (Olomouc, Prostějov a Přerov). Tento stav lze odvodit i od toho, že se jedná o nejvíce lidnaté obvody s největším počtem bytů. Naopak velmi nízké hodnoty byly zjištěny u ORP Jeseník a Konice, můžeme si tento výsledek vysvětlovat také tím, že v těchto správních obvodech byl zjištěn větší podíl neobydleného bytového fondu, tudíž i méně bytových domácností (viz přílohy tab. 7, graf 7).



Graf 7: Bytové domácnosti podle ORP na 1000 obyvatel v letech 1991 a 2001
Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

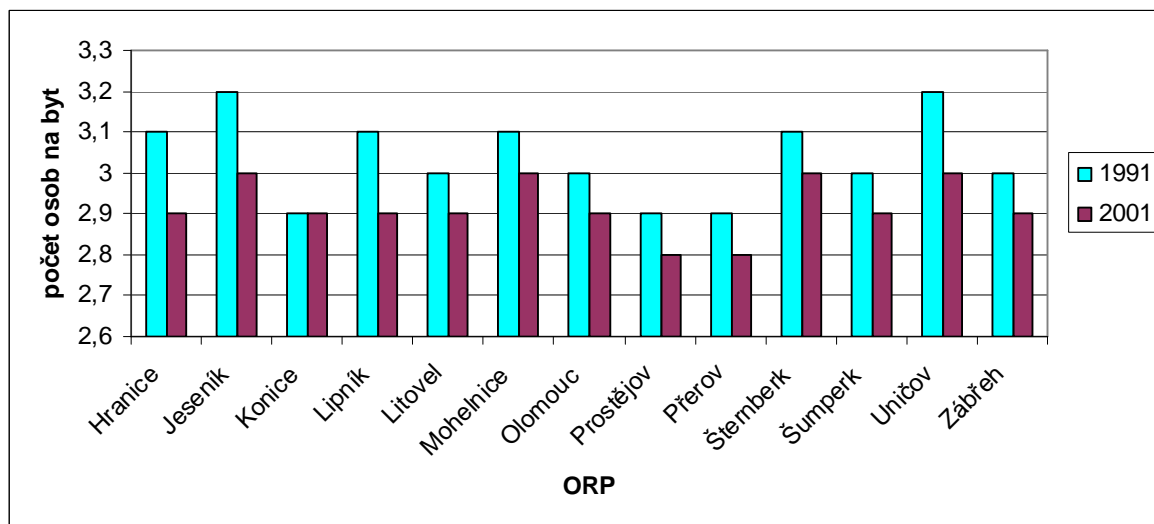
²³ Data převzata z: ČSÚ [online] 8.2.2006 [cit. 19.2.2011]. 13-7108-03, Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Olomoucký kraj. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0E003A2CDC/\\$File/7108035.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0E003A2CDC/$File/7108035.pdf)>

7.4. Ostatní parametry úrovně bydlení

Úroveň bydlení je důležitým faktorem, který se dotýká kvality života všech obyvatel. Pro hodnocení úrovně bydlení se nejčastěji používají ukazatele průměrný počet osob na byt, průměrná obytná plocha na byt, počet bytů na dům, nadzemní podlaží, počet obytných místností na byt, stáří bytů nebo technické vybavení, jež budou představeny v této podkapitole.

7.4.1. Počet osob na byt

Všeobecné tendence v celé ČR je snižování počtu osob v trvale obydlených bytech. Počet osob na 1 trvale obydlený byt byl v ČR 2,8 v roce 1991, pro Olomoucký kraj tato hodnota činila 3 osoby na 1 TOB. V roce 2001 byl počet osob na byt 2,6, v Olomouckém kraji 2,9. Olomoucký kraj má tedy vyšší počet osob na byt než je republikový průměr²⁴. Z grafu č. 8 je zřejmé, že nejvíce osob, které žijí v jednom bytě v roce 2001 byl sledován v ORP Jeseník, Mohelnice, Šternberk a Uničov. Tento údaj nám mimo jiné říká, že v těchto oblastech je největší podíl vícegeneračních domků, jež jsou zpravidla obývány více lidmi.



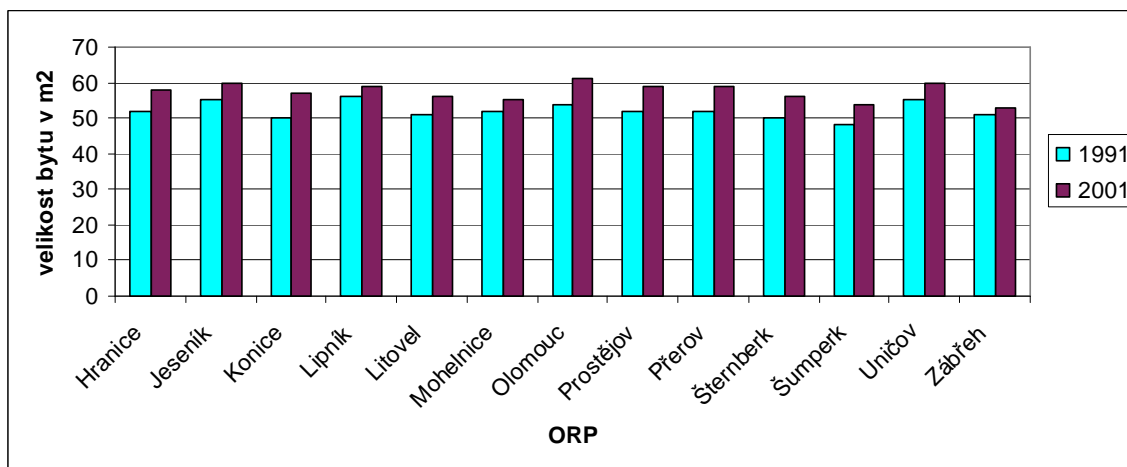
Graf 8: Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt, rozdíl v letech 1991 a 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

²⁴ Data převzata z: ČSÚ [online] 21.2.2011 [cit. 21.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/1103.pdf>

7.4.2. Obytná plocha

Dalším ukazatelem kvality bydlení je obytná plocha bytu. Obytnou plochou se rozumí podlahová plocha obytných místností určených k trvalému bydlení (ve velikosti 8 a více m²), nezapočítává se do ní podlahová plocha vedlejších místností bytu a příslušenství bytu²⁵. Z dlouhodobého vývoje se v období 1961-1970 se obytná plocha zvýšila o 20,4 %, v období 1971-1980 to bylo ještě více o 29,9 %. V následujících desetiletích se přírůstky snížily a v letech 1980-1991 činil přírůstek obytné plochy 15,4 %. Přírůstek v letech 1991-2001 činil u plochy 5,1 %²⁶. Průměrná obytná plocha v České republice v roce 1970 byla 62,6 m² a hodnota z roku 2001 udává 76,3 m². V roce 1991 v Olomouckém kraji činil průměrný počet metrů čtverečných na byt 52,2 a v roce 2001 to bylo již 57,6 m². Lze tedy konstatovat, že v Olomouckém kraji byla v roce 2001 průměrná obytná plocha o 18,7 m² nižší než republikový průměr. Největší obytné plochy ve stejném roce byly zjištěny u správních obvodů Olomouc, Jeseník a Uničov, kde se průměrný počet metrů na byt pohyboval okolo 60 m² (viz graf 9).



Graf 9: Průměrná obytná plocha na 1 byt v m² v letech 1991 a 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

²⁵Data převzata z: ČSÚ [online] 8.2.2011 [cit. 21.2.2011]. 13-5340-07, Rozvoj venkova v Pardubickém kraji v letech 2000 až 2006. Dostupné z WWW <[http://www.czso.cz/xe/edicniplan.nsf/t/C20042BD67/\\$File/13-534007a307.pdf](http://www.czso.cz/xe/edicniplan.nsf/t/C20042BD67/$File/13-534007a307.pdf)>

²⁶Data převzata z: SON - Sdružení nájemníků ČR [online] 2011 [cit. 19.2.2011]. Domy, byty a bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: <<http://www.son.cz>>

7.4.3. Počet obytných místností

Důležitým ukazatelem úrovně bydlení je též velikost bytů, která se z hlediska kvality bydlení vyvíjí příznivě, i přes menší počet postaveného bytového fondu ve sledovaném desetiletém období. Došlo k výraznému poklesu bytů s jednou obytnou místností a na druhé straně k nárůstu podílu bytů se třemi a více místnostmi. Tento vývoj je ovlivněn výstavbou bytů v rodinných domech, kde jsou často pětipokojové a větší byty. Na průměrnou velikost bytu mají vliv i další faktory, jsou jimi přístavby bytů v rodinných domech, slučování bytů při rekonstrukcích domů apod. Byty, které se vyřazovaly z bytového fondu, byly menší, i proto je pokles jednopokojových bytů takto razantní. Ukazatel počtu obytných místností na byt se stále zvyšuje, nové byty mají více obytných místností. Byty postavené v letech 1920-1945 měly v průměru jen 2,5 místnosti na byt, byty v letech 1971-1980 měly 2,8 místností na byt a v devadesátých letech minulého století již bylo 3,1 místností na byt. Na celý bytový fond připadá 2,7 místností na byt²⁷.

Pokud budeme srovnávat obce s rozšířenou působností byl největší počet „menších“ bytů s jedním, dvěma a třemi pokoji byl zjištěn na Olomoucku, Prostějovsku a Přerovsku, kde je také nejvyšší podíl bytových domů. Nejvíce čtyř a pětipokojových bytů bylo na Konicku, Litovelsku, Jesenicku a Lipníku nad Bečvou (viz příloha č. 8).

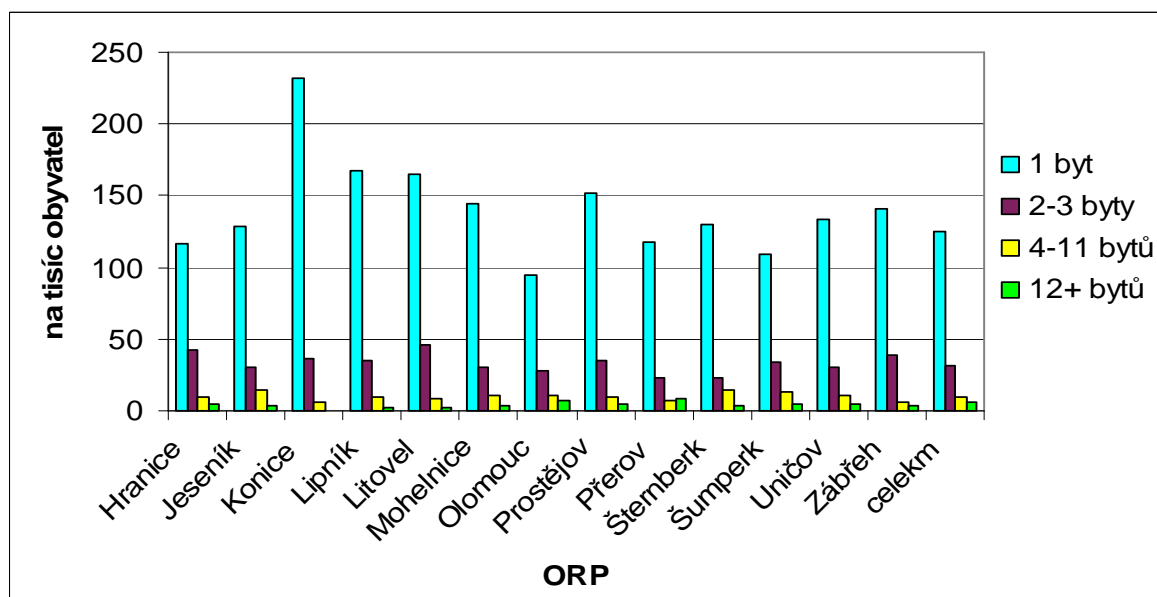
7.4.4. Počet bytů na 1 trvale obydlený dům

Jestliže bychom v trvale obydlených domech zjišťovali počet bytů, tento ukazatel se od roku 1991 příliš nezměnil. Bylo to ovlivněno snížením výstavby mnohabytových jednotek, které jsou typické pro šedesátá až osmdesátá léta a rozvojem výstavby rodinných domů. Přesto poklesl podíl jednobytových domů, ale tento pokles byl vykompenzován nárůstem podílu dvoubytových domů. Způsobil to nejen vyšší podíl dvoubytových domů v nové výstavbě, ale i skutečnost, že část dříve deklarovaných jednobytových domů byla nyní sečtena jako domy dvoubytové²⁸. V Olomouckém kraji připadne na jeden dům v průměru 2,1 bytů. Opět nejextrémnější hodnoty byly zjištěny v ORP Konici, kde počet bytů na dům činí pouhých 1,2 bytů, což je způsobeno již výše zmíněným vysokým podílem

²⁷Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 21.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW < [http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002DD521/\\$File/4.pdf](http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002DD521/$File/4.pdf) >

²⁸Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 21.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW < [http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/\\$File/2.pdf](http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/$File/2.pdf) >

RD. Naopak nejvíce bytů na dům připadlo na ORP Olomouc, kde je zvýšený podíl bytových domů, průměr se zde pohybuje okolo 2,6 bytů na dům (viz přílohy graf 10).



Graf 10: Počet bytů v domech v roce 2001 na 1000 obyvatel
Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.4.5. Stáří bytového fondu

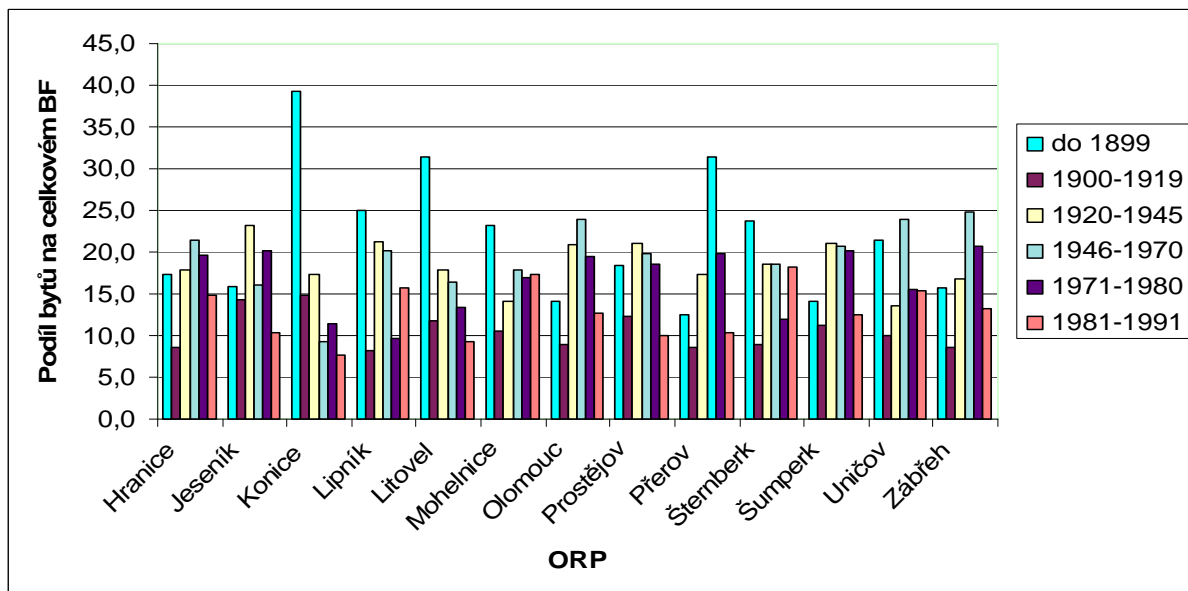
Stáří bytového fondu je další zajímavou charakteristikou. Podle období výstavby rodinných a bytových domů, lze hovořit o vysokém stáří BF v kraji. V rodinných domech jsou vysoké počty bytů z období 1920 a 1945. V bytových domech a ostatních budovách se byty stavěly zejména v šedesátých a sedmdesátých letech minulého století²⁹. Bytová výstavba v devadesátých letech byla ve srovnání s předchozím obdobím relativně nižší, ovšem probíhala v tomto období rozsáhlá modernizace bytového fondu. Průměrné stáří bytového fondu v České republice je 41,2 let, v Olomouckém kraji je průměr 41 let³⁰.

Z grafu č. 11 vyčteme, že v roce 1991 byl nejstarší podíl bytového fondu do roku 1899 v ORP Konici, Litovli a v Lipníku nad Bečvou. V Konici se podíl těchto staveb blížil 40 %, což je v porovnání s Olomoucí, kde je podíl pod 14,1 %, několikanásobně vyšší. V ORP Přerov byl ve sledovaném roce vysoký podíl (31,4 %) bytů vystavených mezi lety 1946-1970, jedním z důvodů bylo výrazné rozšíření podniku Přerovské strojírny v 50.

²⁹ Data převzata z: SON - Sdružení nájemníků ČR [online] 2011 [cit. 19.2.2011]. Domy, byty a bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: < <http://www.son.cz> >

³⁰ Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 21.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW < [http://www.liberec.cz/so/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002DD521/\\$File/4.pdf](http://www.liberec.cz/so/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002DD521/$File/4.pdf) >

letech minulého století. Největší podíl bytů z let 1981 – 1991 bylo v ORP Šternberk a Mohelnice, tento údaj můžeme připisovat dokončující se panelové výstavbě ještě z dob socialismu.



Graf 11: Byty podle stáří a jejich podíl na celkovém trvale obydleném bytovém fondu v roce 1991
Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991; vlastní zpracování

7.4.6. Technické vybavení

Technická vybavenost patří mezi základní charakteristiky životní úrovně. Ve sledovaném období se vybavenost výrazně zlepšila, jedná se o rostoucí zájem vybudovat veřejný vodovod, čistírny odpadních vod a přípojky na plyn³¹. Na zvyšování úrovně vybavenosti se podílí nejen nová výstavba, ale zároveň poměrně rozsáhlá modernizace domů. Napojení na veřejné sítě (vodovod, kanalizace a plyn) je všeobecně větší v ORP s vysokým podílem městského obyvatelstva a tím i vysokým podílem bytových domů. Naopak nejnižší je ve správních obvodech s vysokým podílem obyvatelstva venkovského. Na vodovod jsou napojeny téměř všechny domy. Rozdíly jsou pouze v podílu domů na pojených na veřejnou síť. Na ni jsou napojeny celkem více než tři čtvrtiny domů. Na kanalizační síť je napojena více než polovina domů³².

³¹Data převzata z: ČSÚ [online] 13.10.2009 [cit. 21.2.2011]. e-711361-09, Postavení venkova v Olomouckém kraji. Dostupné z WWW <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/4100400CA9/\\$File/7113610936.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/4100400CA9/$File/7113610936.pdf) >

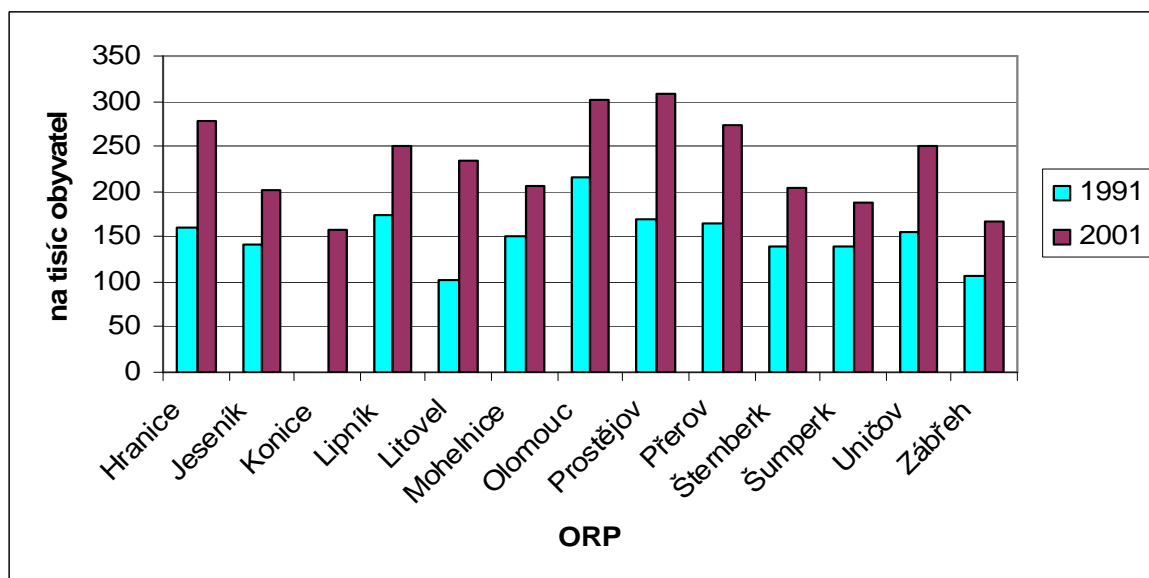
³² Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 21.2.2011]. 4126-04, Regionální rozdíly v bydlení. Dostupné z WWW <[http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/\\$File/2.pdf](http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/$File/2.pdf) >

Tab. 25: TOB podle technické vybavenosti, podíl bytů s vybavením (v %) v letech 1991 a 2001 podle ORP

ORP	Plyn		Vodovod		Kanalizace		žumpa, jímka		vlastní WC		koupelna, sprchový kout	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Hranice	47,8	78,6	97,3	98,4	63,9	69,5	34,5	28,6	92,1	95,9	93,0	96,7
Jeseník	43,8	59,1	96,8	98,0	42,1	50,5	56,1	44,5	92,6	95,5	93,0	96,0
Konice	0,0	47,1	93,2	97,6	11,4	11,7	84,9	85,5	76,6	87,6	85,6	93,8
Lipník	50,7	71,8	97,0	98,5	71,9	74,8	26,5	24,2	89,9	94,9	90,9	95,8
Litovel	30,4	67,9	94,5	97,7	35,4	35,5	61,8	61,4	83,6	91,3	88,3	94,7
Mohelnice	44,2	58,3	97,0	98,7	54,9	61,2	42,8	37,2	92,0	96,2	92,8	96,9
Olomouc	60,2	80,5	97,4	98,6	77,2	81,2	21,8	17,6	92,4	96,0	93,4	97,1
Prostějov	47,3	84,0	94,0	97,6	60,3	61,4	37,2	36,8	85,2	92,1	89,0	95,1
Přerov	46,0	73,8	96,4	98,6	78,7	82,9	19,7	15,8	91,3	95,8	92,3	96,6
Šternberk	42,3	59,3	98,1	98,9	56,7	59,0	41,7	39,4	92,9	95,7	93,3	96,5
Šumperk	41,0	53,1	97,8	98,7	51,1	64,1	47,0	33,7	92,9	95,7	93,2	96,1
Uničov	46,5	71,8	96,7	98,4	58,4	64,9	39,0	33,7	92,7	96,3	93,9	97,2
Zábřeh	31,9	48,4	97,3	98,8	56,9	62,9	40,6	35,6	92,2	95,5	93,1	96,4
kraj	47,0	71,1	96,5	98,4	63,2	68,1	35,0	30,0	90,5	95,0	92,1	96,3

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

K nejvýraznějším pozitivním změnám v technické vybavenosti zaznamenalo připojení plynu. Markantní nárůst sledujeme u ORP Konice, kde podle údajů ČSÚ nebylo žádné napojení na plynovou síť, ovšem v roce 2001 již byl podíl bytů s plynem 47,1 %. Nejvyšší plynifikaci podle z roku 2001 byla v ORP Prostějov, Olomouc, Hranice a Přerov v přepočtu na tisíc obyvatel (viz graf 12).



Graf 12: Nárůst počtu domů se zavedeným plynem na 1000 obyvatel v letech 1991 a 2001

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

7.5. Neobydlený bytový fond

Určitá část bytového fondu bude neobydlená vždy. V každém okamžiku budou existovat byty, které se přestavují, nebo u kterých se čeká na vyřešení pozůstalostního nebo soudního jednání nebo byty, které byly právě dokončeny, ale do nichž se zatím nestihli uživatelé nastěhovat. A samozřejmě i byty neobydlené z důvodu změny uživatele³³. Pokud jde o územní rozmístění neobydlených bytů, jejich podstatná část, téměř tři pětiny se nachází v obcích do 5 tisíc obyvatel, naopak na tyto obce připadá přibližně jen jedna třetina všech trvale obydlených bytů. Podíl neobydlených bytů dosahuje v těchto obcích téměř jedné pětiny z celkového bytového fondu³⁴.

V ČR tvořily v roce 2001 podíl na celkovém fondu neobydlené byty 12,3 % a v Olomouckém kraji to bylo 10,5 %, což bylo po Karlovarském, Hl. m. Praha a Ústeckém kraji nejméně z celé republiky (viz přílohy tab. 8). Početně největší skupinu neobydlených bytů představují byty sloužící k rekreaci. Celkově se jedná o 9 bytů na tisíc těchto bytů v Olomouckém kraji (viz přílohy tab. 9). Naprostá většina těchto bytů je ve venkovském osídlení. Především jsou to byty v chalupách a starších rodinných domech, nevyřazených z bytového fondu. Jejich případné využívání pro trvalé bydlení má svá omezení daná např. úrovní technické vybavenosti těchto bytů, dopravní dostupností do zaměstnání a škol, pracovními možnostmi aj. Byty sloužící k přechodnému bydlení nacházíme především ve velkých městech. Jsou fakticky obývanými byty, ale osobami bez trvalého či dlouhodobého pobytu v tomto bytě. Nejvíce těchto bytů bylo v roce 2001 v okrese Prostějov (4,8 bytů na tisíc obyvatel) a jako jediný převyšoval krajský průměr 3,6 přechodně neobydlených bytů na tisíc obyvatel. V roce 2001 bylo zjištěno 5,1 neobydlených bytů na tisíc obyvatel z toho důvodu, že nebyly způsobilé k bydlení (viz přílohy tab. 9). Potencionální možnost jejich využití v budoucnu je limitována nejen výší nákladů, ale také reálnou možností rekonstrukce. Nejvíce bytů nezpůsobilých k bydlení bylo v okrese Prostějov³⁵.

³³ Data převzata z: ČSÚ [online] 11.2.2004 [cit. 19.2.2011]. 4112-03, Struktura bytového fondu. Dostupné z WWW: < [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600480D88/\\$File/3.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/3600480D88/$File/3.pdf) >

³⁴ ³⁴ Data převzata z: ČSÚ [online] 11.2.2004 [cit. 19.2.2011]. 4112-03, Struktura bytového fondu. Dostupné z WWW: < [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf) >

³⁵ Data převzata z: ČSÚ [online] 26.10.2006 [cit. 21.2.2011]. 4112-03, Struktura bytového fondu. Dostupné z WWW < [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf) >

8. BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE

Rozvoj bytové výstavby je indikátorem celkového rozvoje území, je tedy důležitou charakteristikou, kterou se bude zabývat následující kapitola. Celá oblast bydlení a s ní související bytová výstavba včetně modernizací stávajícího bytového fondu představuje specifický druh trhu. Zdrojem dat pro tuto analýzu byla statistická data o zahájených, rozestavěných, dokončených a modernizovaných bytech. Kapitola je zaměřena na jednotlivé kraje a jejich srovnání s krajem Olomouckým a to jak v dlouhodobém časovém horizontu, tak i aktuálnějšími daty po roce 2001. Pro doplnění je v kapitole uvedeno i srovnání cen na trhu s nemovitostmi.

8.1. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v ČR

Vývoj bytové výstavby z dlouhodobého pohledu prošel řadou změn. Po skončení druhé světové války v roce 1946 bylo zjištěno 4140 dokončených bytů³⁶. Po odsunu německého obyvatelstva se zdál bytový fond dostatečný a pozornost státu byla věnována jiným prioritám. V padesátých letech došlo k postupnému nárůstu počtu dokončených bytů, v letech 1951 až 1955 bylo dokončeno přibližně 23 tisíc bytů a v letech 1956 až 1960 více než 36 tisíc bytů. I přes to ČR za mezinárodní úrovní zaostávala. Na počátku šedesátých let se snižovala životní úroveň obyvatelstva, což mělo vliv i na zhoršující se bytovou situaci. Stát byl donucen se zaměřit na výstavbu nových bytů. Takto vznikly nové investiční formy výstavby (družstevní a podniková), přičemž družstevní výstavba tvořila ve druhé polovině šedesátých let více než polovinu úhrnu dokončených bytů. Z dlouhodobého pohledu byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v ČR zaznamenána v sedmdesátých letech, kdy se v přepočtu na tisíc obyvatel stavělo průměrně více než 8 bytů. V mezinárodním srovnání byla intenzita bytové výstavby v ČR v tomto období nadprůměrná. V osmdesátých letech začala bytová výstavba stagnovat. V letech 1980 až 1985 bylo dokončeno 5,9 bytů na tisíc obyvatel a v letech 1986 až 1990 se jejich počet dále snižoval na 4,8 na tisíc obyvatel. Po roce 1989 dochází k výraznému útlumu výstavby nových bytů, přičemž se tento proces zastavil ve druhé polovině devadesátých let, kdy se začínal rozvíjet trh s pozemky a projevovalo se působení nových finančních produktů (hypotéky, stavební spoření). Potřeby trhu také ovlivňují rychlý rozvoj stavebnictví a ve

³⁶ Data převzata z: Deník veřejná správa [online] 21.11.2005 [cit. 19.2.2011]. Bytová výstavba posledních let. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6197877>>

druhé polovině devadesátých let tak dochází k ožívování bytové výstavby. V dynamice rozvoje výstavby bytů však existují významné regionální rozdíly a také se mnohem více začíná projevovat tzv. suburbanizační proces, který se vyznačuje zvýšenou bytovou výstavbou v zázemí velkých měst³⁷. Celková dokončená výstavba po roce 1989 stabilně klesla. Kritickým se stal rok 1995, kdy bylo postaveno pouhých 1,3 bytů na tisíc obyvatel. Více než polovina z nich (54,3 %) byla dokončena v rodinných domech³⁸. Od roku 1996 bylo možné sledovat mírné ožívování bytové výstavby. V rozmezí let 1997 - 2004 se počet dokončených bytů každoročně zvyšoval s výjimkami v letech 2001 a 2003. K výraznějšímu růstu počtu dokončených bytů došlo až v roce 2004, kdy bylo dokončeno o 5141 bytů více než v roce předcházejícím³⁹.

Tab. 26: Dokončené byty na 1000 obyvatel v krajích České republiky v letech 1968 – 2007

KRAJ	1968 - 1972	1973 - 1977	1978 - 1982	1983 - 1987	1988 - 1992	1993 - 1997	1998 - 2002	2003 - 2007
Hl. m. Praha	5,7	8,6	7,4	7,4	5,2	2,7	3,1	5,4
Středočeský	5,1	7,9	7,1	4,7	3,7	2,0	2,8	5,4
Jihočeský	6,9	10,0	7,6	5,4	6,3	2,0	2,4	3,1
Plzeňský	6,8	8,7	7,1	4,5	4,4	2,1	2,7	3,5
Karlovarský	7,1	5,9	4,2	3,2	4,8	1,7	1,5	2,2
Ústecký	6,7	9,7	8,6	7,6	3,8	1,0	1,1	1,3
Liberecký	10,4	10,0	10,1	7,1	4,3	1,8	2,1	2,7
Královéhradecký	5,9	8,4	6,6	4,3	4,2	1,9	2,6	2,6
Pardubický	5,6	8,5	6,5	3,9	4,4	1,9	2,7	3,0
Vysočina	6,1	9,0	7,2	4,8	4,9	1,8	2,4	3,0
Jihomoravský	6,0	8,9	6,9	4,9	4,1	1,7	2,7	3,7
Olomoucký	6,7	7,4	5,9	4,3	3,7	1,5	2,6	2,2
Zlínský	1,2	10,0	5,8	4,6	4,9	1,7	2,7	2,5
Moravskoslezský	8,7	7,4	6,9	5,4	3,9	1,4	1,5	1,5
ČR	6,5	8,6	7,1	5,3	4,4	1,8	2,4	3,2

Zdroj: upraveno podle ČSÚ⁴⁰

³⁷ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.3.2011]. 13-5342-08, Vývoj bytové výstavby v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007. Dostupné z WWW:

< http://www.czso.cz/xednicnplan.nsf/o/13-5342-08-v_letech_1998_az_2007-uvod>

³⁸ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.3.2011]. 13-63280801, Bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: < [http://www.czso.cz/xjedicnplan.nsf/t/3A004C4A3B/\\$File/13-63280801.doc](http://www.czso.cz/xjedicnplan.nsf/t/3A004C4A3B/$File/13-63280801.doc)>

³⁹ Data převzata z: Deník veřejná správa [online] 21.11.2005 [cit. 19.2.2011].

Bytová výstavba posledních let. Dostupné z WWW: < <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6197877>>

⁴⁰ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.3.2011]. 13-63280801, Bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: < [http://www.czso.cz/xjedicnplan.nsf/t/3A004C4A3B/\\$File/13-63280801.doc](http://www.czso.cz/xjedicnplan.nsf/t/3A004C4A3B/$File/13-63280801.doc)>

Z hodnocení pětiletých průměrů intenzity bytové výstavby (viz tab. 26) za posledních 40 let jednoznačně vyplývá, že nejvyšší intenzita bytové výstavby v ČR byla zaznamenána v letech 1973 až 1977, naopak nejnižší intenzita byla v letech 1993 až 1997.

8.2. Srovnání bytové výstavby s vybranými státy Evropy

Celoevropským trendem bytové výstavby je rostoucí podíl bytů stavěných v rodinných domech, tedy staveb, které mají do každého bytu vchod přímo z ulice⁴¹. Podíl bytové výstavby na celkové stavební produkci byl u nás ve sledovaném období velmi nízký, činil pouhých 12,5 %. Srovná-li se tento údaj s ostatními evropskými státy, objeví se překvapivá fakta. Ve východní Evropě znamená bytová výstavba asi 25 % produkce (sem spadá i podíl České republiky). Intenzita bytové výstavby v západní Evropě je řádově vyšší. Porovnání některých charakteristik bytového fondu s většinou zemí Evropské unie není pro Českou republiku vůbec lichotivé a staví ji na jedno z posledních míst⁴².

Tab. 27: Dokončené byty na 1 000 obyvatel – srovnání s vybranými státy

	1975	1980	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Česká republika	9,7	7,8	4,4	1,3	2,3	2,3	2,5	2,4	2,7	2,7	3,2	3,2	2,9
Maďarsko	9,4	8,3	4,2	2,4	1,9	1,9	2,2	2,8	3,1	3,5	4,3	4,1	3,4
Německo	7,1	6,3	3,2	7,4	5,8	5,8	5,1	4,0	3,5	3,3	3,4	2,9	3,0
Polsko	7,8	6,1	3,5	1,7	2,1	2,1	2,3	2,8	2,6	4,3	2,8	3,0	3,0
Rakousko	6,4	6,8	4,7	6,6	7,2	7,4	6,7	5,7	5,2	x	x	x	x
Slovensko	10,0	9,7	x	1,2	1,5	2,0	2,4	1,9	2,6	2,6	2,3	2,8	2,7
Slovinsko	x	7,2	3,9	2,9	3,5	2,7	3,4	3,4	3,6	3,3	3,5	3,8	3,8

Zdroj: upraveno podle ČSÚ⁴³

x – nezjištěný údaj

Pokud srovnáme bytovou výstavbu v dlouhodobém horizontu, byla ČR v sedmdesátých letech charakterizována vysokou intenzitou dostavěných bytů, v mezinárodním srovnání tak ČR v té době vysoko převyšovala většinu západoevropských zemí. Mezi ostatními socialistickými státy bylo srovnatelné pouze Maďarsko a Slovensko. V polovině 80. let intenzita bytové výstavby ve většině evropských zemí stagnovala nebo

⁴¹ Data převzata z: Deník veřejné správy [online] 12.4.2001 [cit. 19.2.2011]. Bytová výstavba v krajích. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=140107>>

⁴² Data převzata z: Časopis stavebnictví [online] 2007 [cit. 19.2.2011]. Zpomalí se růst bytové výstavby? Dostupné z WWW: <<http://www.casopisstavebnictvi.cz/clanek.php?detail=363>>

⁴³ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.3.2011]. 13-63280801, Bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/3A004C4A3B/\\$File/13-63280801.doc](http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/3A004C4A3B/$File/13-63280801.doc)>

klesala, stejně tomu bylo i v České republice. Vlivem zásadních změn v bytové politice v 90. letech došlo k výraznému poklesu počtu dokončených bytů, ale i přesto zůstala intenzita bytové výstavby relativně srovnatelná s okolními státy Evropy⁴⁴.

8.3. Zahájené a dokončené byty v krajích České republiky po roce 2001

Počty zahájených a dokončených bytů byly sledovány od sedmdesátých let minulého století, kdy byla zaznamenán nejvyšší počet zahájených bytů, naopak nejnižší počet zahájených bytů byl zjištěn v roce 1993. Rychlejší dynamika zahajování staveb před dokončováním měla za následek postupné zvyšování rozestavěnosti. Po roce 1995 se začala zvyšovat také dokončená bytová výstavba⁴⁵.

8.3.1. Zahájené byty v krajích ČR

Jedním ze základních ukazatelů bytové výstavby jsou počty zahájených bytů za určité období. Do roku 2005 se jejich počet určoval podle data zahájení bytové výstavby uvedené v zápise ve stavebním deníku, od roku 2006 jsou započteny podle data vydání stavebního povolení nebo stavebního ohlášení. Nepřihlíží se k tomu, zda byly zahájené byty v daném období dokončeny nebo ne⁴⁶.

Z krajského porovnání vyplynulo, že po vzestupném vývoji se počet zahájených bytů v posledním roce sledovaného období vlivem nástupu hospodářské krize značně snížil. Uvedený vývoj se odrazil i na regionální úrovni, jak ukazuje graf 13. Na rozdíl od dokončených bytů nejsou u zahajované výstavby v jednotlivých krajích patrné meziroční skoky intenzitního ukazatele, vývoj je podstatně plynulejší, byť s častým meziročním kolísáním. Porovnáme-li oba krajní roky hodnoceného období, pak nejprogressivnější vývoj zaznamenala zahajovaná bytová výstavba ve Středočeském kraji, charakteristickým výraznou převahou rodinných domů v bytové výstavbě. Zde se od poloviny devadesátých let začíná projevovat přesun stavebních aktivit (výhradně ve výstavbě rodinných domů)

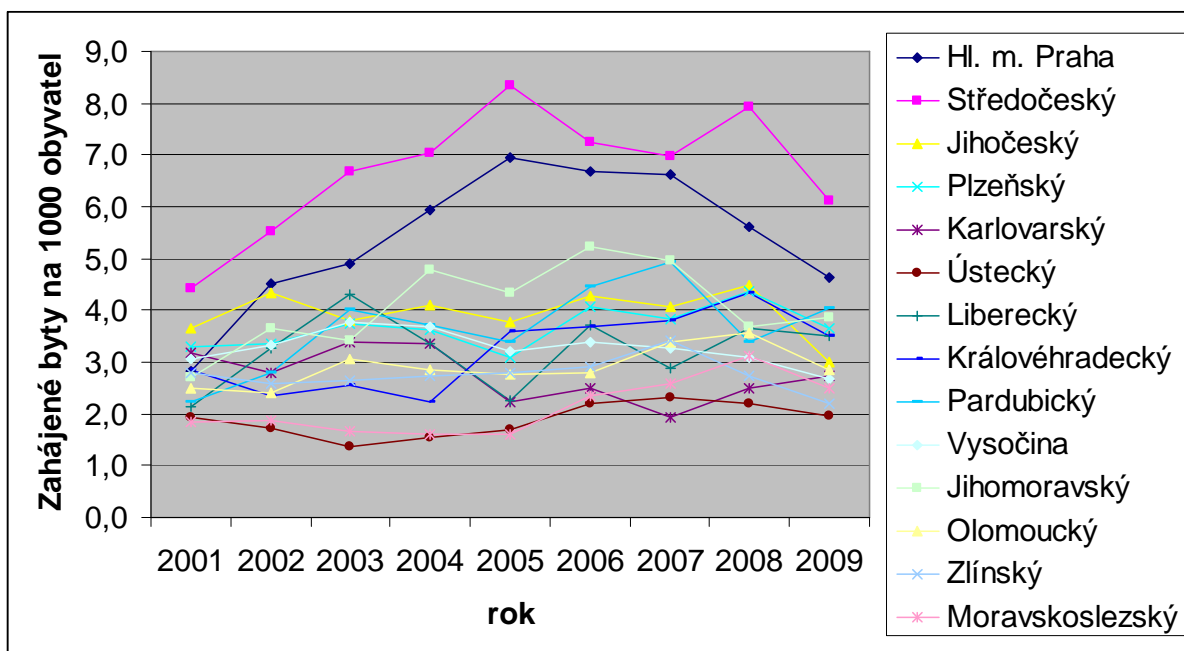
⁴⁴ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.3.2011]. 13-63280801, Bytová výstavba v České republice. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/3A004C4A3B/\\$File/13-63280801.doc](http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/3A004C4A3B/$File/13-63280801.doc)>

⁴⁵ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.3.2011]. 13-7134-08, Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0000456594/\\$File/13713408.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0000456594/$File/13713408.pdf)>

⁴⁶ Data převzata z: ČSÚ [online] 13.11.2008 [cit. 19.2.2011]. 13-7134-08, Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/E10039D446/\\$File/137134083.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/E10039D446/$File/137134083.pdf)>

z Prahy do jejího zázemí. V úhrnu sledovaných 9 let bylo na území ČR zahájeno 303 365 bytů. Největší počet stavebních povolení byl vydán ve Středočeském kraji, spolu s hlavním městem Prahou byla tak ve středočeském regionu ve sledovaném období zahájena více než třetina republikového úhrnu bytů. Podobně jako u dokončovacích prací, i ve fázi zahajování se tedy výrazně projevuje proces suburbanizace, tedy rozvoj výstavby v zázemí Prahy, Brna a Plzně, který je patrný i v Olomouckém kraji, kde bylo zahájeno 14 460 bytů.

V období 2001 - 2009 bylo v přepočtu na tisíc obyvatel zahájeno v republikovém průměru 3,7 bytů, přičemž mezikrajské rozdíly intenzitního ukazatele jsou vyšší než u dokončených bytů. Více než tři byty na tisíc obyvatel byly zahájeny v devíti krajích. Zatímco ve Středočeském kraji bylo zejména zásluhou příznivého vývoje zejména od roku 2001 zahájeno v přepočtu na tisíc obyvatel středního stavu 6,7 bytů a v hlavním městě Praze bylo dosaženo hranice přes pět zahájených bytů na tisíc obyvatel. Ústecký a Moravskoslezský kraj, kde byla zahajovaná bytová výstavba v důsledku strukturálních potíží silně utlumena, za zbylým územím republiky výrazněji zaostávaly. V Olomouckém kraji bylo zahájeno na tisíc obyvatel 2,9 bytů. Nejvíce bytů bylo v Olomouckém kraji zahájeno v roce 2008 (3,6), v tomto roce byl kraj na šestém místě v počtu zahajovaných bytů (viz přílohy tab. 10, graf 13)⁴⁷.



Graf 13: Zahájené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 – 2009 podle krajů ČR
Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování

⁴⁷ Data převzata z: Stavebnictví a interiér [online] 9.10.2003 [cit. 19.2.2011]. Nová bytová výstavba 1997-2002. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/nova-bytova-vystavba/>>

8.3.2. Dokončené byty v krajích ČR

Při posuzování intenzity bytové výstavby jsou rozhodujícím ukazatelem počty dokončených bytů. Dokončené byty jsou byty v dokončených budovách, které vyžadovaly stavební povolení a které lze užívat na základě ohlášení stavebnímu úřadu či kolaudačnímu souhlasu⁴⁸. Za rok 2007 bylo dokončeno nejvíce bytů od roku 1991, podle ČSÚ růst bytové výstavby ovlivnila příznivá situace na trhu stavebního spoření a hypoték⁴⁹.

V průběhu let 2001 - 2009 bylo dokončeno v České republice celkem 292 999 bytů, což představovalo 3,2 dokončených bytů na tisíc obyvatel. Od roku 2001 měla dokončovaná bytová výstavba vzestupnou tendenci, nicméně v letech 2003 a 2006 došlo ke stagnaci a v roce 2008 k výraznému propadu, což lze přičíst několika aspektům. Příčinou bylo hromadnému urychlení dokončovacích prací v roce 2007 v důsledku obavy stavebníků z vyšších stavebních nákladů po zvýšení daně z přidané hodnoty v roce 2008. Ovšem jen velmi nepatrný nárůst počtu dokončených bytů v roce 2009 je předzvěstí budoucích problémů v bytové výstavbě v souvislosti s nástupem hospodářské krize na podzim roku 2008.

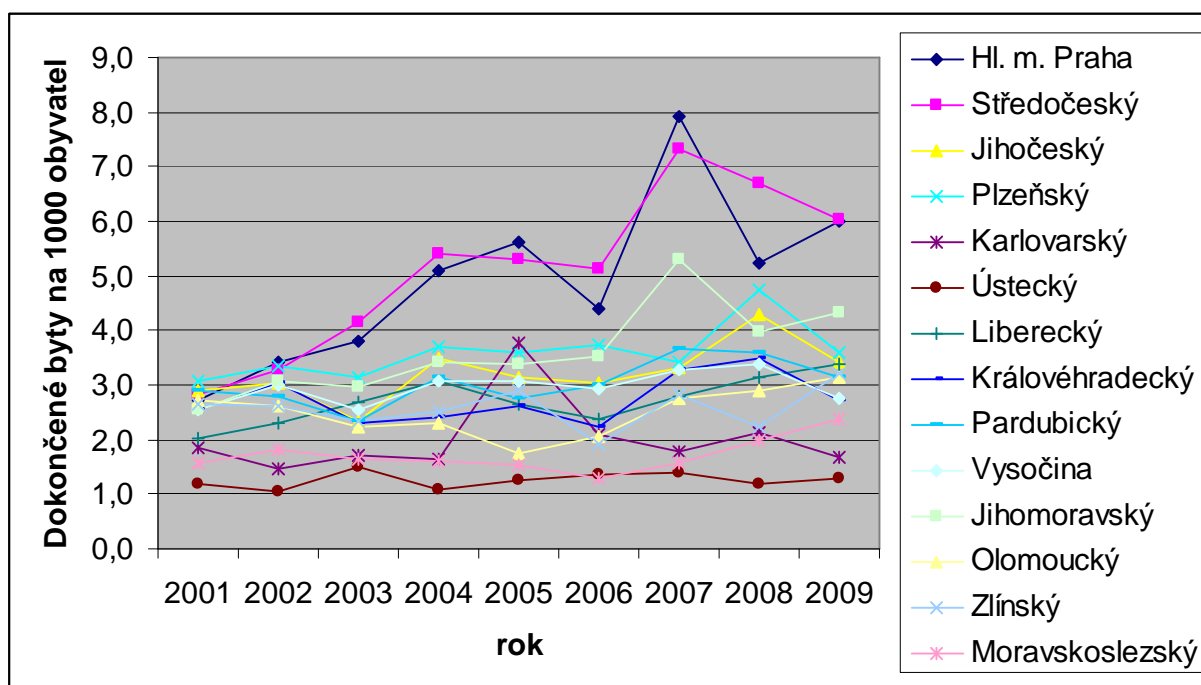
Z jednotlivých krajů zaznamenaly největší vzestup bytové výstavby od roku 2001 hlavní město Praha a Středočeský kraj (téměř trojnásobný). Naopak ukazatel intenzity dokončování bytů dlouhodobě stagnuje, popř. jen velmi mírně roste zejména v krajích Karlovarském, Ústeckém, Libereckém, Královéhradeckém a Zlínském. V průběhu celého devítiletého období se zdaleka nejvíce stavělo v hlavním městě Praze, ve Středočeském a v Jihomoravském kraji (v těchto třech krajích bylo dohromady dokončeno 46,7 % republikového úhrnu bytů). Přitom v posledním šestiletí se v těchto třech krajích dokončila dokonce nadpoloviční většina všech bytů dokončených na území České republiky.

Ukazatel intenzity bytové výstavby se vyvíjel podobně jako absolutní hodnoty. V roce 2004 byla ve dvou krajích (v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji) překročena hranice 5 dokončených bytů na tisíc obyvatel, více než 4 byty v přepočtu na tisíc obyvatel byly v posledním roce sledovaného období dokončeny ještě v Jihomoravském kraji. Naopak méně než dva byty na tisíc obyvatel byly zaznamenány v krajích Karlovarském a Ústeckém, tedy v krajích vyznačujících se značným útlumem stavebních prací

⁴⁸ Data převzata z: ČSÚ[online] 13.11.2008 [cit. 19.2.2011]. 13-7134-08, Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/E10039D446/\\$File/137134083.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/E10039D446/$File/137134083.pdf)>

⁴⁹Data převzata z: Novinky.cz [online] 14.2.2008 [cit. 19.2.2011]. V roce 2007 bylo dokončeno nejvíce bytů od roku 1991. Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/133241-v-roce-2007-bylo-dokonceno-nejvice-bytu-od-roku-1991.html>>

v polistopadovém období. Celkově je možné říci, že mezi lety 2001 a 2009 se pořadí jednotlivých krajů značně obměnilo. Tak například již zmíněné hlavní město Praha, které nejprve vykazovalo jen lehce nadprůměrnou intenzitu bytové výstavby, se zásluhou výrazného nárůstu počtu dokončených bytů (především v bytových domech) dostalo na čelní pozici. Podobný vzestup vykázaly dále především kraje Jihomoravský a Plzeňský. Naopak výrazně klesly pozice Zlínského a Královéhradeckého kraje a také kraje Vysočina. Olomoucký kraj se řadí na čtvrté místo mezi kraje s nejnižším počtem dokončených bytů na tisíc obyvatel ve sledovaném období (2,5). Po propadu dokončených bytů v roce 2005 (1,7 bytů na tisíc obyvatel) má kraj vzestupnou tendenci a zatím nejvíce dokončených bytů bylo dokončeno v roce 2009, s počtem 3,2 bytů na tisíc obyvatel (viz přílohy tabulka 11, graf 14).



Graf 14: Dokončené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 – 2009 podle krajů ČR
Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování

Pokles počtu zahájených, ale i dokončených bytů souvisí s dopady světové finanční krize, díky které mnohé rodiny více zvažují, zda si vzít na nové byty úvěr. Například v krajské Olomouci je nyní podle odborníků mimo jiné kvůli tomu asi pětina nově postavených bytů, které vybuďovaly developerské firmy, bez kupce. Jednou z příčin je i to, že někteří developeři nabízejí byty za neúměrně vysoké ceny⁵⁰.

⁵⁰ Data převzata z: Finance.cz, [online] 7.5.2010 [cit. 19.2.2011]. V Olomouckém kraji klesl počet zahájených i dokončených bytů. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/263215-v-olomouckem-kraji-klesl-pocet-zahajenych-i-dokoncenyh-bytu/?id_tovar_2841=3829&t=1278882384>

8.4. Vývoj cen rodinných domů a bytů v ČR

S bytovou výstavbou úzce souvisí ceny na trhu s bydlením. Pro doplnění je tedy v práci uveden i vývoj cen na trhu s nemovitostmi mezi lety 1998 až 2008 v krajích ČR. Pro srovnání cen v Olomouckém kraji byly sledovány ceny bytů ve městech obcí s rozšířenou působností od roku 2001 až po současnost. Tato kapitola je zaměřena na rodinné domy a byty, které je možno považovat za nemovitosti, kde prakticky platí čistě tržní podmínky.

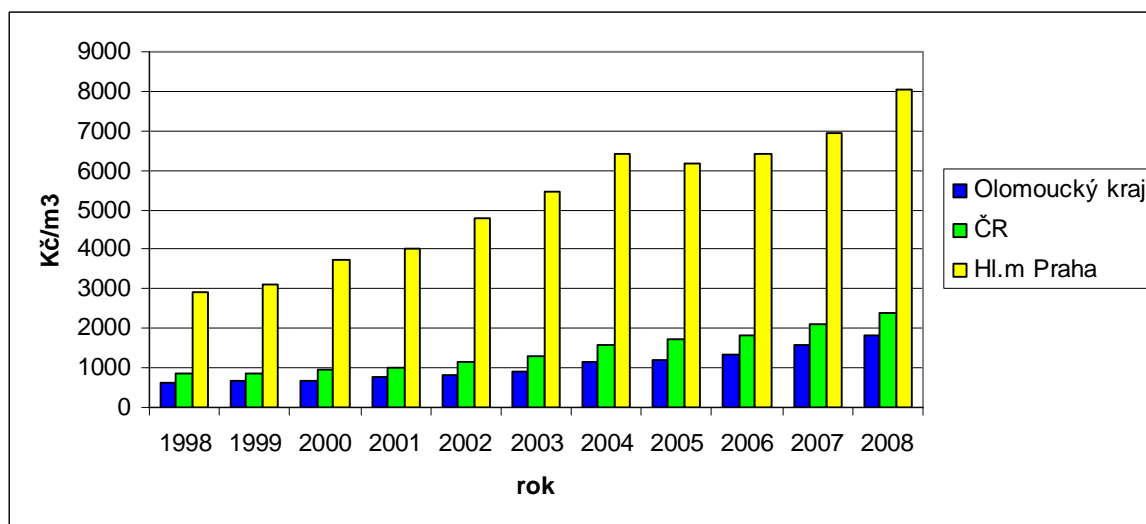
Ceny bytů v ČR od roku 1998 pozvolna rostly, od začátku roku 2005 do poloviny roku 2008 však rostly s mnohem větší intenzitou. Důvodů tohoto nebyvale rychlého růstu byla celá řada. Příčinou bylo například to, že si bydlení si pořizovaly silné ročníky (pozitivní demografické faktory), levné a dostupné úvěry, růst příjmů a hospodářství, deregulace nájemného, daňová reforma, ale také nedostatečná reakce nabídky bydlení na růst poptávky po vlastním bydlení. Jenže v polovině roku 2008 se situace obrátila a na domácnosti začala stále více doléhat hrozící ekonomická recese, pokles příjmů domácností, růst nezaměstnanosti, atd. Navíc banky začaly zpříšňovat podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a zvyšovat úrokové sazby. A k tomu všemu začíná docházet k relativně prudkému zhoršení demografických vlivů (bydlení si budou pořizovat početně slabší ročníky). To vše má za důsledek výrazný pokles poptávky po novém bydlení a následný pokles cen nemovitostí. Novější data za roky 2009 a 2010 tedy udávají poklesy cen bytů a ne jinak tomu bylo také v Olomouckém kraji⁵¹.

8.4.1. Vývoj cen rodinných domů v ČR v letech 1998 – 2008

Při pohledu na celou časovou řadu vývoje kupních cen rodinných domů zjišťujeme, že za sledované období docházelo až k trojnásobnému nárůstu. Průměrná kupní cena prodávaných rodinných domů v České republice za sledované jedenáctileté období dosáhla 1431 Kč za m³. Za nejvyšší průměrnou kupní cenu byly prodávány rodinné domy v Hl. městě Praze (5275 Kč za m³), za nejnižší v kraji Olomouckém (1047 Kč za m³). Zatímco v roce 1998 v kraji činila průměrná cena za metr krychlový 644 Kč, o deset let později to bylo 1812 Kč. V Olomouckém kraji přesto byly v roce 2008 jedny z nejnižších cen v

⁵¹ Data převzata z: iDNES.cz [online] 10.3.2009 [cit. 19.2.2011]. Ceny financí mohou klesat až do roku 2014 – Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/ceny-nemovitosti-mohou-klesat-az-do-roku-2014-fky-uver.asp?c=A090309_115838_uver_bab>

Česku. Cena rodinných domů v Olomouckém kraji ve sledovaném období soustavně rostla s výjimkou roku 2000. Tehdy průměrná kupní cena činila 684 Kč za m³ a byla mezitím o dvě koruny nižší. Průměrná kupní cena rodinných domů v roce 2008 v Olomouckém kraji patřila k nejnižším v zemi. Levnější, 1706 Kč za m³, byla jen na Vysočině (viz přílohy tab. 12).

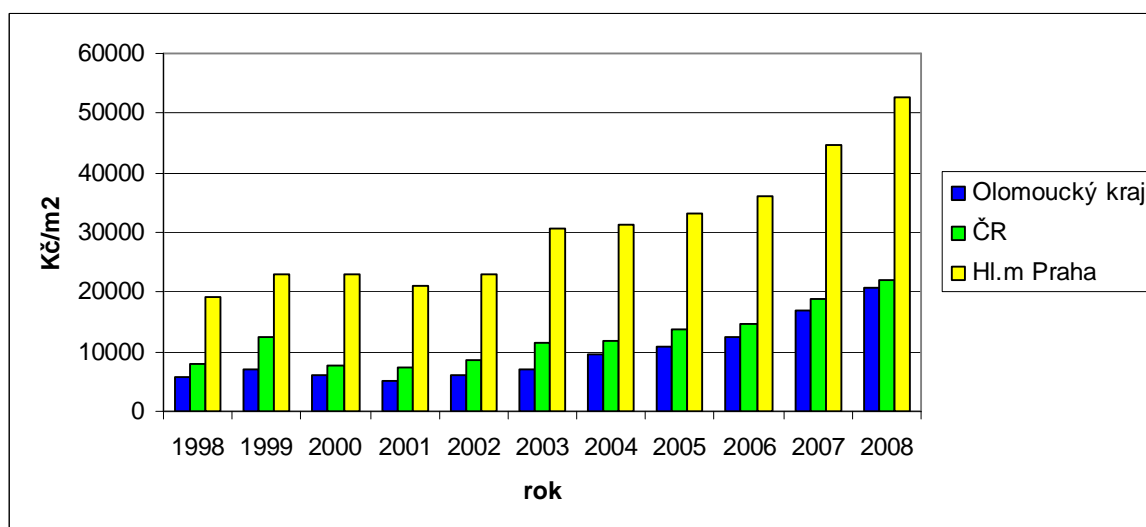


Graf 15: Porovnání cen RD Olomouckého kraje a ČR, vlastní zpracování

8.4.2. Vývoj cen bytů v ČR mezi lety 1998 - 2008

Kupní ceny bytů mají od roku 1998 také vzestupnou tendenci, avšak ve všech krajích mezi lety 1999 a 2002 byly zaznamenány poklesy. Při pohledu na celou časovou řadu vývoje kupních cen bytů zjišťujeme, že za sledované období dochází až téměř k trojnásobnému nárůstu, podobně jako u rodinných domů. V Olomouckém kraji vzrostly kupní ceny bytů od roku 1998 do roku 2008 také více než trojnásobně, a i přesto je průměrná cena bytů za sledované období v kraji nízká (9737 Kč za m²). Průměrná celorepubliková kupní cena byla ve výši 12 424 Kč za m². Nejvyšší kupní cena byla dosažena v Hl. městě Praze, nejnižší kupní cena byla dosažena v kraji Ústeckém (viz přílohy tab. 13)⁵².

⁵² Data převzata z: ČSÚ [online] 20.1.2010 [cit. 19.2.2011].
Vývoj cen rodinných domů a bytů v letech 1998 – 2008. Dostupné z WWW:
<http://www.czso.cz/xk/redakce.nsf/i/vyvoj_cen_rodinnych_domu_a_bytu_v letech_1998_-_2008>

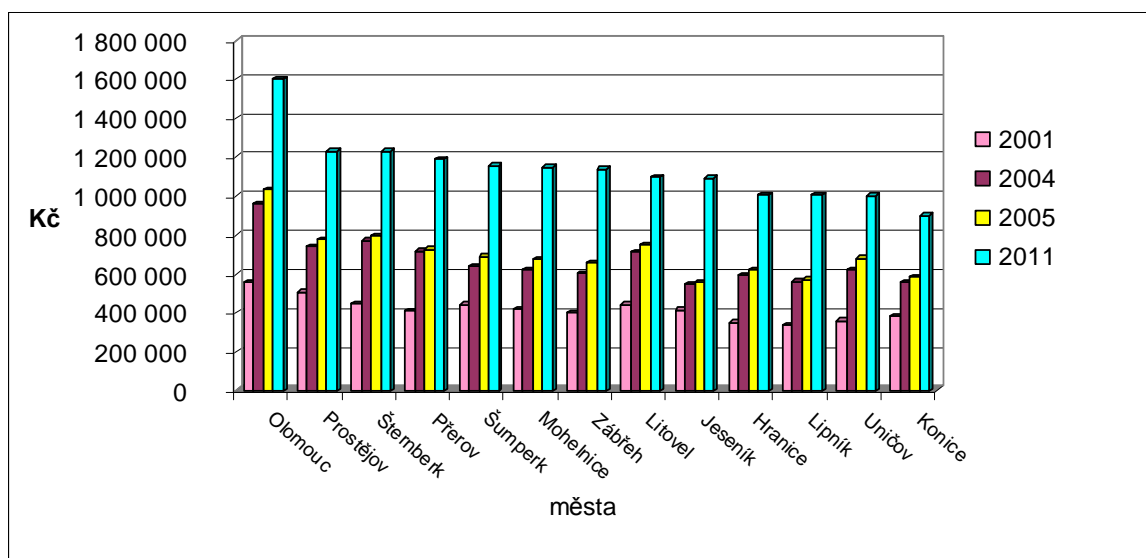


Graf 16: Porovnání cen bytů Olomouckého kraje a ČR

Ceny bytů jsou v Olomouckém kraji ovlivněny ekonomickým rozvojem, byty jsou tedy dražší v rozvinutější hanácké části, kterou tvoří bývalé okresní celky Olomouc, Přerov a Prostějov nižší ceny nemovitostí jsou v severní části kraje, ležící v horském pásmu Jeseníků a zahrnující území bývalého okresního celku Jeseník a severní část bývalého okresního celku Šumperk. Údaje o vývoji cen bytů ve městech jednotlivých obcí s rozšířenou působností v Olomouckém kraji jsou znázorněny v grafu č. 17. Informace za roky 2001, 2004 a 2005 získány z portálu IRI (Institut regionálních informací), které pro sběr a vyhodnocení cen nemovitostí používají vlastní metodiku s využitím standardní jednotky, kterou je starší byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m². Údaje za rok 2011 byly ilustračně zpracovány podle této metodiky. Z portálu sreality.cz byly vybírány byty velikosti 3+1 s průměrnou obytnou plochou 68 m². Jak lze z grafu vyčíst ceny bytů se v kraji od roku 2001 více než zrojnásobily, což potvrzuje všeobecné trendy v ČR (viz výše), a to ve všech sledovaných městech. Vývoj cen bytů v Olomouckém kraji mezi lety 2008 a 2010 byl charakteristický značným poklesem cen. Tento sestupný trend započal na realitním trhu již v polovině roku 2008, kdy se na trhu nemovitostí projevila světová krize⁵³.

⁵³Data převzata z: REALIT [online] 20.1.2011 [cit. 19.3.2011]. <<http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-olomoucku-klesaly-prakticky-vsude>>

Dostupné z WWW:



Obr.17: Ceny bytů v jednotlivých městech ORP (zdroj: IRI, sreality)

Výrazný růst cen bydlení zaznamenal v posledních letech jihovýchodní region Olomouckého kraje (od Přerova přes Hranice). Je otázkou, nakolik se zde projevil vliv investic, například v průmyslové zóně v Hranicích nebo výstavba dálnice D 47 a nakolik došlo k úpravě poměrně nízkých cen v tomto regionu z minulosti. Například město Přerov se již cenami starších bytů začíná přibližovat velikostně podobnému Prostějovu. Z vazeb na Olomouc těží města v okolí, zejména Šternberk, méně pak Uničov nebo bývalé okresní město Šumperk. Poměrně dobrou úroveň cen starších bytů si udržuje lázeňské a rekreační město Jeseník a to i přes to, že se nachází v dopravně horší poloze. Postupujeme-li severněji směrem k Javorníku, ceny starších bytů prudce klesají a dostávají se na jednu z nejnižších úrovní v ČR. Odlehlá poloha a malé možnosti zaměstnanosti se výrazně promítají do cen starších bytů i ostatních nemovitostí, zejména pro bydlení⁵⁴.

⁵⁴ Data převzata z: KISEB [online], [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.kiseb.cz/zrcadlo/realit_09_05.asp>

9. NOVÁ BYTOVÁ VÝSTAVBA NA ÚZEMÍ OLOMOUCKÉHO KRAJE

Tato kapitola je zaměřena na bytovou výstavbu ve vnitřní struktuře kraje a doplňuje časovou řadu bytové výstavby do současnosti. Bytovou výstavbu můžeme dělit podle stádia rozestavěnosti (zahájené, rozestavěné, dokončené a modernizované), ale ukazatelem s nejvyšší vypovídací hodnotou je počet dostavěných domů. Hlavním ukazatelem je intenzita bytové výstavby, tedy počet dokončených bytů na tisíc obyvatel.

9.1. Byty podle rozestavěnosti

Data o rozestavěnosti byla sledována od roku 1993 do roku 2009. Všechny roční intenzitní charakteristiky bytové výstavby ve sledovaném období byly velmi rozkolísané, nejvíce koeficienty rozestavěných bytů. Z hlediska vývoje bytové výstavby v Olomouckém kraji je charakteristické postupné ožívání výstavby. Pro toto období byl typický nárůst počtu rozestavěných bytů a naopak pokles počtu zahájených i dokončených bytů, přičemž počet zahájených bytů byl vyšší než počet bytů dokončených⁵⁵. Mezi lety 1993 až 1997 klesal počet dokončených bytů, avšak prudce se zvýšilo jejich zahajování (rok 1993 byl posledním rokem kdy počet nově zahajovaných bytů byl enormně nízký) a rostla rozestavěnost bytové výstavby. V tomto období totiž byla vytvořena právní základna politiky bydlení a přijata řada nových zákonů na podporu bytové výstavby. Počínaje rokem 1998 se začaly zvyšovat všechny základní charakteristiky bytové výstavby, výjimkou byly byty zahájené. Rozestavěnost bytů, jejichž výstavba přechází do dalších let, má dva aspekty. Vysoká rozestavěnost představuje jednak pozitivní prvek ve smyslu vysoké zásoby bytů k dokončení do dalších let (zejména v období vysokého rozsahu bytové výstavby), jednak negativní umrtvování investičních prostředků u staveb s dlouhými lhůtami výstavby (především v období recese bytové výstavby)⁵⁶

⁵⁵ Data převzata z: ČSÚ[online] 20.2.2006 [cit. 19.2.2011]. 13-7113-05, Demografický, sociální a ekonomický vývoj v Olomouckém kraji v letech 2004 – 2004. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/ediciplan.nsf/t/0300354E6F/\\$File/7113k402.doc](http://www.czso.cz/xm/ediciplan.nsf/t/0300354E6F/$File/7113k402.doc)>

⁵⁶ Data převzata z: Stavebnictví a interiér [online] 9.10.2003 [cit. 19.2.2011]. Nová bytová výstavba 1997-2002. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/nova-bytova-vystavba/>>

Tab. 28: Bytová výstavba podle stadia rozestavěnosti v Ol. kraji na 1000 obyvatel v letech 1993 až 2009

rok	Zahájené		Rozestavěné		Dokončené		Modernizované	
	abs.	na 1000 obyvatel	abs.	na 1000 obyvatel	abs.	na 1000 obyvatel	abs.	na 1000 obyvatel
1993	451	0,7	4 802	7,4	1 530	2,4	274	0,4
1994	638	1,0	x	x	1 214	1,9	x	x
1995	909	1,4	5 549	8,5	570	0,9	636	1,0
1996	1 193	1,8	5 311	8,2	695	1,1	644	1,0
1997	2 240	3,5	6 343	9,8	840	1,3	558	0,9
1998	2 805	4,3	7 698	11,9	1 552	2,4	923	1,4
1999	2 512	3,9	8 467	13,1	1 738	2,7	1 579	2,4
2000	1 983	3,1	8 613	13,3	1 812	2,8	1 797	2,8
2001	1 608	2,5	8 398	13,1	1 753	2,7	1 940	3,0
2002	1 532	2,4	8 255	12,9	1 675	2,6	2 172	3,4
2003	1 949	3,1	8 793	13,7	1 411	2,2	1 185	1,8
2004	1 811	2,8	9 131	14,3	1 462	2,3	2 793	4,4
2005	1 760	2,8	9 793	15,3	1 118	1,7	2 747	4,3
2006	1 793	2,8	10 280	16,1	1 307	2,0	2 869	4,5
2007	2 167	3,4	10 681	16,6	1 766	2,8	1 990	3,1
2008	2 280	3,6	11 122	17,3	1 839	2,9	2 821	4,4
2009	1 840	2,9	x	x	2 026	3,2	2 203	3,4
Průměr 1993 – 2009	1 734	2,7	7 249	11,2	1 430	2,2	1 596	2,5

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování⁵⁷

x – nezjištěné údaje

Po propadu zahajované bytové výstavby až na samé dno v roce 1993 se v následujících letech pomalu oživovala. V roce 1996 počet zahájených bytů v Olomouckém kraji překonal hranici 1,8 zahájených bytů na tisíc obyvatel a pod tuto hodnotu již neklesl. Tato etapa postupného oživování zahajované bytové výstavby vyvrcholila v roce 1998, kdy bylo dosaženo hodnoty 4,3 zahájené byty na tisíc obyvatel. V dalších letech dochází k postupnému snižování počtu zahájených bytů až do roku 2002. Tento trend byl přerušen v následujícím roce a v roce 2007, ale hodnota z roku 1998 nebyla překonána. Pozitivní vývoj pokračuje i v ostatních letech (viz tab. 28).

V sedmnáctiletém sledovaném období výrazně převažuje množství rozestavěných bytů v přepočtu na tisíc obyvatel. Vysoká rozestavěnost bytů je pak důsledkem spíše dlouhých lhůt výstavby bytů, zejména v rodinných domech⁵⁸. Rozestavěnost bytů jako jediná fáze výstavby, která předurčuje počty dokončených bytů v dalších letech, rostla. Zatímco v roce 1993 byl počet rozestavěných bytů 4 802, v roce 2008 tento počet vzrostl

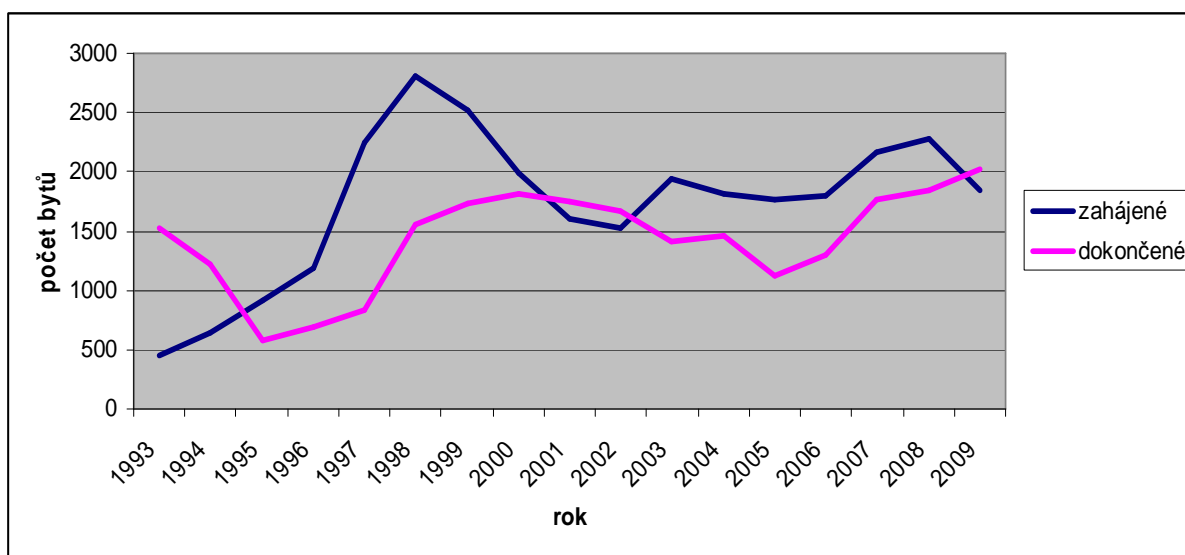
⁵⁷ Pozn.: Počítáno podle počtu obyvatel k 31.12. daného roku a podle územní struktury platné k 1.1. 2005

⁵⁸ Data převzata z: ČSÚ[online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. 8209-05, Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 - 2004. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/820036E96E/\\$File/820905k04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/820036E96E/$File/820905k04.pdf)>

na 11 122 (viz tab. 28). Průměrný roční nárůst počtu rozestavěných bytů v letech 2000 – 2004 byl 1,5 %.⁵⁹

Nejnižší zaznamenaný počet dokončených bytů v Olomouckém kraji byl v roce 1995, kdy bylo dokončeno pouhých 570 bytů, což představovalo 0,9 bytů na tisíc obyvatel. V dalších letech docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů až do roku 2000, kdy bylo dokončeno 2,8 bytů na tisíc obyvatel. V roce 2001 došlo k mírnému poklesu a hodnoty dokončených bytů se začaly opět zvyšovat od roku 2006. Maxima dokončených bytů bylo dosaženo v posledním sledovaném roce 2009, kdy bylo dokončeno nejvíce bytů absolutně i relativně (viz. tab. 28).

Poslední zmiňovanou fází bytové výstavby je modernizace bytového fondu, při které nové byty sice nevznikají, ale modernizace nepochybně přispívá ke zvýšení kvality bydlení. V tomto hodnoceném období se modernizace zvyšovala, zatímco v roce 1993 byla tato hodnota na tisíc obyvatel nejnižší z celého sledovaného období (0,4), neustále se modernizace zvyšuje. Propad byl sledován pouze v roce 2003. Nejvíce modernizovaných bytů bylo v roce 2006 (4,5 na tisíc obyvatel). Stoupající tendence lze vysvětlit tím, že stále více obcí čerpá dotace státu ze SFRB, které přispívají právě na zkvalitňování bytového fondu v ČR (viz tab. 28)⁶⁰.



Graf 18: Zahájené a dokončené byty v Olomouckém kraji v letech 1993 až 2009

Zdroj: Zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování

⁵⁹ Data převzata z: ČSÚ[online] 20.2.2006 [cit. 19.2.2011]. 13-7113-05, Demografický, sociální a ekonomický vývoj v Olomouckém kraji v letech 2004 – 2004. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0300354E6F/\\$File/7113k402.doc](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0300354E6F/$File/7113k402.doc)>

⁶⁰ Program PANEL - cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny, usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů

Z předchozího grafu je znát několik zásadních mezníků v bytové výstavbě, kdy se snižoval a zvyšoval počet zahájených a dokončených bytů. Tyto mezníky sledujeme ve třech etapách a to v roce 1995, 2001 – 2003 a v roce 2008. Výrazný propad dokončených bytů, ale zároveň stoupající zahajovaná výstavba je patrná v roce 1995. Tento trend pokračoval až do roku 2001, kdy zahajovaná výstavba opět klesla, ale hned v zápětí v roce 2003 byl opět počet zahájených bytů vyšší. To bylo možné sledovat až do roku 2008, tedy do roku, kdy započala světová hospodářská krize, která mnohé rodiny nutila více zvažovat to, zda si vzít na nové byty úvěr⁶¹

9.2. Dokončené byty ve vnitřní územní struktuře kraje

Následující kapitola se zabývá množstvím dokončených bytů ve vnitřní územní struktuře Olomouckého kraje. Počet dokončených bytů je totiž považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby. Jejich počet rozhoduje o aktuálním krytí bytových potřeb a intenzita bytové výstavby naznačuje celkové trendy ve vývoji bytové situace v zemi, respektive kterémkoli území, jako je kraj, okres, obec⁶². Velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která se používá i mezinárodním srovnání, je intenzita vyjadřující počet dokončených bytů na tisíc obyvatel středního stavu ročně, proto je tato kapitola zaměřena právě na dokončené byty na tisíc obyvatel.

9.2.1. Dokončené byty v letech 1998 - 2008

Tato podkapitola je zaměřena na dokončené byty ve vnitřní struktuře Olomouckého kraje ve sledovaném desetiletí 1998 – 2008.

Při srovnání okresů bylo zjištěno, že počtem dokončených bytů na tisíc obyvatel středního stavu (3,3), byl na tom shodně okres Olomouc i Prostějov. Jedná se o ekonomicky rozvinuté okresy, kde je výstavba ovlivněna řadou developerských projektů a také suburbanizací. Nejméně bytů bylo dokončeno v severních okresech kraje (Šumperk a

⁶¹ Data převzata z: Finance.cz [online] 7.5.2010 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/263215-v-olomouckem-kraji-klesl-pocet-zahajenych-i-dokoncenych-bytu/?id_tovar_2841=4833&t=1274987076>

⁶² Data převzata z: ČSÚ[online] 26.10.2006 [cit. 19.2.2011]. Bytová výstavba v ČR v letech 1995 až 2002. Dostupné z WWW: < http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/o/1102-02-za_2__pololeti_2002-bytova_vystavba_v_cr_v letech_1995_az_2002>

Jeseník). Nejhorší situace nastala v okrese Šumperk, kde za sledované období bylo na tisíc obyvatel středního stavu dokončeno pouhých 1,6 bytu (viz tab. 33).

Tab. 29: Dokončené byty na 1000 obyvatel v Olomouckém kraji podle okresů

OKRES	Dokončené byty na 1000 obyvatel											Dokončené byty na 1000 obyvatel středního stavu	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008	1998-2008
Jeseník	1,3	2,3	2,4	3,2	1,3	2,3	1,7	1,3	2,6	2,2	2,0	2,2	2,3
Olomouc	2,2	2,1	3,8	3,4	3,2	2,8	2,7	2,1	2,6	3,9	4,2	4,7	3,3
Prostějov	3,0	3,2	2,6	3,8	3,6	2,2	2,6	2,2	3,4	3,8	2,9	3,2	3,3
Přerov	2,0	3,5	2,7	2,3	2,4	2,2	1,8	1,3	0,9	1,0	2,3	2,5	2,2
Šumperk	1,4	2,5	1,5	0,8	1,3	1,2	2,1	1,4	0,9	1,9	1,2	1,3	1,6
kraj	2,1	2,7	2,8	2,7	2,6	2,2	2,3	1,7	2,0	2,8	2,9	3,1	2,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování⁶³

Nejvyšší počet dokončených bytů přepočtených na tisíc obyvatel podle obcí s rozšířenou působností bylo v ORP Litovel. A to dokonce dvakrát v desetiletém období, v roce 2000 to bylo 5,2 dokončených bytů, v roce 2003 měl tento správní obvod vůbec nejvyšší počet dokončených bytů (6,2). Tato hodnota byla překonána pouze v Mohelnici v roce 1999, kdy byla zvýšená výstavba díky zvyšující se atraktivitě oblasti, lidé se zde stěhovali za prací, bylo tu dokončeno 6,5 bytů na tisíc obyvatel. ORP Olomouc měla po propadu v roce 2001 největší počty dokončených bytů v letech 2007 a 2008, a to s hodnotami 4,5 a 4,8 bytů na tisíc obyvatel. Můžeme to připisovat řadě realizovaných developerských projektů a zvyšujícímu se počtu výstavby rodinných domů v suburbánní zóně města Olomouce. Opět nejnižší hodnoty byly zjištěny u ORP Šumperk, kde byly v šesti z jedenácti let sledované nejnižší hodnoty dokončených bytů. Krizovým rokem pro Olomoucký kraj byl rok 2006, kdy u sedmi ze třinácti sledovaných ORP byla zjištěna nejnižší intenzita dokončených bytů za sledované období (viz tab. 30).

⁶³ Pozn.: Počítáno podle počtu obyvatel k 31.12. daného roku a podle územní struktury platné k 31.12. 2007

Tab. 30: Dokončené byty na 1000 obyvatel v Olomouckém kraji podle ORP

ORP	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Hranice	1,3	2,4	3,0	2,5	3,6	3,4	1,3	1,0	0,8	1,1	1,9
Jeseník	1,3	2,3	2,4	3,2	1,3	2,3	1,7	1,3	2,6	2,2	2,0
Konice	1,1	2,9	2,1	2,8	1,8	1,5	1,7	2,2	1,0	1,8	2,4
Lipník	1,1	1,4	2,9	3,3	1,8	1,3	3,5	1,2	0,5	1,1	1,3
Litovel	2,6	2,3	5,2	2,9	2,9	6,2	3,3	3,7	1,5	2,3	2,5
Mohelnice	1,5	6,5	1,6	1,8	1,6	2,2	1,9	0,5	1,1	2,3	2,6
Olomouc	2,3	2,4	3,9	4,0	3,5	2,5	2,9	1,8	2,8	4,5	4,8
Prostějov	3,2	3,2	2,7	3,9	3,8	2,3	2,7	2,2	3,7	4,0	3,0
Přerov	2,4	4,4	2,5	2,0	2,1	1,8	1,7	1,4	1,0	1,0	2,7
Šternberk	1,1	0,8	1,2	1,1	1,0	2,1	2,6	2,9	1,3	1,2	3,7
Šumperk	1,3	1,7	1,7	0,5	1,0	0,8	0,9	1,1	0,4	1,4	0,9
Uničov	1,8	1,7	3,7	2,4	3,4	1,4	1,7	1,3	3,1	3,5	2,1
Zábřeh	1,6	1,8	1,0	1,1	2,0	1,4	4,5	2,8	2,0	2,7	1,0
kraj	2,1	2,7	2,8	2,7	2,6	2,2	2,3	1,7	2,0	2,8	2,9

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování⁶⁴

Počty dokončených bytů a intenzita bytové výstavby v jednotlivých správních obvodech, které vyplývají z předchozí tab. 34 jsou následující:

U *ORP Hranice* byla vysoká intenzita bytové výstavby zjištěna v letech 2001 – 2003. Bylo to způsobeno dokončením několika projektů bytových domů v Hranicích a v Teplicích nad Bečvou a poměrně vysokou výstavbou rodinných domů. Následný výrazný pokles (od roku 2004) připisujeme tomu, že ustala realizace dalších bytových domů a probíhala zejména výstavba RD. Průměrný počet dokončených domů na tisíc obyvatel byl na Hranicku v porovnání s celorepublikovým průměrem o třetinu nižší. Stavební aktivita byla vyšší v zázemí než v samotném městě Hranice (Hon, J a kol. 2008).

U správního obvodu *Jeseník* je intenzita bytové výstavby ovlivněna atraktivitou bydlení (rekreace a lázeňství). Bytová výstavba však byla ovlivněna suburbanizací atraktivních obcí v okolí měst. Ve správním obvodu posiluje zájem o bytovou výstavbu v okolí města Jeseník. Bytová výstavba zde byla nejvyšší v roce 2006 (2,6 bytů na tis. ob.), nejméně pak v letech 1998 a 2002 (Hon, J. a kol. 2008).

Bytová výstavba v obcích na *Konicku* je jednoznačně nejméně intenzivní. Pouze v pěti letech ze sledovaného období byla překročena hranice 2 byty na tisíc obyvatel, nejvyšší intenzita byla v roce 1999 a to pouhých 2,9 bytů na tis. obyvatel. Odůvodnit si tento fakt můžeme tím, jak je uvedeno na stránkách města, že i když ve správním obvodu existuje dostatek volných ploch k výstavbě rodinných domků a v územním plánu jsou tyto

⁶⁴ Pozn.: Počítáno podle počtu obyvatel k 31.12. daného roku a podle územní struktury platné k 31.12. 2007

lokality definovány pro výstavbu, pozemky vlastní soukromé osoby, které je nechtějí prodat. A to buď z důvodu nízké odkupní ceny Městského úřadu nebo silným vazbám na půdu, problémem jsou i vlastnické vztahy⁶⁵.

V *ORP Lipník nad Bečvou* byla nejméně intenzivnější bytová výstavba zaznamenána jak v samotném správním městě, tak i v Oseku nad Bečvou, který vykazoval druhou nejvyšší intenzitu výstavby. Vysoký počet postavených bytů v roce 2001 byl způsoben především dokončením projektu bývalého JZD v Oseku nad Bečvou na bytový dům, v roce 2004 byly realizovány další projekty během nichž bylo dokončeno 43 bytů v bytových domech v Lipníku nad Bečvou. V ostatních letech lze pozorovat již nižší hodnoty bytové výstavby, která nabyla charakteru individuální výstavby rodinných domů. V roce 2006, kdy byla zaznamenána nejnižší intenzita výstavby, byl dokončen alespoň jeden byt pouze ve 4 obcích. Vzhledem k ostatním *ORP Olomouckého kraje* je Lipník nad Bečvou podprůměrný, má čtvrtou nejnižší intenzitu bytové výstavby (Hon, J a kol. 2008).

Ve správním obvodu *Litovel* byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v roce 2003, kdy byla výrazně nad krajským průměrem, naopak nejnižší v roce 2006. Obec na Litovelsku uvádí jako problém nedostatek volných stavebních parcel pro výstavbu nových RD, což může zvyšovat cenu pozemků a zpomalovat rozvoj obcí (Hon, J. a kol. 2008).

Největší předností obcí v *ORP Mohelnici* je vysoká míra schválených územních plánů s relativním dostatkem zastavitelných ploch pro bydlení. I přesto ve větších obcích vážně rozvoj vzhledem k nízké intenzitě bytové výstavby, v odlehlejších malých obcích se zhoršuje kvalita bydlení vzhledem k malému rozvoji občanského vybavení⁶⁶. Na Mohelnicku byla zvýšená intenzita bytové výstavby v roce 1999, kde hodnota dosahovala 6,5 bytů na tis. obyvatel. V tomto roce to bylo nejvíce z celého kraje. Následující roky však již takových vysokých hodnot nebylo dosaženo, hodnoty se pohybovaly okolo 2 domů na tis. obyvatel, v roce 2005 se počet snížil dokonce na pouhých 0,5 bytů na tis. ob. Jedním z možných vysvětlení výkyvu hodnot dokončených bytů v roce 1999, mohlo být i přemístění výroby firmy Siemens Elektromotory s.r.o. do Mohelnice.

Ve správním obvodu *Olomouc* bylo možné v posledních letech sledovat zvyšování intenzity bytové výstavby, počet dokončených domů byl nejvyšší v roce 2008 (4,8 bytů na tis. ob). Charakteristická pro region je suburbanizace, která se nejvýrazněji projevuje u

⁶⁵Data převzata z: Město Konice [online], 2006 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.konice.cz/showdoc.do?docid=369>>

⁶⁶Data převzata z: Územně analytické podklady *ORP Mohelnice* [online], 2008 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.iri.cz/orp/mohelnice/pdf/3.pdf>>

Olomouce. V samotném městě Olomouc je výstavba realizována developery, kde vznikají rozsáhlé bytové komplexy (např. Tabulový vrch).

Údaje o dokončených bytech v *ORP Prostějov* je možno porovnat v rámci jednotlivých obcí s rozšířenou působností na území Olomouckého kraje, a je patrné, že výstavba nových bytů byla nad průměr Olomouckého kraje a přibližně na stejné úrovni jako celorepublikový průměr (3,2 byty na tisíc obyvatel)⁶⁷. Nejvyšší hodnota byla zjištěna v roce 2007 (4 byty na tisíc obyvatel), což může být vysvětleno zvýšenou výstavbou v suburbánní zóně města Prostějov.

Většina dokončených bytů v *ORP Přerov* byla v nových rodinných domech nebo nástavbách, přístavbách a vestavbách v rodinných domů. To nám může objasnit nízké hodnoty, které se pohybovaly v rozmezí 1 - 2 byty na tisíc obyvatel ve většině let ze sledovaného desetiletého období. Nevýhodou je nízká výstavba bytových domů, např. v roce 2007 nebyl postaven žádný byt a to může být jedním z důvodů snižování počtu obyvatel. V oblasti území *ORP Přerov* je možno získat relativně levné pozemky v venkovských obcích, a to je příležitost pro mladé lidi⁶⁸.

Bytová výstavba v *ORP Šternberk* byla rozkolísaná. V letech 2003 – 2005 došlo k nárůstu a následný výrazný pokles byl způsoben především dokončením několika bytových domů ve městě Šternberk a Moravský Beroun. Výstavba bytových domů, která je především záležitostí developerů, je přirozeně soustředěna do největších center, tedy do Šternberka a Moravského Berouna, zatímco v zázemí dominuje výstavba rodinných domů. V letech 2006 a 2007 pozorujeme již nižší hodnoty bytové výstavby, které jsou výsledkem spíše individuální výstavby RD (Hon, J a kol. 2008).

Porovnáme-li správní obvod *Šumperk* s jednotlivými *ORP* v kraji, je patrné, že v regionu bylo v přepočtu na tisíc obyvatel dokončeno nejméně bytů. Zvýšení bylo zaznamenáno pouze v letech 1999 a 2000, kdy zvýšená intenzita v obou letech činila 1,7 dokončených bytů na tisíc obyvatel. Nejintenzivnější bytová výstavba byla zjištěna v Šumperku a Rapotíně (Hon, J a kol. 2008).

Největší předností obcí v *ORP Uničov* je vysoká míra schválených územních plánů s relativním dostatkem zastavěných ploch pro bydlení. Rozvoj bydlení však ve většině obcí

⁶⁷Data převzata z: Město Prostějov [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.mestopv.cz/files/Urada/SU/03-Rozbor-udrzitelneho-rozvoje-uzemi.pdf>>

⁶⁸Data převzata z: Město Přerov [online], 26.1.2011 [cit. 19.2.2011]. Územně analytické podklady města Přerov. Dostupné z WWW: <<http://www.mu-prerov.cz/cs/magistrat/informace-odboru-magistratu/odbor-rozvoje/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady-orp-prerov.html>>

vážne vzhledem k nízké intenzitě bytové výstavby, ale i přes to po roce 2005, kdy bylo dokončeno nejméně bytů za sledovaném období, dochází ke zvyšování výstavby bytů.

Správní obvod *Zábřeh* má celkově podprůměrnou intenzitu bytové výstavby, která je následkem nízkých příjmů a vysokou nezaměstnaností. Výjimkou byl pouze rok 2004, kdy bylo dokončeno 4,5 bytů na tisíc obyvatel. Pro území je typické obecně podprůměrný podíl bytů v panelových domech. Hlavním ohrožením systému bydlení může být degenerace panelových sídlišť a různých specifických oblastí, což bývá spojené především s koncentrací sociálně slabých a nekooperativních obyvatel⁶⁹.

Tab. 31: Dokončené byty na 1000 obyvatel v Olomouckém kraji podle měst a venkova

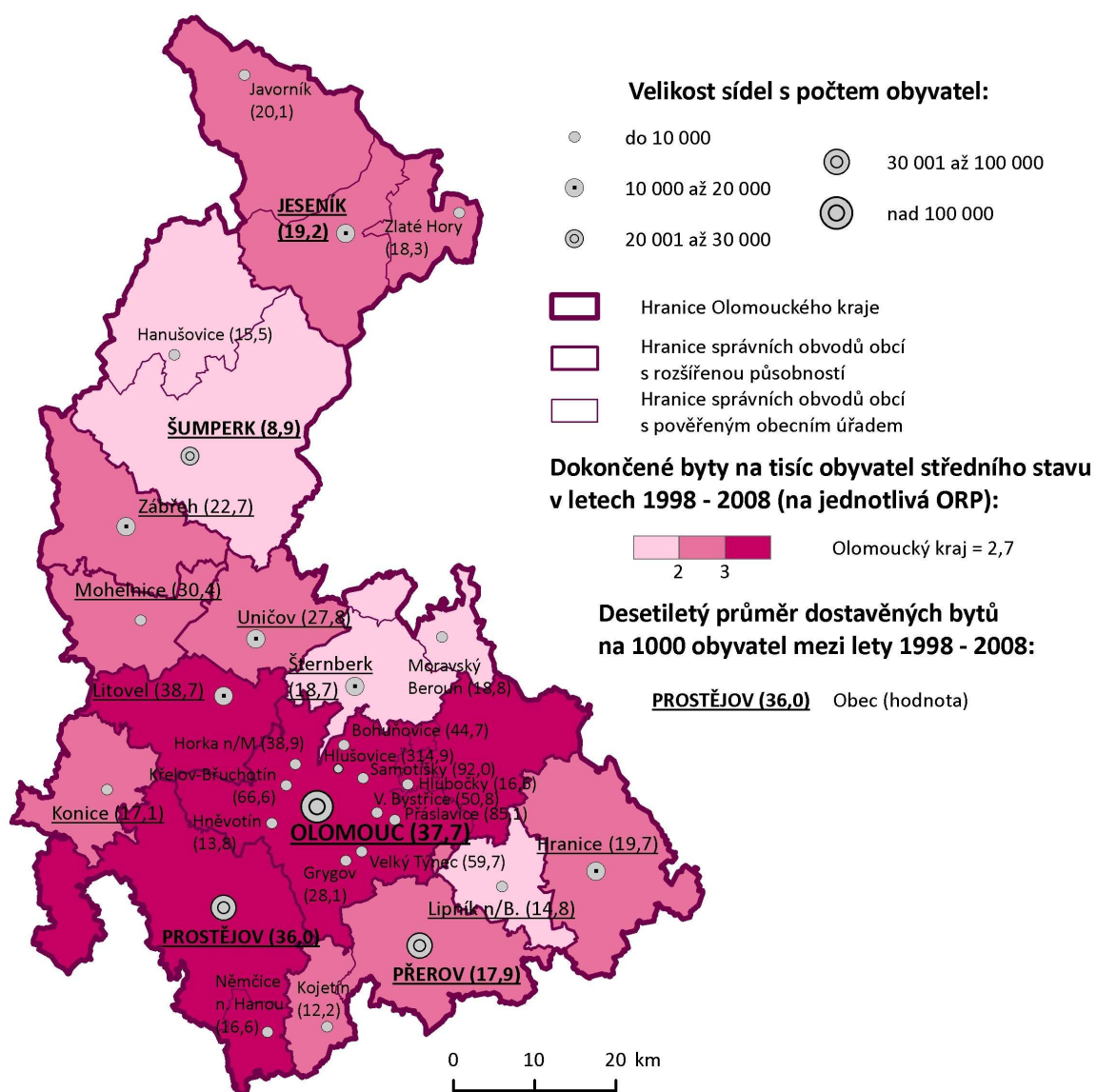
	Dokončené byty na 1000 obyvatel											Dokončené byty na 1000 obyvatel středního stavu	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2008	1998-2008
města a venkov													
města	2,3	2,6	2,5	2,5	2,2	1,9	2,4	1,3	1,6	2,8	2,8	3,0	2,5
venkov	1,7	2,9	3,2	3,1	3,2	2,7	2,2	2,3	2,7	2,6	3,0	3,3	2,9
kraj celkem	2,1	2,7	2,8	2,7	2,6	2,2	2,3	1,7	2,0	2,8	2,9	3,1	2,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování⁷⁰

Z předešlé tabulky je vidět, že dokončených bytů bylo více na venkově. Což si můžeme vysvětlit především suburbanizačním procesem a výstavbou rodinných domů, jak již bylo popsáno v předešlých kapitolách.

⁶⁹ Data převzata z: Město Zábřeh [online], [cit. 19.2.2011]. Územně analytické podklady ORP Zábřeh. Dostupné z WWW: <<http://meu.zabreh.cz/projekty-a-rozvoj/uzemni-planovani/19220-uap-textova-cast>>

⁷⁰ Pozn.: Počítáno podle počtu obyvatel k 31.12. daného roku a podle územní struktury platné k 31.12. 2007



Obr. 3: Dokončené byty na tisíc obyvatel středního stavu v letech 1998 – 2008 podle ORP (autor: Vít Pásztó)

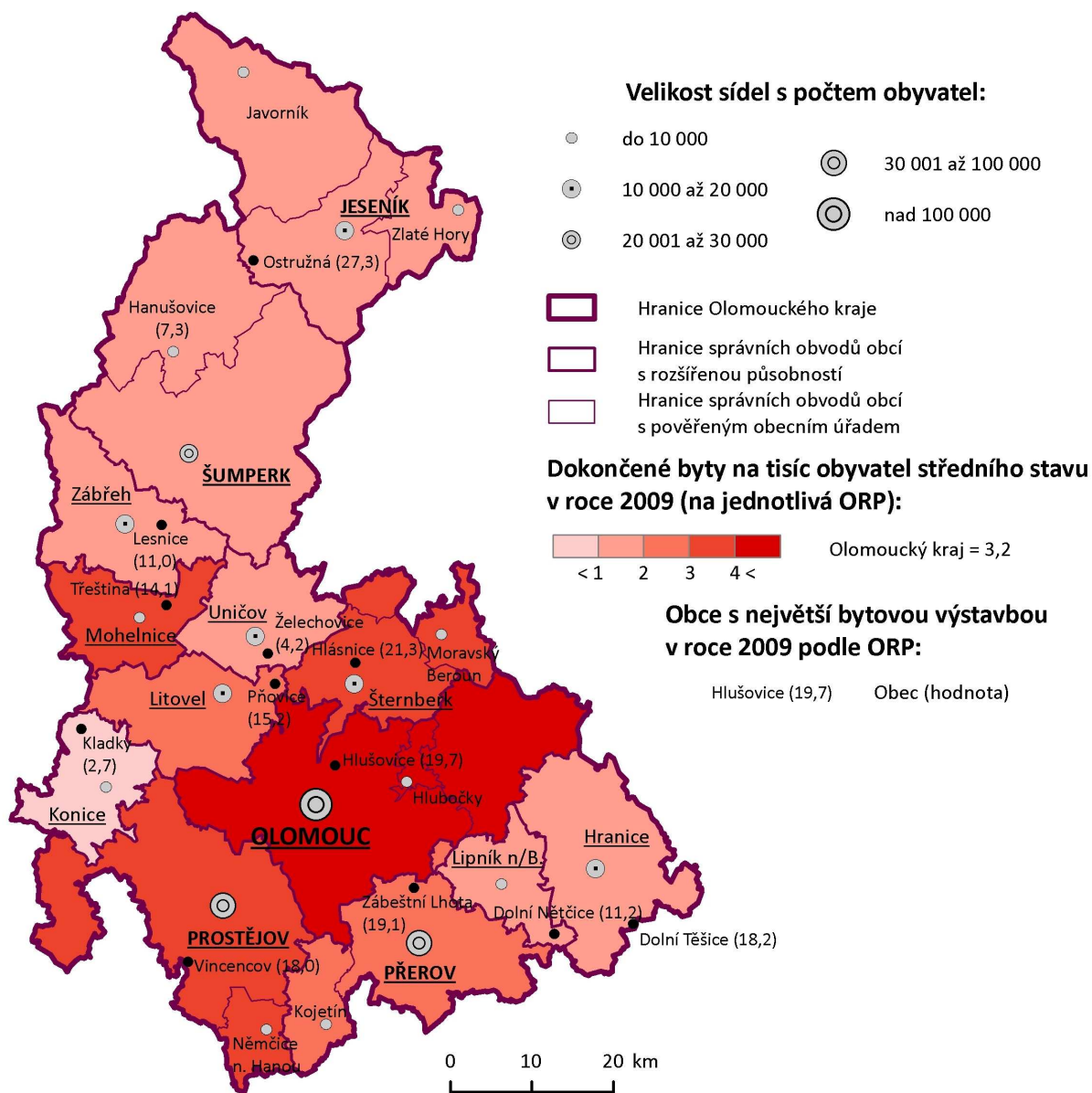
Z obrázku č. 3 lze vyčíst hodnoty dostavěných domů ve sledovaném období v obcích, které byly osloveny v dotazníkovém šetření, tedy ve všech ORP, POÚ a obcích v zázemí města Olomouc. Při porovnání intenzivního ukazatele dostavěných domů vynikají mezi obcemi s nejrozsáhlejší bytovou výstavbou obce menší velikosti. Intenzitu bytové výstavby vyšší než 20 bytů na 1000 obyvatel středního stavu průměrně ročně vykazalo celkem 15 z oslovených 30 obcí. Zcela extrémní hodnota byla zjištěna v Hlušovicích (314,9 dokončených bytů na 1000 obyvatel).



Obr. 4: Nová bytová zástavba v Hlušovicích u Olomouce (foto: www.obechlusovice.cz)

9.2.2. Dokončení byty v roce 2009

V následujícím kartogramu (obr. 5) můžeme sledovat obce s největší bytovou výstavbou v roce 2009 podle obcí s rozšířenou působností. Největší intenzita byla v daném roce zjištěna v obci Ostrůžná (ORP Jeseník), kde se dokončilo 27,3 bytů na tisíc obyvatel. Další významné hodnoty byly zjištěny v obcích Hlásnice (ORP Šternberk) nebo Hlušovice (ORP Olomouc). Jak je i z barevného rozlišení zřejmé, největší počet dokončených bytů byl v ORP Olomouc (6,0 bytů na tisíc obyvatel), nejméně dokončených bytů bylo v ORP Konice (ani 1 byt na tisíc obyvatel). Nejvíce stavěly obce na Olomoucku, až 95,6 % obcí postavilo alespoň jeden dům na tisíc obyvatel. Po Hlušovicích se na Olomoucku stavělo především v obcích, které jsou zázemím samotného města Olomouc - Bystročice (19,1 bytů na tis. ob.), Svěsedlice (16,9), Velký Týnec (14,0) nebo Bystrovany (13,4). 90 % obcí z ORP Uničov dokončilo alespoň jeden byt, u ORP Zábřeh a Mohelnice to bylo ve sledovaném roce 71,4 % obcí ze všech obcí správního obvodu. Nejméně se stavělo na Konicku, kde byl dokončen alespoň jeden byt v pouhých 23,8 % obcích ze všech obcí ORP.



Obr. 5: Dokončené byty na tisíc obyvatel středního stavu v roce 2009 podle ORP (autor: Vít Pásztó)

V roce 2009 bylo nejvíce bytů dokončeno ve správním obvodu Olomouc a na druhém místě v počtu dokončených bytů byla ORP Mohelnice (3,6 bytů na tisíc obyvatel), dále pak Šternberk a Prostějov. Nejhorší na tom bylo opět ORP Konice, kde hodnota dosahovala 0,5 bytů na tisíc obyvatel, ostatní ORP dosáhly hodnot nad 1 dokončený dům na tisíc obyvatel. V tabulce č. 36 lze rozlišit dokončené byty podle typu domu, ve kterém se nacházejí. Byl zde potvrzen fakt, že se staví nejvíce rodinných domů. Z celkového počtu 2026 domů jich bylo 974 postaveno v rodinných domech. Po rodinných domech následují

bytové domy a významnou část tvořily také byty dokončené v nástavbách, vestavbách či přístavbách (viz tab. 32).

Tab. 32: Dokončené byty v Olomouckém kraji v roce 2009 podle typu domu na tisíc obyvatel

Dokončené byty	Dokončené byty absolutně	DB na a 1000 obyvatel
v rodinných domech	974	1,5
v bytových domech	743	1,2
v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	202	0,3
v domech s pečovatelskou službou	0	0,0
v nebytových objektech	34	0,1
v adaptovaných nebytových prostorách	73	0,1
Dokončené byty celkem	2026	3,2

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování

9.3. Příklady realizovaných a plánovaných projektů BV v Olomouckém kraji

V následující kapitole jsou představeny některé již realizované nebo plánované projekty bytové výstavby v jednotlivých správních obvodech. Téměř pro všechny projekty je typická zainteresovanost finančními prostředky ze státního programu podpory rozvoje bydlení, a to vesměs výstavbou technické infrastruktury. Mezi sledovanými projekty jednoznačně převládá developerská činnost. V menších obcích a suburbánní zóně Olomouce převládala ještě začátkem roku 2000 individuální investorská činnost a developeři se zde vesměs omezovali pouze na prodej parcel budoucím vlastníkům (Létal a kol., 2001). V současnosti se i v obcích v okolí větších měst realizují developerské projekty, kde probíhá výstavba rodinných domů na klíč. Jde o samostatně stojící nebo řadové domy v předem neprojektovaném plánu, které jsou často již objednávány zákazníky (Sedláková, 2007). V kapitole jsou zmíněny projekty všech správních obvodů mimo Konici a Litovel, kde je bytová výstavba realizována zejména individuální výstavbou rodinných RD.

ORP Olomouc

Pro správní obvod je charakteristický růst bytové výstavby v okrajové části města Olomouce a také jak již bylo v předchozích kapitolách zmíněno suburbanizace. Zajímavá je periferní zóna města Olomouce, která se nachází na hranici města a je reprezentována méně souvislou zástavbou. Typické je prolínání původní venkovské zástavby se stavbami

typickými pro suburbanizaci (továrny, sklady, zemědělství, technická infrastruktura). Periferní zóna města Olomouce je dnes tvořena venkovskými sídly postupně integrovanými do administrativního celku Olomouc. Z dob minulých byl pro Olomouc významný rok 1919, kdy podle zákona č. 214/1919 Sb. vznikla tzv. Velká Olomouc spojením města a 13 blízkých obcí (Nová Ulice, Nové Sady, Hodolany, Bělidla, Pavlovičky, Chválkovice, Černovír, Klášterní Hradisko, Lazce, Hejčín, Řepčín, Neředín). Dalším mezníkem v začleňování periferních sídel do administrativního celku Olomouce bylo období 1974 – 1980. Tehdy bylo s městem spojeno dalších 13 obcí (Holice, Týneček, Slavonín, Chomoutov, Samotíšky, Droždín, Svatý Kopeček, Bystrovany, Topolany, Nedvězí, Nemilany, Křelov – Břuchotín, Lošov). A v období územní dezintegrace po roce 1989 došlo k osamostatnění Samotíšek, Bystrovan a Křelova-Břuchotína (Ptáček a kol., 2007). Po periférii následuje příměstská zóna jež je pokračováním z administrativní hranicí města. Funkčně je vymezena jako oblast, v níž lze v různé intenzitě identifikovat projevy suburbanizace. Je tvořena 21 obcemi v zázemí Olomouce, kde je patrná největší intenzita dokončených bytů (viz obr. 3)⁷¹. Vlivem zvyšující se výstavby v suburbánní zóně Olomouce dochází k výstavbě samostatně stojících nebo řadových domů. Realizace této výstavby domů je patrná především v Hlušovicích. Nejvíce preferované lokality pro stavebníky a developery jsou také obce Toveř, Bukovany, Bystročice a Křelov – Břuchotín (Sedláková, 2007). S procesem suburbanizace také úzce souvisí tzv. gentifikace, kdy se do starších obytných objektů v centru města stěhují mladí lidé, čehož je Olomouc nejlepším příkladem. Tím se výrazně zlepšuje kvalita bydlení ve městech, jelikož tak dochází k rekonstrukci staršího bytového fondu a vytlačují se sociálně slabší vrstvy, které si už nemůžou dovolit udržovat bydlení v centru a jeho kvalitu.

V okrajové (periferní) části samotného města Olomouc se rozvíjí zejména residenční čtvrti (Nová Ulice, Neředín, Slavonín, Povel). V převážné míře jde v Olomouci o komerční výstavbu, okrajově se výstavba dotkla také komunálního sektoru. Z neznámějších je to především lokalita Horní lán a Tabulový vrch na jihozápadním okraji města. Zde se kromě výstavby bytů koncentruje také výstavba velkoplošných obchodních objektů.

⁷¹ Data převzata z: UPOL [online]. 2007 [cit. 19.3.2011]. Proměny residenčních funkcí města Olomouce – příspěvek ke studiu problematiky. Dostupné z WWW: <<http://geography.upol.cz/soubory/lide/fnukal/poster2006-1.pdf>>

Bytové komplexy Bacherova – Okružní – Hněvotínská v Olomouci

Jedná se o bytové komplexy kaskádových terasovitých domů na Tabulovém vrchu, terasových bariérových domů a polyfunkčního objektu. Celkem jsou zde realizovány 4 typy bytových domů, lišících se velikostmi a dispozicemi jednotlivých bytů a teras. Byty v kaskádových domech mají prostornou terasu, byty v terasových bariérových domech mají terasy šachovnicově rozmístěny a v bariérových domech jsou balkony umístěny nad sebou a v přízemí je prostor využit pro zahrádky obyvatel. Centrem komplexu je rozsáhlý park s centrální komunikací pro pěší a několika odpočinkovými místy. Nejvýraznější stavbou je bytový dům pyramida postavený v roce 2001 (viz obr. 6).



Obr. 6: Bytový dům pyramida - Olomouc (foto: V. Hodoňová, únor 2011)



Obr. 7: Kaskádové bytové domy Okružní – Hněvotínská (foto: V. Hodoňová, únor 2011)

Rezidenční projekt Mošnerova

Projekt je situován nedaleko výše zmíněné lokality Tabulového vrchu na Nové ulici. Je zde umístěno pět bytových domů se zázemím připravovaného vlastního parku s dětskými hřišti, bytové domy byly dokončeny v roce 2010 a vzniklo tu 196 rezidenčních bytů.



Obr. 8: Bytové domy na Mošnerově ulici (foto: V. Hodoňová, únor 2011)

Bytový dům Pražská v Olomouci

Tento komplex sestávající ze čtyř bytových domů je vybudován nedaleko nákupního centra Globus a byl vyhlášen stavbou roku 2008. Hlavním urbanistickým motivem je navázání na uspořádání stávající zástavby a pestrá sadová úprava navazující na ochranný zelený val a nové dětské hřiště, jedná se o moderní a zároveň klidné bydlení⁷². Bylo zde vybudováno přes 300 bytových jednotek.



Obr. 9: BD Pražská Olomouc (foto: V. Hodoňová, únor 2011)

⁷² Data převzata z: Olomoucký kraj [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.kr-olomoucky.cz/NR/rdonlyres/2D5616F6-FE83-4904-8EA9-EF78BE2CA09A/0/ol_architektura_opt_web1.pdf>

Sladké město

Z developerských projektů, které se připravují, stojí za zmínku Sladké město. Bude se nacházet v údolí na rozhraní katastrálních území Řepčín a Neředín nedaleko hypermarketu Globus. První etapu projektu bude tvořit jeden bytový blok s celkovým počtem 126 bytů. V 1. etapě výstavby, která by měla začít v červnu 2011 bude vystaveno 16 domů. Velikost bytů bude různorodá od bytů velikosti garsonky až po velké mezonetové byty 5+kk. Součástí bude i výstavba 27 rodinných domů⁷³. V 2. etapě bude dostavěno dalších 13 domů⁷⁴.



Obr. 10: Sladké město (zdroj: www.sladkemesto.cz)

Obchodní centrum Galerie Šantovka – Olomouc

Dalším, zatím plánovaným projektem v Olomouci, bude lokalita multifunkčního areálu *Šantovka*. Bude se nacházet v samotném srdci města na pozemcích bývalého továrního areálu Milo Olomouc. Na rozloze téměř 11 ha vznikne v několika fázích nová městská čtvrť. První fází celkové revitalizace bude představovat nákupní Galerie Šantovka. V jižní části území pak naváže výstavba moderních rezidenčních objektů o více než 500 bytech. Třetí etapu rozvoje představuje výstavba administrativního komplexu a dalších objektů rezidenční a smíšené funkce⁷⁵. Realizace stavebního záměru bude zahrnovat také napojení obchodní galerie na stávající síť komunikací, napojení centra pro pěší prostřednictvím lávky od Tržnice, ozelenění prostoru atd. Pro příjezd automobilů na střešní

⁷³ Data převzata z: Informační systém EIA[online], 11.12.2007 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://tomcat.cenia.cz/eia/detail.jsp?view=eia_cr&id=OLK345>

⁷⁴ Data převzata z: Sladké město [online], 2010 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.sladkemesto.cz/>>

⁷⁵ Data převzata z: Šantovka [online], 2010 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.santovka.cz/lokalita/>>

parkoviště obchodní galerie bude vystavěna rampa z nové komunikace spojující lokalitu Šantovka s ulicí Wittgensteinova. V obchodní galerii budou situovány obchody s drobným sortimentem, supermarket, administrativní prostory a prostory určené pro služby, multikino, sportcentrum, restaurace a parkoviště. V souvislosti s výstavbou obchodní galerie bude realizováno tzv. „severní předměstí“ jako prostor s urbánní zelení doplněný městským mobiliářem. V rámci realizace obchodní galerie bude vybudována také příjezdová komunikace spojující objekt obchodní galerie a ulici Wittgensteinova. V objektu obchodní galerie je počítáno se dvěma podzemními a třemi nadzemními podlažími⁷⁶.



Obr. 11: Lokalita Šantovka (zdroj: www.santovka.cz)

ORP Prostějov

U správního obvodu Prostějov pozorujeme výrazné rozdíly v bytové výstavbě. Největší rychlost bytové výstavby můžeme sledovat v obcích v okolí města Prostějov (Brodek u Prostějova, Olšany u Prostějova), v obcích vzdálenějších od města je výstavba významně nižší. V samotném městě lze sledovat výstavbu bytových domů realizovanou developery, v okolních obcích převládá individuální výstavba rodinných domů a také výstavba domů na klíč.

⁷⁶ Data převzata z: Informační systém EIA[online], 29.12.2009 [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://tomcat.cenia.cz/eia/detail.jsp?view=eia_cr&id=OLK490>

Prostějov – Nová Okružní

Tato novostavba čtyř bytových domů má celkem 32 bytových jednotek a nachází se v klidné městské zóně a zároveň je v těsné blízkosti centra města. Výhodné je také ideální dopravní napojení na budovaný městský okruh a rovněž dálnici. V blízkém okolí je dále k dispozici veškerá potřebná občanská vybavenost⁷⁷.



Obr. 12: Prostějov - Nová Okružní (Foto: Veronika Hodoňová, únor 2011)

Prostějov – Jezdecká/ Studentská

Nové bydlení vzniklo v Prostějově rekonverzí stávajícího komerčního objektu, vzniklo zde celkem 25 bytových jednotek. V prostoru krovu jsou navrženy nadstandardní mezonetové byty, ve stávajícím suterénu sklepní kóje. Nespornou výhodou je dobrá dostupnost do centra města. V blízkosti se nachází kompletní občanská vybavenost⁷⁸.



Obr. 13: Prostějov - Jezdecká (zdroj: Veronika Hodoňová, březen 2011)

⁷⁷Data převzata z: Project&Property [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.proper.cz/projekt_no.htm>

⁷⁸Data převzata z: Nově postavené [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://novostavba.novepostavene.cz/bytove-domy-a-apartmany/ol/prostějov/jezdecka>>

ORP Přerov

Na Přerovsku převládá výstavba rodinných domů a všeobecným problémem je nízká výstavba bytových domů. V samotném městě Přerov však v posledních letech bylo realizováno několik projektů mezi které patří i následující.

Rezidence Seifertova Přerov

Tento nový projekt výstavby moderních bytových domů se skládá ze dvou samostatných rezidenčních domů. V každé budově je ve čtyřech podlažích 12 bytů. Součástí bytů v prvním nadzemním podlaží jsou i zahrádky⁷⁹.



Obr.14: Rezidence Seifertova Přerov (Foto: Veronika Hodoňová, březen 2011)

Obytný park Přerovské zahrady

Jedná se o plánovaný projekt, který se bude rozprostírat v klidné rozvojové lokalitě v městské části Přerov. Nabídne svým budoucím obyvatelům samostatné patrové rodinné domy, řadové domky a bytové jednotky v menších bytových rezidencích.⁸⁰ Rodinné domy budou ve funkcionalistickém stylu s designem 21.století⁸¹.

⁷⁹ Data převzata z: Novostavby v Česku [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.novostavby-v-cesku.cz/nabidka/projekt.php?cis=136>>

⁸⁰ Data převzata z: Byty-nemovitosti [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.byty-nemovitosti.cz/dum--Obytny-park-Prerovske-zahrady-907.htm>>

⁸¹ Data převzata z: Přerovské zahrady [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.prerovskezahrady.cz/index.php?sekce=text&nazev=o-projektu>>



Obr. 15: Obytný park Přerov (<http://www.prerovskezahrady.cz>)

ORP Šternberk

Výstavba bytových domů na Šternbersku je soustředěna do největších center, tedy do Šternberka a Moravského Berouna, zatímco v zázemí těchto měst dominuje výstavba rodinných domů. V okolí Šternberka se nachází několik obcí, které v posledních letech zaznamenávají zvýšenou výstavbu rodinných domů. Jsou to Babice, Domašov u Šternberka, Hlásnice, Lipina, Mladějovice, Řídeč a Štarnov. Pro nově příchozí obyvatelé jsou atraktivní výhodnou polohou v zázemí Šternberka, kde je snadná dostupnost centra správního obvodu individuální automobilovou dopravou.

Bytový dům Labutí ve Šternberku

Novostavba družstevního bytového domu s majoritní účastí města Šternberk stavěný s využitím státních dotací na bytovou výstavbu. Přestože dům je koncipován od začátku jako startovní byty pro mladé rodiny, je realizován ve vyšším než běžném standartu⁸².

⁸² Data převzata z: Deltaplan [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.deltaplan.cz/projekty/novostavby/bytovy-dum-labuti/>>



Obr. 16: Bytový dům Labutí (Foto: Veronika Hodoňová, březen 2011)

Šternberk – Světlov

Jedná se o bytové domy, které jsou situovány směrem na Žleb a mají vilový charakter. Ulici s průhledem na hrad mají dát reprezentační charakter. Jsou zde vystaveny dva typy domů. Typ A má celkem 10 bytů vyššího standardu, domy typu B mají celkem 19 bytů nižšího standardu. Investorem stavby je Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově⁸³.



Obr. 17: Šternberk – Světlov (zdroj: <http://www.byty-svetlov.cz/financovani.do>)

⁸³ Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově vzniklo v 80. letech minulého století sloučením Okresního výstavbového bytového družstva Olomouc a různých menších bytových družstev v Uničově, Šternberku, Litovli a menší měrou též v Olomouci. Společenství vlastníků jednotek vznikají především v domech, jež mají splacenou anuitu a nájemníci požádali o převod bytů do vlastnictví, a nebo v domech, které dříve patřily městům či obcím, a ty je odprodaly do vlastnictví nájemníkům.

ORP Mohelnice

Díky zvyšující se atraktivitě města Mohelnice, a to nabídkou nových pracovních míst (Siemens, s.r.o. a Hella Autotechnik, s.r.o.) se zvyšuje i poptávka po bydlení ve správním obvodu, což má vliv na bytovou výstavbu. Vzniká zde mnoho developerských projektů, kde vznikají nejen bytové domy, ale i výstavba rodinných domů v suburbánní zóně města Mohelnice.

Nová Mohelnice

Projekt Nová Mohelnice se nachází v lokalitě „Za Penzionem“. První etapa bytových domů byla dokončena v říjnu roku 2008, druhá etapa výstavby byla dokončena v září 2009. Investorem projektu je bytové družstvo Nová Mohelnice. Předmětem projektu byla výstavba šesti třípodlažních bytových domů s dvanácti bytovými jednotkami.



Obr.18: Nová Mohelnice (Foto: Veronika Hodoňová, březen 2011)

Vilový dům s byty Mohelnice

Jedná se o projekt jehož zahájení se plánuje na duben 2011, kde má s pomocí developera vzniknout 12 bytových jednotek v lokalitě Havlíčkova náměstí⁸⁴.



Obr. 19: Vilový dům v Mohelnici (<http://www.san-jv.cz>)

ORP Hranice

Bytová výstavba na Hranicku je vyšší v obcích v okolí města Hranice, konkrétně v oblasti jižně od Hranic. Jako příklad lze uvést obce Býškovice, Dolní Těšetice, Horní Újezd, atd. Ve správním obvodu bylo v posledních letech dokončeno více rodinných domů než bytových. Oblast je atraktivní nejen dobrou technickou vybaveností, ale i zachovalým přírodním prostředím a uspokojující nabídkou služeb. Významná výstavba byla zjištěna v Teplicích nad Bečvou, kde byla intenzita bytové výstavby mnohonásobně vyšší než u ostatních obcí na Hranicku, a to hlavně díky lázeňství.

Bytový projekt na Špici - Hranice

Novostavba bytového domu je situována v žádané lokalitě, nacházející se necelý kilometr od centra měst. Stavba byla dokončena v roce 2010 a bylo zde vybudováno 51 bytových jednotek. Součástí výstavby byly i nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží, které jsou určeny pro komerční využití. Součástí investice bylo i vybudování parkovacích míst v těsném sousedství bytového domu, a to jak pro obyvatele domu, tak i veřejnost⁸⁵.

⁸⁴ Data převzata z: SAN - JV [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.san-jv.cz/developerske-projekty-probihajici/mohelnice-vila-dum-s-byty-blok-b>>

⁸⁵ Data převzata z: Eurobydlení [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://reality.eurobydleni.cz/cz/bytovy-dum-na-spici-hranice-na-morave/devel-detail/207>>



Obr. 20: Bytový dům Na Špici (zdroj: <http://reality.eurobydleni.cz>)

Luxusní byty v Teplicích nad Bečvou

Jedná se o zrekonstruovanou funkcionalistickou budovu, která je veřejnosti známá jako vila Ladislava Říhovského (vystavěna v letech 1933 – 1934). Lokalita domu je nedaleko města Hranice na Moravě. Na dohled se nachází tenisové kurty, lázeňská kolonáda na nábřeží řeky Bečvy se vstupem do Zbrašovských aragonitových jeskyň a přilehlé parky⁸⁶.



Obr. 21: Vila v Teplicích nad Bečvou (<http://www.byty-nemovitosti.cz>)

⁸⁶ Data převzata z: Byty – nemovitosti [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.byty-nemovitosti.cz/byty--Prodej-luxusnich-bytu-v-Teplicich-nad-Becvou-914.htm>>

ORP Jeseník

U správního obvodu Jeseník je bytová výstavba ovlivněna atraktivitou bydlení. V okolí města Jeseníku je velmi významným faktorem jeho rekreační atraktivita a to zejména lázeňská funkce sídel Jeseník a Lipová-lázně. Vysoké ceny pozemků ve městech, preference bydlení v rodinných domech a kvalitní obytné prostředí s rekreačním zázemím posiluje zájem o bytovou výstavbu v okolí města Jeseník. Výjimkou je region Javornicko, který je poznamenán dopravní odlehlostí (Hon, J. a kol. 2008).

Byty Horní Lipová -lázně

Byty v Horní Lipové lázni vznikly jsou příkladem přestavby staršího rekreačního střediska. Na místě bylo postupně zrekonstruováno 40 bytových jednotek. Projekt byl vytvořen tak, aby stavba citlivě doplňovala krajinnou křivku a přitom si uchovala základní předpoklady moderního bydlení. Stavba byla dokončena v březnu 2010⁸⁷.



Obr. 22: Byty Lipová-lázně (zdroj: <http://www.smreality.cz/>)

Ostružná – Ramzová – horské apartmány

Tyto horské apartmány vznikly po úspěšně zrealizované přestavbě bývalého rekreačního zařízení na nové horské apartmány, která byla završena kolaudací v prosinci roku 2006. Nový objekt čítá 30 bytů se nachází na jižním svahu těsně pod lesem. Výhodou tohoto místa je jeho dopravní dostupnost⁸⁸.

⁸⁷ Data převzata z: SM reality [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.smreality.cz/>>

⁸⁸ Data převzata z: Byty-nemovitosti [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.byty-nemovitosti.cz/byt--Ramzova-v-Jesenikach-horske-apartmany-2-etapa-911.htm>>



Obr. 23: Horské apartmány Ostružná (zdroj: <http://www.byty-nemovitosti.cz>)

ORP Lipník nad Bečvou

V posledních letech pozorujeme nižší bytovou výstavbu ve správním obvodu, která nabyla charakteru individuální výstavby rodinných domů. Území s vyšší intenzitou bytové výstavby lze označit obce Dolní Újezd, Osek nad Bečvou a Týn nad Bečvou. Zmíněné obce leží v zázemí města Lipník nad Bečvou, a především se nacházejí v zázemí nedaleko dalších větších měst (Hranice, Přerov, Olomouc). Tato sídla nabízejí více služeb, pracovních míst a školských zařízení, zároveň jsou s nimi obce propojeny dopravními cestami. (Hon, J a kol. 2008).

Výstavba RD – čtvrť sv. Jakuba – Lipník nad Bečvou

Developerská společnost připravuje projekt, jehož cílem bude vybudování nové čtvrti nízkonákladových a nízkoenergetických rodinných domů v souladu s územním plánem města Lipník nad Bečvou. Rodinné domy se budou nacházet v lokalitě „Na hliníku“. Jedná se o místo, které se nachází mimo záplavové území s krásným výhledem do údolí řeky Bečvy a na hrad Helfštýn. Pozemek se nachází na okraji obytné zóny a přímo navazuje na stávající zástavbu rodinných domů⁸⁹.

⁸⁹ Data převzata z: Vasta invest [online], [cit. 5.4.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.vastainvest.cz/vystavba_domu.html>



Obr. 24: Rodinné domy Lipník nad Bečvou (zdroj: http://www.vastainvest.cz/vystavba_domu.html)

ORP Šumperk

Šumperksko je obvod, kde je bytová výstavba nejnižší z celého kraje. Tento stav je dán zejména tím, že oblast Šumperka není příliš vyhledávanou lokalitou nové bytové výstavby, jedná se spíše o oblast rekreační. I přesto zde bylo realizováno několik zajímavých projektů.

Obytný prostor Senová v Šumperku (za ulicí Prievidská)

Výstavba těchto 23 řadových rodinných domů byla zahájena na podzim roku 2007. V průběhu měsíce června byly předány první byty a řadové domy novým vlastníkům. V rámci první etapy byl vybudován bytový dům a 15 řadových rodinných domů, nyní je zahájený prodej druhé etapy⁹⁰.



Obr. 25: Šumperk Senová (zdroj: www.foxreality.cz)

⁹⁰ Data převzata z: Fox reality [online], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.fortexreality.cz/cz/prodej-nemovitosti/developerske-projekty/sumperk-senova/>

Šumperk Kanadská

Připravovaný projekt developerskou společností má realizovat 13 řadových domů na ulici Kanadské v centru Šumperka.



Obr. 26: Řadové domy Kanadská Šumperk (zdroj: <http://www.san-jv.cz>)

ORP Uničov

Rozvoj bydlení ve většině obcí správního obvodu má nízkou intenzitu bytové výstavby, ale i přesto dochází ke zvyšování výstavby bytů, a to nejen za pomoci developerů, ale i zásluhou bytových družstev.

Uničov – Nemocniční

Jedná se o novostavbu dvou samostatných bytových objektů. Investorem stavby je stejně jako u projektu Šternberk – Světlov, Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově. Družstevní způsob výstavby umožňuje financování a následný způsob platby naprosto odlišně od jiných developerů⁹¹.

⁹¹ Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově vzniklo v 80. letech minulého století sloučením Okresního výstavbového bytového družstva Olomouc a různých menších bytových družstev v Uničově, Šternberku, Litovli a menší měrou též v Olomouci. Společenství vlastníků jednotek vznikají především v domech, jež mají splacenou anuitu a nájemníci požádali o převod bytů do vlastnictví, a nebo v domech, které dříve patřily městům či obcím, a ty je odprodaly do vlastnictví nájemníkům.



Obr. 27: Uničov – Nemocniční (zdroj: <http://www.byty-unicov.cz/uvod.do>)

ORP Zábřeh

Správní obvod Zábřeh má celkově podprůměrnou intenzitu bytové výstavby, která je následkem nízkých příjmů a vysokou nezaměstnaností. Výrazný nárůst výstavby rodinných domů byl v posledních letech zaznamenán především v obcích Nemile, Hančina a Postřelmov. Pro území je typické obecně podprůměrný podíl bytů v panelových domech, ale i přesto jsou zde realizovány projekty výstavby.

Zábřeh – Zahradní ulice

Cihlový bytový dům, kde bylo za developerskou činností vystaveno 20 nových bytových jednotek.



Obr. 28: Bytový dům Zábřeh – Zahradní (zdroj: www.byty-nemovitosti.cz)

10. VÝZKUM KVALITY A KVANTITY BYDLENÍ VE VYBRANÝCH OBCÍCH OLOMOUCKÉHO KRAJE

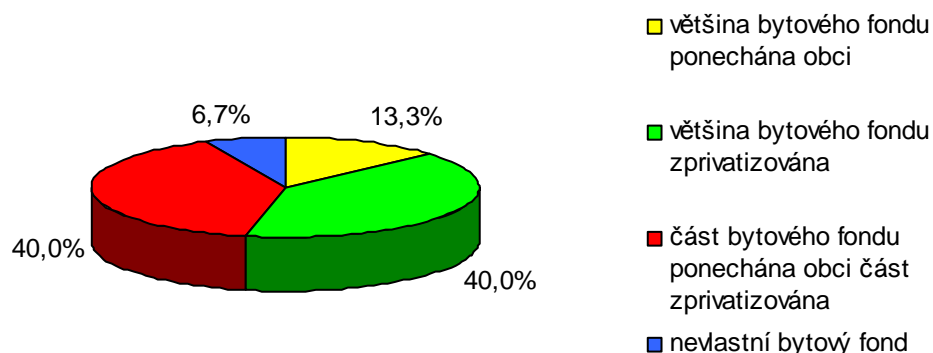
Data, která byla získána na základě dotazníkového šetření, přinesla informace nejen o struktuře domovního a bytového fondu v oslovených obcích, ale dotazy byly zaměřeny i na privatizaci a na způsoby jakým obce postupovaly při nakládání s jejich majetkem. Otázky se také týkaly dotací a podpor bydlení, které obce využívaly nebo plánují využívat, bytové politiky a dostupnosti bydlení. Otázky byly inspirovány dotazníkovým šetřením, které každoročně provádí po celé České republice Ústav územního rozvoje⁹² a je zaměřen na získání potřebných údajů a informací o obecním bytovém fondu, prováděné pro Ministerstvo pro místní rozvoj.

část A) PRIVATIZACE

Otázka 1.: *Jak vaše obec naložila s bytovým fondem, který byl po roce 1989 převeden do vlastnictví obcí podle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí?*

Jak ukazuje následující graf 19, většina obcí buď již zcela zprivatizovala bytový fond a nebo část bytového fondu ponechala obci a část zprivatizovala, jedná se o 80 % dotázaných obcí. Zde je patrný rozdíl ve velikosti oslovených obcí. Obce větších velikostních kategorií, tedy oslovené obce s rozšířenou působností, zákonem o přechodu majetku ČR do vlastnictví obcí získalo dostatek bytového fondu. Oproti tomu malé obce v zázemí města Olomouce, které byly také osloveny většinou žádný bytový fond nevlastní, tudíž zde nemohlo dojít k privatizaci. Tyto malé obce zákonem o převodu majetku do vlastnictví obcí získaly většinou domy sloužící pro sociální bydlení (domy s pečovatelskou službou apod.), které si ve vlastnictví ponechaly. Například v obci Samotíšky byl převeden pouze jeden byt, který je doposud v majetku obce a obec si ho hodlá ponechat. Obce Křelov-Břuchotín a Hlušovice žádný bytový fond nevlastní a nevlastnily, tudíž k žádné privatizaci nedošlo.

⁹² Data převzata z: Ústav územního rozvoje [online], 22.2.2011 [cit. 31.3.2011]. Dostupné z WWW: <<http://www.uur.cz>>



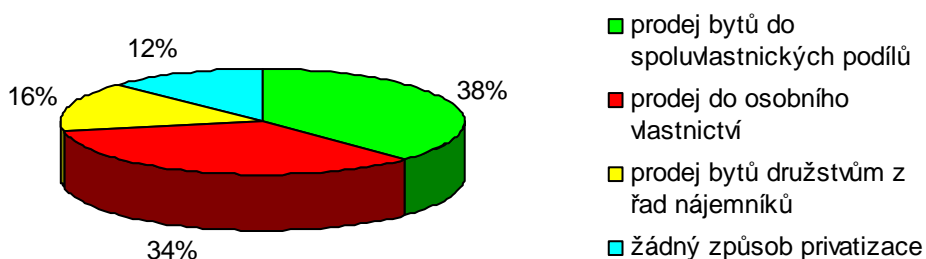
Graf 19: Průběh privatizace v oslovených obcích Olomouckého kraje – výsledky dotazníkového šetření

Otázka 2.: *Pro jaký způsob privatizace obecních bytů se vaše obec nejčastěji rozhodla?*

Obecně máme dva základní směry privatizace, které byly v předchozí době použity. Jak uvádí Grombiřík (2006) určitá část obcí nabízela byty k privatizaci za značně nízkou cenu, zde došlo k příznivé reakci ze strany nájemníků a privatizace zde proběhla velmi úspěšně a rychle. Důsledky této privatizace byly ty, že část majitelů vytvořily družstvo (společenství vlastníků), sdružili finanční prostředky, které ušetřili při koupi bytů a začali dům regenerovat. Další část majitelů se k nemovitosti choval lhostejně a ta poslední část nájemníků byt se značným ziskem prodala. Další část obcí nabízela privatizaci za podstatně vyšší cenu, i když tato hodnota byla pod tržní cenou, mnoho nájemců se bouřilo, ale i přesto došlo k částečné privatizaci. Novým trendem v privatizaci u mnoha obcí je zregenerovat stávající fond a získat tak vyšší finanční prostředky za jeho prodej.

Nejvíce dotázaných respondentů odpovědělo, že upřednostňovali prodej stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů a dále pak do osobního vlastnictví stávajícím nájemníkům. Město Olomouc se nejčastěji rozhodlo své byty prodávat do spoluvlastnických podílů a do osobního vlastnictví stávajícím nájemcům. Města Jeseník, Zábřeh a Zlaté hory prodávají byty jak do spoluvlastnických podílů tak i družstvům, které vznikly ze stávajících nájemců. Město Šternberk zvolilo způsob privatizace prodejem bytů do osobního vlastnictví a také prodej bytů družstvům z řad nájemníků. Pro prodej třetím osobám se nerozhodla žádná z oslovených obcí, ovšem Olomouc tento prodej zvažuje.

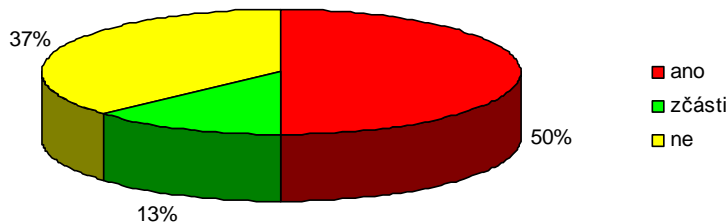
Obce, které si ponechaly veškerý bytový fond nebo žádný nevlastní, žádnou privatizaci neprovedly, jsou to obce Hněvotín, Hlušovice, Samotišky a Křelov-Břuchotín.



Graf 20: Způsoby privatizace – výsledky dotazníkového šetření

Otázka 3.: . *Je o privatizaci v současné době zájem?*

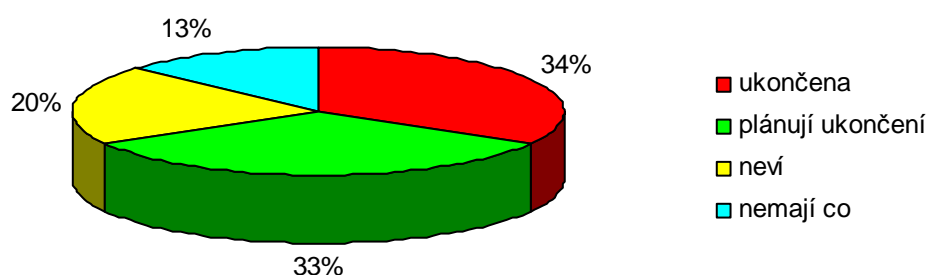
Polovina oslovených obcí uvedla, že je i v současné době o privatizaci zájem. Obce, ve kterých zájem vůbec není jsou, až na Zábřeh na Moravě, většinou malé obce v okolí města Olomouce, kde již není co privatizovat, tudíž zde není žádný zájem o privatizaci. Jen 13 % oslovených obcí uvedlo, že je zájem o privatizaci částečný.



Graf 21: Současný zájem o privatizaci – výsledky dotazníkového šetření

Otázka 4.: *Kdy dojde k předpokládanému ukončení privatizace obecních bytů? Nebo uveďte rok, kdy byla privatizace ve vaší obci ukončena.*

Na tuto otázku byly odpovědi velmi rozdílné. Již 34 % obcí ukončilo privatizaci mezi lety 2000 až 2010. Z dotázaných jako první privatizaci v roce 2000 ukončila obec Přáslavice, v roce 2010 Hranice na Moravě. Nejvíce respondentů uvádí předpokládané ukončení privatizace v letošním roce 2011. Nejzazší termíny ukončení privatizace, které respondenti uvádějí, jsou Lipník nad Bečvou (2014) a město Prostějov (2024). Prostějov dále uvedl, že v tomto termínu je počítáno s privatizací bytů, které byly postaveny na základě dotačních titulů z let 2000 až 2003, kde byla finanční spoluúčast obce a nájemníků bytů na výstavbě. Dotace měla zakomponovat mimo jiné podmínku, že byty nesmí obec po dobu 20 let prodat. Až 20 % z oslovených obcí zatím nemají přesný termín ukončení a další 13 % obcí nemají již co privatizovat a zbývající bytový fond si ponechávají pro sociální bydlení. Obec Grygov vlastní pouze jeden byt, který nebude privatizovat. A obec Samotíšky uvedla, že na 34 bytových jednotek obdržela dotaci ze SFRB a po uvolnění podmínky vlastnictví bytu obcí budou také uvažovat o privatizaci. Například město Olomouc uvedlo, že nemá co prodávat, nicméně z důvodů finanční krize město zahájilo prodej „rodinného stříbra“. Doprodávají se tzv. zůstatkové byty podle zákona č. 72/1994 Sb., což jsou domy v centru, které se prodávají třetím osobám. Pozornost města je soustředována na domy, které zůstanou nastálo v majetku města. Ve městě sice stále probíhá privatizace městského nájemního bydlení, ale v roce 2003 byl schválen seznam domů, které nebudou nabízeny k odprodeji, jedná se celkem o 130 domů.



Graf 22: Ukončení nebo předpokládaného ukončení privatizace – výsledky dotazníkového šetření

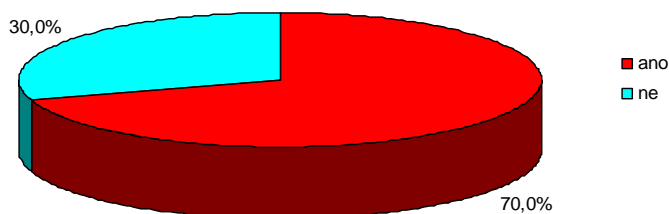
Všeobecný trend obcí je zbavovat se svého bytového fondu, proto je možné předpokládat, že počet domů ve vlastnictví obcí bude neustále klesat (Slavata, 2003). Privatizační proces dosáhl největšího rozmachu ve druhé polovině devadesátých let. Jeho rozsah se ale celkově oproti roku 1990 zmenšil, protože do vlastnictví obcí byl převáděn hluboce ztrátový a často zdevastovaný bytový fond. Vzhledem k tomu, že současně nebyly vytvořeny příslušné předpoklady potřebné ke správě, údržbě a opravám obecního fondu, vedla tato skutečnost obce ke snaze bytový fond privatizovat (Poláková, 2006).

Otázka 5.: Eviduje vaše obec žádosti o přidělení obecního bytu?

Tato otázka se týká bytů, které si obec ponechala ve svém vlastnictví. Cílem bylo zjistit, jak s obecními byty obec nakládá, zda evidují žádosti o byt a pokud ano, podle jakých kritérií přidělují žadatelům obecní byty. Tato kritéria byla ve většině obcí shodná. Obce by se měly snažit vytvořit podmínky, za kterých si občané budou bytové potřeby uspokojovat především sami a budou to považovat za samozřejmé. Obec samostatně hospodář s byty, které jsou v jejím vlastnictví. Působnost obcí upravuje zákon o obcích, pronajímání bytů upravuje občanský zákoník. Obec si může sama stanovit pravidla pro pronajímání bytů, obecní byty jsou vždy nájemní. Počet obecních bytů v posledních letech klesá, část domů byla vrácena rodinám původních majitelů v restituci, další domy jsou privatizovány nebo jsou celé domy prodávány právníckým osobám (např. družstvům), které nájemníci vytvoří. Obecní byty jsou považovány za nejstabilnější a přitom levné bydlení. Konkrétní pravidla stanovená obcemi někdy znevýhodňují cizince tím, že stanovují podmínku dlouhodobého trvalého pobytu v této obci nebo podmínku státního občanství ČR. V jiných obcích není vůbec veden seznam žádostí o byt a byty jsou pronajímány formou výběrového řízení. Systém je nastaven tak, aby mohli být uspokojeni hlavně žadatelé, kteří z vážných sociálně-zdravotních důvodů nejsou schopni zajistit si vlastní bydlení (Šilhánková, 2006).

Převážná většina oslovených obcí, což je 70 %, eviduje žádosti o byt. Pravidla podle kterých přidělují obecní byty se mnohdy shodovala v základních bodech. Žadatel nesmí vlastnit bytový dům, rodinný dům nebo byt, nesmí být nájemcem bytu, musí mít splněné finanční závazky vůči obci a dále rozhoduje věk a zda je žadatel občanem obce. Kupříkladu v Konici přidělují byty podle data podání žádosti, ale jsou upřednostněny sociální, zdravotní důvody a občané. Kojetín a Němčice nad Hanou vedou pouze seznam

žadatelů. Menší obce jako je Hněvotín a Bohuňovice evidují žádosti jen do domů s pečovatelskou službou.



Graf 23: Evidence žádostí o obecní byt – výsledky dotazníkového šetření

část B) BYTOVÁ POLITIKA, PODPORA BYDLENÍ, ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

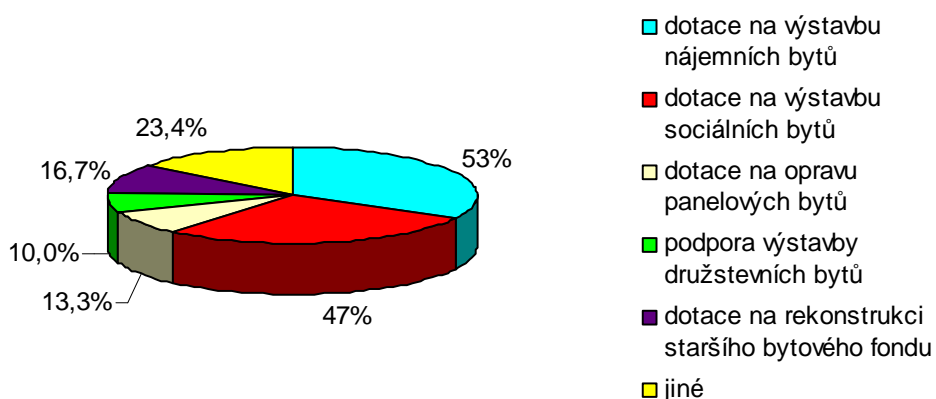
Otázka 6.: *K jakým účelům vaše obec využívá (využívala) programy a dotace státu na bytový fond?*

Otázka je zaměřena právě na dotace a podporu státu, které obce využívaly či využívají na bytový fond. Zvolené možnosti odpovědí byly vybírány, tak aby zahrnovaly všechny nejčastěji čerpané dotace poskytované MMR a SFRB⁹³. Respondenti mohli zahrnout více odpovědí nebo uvést jinou dotaci, kterou čerpali.

⁹³ Počátkem devadesátých let převládalo v podpoře bydlení dofinancování tzv. komplexní bytové výstavby - dokončení rozestavěnosti z osmdesátých let. Postupně se však měnila struktura podpory politiky bydlení. Stát podporoval výstavbu domů s pečovatelskou službou, začala podpora nájemního bydlení, stavebního spoření i sociálních bytů. Od poloviny roku 1996 bylo administrací opatření na podporu bydlení pověřeno nově vzniklé **Ministerstvo pro místní rozvoj**. Nejvíce využíván byl Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury. Obce velmi využívaly Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou. Existovaly rovněž půjčky obcím na opravy, rekonstrukce, modernizace a rozšíření bytového fondu (bezúročná desetiletá půjčka do obecních fondů bydlení). V roce 2001 vstoupil aktivně do oblasti financování bytové politiky **Státní fond rozvoje bydlení**.

SFRB realizoval několik různých nástrojů podpory bydlení, zde jsou příklad těch nejvýznamnějších:

- **Program Panel**, který byl zaměřen na opravy a rekonstrukce pouze panelových bytových domů a nyní umožňuje podpořit i komplexní opravy bytových domů postavených za pomoci klasických technologií.
- **Podpora regenerace panelových sídlišť**, což byla nevratná investiční a neinvestiční dotace na realizaci úprav sídlištních exteriérů poskytovaná obcím původně ve výši až 70 % rozpočtových nákladů od roku 2003 stanovena maximální hranice výše dotace v objemovém vyjádření.
- **Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury**, tento program byl od roku 2003 zacílena pouze na skupiny nízkopříjmových domácností. Od roku 2007 byly poskytovány pouze dotace na výstavbu technické infrastruktury.
- **Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou** byla uzavřena v roce 2002.
- Programu podpory rozvoje území výrazně postižených redukcí nebo zánikem vojenských posádek, týkající se rekonstrukcí bývalých vojenských objektů pro účely nájemního bydlení.



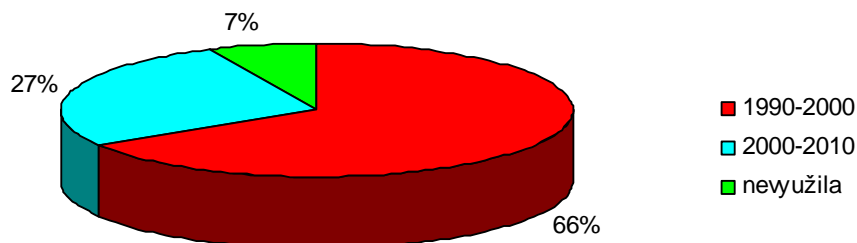
Graf 24: Čerpané dotace na podporu a rozvoj bydlení – výsledky dotazníkového šetření

Z oslovených obcí, až na obec Grygov, každá nějakým způsobem využila a využívá dotace a podporu státu na bydlení. Z grafu 24 vyplývá, že více než polovina oslovených obcí využila na rozvoj bydlení v obci dotace na výstavbu nájemních bytů a dále dotace na výstavbu sociálních bytů. Dotace na opravu panelových sídlišť využilo 13,3 % z dotázaných obcí. Podporu výstavby družstevních bytů využily obce Šternberk, Šumperk a Hranice. Poměrně velké zastoupení a to 16,7 % bylo i využití dotace na rekonstrukci staršího bytového fondu. Zbýlých 23,4 % obcí využilo jiné dotace a podpory bydlení. Město Prostějov mimo dotací na výstavbu sociálních bytů, čerpalo i dotace na výstavbu podporovaných bytů z příspěvků MMR. Obce Bohuňovice, Hlubočky a Hlušovice využily dotace na technickou infrastrukturu (zasíťování) pozemků pro novou výstavbu. Většinou se jednalo o individuální výstavbu rodinných domů.

Otázka 7.: *Od kterého roku vaše obec využívá tyto podpůrné prostředky státu a kolik bytů bylo tímto způsobem postaveno či zrekonstruováno?*

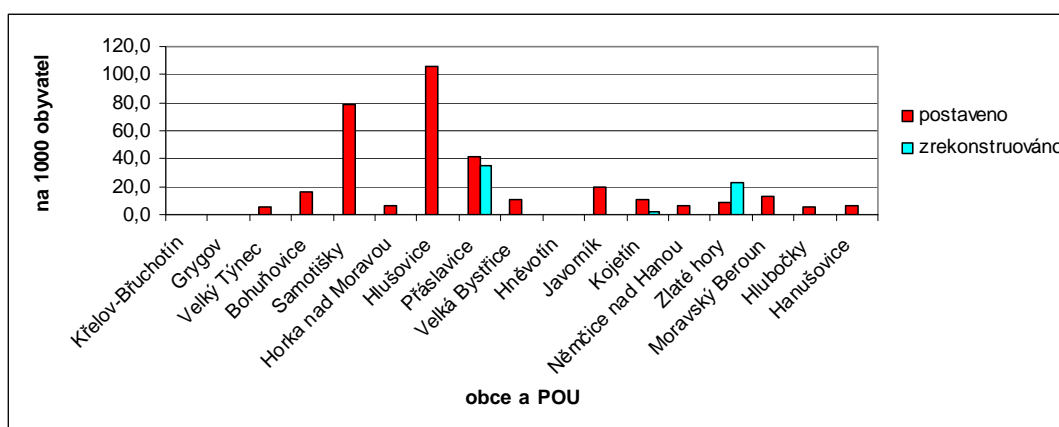
Z grafu 25 je zřejmé, že obce čerpaly podpůrné prostředky především v devadesátých letech minulého století, nejvíce pak v letech 1997 a 1999. Obce Křelov – Břuchotín a Grygov jako jediné žádné podpůrné programy zatím nevyužily. Díky podpůrným programům státu bylo, podle odpovědí osob zodpovídajících za oblast bydlení v oslovených obcích, nově vystaveno celkem 2964 bytů a zrekonstruováno bylo 473 bytů

(viz graf 25). Tyto údaje jsou přibližné, protože podrobnou evidenci těchto bytů všechny obce nevedou.



Graf 25: Rok od kterého obec využívala podpůrné prostředky státu – výsledky dotazníkového šetření

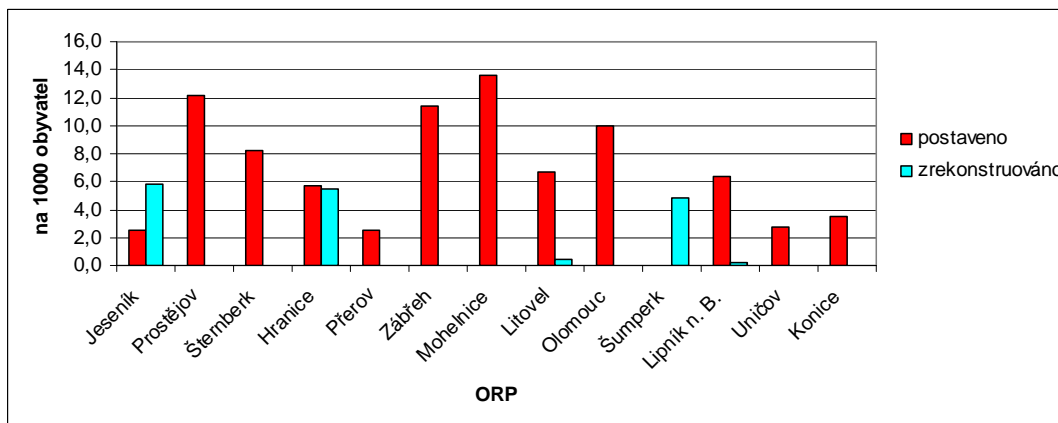
Nejvíce domů bylo díky dotací státu postaveno v Hlušovicích, tam se jednalo o dotace na zasítování pozemků pro novou bytovou výstavbu. Jak uvedl starosta, obec se za posledních deset let ztrojnásobila, a i výstavba byla oproti ostatním obcím nadprůměrná. Obdobně tomu bylo i v Bohuňovicích, kde bylo tímto způsobem dotováno 16 domů na tisíc obyvatel. Dále pak v Samotíškách, Přáslavicích a ve Velké Bystřici.



Graf 26: Nově postavené a zrekonstruované byty s využitím dotace v POÚ a obcích v zázemí Olomouce na tisíc obyvatel – výsledky dotazníkového šetření (počítáno k 31.12.2008)

Město Šumperk naproti tomu čerpalo dotace především na rekonstrukci starého bytového a domovního fondu. Ve většině obcí převažuje nová výstavba nad rekonstrukcí a v obcích Jeseník, Hranice a Zlaté hory využily dotace jak na novou výstavbu tak na rekonstrukci. Pouze osm z oslovených obcí uvedlo čerpání státní dotace na

zrekonstruování stávajícího bytového fondu. Nejvíce takto zrekonstruovaných bytů bylo podle uvedených údajů na tisíc obyvatel v Přáslavicích a ve Zlatých horách, následuje Jeseník, Hranice, Kojetín a Litovel.

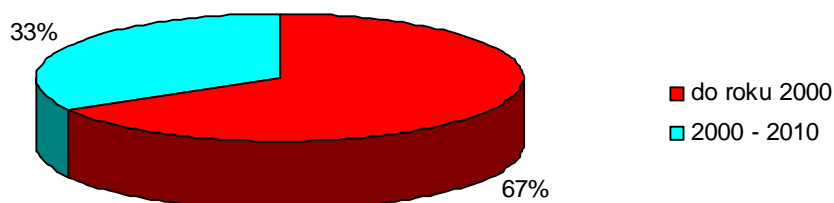


Graf 27: Nově postavené a zrekonstruované byty s využitím dotace v ORP na tisíc obyvatel – výsledky dotazníkového šetření (počítáno k 31.12.2008)

Ve většině obcí převažuje nová výstavba nad rekonstrukcí a v obcích Jeseník, Hranice a Zlaté hory využily dotace jak na novou výstavbu tak na rekonstrukci. Město Hranice uvedlo, že se v současné době zaměřuje na podporu nové bytové výstavby a regeneraci městských sídlišť. Pozitivně je hodnocena existence zařízení pro sociálně slabší občany (zejména seniory), naopak za negativní lze označit malé čerpání dotací na národní i evropské úrovni a pomalý postup rekonstrukce některých částí města. V Olomouci probíhá regenerace městských bytových domů na základě Střednědobého plánu investic a oprav domů v majetku města a ve správě SNO (správa nemovitostí Olomouc, a.s.)⁹⁴. Pozornost je soustředována na domy, které zůstanou na stálo v majetku města. Podpora stávajícího bytového fondu je poskytována i soukromým majitelům a to formou úvěrů na rekonstrukci bytových domů a nově formou poskytnutí příspěvků z Povodňového fondu (nevratná dotace jednotlivým vlastníkům nemovitostí poškozených záplavami v roce 2006).

⁹⁴SNO a.s. - Správa nemovitostí Olomouc, akciová společnost města

Otázka 8.: *Ve kterém roce byl ve vaší obci pořízen územní plán? Jsou ve vašem územním plánu zachyceny pozemky pro novou bytovou výstavbu? Pokud ano, připravujete tyto pozemky pro budoucí výstavbu?*



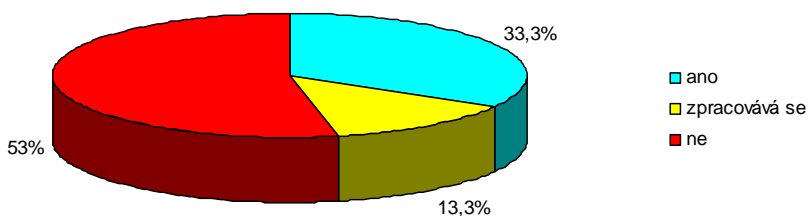
Graf 28: Rok pořízení územního plánu v obci – výsledky dotazníkového šetření

Většina obcí uvedla, že chystá nový územní plán a nyní využívá plánování z devadesátých let. Pouze Litovel má zastaralý územní plán ze sedmdesátých let, ale pracuje na novém, který měl být vydán v roce 2010. Všechny oslovené obce uvedly, že jsou v jejich územním plánu zachyceny pozemky pro novou bytovou výstavbu. Na otázku, zda připravují tyto pozemky pro budoucí výstavbu polovina dotázaných uvedla, že připravují pozemky, a to vybudováním technické infrastruktury. Obce Zábřeh na Moravě a Hlubočky připravují své pozemky jen zčásti. Město Uničov uvedlo, že připravuje pouze pozemky pro rodinné domy, pro bytové domy stavěné developery nikoliv. Obce Grygov a Přáslavice uvedly, že tyto pozemky připravují investoři, kteří pozemky odkoupili.

Otázka 9.: *Má vaše obec zpracovaný a schválený koncepční nebo jiný dokument pro rozvoj bydlení a bytové politiky obce?*

Na tuto otázku odpovědělo více než 50 % dotázaných, že nikoliv. Města Javorník a Šumperk uvedla, že koncepce bytové politiky bude řešena v novém, připravovaném územním plánu. Zábřeh na Moravě odpověděl, že rozsah bydlení zajišťovaný městem považují za dostačující a město Hranice řeší tuto problematiku v programu rozvoje města. Dalších 33,3 % dotázaných obcí využívá koncepční či strategický plán rozvoje města a zbylých 13,3 % dotázaných právě tyto dokumenty zpracovává. Město Prostějov například

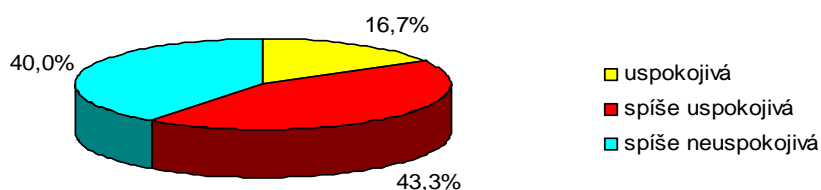
připravuje Konceptci bytové politiky města Prostějov, tzv. Strategický plán rozvoje města⁹⁵.



Graf 29: Dokumenty pro rozvoj bydlení a bytové politiky v obci – výsledky dotazníkového šetření

Otázka 10.: *Jak hodnotíte dostupnost bydlení ve vaší obci?*

Poslední dotaz této části dotazníku byl zaměřen na hodnocení dostupnosti bydlení v obci. Neuspokojivá dostupnost bydlení nebyla zjištěna v žádné z obcí, ale 45,8 % dotázaných uvedla, že je situace spíše neuspokojivá. Dalších 41,7 % dotázaných uvedla, že dostupností bydlení v jejich obci je spíše uspokojivá. A pouze 12,5 % dotázaných je s dostupností bydlení spokojena



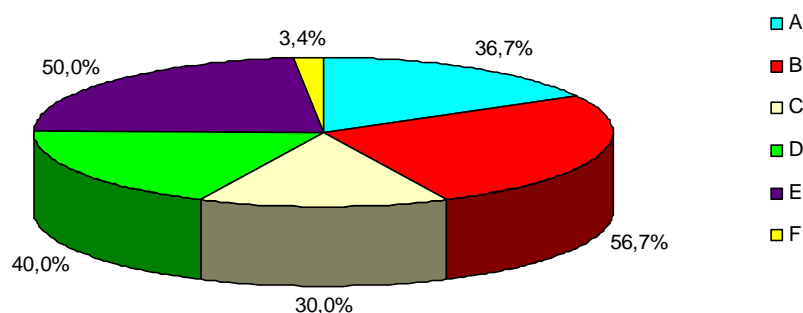
Graf 30: Spokojenost s bydlením v obci – výsledky dotazníkového šetření

⁹⁵ Strategický plán rozvoje města (SPRM) je ucelený koncepční plán rozvoje města propojený na rozvoj celého regionu či větších územních celků. SPRM musí být v souladu s Územním plánem města a jsou v něm zahrnuty všechny strategické dokumenty rozvoje města. SPRM je pořizován jako dokument dlouhodobé koordinace veřejných a soukromých aktivit demografického, ekonomického, sociálního, kulturního a ekologického charakteru na území města. Hlavním smyslem je organizace rozvoje města a koordinace jednotlivých zájmů tak, aby město prosperovalo jako celek (www.prostejov.eu).

část C) VIZE DO BUDOUCNA

Na otázku, jak vidí do budoucna rozvoj bydlení v jejich obci a jakým způsobem plánují podporovat bydlení, měli respondenti na výběr tyto možnosti:

- a) regenerace stávajícího bytového fondu
- b) podpora výstavby bytů a rodinných domů ve všech možných vlastnických formách
- c) prodej domů do vlastnictví
- d) čerpání dotací a podpor bydlení
- e) vytvoření prostředí pro nové investory bytové výstavby
- f) jiné



Graf 31: Vize do budoucna – výsledky dotazníkového šetření

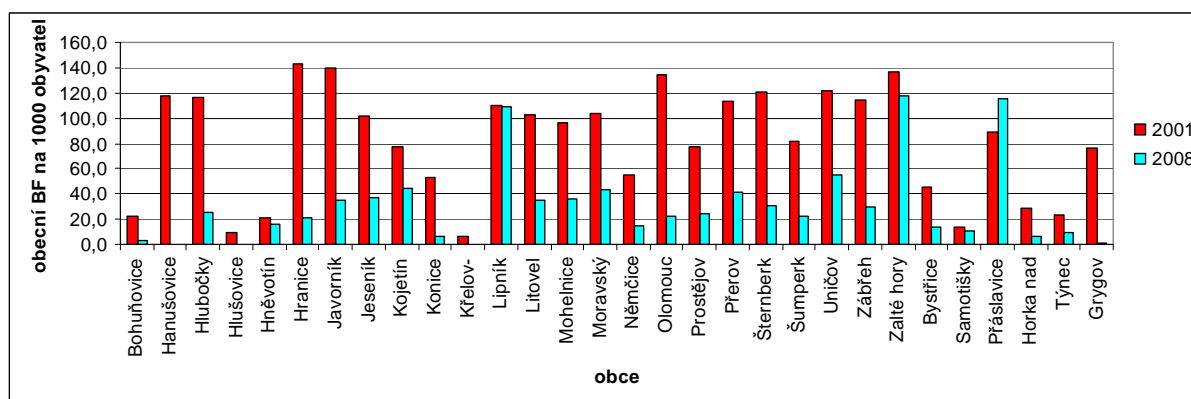
Nejvíce vidí starostové budoucí rozvoj obcí v podpoře výstavby bytů a rodinných domů a vytvoření prostředí pro nové investory bytové výstavby. Další obce plánují do budoucna čerpat dotace a podpory bydlení od státu. Regenerovat stávající bytový fond plánuje 36,7 % obcí a dále prodávat obecní domy a byty do soukromého vlastnictví plánuje také 30 % obcí. Zbýlých 3,4 % má jiné plány do budoucna. Obec Hlušovice uvedla, že se od roku 1989 ztrojnásobila co do počtu obyvatel rodinných domů. Obec stačila budovat technickou infrastrukturu, aby mohly být napojeny další areály obytných domů, nestačila však již na vybavení obce samotné. Do budoucna tedy chtějí zajistit prostředky na nájemní bydlení a vybavení obce. Ve městě Olomouc je nová bytová výstavba realizována soukromými developerskými společnostmi. Výstavba nových bytových a řadových domů je realizována na pozemcích, které nebyly v majetku města. Město analyzuje stávající plochy pro bydlení, hodnotí návrhové lokality pro bydlení, s cílem zajistit dostatečné množství ploch pro bydlení v novém územním plánu sídelního útvaru Olomouc. Velký

rozvoj je v residenčních čtvrtí v Olomouci (Nová Ulice, Neředín, Slavonín, Povel). Město Šternberk uvedlo, že plánuje další výstavbu v několika lokalitách. Zároveň zpracovalo projekt pro regeneraci panelových sídlišť a využívá fondy Evropské unie k regeneraci a revitalizaci městského centra, zejména urbanistického prostoru městské památkové zóny.

část D) STRUKTURA DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU

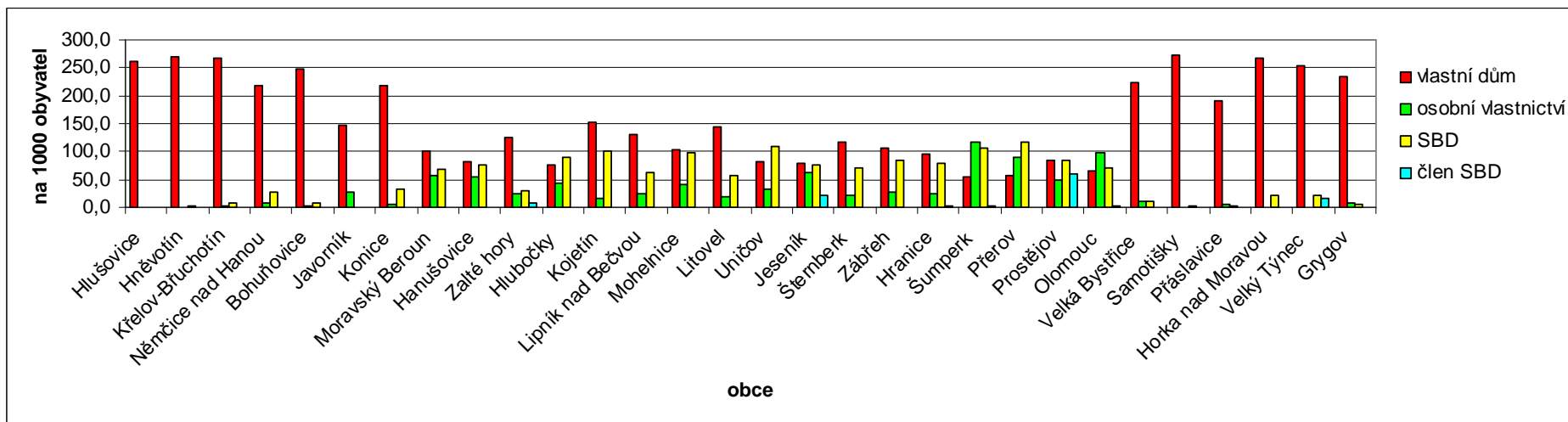
Údaje o domovním a bytovém fondu jsou uváděny naposledy v roce 2001, kdy došlo ke sčítání lidu, domů a bytů. Proto byla poslední otázka zaměřená na strukturu obecního domovního a bytového fondu obce k 31.12.2008. Mnoho obcí tyto údaje neměla nebo nebyla ochotna je poskytnout. Tyto údaje o obecním bydlení byly poskytnuty všemi obcemi až na Hanušovice, následující grafy jsou zpracovány podle údajů ze SLDB 2001.

Graf 32 nám ukazuje, že se snížil počet obecního bytového fondu ve všech oslovených obcích, což sleduje všeobecný trend v České republice. Ke snižování docházelo především v důsledku privatizace, která je řešena v dotazníku v části A. Nejmenší úbytek obecních bytů je zaznamenán ve Zlatých horách a v Lipníku nad Bečvou. Ve zbylých oslovených obcích klesl obecní fond o více než polovinu. Město Olomouc uvedlo, že má okolo 9 600 obytných domů, trvale obydlených je 8 880. Z celkového počtu obydlených bytů (43 500) je ve vlastnictví města 25,3 %, bytová družstva obhospodařují cca 27,6 % bytů a zbylých 47,1 % je v soukromém vlastnictví.



Graf 32: Vývoj obecního bytového fondu v letech 2001 a 2008 na 1000 obyvatel
Zdroj: údaje ČSÚ a obce

V grafu 33 je možné srovnat rozdíl ve vlastnictví bytů v oslovených obcích. U velikostně menších obcí, kde převažují rodinné domy připadá nejvíce bytů ve vlastním domě. Nejvyšší hodnota byla v obcích Samotišky a Hněvotín (přes 270 domů na sto obyvatel), dále pak hodnota nad 250 domů na sto obyvatel byla zjištěna v obcích Křelov – Břuchotín, Horka nad Moravou a Hlušovice. S rostoucí velikostí obce se vlastnická struktura mění, i když u obcí do deseti tisíc obyvatel stále převažují byty ve vlastním domě a následuje vlastnictví družstevní. Pouze v obci Hlubočky převažuje vlastnictví družstevní nad soukromým. Vyrovnaný stav lze sledovat v Hanušovicích, kde ani jedna hodnota nepřesáhla sto domů na tisíc obyvatel, nejvíce bytů je zde ve vlastních domech (80 bytů na tisíc obyvatel), následují byty družstevní (76 bytů na tisíc obyvatel) a v osobním vlastnictví to bylo 54 bytů na tisíc obyvatel. U obcí do deseti tisíc obyvatel bylo zaznamenáno pouze u jedné obce, Zlaté hory, vlastnictví bytu členů bytového družstva nájemců. U obcí nad deset tisíc obyvatel sledujeme větší rozdíly ve vlastnické struktuře bytů. Byty ve vlastním domě jasně převažují u města Litovel, kde je zjištěn velký podíl rodinných domů na bytovém fondu, jedná se o 144 bytů ve vlastním domě na tisíc obyvatel. Hodnota přes sto domů na tisíc obyvatel byla dále zjištěna jen u dvou měst a to Šternberk a Zábřeh na Moravě. Vlastnictví člena bytového družstva převažuje u měst Přerov (117 bytů na tisíc obyvatel) a Uničov (110 bytů na tisíc obyvatel). Osobní vlastnictví bylo jako dominantní vlastnická struktura v roce 2001 sečteno ve městě Šumperk, kde těchto bytů připadlo 116 bytů a hned za ním následuje členství v bytovém družstvu, což činilo 107 bytů na tisíc obyvatel. Osobní vlastnictví převažuje též u statutárního města Olomouce, kde bylo sečteno těchto bytů 98 na tisíc obyvatel. Pouze u dvou dalších měst bylo zjištěno vlastnictví bytového družstva nájemců, nejvíce těchto bytů bylo v Prostějově (58 bytů na tisíc obyvatel) a ve městě Jeseník (21 bytů na tisíc obyvatel).



Graf 33: Vlastnictví bytů v oslovených obcích na tisíc obyvatel v roce 2001
 Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 2001

11. Diskuze k poznatkům

V rámci práce bylo provedeno několik dílčích analýz, které většinou potvrdily hypotézy stanovené v úvodu. Bydlení je základní lidskou potřebou a má nejen významné sociální aspekty, ale i značný vliv na hospodářský rozvoj a politickou stabilitu země (Šilhánková, 2006). Z analýz vyplynulo, že bydlení je zásadním způsobem ovlivněno řadou sociogeografických ukazatelů. Podle Tunky (2010), po roce 1989 byl výrazný nárůst pracovních příležitostí ve službách na úkor zejména průmyslové výroby, ale i zemědělství. To ovlivnilo i vývoj na trhu bydlení v Olomouckém kraji. V okresech Olomouc a Prostějov je nabídka pracovních míst vyšší a byl zde zjištěn i nejvyšší nárůst bytového a domovního fondu. Je zde koncentrována nejvyšší kvalita bydlení i vyšší bytová výstavba, kterou můžeme připisovat suburbanizaci, kdy se obrátila migrace z měst na venkov. V práci byly zjištěny zcela extrémní hodnoty ve většině sledovaných charakteristikách u ORP Konice, ať již při sledování vývoje domů či bytů. Byla zde vysoká neobydlenost, nejnižší kvalita bydlení a technická vybavenost, také bytová výstavba zde ve sledovaném období vykazovala nejnižší hodnoty v kraji. Byla potvrzena domněnka, že domovní a bytový fond narostl jak v celé republice, tak i v kraji Olomouckém. Hodnoty Olomouckého kraje však byly druhé nejnižší v České republice. Z analýzy dále vyplynulo, že přibývalo především domů rodinných, které se stavěly daleko intenzivněji než bytové domy, kterých naopak za sledovaném období ubylo, a to potvrzuje jednu z dalších hypotéz.

Cílem práce bylo rovněž porovnat změnu vlastnické struktury po roce 1989. Díky odlišné metodice sběru dat ze SLDB 1991 a 2001, bylo v práci srovnáno pouze vlastnictví domů v obou letech. Vlastnictví bytů, přesněji právní důvod užívání bytu byl sledována pouze za rok 2001. Jistě bude do budoucna zajímavé srovnání aktuálních údajů SLDB 2011, protože se dá předpokládat, že se vlastnická struktura bytového fondu od roku 2001 významně změnila. I proto byla v rámci dotazníkového šetření zjišťována struktura bytového fondu za rok 2008. Řada obcí však údaje o vlastnictví neměla nebo nebyla ochotna je poskytnout, proto byl srovnáván pouze vývoj obecního fondu, který úzce souvisí s procesem privatizace. Z šetření vlastnické struktury vyplynulo, že k největšímu poklesu státního domovního fondu došlo ve všech okresech, ORP i ve městech a na venkově. Aktuálnější údaje, pro porovnání, o vlastnictví bytového fondu přináší studie „Finanční krize v rezidenčním developementu“ od společnosti Deloitte z března roku

2009⁹⁶. Studie tvrdí, že ČR má v porovnání se zbytkem EU nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví na tisíc obyvatel. Významným faktorem je dle studie je typ nemovitosti. Převážná většina bytového fondu v rodinných domech je v osobním vlastnictví fyzických osob (více než 96 %) zatímco u bytů v bytových domů převládá spíše nájemní bydlení. Studie uvádí, že se v posledních 15 letech zvýšil podíl v osobním vlastnictví. Dále je uvedeno, že specifikem českého trhu je tzv. družstevní bydlení, které se v ostatních zemích EU nevyskytují v tak rozsáhlém měřítku.

Otázka privatizace byla v práci v zjišťována formou dotazníkového šetření, které mělo ukázat jak oslovené obce přistupovaly k privatizaci a jakým způsobem probíhal prodej domů a bytů. Většina oslovených obcí svůj bytový fond již zcela zprivatizovala a nebo část bytového fondu ponechala obci a část zprivatizovala. Je tedy možno předpokládat, že to není příliš aktuální téma. Česelský (2009), který provedl výzkum v českých městech tvrdí, že je naopak privatizace stále aktuálním tématem. Z jeho analýzy bylo patrné, že města potvrzují obecný trend ponechání si malého procenta původního komunálního bytového fondu. Na první pohled je proces privatizace ve všech velikostních skupinách měst podobná, větší dynamika je však ve městech větších, kde podíl obecního fondu klesl za 15 let na desetinu původní hodnoty, kdežto mírnější dynamika převládá ve městech malých, což bylo prokázáno i vlastním dotazníkovým šetřením v Olomouckém kraji. Nabízí se otázka, jak se bude privatizace vyvíjet nadále. V provedených výzkumech a dotazníkovém šetření byl předpokládán termín ukončení v roce 2023, přitom z výsledků předešlého šetření Ústavu územního rozvoje (Chlupová a kol., 2010) byl termín 2015. I tento vývoj je třeba nadále sledovat v rámci ČR i Olomouckého kraje.

Další hypotéza o zvyšující se bytové výstavbě, především rodinných domů se potvrdila, i když počty zahájených a dokončených bytů v kraji byly pod průměrem České republiky. Nejvíce se dokončovaly byty v ORP Olomouc, a to nejen v samotném městě Olomouc, ale především v obcích v zázemí krajského města. Při srovnání měst a venkova bylo více dokončených bytů bylo zjištěno na venkově, což si můžeme opět vysvětlit suburbanizací a již zmíněnou zvýšenou výstavbou RD. Podle článku veřejné správy, který se zabýval otázkou bytové výstavby v obcích, údaje ze studie ÚRS Praha a.s., z pohledu správních obvodů obcí s rozšířenou působností měly nejvyšší bytovou výstavbu dokončených bytů především příměstské správní obvody v okolí Prahy, Brna a Plzně.

⁹⁶ Data převzata z Deloitte [online], [cit.3.4.2011] Dostupné z WWW: <http://www.deloitte.com/assets/Dcom-CzechRepublic/Local%20Assets/Documents/cz%28cs%29_developerska_studie_210409.pdf>

Nejnižší intenzita bytové výstavby byla zaznamenána v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací české ekonomiky nacházející se v česko-polském pohraničí⁹⁷. Také z výsledků diplomové práce je zřejmé, že oblast Šumperska vykazovala nejnižší intenzitu bytové výstavby z kraje.

Předmětem dalších analýz souvisejících s tématem rozvoje na trhu bydlení může být i otázka, jak se promítne plánované zvýšení daně z přidané hodnoty na domovním a bytovém fondu. A zda tento fakt ovlivní poptávku po bytech a tím i bytovou výstavbu. Také porovnání dat s výsledky ze sčítání SLDB 2011 bude jistě zajímavé. I to mohou být témata pro další výzkum v oblasti bydlení.

⁹⁷ Data převzata z: Deník veřejná správa [online] 18.2.2010 [cit. 19.2.2011]. Bytová výstavba v obcích v letech 1997-2007. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6416678>>

12. ZÁVĚR

Bydlení a jeho problematika je velice širokým tématem, které nelze omezit pouze na statistickou oblast dat a jejich analýzu. Vývoj kvality bydlení je ovlivněn vývojem sociálně ekonomických vlivů a také doposud probíhající ekonomicko-politickou transformací české společnosti do podoby tržního prostředí, které v našich podmínkách nemá na rozdíl od jiných západoevropských zemí dlouhodobou tradici.

Na území Olomouckého kraje byly prokázány obecně známé skutečnosti související s bydlením v celé České republice. Je patrné rozšíření domovního a bytového fondu, ale také zlepšení kvalitativních parametrů úrovně bydlení. Ze srovnání výsledků sčítání lidu, domů a bytů provedeného v této práci vyplývá, že se v Olomouckém kraji trvale zvyšuje jak počet domů, tak i bytů, současně se ale také zvyšuje počet i podíl neobydlených domů a bytů. Z hlediska struktury převažují v domovním fondu rodinné domy, jejich podíl mezi posledními dvěma sčítáními mírně vzrostl při poklesu podílu bytových domů. Upřednostňování staveb rodinných domů před bytovými domy značí proměnu v náhledu na moderní pojetí bydlení, ovlivněných socialistickou politikou předrevoluční doby. Zvýšení rodinných domů, lze také přisuzovat procesu suburbanizace, který se po roce 1989 výrazně projevil především v okolí města Olomouce a Prostějova. V rámci současného trendu výstavby rodinných domů se také zvyšuje počet soukromých vlastníků nemovitostí. I bytová výstavba v celé republice prošla po roce 1989 zásadními změnami. Silný propad zahajování bytové výstavby v polovině devadesátých let se v několikaletém odstupu projevil i mezi dokončovanými byty v Olomouckém kraji. Bytová výstavba v kraji byla pod průměrem České republiky, ale neustále se zvyšuje a to především výstavbou rodinných domů. V Olomouckém kraji dochází ke zkvalitňování bydlení, ale existují i významné vnitroregionální rozdíly, které jsou pro kraj specifické.

Klíčová slova:

Bydlení, bytová politika, bytová výstavba, suburbanizace

SUMMARY

Housing and its issue is a very broad topic that cannot be reduced into the statistic's area and its analysis. Progress of quality of housing is affected by progress of socio-economic impacts, and also by current economical and political transformation of the Czech society into a market environment, which doesn't have a long tradition in the Czech Republic unlike in other western European countries.

Within the Olomouc region, generally known facts related to the housing in the Czech Republic, have been proved. Expansion of housing stock is noticeable and the improving of quality parameters of housing standards is noticeable as well. Results of a comparison of census and housing included in this work show us, that as the number of houses and flats in the Olomouc region has steadily increased, as the number and percentage of unoccupied houses and flats has fluently risen up. In terms of structure the fund of domestic houses prevailed. Their number rose up between the last two censuses, meanwhile the percentage of residential homes decreased. Family houses preference instead of building residential buildings, indicates the change of view for modern living concept, which has been influenced by socialist policy of pre-revolutionary period. The increase of family houses can also be attributed to the process of suburbanization, which could be strongly seen in the surroundings of Olomouc and Prostějov after 1989. The current trend of building family houses has also increased the number of private property owners. And residential construction underwent a substantive change throughout the country after 1989. A strong decline in housing construction in mid-nineties had an influence on ending phase of new development in Olomouc region. Housing construction in Olomouc region was below of the Czech Republic average, but has been constantly increasing, especially thanks to the construction of family houses. The Olomouc region is improve the quality, but that there are significant intra-regional differences that are region specific.

Key words:

Housing, housing policy, housing construction, suburbanization

SEZNAM ZKRATEK

BD...	BYTOVÝ DŮM
BF...	BYTOVÝ FOND
BV...	BYTOVÁ VÝSTAVBA
CD...	CENZOVÁ DOMÁCNOST
ČSÚ...	ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD
ČR...	ČESKÁ REPUBLIKA
DF...	DOMOVNÍ FOND
EU...	EVROPSKÁ UNIE
MMR...	MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ
NOB	NEOBYDLENÝ BYT
NOD...	NEOBYDLENÝ DŮM
ORP	OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
POÚ...	POVĚŘENÝ OBECNÍ ÚŘAD
RD...	RODINNÝ DŮM
SFRB...	STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ
SLDB...	SČÍTÁNÍ LIDU, DOMŮ A BYTŮ
TO...	TRVALE OBYDLENÝ
TOB...	TRVALE OBYDLENÝ BYT
TOD	TRVALE OBYDLENÝ DŮM

SEZNAM TABULEK

- Tab. 1:** Přehled územní struktury Olomouckého kraje
- Tab. 2:** Podíl obyvatelstva ve velikostních skupinách obcí podle ORP v roce 2001
- Tab. 3:** Vývoj domovního v letech 1991 a 2001 v ČR
- Tab. 4:** Vývoj DF v krajích ČR na 1000 obyvatel a přírůstek mezi lety 1991 - 2001
- Tab. 5:** Vývoj TO DF v krajích ČR na 1000 obyvatel a přírůstek mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 6:** Vývoj BF v letech 1991 a 2001 v ČR
- Tab. 7:** Vývoj BF na 1000 obyvatel v období 1991-2001 podle krajů
- Tab. 8:** Vývoj TO BF v letech 1991 a 2001 v ČR
- Tab. 9:** Vývoj TOB v krajích ČR na 1000 obyvatel a přírůstek/úbytek
- Tab. 10:** Struktura DF podle ORP, počet a přírůstky/úbytky domů v období 1991 – 2001
- Tab. 11:** DF podle okresu na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených domů na celkovém domovním fondu (v %) mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 12:** DF podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených domů na celkovém domovním fondu (v %) mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 13:** Struktura TO DF podle ORP, počet a přírůstek/úbytek domů mezi lety 1991–2001
- Tab. 14:** Trvale obydlený fond podle okresů na 1000 obyvatel a podíl rodinných, bytových a ostatních domů na celkovém obydleném domovním fondu (v %) mezi lety 1991-2001
- Tab. 15:** Trvale obydlený DF podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl RD, BD a ostatních domů na celkovém obydleném DF (v %) mezi lety 1991-2001
- Tab. 16:** Vlastnická struktura DF podle ORP, počet a přírůstek/úbytek mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 17:** Vlastnická struktura domů podle okresů na 1000 obyvatel a podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na trvale obydleném DF mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 18:** Vlastnická struktura domů podle ORP na 1000 obyvatel a podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na trvale obydleném DF mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 19:** Struktura BF podle ORP, počet a přírůstky/úbytky bytů mezi lety 1991 - 2001
- Tab. 20:** BF podle okresu na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 21:** BF podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 22:** Struktura TO BF podle ORP, počet a přírůstek/úbytek bytů mezi lety 1991 a 2001
- Tab. 23:** Trvale obydlené byty podle okresů na 1000 obyvatel a podíl bytů v RD, BD a ostatních domech na trvale obydleném bytovém fondu mezi lety 1991 - 2001
- Tab. 24:** Trvale obydlené byty podle měst a venkova na 1000 obyvatel a podíl bytů v RD, BD a ostatních domech na trvale obydleném BF mezi lety 1991 - 2001

Tab. 25: Technická vybavenost TOB, podíl bytů s vybavením (v %) v letech 1991-2001 dle ORP

Tab. 26: Dokončené byty na 1000 obyvatel v krajích ČR v letech 1968 – 2007

Tab. 27: Dokončené byty na 1 000 obyvatel – srovnání s vybranými státy

Tab. 28: BV podle stadia rozestavěnosti v Ol. kraji na 1000 obyvatel v letech 1993 až 2009

Tab. 29: Dokončené byty na 1000 obyvatel v Olomouckém kraji podle okresů

Tab. 30: Dokončené byty na 1000 obyvatel v Olomouckém kraji podle ORP

Tab. 31: Dokončené byty na 1000 obyvatel v Olomouckém kraji podle měst a venkova

Tab. 32: Dokončené byty v Ol. kraji v roce 2009 podle typu domu na 1000 obyvatel

SEZNAM GRAFŮ

- Graf 1:** Domovní fond podle ORP na 1000 obyvatel v roce 2001
- Graf 2:** Podíl RD, BD a ostatních domů na TO DF podle ORP na 1000 ob. v roce 2001
- Graf 3:** Podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na TO DF podle ORP v roce 2001
- Graf 4:** Trvale obydlené a neobydlené byty na celkovém BF dle ORP na 1000 ob. v roce 2001
- Graf 5:** TOB na 1000 obyvatel v RD, BD a ostatních domech v roce 2001 podle ORP
- Graf 6:** Právní důvod užívání bytů v roce 2001
- Graf 7:** Bytové domácnosti podle ORP na 1000 obyvatel v letech 1991 a 2001
- Graf 8:** Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt, rozdíl v letech 1991 a 2001
- Graf 9:** Průměrná obytná plocha na 1 byt v m² v letech 1991 a 2001
- Graf 10:** Počet bytů v domech v roce 2001 na 1000 obyvatel
- Graf 11:** Byty podle stáří a jejich podíl na celkovém trvale obydleném BF v roce 1991
- Graf 12:** Nárůst počtu domů se zavedeným plynem na 1000 obyvatel v letech 1991 a 2001
- Graf 13:** Zahájené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 – 2009 podle krajů ČR
- Graf 14:** Dokončené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 – 2009 podle krajů ČR
- Graf 15:** Porovnání cen RD Olomouckého kraje a ČR
- Graf 16:** Porovnání cen bytů Olomouckého kraje a ČR
- Graf 17:** Ceny bytů v jednotlivých městech ORP
- Graf 18:** Zahájené a dokončené byty v Olomouckém kraji v letech 1993 až 2009
- Graf 19:** Průběh privatizace v oslovených obcích Olomouckého kraje
- Graf 20:** Způsoby privatizace
- Graf 21:** Současný zájem o privatizaci
- Graf 22:** Ukončení nebo předpokládaného ukončení privatizace
- Graf 23:** Evidence žádostí o obecní byt
- Graf 24:** Čerpané dotace na podporu a rozvoj bydlení
- Graf 25:** Rok od kterého obec využívala podpůrné prostředky státu
- Graf 26:** Nově postavené a zrekonstruované byty s využitím dotace v POÚ na tisíc obyvatel
- Graf 27:** Nově postavené a zrekonstruované byty s využitím dotace v ORP na tisíc obyvatel
- Graf 28:** Rok pořízení územního plánu v obci
- Graf 29:** Dokumenty pro rozvoj bydlení a bytové politiky v obci
- Graf 30:** Spokojenost s bydlením v obci
- Graf 31:** Vize do budoucna
- Graf 32:** Vývoj obecního bytového fondu v letech 2001 a 2008 na 1000 obyvatel
- Graf 33:** Vlastnictví bytů v oslovených obcích na tisíc obyvatel v roce 2001

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. 1:** Administrativní členění Olomouckého kraje
- Obr. 2:** Města Olomouckého kraje
- Obr. 3:** Dokončené byty na tisíc obyvatel středního stavu v letech 1998 – 2008 podle ORP
- Obr. 4:** Nová bytová zástavba v Hlušovicích u Olomouce
- Obr. 5:** Dokončené byty na tisíc obyvatel středního stavu v roce 2009 podle ORP
- Obr. 6:** Bytový dům pyramida - Olomouc
- Obr. 7:** Kaskádové bytové domy Okružní – Hněvotínská - Olomouc
- Obr. 8:** Bytové domy na Mošnerově ulici - Olomouc
- Obr. 9:** BD Pražská - Olomouc
- Obr. 10:** Projekt Sladké město - Olomouc
- Obr. 11:** Lokalita Šantovka - Olomouc
- Obr. 12:** Prostějov - Nová Okružní
- Obr. 13:** Prostějov - Jezdecká
- Obr. 14:** Rezidence Seifertova Přerov
- Obr. 15:** Obytný park Přerov
- Obr. 16:** Bytový dům Labutí - Šternberk
- Obr. 17:** Šternberk – Světlov
- Obr. 18:** Nová Mohelnice
- Obr. 19:** Vilový dům v Mohelnici
- Obr. 20:** Bytový dům na Špici - Hranice
- Obr. 21:** Luxusní byty v Teplicích nad Bečvou
- Obr. 22:** Byty Lipová-lázně
- Obr. 23:** Horské apartmány Ostružná
- Obr. 24:** Rodinné domy Lipník nad Bečvou
- Obr. 25:** Šumperk Senová
- Obr. 26:** Řadové domy Kanadská Šumperk
- Obr. 27:** Uničov nemocniční
- Obr. 28:** Bytový dům Zábřeh - Zahradní

POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

Andrle, A.: *Náplň činnosti České společnosti pro rozvoj bydlení. Prognózy a programy bydlení.* In Anderle, A.: *Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference*, Praha 1999. s. 13-20.

Axamit, R.: *Jak zreformovat trh s byty?* In Anderle, A.: *Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference*, Praha 1999. s. 49-54.

Baková, L., Hlaváč, J., Rektořík, J., Vališ, K.: *Bydlení.* Masarykova univerzita, Brno 1997. 124 s.

Bičík, I. A kol.: *Druhé bydlení v Česku.* Univerzita Karlova, Praha 2001.

Bucherová, J.: *Sociálně prostorová diferenciacie obyvatel města Olomouce.* Ostravská univerzita v Ostravě. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 2003. 71 s.

Burcin, B., Kučera, T.: *Demografické perspektivy České republiky: obyvatelstvo a cenzové domácnosti.* In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze. Sborník referátů z konference*, Olomouc 2004. s. 37-60.

Burian, J.: *Bytová politika obcí.* In Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. Sborník, Praha 2008, 71-72.

Císař, J.: *K otázkám bytové politiky.* In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze. Sborník referátů z konference*, Olomouc 2004. s. 61-66.

Císař, J.: *Vývoj a formulování východisek a cílů bytové politiky v České republice.* In Anderle, A.: *Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference*, Praha 1999. s.9-12.

Císař, J.: *K problematice sociálního bydlení.* In Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. Sborník, Praha 2008, 59-61.

Cullingworth, J.B.: *Essays on Housing Policy. The British Scene.* London, George Allen and Undin, 1979.

Česelský, J.: *Privatizace bytového fondu a jeho vliv na obecní bytovou politiku na základě zvolených ukazatelů.* [Disertační práce]. Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební, VŠB – TU Ostrava, Ostrava 2008, 40 s.

Česelský, J.: *Míra současné privatizace komunálního bytového fondu a její možné dopady.* Urbanizace a územní rozvoj, roč. 7, č. 4/2009. s. 38-45.

Demek, J. a kol.: *Zeměpisný lexikon ČR: Hory a nížiny.* Agentura ochrany přírody a krajiny ČR. Praha 2006. 582 s.

Dupal, J.: *Koncepce bytové politiky (příklad města Liberce)*. Urbanismus a územní rozvoj, 5/2001. str. 23 – 30.

Dupal, J.: *Bydlení v územích České republiky*. In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze*. Sborník referátů z konference, Olomouc 2004. s. 67-78.

Dupal, J.: *Bytová situace a přístupy mladých lidí k získání bytu na lokální úrovni*. Sociologický časopis, roč. 41, č. 2, SoÚ, Praha 2005, s. 317-326.

Ferko, M.: *Výzkum proměn bydlení v České republice*. In sborník prací k dílčí zprávě o řešení projektu GAČR. VŠB - TU Ostrava, katedra městského inženýrství. Ostrava 2006.

Fňukal, M., Szczyrba, Z.: *Bydlení a životní prostor ve městech – sociogeografický výzkum katedry geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci*. In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze*. Sborník referátů z konference. Olomouc 2004. s. 79-85.

Gottwaldová, H.: *Bytová politika města Šternberk*. In Anderle, A.: *Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference*, Praha 1999. s. 57-58.

Grombiřík, M.: *Privatizace obecního bytového fondu – regenerace model KCB*. In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze*. Sborník referátů z konference. Olomouc 2004. s. 87-90.

Grombiřík, M.: *Obnova stávajícího bytového fondu jako součást strategie bydlení měst a obcí*. In Sborník konference Strategie a koncepce bydlení - metody a instrumenty. Vysoké učení technické v Brně. Brno 2006. s. 41-42.

Halíková, M., Beneš, F.: *Role obcí v oblasti bydlení*. In Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. Sborník, Praha 2008, 110-112.

Hegedüs, J. and Töcsics, I.: *Noviny Away from Socialist Housing Model*. In: Vliet van, W. and Weesep van, J. (eds), *Government and Housing*. Sage Publications 1990.

Heřmanová, E., Kostelecký, T.: *Regionální diferenciaci na trhu bydlení a její příčiny*. Sociologický časopis, roč. 36, č. 1, SOÚ, Praha 2000, s. 41-56.

Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Jeseník*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2008. 171 s.

Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Hranice*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2008. 182 s.

Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Lipník nad Bečvou*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2008. 138 s.

Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Litovel*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2008. 172 s.

- Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Prostějov*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2009. 251 s.
- Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Šternberk*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2008. 160 s.
- Hon, J. a kol.: *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Šumperk*. Ekotaxa s.r.o., Brno 2008. 27 s.
- Hoskovcová, M.: *Rozvoj bydlení v příměstských oblastech města Brna: problematika suburbanizace*. VUT Brno. Brno 2008.
- Chlupová, D., Polešáková, M., Rohrerová, L.: *Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2007, 2008)*. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 13, č. 2/2010, s. 29-44.
- Kadaník, P.: *Zkušenosti z provádění bytové politiky v Mladé Boleslavi*. In Anderle, A.: *Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference*, Praha 1999. s. 31-34.
- Kallabová, E.: *Vybrané územní souvislosti bydlení s příklady ze sídlištních struktur*. Geografický časopis, roč. 56, č. 4, geografický ústav SAV, Bratislava, 2004. str. 337-350.
- Kaplanová, E.: *Percepce kvality bydlení v panelových sídlištích*. In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze. Sborník referátů z konference*. Olomouc 2004. s. 95-102.
- Klíma, J.: *Potřebnost bytové výstavby – korespondenční dotazníkové šetření*. Časopis Kurs, roč. 2009, č. 3, ÚRS Praha a.s., Praha 2009.
- Kostecký, T.: *Regionální rozdíly na trhu bydlení*. Data & Fakta č. 9. Sociologický ústav AV ČR, Praha 1997.
- Kostecký, T., nedomová, A., Vajdová, Z.: *Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně*. SoÚ, Praha 1998.
- Kostecký, T.: *Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“?* Sociologický časopis, roč. 41, č. 2, SOÚ, Praha 2005, s. 253-270.
- Kuba, P.: *Zkušenosti z koncepce politiky bydlené města Brna*. In Anderle, A.: *Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference*, Praha 1999. s. 25-30.
- Kuda, F, Kuta, V.: *Bydlení – součást kvality života, jeho funkce a změny*. In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze. Sborník referátů z konference*. Olomouc 2004. s. 125-138.
- Létal, A., Smolová, I, Szczyrba, Z.: *Transformace příměstské krajiny*. In Urbanismus a územní rozvoj, roč. IV, č. 4/2001, s. 15 – 21.

Lux, M.: *O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením*. Sociologický časopis, roč. 41, č. 2, SOÚ, Praha 2005, s. 227-252.

Lux, M.: *Bydlení – věc veřejná*. SLON, Praha 2002, 287 s.

Lux, M., Kuda, F.: *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. SOÚ AVČR, Praha 2008, 193 s.

Lux, M.: *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR*. 1.díl teoretický úvod. SOÚ AVČR, Praha 2006, 57 s.

Lux, M.: *Spokojenost českých občanů s bydlením – sociologické texty*. SOÚ AVČR, Praha 2002, 51 s.

Lux, M.: *Finanční dostupnost Bydlení v ČR a zemích EU*, ČVUT Praha, Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 10/2002, 179 s.

Lux, M., Burdová, P.: *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (Mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. ČVUT Praha, Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 2/2000, 114 s.

Lux, M., Sunega, P.: *Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České republice (1991-2003)*. Sociologický časopis, roč. 42, č. 5, SOÚ, Praha 2006, s. 851-881.

Mildschuh, V., Dušek, R., Herman, K.: *K naší otázce bytové*. Pormetheus, Praha 1931.

Moucha, V.: *Dlouhodobý program podpory oprav bytového fondu*. In Anderle, A.: Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference, Praha 1999. s. Musil, J.: Sociologie města. Svoboda. Praha 1969.

Musil, J.: *Jak se formovala sociologie bydlení*. Sociologický časopis, roč. 41, č. 2, SOÚ, Praha 2005, s. 207-225.

Navrátilová, A.: *Komunální bydlení ve vybraných městech*. In Fňukal, M., Szczyrba, Z.: Bydlení – nové formy a dimenze. Sborník referátů z konference. Olomouc 2004. s. 147-152.

Nedomová, A. a kol.: *Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti*. SOÚ AVČR, Praha 1999, 79 s.

Nožka, V.: *Dotace na bytovou výstavbu a infrastrukturu v obcích*. In Anderle, A.: Státní regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference, Praha 1999. s. 59.

Ouředníček, M.: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 159 s.

Poláková, O., a kol.: *Bydlení a bytová politika*. Ekopress, Praha 2006, 294 s.

Ptáček, P., Szczyrba, Z., Fňukal, M.: *Proměny prostorové struktury města Olomouce s důrazem na rezidenční funkce*. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 5, č. 2/2007, s. 19-26.

Sedláková, A.: *Suburbanizácia a jej dosledky - komparatívne štúdium vybraných českých a slovenských miest* (disertační práce). Prešovská univerzita, Prešov 2007.

Slavata, D.: *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava. Ostrava 2003, 82 s.

Sunega, P.: *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. Sociologický časopis, roč. 41, č. 2, SOÚ, Praha 2005, s. 271-299.

Šilhánková, V. a kol.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové 2006, 200 s.

Šilhánková, V.: *Změny přístupu místních samospráv k podpoře investic do bydlení (na příkladu města Hradce Králové)*. In Fňukal, M, Szczyrba, Z.: *Bydlení – nové formy a dimenze*. Sborník referátů z konference. Olomouc 2004. s. 189-198.

Švamberk, B.: *Proměny bydlení (Koncepce bytové politiky měst a obcí)*. In Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. Sborník, Praha 2008, 72-75.

Tunka, M.: *Souvislost územního rozvoje českých zemí v letech 1989-2009*. Urbanismus a územní rozvoj, roč. 13, č. 5/2010, s. 3-5.

Večerník, J.: *Zpráva o vývoji české společnosti 1989 – 1998*. Academia Praha 1998, 364 s. *Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998-2007*. ČSÚ – oddělení regionálních analýz informačních služeb Olomouce. ČSÚ, Olomouc 2008.

Weesep van, J.: *Directions in Housing Research*. In Vliet van, W. and Weesep van, J. (eds), *Government and Housing*. Sage Publications 1990.

Zdařilová, R.: *Proměny bydlení a širší otázky úrovně obslužné sféry*. In 2. ročník mezinárodní interdisciplinární konference. Olomouc 2006.

POUŽITÉ INTERNETOVÉ ZDROJE

Publikace v elektronické podobě:

Czerny, M. a kol.: *Systémy financování bydlení pro transformující se země, zásady a příklady* [online]. OSN, Ženeva, 2005 [2009-01-05]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Systemy-financovani-bydleni-pro-transformujici-se->](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Systemy-financovani-bydleni-pro-transformujici-se->)>.

Koncepce bytové politiky [online]. MMR, sekce bytová politika [2009-01-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-\(1\)>](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-(1)>).

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Sekce bytová politika [2009-01-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytova-politika>>. *Regionální disparity v dostupnosti bydlení* [online]. Projekt podpořený MMR [2008-03-10]. Dostupný z WWW: <http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/metodika_fin_dostupnost.pdf>.

Valentová, B., Kohout, J.: *Bydlení a bytová politika v Evropské Unii* [online]. Odborný text k problematice bydlení dostupný na internetových stránkách MMR [2009-01-05]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-\(1\)/Prilohy/Bydleni-a-bytova-politika-evropskych-zemi](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-(1)/Prilohy/Bydleni-a-bytova-politika-evropskych-zemi)>

Statistické internetové zdroje:

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 19.2.2011]. 4126-04, *Regionální rozdíly v bydlení*. Dostupné z WWW: <[http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CC366/\\$File/1.pdf](http://www.brno.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CC366/$File/1.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 21.2.2011]. 4126-04, *Regionální rozdíly v bydlení*. Dostupné z WWW <[http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/\\$File/2.pdf](http://www.liberec.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/C2002CD24E/$File/2.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 19.2.2011]. 4112-03, *Struktura bytového fondu*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 19.2.2011]. 13-7104-03, *Sčítání lidu, domů a bytů 2001 - okres Olomouc*. Dostupné z WWW: <[http://www2.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/14002BC8AB/\\$File/71043.pdf](http://www2.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/14002BC8AB/$File/71043.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 19.2.2011]. 13-7108-03, *Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – Olomoucký kraj*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0E003A2CDC/\\$File/7108035.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0E003A2CDC/$File/7108035.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 21.2.2011]. *Kvalitativní ukazatele bydlení v ČR*. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/cz/cr_1989_ts/1103.pdf>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 21.2.2011]. 13-5340-07, *Rozvoj venkova v Pardubickém kraji v letech 2000 až 2006*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/C20042BD67/\\$File/13-534007a307.pdf](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/C20042BD67/$File/13-534007a307.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 21.2.2011]. e-711361-09, *Postavení venkova v Olomouckém kraji*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/4100400CA9/\\$File/7113610936.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/4100400CA9/$File/7113610936.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 19.3.2011]. 13-5342-08, *Vývoj bytové výstavby v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007*. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/o/13-5342-08-v_letech_1998_az_2007-uvod>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 19.3.2011]. 13-63280801, *Bytová výstavba v České republice*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/3A004C4A3B/\\$File/13-63280801.doc](http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/3A004C4A3B/$File/13-63280801.doc)>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 19.3.2011]. 13-7134-08, *Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0000456594/\\$File/13713408.pdf](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0000456594/$File/13713408.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2010] [cit. 19.2.2011]. *Vývoj cen rodinných domů a bytů v letech 1998 – 2008*. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/xk/redakce.nsf/i/vyvoj_cen_rodinnych_domu_a_bytu_v_letech_1998_-_2008>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. 13-7113-05, *Demografický, sociální a ekonomický vývoj v Olomouckém kraji v letech 2004 – 2004*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0300354E6F/\\$File/7113k402.doc](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/0300354E6F/$File/7113k402.doc)>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. 8209-05, *Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 - 2004*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/820036E96E/\\$File/820905k04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/820036E96E/$File/820905k04.pdf)>

ČSÚ [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *Bytová výstavba v ČR v letech 1995 až 2002*. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/o/1102-02-za_2__pololeti_2002-bytova_vystavba_v_cr_v letech_1995_az_2002>

Ostatní internetové zdroje:

Časopis stavebnictví [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *Zpomalí se růst bytové výstavby?* Dostupné z WWW: <<http://www.casopisstavebnictvi.cz/clanek.php?detail=363>>

Česká společnost pro rozvoj bydlení [online]. [c2011] Dostupné z WWW: <<http://www.csrb.cz>>.

Deník veřejná správa [online] [c2011] [cit. 19.2.2011]. *Bytová výstavba posledních let*. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6197877>>.

Deník veřejné správy [online] 12.4.2001 [cit. 19.2.2011]. *Bytová výstavba v krajích*. Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=140107>>.

Finance.cz [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *V Olomouckém kraji klesl počet zahájených i dokončených bytů*. Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/263215-v-olomouckem-kraji-klesl-pocet-zahajenych-i-dokoncenyh-bytu/?id_tovar_2841=4833&t=1274987076>

iDNES.cz [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *Ceny nemovitostí mohou klesat až do roku 2014*. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/ceny-nemovitosti-mohou-klesat-az-do-roku-2014-fky-/uver.asp?c=A090309_115838_uver_bab>

Informační systém EIA [online] [c2011]. [3.4.2011]. Dostupné z WWW: <<http://tomcat.cenia.cz/eia/view.jsp>>

Institut regionálních informací [online]. [c2009] [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.iri.cz/kr-olomoucky/uap/pdf/5_1_7.pdf>

Komplexní informační systém ekonomiky bydlení - KISEB [online]. [c2011], [cit. 19.3.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.kiseb.cz/zrcadlo/realit_09_05.asp>

Novinky.cz [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *V roce 2007 bylo dokončeno nejvíce bytů od roku 1991.* Dostupné z WWW: <<http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/133241-v-roce-2007-bylo-dokonceno-nejvice-bytu-od-roku-1991.html>>

Olomoucký kraj [online]. [c2011], [cit. 19.2.2011]. Dostupné z WWW: <http://www.kr-olomoucky.cz/NR/rdonlyres/2D5616F6-FE83-4904-8EA9-EF78BE2CA09A/0/ol_architektura_opt_web1.pdf>

REALIT [online] 20.1.2011 [cit. 19.3.2011]. *Ceny bytů na Olomoucku klesaly prakticky všude.* Dostupné z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/ceny-bytu-na-olomoucku-klesaly-prakticky-vsude>>

Sdružení nájemníků ČR [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *Domy, byty a bytová výstavba v České republice.* Dostupné z WWW: <<http://www.son.cz>>

Stavebnictví a interiér [online]. [c2011] [cit. 19.2.2011]. *Nová bytová výstavba 1997-2002.* Dostupné z WWW: <<http://www.stavebnictvi3000.cz/clanky/nova-bytova-vystavba/>>

Státní fond rozvoje bydlení [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz>>

UPOL [online]. [c2011] [cit. 19.3.2011]. *Proměny rezidenčních funkcí města Olomouce – příspěvek ke studiu problematiky.* Dostupné z WWW: <<http://geography.upol.cz/soubory/lide/fnukal/poster2006-1.pdf>>

Odkazy na projekty bytové výstavby:

Sladké město [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.sladkemesto.cz>>

Šantovka [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.santovka.cz>>

Project&Property [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.proper.cz>>

Nově postavené – developerské projekty [online]. Dostupné z WWW: <<http://novostavba.novepostavene.cz>>

Novostavby v Česku [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.novostavby-v-cesku.cz>>

Byty-nemovitosti [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.byty-nemovitosti.cz>>

Prerovské zahrady [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.prerovskezahrady.cz>>

Deltaplan [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.deltaplan.cz>>

SAN – JV s.r.o. [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.san-jv.cz/developerske-projekty-probihajici>>

Eurobydlení [online]. Dostupné z WWW: <<http://reality.eurobydleni.cz>>

SM reality [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.smreality.cz/>>

Fox reality [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.fortexreality.cz>>

Odkazy na města:

Město Konice [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.konice.cz>>

Město Prostějov [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mestopv.cz>>

Město Přerov [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mu-prerov.cz>>

Město Jeseník [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.jesenik.org>>

Město Hranice [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesto-hranice.org>>

Město Lipník nad Bečvou [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesto-lipnik.cz>>

Město Litovel [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.litovel.eu>>

Město Mohelnice [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.mu-mohelnice.cz>>

Město Olomouc [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.olomouc.eu>>

Město Šternberk [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.setrnebrk.cz>>

Město Šumperk [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.sumperk.cz>>

Město Uničov [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.unicov.cz>>

Město Zábřeh [online]. Dostupné z WWW: <<http://www.zabreh.cz>>

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Domovní fond podle ORP na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených domů na celkovém domovním fondu (v %) v letech 1991 a 2001

Příloha č. 2: Trvale obydlený fond podle ORP na 1000 obyvatel a podíl rodinných, bytových a ostatních domů na celkovém obydleném domovním fondu (v %) mezi lety 1991-2001

Příloha č. 3: Vlastnická struktura domů podle ORP na 1000 obyvatel a podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na trvale obydleném domovním fondu v letech 1991 a 2001

Příloha č. 4: Bytový fond podle ORP na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu mezi lety 1991 a 2001

Příloha č. 5: Trvale obydlené byty podle ORP na 1000 obyvatel a podíl bytů v rodinných, bytových a ostatních domech na trvale obydleném bytovém fondu v letech 1991 – 2001

Příloha č. 6: Právní důvod užívání bytů v roce 2001

Příloha č. 7: Bytové domácnosti podle ORP na 1000 obyvatel a podíl BD s 1 CD a se 2 + CD na bytových domácnostech (v %) v letech 1991 a 2001

Příloha č. 8: Počet pokojů v bytě na 1000 obyvatel a rozdíl mezi lety 2001 a 1991 podle ORP

Příloha č. 9: Neobydlené domy a byty v krajích ČR a jejich podíl na celkovém fondu

Příloha č. 10: Důvody neobydlenosti bytů na 1000 ob. podle okresů , rozdíl mezi lety 1991 a 2001

Příloha č. 11: Zahájené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 - 2009 podle krajů ČR

Příloha č. 12: Dokončené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 - 2009 podle krajů ČR

Příloha č. 13: Průměrné kupní ceny RD v ČR v letech 1998 a 2008 (v Kč/m³)

Příloha č. 14: Průměrné kupní ceny bytů v ČR v letech 1998 – 2008 (v Kč/m²)

Příloha č. 15: Dotazník

Příloha č. 1: Domovní fond podle ORP na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených domů na celkovém domovním fondu (v %) v letech 1991 a 2001

ORP	Domy celkem		Trvale obydlené domy				Neobydlené domy			
	1991	2001	1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Hranice	192,7	242,1	170	88,2	174	72	21,8	11,3	68,1	28
Jeseník	186,7	203,1	170,6	91,4	177,4	87,4	14,6	7,8	25,7	13
Konice	352,7	377,9	271,6	77	275,5	72,9	80,7	22,9	102,4	27
Lipník	236,6	247	208,3	88,1	214,9	87	27,9	11,8	32,1	13
Litovel	256,9	264,2	221,2	86,1	223,3	84,5	35,4	13,8	40,8	16
Mohelnice	210,4	216	184,6	87,7	189,4	87,7	25,6	12,2	26,6	12
Olomouc	150,5	156,2	137,5	91,4	141,4	91	12,6	8,4	14,8	9,5
Prostějov	228,4	237,7	195,8	85,7	201,8	84,9	32,1	14,1	35,9	15
Přerov	172,1	177,6	151,7	88,1	156,7	88,3	19,9	11,5	20,9	12
Šternberk	180,1	194,8	164,9	91,5	171,8	88,2	13,6	7,5	23	12
Šumperk	177,5	184,2	157,2	88,6	161,4	87,6	19,3	10,8	22,8	12
Uničov	192,2	201,6	174,4	90,7	178,9	88,8	17,6	9,2	22,6	11
Zábřeh	209,4	218,6	185	88,4	190,3	87,1	24,2	11,6	28,3	13
kraj	190,3	198,3	168	88	172,7	87	21,6	11	25,6	13

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 2: Trvale obydlený fond podle ORP na 1000 obyvatel a podíl rodinných, bytových a ostatních domů na celkovém obydleném domovním fondu (v %) mezi lety 1991-2001

ORP	Trvale obydlené v rodinných domech				Trvale obydlené v bytových domech				Trvale obydlené v ostatních domech			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Hranice	142,7	84	155,5	89,4	25,6	15,0	15,4	8,9	1,6	1,0	3,1	1,8
Jeseník	141,3	82,8	149,5	84,3	25,9	15,2	22,2	12,5	3,5	2,0	5,7	3,2
Konice	259,6	95,6	264,4	96,0	9,9	3,6	7,3	2,6	2,1	0,8	3,8	1,4
Lipník	184,9	88,8	198,9	92,6	22,2	10,6	13,6	6,3	1,2	0,6	2,4	1,1
Litovel	203,6	92,0	208,1	93,2	14,4	6,5	11,8	5,3	3,2	1,5	3,4	1,5
Mohelnice	162,5	88,1	169,6	89,5	19,6	10,6	16,2	8,6	2,4	1,3	3,7	1,9
Olomouc	114,4	83,2	119,4	84,4	21,6	15,7	19,9	14,0	1,6	1,1	2,2	1,5
Prostějov	175,8	89,8	183,7	91,1	18,3	9,3	15,6	7,7	1,8	0,9	2,4	1,2
Přerov	131,1	86,4	139,0	88,7	19,3	12,7	16,0	10,2	1,3	0,9	1,7	1,1
Šternberk	139,5	84,6	147,1	85,7	22,9	13,9	21,4	12,5	2,4	1,5	3,2	1,9
Šumperk	130,1	82,7	137,2	85,0	24,2	15,4	20,3	12,6	2,9	1,8	3,9	2,4
Uničov	152,2	87,3	159,1	88,9	19,8	11,4	17,5	9,8	2,3	1,3	2,3	1,3
Zábřeh	168,7	91,2	174,9	91,9	14,3	7,7	11,6	6,1	2,0	1,1	3,8	2,0
kraj	145,4	86,5	152,4	88,2	20,6	12,3	17,4	10,1	2,0	1,2	2,9	1,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 3: Vlastnická struktura domů podle ORP na 1000 obyvatel a podíl státního, SBD, soukromého a ostatního vlastnictví na trvale obydleném domovním fondu v letech 1991 a 2001

ORP	Stát/obec				SBD				Soukromé				Ostatní			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.	%	Na 1000 Ob.1	%	Na 1000 Ob.1	%	Na 1000 Ob.1	%
Hranice	16,1	9,5	9,3	5,3	3,6	2,1	2,9	1,7	147,7	86,9	153,8	88,4	2,5	1,5	8,0	4,6
Jeseník	36,5	21,4	12,0	6,8	3,1	1,8	3,4	1,9	125,0	73,3	147,8	83,3	6,0	3,5	14,3	8,0
Konice	14,3	5,3	4,9	1,8	2,3	0,9	3,0	1,1	251,6	92,6	262,3	95,2	3,5	1,3	5,3	1,9
Lipník	14,3	6,9	7,3	3,4	2,7	1,3	2,8	1,3	189,5	91,0	198,4	92,3	1,7	0,8	6,4	3,0
Litovel	13,5	6,1	6,7	3,0	5,4	2,4	5,3	2,4	200,4	90,6	204,6	91,6	2,0	0,9	6,8	3,0
Mohelnice	15,6	8,4	7,4	3,9	6,2	3,3	3,6	1,9	160,1	86,7	168,3	88,8	2,8	1,5	10,1	5,3
Olomouc	16,5	12,0	6,3	4,5	5,5	4,0	3,1	2,2	114,3	83,1	120,1	84,9	1,3	1,0	11,8	8,4
Prostějov	11,5	5,9	4,2	2,1	5,6	2,9	4,2	2,1	177,0	90,4	183,9	91,2	1,6	0,8	9,5	4,7
Přerov	12,9	8,5	6,1	3,9	4,3	2,8	3,0	1,9	132,8	87,6	138,0	88,1	1,7	1,1	9,5	6,1
Šternberk	26,0	15,8	12,6	7,4	4,8	2,9	4,9	2,8	132,4	80,3	145,2	84,6	1,7	1,0	9,0	5,3
Šumperk	27,4	17,4	7,7	4,8	5,5	3,5	3,3	2,1	122,6	78,0	135,9	84,2	1,7	1,1	14,5	9,0
Uničov	17,5	10,0	10,9	6,1	4,9	2,8	4,5	2,5	150,0	86,0	156,3	87,4	2,6	1,5	7,2	4,0
Zábřeh	14,1	7,6	5,2	2,7	5,1	2,7	3,8	2,0	164,0	88,6	173,4	91,1	1,5	0,8	7,9	4,2
kraj	17,8	10,6	7,0	4,1	4,9	2,9	3,5	2,0	143,3	85,3	151,7	87,8	2,0	1,2	10,5	6,1

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 4: Bytový fond podle ORP na 1000 obyvatel a podíl trvale obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu mezi lety 1991 a 2001

ORP	Byty celkem		Trvale obydlené byty				Neobydlené byty					
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%		
Hranice	374,5	394,8	336,7	89,9	355,0	89,9	37,8	10,1	39,8	10,1		
Jeseník	343,2	381,1	321,0	93,5	342,6	89,9	22,3	6,5	38,5	10,1		
Konice	414,2	447,1	328,5	79,3	335,5	75,0	85,7	20,7	111,6	25,0		
Lipník	376,0	391,4	340,7	90,6	349,6	89,3	35,3	9,4	41,8	10,7		
Litovel	375,2	398,5	332,9	88,7	344,2	86,4	42,3	11,3	54,4	13,6		
Mohelnice	368,2	392,6	338,6	91,9	352,7	89,9	29,7	8,1	39,8	10,1		
Olomouc	382,1	411,4	356,6	93,3	374,1	90,9	25,6	6,7	37,3	9,1		
Prostějov	396,0	421,3	357,4	90,2	367,7	87,3	38,6	9,8	53,6	12,7		
Přerov	382,2	408,1	355,5	93,0	371,1	90,9	26,8	7,0	37,0	9,1		
Šternberk	348,3	376,8	329,6	94,6	343,9	91,3	18,8	5,4	32,9	8,7		
Šumperk	369,0	390,4	341,0	92,4	351,5	90,0	28,0	7,6	38,8	10,0		
Uničov	353,4	381,1	331,8	93,9	347,0	91,0	21,7	6,1	34,1	9,0		
Zábřeh	359,0	386,8	330,4	92,0	345,5	89,3	28,7	8,0	41,3	10,7		
kraj	376,1	402,7	345,8	91,9	360,4	89,5	30,3	8,1	42,2	10,5		

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 5: Trvale obydlené byty podle ORP na 1000 obyvatel a podíl bytů v rodinných, bytových a ostatních domech na trvale obydleném bytovém fondu v letech 1991 – 2001

ORP	Obydlené byty v rodinných domech				Obydlené byty v bytových domech				Obydlené domy v ostatních budovách			
	1991		2001		1991		2001		1991		2001	
	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%	Na 1000 ob.	%
Hranice	166,9	49,6	190,6	53,7	167,8	49,8	161,1	45,4	2,0	0,6	3,3	0,9
Jeseník	158,4	49,4	173,0	50,5	157,9	49,2	162,8	47,5	4,6	1,4	6,7	2,0
Konice	286,0	87,1	294,2	87,7	40,3	12,3	37,5	11,2	2,2	0,7	3,8	1,1
Lipník	206,1	60,5	229,6	65,7	132,2	38,8	116,9	33,4	2,4	0,7	3,2	0,9
Litovel	235,8	70,8	246,9	71,7	93,1	28,0	92,2	26,8	4,0	1,2	5,1	1,5
Mohelnice	181,6	53,6	193,9	55,0	152,2	44,9	154,1	43,7	4,8	1,4	4,7	1,3
Olomouc	134,4	37,7	143,8	38,4	219,9	61,7	227,6	60,8	2,3	0,6	2,8	0,7
Prostějov	202,5	56,7	212,5	57,8	152,5	42,7	152,7	41,5	2,4	0,7	2,5	0,7
Přerov	145,6	41,0	158,0	42,6	207,7	58,4	211,2	56,9	2,1	0,6	1,9	0,5
Šternberk	154,3	46,8	165,6	48,1	171,8	52,1	174,9	50,9	3,5	1,1	3,4	1,0
Šumperk	153,7	45,1	165,2	47,0	183,8	53,9	181,5	51,6	3,5	1,0	4,9	1,4
Uničov	169,4	51,1	185,8	53,6	158,7	47,8	158,1	45,6	3,6	1,1	3,1	0,9
Zábřeh	193,9	58,7	207,6	60,1	134,1	40,6	132,6	38,4	2,4	0,7	5,3	1,5
kraj	166,7	48,2	178,7	49,6	176,3	51,0	178,2	49,4	2,8	0,8	3,5	1,0

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 6: Právní důvod užívání bytů v roce 2001

ORP	vlastní dům	osobní vlastnictví	nájemní	člen bytového družstva	člen bytového družstva nájemců
Hranice	152,4	16,4	97,9	47,8	1,1
Jeseník	140,9	35,2	93,9	32,9	7,4
Konice	250,8	5,5	22,8	15,7	0
Lipník	190,8	15,9	67,3	36,8	0
Litovel	201,9	10,2	57,4	31,9	0
Mohelnice	158,6	28,4	68,1	61,7	0
Olomouc	120,2	66,9	101,7	53,3	2
Prostějov	181,1	26,7	48,8	47,3	28,8
Přerov	135,6	55	79,8	76,9	0
Šternberk	141,4	26,5	97,8	55,1	0
Šumperk	134,4	60,8	69,2	55,5	0,9
Uničov	155	19,7	79,6	64,2	0,1
Zábřeh	167,2	22,6	66,7	48	0
kraj	149	42,6	78,7	52,7	5,5

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 7: Bytové domácnosti podle ORP na 1000 obyvatel a podíl BD s 1 CD a se 2 + CD na bytových domácnostech (v %) v letech 1991 a 2001

ORP	BD celkem		BD s 1 CD				BD se 2 + CD			
	1991	2001	1991	%	2001	%	1991	%	2001	%
Hranice	336,7	355,0	303,3	90,1	326,6	92,0	33,4	9,9	28,5	8,0
Jeseník	321,0	342,6	287,7	89,6	302,1	88,2	33,3	10,4	40,5	11,8
Konice	328,5	335,5	297,0	90,4	305,1	90,9	31,5	9,6	30,4	9,1
Lipník	340,7	349,6	302,1	88,7	317,4	90,8	38,6	11,3	32,2	9,2
Litovel	332,9	344,2	293,1	88,0	310,0	90,1	39,8	12,0	34,1	9,9
Mohelnice	338,6	352,7	312,1	92,2	317,2	89,9	26,5	7,8	35,5	10,1
Olomouc	356,6	374,1	315,4	88,4	339,8	90,8	41,2	11,6	34,4	9,2
Prostějov	357,4	367,7	331,1	92,7	339,0	92,2	26,3	7,3	28,6	7,8
Přerov	355,5	371,1	321,3	90,4	338,4	91,2	34,2	9,6	32,7	8,8
Šternberk	329,6	343,9	293,4	89,0	306,4	89,1	36,1	11,0	37,6	10,9
Šumperk	341,0	351,5	313,6	92,0	307,0	87,3	27,4	8,0	44,5	12,7
Uničov	331,8	347,0	291,1	87,7	313,2	90,3	40,7	12,3	33,8	9,7
Zábřeh	330,4	345,5	299,6	90,7	305,5	88,4	30,8	9,3	40,0	11,6
kraj celkem	345,8	360,4	311,8	90,2	325,6	90,3	34,0	9,8	34,8	9,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 8: Počet pokojů v bytě na 1000 obyvatel a rozdíl mezi lety 2001 a 1991 podle ORP

ORP	Byty s 1 obytnou místností			Byty s 2 pokoji			Byty s 3 pokoji			Byty s 4 pokoji			Byty s 5+ pokoji		
	1991	2001	2001-1991	1991	2001	2001-1991	1991	2001	2001-1991	1991	2001	2001-1991	1991	2001	2001-1991
Hranice	33,9	31,9	-89	107,5	113,1	131	122,7	136,4	405	39,4	42,0	67	24,5	28,9	138
Jeseník	29,2	32,5	130	89,1	95,0	232	123,4	131,8	328	45,9	46,6	19	33,0	34,2	45
Konice	45,6	28,8	-184	97,8	91,6	-48	114,2	115,6	44	59,2	60,3	27	32,2	39,6	94
Lipník	38,2	31,2	-112	90,8	93,7	33	122,4	130,8	114	53,6	55,0	15	35,2	38,3	44
Litovel	33,2	27,8	-133	103,0	101,1	-62	118,9	123,1	76	46,2	53,9	172	31,0	35,8	106
Mohelnice	33,7	38,1	94	109,2	110,5	59	124,7	126,5	74	42,8	44,2	40	27,8	31,9	87
Olomouc	45,0	44,3	-61	113,4	112,0	-104	139,5	150,1	1812	36,0	40,0	674	21,4	24,2	455
Prostějov	47,4	41,2	-696	118,3	116,3	-409	119,6	130,0	805	45,6	48,6	211	27,1	29,7	202
Přerov	43,8	41,0	-335	120,1	120,2	-247	136,9	145,4	429	37,0	40,6	221	22,0	23,4	70
Šternberk	37,8	37,7	-20	85,9	92,2	117	139,5	140,7	-29	44,4	46,8	38	22,0	24,7	56
Šumperk	34,8	33,5	-108	109,6	110,8	34	130,5	136,6	384	40,0	42,5	162	24,7	26,5	121
Uničov	33,6	32,8	-24	108,6	109,8	13	121,7	128,6	143	40,6	46,3	126	26,1	28,5	52
Zábřeh	29,1	28,0	-37	97,6	103,6	209	122,5	128,7	219	46,8	49,1	80	35,3	34,6	-22
kraj	40,0	37,8	-1575	109,3	110,0	-42	129,5	137,9	4804	41,4	44,5	1852	25,7	28,1	1448

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 9: Neobydlené domy a byty v krajích ČR a jejich podíl na celkovém fondu (v %)

KRAJE	DOMY					BYTY				
	1991	%	2001	%	Rozdíl 1991-2001	1991	%	2001	%	Rozdíl 1991-2001
Hl. m. Praha	3 684	4,4	6 032	6,8	2 348	20 489	4,0	54 303	9,9	33 814
Středočeský	52 761	18,3	67 520	22,0	14 759	61 408	13,3	85 211	17,1	23 803
Jihočeský	25 257	18,6	36 397	24,6	11 140	32 178	12,7	48 611	17,4	16 433
Plzeňský	17 667	15,6	24 720	20,6	7 053	24 303	10,7	35 484	14,5	11 181
Karlovarský	3 506	9,4	4 197	10,5	691	7 725	6,6	9 573	7,6	1 848
Ústecký	17 299	14,5	19 312	15,5	2 013	35 602	10,3	36 563	10,2	961
Liberecký	14 341	18,0	18 624	21,9	4 283	19 347	11,1	27 411	14,5	8 064
Královéhradecký	21 774	17,7	27 082	21,0	5 308	26 923	11,9	37 170	15,4	10 247
Pardubický	17 667	15,6	22 000	18,5	4 333	21 587	11,0	30 126	14,1	8 539
Vysočina	18 056	15,2	24 933	19,7	6 877	21 294	11,1	32 147	15,3	10 853
Jihomoravský	26 152	11,3	32 915	13,7	6 763	33 531	7,8	50 286	11,0	16 755
Olomoucký	14 014	11,4	16 487	12,9	2 473	19 621	8,1	27 192	10,5	7 571
Zlínský	15 624	12,1	18 920	14,2	3 296	18 246	8,5	26 441	11,4	8 195
Moravskoslezský	15 014	8,7	19 174	10,6	4 160	29 258	6,1	38 097	7,5	8 839
ČR	262 816	14,1	338 313	17,2	75 497	371 512	9,1	538 615	12,3	167 103

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 10: Důvody neobydlenosti bytů na 1000 obyvatel podle okresů , rozdíl mezi lety 1991 a 2001

OKRES	Neobydlené byty celkem		Z toho přechodně		Z toho sloužící k rekreaci		Z toho z důvodu přestavby		Z toho nezpůsobilé k bydlení		Z toho ostatní důvody	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Jeseník	22,2	26,5	2,2	3,1	6,5	11,8	5,0	1,8	1,5	3,5	7,1	6,8
Olomouc	26,1	21,2	2,2	3,2	3,2	5,1	9,4	3,1	3,3	4,7	8,0	5,1
Prostějov	44,1	44,4	4,0	4,8	16,3	19,0	8,1	3,8	4,8	6,9	10,9	9,8
Přerov	30,5	24,2	4,0	3,5	4,5	5,4	6,6	2,8	4,0	5,2	11,4	7,4
Šumperk	28,4	25,7	2,4	3,5	8,2	10,3	6,5	1,9	3,5	4,4	7,7	5,5
kraj	30,3	27,0	2,9	3,6	6,9	9,0	7,7	2,8	3,6	5,1	9,1	6,6

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 11: Zahájené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 - 2009 podle krajů ČR

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hl. m. Praha	2,8	4,5	4,9	6,0	6,9	6,7	6,6	5,6	4,6
Středočeský	4,4	5,5	6,7	7,0	8,4	7,3	7,0	7,9	6,1
Jihočeský	3,7	4,4	3,8	4,1	3,8	4,3	4,1	4,5	3,0
Plzeňský	3,3	3,4	3,8	3,6	3,1	4,1	3,8	4,4	3,7
Karlovarský	3,2	2,8	3,4	3,4	2,2	2,5	1,9	2,5	2,7
Ústecký	1,9	1,7	1,4	1,5	1,7	2,2	2,3	2,2	2,0
Liberecký	2,1	3,3	4,3	3,4	2,2	3,7	2,9	3,7	3,5
Královéhradecký	2,9	2,4	2,6	2,2	3,6	3,7	3,8	4,3	3,5
Pardubický	2,2	2,8	4,0	3,7	3,4	4,5	4,9	3,4	4,0
Vysočina	3,0	3,3	3,8	3,7	3,2	3,4	3,3	3,1	2,7
Jihomoravský	2,7	3,7	3,4	4,8	4,3	5,2	5,0	3,7	3,9
Olomoucký	2,5	2,4	3,1	2,8	2,8	2,8	3,4	3,6	2,9
Zlínský	2,8	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,4	2,7	2,2
Moravskoslezský	1,9	1,9	1,7	1,6	1,6	2,3	2,6	3,1	2,5
ČR	2,8	3,3	3,6	3,8	4,0	4,3	4,3	4,2	3,1

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ, SLDB 1991, 2001; vlastní zpracování

Příloha č. 12: Dokončené byty na 1000 obyvatel v letech 2001 - 2009 podle krajů ČR

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hl. m. Praha	2,7	3,4	3,8	5,1	5,6	4,4	7,9	5,2	6,0
Středočeský	2,8	3,3	4,1	5,4	5,3	5,1	7,3	6,7	6,0
Jihočeský	2,9	3,0	2,3	3,5	3,1	3,0	3,3	4,3	3,4
Plzeňský	3,1	3,4	3,1	3,7	3,6	3,7	3,4	4,7	3,6
Karlovarský	1,8	1,5	1,7	1,7	3,8	2,1	1,8	2,1	1,7
Ústecký	1,2	1,0	1,5	1,1	1,3	1,4	1,4	1,2	1,3
Liberecký	2,0	2,3	2,7	3,1	2,6	2,4	2,8	3,1	3,4
Královéhradecký	2,6	3,0	2,3	2,4	2,6	2,2	3,3	3,5	2,7
Pardubický	2,9	2,8	2,3	3,1	2,8	3,0	3,7	3,6	3,1
Vysočina	2,5	3,0	2,6	3,1	3,1	2,9	3,3	3,4	2,7
Jihomoravský	2,5	3,1	3,0	3,4	3,4	3,5	5,3	4,0	4,3
Olomoucký	2,7	2,6	2,2	2,3	1,7	2,0	2,8	2,9	3,2
Zlínský	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	1,9	2,8	2,2	3,2
Moravskoslezský	1,6	1,8	1,6	1,6	1,5	1,3	1,6	2,0	2,4
ČR	2,4	2,7	2,7	3,2	3,2	2,9	4,0	3,7	3,7

Zdroj: zpracováno podle údajů ČSÚ; vlastní zpracování⁹⁸**Příloha č. 13:** Průměrné kupní ceny RD v ČR v letech 1998 a 2008 (v Kč/m³)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Hl.m Praha	2941	3102	3745	4008	4796	5471	6405	6185	6422	6931	8028
Středočeský	1006	1095	1163	1222	1532	1736	2090	2308	2462	2887	3486
Jihočeský	764	784	874	989	1137	1273	1497	1581	1757	2009	2146
Plzeňský	792	742	902	922	954	1098	1363	1479	1607	1815	2109
Karlovarský	782	798	1013	937	1149	1237	1373	1479	1636	1972	2289
Ústecký	684	695	763	825	991	996	1129	1297	1403	1595	1951
Liberecký	836	753	845	940	1107	1160	1466	1674	1767	2002	2337
Královéhradecký	693	804	859	925	1003	1124	1338	1459	1660	1921	2168
Pardubický	638	711	739	790	881	1033	1257	1384	1483	1721	1880
Vysočina	648	709	718	814	924	992	1225	1276	1418	1514	1706
Jihomoravský	813	902	931	1029	1152	1274	1594	1695	1798	2105	2304
Olomoucký	644	686	684	755	809	894	1158	1193	1317	1558	1812
Zlínský	893	877	942	973	1013	1147	1491	1565	1639	1758	2146
Moravskoslezský	746	812	910	976	1078	1138	1434	1431	1495	1783	2181
ČR	843	880	948	1011	1163	1306	1587	1704	1809	2089	2397

Zdroj: Upraveno podle ČSÚ

⁹⁸ Pozn. Počítáno podle počtu obyvatel uváděných k 1.1. daného roku

Příloha č. 14: Průměrné kupní ceny bytů v ČR v letech 1998 – 2008 (v Kč/m²)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Hl.m Praha	19228	22954	23036	21006	23131	30498	31145	33145	36187	44656	52795
Středočeský	6147	7797	5117	6332	7667	10829	13426	14716	16178	20413	23480
Jihočeský	3584	5172	3740	3644	4311	7889	8537	10553	11560	14088	15271
Plzeňský	7202	6539	5701	6033	5824	9490	9803	12901	11442	16640	20593
Karlovarský	7171	5805	3574	3814	5629	6827	9073	9831	10105	12268	15477
Ústecký	5414	4817	2997	3269	3276	4225	5173	5698	5959	8053	10393
Liberecký	4961	4993	3036	3514	5122	6938	9788	10062	11489	14438	18893
Královéhradecký	5442	6514	5419	6469	8036	11085	12107	12305	13686	17408	20495
Pardubický	4515	5829	3950	4370	6367	7518	10863	12307	13853	17233	20846
Vysočina	4057	4951	4017	4869	6689	8395	9596	10763	11940	14624	17930
Jihomoravský	7389	7180	5799	6172	8964	11796	12549	15122	17278	22777	27339
Olomoucký	5834	6930	5921	5176	5997	6982	9433	10915	12523	16766	20631
Zlínský	5890	6957	5415	5880	7336	9803	11154	11927	13932	17240	21413
Moravskoslezský	5163	4472	3474	3969	5311	7053	7304	8229	9809	12969	17365
ČR	8077	12453	7684	7326	8590	11489	11941	13731	14733	18684	21956

Zdroj: Upraveno podle ČSÚ

ROLE OBCÍ NA TRHU BYDLENÍ

DOTAZNÍK PRO STAROSTY OBCÍ A MĚST

Vážená paní starostko, vážený pane starosto.

Obracím se na Vás s velkou prosbou o pomoc při vyplnění krátkého dotazníku, který je zaměřen na hodnocení vývoje bydlení ve Vaší obci po roce 1989, z pozice role obce ovlivňující charakter bydlení. Jsem studentkou 5. ročníku Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci, oboru geografie. Ve své diplomové práci se zabývám otázkami změn bydlení na území Olomouckého kraje – „Vývoj na trhu bydlení v Olomouckém kraji po roce 1989“. Vaše hodnocení je pro mě a diplomovou práci velmi cenné, proto si Vás dovoluji poprosit o zodpovězení několika níže položených otázek. Předem Vám děkuji za ochotu a čas.

*Veronika Hodoňová
e-mail: veronikahodonova@seznam.cz
telefon: +420 732 462 841*

A) Privatizace a nakládání s bytovým fondem

1. Jak vaše obec naložila s bytovým fondem, který byl po roce 1989 převeden do vlastnictví obcí podle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí?

- a) většina bytového fondu ponechána obci
- b) většina bytového fondu zprivatizovaná
- c) část bytového fondu ponechána obci a část zprivatizována
- d) nevlastní bytový fond

2. Pro jaký způsob privatizace obecních bytů se vaše obec nejčastěji rozhodla?

- a) prodej stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů
- b) prodej bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. stávajícím nájemníkům
- c) prodej domů družstvům vzniklých ze stávajících nájemců domu
- d) prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců

3. Je o privatizaci v současné době zájem?

- a) ano
- b) zčásti
- c) ne

4. Kdy dojde k předpokládanému ukončení privatizace obecních bytů? Nebo uveďte rok, kdy byla privatizace ve vaší obci ukončena.

.....

5. Eviduje vaše obec žádosti o přidělení obecního bytu?

a) ano

b) ne

- Jaká jsou kritéria pro přidělení bytu?

B) Dotace a podpora bydlení v obci

6. K jakým účelům vaše obec využívá (využívala) programy a dotace státu na bytový fond?

a) Dotace na výstavbu nájemních bytů

b) Dotace na výstavbu sociálních bytů

c) Dotace na opravy panelových domů

d) Podpora výstavby družstevních bytů

e) Dotace na rekonstrukce staršího bytového fondu

f) Jiné (uved'te).....

7. Od kterého roku vaše obec využívá tyto podpůrné prostředky státu a kolik bytů bylo tímto způsobem postaveno či zrekonstruováno?

Od roku:

Nově vystavěno:

Zrekonstruováno:

8. Ve kterém roce byl ve vaší obci pořízen územní plán?.....

- Jsou ve vašem územním plánu zachyceny pozemky pro novou bytovou výstavbu?

a) ano

b) ne

- Pokud ano, připravujete tyto pozemky pro budoucí výstavbu?

a) ano

b) ne

9. Má vaše obec zpracovaný a schválený koncepční nebo jiný dokument pro rozvoj bydlení a bytové politiky obce?

a) ano

b) zpracovává se

c) ne – důvod:

10. Jak hodnotíte dostupnost bydlení ve vaší obci?

spíše uspokojivá – uspokojivá – méně uspokojivá - neuspokojivá

C) Vize do budoucna

11. Jak vidíte do budoucna rozvoj bydlení a jakým způsobem plánujete podporovat bydlení ve vaší obci?

- regenerace stávajícího bytového fondu (sociální nájemní bydlení)
- podpora výstavby bytů a rodinných domů ve všech možných vlastnických formách (nájemní, sociální, vlastnické)
- prodej domů do vlastnictví
- čerpání dotací a podpor bydlení
- vytvoření prostředí pro nové investory bytové výstavby

D) Struktura bytového a domovního fondu v obci

12. Jaká je nynější struktura bytového a domovního fondu obce (2008)?

- Celkový počet bytů:
- Obecní byty:
- Družstevní byty:
- Vlastnické byty v rodinných a soukromých domech:
- Ostatní: