

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

**Územní diferenciacie bytové výstavby v České
republice**

**Territorial differentiation of housing construction in
the Czech Republic**

Michaela Rodová

Plzeň 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Územní diferenciacce bytové výstavby v České republice“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v přiložené bibliografii.

Plzeň dne 23.4.2022

.....

v. r. Michaela Rodová

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucímu této práce doc. RNDr. Jiřímu Ježkovi, Ph.D., za jeho ochotu a vstřícný přístup při poskytování odborných rad, důležitých informací a také čas, který mi věnoval při konzultacích. Dále bych chtěla poděkovat RNDr. Davidu Vogtovi, Ph.D. za jeho trpělivost a cenné rady, které se týkaly korelační analýzy.

Obsah

Úvod.....	11
1 Cíle a metodika práce	12
1.1 Cíle práce.....	12
1.2 Použité metody práce	12
1.3 Výzkumné otázky.....	13
2 Terminologie	15
2.1 Byt.....	15
2.2 Byty zahájené	15
2.3 Byty dokončené.....	15
2.4 Byty v rodinných domech	15
2.5 Bytový dům.....	16
2.6 Budova nebytová.....	16
2.7 Bytový fond.....	16
3 Charakteristika bydlení.....	17
3.1 Vlastnické, nájemní a družstevní bydlení	17
3.2 Kvalita bydlení	18
3.3 Problémy bydlení	18
4 Regionální rozdíly v oblasti bydlení	20
4.1 Faktory ovlivňující intenzitu bytové výstavby	20
4.2 Socioekonomické a sociogeografické faktory.....	21
4.3 Dělení krajů podle dynamiky jejich rozvoje	21
5 Vývoj bytové výstavby v historické perspektivě.....	23
6 Analýza zahájené bytové výstavby v České republice	24
6.1 Celková zahájená bytová výstavba v letech 1997–2021	24

6.2	Podrobnější analýza zahájené bytové výstavby v letech 1997–2021 (kraje)..	26
6.2.1	Zahájená bytová výstavba na úrovni krajů	26
6.2.2	Zahájená bytová výstavba na úrovni krajů v rodinných a bytových domech	28
6.3	Podrobnější analýza zahájené bytové výstavby v letech 1997–2020 (okresy)	31
6.3.1	Korelační analýza – migrace.....	34
6.3.2	Korelační analýza – sňatky	36
6.3.3	Korelační analýza – míra registrované nezaměstnanosti.....	39
6.3.4	Korelační analýza – podíl nezaměstnaných osob	40
7	Analýza dokončené bytové výstavby v České republice.....	42
7.1	Celková dokončená bytová výstavba v letech 1997–2021	42
7.2	Podrobnější analýza dokončené bytové výstavby v letech 1997–2021 (kraje)	44
7.2.1	Dokončená bytová výstavba na úrovni krajů.....	44
7.2.2	Dokončená bytová výstavba na úrovni krajů v rodinných a bytových domech	46
7.2.3	Hlavní město Praha.....	47
7.2.4	Středočeský kraj.....	48
7.2.5	Jihočeský kraj	49
7.2.6	Plzeňský kraj.....	50
7.2.7	Karlovarský kraj	51
7.2.8	Ústecký kraj	52
7.2.9	Liberecký kraj	54
7.2.10	Královehradecký kraj.....	55
7.2.11	Pardubický kraj	56
7.2.12	Kraj Vysočina	56
7.2.13	Jihomoravský kraj.....	58

7.2.14	Olomoucký kraj.....	59
7.2.15	Zlínský kraj	60
7.2.16	Moravskoslezský kraj.....	61
7.3	Podrobnější analýza dokončené bytové výstavby v letech 1997–2020 (okresy) 62	
7.3.1	Korelační analýza – migrace	65
7.3.2	Korelační analýza – sňatky	67
7.3.3	Korelační analýza – míra registrované nezaměstnanosti	69
7.3.4	Korelační analýza – podíl nezaměstnaných osob.....	70
8	Analýza dokončené bytové výstavby Plzeňského kraje mezi lety 2011–2020..	72
8.1	Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti a hodnoty bytu v SO ORP mezi lety 2011 až 2020.....	73
8.2	Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti a hodnoty bytu v SO ORP mezi lety 2011 až 2020.....	74
8.3	Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů v SO ORP v Plzeňském kraji	75
8.4	Dokončené byty v nových v bytových domech podle počtu pokojů v SO ORP v Plzeňském kraji	76
8.5	Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech v SO ORP v Plzeňském kraji	77
8.6	Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech v SO ORP v Plzeňském kraji	78
	Závěr.....	81
	Seznam použitých zdrojů.....	83
	Seznam tabulek.....	86
	Seznam obrázků	89
	Přílohy	
	Abstrakt	

Abstract

Úvod

Bydlení se dá považovat za jednu z nejdůležitějších lidských potřeb a je neodmyslitelnou součástí lidského života. Samotné obydlí je pro většinou lidí místem, kde stráví většinu života a vytváří v nich pocit domova, bezpečí, sounáležitosti. Místa, kde si může člověk odpočinout a na základě toho uspokojovat své potřeby. Kvalita bydlení se následně odráží i v dalších faktorech lidského života, které jak přímo, tak i nepřímo ovlivňuje: v kvalitě osobního, rodinného i pracovního života. Jen těžko si dokážeme představit kvalitní a naplněný lidský život bez svého útočiště: obydlí, které si zařídíme tak, aby v nás vyvolávalo pocit komfortu.

Bytová výstavba a její kvalita i intenzita jsou zároveň významnými indikátory životní úrovně obyvatelstva a odráží se v něm současný stav i změny ve společnosti. Existují mnohé faktory, které na bytovou výstavbu působí. Z jedné strany se jedná o otázku nabídky a poptávky, která v tomto směru hraje určitě zásadní roli. Další otázkou jsou demografické faktory jako je například skladba a počet domácností, porodnost a úmrtnost, struktura obyvatelstva podle věku a také migrační pohyb, které ovlivňují celkovou velikost populace v daném regionu. Dalšími faktory, který bezpochyby ovlivňují bytovou výstavbu jsou procesy urbanizace a suburbanizace. Ty souvisí jak s pracovními nabídkami, tak i s touhou po určitém životním stylu spojeném s bydlením ve městě či na venkově.

Bytová výstavba je indikátorem, díky kterému můžeme získat komplexní vhled do sociálního, kulturního i ekonomického dění v dané oblasti. V této práci se zaměřím na analýzu vývoje bytové výstavby v České republice v to vzhledem k dostupnosti dat v období od roku 1997 do roku 2021, kdy bude kladen důraz na vývoj po roce 2008 kdy v České republice proběhla hospodářská a finanční krize. Budu se věnovat diferenciaci bytové výstavby v jednotlivých krajích, a to jak z hlediska zahájené, tak i dokončené bytové výstavby v rodinných i bytových domech a nebytových budovách. Charakteristiku bytové výstavby ve vymezených časových úsecích popíšu, a vymezím a zhodnotím faktory, které na ni měly vliv. Dále v této práci přiblížím diferenciaci bytové výstavby z hlediska okresů, a provedu i korelační analýzu bytové výstavby, migrace, uzavřených sňatků a nezaměstnanosti ve vybraných okresech. V poslední části práce se pak podrobněji zaměřím na bytovou výstavbu v Plzeňském kraji a její specifika v jednotlivých správních obvodech obcí s rozšířenou působností.

1 Cíle a metodika práce

1.1 Cíle práce

Hlavním cílem bakalářské práce je analyzovat vývoj bytové výstavby v České republice mezi roky 1997–2021 a v jejích jednotlivých krajích z hlediska zahájené a dokončené bytové výstavby. Dílčím cílem je analyzování faktorů, které ovlivňují bytovou výstavbu a popis regionálních rozdílů. Druhým dílčím cílem je popis bytové výstavby ve vymezených časových obdobích na základě výstavby v bytových a rodinných domech.

V práci bude kladen důraz na vývoj po roku 2008, kdy proběhla hospodářská a finanční krize. V závěrečné části práce bude provedena podrobnější analýza bytové výstavby v Plzeňském kraji a jejích jednotlivých SO ORP, kde budou popisovány dokončené byty v letech 2011–2020 podle velikosti a hodnoty bytu, podle počtu pokojů, technické vybavenosti a svislé nosné konstrukce.

1.2 Použité metody práce

Hlavními metodami, které byly v práci použity, je práce s odbornou literaturou, internetovými zdroji a strategickými dokumenty, především Českého statistického úřadu. Ze strategických dokumentů ČSÚ jsem čerpala data o vývoji bytové výstavby v České republice za posledních dvacet čtyři let a dále informace o počtu obyvatel v jednotlivých krajích a okresech.

Odborná literatura byla použita v teoretické části práce. Šlo o informace týkající se faktorů ovlivňujících bytovou výstavbu, dále o literaturu popisující regionální rozdíly v bytové výstavbě a také dlouhodobého vývoje bytové výstavby na území České republiky. Zároveň byly použity zdroje autorů reflektujících rozdílnosti mezi jednotlivými kraji České republiky.

V praktické části byl za pomoci tabulek, grafů a map vyobrazen vývoj bytové výstavby v České republice a jejích jednotlivých krajích a okresech. Některá data byla pro lepší srovnatelnost přepočítávána na 1000 obyvatel středního stavu a zároveň rozdělena na časová období. U hodnocení na okresní úrovni byla použita korelační analýza pro zjištění spojitosti s různými faktory jako je např. migrace, počet sňatků, míra registrované nezaměstnanosti/podíl nezaměstnaných osob.

Pro zjištění vzájemných asociací mezi jednotlivými faktory je jednou z možností korelační analýza (Hendl, Remr, 2017). Tato analýza zkoumá vzájemné souvislosti mezi dvěma veličinami a klade důraz především na intenzitu, nebo také sílu vztahu mezi veličinami. Spíše, nežli zkoumání veličin jako příčinu a následek, tedy zkoumá, zdali existuje mezi proměnnými lineární vztah. Korelační koeficient se pohybuje mezi hodnotami -1 až +1. Pokud je výsledný koeficient kladný, znamená to, že roste-li jedna veličina, roste i druhá. Pokud je výsledný koeficient záporný, značí to, že pokud jedna veličina roste, tak druhá klesá (Schober, P., Boer, C., & Schwarte, L., 2018). Pro výpočet tohoto tzv. Pearsonova korelačního koeficientu jsem využila příslušnou funkci v programu Excel.

V poslední části této práce bude podrobněji popsána výstavba v jednotlivých SO ORP Plzeňského kraje na základě ukazatelů dostupných na stránkách ČSÚ. Zaměřila jsem se zde na kvalitativní ukazatele: velikost a hodnotu dokončených bytů, jejich počty pokoj a technickou vybavenost.

1.3 Výzkumné otázky

Cílem této práce je odpovědět na tři hlavní výzkumné otázky, z nichž první výzkumná otázka bude mít dvě otázky vedlejší:

HVO1: Jaký byl vývoj a diferenciací bytové výstavby ve vybraných oblastech České republiky v období od roku 1997 do roku 2021?

VVO1: Jaký byl vývoj zahájené a dokončené bytové výstavby v krajích České republiky v daném období?

VVO2: Jaký byl vývoj zahájené a dokončené bytové výstavby v okresech České republiky v daném období?

HVO2: Jaké sociální, geografické a ekonomické faktory měly, či mohly mít na zahájenou a dokončenou bytovou výstavbu v České republice vliv?

HVO3: Jak vypadala detailní diferenciací bytové výstavby a jakou charakteristiku má bytový fond v Plzeňském kraji?

Na první hlavní výzkumnou otázku a s ní spojené vedlejší výzkumné otázky budou v této práci odpovídat kapitoly 6, 7 a 8. Na druhou hlavní výzkumnou otázku budu odpovídat

v průběhu celé této práce, především v kapitolách 4, 6.3 a 7.3. Na třetí hlavní výzkumnou otázku budu odpovídat v poslední kapitole této práce (kapitole 8) a jejích podkapitolách.

2 Terminologie

Pojmem bytová výstavba se rozumí výstavba bytových budov. V této kategorii rozlišujeme více druhů budov. Různé druhy bytových budov budou společně s dalšími pojmy, které jsou obsahem této bakalářské práce a jsou v ní často používány, v této kapitole představeny tak, jak je v metodice vysvětluje Český statistický úřad (2004).

2.1 Byt

Byt je „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky. Do počtu bytů se započítávají i samostatné pokoje v žákovských domovech, vysokoškolských kolejiích, domovech pracujícího dorostu a pokoje ve svobodárnách, které nejsou obhospodařovány obecními úřady*“ (ČSÚ, 2004).

2.2 Byty zahájené

Pojmem zahájené byty rozumíme „*byty v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena podle zápisu ve stavebním deníku, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv. Za dům je pro účely této definice považován rodinný dům, bytový dům, nástavba, vestavba nebo přístavba k oběma uvedeným domům, dům s pečovatelskou službou a domov – penzion, nebytový objekt (služební byty – zpravidla mimo bytové objekty) a jakýkoliv nebytový prostor, jehož adaptací vznikne nový byt*“ (ČSÚ, 2004).

2.3 Byty dokončené

Dokončené byty jsou „*byty, na které ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb. (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bylo příslušným stavebním úřadem do konce sledovaného období vystaveno kolaudační rozhodnutí (souhlas s užíváním bytů)*“ (ČSÚ, 2009).

2.4 Byty v rodinných domech

Rodinný dům je „*stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní*“ (ČSÚ, 2009).

2.5 Bytový dům

Bytový dům je „stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Pro účely výkazu Stav 7-99 se za bytový dům považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující“ (ČSÚ, 2009).

2.6 Budova nebytová

Nebytová budova je „stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující)“ (ČSÚ, 2009).

2.7 Bytový fond

Bytový fond „zahrnuje pouze obvyklé (stálé) byty, bez ohledu na to, zda obsazené či nikoliv. Místo termínu „obvyklý byt“ se všeobecně používá jednoduchý termín „byt“. Bytový fond nezahrnuje venkovské (polostálé) a improvizované bytové jednotky (např. boudy, stavební buňky, chatky), mobilní bytové jednotky (např. přívěsy, karavany, stany, vagóny, čluny) a bytové jednotky neurčené k obývání lidmi, ale pro tento účel užívané (např. stáje, stodoly, mlýny, garáže, skladiště)“ (MMR, 2009).

3 Charakteristika bydlení

Bydlení je bezesporu předmětem každodenní potřeby. Jedná se o zvláštní zboží, které má podobně zvláštní trh, na kterém se zboží může nabídnout, či prodat. Každý jedinec si vytváří svůj vlastní domov s ohledem na své potřeby a představy. Stále se ale jedná o domov, který je od zbytku světa oddělen čtyřmi stěnami a daný jedinec zde může v klidu jíst a spát. Mít své soukromí a trávit čas s rodinou (Lux & Kostecký, 2011, s. 7).

Bydlení má také výrazný vliv na uspokojení psychologických, sociologických a fyziologických potřeb, které jsou v daném realizovány. Samotné bydlení není věcí pouze jedince, ale má vliv i na společnost jako celek: při realizaci bydlení daného jedince se zároveň ztrácí možnost jiného jedince, aby ve stejnou dobu a na stejném místě uspokojil svoji potřebu bydlení. Dostupnost a kvalita bydlení na považuje za významný ukazatel životní úrovně obyvatelstva (MMR, 2021). Životní úroveň znamená podle Duffkové a kol. „*stupeň uspokojování životních potřeb obyvatelstva a souhrn podmínek, za nichž jsou tyto potřeby uspokojovány*“ (Duffková, Urban, & Dubský, 2008, 79-80). Právě úroveň bydlení je jedním z významných faktorů, které životní úroveň strukturují (ibid.).

V letech 2010 až 2013 došlo v České republice k poklesu jak zahájené, tak dokončené bytové výstavby, jelikož byla tato oblast bylo zasažena hospodářskou krizí, která se nejsilněji projevila v roce 2008. Zahájená výstavba na tuto situaci reagovala bezprostředněji, a to již v roce 2010, u dokončené výstavby přišla reakce až o něco později. Od roku 2013 začalo opět docházet k ožívání bytové výstavby v ČR, ovšem až v posledních letech se hodnoty začínají přibližovat hodnotám před hospodářskou krizí (MMR, 2021).

3.1 Vlastnické, nájemní a družstevní bydlení

V posledním desetiletí se zvyšuje počet domů a bytů v osobním vlastnictví na úkor jiných forem bydlení, jako je například nájemní a družstevní bydlení. V roce 2019 mělo největší zastoupení bydlení ve vlastním domě (38,7 %), poté následovalo bydlení v bytech osobního vlastnictví (29,6 %). V nájemních bytech bydlelo 19 % domácností. Tato situace nastala především díky rozvoji hypotečního trhu, ovšem v posledních letech se opět obnovuje zájem o družstevní bydlení. Je to způsobeno výrazným nárůstem pořizovacích nákladů vlastního bydlení, kdy se především ve velkých městech soukromé vlastnictví stává pro obyvatele nemožným. Při zhodnocení situace v krajích ČR, se

nejvíce domácností, které nebydlí ve vlastním bydlení nachází v Moravskoslezském a Ústeckém kraji, v těchto krajích dominuje družstevní bydlení. Vysoký podíl nájemního bydlení najdeme v krajích Libereckém, Ústeckém a hl. m. Praha. Vlastnické bydlení je dominantní v Jihomoravském kraji a dále v Pardubickém kraji a kraji Vysočina (MMR, 2021).

3.2 Kvalita bydlení

Hodnocení kvality bydlení je možné podle několika různých faktorů. Patří mezi ně například prostor v bytě, který záleží především na počtu osob, kteří v bytě žijí a na počtu obytných místností, které jsou v bytě k dispozici. Dalším ukazatelem hodnotícím kvalitu bydlení je míra závažné deprivace, která hodnotí kromě přelidněnosti bytu i jiné faktory nevyhovujícího bydlení (např. nedostatek světla v bytě, prosakující střecha, nebo chybějící vlastní sociální zařízení). Dalšími charakteristikami hodnotící kvalitu bydlení jsou různé velikostní ukazatele samotných bytů, či obytných místností, a také průměrný počet pokojů. Ve srovnání s EU se Česká republika pohybuje na podprůměrných hodnotách, co se týče počtu pokojů, a to jak u vlastnického bydlení, tak u nájemního. Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém strategickém dokumentu Koncepce bydlení ČR 2021+ uvádí, že nejčastější problémy kvality bydlení jsou, spíše než stav samotného bytu, faktory jako je hluk z ulice, znečištěné okolní prostředí a vandalství s kriminalitou. Další charakteristikou kvality bydlení je technická vybavenost, která se v ČR stále zlepšuje, a také energetická náročnost bytu. Zde platí, že nižší energetickou náročností disponuje především nová bytová výstavba, u které byly použity nové, energeticky úsporné technologie (MMR, 2021).

3.3 Problémy bydlení

Mezi hlavní problémy bydlení v České republice se řadí celorepublikový nárůst cen nemovitostí a s tím spojená finanční nedostupnost nového bydlení v osobním vlastnictví. V Praze, ale i v ostatních městech rostly ceny nemovitostí daleko rychlejším tempem, než příjmy a tím pádem došlo k situaci, kdy nově přichozí na trh, kteří mají zájem o koupi vlastního bydlení, nemají finanční prostředky. Musí tudíž uvažovat o nájemním bydlení, přičemž tuto situaci komplikuje jeho nedostatek a s tím související růst ceny nájemného. Dalším problémem je velká rozdílnost v dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích či regionech, a zároveň migrace obyvatel z ekonomicky slabších regionů do silnějších.

V tomto ohledu se stát snaží o lepší kvalitu bydlení na regionální úrovni, a to cestou podpory regionálních specifik, nebo řešení konkrétních nežádoucích jevů, např. sociálně vyloučených lokalit, kterými je charakteristický zejména Ústecký kraj. V letech 2011 až 2017 došlo k většímu odpadu bytů než k dokončení nové bytové výstavby. Tato situace se v roce 2017 změnila: došlo k mírnému nárůstu disponibilního bytového fondu. Nicméně z dlouhodobého hlediska, počty fyzicky dostupného bydlení v ČR spíše klesají, či stagnují. S tím souvisí další problém, který je způsobený současným zvyšujícím se trendem stěhování se z center měst to nově vybudovaných obydlí v periferních částech, čímž se zvyšují počty neobsazených bytů ve městech a dochází k chátrání bytového fondu (MMR, 2021).

4 Regionální rozdíly v oblasti bydlení

4.1 Faktory ovlivňující intenzitu bytové výstavby

V jednotlivých krajích je bytová výstavba realizovaná s poměrně rozdílnou intenzitou. Podle Šilhánkové (2006) můžeme jako faktory, které mají na intenzitu bytové výstavby vliv, označit následující:

- Jaké pozemky a byty jsou na daném území k dispozici.
- Jaké jsou ceny bytů a pozemků na daném území.
- Situace na místním trhu práce.
- Úroveň služeb a školství v daném místě.

Z obecného hlediska můžeme podle autorky říci, že „v hospodářsky silných oblastech, s dobrou nabídkou pracovních a dalších příležitostí (např. vzdělání) existuje vysoká poptávka pro bydlení, která se odráží ve vysokých prodejních cenách nových i starších nemovitostí, ve vysoké hladině nájemného na volném trhu a také v relativně vysokém objemu bytové výstavby“ (Šilhánková a kol., 2006: 67). Právě kvůli vysoké poptávce po bydlení spojené s vysokou cenou nájemného se tyto oblasti stávají nedostupnými pro obyvatelstvo s nižšími příjmy, a to třeba i v případě, že vybavenost bytového fondu zde bývá nad průměrem (tamtéž).

Nejvyšší intenzitu bytové výstavby v rámci České republiky vykazují především velkoměsta a jim přilehlé oblasti. Nárůst bytové výstavby v okolí velkých měst označujeme jako proces suburbanizace. V jejím rámci dochází k rozrůstání do okolí jak obytnou, tak komerční zástavbou. Největší intenzitu bytové výstavby můžeme pozorovat v Praze a v jejím okolí, tedy Středočeském kraji. Podobný proces pozorujeme také v Jihomoravském kraji v okolí Brna, a v Plzeňském kraji, kde se rozrůstá krajské město (Poláková a kol., 2006).

Opakem jsou kraje Ústecký a Moravskoslezský, kde dochází k útlumu bytové výstavby. Tyto kraje jsou oblastmi typickými svou převahou tradiční průmyslové výroby a v minulosti v nich probíhala rozsáhlá bytová výstavba. Tato průmyslová odvětví jsou v současné době v útlumu a procházejí změnami, což má za následek negativní dopady na ekonomickou situaci daných krajů. Značný počet bytů, které byly v těchto krajích

vybudovány v minulosti, společně s odlivem obyvatelstva, mají za následek nižší intenzitu bytové výstavby v současnosti (Poláková a kol., 2006).

4.2 Socioekonomické a sociogeografické faktory

Rozvoj určitého území je vázán především na socioekonomické a sociogeografické faktory. Bytové potřeby území ovlivňuje populační vývoj, skladba rodinného stavu, nebo například věková struktura obyvatel či příjmy. Tyto faktory je třeba brát v potaz při plánování výstavby v dané oblasti. Může z nich být vyvozena například větší potřeba bytů pro seniory, mladší věkové skupiny či pro osoby s většími příjmy, nebo naopak pro sociálně slabší skupiny. V posledních letech se také zvyšují požadavky například na kvalitu života, prostředí, sociální vybavenost apod. (Šilhánková a kol., 2006).

Bytová výstavba je také vázána na celkovou ekonomickou prosperitu daného regionu. Ekonomický růst vede ke stabilizaci nebo až populačnímu růstu v dané oblasti, a to jak migračnímu růstu, tak i růstu přirozenou měnou. V ekonomicky prosperujících regionech se zvyšuje potřeba pracovní síly, „*což je silný impuls vyvolávající tlak na rozvoj podmínek pro bydlení*“ (Šilhánková a kol., 2006: 132). V poptávce po bytech se odráží celková situace na trhu práce, dostupnost a struktura pracovních míst, míra nezaměstnanosti i výše mezd. Je-li v regionu bohatá nabídka pracovních míst, znamená to vyšší poptávku po bytech a naopak, pokud je v regionu vysoká míra nezaměstnanosti poptávka po bytech se zde snižuje (Šilhánková a kol., 2006).

4.3 Dělení krajů podle dynamiky jejich rozvoje

Také podle Ministerstva pro místní rozvoj (2006) ovlivňovaly rozvoj bytové výstavby jednotlivých oblastí v České republice různé výchozí podmínky, ať už se jedná o geografickou polohu, různý stupeň urbanizace a změny v ekonomice. Podle odlišné dynamiky rozvoje můžeme rozdělit kraje v České republice na rozvíjející, stagnující a zaostávající (MMR, 2006).

Mezi rozvíjející se kraje patří: Praha, Středočeský, Plzeňský a Jihomoravský kraj. Praha je jako významná střeoevropská metropole nejdynamičtější kraj, co se rozvoje týče. Středočeský kraj se do této kategorie řadí právě díky blízké spojitosti s Prahou, která leží v jeho středu, a tento kraj tvoří její zázemí. Plzeňský kraj se do této kategorie řadí především díky příznivému vývoji pracovní nabídky v nově vzniklých oblastech a

firmách. Jihomoravský kraj je v této skupině z velké části díky brněnské aglomeraci, ovšem slabšími místy jsou především jižní a jihovýchodní oblasti (MMR, 2006).

Jako kraje s průměrnou, nebo nižší dynamikou rozvoje jmenuje MMR kraje Jihočeský, Královohradecký, Pardubický, Vysočinu, Zlínský a Liberecký. Jedná se o kraje, které v některých ukazatelích vykazují dobré výsledky (především aglomerace krajských měst), ale současně je mnoho ukazatelů, ve kterých nedosahují průměrných hodnot v rámci ČR. Pro Jihočeský a Zlínský kraj je hlavním problémem nedostatečná dopravní dostupnost. Kraj Vysočina, který se řadí mezi nověji vzniklé kraje a nachází se na pomezí Čech a Moravy, nemá sám o sobě tradici průmyslové výroby, až na město Jihlavu. Zároveň je typický ne příliš příznivými přírodními podmínkami (ibid.).

Do třetí skupiny zaostávajících a jinak problémových krajů se řadí kraje Karlovarský, Olomoucký, Ústecký a Moravskoslezský. Největším problémem Karlovarského kraje je jeho geografická poloha. Jedná se o odlehlý kraj, který disponuje nízkou úrovní dopravního spojení s velkými regiony v ČR. V ostatních příhraničních regionech je sousedství s okolními zeměmi projevuje pozitivně, což v případě Karlovarského kraje nehraje významnou roli. Dalším problémem kraje je fakt, že se jedná o heterogenní region, který je tvořen především lázeňskými oblastmi a také je z velké části postižen restrukturalizací průmyslu, například na území okresu Sokolov. Zároveň se hospodářství kraje díky restrukturalizaci průmyslové výroby nachází pod průměrnými mzdami v porovnání s ostatními kraji. Kraj má také oproti ostatním krajům nízký HDP a podprůměrnou vzdělanostní strukturou obyvatelstva, přičemž jedním z důvodů je užší nabídka středních škol a absence veřejné vysoké školy (ibid.).

Ústecký a Moravskoslezský kraj se potýkají se podobnými problémy: útlum dříve dominantních odvětví a s tím spojená vysoká míra nezaměstnanosti, sociálně nežádoucí jevy (kriminalita, toxikomanie, vandalismus atd.) anebo odliv mladých a kvalifikovaných obyvatel, a tedy pracovní síly. Kraj Olomoucký taktéž vykazuje podobné rysy jako výše zmíněné kraje, potýká se ale především s vnitřní heterogenitou: nedostatečně využitým růstovým potenciálem krajského města s vysokou vzdělanostní úrovní a periferními regiony na severu, kde převažuje venkovský charakter s orientací na zemědělství (ibid.).

5 Vývoj bytové výstavby v historické perspektivě

Po druhé světové válce patřila statistika týkající se bytové výstavby mezi první, které se dostaly opět do evidence. První data byla získána v roce 1946: v té době bylo v českých zemích evidováno 4 140 bytů. V následujících letech bylo průměrně dokončováno 23 050 bytů za rok, a to konkrétně v letech 1951–1955. Mezi lety 1956–1958 bylo ročně vybudováno přibližně 30 000 bytů (ČSÚ, 2013).

Následující roky přinesly v kontextu bytové výstavby vzestup. V průběhu 60. let bylo ročně postaveno okolo 50 tisíc bytů. Vrcholu bylo dosaženo v 70. letech, kdy bylo ročně dokončováno okolo 80 tisíc bytů, nejvyšší hodnota byla v roce 1975 kdy se podařilo dokončit téměř 100 tisíc bytů. Rok 1980 představoval zlom, kdy se počty dokončených, ale i zahájených bytů se začaly snižovat. Mezi lety 1981–1985 byla průměrná roční výstavba okolo 60 tisíc bytů a mezi lety 1986–1990 se bytová výstavba dostala až k hodnotám okolo 50 tisíc ročně (ibid.).

Změny v politickém a ekonomickém uspořádání, ke kterým došlo v roce 1989, se promítly i do bytové výstavby. Rok 1990 byl, co se zahájených staveb týče, ještě víceméně úspěšný díky příspěvkům na výstavbu rodinných domů, nicméně následující rok byl propad již výrazný. Následující dva roky se množství zahájené výstavby nadále snižovalo a v roce 1993 bylo zahájeno pouze 7454 bytů což byla nejnižší hodnota za celou dobu evidence. Rokem s nejnižším počtem dokončených bytů od roku 1948 byl rok 1995, kdy bylo dokončeno pouze 12 998 bytů. Rokem 1996 se bytová výstavba opět pomalu začala zvedat a oživovat (ibid.). Tomuto období se budu podrobněji věnovat v následujících kapitolách této práce.

6 Analýza zahájené bytové výstavby v České republice

6.1 Celková zahájená bytová výstavba v letech 1997–2021

Na rozdíl od ročních počtu dokončených bytů, které ukazují výsledky bytové výstavby a jsou nejzásadnějším faktorem, jsou počty zahájených bytů jakousi predikcí do budoucna. Díky výsledkům této kategorie je možné předpovídat budoucí vývoj ohledně rozvoje bydlení a ekonomické situace daného území.

Tab. 1: Počet zahájených bytů na území České republiky (v absolutních počtech bytů)

Roky	Byty celkem	V rodinných domech	V bytových domech	V nebytových budovách
1997	33 152	12 521	9 411	595
1998	35 027	14 933	7 961	593
1999	32 900	12 489	7 192	1 247
2000	32 377	12 177	7 097	1 453
2001	28 983	12 895	6 276	1 384
2002	33 606	13 659	10 246	1 225
2003	36 496	17 250	10 043	1 167
2004	39 037	17 485	11 901	1 318
2005	40 381	17 579	13 574	1 932
2006	43 747	20 620	14 541	2 182
2007	43 796	20 990	15 283	2 166
2008	43 531	22 918	13 724	1 872
2009	37 319	18 750	11 045	2 458
2010	28 135	16 611	5 798	1 564
2011	27 535	17 060	5 013	1 175
2012	23 853	14 399	4 022	1 277
2013	22 108	12 490	4 857	1 100
2014	24 351	12 440	6 657	1 566
2015	26 378	13 727	6 848	1 635
2016	27 224	15 865	5 870	1 540
2017	31 521	18 678	7 244	1 325
2018	33 121	19 186	7 280	1 872
2019	38 677	19 947	12 491	1 390
2020	35 254	19 446	9 426	1 313
2021	44 992	21 271	17 098	1 676

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V zobrazeném období mezi lety 1997–2021 bylo v České republice zahájeno celkem 843 501 bytů, z toho 415 386 (49,2 %) zahrnovala nová výstavba v rodinných domech a 230 898 (27,4 %) nová výstavba v bytových domech. V nebytových budovách byla zahájena výstavba celkem 37 025 bytů (4,4 %). Zbýlých 19 % zahrnuje stavby typu nástavby a přístavby k rodinným a bytovým domům, domovy pro seniory a penziony, nebo stavební úpravy nebytových prostor.

Jak jsem již uvedla v předchozí kapitole, od roku 1993 docházelo v České republice k postupnému oživování bytové výstavby. Zahájená bytová výstavba dosáhla vrcholu v roce 1998 s hodnotou 35 027 zahájených bytů. V následujících letech docházelo k mírnému poklesu, a to až do roku 2001. Rokem 2002 začala zahájená bytová výstavba opět růst. V následujících letech se počty zahájených bytů každým rokem mírně zvedaly až se v období mezi roky 2006–2008 dostaly na hodnoty kolem 43 tisíc bytů ročně.

Zlomovým rokem byl rok 2008 kdy naši republiku zasáhla hospodářská krize. Ta se na intenzitě zahájené výstavby, která na ekonomické změny reaguje rychleji než například výstavba dokončená, odrazila hned v následujícím roce: v roce 2009 byl zahájeno asi o 6 tisíc bytů méně než předešlý rok. Ještě více se hospodářská krize projevila v roce 2010, kdy bylo zahájeno zhruba o 15 tisíc bytů méně, než v roce 2008. Postupný pokles trval až do roku 2013. V roce 2014 začaly pomalu ustupovat následky krize a počty zahájených bytů se začaly opět pomalu zvedat. Svého maxima dosáhly v roce 2021, v tomto roce bylo zahájeno 44 992 bytů, což je nejvíce za námi sledované období.

Zahájená nová výstavba v rodinných domech kopírovala vývoj celkové bytové výstavby. Nejmenší počet zahájených rodinných domů byl v roce 2000 a od té doby rostl. Před hospodářskou krizí v roce 2008 bylo zahájeno o více než 10 tisíc bytů více, než v roce 2000. Po roce 2008 opět následoval propad, s výjimkou roku 2011, kdy bylo dokončeno 17 060 bytů. Situace se změnila až v roce 2016 a od té doby počet opět rostl a svého maxima dosáhl v roce 2021, kdy bylo v rodinných domech zahájeno 21 271 bytů.

Co se zahájené nové výstavby v nových bytových domech týče, od roku 1997 postupně klesala a v roce 2001 dosáhla hodnoty 6 276 bytů. Mezi rokem 2001 a 2002 nastal výrazný nárůst: počet zahájených bytů se zvýšil o téměř 4 tisíce. Od roku 2003 hodnoty opět rostly až do roku 2010, kdy se dostaly na číslo 5798, což byl rozdíl od předchozího roku o více než 5 tisíc. Příčinou tohoto skokového rozdílu byly projevující se důsledky

hospodářské krize. Můžeme vidět, že v roce 2012 a 2013 se hodnoty ještě snížily. Od roku 2014 se v mírném tempu začaly opět zvedat, s výjimkou roku 2016. Silným rokem byl rok 2019, nicméně svého maxima dosáhly opět v roce 2021 s hodnotou 17 098 bytů.

Podíváme-li se na hodnoty zahájených bytů v nebytových budovách můžeme pozorovat, že od roku 1997 se jejich hodnoty výrazně zvětšily. V roce 2009 byla jejich hodnota největší za celé sledované období a dosahovala téměř 2,5 tisíce zahájených budov. Po tomto roce následoval pokles a až do posledního sledovaného roku nepřesáhl počet zahájených budov hodnotu 2 tisíce. Nejblíže k tomu byl rok 2018, kdy bylo zahájeno 1 872 budov.

6.2 Podrobnější analýza zahájené bytové výstavby v letech 1997–2021 (kraje)

6.2.1 Zahájená bytová výstavba na úrovni krajů

Struktura a rozsah bytového fondu a dynamika společenského rozvoje a zároveň i nabídky na trhu práce se v jednotlivých krajích v České republice liší. Následkem toho dochází i k diferenciaci samotné bytové výstavby. V této části práce přiblížím situaci související se zahájenou bytovou výstavbou v jednotlivých krajích za období mezi lety 1997–2021.

Tab. 2: Počet zahájených bytů v krajích České republiky v absolutních hodnotách

Kraj	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021
Hlavní město Praha	18 608	21 199	30 721	14 157	15 818	28 472	128 975
Středočeský kraj	18 024	26 726	35 689	24 724	18 323	33 189	156 675
Jihočeský kraj	10 109	9 960	10 457	7 381	6 256	11 112	55 275
Plzeňský kraj	8 539	7 729	8 525	7 165	6 431	11 982	50 371
Karlovarský kraj	2 884	3 871	2 794	2 788	2 228	3 866	18 431
Ústecký kraj	5 624	5 397	6 925	5 195	4 195	7 199	34 535
Liberecký kraj	4 645	5 590	5 391	4 273	2 827	6 358	29 084
Královéhradecký k.	7 048	5 500	8 465	5 684	4 171	8 100	38 968
Pardubický kraj	7 002	6 465	8 204	5 801	4 426	8 239	40 137
Kraj Vysočina	7 453	7 163	6 618	4 763	3 864	8 502	38 363
Jihomoravský kraj	15 626	16 385	20 606	14 229	14 074	23 930	104 850
Olomoucký kraj	9 540	6 900	8 000	5 443	5 126	10 152	45 161
Zlínský kraj	7 882	6 397	6 986	4 801	3 961	8 103	38 130

Moravskoslezský kraj	10 472	8 840	12 074	10 438	8 361	14 613	64 798
Česká republika	133 456	138 122	171 455	116 842	100 061	183 565	843 501

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

Jelikož fyzická dostupnost bydlení na úrovni krajů se v absolutních číslech dá hodnotit velmi těžko, zvolila jsem pro lepší srovnatelnost hodnoty vztažené k počtu obyvatel. Konkrétně jde o hodnoty vypočtené jako počet bytů na 1000 obyvatel. Kvůli velkému množství dat byly výpočty rozděleny do šesti časových období.

Tab. 3: Průměrný počet zahájených bytů v krajích České republiky v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu, rozdělený na časová období.

Kraj	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021
Hl. m. Praha	3,9	4,56	6,43	2,84	4,20	4,33	4,37
Středočeský kraj	4,06	5,91	7,56	4,89	4,65	4,82	5,30
Jihočeský kraj	4,03	3,98	4,15	2,9	3,27	3,46	3,64
Plzeňský kraj	3,86	3,52	3,83	3,13	3,73	4,09	3,71
Karlovarský kraj	2,37	3,18	2,28	2,28	2,48	2,63	2,54
Ústecký kraj	1,7	1,65	2,09	1,56	1,70	1,76	1,75
Liberecký kraj	2,71	3,27	3,12	2,44	2,15	2,88	2,79
Královéhradecký kraj	3,19	2,51	3,85	2,56	2,52	2,94	2,95
Pardubický kraj	3,44	3,19	4,03	2,81	2,86	3,17	3,26
Kraj Vysočina	3,57	3,46	3,23	2,32	1,89	3,34	2,99
Jihomoravský kraj	3,43	3,65	4,54	3,07	4,00	4,03	3,79
Olomoucký kraj	3,71	2,71	3,12	2,13	2,69	3,21	2,95
Zlínský kraj	3,29	2,7	2,96	2,03	2,25	2,79	2,69
Moravskoslezský kraj	2,04	1,75	2,41	2,11	1,72	2,44	2,09
Česká republika	3,24	3,38	4,16	2,78	2,37	3,44	3,67

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

Na pokles počtu zahájených bytů měla vliv především hospodářská krize. Do té doby, tedy v prvních třech sledovaných obdobích, byl vývoj vcelku plynulý s mírnou kolísavostí bez extrémních hodnot. Pouze Jihomoravský kraj zaznamenal výraznější nárůst mezi prvním a třetím obdobím, a to o téměř 5 tisíc bytů. V následujícím tedy čtvrtém období se již projevil důsledek hospodářské krize: ve všech krajích s výjimkou Karlovarského došlo k výraznému poklesu. U poloviny krajů se jednalo o více než čtvrtinu, kdy nejhůře na tom byl kraj Pardubický a hlavní město Praha. V časovém období 2013–2016 se bytová výstavba začala ve většině krajů pomalu opět zvyšovat, nicméně

v posledním sledovaném období se pouze krajům Plzeňskému, Karlovarskému, kraji Vysočina, Olomouckému a Moravskoslezskému podařilo dostat na hodnoty srovnatelné, jako byly ty před hospodářskou krizí.

Na 1000 obyvatel středního stavu bylo za sledované období zahájeno v České republice 3,67 bytů. Největší hodnotu v počtu bytů na 1000 obyvatel za celé sledované období můžeme sledovat u Středočeského kraje, a to 5,30 bytu. Tento fakt je zapříčiněn procesem suburbanizace a obecně díky blízkosti hlavního města Prahy. Naopak Ústecký kraj se pohybuje v celém sledovaném období na nejnižších hodnotách.

6.2.2 Zahájená bytová výstavba na úrovni krajů v rodinných a bytových domech

Tab. 4: Průměrný počet zahájených bytů v krajích České republiky v rodinných a bytových domech rozdělený na časová období, v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu

Kraj	Rodinné domy							Bytové domy						
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021
Hlavní město Praha	0,77	0,71	0,74	0,38	0,48	0,38	0,57	1,80	3,00	4,88	1,80	3,12	3,37	3,01
Středočeský kraj	2,37	3,68	4,85	3,32	3,53	3,53	3,55	0,43	1,01	1,61	0,89	0,50	0,75	0,87
Jihočeský kraj	1,77	2,17	2,50	1,85	2,03	2,08	2,07	0,69	0,75	0,84	0,40	0,57	0,69	0,66
Plzeňský kraj	1,51	1,61	2,14	1,81	1,95	2,22	1,89	0,77	0,93	0,84	0,80	1,00	1,26	0,95
Karlovarský kraj	0,81	0,97	1,37	1,19	1,26	1,31	1,15	0,56	1,08	0,25	0,43	0,47	0,68	0,59
Ústecký kraj	0,61	0,71	1,08	0,99	0,99	1,14	0,93	0,36	0,24	0,38	0,13	0,04	0,10	0,21
Liberecký kraj	1,01	1,34	1,88	1,51	1,55	1,57	1,48	0,82	1,11	0,82	0,48	0,12	0,77	0,71
Královéhradecký kraj	1,13	1,17	1,91	1,66	1,42	1,82	1,54	0,81	0,61	1,21	0,43	0,34	0,57	0,67
Pardubický kraj	1,23	1,50	2,33	1,81	1,84	2,15	1,82	1,13	0,80	1,06	0,41	0,44	0,56	0,74
Kraj Vysočina	1,58	1,70	1,92	1,57	1,37	2,17	1,74	0,52	0,68	0,71	0,28	0,16	0,63	0,50
Jihomoravský kraj	1,35	1,52	1,95	1,65	2,02	2,10	1,77	0,80	1,06	1,55	0,58	0,99	1,07	1,01
Olomoucký kraj	1,32	1,26	1,58	1,30	1,36	1,60	1,41	0,95	0,49	0,74	0,21	0,56	0,99	0,68
Zlínský kraj	1,38	1,22	1,46	1,36	1,52	1,69	1,45	0,87	0,40	0,72	0,26	0,31	0,63	0,55
Moravskoslezský kraj	0,84	0,90	1,37	1,42	1,15	1,64	1,23	0,23	0,14	0,46	0,31	0,06	0,24	0,24
Česká republika	5,11	1,50	1,99	1,59	1,29	1,85	1,81	3,10	0,94	1,38	0,62	0,57	1,00	1,01

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce 4 výše můžeme vidět porovnání zahájené bytové výstavby v rodinných a bytových domech. Pro zvýraznění největších a nejmenších hodnot jsou v každém sledovaném období zvýrazněny žlutou barvou kraje s nejmenším počtem bytů na 1000 obyvatel a modrou barvou kraje s největším počtem bytů na 1000 obyvatel.

Z tabulky je patrný výrazný rozdíl mezi rodinnými a bytovými domy v hlavním městě Praha. U zahájené výstavby rodinných domů se čísla pohybují ve všech obdobích na nejnižších hodnotách, a naopak u bytové výstavby se hodnoty pohybují nejvýše. Tento fakt je dán tím, že městský charakter hlavního města nabízí lepší podmínky pro bytovou výstavbu. Naopak Středočeský kraj je ve všech obdobích na největších hodnotách vzhledem k výstavbě rodinných domů. Výstavba ve Středočeském kraji je charakteristická vysokou zvyklostí individuální výstavby, dalším výrazným faktorem je proces suburbanizace, a i absence krajského města. Tento fakt popisují Lux a Kuda: *„Území hlavního města Prahy je zvláštní územní jednotkou a toto území je jakoby „vyňato“ ze Středočeského kraje, který tím oproti ostatním krajům vytváří anomální celek bez administrativního a sídelního centra. Vztahy bydlení ve sféře předměstského a příměstského bydlení, které se v případě jiných měst uzavírají v rámci jednoho kraje, jsou v případě Prahy a Středočeského kraje závislé na stanovení administrativních hranic Prahy (a tím i „vnitřní“ hranice Středočeského kraje)“* (2008: 109).

Na nejnižších číslech v zahájené výstavbě v rodinných i bytových domech je Ústecký kraj, a to ve všech sledovaných obdobích. Tento kraj je charakteristický svou podprůměrnou ekonomickou výkonností, vysokou nezaměstnaností a nízkou životní úrovní. Celkově se ale dá říci, že ve sledovaném období byla v tomto výraznější výstavba v rodinných domech. Za celé sledované období zde bylo postaveno 0,93 bytu na 1000 obyvatel, kdežto u výstavby v bytových domech to bylo pouze 0,21. Nejvyšších hodnot zahájené bytové výstavby v rodinných domech před hospodářskou krizí dosáhl Ústecký kraj v roce 2007, kdy bylo zahájeno 988 bytů v domech. Poté následoval propad, který se nejvíce projevil v roce 2013, kdy se zahájilo o 47,7 % méně než v zmíněném roce 2007. Zahájená výstavba v bytových domech byla v Ústeckém kraji nejsilnější v prvním sledovaném roce 1997. Následně se počty každým rokem snižovaly, až se dostaly v roce 2014 pouze na 4 zahájené byty, což znamenalo propad o 98,9 % oproti prvnímu sledovanému roku. Je to důsledek ekonomické situace tohoto kraje.

Ve srovnání za celé sledované období se na hodnotách hned nad Středočeským krajem. Pohybuje Jihočeský kraj. Nejsilnějším rokem byl rok 2008, kdy bylo zahájeno 1 704 bytů

a důsledky ekonomické krize se zde začaly projevovat až v roce 2013, kdy bylo zahájeno o 48,4 % domů méně. Hlavními faktory, které ovlivňují bytovou výstavbu v Jihočeském kraji je kvalita životního prostředí a nízká míra nezaměstnanosti. Důležitým faktorem ve výstavbě v Jihočeském kraji byla bezesporu dokončená výstavba Jaderné elektrárny Temelín v roce 2002, která přinesla mnoho nových pracovních míst.

Další kraj, který jistě stojí za zmínku, je kraj Moravskoslezský. Jak můžeme vidět, až na jedno námi sledované období se po zbytek času pohyboval mezi nejnižšími počty zahájených bytových domů. V Moravskoslezském kraji jsou počty zahájených bytů v bytových domech na nízké úrovni již od začátku sledovaného období, tedy od roku 1997 kdy bylo zahájeno 215 bytů. V roce 1998 byl zaznamenán mírný nárůst, bylo zahájeno 697 bytů, což znamenalo nárůst o 69,2 %. Hned následující rok ovšem přišel opět propad, který se táhl až do roku 2006. Následující dva roky nastalo oživení a v roce 2008 se počet zahájených bytů navýšil o 69,4 %. Poté ale přišla ekonomická krize, která měla velké následky a v období mezi lety 2013–2016 bylo zahájeno pouze 0,06 bytu na 1000 obyvatel, což znamenalo propad mezi nejslabším rokem 2013 a nejsilnějším 2008 o 96,7 %.

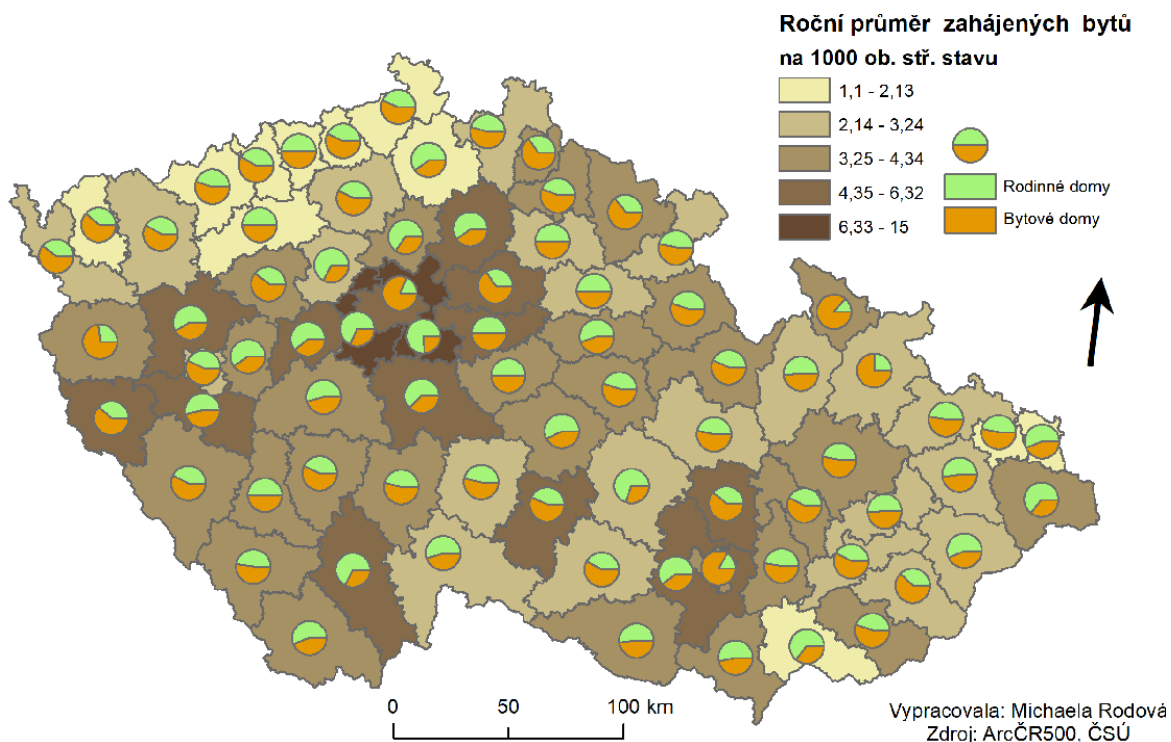
Hlavní příčiny takto nízké bytové výstavby v Moravskoslezském kraji můžeme hledat v množství již postavených bytů v kraji. Po hospodářské krizi vzrostly ceny stávajících bytů, které se pro část obyvatel staly finančně nedostupnými. Investorům se proto nevyplatila výstavba nových domů. Dalším výrazným problémem je kolísání míry nezaměstnanosti v kraji. Po restrukturalizaci hospodářství v roce 1990 následovalo dlouhá léta propouštění desetitisíců zaměstnanců, především z těžkého průmyslu. Tento stav pokračoval až do roku 2004, kdy se situace změnila k lepšímu. Poté přišel další problém, kterým byla hospodářská krize a proces se opakoval. Zlepšení nastalo v roce 2014 a svého vrcholu dosáhlo v roce 2019. V posledním sledovaném období můžeme vidět hodnotu 0,24 dokončených bytů na 1000 obyvatel, což ukazuje celkem výrazný nárůst oproti období předchozímu. Dalším důvodem může z části být odchod mladé populace za lepšími pracovními podmínkami, nebo například odchod za studiem a jejich následné nevrácení se zpět. Výstavba v rodinných domech je na výrazně lepší úrovni. Důvod tohoto výsledku je v tomto směru otázka individuální výstavby, v některých případech to může být otázka lepšího životního prostředí například v okolí pod Beskydami.

V Karlovarském kraji můžeme vidět zahájenou výstavbu v rodinných domech pohybující se na nízké úrovni. I přesto, že za sledované období měly hodnoty vzestupnou tendenci, samozřejmě až na období hospodářské krize, tak i přesto se pohybují hodnoty v přepočtu na 1000 obyvatel mezi těmi nejnižšími v rámci celé republiky. Faktorem, který stojí za touto situací, je bezesporu ekonomická úroveň kraje. Podle ČTK se momentální ekonomická situace kraje pohybuje na stejných hodnotách jako v roce 1996. Tento kraj je typickým nejnižšími mzdami v České republice a zároveň nízkou nabídkou pracovních míst. Tím pádem si místní občané nemohou dovolit investovat do bydlení. Zároveň je výrazným problémem Karlovarského kraje absence státní vysoké školy, což má za následek fakt, že mladá populace odchází za studiem do jiných krajů a následně se nevrací zpět, jelikož jim kraj nemá co nabídnout. To se odráží ve výstavbě spíše rodinných domů než těch bytových, protože právě mladá populace nemá zájem o život v tomto kraji (ČTK in Aktuálně.cz, 2021).

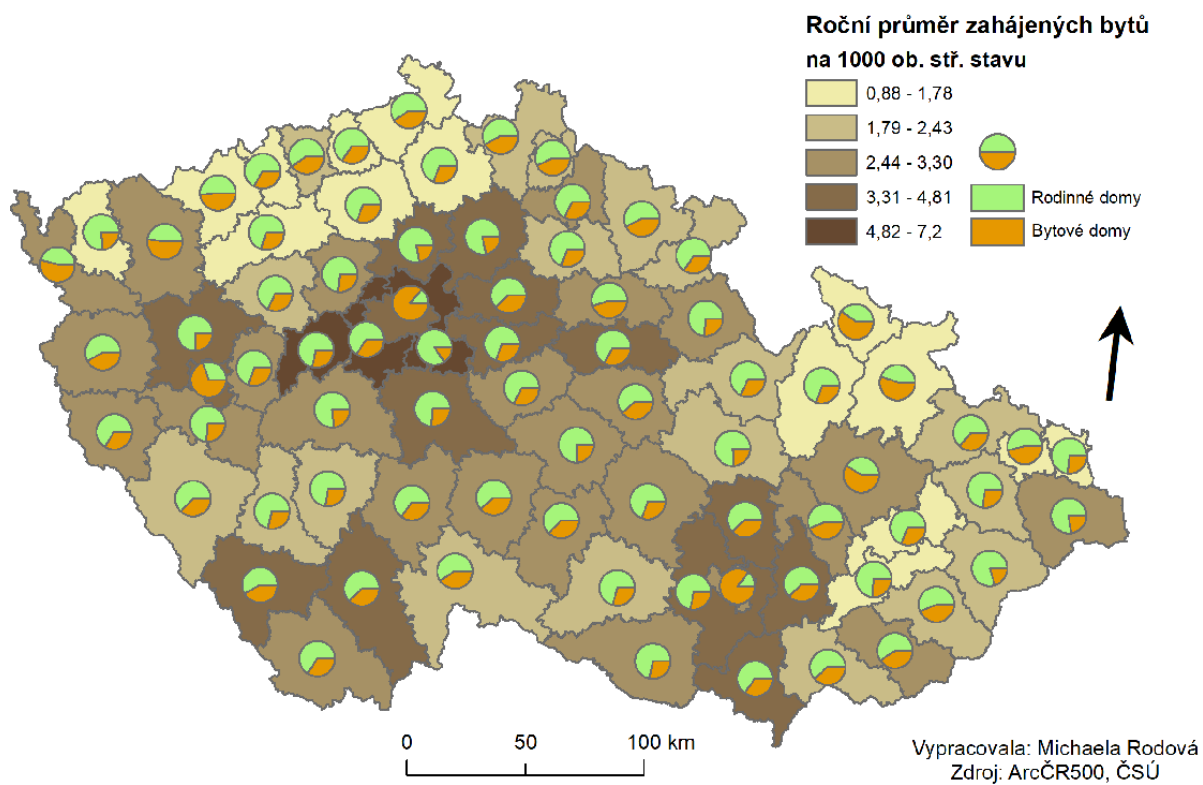
6.3 Podrobnější analýza zahájené bytové výstavby v letech 1997–2020 (okresy)

V následující kapitole bude blíže přiblížena bytová výstavba v jednotlivých okresech České republiky, jelikož právě na okresní úrovni můžeme pozorovat podrobnější diferenciaci bytové výstavby. Intenzita zahájené bytové výstavby bude zobrazena pomocí map, ve kterých se nacházejí údaje za průměrný počet zahájených bytů na 1000 obyvatel středního stavu. Díky množství dat budou porovnávána dvě časová období. První období je mezi lety 1997–2008 tedy před hospodářskou krizí a druhé období mezi lety 2009–2020 po hospodářské krizi. Také bude v této části provedena korelační analýza, jejíž postup byl popsán v metodice této práce v kapitole 1.2..

Obr. 1: Mapa průměrné zahájené bytové výstavby v okresech mezi lety 1997–2008



Obr. 2: Mapa průměrné zahájené bytové výstavby v okresech mezi lety 2009–2020



Mapy na obr. 1 a 2 ukazují, že intenzita zahájené bytové výstavby se ve dvou zobrazených časových obdobích lišila. V obou obdobích byla nejintenzivnější bytová výstavba v okresech Praha-východ a Praha-západ, ovšem i tam byl ve druhém období znatelný pokles, kdy bylo v Praze-západ dokončeno mezi lety 1997–2008 průměrně 15 bytů na 1000 obyvatel a mezi lety 2009–2020 to bylo 6,71. U Prahy-východ to bylo v prvním období průměrně 13,34 bytu na 1000 obyvatel a v druhém období 7,24.

V prvním období se okresům Karviná, Ostrava, Teplice, Sokolov, Most, Ústí nad Labem a Chomutov nepodařilo dosáhnout hranici 2 dokončené byty na 1000 obyvatel. Tato situace odpovídá předchozí analýze na krajské úrovni, kdy kraje s nejslabší intenzitou bytové výstavby byly kraje Ústecký, Moravskoslezský a Karlovarský, do kterých jmenované okresy spadají. Do nejnižšího intervalu spadají ještě okresy Louny a Děčín, které taktéž leží v Ústeckém kraji a dále okres Česká Lípa a Hodonín. Po Praze-západ a Praha-východ byla nejintenzivnější bytová výstavba v okresech Nymburk, Plzeň-jih, Brno-venkov, Praha, Domažlice, Benešov, Beroun, Mladá Boleslav, Plzeň-sever, Kolín, Blansko, Jihlava a České Budějovice. Opět se jedná o okresy spadající do krajů s největší intenzitou výstavby. Jedná se o okresy, ovlivněné suburbanizačním procesem v okolí velkých krajských aglomerací.

V druhém období nastal celkový pokles a mezi okresy s nejnižší intenzitou bytové výstavby, kterým se nepodařilo dosáhnout hodnoty průměrně zahájených 1,79 bytu na 1000 obyvatel, byly okresy Sokolov, Most, Ústí nad Labem, Litoměřice, Děčín, Karviná, Louny, Ostrava, Přerov, Chomutov, Kroměříž, Česká Lípa, Šumperk, Bruntál a Jeseník. Opět se jedná o všechny okresy Ústeckého kraje (s výjimkou okresu Teplice). Oficiální portál pro podnikání a obchod popisuje okresy Šumperk a Jeseník jako periferní oblasti, které se následkem narušení sociálního a hospodářského života po druhé světové válce, a především kvůli své poloze a špatné dopravní dostupnosti řadí mezi ekonomicky slabší regiony. V podobné situaci je i okres Přerov (Businessinfo, 2017).

Naopak okresy s největší intenzitou, jak můžeme vidět na mapě, jsou opět okresy v okolí velkých měst, kde probíhají silné suburbanizační procesy. Na stejné hodnoty jako Praha-západ a Praha-východ se dostal okres Beroun, kde bylo zahájeno průměrně 5,59 bytu na 1000 obyvatel. Dalšími okresy v okolí Prahy ve Středočeském kraji s vysokou intenzitou jsou okresy Benešov, Kolín, Nymburk, Mladá Boleslav, Mělník. Dále je vysoká intenzita v okolí krajského města Plzně, a to v okresech Plzeň-město a Plzeň-sever. V Jihočeském

kraji jsou to okresy České Budějovice a Prachatice a samozřejmě okresy v okolí Brna: Břeclav, Vyškov, Brno-venkov a Blansko.

6.3.1 Korelační analýza – migrace

Pro účely korelační analýzy v této práci byla zahájena bytová výstavba rozdělena na dvě časová období a následně vybrány tři okresy s největší intenzitou výstavby a tři okresy s nejmenší intenzitou výstavby. V této části práce byly korelována zahájená bytová výstavba a migrace ve vybraných okresech. Migrace zde byla vypočítána jako počet přistěhovalých minus počet vystěhovalých.

Tab. 5: Korelační analýza migrace a zahájené bytové výstavby v období 1997–2008

Migrace	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Nymburk	446	632	718	561	438	686	887	953	853	1136	1824	1112	0,21
Praha-v	603	970	964	1452	1200	1910	2015	3068	3793	3486	5447	7676	0,94
Praha-z	869	1521	1860	2104	2073	2244	2147	3084	3970	4346	5177	5307	0,61
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Nymburk	261	327	909	322	261	352	281	915	1140	460	431	717	
Praha-v	797	806	839	958	1159	1567	1492	1471	1824	1855	1868	2758	
Praha-z	901	912	384	563	973	1095	1982	1988	2056	1922	1447	1671	
Migrace	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Karviná	-261	-361	-510	-967	-1010	-479	-359	-44	-472	-693	-301	-522	-0,33
Ostrava	-109	-262	-258	-733	-715	-797	-631	-1342	-1200	-988	-399	-247	0,65
Teplice	736	1163	959	498	313	814	709	576	99	418	1131	864	-0,39
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Karviná	187	302	312	268	314	322	225	228	229	501	350	467	
Ostrava	579	803	321	185	351	386	239	241	192	490	781	982	
Teplice	101	109	7	184	178	220	109	221	174	372	177	241	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

První část tabulky č. 5 znázorňuje okresy Nymburk, Praha-východ a Praha-západ (okresy s nejvyšší intenzitou bytové výstavby). V těchto třech okresech byl v časovém období od roku 1997–2008 zahájen největší počet bytů a to přesně 37 532, což činí 11 % ze všech zahájených bytů v okresech v ČR za toto období. U všech můžeme sledovat kladné hodnoty korelace. Podrobněji okres Nymburk dosahuje hodnoty 0,21 což znamená slabá kladná korelace a znamená to tedy, že mezi bytovou výstavbou a migrací může existovat jistá, ovšem ne příliš velká, souvislost. U okresu Praha-východ jsou hodnoty již výrazně

vyšší a výsledek můžeme okomentovat jako velmi silnou kladnou korelaci. V tomto případě to znamená na silnou vazbu mezi zahájenými byty a migrací: s rostoucí migrací roste i počet zahájených bytů. Neznačena to ovšem, že zvyšující se počet přistěhovalých je jediným důvodem zvyšující se zahájené bytové výstavby, ale to, že mezi těmito dvěma faktory může existovat určitá souvislost. V posledním okresu tedy Praze-západ se výsledek rovná silné kladné korelaci. V okresu Praha-západ je podobná situace jako byla popsána u okresu Praha-východ. Celkově tedy můžeme říci, že migrace měla v těchto okresech vliv na bytovou výstavbu, i když s odlišnou intenzitou a rozhodně nebyla jediným faktorem, který bytovou výstavbu ovlivňoval.

V druhé části tabulky můžeme naopak vidět tři okresy s nejmenší intenzitou zahájené bytové výstavby: okresy Karviná, Ostrava a Teplice. V těchto třech okresech bylo v prvním období zahájeno celkem 10 708 bytů, což je 3,1 % z celkové zahájené výstavby v daném období. Kladné hodnoty můžeme pozorovat pouze u okresu Ostrava, jehož výsledky znamenají silnou kladnou korelaci a můžeme je interpretovat tak, že čím více lidí se odstěhovalo z okresu, tím méně bytů bylo zahájeno. Okres Karviná s okresem Teplice dosahují hodnot slabé záporné korelace, což vykazuje nepřímou závislost: hodnoty v daných okresech se pohybovaly každá jiným směrem. V okresu Karviná docházelo během období k emigraci obyvatel, kdežto hodnoty zahájených bytů spíše rostly, šlo tedy o jiné faktory, než byla migrace, které zde ovlivňovaly bytovou výstavbu.

Tab. 6: Korelační analýza migrace a zahájené bytové výstavby v období 2009–2020

Migrace	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Praha-v	4953	4282	3684	3335	3356	3402	3195	3238	3482	4030	3527	3271	0,57
Praha-z	3642	3489	3106	2845	2228	2483	2540	2014	2088	2476	2667	2445	0,60
Beroun	756	1039	1051	1083	797	1068	830	934	953	1351	1280	1297	0,14
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Praha-v	1318	1650	1165	941	805	868	1018	1231	1381	1363	1379	1113	
Praha-z	1291	1240	1109	953	714	796	532	915	1149	654	758	667	
Beroun	684	516	567	452	266	301	461	437	674	684	489	458	
Migrace	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Sokolov	-275	-213	-201	-398	-431	-469	-453	-394	-181	-256	-36	-278	0,36
Most	-83	-426	105	358	-304	-391	-281	-298	-81	-293	-103	-242	0,12
Ústí n. L.	149	116	-550	-560	-160	-136	3	-332	145	-154	33	-373	-0,08
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Sokolov	107	72	79	39	53	95	89	59	116	70	89	81	

Most	119	96	148	83	62	68	68	173	104	143	165	112	
Ústí n. L.	198	159	199	153	146	109	159	176	169	216	172	186	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce č. 6 sledujeme okresy, které měly v daném období nejvíce zahájených bytů, byly to opět Praha-východ a Praha-západ, ovšem na třetí pozici se dostal okres Beroun. Celkem bylo v těchto třech okresech zahájeno 30 999 bytů, tedy 10,1 % z celkové zahájené výstavby v ČR v tomto období. Všechny okresy dosahují kladných hodnot, ovšem s rozdílnou intenzitou. Opět to tedy znamená, že ve všech okresech docházelo k situaci, kdy při rostoucích počtech přistěhovalých obyvatel se zvyšovaly počty zahájených bytů. Ve všech třech okresech existuje mezi těmito hodnotami určitá souvislost, ale opět s rozdílnou intenzitou a nejedná se o jediný faktor, který bytovou výstavbu ovlivňoval. Okres Praha-východ dosahuje hodnot střední kladné korelace, okres Praha-západ hodnot silné kladné korelace a Beroun hodnot velmi slabé kladné korelace.

Druhá část tabulky č. 6 znázorňuje situaci v okresech s nejnižší zahájenou bytovou výstavbou: v okresech Sokolov, Most a Ústí nad Labem, kde bylo zahájeno celkem 4 332 bytů, tedy 1,4 % z celkové zahájené výstavby. Okres Sokolov vykazuje hodnoty slabé kladné korelace, okres Most hodnoty velmi slabé kladné korelace a okres Ústí nad Labem hodnoty velmi slabé záporné korelace. Okresy Sokolov a Most dosahují kladné korelace, což znamená, že oba sledované ukazatele se pohybovaly stejným směrem. V tomto případě platí, že čím více rostl počet vystěhovalých, tím méně bylo zahájeno nových bytů. U okresu Ústí nad Labem značí korelační koeficient nepřímou závislost, což znamená, že se obě hodnoty pohybovaly rozdílným směrem. V tomto případě se počty vystěhovalých zvyšovaly, ovšem bytová výstavba rostla. Opět nám tyto výsledky ukazují, že mezi hodnotami může existovat určitá souvislost, ale výsledek není možné chápat tak, že jediným důvodem malého počtu zahájených bytů je emigrace obyvatelstva.

6.3.2 Korelační analýza – sňatky

Korelační analýzu v této části provedu u zahájené bytové výstavby a počtu uzavřených sňatků. Opět se zaměřím na tři okresy s největší intenzitou výstavby a tři okresy s nejmenší intenzitou výstavby ve dvou obdobích (1997–2008 a 2008–2020).

Tab. 7: Korelační analýza sňatků a zahájené bytové výstavby v období 1997–2008

Sňatky	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Nymburk	486	424	447	475	348	424	393	423	436	468	514	504	0,05
Praha-v	565	518	505	562	547	584	578	581	619	700	793	685	0,79
Praha-z	434	368	361	392	410	401	442	479	531	534	550	589	0,78
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Nymburk	261	327	909	322	261	352	281	915	1140	460	431	717	
Praha-v	797	806	839	958	1159	1567	1492	1471	1824	1855	1868	2758	
Praha-z	901	912	384	563	973	1095	1982	1988	2056	1922	1447	1671	
Sňatky	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Karviná	1699	1557	1419	1408	1306	1289	1176	1354	1266	1371	1492	1365	-0,07
Ostrava	1976	1806	1710	1829	1754	1672	1588	1718	1766	1774	1896	1755	0,56
Teplice	749	692	655	751	646	660	592	680	694	669	745	674	0,05
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Karviná	187	302	312	268	314	322	225	228	229	501	350	467	
Ostrava	579	803	321	185	351	386	239	241	192	490	781	982	
Teplice	101	109	7	184	178	220	109	221	174	372	177	241	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce č. 7 můžeme pozorovat, že s výjimkou okresu Karviná dosahuje korelační koeficient ve všech okresech, ať už těch s nejvyšší, nebo nejnižší intenzitou bytové výstavby, kladných hodnot. U okresů s největší intenzitou výstavby dosahuje okres Nymburk nejmenších hodnot a odpovídá velmi slabé kladné korelaci, což značí, že souvislost těchto dvou faktorů můžeme pozorovat, ovšem zcela minimální. V okresech Praha-východ a Praha-západ jsou hodnoty výrazně vyšší a odpovídají výsledkům silné kladné korelace. Tento výsledek můžeme interpretovat tak, že čím více se uskutečnilo sňatků, tím více bylo zahájeno bytů. Zcela určitě se nejedná o zásadní faktor ovlivňující bytovou výstavbu, nicméně jistá souvislost zde existuje.

V okresech s nejmenší intenzitou zahájené výstavby se na nejvyšších hodnotách korelačního koeficientu pohybuje okres Ostrava, který odpovídá střední kladné korelaci. Okres Teplice se stále pohybuje nad nulou, a to na hodnotách velmi slabé kladné korelace, a okres Karviná je již v záporných hodnotách, a to na hodnotách velmi slabé záporné korelace. U těchto okresů je podobná situace jako u okresů s největší intenzitou výstavby, kde pozorujeme kladné hodnoty. Okres Karviná, který se pohybuje v záporných hodnotách vykazuje nepřímou závislost, tedy že hodnoty nevykazují stejný směr růstu.

V tomto případě tedy lze říci, že počet sňatků klesal, zatímco zahájená bytová výstavba rostla, ale vzhledem k tomu, že se korelační koeficient rovná téměř nule, tak souvislost mezi těmito dvěma faktory může existovat, ale naprosto minimální.

Tab. 8: Korelační analýza sňatků a zahájené bytové výstavby v období 2009–2020

Sňatky	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Praha-v	700	732	725	639	640	697	782	759	847	825	869	706	0,61
Praha-z	579	544	517	564	510	539	610	623	620	639	671	626	-0,33
Beroun	398	337	362	406	360	358	383	440	404	473	469	362	0,39
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Praha-v	1318	1650	1165	941	805	868	1018	1231	1381	1363	1379	1113	
Praha-z	1291	1240	1109	953	714	796	532	915	1149	654	758	667	
Beroun	684	516	567	452	266	301	461	437	674	684	489	458	
Sňatky	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Sokolov	407	405	392	383	409	390	467	466	479	551	503	393	0,18
Most	545	522	463	450	423	439	512	480	545	606	570	456	0,47
Ústí n. L.	571	527	496	476	455	482	549	593	598	663	639	492	0,55
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Sokolov	107	72	79	39	53	95	89	59	116	70	89	81	
Most	119	96	148	83	62	68	68	173	104	143	165	112	
Ústí n. L.	198	159	199	153	146	109	159	176	169	216	172	186	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V druhém sledovaném období se u okresů s největší intenzitou zahájené výstavby pohybovaly výsledky korelační analýzy záporně u okresu Praha-západ, kde se rovnaly slabé záporné korelaci s výsledkem -0,33. Nejsilnější hodnoty vykazuje okres Praha-východ, kde hodnoty vycházely jako silná kladná korelace. U okresu Beroun se rovnaly slabé kladné korelaci.

Naopak u okresů s nejmenší intenzitou zahájené bytové výstavby se pohybovaly všechny výsledné koeficienty v kladných hodnotách. Největší hodnoty dosáhl okres Ústí nad Labem a to 0,55, což se rovná střední kladné korelaci. V okresu Sokolov odpovídaly výsledky velmi slabé kladné korelaci a v okresu Most odpovídaly střední kladné korelaci. Opět můžeme pozorovat u všech okresů s výjimkou okresu Praha-západ kladné hodnoty, což značí jistou souvislost a to, že hodnoty rostly stejným směrem: čím větší počet sňatků, tím větší počet zahájených bytů, opět s rozdílnou intenzitou. Jak již bylo řečeno, nejedná

se o primární faktor ovlivňující zahájenou bytovou výstavbu, ale jistá spojitost zde existuje.

6.3.3 Korelační analýza – míra registrované nezaměstnanosti

Korelační analýzu v této části provedu u zahájené bytové výstavby a míry registrované nezaměstnanosti. Opět se zaměřím na tři okresy s největší intenzitou výstavby a tři okresy s nejmenší intenzitou výstavby. Data o míře registrované nezaměstnanosti jsou však dostupná pouze v prvním sledovaném období (1997–2008), od roku 2012 totiž ČSÚ přešel na nový ukazatel nezaměstnanosti: podíl nezaměstnaných osob. Zatímco Míra registrované nezaměstnanosti poměruje uchazeče o zaměstnání k ekonomicky aktivnímu obyvatelstvu. Druhý ukazatel, tedy podíl nezaměstnaných osob, vyjadřuje podíl nezaměstnaných osob ze všech obyvatel v daném věku (ČSÚ, 2012). Korelační analýzu druhého období provedu v kapitole 6.3.4, kde již budu pracovat právě s daty o podílu nezaměstnaných osob v období 2009–2020.

V předchozích analýzách jsem pracovala s absolutními daty, ale při této analýze byla použita data relativní. Míra registrované nezaměstnanosti je uváděna v procentech, bylo tedy třeba přepočítat průměrný počet zahájených bytů na 1000 obyvatel.

Tab. 9: Korelační analýza míry registrované nezaměstnanosti a zahájené bytové výstavby v období 1997–2008

Míra r. n.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Nymburk	5.84	8.42	9,67	8,86	8,99	9,20	9,12	9,12	8,66	7,90	6,19	7,11	0,15
Praha-v	0.65	1.59	2,53	2,96	2,92	3,57	3,76	3,48	2,55	2,07	1,76	1,84	-0,42
Praha-z	1.11	2.21	3,10	2,82	2,51	2,75	3,04	2,94	2,62	2,06	1,64	1,90	-0,08
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Nymburk	3,21	4,01	11,11	3,98	3,15	4,23	3,36	10,85	13,39	5,33	4,92	8,01	
Praha-v	8,65	8,71	9,00	9,28	10,94	14,64	13,69	13,24	15,85	15,59	15,09	20,99	
Praha-z	11,87	11,87	4,91	7,07	11,67	12,88	22,76	22,22	21,99	19,61	14,04	15,28	
Míra r. n.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Karviná	10,39	13,76	18,21	18,04	18,02	19,58	20,4	19,59	18,57	16,92	13,35	11,46	-0,24
Ostrava	7,5	12,02	15,89	16,59	16,24	17,2	18,36	16,65	14,82	13,3	9,37	9,37	-0,81
Teplíce	10,03	13,16	15,72	16,97	16,57	18,21	19,86	16,59	16,79	15,69	11,72	10,57	0,05
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Karviná	0,65	1,06	1,09	0,94	1,12	1,15	0,81	0,82	0,83	1,82	1,28	1,72	
Ostrava	1,65	2,30	0,92	0,53	1,02	1,13	0,70	0,71	0,57	1,45	2,32	2,91	
Teplíce	0,79	0,85	0,05	1,42	1,41	1,74	0,86	1,74	1,36	2,91	1,38	1,86	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

První část tabulky č. 9, tedy tři okresy s nejvyšším počtem zahájených bytů, vykazují rozdílné výsledky korelačního koeficientu. Okres Nymburk se pohybuje na hodnotách velmi slabé kladné korelace. Okresy Praha-západ a východ se již pohybují v záporných hodnotách. Okres Praha-východ odpovídá hodnotám střední záporné korelace a okres Praha-západ hodnotám velmi slabé záporné korelace.

Okresy s nejmenší intenzitou bytové výstavby jsou na tom následovně: okres Karviná dosahuje hodnot slabé záporné korelace, okres Ostrava hodnot velmi silné záporné korelace a okres Teplice hodnot velmi slabé záporné korelace. V tomto případě, kdy většina okresů vykazuje záporné hodnoty můžeme říci, že čím větší je míra registrované nezaměstnanosti, tím méně je zahájených bytů (obě hodnoty rostou rozdílným směrem), jelikož tito obyvatelé nedisponují finančními prostředky na pořízení nového bytu, či domu.

6.3.4 Korelační analýza – podíl nezaměstnaných osob

Podíl nezaměstnaných osob je díky dostupnosti dat možné sledovat pouze ve druhém období tedy mezi lety 2009 až 2020. Také při této analýze, stejně jako u míry registrované nezaměstnanosti, jsem pracovala s relativními kvůli tomu, že podíl nezaměstnaných osob je v procentech, tím pádem bylo potřeba přepočítat průměrný počet zahájených bytů na 1000 obyvatel.

Tab. 10: Korelační analýza podílu nezaměstnaných osob a zahájené bytové výstavby v období 2008–2020

Podíl n. o.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Praha-V	2,81	3,24	2,73	3,07	3,53	3,33	2,63	1,82	1,34	1,13	1,10	2,03	-0,09
Praha – Z	2,99	3,13	2,97	3,54	4,34	4,37	3,74	2,78	1,84	1,54	1,43	2,90	0,02
Beroun	5,33	5,79	5,31	5,98	6,78	5,87	5,07	4,06	3,00	2,57	2,56	3,62	-0,41
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Praha-V	9,51	11,44	7,79	6,12	5,10	5,36	6,13	7,24	7,92	7,62	7,53	5,94	
Praha – Z	11,27	10,41	9,01	7,53	5,49	5,99	3,91	6,59	8,11	4,53	5,13	4,42	
Beroun	8,20	6,10	6,63	5,22	3,04	3,40	5,15	4,82	7,35	7,36	5,18	4,78	
Podíl n. o.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Sokolov	9,64	10,01	9,38	10,10	11,13	9,89	8,69	7,43	4,90	4,18	3,79	5,97	-0,39
Most	11,59	11,67	11,52	12,32	13,51	12,79	11,10	10,08	7,27	5,72	4,58	6,63	-0,62
Ústí n. L.	9,53	10,50	10,72	11,26	12,72	12,52	10,39	8,64	5,92	4,96	4,02	5,58	-0,61

Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sokolov	1,15	0,78	0,86	0,43	0,58	1,05	0,99	0,66	1,30	0,79	1,01	0,92
Most	1,01	0,82	1,29	0,72	0,54	0,60	0,60	1,53	0,92	1,27	1,47	1,00
Ústí n. L.	1,63	1,31	1,65	1,28	1,22	0,91	1,33	1,47	1,42	1,81	1,44	1,56

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

Jak můžeme v tabulce č. 10 výše, vidět korelační koeficient se téměř u všech okresů pohybuje v záporných hodnotách. Okresy s největším počtem zahájených bytů, konkrétně Praha-východ a Praha-západ se pohybují v hodnotách velmi slabé záporné korelace. Okres Beroun dosahuje hodnot střední záporné korelace. Naopak okresy s nejmenší intenzitou zahájené výstavby: Most a Ústí nad Labem, se pohybují na hodnotách silné záporné korelace. Okresu Sokolov náleží hodnoty slabé záporné korelace. Opět můžeme u všech okresů s výjimkou okresu Praha-západ pozorovat záporné hodnoty, které lze vysvětlit tak, že pokud roste podíl nezaměstnaných osob, klesá intenzita zahájené bytové výstavby a tím pádem se hodnoty pohybují rozdílným směrem, což značí záporná korelace.

7 Analýza dokončené bytové výstavby v České republice

7.1 Celková dokončená bytová výstavba v letech 1997–2021

Nejvýznamnějším ukazatelem v rámci bytové politiky a bytové výstavby, ale zároveň i rozvoje ekonomiky, jsou dokončené byty. Při známém počtu obyvatel, je tento faktor schopen nám ukázat úroveň bydlení a jeho případné změny. Díky tomuto ukazateli lze pozorovat diferenciaci v rámci celého státu i na regionální úrovni. To bude předmětem následující kapitoly této práce.

Tab. 11: Počet dokončených bytů na území České republiky (v absolutních počtech bytů)

Roky	Byty celkem	V rodinných domech	V bytových domech	V nebytových budovách
1997	16 757	6 509	4 568	132
1998	22 183	8 336	6 827	407
1999	23 734	9 238	6 598	767
2000	25 207	10 466	5 926	745
2001	24 758	10 693	5 912	824
2002	27 291	11 716	6 393	1 070
2003	27 127	11 397	7 720	1 213
2004	32 268	13 302	10 722	719
2005	32 863	13 472	11 526	794
2006	30 190	13 230	10 070	651
2007	41 649	16 988	18 171	733
2008	38 380	19 611	12 497	727
2009	38 473	19 124	13 766	803
2010	36 442	19 760	10 912	786
2011	28 630	17 385	6 487	618
2012	29 467	17 442	7 095	581
2013	25 238	15 469	6 049	414
2014	23 954	13 992	6 422	451
2015	25 095	13 890	7 356	589
2016	27 322	14 567	8 998	681
2017	28 569	15 170	9 264	355
2018	33 850	19 152	10 305	658

2019	36 406	19 229	12 716	659
2020	34 412	19 218	10 895	671
2021	34 622	19 008	10 849	632

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V námi sledovaném období od roku 1997 do roku 2021 bylo dokončeno celkem 744 887 bytů. Z této hodnoty bylo dokončeno celkem 368 364 (49,5 %) v nových rodinných domech a 228 044 (30,6 %) zahrnovala výstavba v nových bytových domech. Co se týče nebytových budov, bylo zahájeno celkem 16 680 (2,2 %). Zbýlých 17,7 % zahrnují stavby jako jsou nástavby a přístavby k rodinným a bytovým domům, domovy pro seniory a penziony, nebo stavební úpravy nebytových prostor.

Devadesátá léta byla pro bytovou výstavbu kritickým obdobím, v této době bylo evidováno nejméně dokončených bytů v celé historii evidence. Od roku 1997 docházelo k pozvolnému zvyšování hodnot dokončených bytů. Menší pokles byl zaznamenán v roce 2001, nicméně v následujících letech počet opět rostl, a to až do roku 2006. V následujícím roce se hodnota zvýšila téměř o 11,5 tisíc: bylo dokončeno 41 649 bytů, což bylo nejvíce za celé sledované období. Tento fakt byl zapříčiněn z velké části díky tomu, že od roku 2008 byl přijat zákon o zvýšení daně z přidané hodnoty a díky tomu se zvýšila rychlost dokončených staveb za lepší cenu (Finanční správa, 2007). V následujících letech můžeme tento výrazný výkyv pozorovat, a to především do roku 2010. Již v roce 2010, ale především od roku 2011 můžeme pozorovat stopy hospodářské krize. V roce 2011 bylo dokončeno o 13 tisíc bytů méně než v roce 2007. V následujících letech hodnoty stále klesaly, a to až do roku 2016, kdy se opět začaly zvedat.

V tabulce můžeme pozorovat, že rozdíl v počtu dokončených bytů od prvního sledovaného roku a od roku 2021 je výrazný, a to konkrétně téměř 12,5 tisíc bytů. Celkově se dá říci, že počet dokončených bytů se od roku 1997 zvedal. Do roku 2006 se počty zvedaly postupným tempem, ale v roce 2007 byl nárůst téměř o 4 tisíce oproti předchozímu roku. Jelikož počty dokončených bytů nereagují na situaci tak pružně jako byty zahájené, můžeme důsledky hospodářské krize pozorovat pozvolna až od roku 2011. Největší propad byl v roce 2015, kdy bylo dokončeno o 3 tisíce bytů méně, než v roce 2007. Od roku 2014 se hodnoty začaly opět mírným tempem zvedat a v posledních letech se pomalu dostávají na hodnoty v silných letech 2004–2010 před hospodářskou krizí.

U dokončené bytové výstavby v bytových domech můžeme sledovat podobný vývoj jako u rodinných domů. Rozdíl mezi roky 1997 a 2021 je zhruba 6 tisíc bytů. Mezi lety 1997–2002 se počty dokončených bytů pohybovaly mezi hodnotami 5 až 6 tisíc dokončených bytů ročně. Od roku 2007 se počty začaly zvyšovat a v roce 2007 se dostaly až na hodnotu 18 171 bytů, což je zhruba o 13,5 tisíc bytů více, než v roce 1997. Od roku 2008 se hodnoty začaly opět pohybovat směrem dolů, kdy největším propadem byl rok 2013, opět jako důsledek hospodářské krize. V následujících letech hodnoty rostly vzhůru, ale zatím nedosáhly výsledků jako v roce 2007.

U bytové výstavby nebytových budov se dají za silné roky považovat rok 2002 a 2003. Ostatní hodnoty se v celku pohybují na rovnoměrných hodnotách a žádné výrazné výkyvy zde nenajdeme. V kontextu hospodářské krize nejspíš k nějakému poklesu došlo, ale jak již bylo řečeno, nicméně žádné výrazné změny nenevidujeme.

7.2 Podrobnější analýza dokončené bytové výstavby v letech 1997–2021 (kraje)

7.2.1 Dokončená bytová výstavba na úrovni krajů

Nejdůležitější srovnávací složkou bytové výstavby, která může sloužit i v mezinárodním kontextu, je intenzita dokončené bytové výstavby vyjádřená pomocí přepočtu bytů na 1000 obyvatel středního stavu. Vývoj za námi sledované období můžeme vidět v tabulkách výše. Tabulka č. 12 znázorňuje absolutní hodnoty a v tabulce č. 13 můžeme vidět přepočet na 1000 obyvatel středního stavu.

Tab. 12: Počet dokončených bytů na území České republiky rozdělený podle jednotlivých krajů

Kraj	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021
Hlavní město Praha	12 960	17 499	27 500	21 052	19 995	27 816	126 822
Středočeský kraj	11 352	17 674	28 681	27 102	19 253	32 944	137 006
Jihočeský kraj	5 214	7 372	8 660	8 297	5 088	8 596	43 227
Plzeňský kraj	4 944	7 293	8 609	6 855	5 576	11 680	44 957
Karlovarský kraj	1 845	2 041	2 958	2 547	1 665	2 706	13 762
Ústecký kraj	3 473	3 945	4 307	4 694	3 274	5 906	25 599
Liberecký kraj	3 434	4 311	4 710	4 945	2 869	4 225	24 494
Královéhradecký kraj	5 428	5 682	6 356	6 027	4 204	7 604	35 301

Pardubický kraj	4 934	5 672	6 628	5 825	4 337	7 722	35 118
Kraj Vysočina	4 579	5 707	6 478	5 811	4 199	7 362	34 136
Jihomoravský kraj	10 581	13 557	18 367	16 761	13 929	22 644	95 839
Olomoucký kraj	5 962	6 322	6 030	6 469	5 083	9 225	39 091
Zlínský kraj	6 201	6 014	5 831	5 524	3 507	6 789	33 866
Moravskoslezský kraj	6 974	8 355	7 967	11 103	8 630	12 659	55 688
Česká republika	87 881	111 444	143 082	133 012	101 609	167 859	744 887

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

Tab. 13: Průměrný počet dokončených bytů na území České republiky rozdělený podle jednotlivých krajů v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu, rozdělený na časová období

Kraj	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021
Hlavní město Praha	2,73	3,76	5,75	4,23	5,31	4,23	4,30
Středočeský kraj	2,55	3,91	6,08	5,36	4,89	4,79	4,63
Jihočeský kraj	2,08	2,95	3,43	3,26	2,66	2,68	2,84
Plzeňský kraj	2,24	3,32	3,87	3,00	3,23	3,98	3,31
Karlovarský kraj	1,51	1,68	2,42	2,08	1,85	1,84	1,90
Ústecký kraj	1,05	1,20	1,30	1,41	1,32	1,44	1,29
Liberecký kraj	2,00	2,52	2,73	2,82	2,18	1,91	2,35
Královéhradecký kraj							
Pardubický kraj	2,46	2,59	2,89	2,72	2,54	2,76	2,67
Pardubický kraj	2,42	2,80	3,26	2,82	2,80	2,97	2,85
Kraj Vysočina	2,22	2,75	3,16	2,83	2,06	2,89	2,66
Jihomoravský kraj	2,32	3,02	4,05	3,62	3,96	3,81	3,46
Olomoucký kraj	2,31	2,48	2,35	2,53	2,67	2,92	2,55
Zlínský kraj	2,59	2,54	2,47	2,34	2,00	2,33	2,39
Moravskoslezský kraj							
Moravskoslezský kraj	1,37	1,65	1,59	2,24	1,77	2,11	1,80
Česká republika	8,62	2,73	3,47	3,17	2,41	3,15	3,24

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

Za období 1997–2021 bylo v České republice dokončeno celkem 744 906 bytů, což je v přepočtu 2,96 dokončených bytů na 1000 obyvatel středního stavu. Nejvíce dokončených bytů v našem období bylo v hlavním městě Praha, Středočeském kraji a v Jihomoravském kraji. Za celé období bylo v těchto krajích dokončeno dohromady 48,3 % ze všech dokončených bytů v České republice. Faktory, které bezesporu nejvíce ovlivňují intenzitu bytové výstavky v těchto krajích jsou jednoznačně suburbanizační

procesy v okolí Brna a Prahy, a v Praze pak samotný růst bytové výstavby v hlavním městě. I v nejsilnějších krajích se na počtu dokončených bytů se podepsala hospodářská krize: v hlavním městě Praha došlo mezi lety 2007 a 2013 k poklesu o 59,2 %, ve Středočeském kraji to bylo o 38,4 % a v Jihomoravském kraji o 41,5 %.

Podíváme-li se na dokončenou bytovou výstavbu z hlediska celého sledovaného časového období mezi lety 1997 a 2021, můžeme vidět, že pouze ve třech krajích nedosáhla hodnota dvou dokončených bytů na 1000 obyvatel. Jednalo se o kraje Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský. Řadíme je mezi ekonomicky poměrně slabé kraje, ve kterých z minulosti zůstal velký počet bytů a tím se ztrácel význam nové výstavby. Zároveň se jedná o kraje, kde jsou vcelku omezené pracovní nabídky a lidé mají sklony k emigraci, to se týká především kraje Ústeckého. Naopak Hlavnímu městu Praha a Středočeskému kraji se podařilo přesáhnout hranici čtyř dokončených bytů na 1000 obyvatel středního stavu.

Nárůsty můžeme pozorovat od druhého sledovaného období také u Plzeňského kraje, kde se začal uplatňovat proces suburbanizace v okolí správního centra Plzně. Za zmínku stojí například i Zlínský kraj, kde v celém období dochází spíše ke stagnaci a nejsou zde patrné žádné výrazné změny.

7.2.2 Dokončená bytová výstavba na úrovni krajů v rodinných a bytových domech

Tab. 14: Průměrný počet dokončených bytů v krajích České republiky v rodinných a bytových domech rozdělený na časová období, v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu

Kraj	Rodinné domy							Bytové domy						
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	2013–2016	2017–2021	1997–2021
Hl. m. Praha	0,58	1,10	0,63	0,45	0,55	0,51	0,63	1,43	2,36	4,40	3,19	4,19	3,27	3,12
Středočeský kraj	1,47	2,28	3,76	3,79	3,82	3,42	3,12	0,35	0,75	1,43	0,95	0,56	0,88	0,84
Jihočeský kraj	0,84	1,43	1,99	2,07	1,95	1,86	1,69	0,57	0,54	0,85	0,70	0,50	0,64	0,64
Plzeňský kraj	1,03	1,31	1,62	1,88	2,04	2,01	1,65	0,46	0,84	1,32	0,60	0,71	1,54	0,95
Karlovarský kraj	0,66	0,75	1,09	1,39	1,14	1,13	1,03	0,36	0,33	0,91	0,40	0,38	0,37	0,46
Ústecký kraj	0,39	0,58	0,77	1,00	0,99	1,04	0,80	0,28	0,17	0,18	0,10	0,07	0,10	0,15
Liberecký kraj	0,78	1,00	1,27	1,70	1,63	1,35	1,28	0,68	0,81	1,06	0,65	0,24	0,23	0,61

Královéhradecký kraj	0,88	1,02	1,43	1,66	1,84	1,60	1,40	0,68	0,67	0,84	0,56	0,25	0,69	0,63
Pardubický kraj	0,77	1,15	1,73	1,90	2,00	1,95	1,59	0,85	0,86	0,96	0,48	0,39	0,64	0,71
Kraj Vysočina	0,93	1,24	1,71	1,97	1,64	1,97	1,59	0,29	0,60	0,75	0,42	0,16	0,52	0,46
Jihomoravský kraj	0,95	1,27	1,51	1,79	2,01	1,90	1,57	0,60	0,75	1,60	1,13	1,21	1,28	1,10
Olomoucký kraj	0,80	1,06	1,12	1,43	1,54	1,57	1,26	0,57	0,57	0,61	0,63	0,66	1,05	0,70
Zlínský kraj	1,05	1,30	1,26	1,52	1,44	1,48	1,34	0,68	0,41	0,49	0,41	0,23	0,55	0,47
Moravskoslezský kraj	0,61	0,81	1,01	1,52	1,21	1,52	1,12	0,18	0,13	0,11	0,31	0,11	0,17	0,17
Česká republika	3,39	1,15	1,53	1,75	1,37	1,72	1,60	2,34	0,75	1,27	0,91	0,68	1,01	0,99

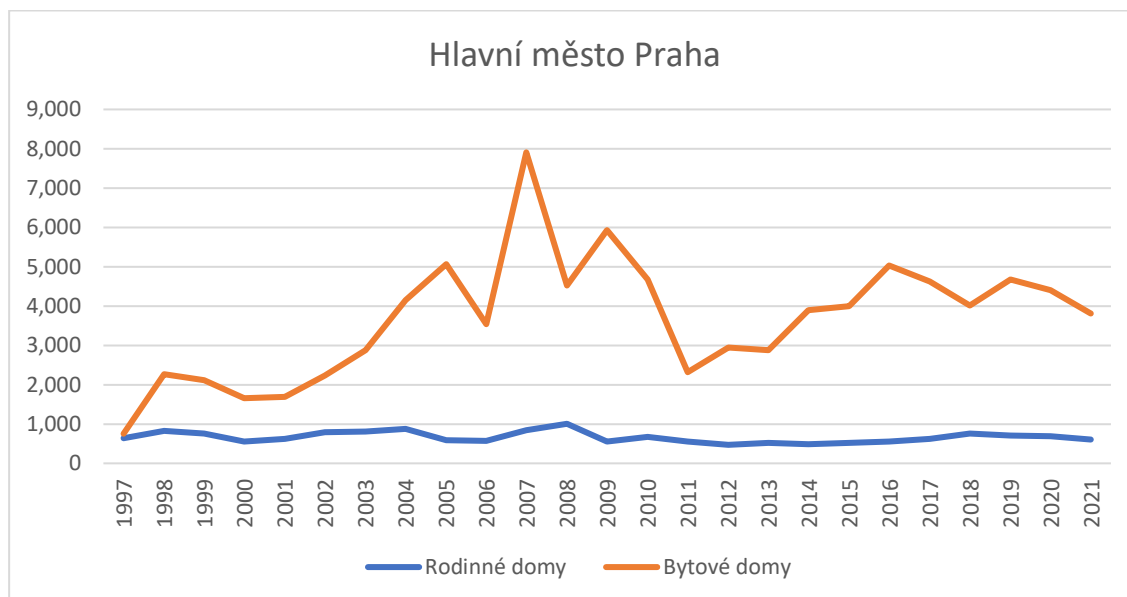
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce č. 14 výše můžeme vidět porovnání dokončené bytové výstavby v rodinných a bytových domech. Pro zvýraznění největších a nejmenších hodnot jsou v každém sledovaném období zvýrazněny žlutou barvou kraje s nejmenším počtem bytů na 1000 obyvatel a modrou barvou kraje s největším počtem bytů na 1000 obyvatel. Hlavnímu městu Praha stejně jako u zahájené výstavby patří prvenství v počtu dokončených bytových domů. Za celé sledované období dosáhlo na 3,21 bytu na 1000 obyvatel středního stavu, nejbližší této hodnotě byl Jihomoravský kraj, ovšem i ten dosáhl výrazně nižších hodnot, a to 1,10 bytu na 1000 obyvatel. Maximum bytů v bytových domech bylo v Praze dokončeno v roce 2007 a to 7980, po hospodářské krizi přišel největší propad v roce 2011, kdy bylo dokončeno o 70,6 % méně. Od roku 2012 se počty dokončených bytů začaly opět zvedat a tento trend pokračoval až do posledního sledovaného období. V následujících částech této práce se zaměřím na detailnější porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v rámci jednotlivých krajů.

7.2.3 Hlavní město Praha

Praha je svým městským charakterem předurčena k bytové výstavbě, což můžeme pozorovat na výrazném rozdílu v počtu dokončených bytů rodinných a bytových, kdy se jedna kategorie pohybuje na největší úrovni a druhá naopak na nejnižší, jak vidíme v následujícím grafu č. 1.

Obr. 3: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Hlavním městě Praha



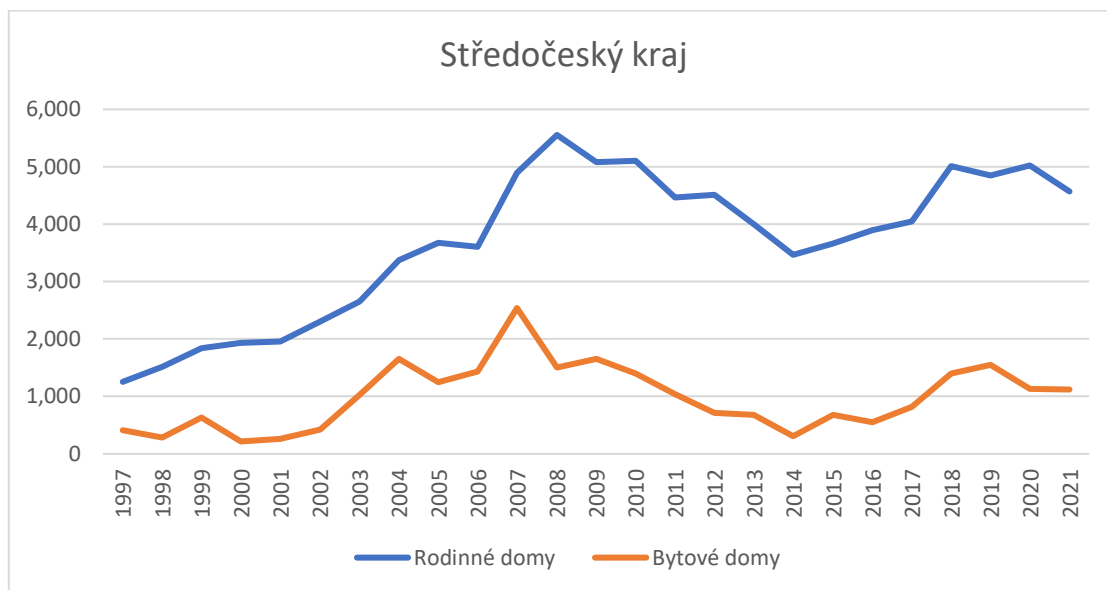
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.4 Středočeský kraj

Středočeský kraj je krajem, kde se dokončená bytová výstavba v rodinných domech pohybuje ve všech sledovaných obdobích na nejvyšších hodnotách. Za celé období se dostal na hodnoty 3,12 bytu na 1000 obyvatel. Nejblíže mu konkuruje kraj Jihočeský, ale ten se ale pohybuje na znatelně nižších hodnotách 1,69 byt na 1000 obyvatel. Svého vrcholu dosáhl Středočeský kraj v roce 2008, kdy bylo dokončeno 5555 rodinných domů a v době největšího propadu, tedy v roce 2014 zaznamenal pokles o 37,7 %.

Tento kraj je typický svým velkým přísunem obyvatel, kteří se tam stěhují z velké části z Moravy a českého pohraničí. Středočeský kraj je pro své obyvatele zajímavý svým klidem, ale zároveň dobrou dostupností do hlavního města. Také jsou v tomto kraji cenově příznivé pozemky a oproti jiným krajům je zde i dobrá nabídka práce, kdy se v kraji nachází například mladoboleslavská Škodovka, která zaměstnává velké množství obyvatel kraje.

Obr. 4: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Středočeském kraji



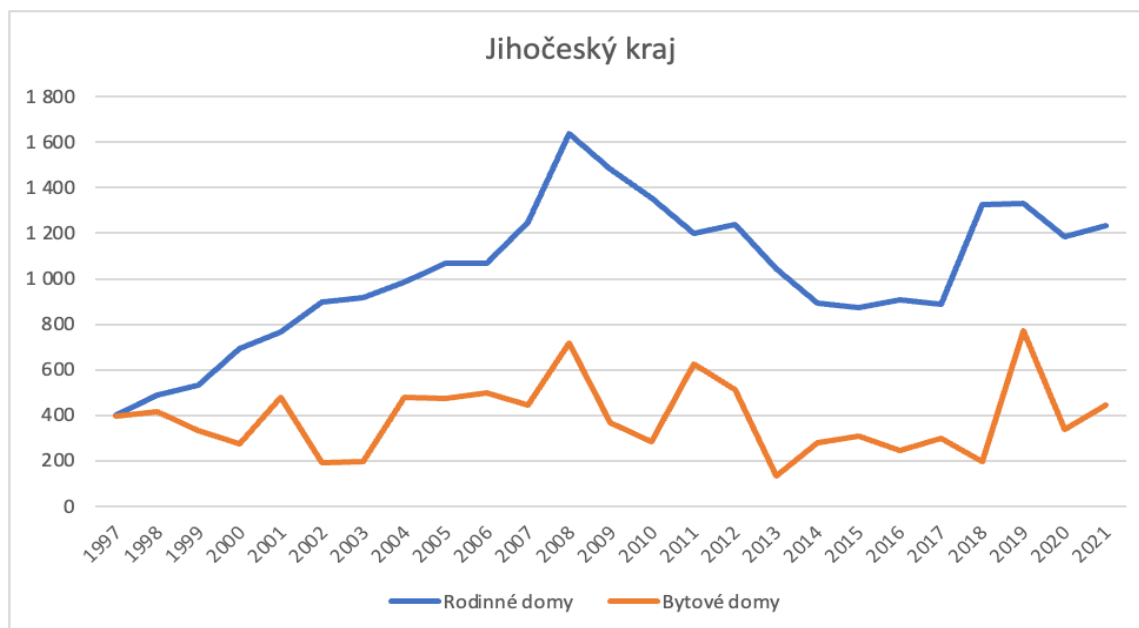
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.5 Jihočeský kraj

Jihočeský kraj patří taktéž ke krajům s výraznější dokončenou výstavbou v rodinných domech. Mezi lety 1997 a 2008 se každoročně zvedal počet dokončených rodinných domů: v tomto období to znamenalo nárůst o 75,5 %. Po roce 2008 se i v tomto kraji začaly projevovat následky hospodářské krize, kdy svého minima dosáhl kraj až v roce 2015, kdy bylo dokončeno 874 rodinných domů, což znamená propad o 46,6 %. Od roku 2016 se hodnoty opět začaly zvedat.

Převaha rodinných domů nad bytovými je v Jihočeském kraji způsobena procesem suburbanizace do okolí krajského města České Budějovice. Mezi lety 2001 a 2007 se Jihočeský kraj nacházel na třetí příčce v počtu přistěhovalých z Prahy, kdy se lidé stěhovali především díky vyšší kvalitě životního prostředí (ČSÚ, 2014).

Obr. 5: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Jihočeském kraji



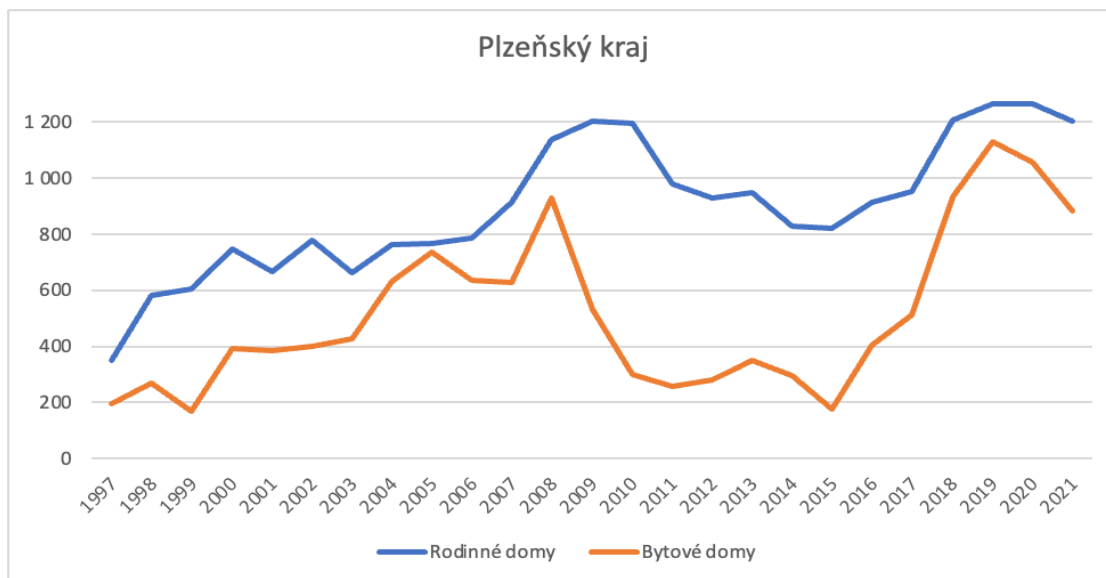
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.6 Plzeňský kraj

Intenzivní bytovou výstavbu vykazuje i Plzeňský kraj. Co se týče bytové výstavby v rodinných domech, drží se kraj za celé sledované období na třetím místě za Středočeským a Jihočeským krajem, kdy zde bylo dokončeno 1,65 domu na 1000 obyvatel. Od počátku sledovaného období se dokončená výstavba postupně zvyšovala s mírnými výkyvy v letech 2001 a 2003. Nejsilnějším rokem byl rok 2009, kdy bylo dokončeno 1 201 bytů, poté začaly hodnoty v důsledku hospodářské krize klesat a v roce 2015 se počet dokončených bytů snížil o 31,7 % oproti silnému roku 2009. V následujících letech se hodnoty opět začaly zvedat. Vyšší počty rodinných domů jsou důsledkem suburbanizačních procesů do okolí krajského města Plzně. Pokorný popisuje Plzeň jako město s vysokou pracovní nabídkou, kladným migračním saldem a podprůměrnou mírou nezaměstnanosti (Pokorný a kol., 2008).

Výstavba v bytových domech měla rozdílný vývoj. Do roku 2008 docházelo stejně jakou rodinných domů k pomalému růstu hodnot s mírnými výkyvy. Rozdíl nastal po roce 2009: oproti rodinným domům došlo u bytové výstavby k výraznému propadu, který dosáhl svého maxima v roce 2015, kdy došlo k poklesu o 81,2 %. Od roku 2016 se počty dokončených bytů začaly opět zvedat. Rok 2019 byl, co se dokončených bytů týče, nejvýznamnější: v bytových domech bylo dokončeno 1 130 bytů.

Obr. 6: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Plzeňském kraji



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

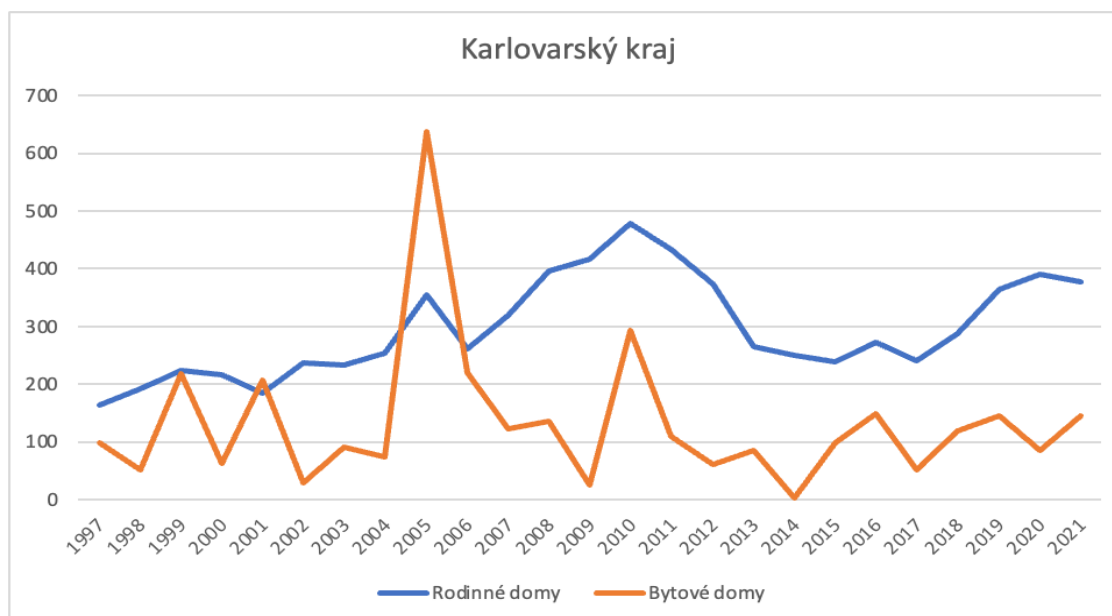
7.2.7 Karlovarský kraj

Dokončená výstavba v Karlových Varech nedosahuje vysokých hodnot ani v rámci rodinných, ani v rámci bytových domů. V obou skupinách bytové výstavby se v celorepublikovém srovnání pohybuje mezi nejnižšími hodnotami. Karlovarský kraj je populačně nejmenším krajem, v přepočtu dokončených bytů na 1000 obyvatel tudíž dosahuje nejmenších hodnot. Jedním z důvodů nízké výstavby je podle Pokorného jistý přebytek především panelových domů z doby před restrukturalizací průmyslových podniků a regionální tradiční výroby. Díky struktuře hospodářství je v kraji velice nízká pracovní nabídka, díky čemu dochází k poměrně velkému odlivu obyvatel a míra nezaměstnanosti se pohybuje na třetí příčce v porovnání s ostatními kraji (Pokorný a kol., 2008).

Z grafu je patrné, že výstavba rodinných domů má daleko plynulejší vývoj v čase a pohybuje se ve vyšších hodnotách. Nejsilnějším rokem za sledované období byl rok 2010, kdy bylo dokončeno 479 bytů, oproti tomu v roce 2015 byl zaznamenán propad o 50,1 %. Výstavba v bytových domech měla výrazně kolísavý charakter. Již během prvních let sledovaného období se hodnoty každým rokem výrazně měnily, ovšem v roce 2005 přišel obrovský nárůst, kdy se oproti roku 2004 zvýšila dokončená výstavba o 88,4 %. Hned

následující rok opět přišel propad a v roce 2014 se Karlovarský kraj dostal až na hodnotu pouhých 4 dokončených bytů.

Obr. 7: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Karlovarském kraji



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.8 Ústecký kraj

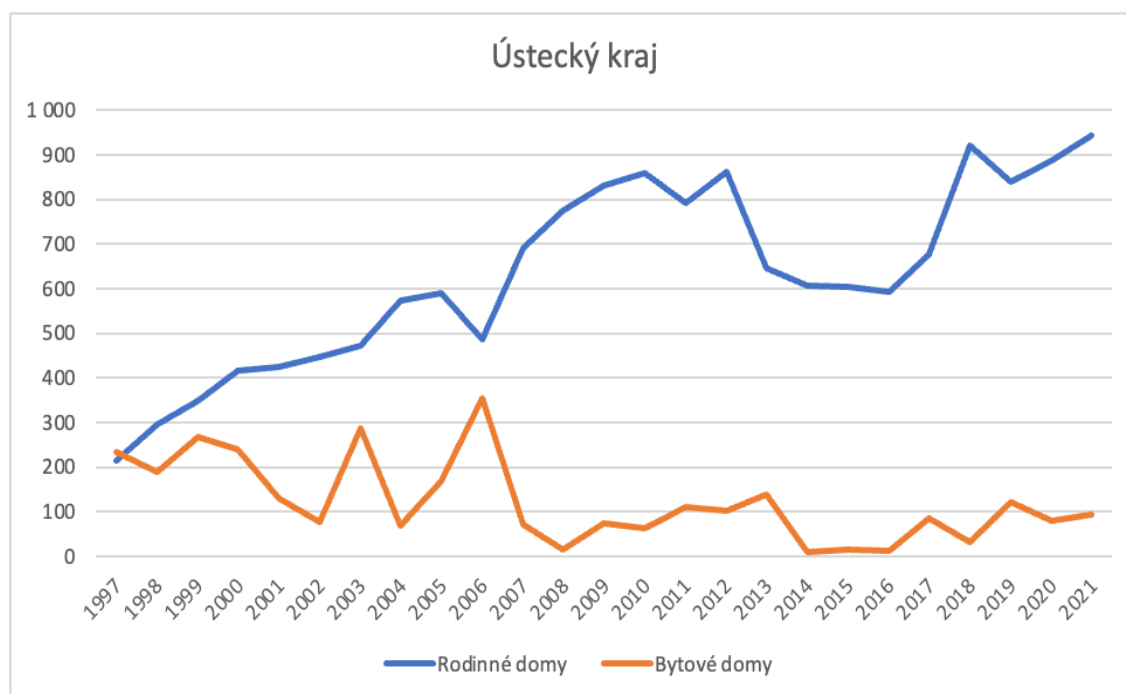
V Ústeckém kraji vidíme u dokončené výstavby stejný vývoj, jako tomu bylo u zahájené výstavby: hodnoty se zde pohybují na nejnižší úrovni v rámci celé ČR. V období od roku 1997 do roku 2021 bylo v Ústeckém kraji dokončeno v rodinných domech 0,15 bytu na 1000 obyvatel a v bytových domech 0,80 bytu na 1000 obyvatel. Na nízkém počtu dokončených bytů se v tomto kraji odráží jeho podprůměrná ekonomická výkonnost. Najdeme zde nízkou produktivitu práce, vysokou nezaměstnanost a nízkou životní úroveň. Dalším problémem je kvalita životního prostředí, kterou ovlivnila rozsáhlá průmyslová činnost v minulosti.

Životní úroveň obyvatelstva tohoto kraje je v porovnání s ostatními kraji nízká, převládá zde velká závislost obyvatel na sociálních dávkách a jejich nízká vzdělanost. S tím je spojený i špatný stav stávajícího bytového fondu v tomto kraji a potřeba jeho obnovy. Podle dokumentu Problémová analýza Ústeckého kraje, který vydal Odbor regionálního rozvoje v Ústí nad Labem, se města v tomto kraj vyznačují výraznou prostorovou

diferenciací, a to ze sociálního i ekonomického hlediska a „některé lokality, zvláště panelová sídliště ve větších městech (Chomutov, Most, Litvínov, Teplice, Duchcov, Bílina, Ústí nad Labem) jsou buď zasaženy, nebo ohroženy úpadkem a devastací bytového fondu v důsledku koncentrace sociálně slabých či problémových skupin obyvatel (v řadě případů se jedná o romské obyvatelstvo)“ (2011: 9).

I přes celkové nízké hodnoty dokončené výstavby můžeme na grafu pozorovat rozdílnost ve výstavbě v rodinných a bytových domech. V počátečním roce byl dokončen téměř stejný počet bytů v obou kategoriích, ovšem hned v následujících letech můžeme pozorovat rozdíly. Výstavba v rodinných domech měla spíše vzestupnou tendenci s menšími výkyvy a se slabým rokem 2006, nicméně hospodářská krize se projevila až v roce 2013, kdy došlo k propadu o 24,9 % oproti roku 2012. U bytových domů můžeme pozorovat značnou kolísavost již v období před hospodářskou krizí. Nejsilnějším rokem byl tedy rok 2006, kdy bylo dokončeno 354 bytů, a naopak nejslabším rok 2014, kdy bylo dokončeno pouze 10 bytů.

Obr. 8: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Ústeckém kraji

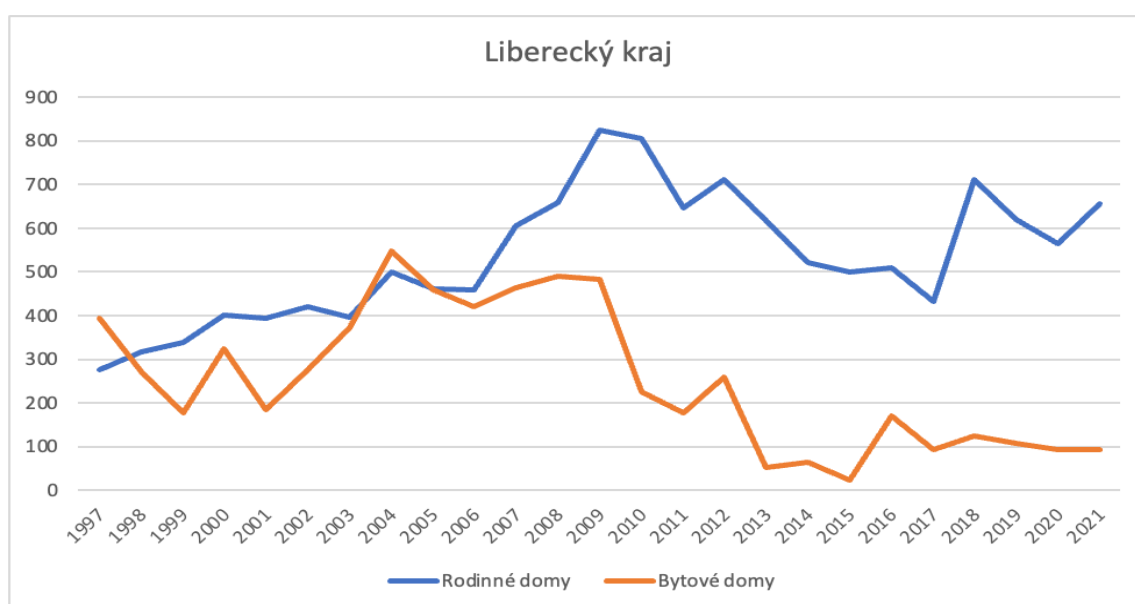


Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.9 Liberecký kraj

Dokončená výstavba rodinných domů v Libereckém kraji nevykazuje žádné extrémní hodnoty v porovnání s ostatními kraji, ovšem převažuje zde výstavba v rodinných domech. Za celé sledované období docházelo k postupnému růstu, kdy maximální hodnoty bylo dosaženo v roce 2009 s 824 dokončenými byty. V případě Libereckého kraje se hospodářská krize projevila v roce 2011, kdy došlo k poklesu bytové výstavby v rodinných domech o 21 %. Nejhůře na tom kraj byl v počtu dokončených bytů v rodinných domech v roce 2017, kdy bylo dokončeno 433 bytů. Za celé sledované období bylo v Libereckém kraji dokončeno 1,28 rodinných domu na 1000 obyvatel, čímž se kraj řadí na 9. místo mezi kraji.

Dokončená výstavba v bytových domech měla poměrně nevyrovnaný vývoj. Maxima bylo dosaženo v roce 2004, kdy bylo dokončeno 548 bytů. Ovšem v přepočtu na 1000 obyvatel se kraj řadil mezi ty s nejintenzivnější bytovou výstavbou již v prvním sledovaném období, tedy mezi lety 1997–2000, kdy bylo dokončeno 0,68 bytu na 1000 obyvatel. Po roce 2009 začaly hodnoty výrazně klesat a nejméně dokončených bytů bylo zaznamenáno v roce 2015, kdy bylo dokončeno pouze 24 bytů. Celkově bylo od roku 1997–2021 v Libereckém kraji dokončeno 0,61 bytu na 1000 obyvatel středního stavu, a to řadí kraj na 8. místo v porovnání s ostatními kraji. Obr. 9: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Libereckém kraji



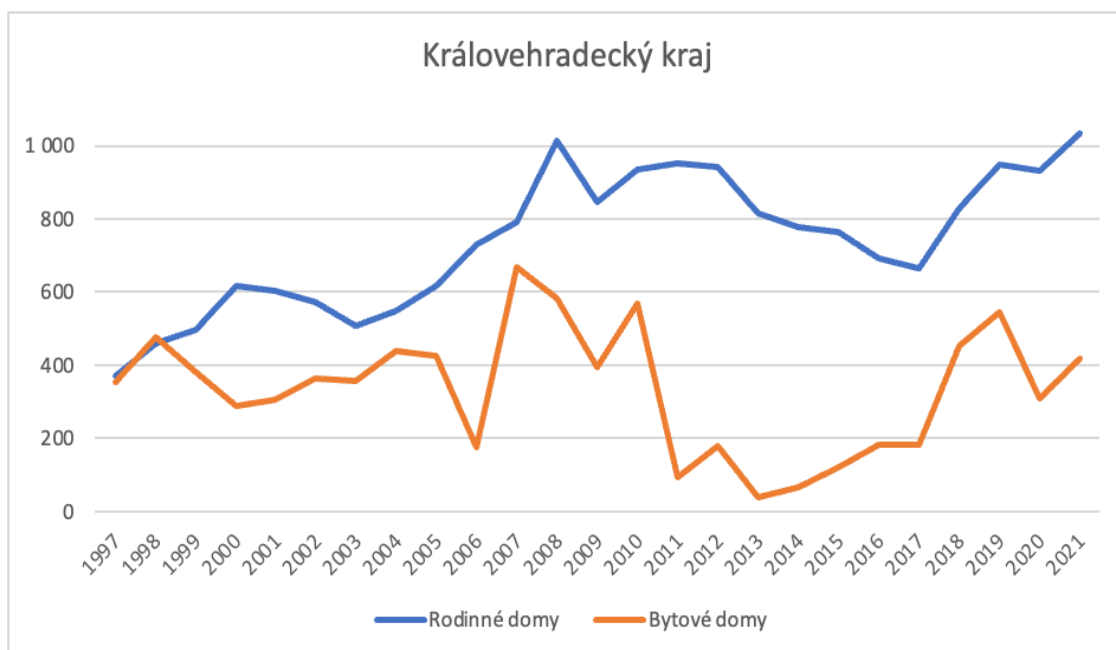
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.10 Královehradecký kraj

Stejně jako je tomu u většiny krajů, i kraj Královehradecký vykazuje větší intenzitu dokončené bytové výstavby v rodinných domech. Od roku 1997 do roku 2021 bylo v Královehradeckém kraji dokončeno 1,40 domu na 1000 obyvatel. Počáteční hodnota obou kategorií byla téměř stejná, ovšem následující vývoj byl rozdílný. V roce 2008 bylo dokončeno 1 013 domů, což bylo oproti předchozímu roku poměrně výrazný posun, jednalo se o nárůst o 22 %. Jak můžeme vidět níže na grafu, hospodářská krize se u rodinných domů oproti bytovým domům v Královehradeckém kraji projevila mírněji. Největší propad byl zaznamenán v roce 2017, kdy bylo dokončeno 664 bytů v domech. Následující roky se hodnoty opět začaly zvedat a v posledním sledovaném roce bylo zaznamenáno nejvíce dokončených domů: 1034.

Bytová výstavba měla oproti dokončené výstavbě v rodinných domech daleko kolísavější vývoj. Nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2007 a to 668, což znamenalo oproti roku 2006 nárůst o 73,5 %. V následujících letech došlo k mírnému poklesu, ale nejvíce se hospodářská krize projevila v roce 2013, kdy bylo dokončeno pouze 40 bytů.

Obr. 10: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Královehradeckém kraji



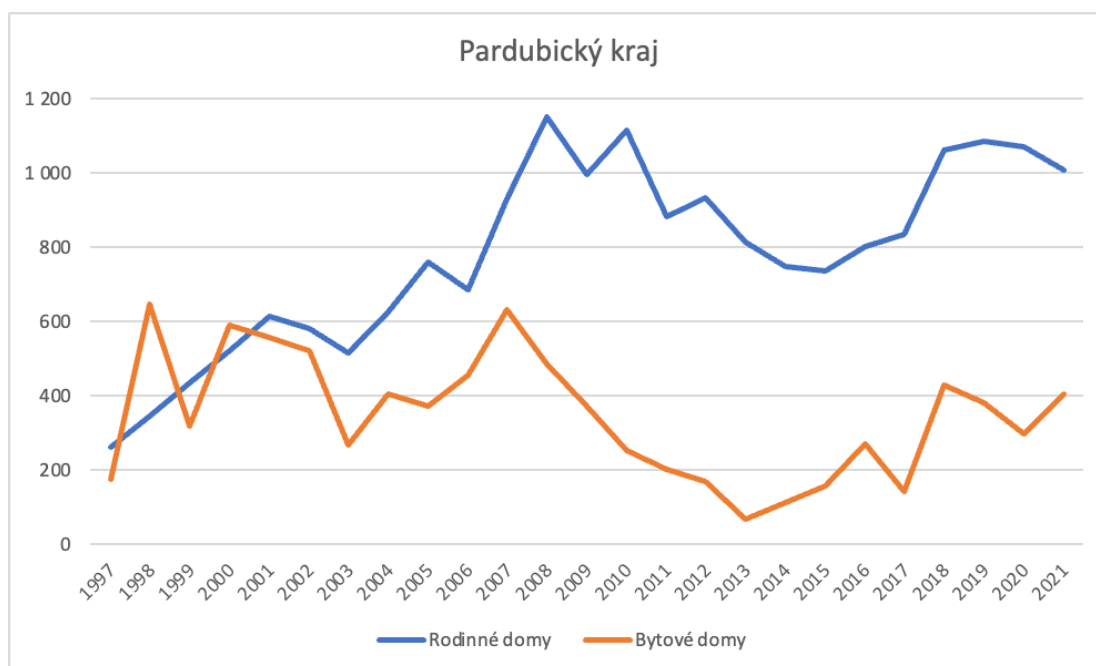
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.11 Pardubický kraj

Dokončená výstavba rodinných domů v Pardubickém kraji má podobný vývoj jako ostatní kraje. Jedná se o plynulý růst s menšími výkyvy, kdy maxima bylo dosaženo v roce 2008 s 1 153 dokončenými byty. Oproti roku 2006 vzrostla dokončená výstavba o 40 %. Hospodářská krize neměla v Pardubickém kraji tak výrazný dopad, kdy minima bylo dosaženo v roce 2015. V tomto roce bylo dokončeno 738 domů, což znamenalo pokles o 36 %.

Bytová výstavba měla vývoj před rokem 2007 poměrně nevyrovnaný. V roce 1998 došlo k výraznému nárůstu, který se ovšem hned v příštím roce opět propadl. Další výrazný pokles byl zaznamenán v roce 2003. Oproti ostatním krajům se Pardubický kraj liší tím, že maxima bylo dosaženo již v roce 1998, kdy bylo dokončeno 646 bytů. Po roce 2007 následoval opět výrazný propad, který se v roce 2013 dostal až na hodnoty o 89,4 % méně než v roce 2007.

Obr. 11: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Pardubickém kraji



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

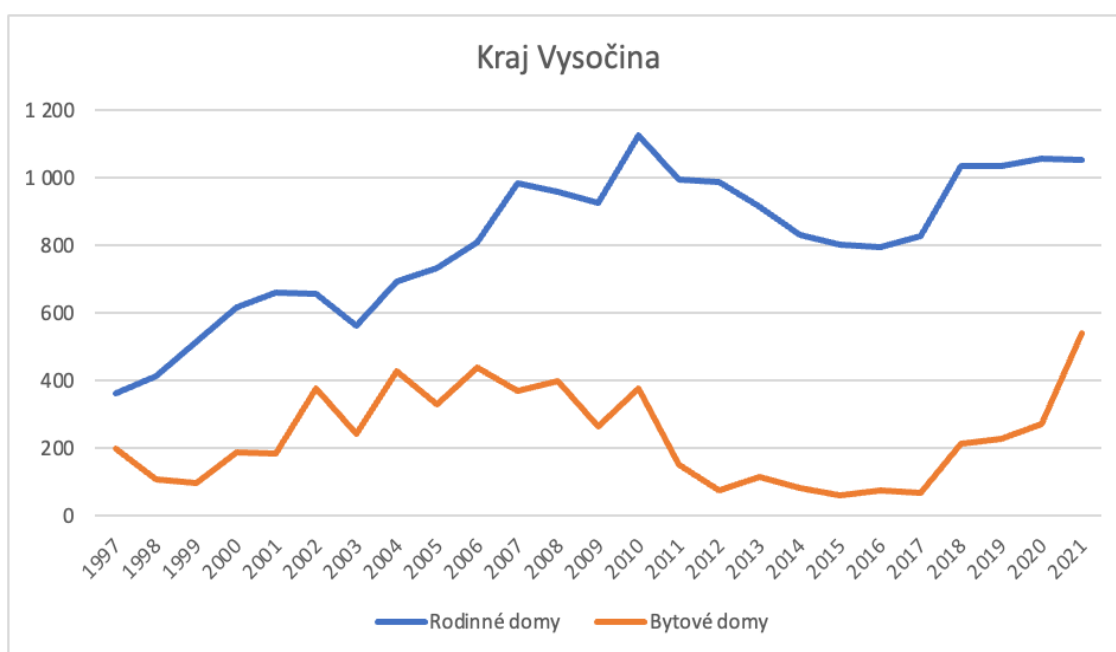
7.2.12 Kraj Vysočina

Rodinné domy v kraji Vysočina zaznamenaly za celé období plynulý vývoj. K mírnému poklesu došlo v roce 2003, nicméně o žádný výrazný rozdíl se nejednalo. V časovém

období mezi lety 2009–2012 se kraj Vysočina řadil na třetí příčku za Středočeským a Jihočeským krajem v počtu dokončených rodinných domů, kdy bylo dokončeno 1,97 domu na 1000 obyvatel. Podobná situace poté nastala v posledním sledovaném období tedy mezi lety 2017–2021 kdy bylo dokončeno 1,97 domu na 1000 obyvatel, před Vysočinu se dostal pouze kraj Středočeský a Plzeňský. Maximální hodnoty bylo dosaženo v roce 2011 kdy bylo dokončeno 1125 rodinných domů. V porovnání s rokem 1997, kdy bylo zaznamenáno pouze 364 dokončených domů se jedná o nárůst o 67,6 %. Celkem bylo za celé sledované období dokončeno na Vysočině 1,59 domů na 1000 obyvatel, což řadí tento kraj společně s Pardubickým na pomyslnou čtvrtou příčku v intenzitě bytové výstavby, hned za kraje Středočeský, Jihočeský a Plzeňský.

U bytových domů je situace zcela odlišná. V kraji Vysočina bylo během 24 let dokončeno celkem 0,45 bytu na 1000 obyvatel, což znamená, že se společně s Karlovarským, Ústeckým a Moravskoslezským krajem řadí mezi kraje s nejnižší intenzitou bytové výstavby. Můžeme pozorovat, že vývoj byl značně nevyrovnaný: v průběhu let docházelo k výkyvům nejmenších hodnot bylo dosaženo v roce 2018, kdy bylo dokončeno pouze 67 bytů, což oproti roku 2007, kdy bylo dokončeno 439 bytů, znamenalo pokles o 84,7 %.

Obr. 12: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v kraji Vysočina



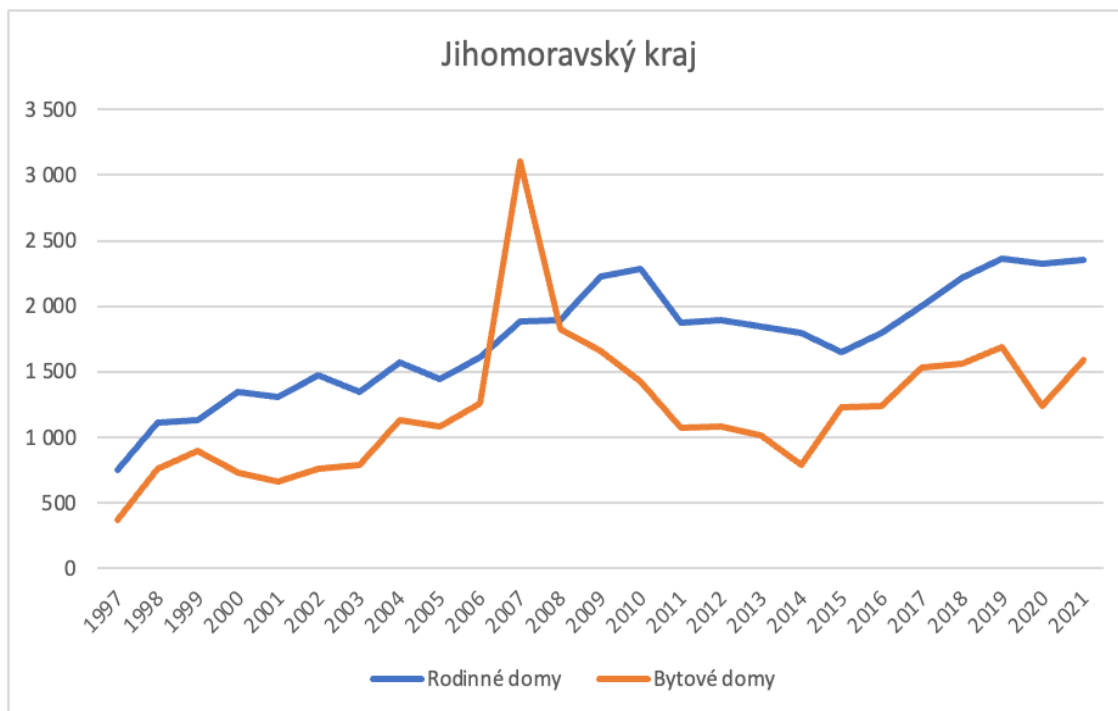
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.13 Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj nevykazuje v počtu dokončených bytů v rodinných domech žádné extrémní hodnoty, za celé období bylo v tomto kraji dokončeno 1,57 bytů na 1000 obyvatel, což řadí kraj na páté místo za kraji za krajem Středočeským, Plzeňským, Jihočeským Pardubickým a krajem Vysočina. Dokončená výstavba rodinných domů měla plynulý vývoj a nedošlo k žádným výrazným výkyvům. I zde se v roce 2011 projevila hospodářská krize, nicméně nedošlo k žádným extrémním hodnotám. Nejhorší hodnoty po krizi se vyskytly v roce 2015, kdy bylo dokončeno 1 654 domů, což znamenalo pokles oproti roku 2010 o 27,6 %.

Co se týče výstavby v bytových domech, řadí se kraj společně Plzeňským krajem a hlavním městem Praha mezi kraje s nejintenzivnější výstavbou v bytových domech. Za celé období zde bylo dokončeno 1,10 bytu na 1000 obyvatel, což je nadprůměrná hodnota vzhledem k celé ČR. Jak můžeme vidět, extrémních hodnot bylo dosaženo v roce 2007 kdy bylo dokončeno 3106 bytů, což znamenalo oproti předchozímu roku nárůst o 59,5 %. Hned následující rok ovšem došlo opět k poklesu, který se nadále díky hospodářské krizi prohluboval a hodnoty se v roce 2014 dostaly až na 789 dokončených bytů. V posledních letech vykazuje bytová výstavba opět rostoucí tendenci, pouze v roce 2020 došlo k mírnému poklesu v důsledku pozastavených staveb spojených s pandemií Covid19.

Obr. 13: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Jihomoravském kraji



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

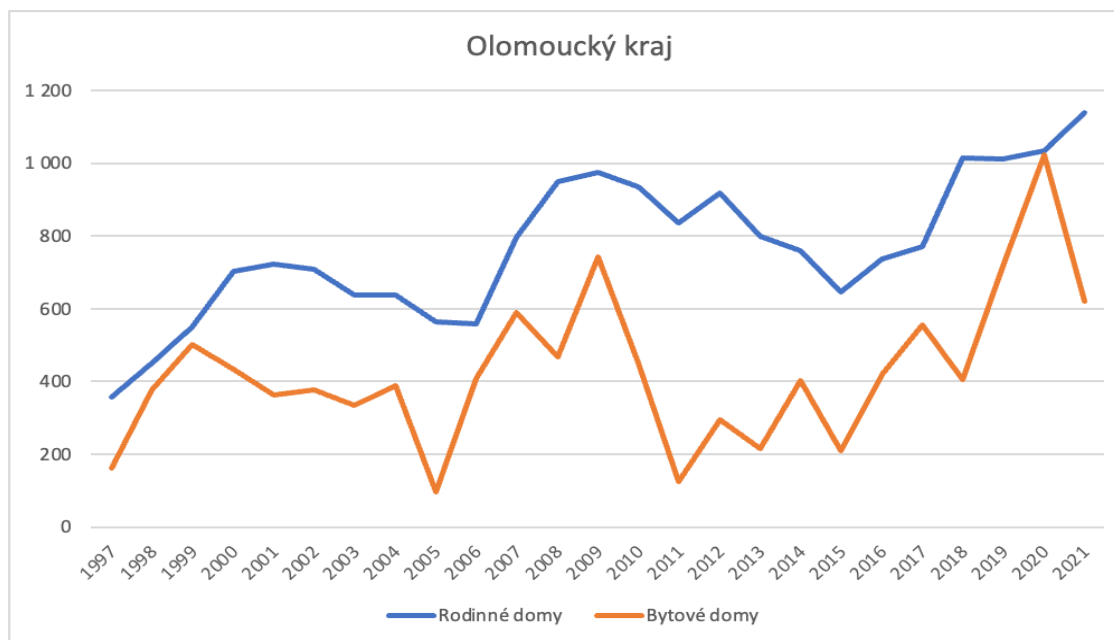
7.2.14 Olomoucký kraj

V Olomouckém kraji bylo za celé sledované období dokončeno 1,26 bytu v rodinných domech, čímž se kraj řadí na šestou příčku ve srovnání s ostatními kraji. Během prvních pěti let počty dokončených bytů rostly poměrně rychlým tempem, ovšem poté následoval pokles, který trval do roku 2006. Rok 2007 byl stejně jako pro většinu krajů úspěšný i pro kraj Olomoucký: v tomto roce bylo dokončeno o 29,9 % více než předchozí rok. V následujících třech letech dokončená výstavba vykazovala každoročně vyšší hodnoty. V roce 2010 se začala projevovat hospodářská krize, s menším výkyvem v roce 2012, ovšem v následujících letech se počty opět snižovaly. Nejméně dokončených bytů bylo v roce 2015 a to 674, což znamenalo oproti roku 2007 pokles o 33,6 %.

U bytové výstavby v bytových domech můžeme sledovat nevyrovnaný vývoj. První výrazný pokles můžeme vidět v roce 2005, kdy se oproti předchozímu roku snížila bytová výstavba o 75,1 %. Jednalo se ovšem pouze o jednoletý propad, v následujícím roce se situace opět změnila. Výrazný pokles v dokončené bytové výstavbě můžeme pozorovat v roce 2011, a to v důsledku hospodářské krize. Na bytovou výstavbu plodným rokem byl rok 2009, kdy bylo dokončeno 743 bytů v bytových domech. V roce 2011 se tato

hodnota snížila o 83 %. V následujících letech vývoj pokračoval kolísavým tempem, maxima bylo dosaženo v roce 2020, kdy bylo dokončeno 1023 bytů.

Obr. 14: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

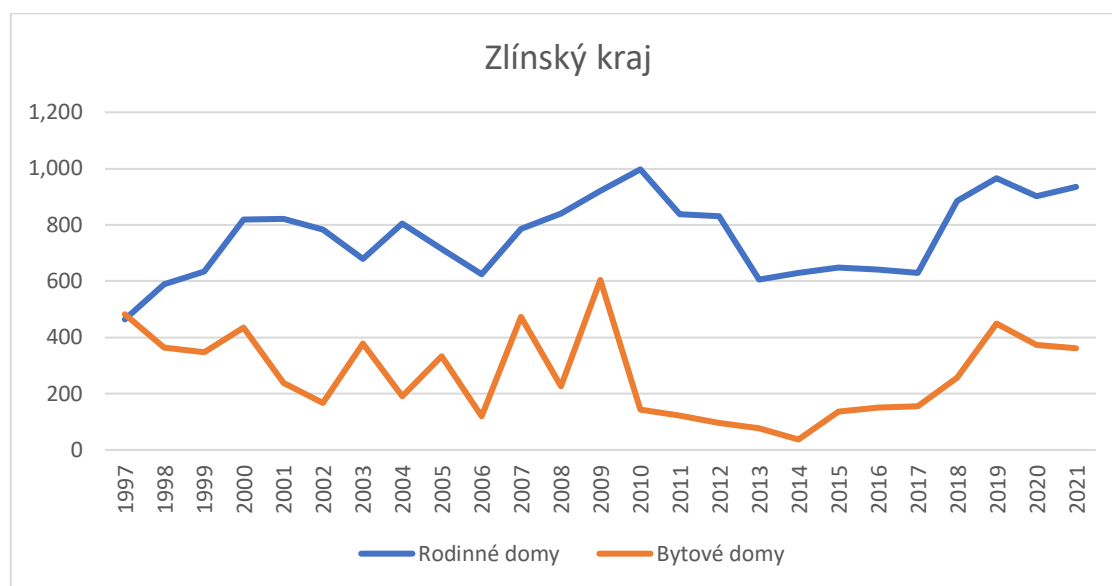
7.2.15 Zlínský kraj

V počátečním období se hodnoty u obou skupin pohybovaly na téměř stejných hodnotách, nicméně následující vývoj byl odlišný. Můžeme vidět, že výstavba v rodinných domech měla podobně jako u ostatních krajů plynulejší vývoj, kdy v prvních sledovaných letech vykazovala růst. Nejnižších hodnot před krizí bylo dosaženo v roce 2006, kdy bylo dokončeno 624 domů. Rok 2010 byl nárůst nejvýraznější za celé období: bylo dokončeno celkem 997 domů. V roce 2013 přišel dopad hospodářské krize, kdy bylo dokončeno o 39,2 % domů méně, než v roce 2010. Následující roky počet bytů v rodinných domech začal postupně zase stoupat, výraznější nárůst můžeme pozorovat v roce 2018.

Dokončená výstavba v bytových domech měla odlišný vývoj. Po roce 1997 se projevil velký propad, kdy se počty střídavě zvyšovaly a snižovaly, nicméně na podobné hodnoty jako v roce 1997 se dostaly až v roce 2007. Nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2009 a to 604. Následující rok ovšem přišel stejně jako v ostatních krajích propad díky hospodářské krizi a ten byl o 76,3 %. V dalších letech se hodnoty ještě více prohlubovaly

a zlom přišel až v roce 2015. Od té doby se hodnoty opět posouvají směrem nahoru. Za celé období bylo v kraji dokončeno 0,47 bytu na 1000 obyvatel, čímž se kraj řadí na pátou příčku s nejmenší intenzitou bytové výstavby za kraje Ústecký, Karlovarský, Moravskoslezský a kraj Vysočinu.

Obr. 15: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Zlínském kraji



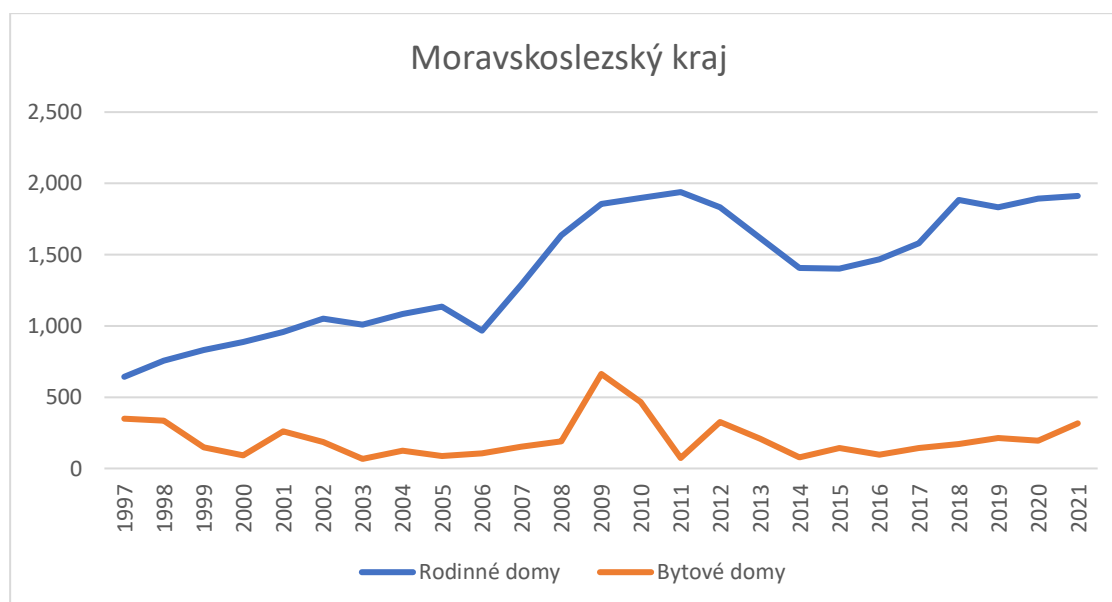
Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

7.2.16 Moravskoslezský kraj

Moravskoslezský kraj se řadí mezi kraje s nejnižší intenzitou bytové výstavby jak v kategorii rodinných domů, tak i bytových. Jak poznamenává Poláková, tento kraj patří mezi ty, které bývaly typické průmyslovou výrobou, v nichž v minulosti probíhala výrazná výstavba, ovšem tento průmysl je momentálně v útlumu, což je důvodem horší ekonomické situace regionu a odlivu obyvatelstva (Poláková a kol., 2006). Za celé sledované období bylo v kraji dokončeno 1,12 bytů v rodinných domech na 1000 obyvatel, čímž se kraj řadí na čtvrtou příčku za hlavní město Prahu, Ústecký kraj a Karlovarský kraj. Výrazný posun v počtu dokončených bytů v rodinných domech nastal v kraji mezi lety 2006–2011, kdy zaznamenal nárůst o 50,1 %. V následujících letech vlivem hospodářské krize došlo opět k poklesu, ovšem i tak se hodnoty pohybovaly stále na větších číslech než před krizí. V posledních letech se kraj pohybuje na podobných hodnotách jako během nejintenzivnějšího roku 2011.

Moravskoslezský kraj se ve všech sledovaných obdobích pohyboval s Ústeckým krajem na úplně nejnižších hodnotách v intenzitě bytové výstavby. Jedním z problémů kraje je velké množství bytů, které se zde nacházejí a stávající bytový fond spíše chátrá. Region není z tohoto hlediska příliš lákavý pro investory (Poláková a kol., 2006). Za celé období bylo dokončeno pouze 0,17 bytu na 1000 obyvatel. V roce 2009 došlo ke skokovému nárůstu, kdy se oproti předchozímu roku navýšil počet dokončených bytů o 71,5 %, nicméně hned v roce 2011 byl zaznamenán úplně nejmenší počet dokončených bytů a to 74.

Obr. 16: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Moravskoslezském kraji



Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

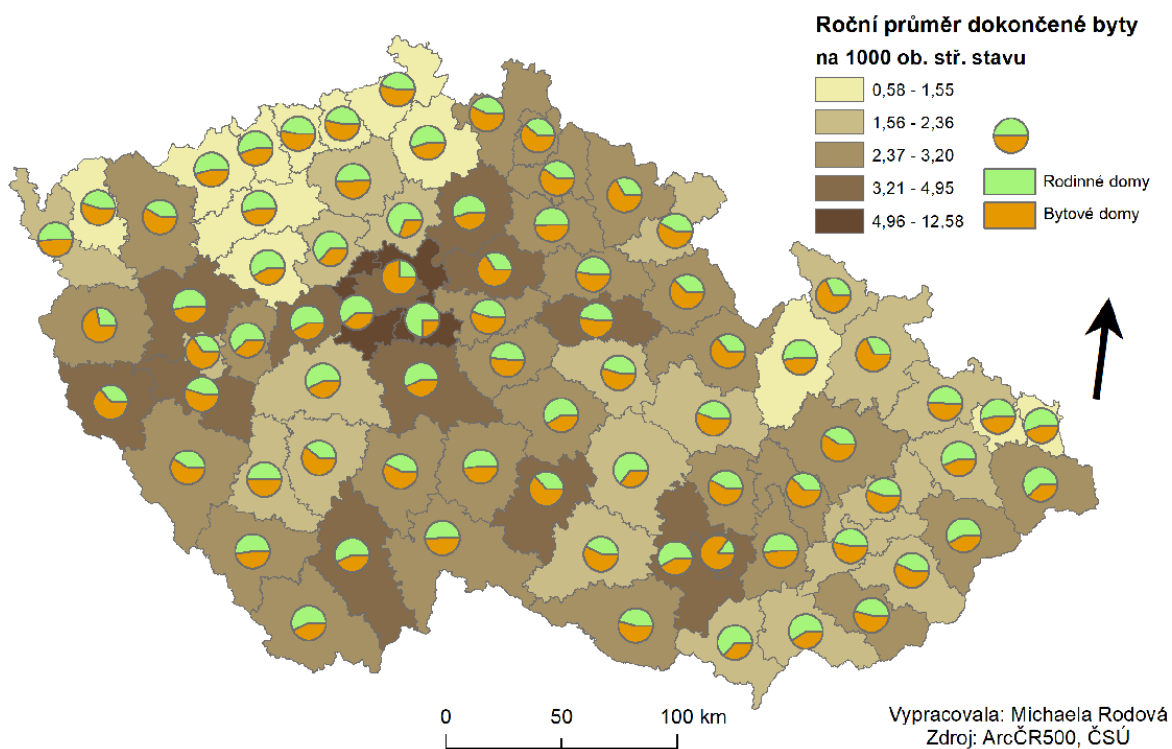
7.3 Podrobnější analýza dokončené bytové výstavby v letech 1997–2020 (okresy)

Dokončená bytová výstavba měla na úrovni okresů podobný vývoj jako zahájená (viz kapitola 6.3 této práce). Vývoj dokončené bytové výstavby můžeme vidět na mapách na obr. 17 a 18. Největší roční průměr dokončené bytové výstavby na 1000 obyvatel středního stavu byl v okrese Praha-východ a Praha-západ. V prvním období bylo dokončeno v Praze-východ v průměru 9,4 bytu na 1000 obyvatel a v Praze-západ to bylo 12,58. Ve druhém období došlo opět k poklesu, Praha-východ se dostala na hodnoty 8,86 a Praha-západ na 7,28 dokončeného bytu na 1000 obyvatel.

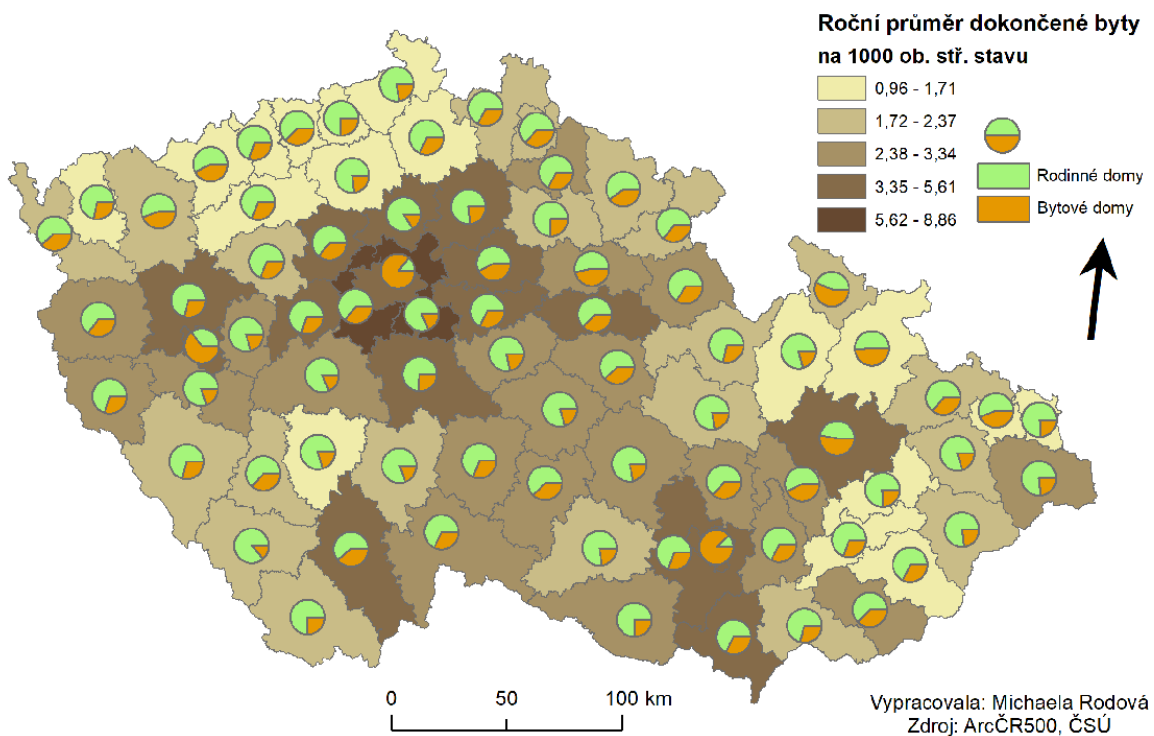
V prvním období se celkem 12 okresům nepodařilo dostat přes hodnoty průměrně dokončených 1,55 bytu na 1000 obyvatel, a to konkrétně okresům Most, Karviná, Ostrava, Teplice, Chomutov, Ústí nad Labem, Sokolov, Louny, Děčín, Česká Lípa, Šumperk, Rakovník. Opět se jedná téměř o všechny okresy Ústeckého kraje s výjimkou okresu Litoměřice. Okresy Ostrava a Karviná, leží v Moravskoslezském kraji, ve kterém jak již bylo zmíněno, se bytová výstavba celkově pohybuje na nižší úrovni. Naopak nejvíce dokončených bytů bylo standardně v okolí Prahy ve Středočeském kraji, a to v okresech Benešov, Nymburk, Mladá Boleslav, Beroun a samozřejmě v Praze. Dále v Plzeňské aglomeraci v okresech Plzeň-sever, Plzeň-jih a Domažlice. V okolí Brna to byly okresy Brno-město a Brno-venkov. Dalšími okresy s vysokou hodnotou dokončené bytové výstavby byly okresy České Budějovice, Pardubice a Jihlava.

V druhém období po hospodářské krizi se k nejnižším hodnotám přidal v Ústeckém kraji i okres Litoměřice. Okres Sokolov zaznamenal i v druhém období nejnižší hodnoty, a naopak okres Rakovník se již na nejnižších hodnotách nepohyboval. Ke zhoršení dále došlo i v okresech Zlín, Kroměříž a Přerov v okrese Bruntál a v okresech Písek. Okres Ostrava a Karviná se i v druhém období pohybovaly na nejnižších hodnotách. I v druhém období se nejvíce dokončených bytů nacházelo ve středočeském kraji, a to v okresech Benešov, Kolín, Nymburk, Mladá Boleslav, Mělník, Kladno, Beroun a v Praze. Pokles zaznamenal Plzeňský kraj, kdy byla větší intenzita dokončené bytové výstavby pouze v okresech Plzeň-město a Plzeň-sever. V Jihomoravském kraji se k okresům Brno-město a Brno-venkov přidal ještě okres Břeclav a také okres Olomouc zaznamenal oproti přechozímu období nárůst.

Obr. 17: Mapa průměrné dokončené bytové výstavby v okresech mezi lety 1997–2008



Obr. 18: Mapa průměrné dokončené bytové výstavby v okresech mezi lety 2009–2020



7.3.1 Korelační analýza – migrace

Stejně jako u zahájené výstavby, pro účely korelační analýzy v této práci byla dokončená bytová výstavba rozdělena na dvě časová období a následně vybrány tři okresy s největší intenzitou výstavby a tři okresy s nejmenší intenzitou výstavby. V této části práce byly korelována dokončená bytová výstavba a migrace ve vybraných okresech. Migrace zde byla vypočítána jako počet přistěhovalých minus počet vystěhovalých.

Tab. 15: Korelační analýza migrace a dokončené bytové výstavby v období 1997–2008

Migrace	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Most	-4	-86	-147	-267	-90	-29	151	86	220	15	-156	383	-0,04
Karviná	-261	-361	-510	-967	-1010	-479	-359	-44	-472	-693	-301	-522	0,14
Ostrava	-109	-262	-258	-733	-715	-797	-631	-1342	-1200	-988	-399	-247	0,43
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Most	41	118	86	36	64	62	104	44	60	42	93	64	
Karviná	253	208	264	258	237	209	358	295	237	204	197	391	
Ostrava	220	479	261	232	345	328	287	243	272	264	362	550	
Migrace	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Plzeň-jih	276	308	295	503	422	415	663	565	483	371	890	1148	0,05
Praha-v	603	970	964	1452	1200	1910	2015	3068	3793	3486	5447	7676	0,93
Praha-z	869	1521	1860	2104	2073	2244	2147	3084	3970	4346	5177	5307	0,95
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Plzeň-jih	112	239	219	353	352	346	402	317	307	326	206	248	
Praha-v	370	410	555	465	552	767	853	1689	1211	1403	1939	2041	
Praha-z	361	525	642	638	476	662	1051	1566	1654	1497	2265	1987	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V první části tabulky č. 15 můžeme pozorovat tři okresy s nejnižší dokončenou bytovou výstavbou v časovém období 1997–2008. Celkem v těchto okresech bylo dokončeno 7768 bytů, což znamená 2,7 % z celkové výstavby v daném období. Záporných hodnot dosahuje okres Most, jehož hodnoty značí velmi slabou zápornou korelaci, což znamená, že hodnoty rostly rozdílným směrem. Můžeme ovšem sledovat velice nízkou zápornou korelaci, tím pádem souvislost mezi těmito hodnotami může existovat, ovšem velice minimální. Okres Karviná se již pohybuje na kladných hodnotách, ovšem ne příliš vysoko a výsledek značí velmi slabou kladnou korelaci. Největších hodnot dosahuje okres Ostrava, jehož výsledek se rovná střední kladné korelaci. Dále v tabulce můžeme vidět tři okresy, kde bylo dokončeno nejvíce bytů. Celkem bylo v okresech. Plzeň-jih, Praha-

východ a Praha-západ dokončeno 29 006 bytů, což je 10,2 % z celkově dokončených bytů. Okresy Praha-východ a Praha-západ vykazují vysoké hodnoty, které značí velmi silnou kladnou korelaci. Naopak okres Plzeň-jih se pohybuje na hranici kladných hodnot a vykazuje velmi slabou kladnou korelaci. Všechny okresy s kladným korelačním koeficientem můžeme chápat tak, že mezi hodnotami může existovat souvislost. U okresů s největší intenzitou si tento fakt můžeme vysvětlit tak, že čím více obyvatel se do okresů přistěhuje, tím více je dokončených bytů. U okresů v nejnižší intenzitou je situace opačná: čím více lidí se vystěhuje, tím menší je dokončená výstavba, ovšem v obou případech se hodnoty pohybují stejným směrem, u okresů s největší intenzitou obě hodnoty rostou a u okresů s nejnižší intenzitou naopak obě hodnoty klesají.

Tab. 16: Korelační analýza migrace a dokončené bytové výstavby v období 2009–2020

Migrace	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Most	-83	-426	105	358	-304	-391	-281	-298	-81	-293	-103	-242	0,33
Sokolov	-275	-213	-201	-398	-431	-469	-453	-394	-181	-256	-36	-278	0,70
Děčín	-86	-557	-282	-97	-413	-269	-242	-330	-312	-115	-112	-575	0,30
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Most	119	97	116	105	84	69	82	118	192	127	136	69	
Sokolov	107	150	108	100	70	59	77	89	85	98	122	115	
Děčín	200	177	148	176	137	115	101	104	118	188	178	156	
Migrace	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Beroun	756	1039	1051	1083	797	1068	830	934	953	1351	1280	1297	0,46
Praha-z	3642	3489	3106	2845	2228	2483	2540	2014	2088	2476	2667	2445	0,68
Praha-v	4953	4282	3684	3335	3356	3402	3195	3238	3482	4030	3527	3271	0,34
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Beroun	684	611	391	429	382	412	340	363	469	588	689	654	
Praha-z	1291	1365	1070	909	958	641	595	676	724	1204	1116	1147	
Praha-v	1318	2133	1762	1568	1374	1071	1226	1211	1288	1452	1549	1467	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce č. 16 jsou opět zobrazeny okresy s nejnižší a nejvyšší dokončenou bytovou výstavbou, ovšem v časovém období od roku 2009–2020. Nejméně dokončených bytů v tomto období bylo v okresech Most, Sokolov a Děčín: celkem zde bylo dokončeno 4292 bytů, což je 1,4 % z celkové dokončené výstavby ve všech okresech. Všechny hodnoty korelace jsou kladné a situace je podobná, jako byla vysvětlena v časovém období 1997–2008. Okresy Most a Děčín odpovídají hodnotám slabé kladné korelace. V okrese

Sokolov je korelační koeficient ještě vyšší a značí silnou kladnou korelaci. Naopak okresy, kde bylo dokončeno nejvíce bytů, jsou Beroun, Praha-západ a Praha-východ. V těchto okresech bylo dokončeno celkem 35 127 bytů, což je 11,5 % z celkového počtu dokončených bytů v tomto období. Všechny korelační hodnoty vykazují kladný výsledek. Nejvyšší hodnotu má okres Praha-západ, a to silnou kladnou korelaci. Okres Beroun se pohybuje na hodnotách střední kladné korelace a okres Praha-východ vykazuje slabou kladnou korelaci.

7.3.2 Korelační analýza – sňatky

Korelační analýzu v této části práce provedu u dokončené bytové výstavby a počtu uzavřených sňatků. Opět se zaměřím na tři okresy s nejnižší intenzitou výstavby a tři okresy s nejvyšší intenzitou výstavby ve dvou obdobích (1997–2008 a 2008–2020).

Tab. 17: Korelační analýza sňatků a dokončené bytové výstavby v období 1997–2008

Sňatky	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Most	685	594	562	589	523	603	483	541	569	612	743	640	-0,1
Karviná	1699	1557	1419	1408	1306	1289	1176	1354	1266	1371	1492	1365	-0,33
Ostrava	1976	1806	1710	1829	1754	1672	1588	1718	1766	1774	1896	1755	-0,05
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Most	41	118	86	36	64	62	104	44	60	42	93	64	
Karviná	253	208	264	258	237	209	358	295	237	204	197	391	
Ostrava	220	479	261	232	345	328	287	243	272	264	362	550	
Sňatky	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Plzeň-jih	296	263	265	301	279	274	231	255	259	260	314	301	-0,52
Praha-v	565	518	505	562	547	584	578	581	619	700	793	685	0,82
Praha-z	434	368	361	392	410	401	442	479	531	534	550	589	0,91
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Plzeň-jih	112	239	219	353	352	346	402	317	307	326	206	248	
Praha-v	370	410	555	465	552	767	853	1689	1211	1403	1939	2041	
Praha-z	361	525	642	638	476	662	1051	1566	1654	1497	2265	1987	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V prvním období se u okresů s nejmenší dokončenou bytovou výstavbou pohybují všechny výsledky v záporných hodnotách. Výsledek okresu Most odpovídá velmi slabé záporné korelaci, u okresu Karviná značí výsledek slabou zápornou korelaci a výsledek

okresu Ostrava odpovídá velmi slabé záporné korelaci. Výsledky tedy značí nepřímou souvislost: jinak řečeno, každá z hodnot se pohybovala v jiném směru.

U okresů, kde bylo dokončeno nejvíce bytů, je situace odlišná. Na nízkých hodnotách se pohybuje pouze okres Plzeň-jih, který odpovídá střední záporné korelaci. Okresy Praha-východ a Praha-západ naopak odpovídají velmi silné kladné korelaci, což znamená, že rostla jak zahájená bytová výstavba, tak počty sňatků. Můžeme zde tedy opět existovat jistá souvislost, přičemž se zcela určitě nejedná o jediný a hlavní ovlivňující faktor.

Tab. 18: Korelační analýza sňatků a dokončené bytové výstavby v období 2009–2020

Sňatky	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Most	545	522	463	450	423	439	512	480	545	606	570	456	0,61
Sokolov	407	405	392	383	409	390	467	466	479	551	503	393	-0,03
Děčín	641	592	509	508	476	552	589	559	574	618	633	545	0,38
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Most	119	97	116	105	84	69	82	118	192	127	136	69	
Sokolov	107	150	108	100	70	59	77	89	85	98	122	115	
Děčín	200	177	148	176	137	115	101	104	118	188	178	156	
Sňatky	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Beroun	398	337	362	406	360	358	383	440	404	473	469	362	0,24
Praha-z	579	544	517	564	510	539	610	623	620	639	671	626	-0,03
Praha-v	700	732	725	639	640	697	782	759	847	825	869	706	-0,05
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Beroun	684	611	391	429	382	412	340	363	469	588	689	654	
Praha-z	1291	1365	1070	909	958	641	595	676	724	1204	1116	1147	
Praha-v	1318	2133	1762	1568	1374	1071	1226	1211	1288	1452	1549	1467	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

Ve druhém období bylo nejméně bytů dokončeno v okresech Most, Sokolov a Děčín. Okres Most se pohybuje na hodnotách silné kladné korelace, spolu s ním vychází korelační koeficient kladný také okresu Děčín, kde odpovídá slabé kladné korelaci. Opět to znamená, že počet sňatků a počet dokončených bytů se pohybovaly stejným směrem a může mezi nimi existovat souvislost. Okres Sokolov se již pohybuje v záporných hodnotách a jedná se o velmi slabou zápornou korelaci.

V okresech, kde bylo dokončeno nejvíce bytů se v kladných hodnotách pohybuje pouze okres Beroun, který se rovná slabé kladné korelaci. Okresy Praha-východ a Praha-západ

vycházejí na hodnotách velmi slabé záporné korelace, což značí nepřímou souvislost a hodnoty rostly rozdílným směrem.

7.3.3 Korelační analýza – míra registrované nezaměstnanosti

Korelační analýzu v této části provedu u dokončené bytové výstavby a míry registrované nezaměstnanosti. Opět se zaměřím na tři okresy s největší a tři okresy s nejmenší intenzitou výstavby. Data o míře registrované nezaměstnanosti jsou však dostupná pouze v prvním sledovaném období (1997–2008), od roku 2012 totiž ČSÚ přešel na nový ukazatel nezaměstnanosti: podíl nezaměstnaných osob. Korelační analýzu druhého období provedu v kapitole 7.3.4, kde již budu pracovat právě s daty o podílu nezaměstnaných osob v období 2009–2020. V rámci této analýzy budou použita relativní data, míra registrované nezaměstnanosti je uváděna v procentech, tím pádem bylo třeba přepočítat průměrný počet zahájených bytů na 1000 obyvatel.

Tab. 19: Korelační analýza míry registrované nezaměstnanosti a dokončené bytové výstavby v období 1997–2008

Míra r. n.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Most	12,37	15,62	19,95	21,48	21,25	21,71	23,51	22,71	21,25	19,47	15,46	13,06	-0,08
Karviná	10,39	13,76	18,21	18,04	18,02	19,58	20,4	19,59	18,57	16,92	13,35	11,46	-0,03
Ostrava	7,5	12,02	15,89	16,59	16,24	17,2	18,36	16,65	14,82	13,3	9,37	9,37	-0,38
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Most	0,34	0,99	0,72	0,30	0,55	0,53	0,89	0,38	0,51	0,36	0,80	0,55	
Karviná	0,88	0,73	0,93	0,91	0,84	0,75	1,29	1,06	0,86	0,74	0,72	1,44	
Ostrava	0,63	1,37	0,75	0,67	1,01	0,96	0,84	0,72	0,80	0,78	1,07	1,63	
Míra r. n.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Korelace
Plzeň-j	2,48	4,57	6,13	4,84	4,93	5,21	5,38	4,89	4,74	3,98	3,27	3,47	0,64
Praha-v	0,65	1,59	2,53	2,96	2,92	3,57	3,76	3,48	2,55	2,07	1,76	1,84	0,04
Praha-z	1,11	2,21	3,1	2,82	2,51	2,75	3,04	2,94	2,62	2,06	1,64	1,9	-0,09
Byty	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Plzeň-j	1,98	4,22	3,86	6,21	6,14	6,04	7,00	5,48	5,28	5,57	3,49	4,11	
Praha-v	4,01	4,43	5,95	4,50	5,21	7,17	7,83	15,20	10,52	11,79	15,67	15,54	
Praha-z	4,75	6,83	8,21	8,02	5,71	7,78	12,07	17,50	17,69	15,27	21,97	18,17	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce č. 19 vidíme, že u registrované míry nezaměstnanosti vycházejí okresy Most a Karviná na hodnotách velmi slabé záporné korelace. Okres Ostrava dosahuje hodnot slabé záporné korelace. V tomto případě lze výsledky interpretovat tak, že v okresech s nejmenší intenzitou výstavby platí, že čím větší je míra registrované nezaměstnanosti,

tím méně je dokončených bytů. Oproti tomu okres Plzeň-jih vychází na hodnotách silné kladné korelace. Korelační koeficient u okresu Praha-východ vyšel jako velmi slabá korelace a Praha-západ jako velmi slabá záporná korelace. To znamená, že v okresech s nejintenzivnější bytovou výstavbou hodnoty míry registrované nezaměstnanosti a počtu dokončených bytů tedy v okresech Plzeň-jih a Praha-východ i Praha-západ rostly stejným směrem. Nehraje zde ale roli samotný růst míry registrované nezaměstnanosti: ve srovnání s celou ČR v okresech s nejintenzivnější bytovou výstavbou byla míra registrované nezaměstnanosti sice rostoucí, ale tak nízká, že na bytovou výstavbu neměla vliv.

7.3.4 Korelační analýza – podíl nezaměstnaných osob

Podíl nezaměstnaných osob je díky dostupnosti dat možné sledovat pouze ve druhém období od roku 2009 do roku 2020. Také při této analýze, stejně jako u míry registrované nezaměstnanosti, pracujeme s relativními kvůli tomu, že podíl nezaměstnaných osob je v procentech, tím pádem bylo třeba přepočítat průměrný počet dokončených bytů na 1000 obyvatel.

Tab. 20: Korelační analýza podílu nezaměstnaných osob a dokončené bytové výstavby v období 2009–2020

Podíl n. o.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Most	11,59	11,67	11,52	12,32	13,51	12,79	11,10	10,08	7,27	5,72	4,58	6,63	-0,62
Sokolov	9,64	10,01	9,38	10,10	11,13	9,89	8,69	7,43	4,90	4,18	3,79	5,97	-0,39
Děčín	10,82	11,07	10,03	10,65	11,22	10,33	8,76	7,79	5,52	4,54	4,12	5,72	-0,10
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Most	1,01	0,82	1,29	0,72	0,54	0,60	0,60	1,53	0,92	1,27	1,47	1,00	
Sokolov	1,15	0,78	0,86	0,43	0,58	1,05	0,99	0,66	1,30	0,79	1,01	0,92	
Děčín	1,47	1,31	1,11	1,33	1,04	0,87	0,77	0,79	0,9	1,45	1,37	1,21	
Podíl n. o.	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Korelace
Beroun	5,33	5,79	5,31	5,98	6,78	5,87	5,07	4,06	3,00	2,57	2,56	3,62	-0,41
Praha-z	2,99	3,13	2,97	3,54	4,34	4,37	3,74	2,78	1,84	1,54	1,43	2,90	0,02
Praha-v	2,81	3,24	2,73	3,07	3,53	3,33	2,63	1,82	1,34	1,13	1,10	2,03	-0,09
Byty	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Beroun	8,20	6,10	6,63	5,22	3,04	3,40	5,15	4,82	7,35	7,36	5,18	4,78	
Praha-z	11,27	10,41	9,01	7,53	5,49	5,99	3,91	6,59	8,11	4,53	5,13	4,42	
Praha-v	9,51	11,44	7,79	6,12	5,10	5,36	6,13	7,24	7,92	7,62	7,53	5,94	

Zdroj: ČSÚ, zpracováno autorkou

V tabulce č. 20 vidíme, že v druhém období se korelační koeficient u okresů s nejméně dokončenými byty pohyboval na záporných hodnotách. Konkrétně u okresu Most se rovnal silné záporné korelaci, u okresu Sokolov to byla slabá záporná korelace a u okresu Děčín velmi slabá záporná korelace. V okresech s největším počtem dokončených bytů se okres Beroun rovná střední záporné korelaci, Praha-západ velmi slabé kladné korelaci a Praha-východ velmi slabé záporné korelaci. V druhém období můžeme pozorovat téměř u všech korelačních koeficientů zápornou hodnotu, což opět značí růst daných hodnot rozdílným směrem. U okresů s nejmenší intenzitou výstavby je situace opět stejná, kdy při růstu podílu nezaměstnaných osob klesala dokončená výstavba. Výjimku můžeme pozorovat u okresu Praha-západ, který vykazuje kladnou korelaci, což znamená, že se hodnoty pohybovaly stejným směrem, korelace je zde ovšem zcela minimální, tím pádem zde může existovat jen minimální souvislost mezi podílem nezaměstnaných osob a intenzitou dokončené bytové výstavby.

8 Analýza dokončené bytové výstavby Plzeňského kraje mezi lety 2011–2020

V poslední kapitole této práce se zaměřím na podrobnější analýzu dokončené bytové výstavby v Plzeňském kraji. Tento kraj se dělí na 15 správních obvodů s rozšířenou působností (zkratka SO ORP), konkrétně se jedná o obvody Blovice, Domažlice, Horažďovice, Horšovský Týn, Klatovy, Kralovice, Nepomuk, Nýřany, Plzeň, Přeštice, Rokycany, Stod, Stříbro, Sušice a Tachov.

Tab. 21: Dokončené byty ve SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	6 916	65,2	19,7	2,4	10 828	51,7	37,3	1,4
v tom SO ORP:								
Blovice	132	85,6	-	0,8	154	90,9	-	0,6
Domažlice	402	79,4	5,0	6,5	403	81,9	-	3,7
Horažďovice	55	85,5	-	1,8	41	100,0	-	-
Horšovský Týn	150	75,3	-	0,7	237	60,3	20,7	2,5
Klatovy	525	69,5	10,3	0,4	567	67,7	27,3	1,1
Kralovice	311	58,8	19,9	3,9	287	61,0	9,8	1,4
Nepomuk	76	84,2	7,9	-	99	62,6	12,1	-
Nýřany	1 014	81,6	7,1	0,1	1 568	69,6	24,8	0,8
Plzeň	2 275	43,6	45,1	1,7	4 689	29,7	63,9	0,9
Přeštice	360	84,7	2,2	1,7	409	88,5	6,6	1,5
Rokycany	578	82,4	5,7	3,3	725	73,9	5,5	1,0
Stod	267	82,0	6,4	2,2	488	50,2	16,4	4,5
Stříbro	148	77,7	2,7	2,0	231	70,1	8,2	2,2
Sušice	298	45,0	17,4	15,8	229	68,6	14,8	2,6
Tachov	325	72,6	2,2	1,2	701	54,1	30,1	3,0

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 52

V tabulce č. 21 výše vidíme, že nejvíce dokončených bytů v námi sledovaném období zaznamenaly SO ORP Plzeň a Nýřany. V SO ORP Plzeň převažuje dokončená výstavba v bytových domech, kdežto v ostatních SO ORP v jejím okolí převažuje bytová výstavba v rodinných domech, a to až se jedná o obvody v těsné blízkosti Plzně, nebo ty vzdálenější, jako jsou například Domažlice či Tachov.

Mezi lety 2011–2020 bylo v Plzeňské kraji dokončeno celkem 17 744 bytů. Přičemž větší intenzitu vykazuje posledních pět let. Pro srovnatelnost budu v této části pracovat se dvěma časovými obdobími. První období je mezi lety 2011–2015 a druhé období mezi lety 2016–2020. V prvním období bylo dokončeno v kraji 6 916 bytů v druhém období to

bylo 10 828 což znamená nárůst o 56,6 %. Nejmenších hodnot dokončené výstavby v obou obdobích dosáhl SO ORP Nepomuk.

Výstavba v rodinných domech převažuje téměř ve všech obvodech, konkrétně v 14 z 15. Celkem bylo za celé období dokončeno 10 108 bytů v rodinných domech. Porovnáme-li obě období, ve všech obvodech došlo v druhém období k nárůstům s výjimkou tří, a to obvodu Nepomuk, Kralovice a Horažďovice. V těchto obvodech došlo k mírnému poklesu. Výstavba v bytových domech měla největší intenzitu v SO ORP Plzeň, kdy došlo téměř k trojnásobnému nárůstu oproti prvnímu období. V SO ORP Blovice a Horažďovice nebyly ani v jednom období dokončeny žádné byty.

V následujících kapitolách práce se zaměřím na konkrétní kvalitativní ukazatele vypovídající o stavu bytovém fondu v jednotlivých SO ORP v Plzeňském kraji: velikost a hodnotu dokončených bytů, jejich počty pokojů a technickou vybavenost. Právě podle těchto charakteristik je možné hodnotit celkovou kvalitu bydlení a demografické trendy (MMR, 2021).

8.1 Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti a hodnoty bytu v SO ORP mezi lety 2011 až 2020

Tab. 22: Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	4 508	132,2	90,6	3 053	5 600	128,2	87,2	3 305
v tom SO ORP:								
Blovice	113	126,3	103,6	3 014	140	126,2	85,3	3 239
Domažlice	319	145,0	95,1	2 731	330	137,0	89,9	3 100
Horažďovice	47	129,0	79,6	2 619	41	117,0	73,6	2 720
Horšovský Týn	113	137,3	92,6	2 707	143	139,3	102,5	3 097
Klatovy	365	138,0	87,1	3 030	384	137,5	89,6	3 462
Kralovice	183	133,8	91,5	2 468	175	136,8	92,9	3 016
Nepomuk	64	130,7	87,2	2 679	62	128,0	88,6	2 856
Nýřany	827	131,8	94,3	3 227	1 092	118,7	86,2	3 261
Plzeň	992	130,6	91,8	3 293	1 392	129,9	89,3	3 592
Přeštice	305	124,2	83,5	2 995	362	123,5	83,6	3 330
Rokycany	476	131,1	87,9	2 924	536	127,6	83,1	3 217
Stod	219	120,1	87,8	2 816	245	128,5	85,8	2 792
Stříbro	115	123,5	86,8	2 820	162	120,3	82,4	2 901
Sušice	134	142,4	91,7	3 475	157	143,5	90,6	3 406
Tachov	236	136,0	85,8	3 155	379	128,7	81,3	3 330

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 54

Jak vidíme v tabulce č. 22 výše, v prvním období byl v Plzeňském kraji průměr užitné plochy v rodinných domech 132,2 m². Průměr obytné plochy se rovnal 90,6 m² a průměrná hodnota bytu byla v 3 mil. Kč. Do této hodnoty se počítají investiční náklady, které nezahrnují pozemek. V druhém období došlo k poklesu průměrné užitné plochy, ta dosahovala 182,2 m², stejně tomu tak bylo u obytné plochy, která se snížila na hodnoty 87,2 m², ovšem investiční náklady se zvedly a v průměru se rovnaly 3,3 mil. Kč. Při porovnání období můžeme pozorovat, že průměrná užitná plocha se téměř u všech obvodů snižuje. S výjimkou tří: Horšovského Týna, Kralovic a Sušice. Průměrná obytná plocha se taktéž téměř ve všech okresech snížila. Výjimku tvořily obvody Horšovský Týn, Klatovy, Kralovice, Nepomuk, Přeštice. Ve všech 13 správních obvodech došlo v druhém období k navýšení investičních nákladů s výjimkou dvou, kterými jsou Stod a Sušice.

8.2 Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti a hodnoty bytu v SO ORP mezi lety 2011 až 2020

Tab. 23: Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	1 362	70,2	53,0	1 875	4 039	62,6	45,2	1 881
v tom SO ORP:								
Blovice	-	x	x	x	-	x	x	x
Domažlice	20	i.d.	i.d.	i.d.	-	x	x	x
Horažďovice	-	x	x	x	-	x	x	x
Horšovský Týn	-	x	x	x	49	i.d.	i.d.	i.d.
Klatovy	54	68,5	50,3	1 880	155	69,0	42,1	1 747
Kralovice	62	55,8	46,5	1 454	28	i.d.	i.d.	i.d.
Nepomuk	6	i.d.	i.d.	i.d.	12	i.d.	i.d.	i.d.
Nýřany	72	55,3	38,8	1 750	389	66,1	48,8	1 731
Plzeň	1 027	72,2	55,1	1 945	2 995	62,4	45,7	1 982
Přeštice	8	i.d.	i.d.	i.d.	27	65,1	44,0	2 000
Rokycany	33	71,0	48,2	1 476	40	58,1	39,8	1 468
Stod	17	i.d.	i.d.	i.d.	80	58,4	41,2	1 211
Stříbro	4	i.d.	i.d.	i.d.	19	i.d.	i.d.	i.d.
Sušice	52	64,5	43,9	1 730	34	57,3	41,1	1 176
Tachov	7	i.d.	i.d.	i.d.	211	61,7	42,3	1 495

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 55

U dokončené výstavby v bytových domech byla v prvním období průměrná užitná plocha 70,2 m². Průměrná obytná plocha se rovnala 53 m² a celkové investiční náklady bez hodnoty pozemku vycházely na 1 875 000 Kč. V druhém období došlo stejně jako u

rodinných domů k poklesu jak užitné, tak obytné plochy. Užitná plocha se rovnala průměrně 62,6 m² a obytná plocha 45,2 m². Investiční náklady vycházely na 1 881 000. Celkový nárůst bytové výstavby stoupl v druhém období o 66,3 %. Nejvíce dokončených bytů bylo v SO ORP Plzeň, nicméně největší nárůst zaznamenal SO OPR Tachov, kde bylo v prvním období dokončeno pouze 7 bytů a ve druhém 211, což znamená nárůst o 96,7 %. Obytná plocha se v obvodech Plzeňského kraje snižuje průměrně o 7,8 m² a průměrná hodnota bytu lehce stoupla a to o 0,3 %.

8.3 Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů v SO ORP v Plzeňském kraji

Tab. 24: Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů v SO ORP v Plzeňském kraji v letech 2011–2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)						byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	4 508	0,2	0,7	3,6	15,2	42,3	37,9	5 600	0,1	0,3	3,5	14,8	48,3	33,0
v tom SO ORP:														
Blovice	113	0,9	-	1,8	14,2	43,4	39,8	140	-	-	4,3	19,3	35,0	41,4
Domažlice	319	-	0,9	3,8	12,9	30,7	51,7	330	-	0,6	3,0	12,7	42,1	41,5
Horažďovice	47	-	-	6,4	19,1	42,6	31,9	41	-	-	4,9	22,0	63,4	9,8
Horšovský Týn	113	-	-	3,5	10,6	37,2	48,7	143	-	-	-	11,2	39,9	49,0
Klatovy	365	-	1,4	2,7	9,6	49,0	37,3	384	-	0,8	3,6	14,1	55,2	26,3
Kralovice	183	-	2,7	4,4	20,8	47,5	24,6	175	-	0,6	5,1	16,6	41,1	36,6
Nepomuk	64	-	-	1,6	20,3	35,9	42,2	62	-	-	1,6	17,7	30,6	50,0
Nýřany	827	-	0,4	2,3	12,1	47,2	38,1	1 092	0,2	0,2	2,6	12,9	50,4	33,8
Plzeň	992	0,4	0,4	4,7	16,8	42,4	35,2	1 392	0,2	0,1	3,1	14,3	50,1	32,3
Přeštice	305	-	0,3	1,6	16,4	40,7	41,0	362	-	-	2,8	11,9	48,6	36,7
Rokycany	476	0,6	0,6	4,4	19,3	42,9	32,1	536	0,4	0,6	4,7	19,2	52,2	22,9
Stod	219	-	0,9	3,7	16,0	36,5	42,9	245	-	0,4	2,0	11,4	44,1	42,0
Stříbro	115	0,9	0,9	1,7	21,7	51,3	23,5	162	-	-	4,9	24,1	44,4	26,5
Sušice	134	0,7	1,5	8,2	16,4	32,8	40,3	157	0,6	0,6	10,8	15,3	33,8	38,9
Tachov	236	0,4	1,7	3,8	13,6	37,3	43,2	379	-	-	4,2	17,4	51,7	26,6

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 55

V Plzeňském kraji bylo v obou období dokončeno nejméně garsoniér. Mezi lety 2011–2015 to bylo pouze 0,2 % a v druhém období 0,3 %. Malé procento dokončené výstavby v obou období zaznamenaly též jedno a dvoupokojové byty. Třípokojové byty měly již větší procentuální zastoupení. U SO ORP Domažlice, Kralovice, Nepomuk, Plzeň, Přeštice Rokycany, Stod, Sušice došlo v druhém období k poklesu dokončených bytů v této kategorii průměrně o 2,5 p.b.. Největší zastoupení mají v obou obdobích čtyř a vícepokojové byty. V druhém období došlo u podílu čtyřpokojových bytů k nárůstu o 6 p.b.. Nejvíce rodinných domů se čtyřmi pokoji bylo v první období dokončeno v SO ORP Stříbro, nejméně naopak v obvodu Domažlice. V druhém období bylo nejvíce domů se

čtyřmi byty dokončeno v obvodu Horažďovice a v SO ORP Blovice, Kralovice, Nepomuk a Stříbro došlo k poklesu těchto dokončených domů průměrně o 6,8 p.b.. U pěti a vícepokojových bytů došlo v druhém období v celém kraji k poklesu o 4,9 p.b. Největší nárůst zaznamenal obvod Kralovice, ve kterém došlo k nárůstu o 12 p.b. Další obvody, které zaznamenaly nárůst, jsou Blovice, Horšovský Týn, Kralovice, Nepomuk a Stříbro průměrně o 4,9 p.b..

8.4 Dokončené byty v nových v bytových domech podle počtu pokojů v SO ORP v Plzeňském kraji

Tab. 25: Dokončené byty v nových bytových domech podle počtu pokojů v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)						byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	1 362	3,2	20,4	38,9	30,0	7,0	0,5	4 039	9,1	21,9	37,2	23,5	8,1	0,2
v tom SO ORP:														
Blovice	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Domažlice	20	-	5,0	25,0	40,0	30,0	-	-	x	x	x	x	x	x
Horažďovice	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
Horšovský Týn	-	x	x	x	x	x	x	49	40,8	22,4	36,7	-	-	-
Klatovy	54	3,7	25,9	38,9	31,5	-	-	155	16,1	9,0	40,0	31,0	3,9	-
Kralovice	62	-	21,0	56,5	21,0	1,6	-	28	-	28,6	28,6	42,9	-	-
Nepomuk	6	-	-	33,3	33,3	33,3	-	12	-	-	33,3	33,3	33,3	-
Nýřany	72	-	33,3	40,3	18,1	8,3	-	389	12,9	5,1	16,5	30,1	34,4	1,0
Plzeň	1 027	3,0	19,6	39,5	30,4	7,2	0,3	2 995	8,2	26,9	39,3	20,0	5,5	0,1
Přeštice	8	25,0	12,5	50,0	12,5	-	-	27	-	-	55,6	44,4	-	-
Rokycany	33	9,1	21,2	24,2	45,5	-	-	40	5,0	-	75,0	17,5	2,5	-
Stod	17	17,6	11,8	11,8	41,2	-	17,6	80	-	12,5	46,3	38,8	2,5	-
Stříbro	4	-	-	-	100,0	-	-	19	-	26,3	21,1	47,4	5,3	-
Sušice	52	1,9	28,8	25,0	30,8	11,5	1,9	34	-	23,5	52,9	23,5	-	-
Tachov	7	28,6	-	71,4	-	-	-	211	11,8	1,4	31,3	48,8	6,6	-

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 56

V tabulce č. 25 vidíme, že jak v prvním, tak v druhém období převažovaly v dokončených bytových domech dvoupokojové a třípokojové byty. Největší nárůst zaznamenaly garsoniéry, jejichž počet se zvedl o 5,9 p.b.. U jednopokojových bytů byl zaznamenán nárůst o 1,5 p.b., u dvoupokojových bytů to byl v druhém období pokles o 1,7 p.b., třípokojové byty taktéž zaznamenaly pokles a to o 6,5 p.b., počet čtyřpokojových bytů vzrostl o 1,1 p.b a vícepokojové byty klesly o 0,3 p.b.. Mezi roky 2011–2015 byl u dokončených bytů největší podíl zaznamenán u třípokojových bytů v SO ORP Stříbro a to 100 %. U jednopokojových bytů to byl podíl 33,3 % ve správním obvodu Nýřany. Dvoupokojové byty měly největší podíl ve správním obvodu Tachov: 71,4 %. U čtyřpokojových bytů byla zaznamenána výstavba pouze ve správních obvodech

Domažlice, Kralovice, Nepomuk, Nýřany, Plzeň a Sušice, kde největší podíl 33,3 % zaznamenal Nepomuk. Vícepokojové byty byly dokončeny pouze ve třech SO ORP: v Plzni, Stodu a Sušici. Největší podíl zaznamenal Stod: 17,6 %.

V letech 2016–2020 je zaznamenán největší podíl dokončených dvoupokojových bytů ve správním obvodě Rokycany, činil 75 %. U jednopokojových bytů byl největší podíl registrován ve správním obvodě Kralovice a to 28,6 %. Třípokojové byty měly největší podíl v SO ORP Tachov, a to 48,8 %. Ve správních obvodech Blovice, Domažlice, Horažďovice, Horšovský Týn, Kralovice, Přeštice a Sušice nebyly v tomto období dokončeny žádné čtyřpokojové byty a největší podíl 34,4 % byl zaznamenán v SO ORP Nýřany. Vícepokojové byty byly dokončeny pouze ve správních obvodech Nýřany (1 %) a Plzeň (0,1 %).

8.5 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech v SO ORP v Plzeňském kraji

Následující kapitola práce bude popisovat technickou vybavenost dokončených bytů v rodinných domech. Zejména se jedná o připojení na plynovodní, vodovodní a elektrickou síť a také způsob vytápění.

Tab. 26: Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
		centrálním domovním	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		centrálním domovním	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	51,4	88,2	11,5	4,2	27,9	67,9	37,4	89,2	10,4	6,1	61,9	32,1
v tom SO ORP:												
Blovice	61,9	96,5	3,5	6,2	70,8	23,0	31,4	97,1	2,9	10,0	61,4	28,6
Domažlice	24,1	89,7	10,0	4,4	20,1	75,5	21,2	92,1	7,9	5,2	54,5	40,3
Horažďovice	27,7	95,7	4,3	2,1	23,4	74,5	7,3	87,8	12,2	7,3	63,4	29,3
Horšovský Týn	25,7	96,5	3,5	2,7	37,2	60,2	19,6	95,8	4,2	0,7	67,1	32,2
Klatovy	40,3	43,8	56,2	1,6	6,8	91,5	30,2	65,6	33,3	1,0	39,8	59,1
Kralovice	39,9	94,5	5,5	3,3	16,9	79,8	17,1	94,9	5,1	2,9	62,9	34,3
Nepomuk	28,1	65,6	34,4	1,6	20,3	78,1	19,4	79,0	16,1	1,6	51,6	46,8
Nýřany	64,6	94,7	5,3	4,5	26,5	69,0	42,6	89,0	10,7	8,9	62,9	28,2
Plzeň	70,1	93,2	6,0	4,0	35,3	60,7	56,1	92,7	7,0	6,1	65,8	28,1
Přeštice	64,6	94,4	5,6	5,6	35,4	59,0	43,4	84,0	15,7	8,8	64,9	26,2
Rokycany	47,9	93,3	6,5	4,8	21,0	74,2	25,7	94,6	4,7	7,3	55,4	37,3
Stod	55,3	96,3	2,7	4,6	32,9	62,6	39,6	94,7	4,9	6,9	73,5	19,6
Stříbro	34,8	55,7	44,3	3,5	42,6	53,9	32,7	64,2	35,8	3,1	67,3	29,6
Sušice	4,5	87,3	10,4	10,4	23,1	66,4	3,8	86,6	12,1	4,5	47,8	47,8
Tachov	28,4	92,4	7,6	3,0	26,7	70,3	24,8	98,2	1,8	3,2	74,4	22,4

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 58

Tabulka č. 26 ukazuje, že v druhém období bylo v kraji připojeno na plynovodní síť 37,4 % domů, což znamená pokles o 14 p.b. oproti prvnímu období. Způsob vytápění se během dvou pětiletých období změnil pouze lehce. V druhém období vytápělo 89,2 % domácností centrálním domovním topením, což znamená oproti předchozímu období nárůst o 1 p.b.. Lokálním topením bylo vytápěno celkem 10,4 % domácností, což znamenalo pokles o 1,1 p.b..

Výrazný rozdíl mezi obdobími byl zaznamenán v ukazateli energetické náročnosti domu. V druhém sledovaném období bylo v kategorii A – mimořádně úsporná 6,1 %, což znamenal nárůst o 1,9 p.b.. Výrazná změna proběhla v kategorii B – velmi úsporná, která měla v druhém období hodnotu 61,9 %, což znamenal nárůst o 39 p.b.. V kategorii C – úsporná tomu bylo naopak: v druhém období výsledek 32,1 %, což znamenalo pokles o 35,8 p.b.. V prvním období byla v jednotlivých správních obvodech většina dokončených bytů v rodinných domech vytápěna centrálním domovním topením. Větších hodnot vytápění lokálním topením dosahovaly pouze správní obvody Klatovy, kde byla více než polovina nových rodinných domů připojena na lokální vytápění, dále Nepomuk a Stříbro. Ukazatel energetické náročnosti domu v prvním období převyšoval ve 14 správních v kategorii C – úsporná. Výjimku tvořil pouze správní obvod Blovice, jehož podíl 70,8 % převažoval v kategorii B – velmi úsporná. V druhém období byla většina dokončených rodinných domů vytápěna centrálním domovním topením. Výjimku tvoří dva správní obvody: Stříbro a Klatovy. Tyto byly připojeny přibližně z jedné třetiny na lokální vytápění. Ukazatel energetické náročnosti domu zaznamenal největší podíl bytů kategorie B – velmi úsporná ve Stodu, a to 73 %. Většina ostatních správních obvodu registrovala dokončené rodinné domy v této kategorii. Výjimku tvořily správní obvody Klatovy, Nepomuk a Sušice, kde byla přibližně polovina dokončených bytů v kategorii C – úsporná.

8.6 Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech v SO ORP v Plzeňském kraji

V následující části práce popíšu technickou vybavenost dokončených bytů v bytových domech. Jde o připojení na plynovodní, vodovodní a elektrickou síť a také způsob vytápění.

Tab. 27: Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy			připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy		
		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	47,1	31,4	47,6	2,5	32,0	65,5	47,0	27,5	58,6	4,7	75,4	20,0
v tom SO ORP:												
Blovice	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Domažlice	100,0	25,0	-	i.d.	i.d.	i.d.	x	x	x	x	x	x
Horažďovice	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Horšovský Týn	x	x	x	x	x	x	100,0	100,0	-	i.d.	i.d.	i.d.
Klatovy	72,2	50,0	27,8	27,8	57,4	14,8	56,1	14,8	43,9	-	55,5	44,5
Kralovice	100,0	62,9	-	-	24,2	75,8	100,0	100,0	-	i.d.	i.d.	i.d.
Nepomuk	100,0	-	-	i.d.	i.d.	i.d.	100,0	-	-	i.d.	i.d.	i.d.
Nýřany	100,0	77,8	-	-	-	100,0	57,8	28,3	9,5	29,3	58,9	11,8
Plzeň	37,3	24,3	60,3	1,5	32,9	65,6	41,1	20,6	73,2	2,5	76,7	20,8
Přeštice	100,0	100,0	-	i.d.	i.d.	i.d.	100,0	100,0	-	-	100,0	-
Rokycany	57,6	30,3	42,4	-	-	100,0	72,5	72,5	27,5	-	77,5	22,5
Stod	100,0	100,0	-	i.d.	i.d.	i.d.	86,3	90,0	-	-	86,3	13,8
Stříbro	100,0	-	-	i.d.	i.d.	i.d.	-	-	-	i.d.	i.d.	i.d.
Sušice	23,1	30,8	-	-	67,3	32,7	64,7	100,0	-	-	64,7	35,3
Tachov	-	-	-	i.d.	i.d.	i.d.	57,3	57,3	26,5	-	88,6	11,4

Zdroj: Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji, 2020, s. 59

Vývoj u nově dokončených bytů byl podobný jako u rodinných, což ukazuje tabulka č. 27 výše. V druhém období byl v kraji zaznamenán výrazný nárůst u kategorie energetické náročnosti budovy B – velmi úsporná, kdy v došlo k nárůstu o 43,4 p.b., a naopak pokles u kategorie C – úsporná, a to o 45,5 p.b.. V kategorii A – mimořádně úsporná došlo pouze k mírnému nárůstu a to o 2,2 p.b..

Dalším ukazatelem je centrální vytápění domovní nebo dálkové. U domovního vytápění došlo v druhém období k poklesu o 3,9 p.b., u dálkového vytápění naopak k nárůstu o 11 p.b.. V prvním období nebyly v správních obvodech Horažďovice, Blovice, Horšovský Týn, a Tachov dokončeny žádné byty. Ve zbylých SO ORP byl podíl připojených bytových domů na plynovodní síť 100 %, s výjimkou čtyř správních obvodů: Klatov (72,2 %), Rokycany (57,6 %), Plzeň (37,3 %) a Sušice (23,1 %). Největší podíl bytů vytápěných domovním topením (100 %) byl v správních obvodech Přeštice a Stod. Pouze tři SO ORP byly připojeny na dálkové vytápění a to Klatovy (27,8 %), Plzeň (60,3 %) a Rokycany (42,4 %). Pouze v čtyřech správních obvodech byly nově dokončené bytové domy v kategorii B – velmi úsporná, a to v SO ORP Klatovy (57,4 %), Kralovice (24,2 %), Plzeň (32,9 %) a Sušice (67,3 %). Ve správních obvodech Nýřany a Rokycany byl podíl 100 % v kategorii C – úsporná.

Stejně jako v prvním období, ani v druhém nebyly v okresech Blovice, Horažďovice a Domažlice dokončeny žádné byty. U čtyř správních obvodů byl podíl bytů připojených na plynovodní síť 100 %, konkrétně Horšovský Týn, Kralovice, Nepomuk a Přeštice. Nejméně dokončených bytů připojených na plynovodní síť bylo v SO ORP Plzeň (41,1 %). V druhém období podobně jako v prvním převažovalo centrální vytápění domovní. Kdy 100 % podíl byl zaznamenán v SO ORP Horšovský Týn, Kralovice, Přeštice a Sušice. V správních obvodech Klatovy (43,9 %) a Plzeň (73,2 %) převažovalo dálkové centrální vytápění. Zároveň v druhém období téměř ve všech správních obvodech převažovala energetická náročnost budovy kategorie B – velmi úsporná, kdy 100 % podílu dosáhlo SO ORP Přeštice.

Závěr

V této práci jsem se zabývala analýzou bytové výstavby v České republice od roku 1997 do roku 2021. Zaměřila jsem se zejména na diferenciaci bytové výstavby v jednotlivých krajích a okresech ve vymezených časových obdobích, a to jak z hlediska zahájené, tak i dokončené bytové výstavby v rodinných i bytových domech a nebytových budovách. V jednotlivých obdobích byla popsána charakteristika a vývoj bytové výstavby a také vymezeny a zhodnoceny faktory, které na ni měly vliv. Ve vybraných okresech byla také provedena korelační analýza bytové výstavby a migrace, uzavřených sňatků a nezaměstnanosti. V poslední části práce jsem se detailněji zaměřila na specifika bytové výstavby v Plzeňském kraji.

Jak data o zahájené a dokončené bytové výstavbě a o souvisejících faktorech napovídají, a jak zhodnocuje i strategický dokument Ministerstva pro místní rozvoj Koncepce bydlení 21+, dostupnost bydlení jako jedné z hlavních potřeb člověka pro život, je v různých krajích či regionech v České republice rozdílná. Ve sledovaném období jsme byli svědky migrace obyvatel z ekonomicky slabších do ekonomicky silnějších regionů. V tomto směru si stát klade za cíl řešit otázku bydlení a jeho kvality a dostupnosti na regionální úrovni, a to řešením konkrétních jevů, jako jsou například situace ve vyloučených lokalitách, kde dochází k devastaci stávajícího bytového fondu. Podle dat MMR (2021) došlo v letech 2011–2017 k většímu odpadu bytů než k dokončení bytů nových. Tato situace se v roce 2017, kdy došlo k mírnému nárůstu disponibilního bytového fondu sice změnila, nicméně z dlouhodobého hlediska vidíme spíše klesající tendenci. Z toho vyplývá, že počty fyzicky dostupného bydlení v ČR spíše klesají, či stagnují.

Co se týče opatření na podporu bytové výstavby, jedná se spíše o otázku bytové politiky, jejíž analýza nebyla hlavním předmětem práce. Nicméně ze závěrů, které z této práce vyplývají, že zřejmé, že se bytová výstavba v České republice celkově jeví jako nedostatečná, a zároveň také dochází k nedostatečné obměně stávajícího fondu bydlení, čímž dochází k výraznému růstu jeho dosavadního stáří a celkově k jeho poměrně velkému zastarávání. Právě na tyto úzká místa je třeba se dle doporučení MMR zaměřit, aby mohlo dojít k celkovému zlepšení situace s dostupností bydlení. Kvůli tomu, že se každý kraj či region potýká s rozdílnými problémy, je třeba tyto řešit na regionální úrovni, pomocí rozdílných nástrojů a postupů. Při plánování bytové výstavby je důležité brát v potaz přibližný následující vývoj regionu, například o počet jeho obyvatel, a to jak jeho

momentální stav, tak i stav, který můžeme predikovat do budoucna, přičemž je nutné vzít v potaz migraci, počty přechodných obyvatel, a to zejména v aglomeracích. Zásahy státu musí být tedy značně regionálně rozdílné a jednotlivé regiony by proto měly dostatečně propracovat své strategické dokumenty s ohledem na místní potřeby. Jiné postupy pro rozvoj bydlení a bytové výstavby musí být zvoleny v regionech, kde převažuje poptávka a zároveň je zde nedostatečná bytová výstavba, a jiné zase v regionech, v nichž dochází k odlivu obyvatel. Je důležité se zaměřit na obnovu bytového fondu, který propadá zastarávání spolu s rekonstrukcí, či doplněním infrastruktury a zároveň je potřeba se zaměřit na výstavbu nájemního bydlení s ohledem na růst cen domácností v soukromém vlastnictví. U krajů jako je Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský, kde je dostatečný počet bytů, ovšem zároveň se jedná o strukturálně postižené regiony, je třeba se zaměřit na výraznou obměnu stávajícího bytového fondu.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

Duffková, J., Urban, L., & Dubský, J., (2008). *Sociologie životního stylu*. Plzeň, Česko: Aleš Čeněk.

Hendl, J., & Remr, J. (2017). *Metody výzkumu a evaluace*. Praha, Česko: Portál.

Lux, M., & Kostecký, T. (2011). *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. Praha, Česko: SLON.

Lux, M., & Kuda, F. (2008). *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha, Česko: Sociologický ústav Akademie věd ČR.

Pokorný, O., Kostić, M., Čadil, V., Valenta, O., Hebáková, L., & Vorlíčková, V. (2008). *Analýza inovačního potenciálu krajů České republiky*. Praha, Česko: Sociologické nakladatelství.

Poláková, O. a kol. (2006). *Bydlení a bytová politika*. Praha, Česko: Ekopress.

Schober, P., Boer, C., & Schwarte, L. (2018). Correlation Coefficients: Appropriate Use and Interpretation. *Anesthesia & Analgesia*, 126(5), 1763-1768. doi:10.1213/ANE.0000000000002864.

Šilhánková, V. a kol. (2006). *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové, Česko: Civitas per Populi.

Internetové zdroje

Aktuálně.cz (2021). *Ekonomické rozdíly mezi kraji se prohlubují. Karlovarský zůstal na úrovni roku 1996*. Dostupné 4.3.2022 z <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/studie-ekonomicke-rozdily-mezi-kraji-se-misto-srovnani-pro/r~23993b9c211b11ecb91a0cc47ab5f122/>

Businessinfo.cz. Oficiální portál pro podnikání a export (2017). *Charakteristika Olomouckého kraje*. Dostupné 24.3.2022 z <https://www.businessinfo.cz/navody/charakteristika-olomouckeho-kraje/>

Český statistický úřad (2009). *Metodické vysvětlivky – definice vybraných ukazatelů bytové výstavby*. Dostupné 15.2.2022 z https://www.czso.cz/csu/xb/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_byt_ove_vystavby

Český statistický úřad (2012). *Změna výpočtu ukazatele registrované nezaměstnanosti*. Dostupné 26.2.2022 z <https://www.czso.cz/...107>

Český statistický úřad (2013). *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby*. Dostupné z <https://www.czso.cz/documents/10180/20533754/e-8217-13.pdf/38e878a3-5468-4855-acb5-71dc8fec9d07?version=1.0>

Český statistický úřad (2014). *Stavebnictví – metodika*. Dostupné 15.2.2022 z https://www.czso.cz/csu/czso/10n1-04-2004-stavebnictvi_metodika

Český statistický úřad (2014). *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice - 1948 až 2012*. Dostupné 5.3.2022 z <https://www.czso.cz/csu/czso/dlouhodoby-vyvoj-bytove-vystavby-v-ceske-republice-n-pbadno8io>

Český statistický úřad (2014). *Vystěhovalí v letech 2001-2007*. Dostupné 1.4.2022 z https://www.czso.cz/csu/czso/13-1135-08-2001_az_2007-4_4_smery_vystehovani

Český statistický úřad (2020). *Byty v okresech, 1994-2020*. Interní dokument Českého statistického úřadu, se sídlem v Praze.

Český statistický úřad (2020). *Bytová výstavba v Plzeňském kraji v dlouhodobém vývoji*. Dostupné 5.2.2022 z <https://www.czso.cz/documents/10180/142908568/33025121.pdf/d7149dbb-13d7-4119-81c7-fbaf4ebddb7e?version=1.17>

Český statistický úřad (2021). *Demografické ročenky (pramenná díla) 2009–1990*. Dostupné 16.2.2022 z https://www.czso.cz/csu/czso/casova_rada_demografie_2009_1990

Český statistický úřad (2021). *Bytová výstavba (byty dokončené/byty zahájené)*. Dostupné 22.2.2022 z https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&sp=A&skupId=1353&katalog=30836&pvo=BYT11-B&str=v62&c=v3~3_RP2021&u=v62_VUZEMI_97_19

Český statistický úřad (2022). *Stavebnictví – časové řady*. Dostupné 16.2.2022 z https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr

Finanční správa (2007). *Informace k uplatňování DPH u bytové výstavby*. Dostupné 28.3.2022 z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-pridane-hodnoty/informace- stanoviska-a-sdeleni/dph-u-stavebnich-cinnosti-pri-prevodu/informace-k-uplatnovani-dph-u-bytove-vystavby>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2004). *Statistika bydlení v Evropské unii 2004*. Dostupné 15.3.2022 z <http://www.mmr.cz/cs/Stavebnirad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytovepolitiky/Statistika-bydleni-v-Evropske-unii>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2006). *Strategie regionálního rozvoje České republiky*. Dostupné z

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwik8pD5k6P3AhUku6QKHXnLBXMQFnoECAkQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.mmr.cz%2Fgetmedia%2F4ec7a0e7-fb30-46c7-8a80-57152c06d60c%2Fsrr_dokument&usg=AOvVaw3L1CwzT4rFkwnqqwoMqegq

Ministerstvo pro místní rozvoj (2021). *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Dostupné 25.3.2022 z [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021- komplet-web\(C\) max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021- komplet-web(C) max.pdf.aspx?ext=.pdf)

Odbor regionálního rozvoje Ústí n. Labem (2011). *Problémová analýza Ústeckého kraje*. Dostupné 13.3.2022 z https://www.kr-ustecky.cz/assets/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1666198

Seznam tabulek

Tab. 1: Počet zahájených bytů na území České republiky (v absolutních počtech bytů)	24
Tab. 2: Počet zahájených bytů v krajích České republiky v absolutních hodnotách	26
Tab. 3: Průměrný počet zahájených bytů v krajích České republiky v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu, rozdělený na časová období	27
Tab. 4: Průměrný počet zahájených bytů v krajích České republiky v rodinných a bytových domech rozdělený na časová období, v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu	28
Tab. 5: Korelační analýza migrace a zahájené bytové výstavby v období 1997–2008	34
Tab. 6: Korelační analýza migrace a zahájené bytové výstavby v období 2009–2020	35
Tab. 7: Korelační analýza sňatků a zahájené bytové výstavby v období 1997–2008	37
Tab. 8: Korelační analýza sňatků a zahájené bytové výstavby v období 2009–2020	38
Tab. 9: Korelační analýza míry registrované nezaměstnanosti a zahájené bytové výstavby v období 1997–2008	39
Tab. 10: Korelační analýza podílu nezaměstnaných osob a zahájené bytové výstavby v období 2008–2020	40
Tab. 11: Počet dokončených bytů na území České republiky (v absolutních počtech bytů)	42
Tab. 12: Počet dokončených bytů na území České republiky rozdělený podle jednotlivých krajů	44
Tab. 13: Průměrný počet dokončených bytů na území České republiky rozdělený podle jednotlivých krajů v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu, rozdělený na časová období	45
Tab. 14: Průměrný počet dokončených bytů v krajích České republiky v rodinných a bytových domech rozdělený na časová období, v relativních hodnotách na 1000 obyvatel středního stavu	46
Tab. 15: Korelační analýza migrace a dokončené bytové výstavby v období 1997–2008	65

Tab. 16: Korelační analýza migrace a dokončené bytové výstavby v období 2009–2020	66
Tab. 17: Korelační analýza sňatků a dokončené bytové výstavby v období 1997–2008	67
Tab. 18: Korelační analýza sňatků a dokončené bytové výstavby v období 2009–2020	68
Tab. 19: Korelační analýza míry registrované nezaměstnanosti a dokončené bytové výstavby v období 1997–2008	69
Tab. 20: Korelační analýza podílu nezaměstnaných osob a dokončené bytové výstavby v období 2009–2020	70
Tab. 21: Dokončené byty ve SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020	72
Tab. 22: Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020	73
Tab. 23: Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020	74
Tab. 24: Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů v SO ORP v Plzeňském kraji v letech 2011–2020	75
Tab. 25: Dokončené byty v nových bytových domech podle počtu pokojů v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020	76
Tab. 26: Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020	77
Tab. 27: Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech v SO ORP Plzeňského kraje v letech 2011 až 2020	79

Seznam obrázků

Obr. 1: Mapa průměrné zahájené bytové výstavby v okresech mezi lety 1997–2008 ...	32
Obr. 2: Mapa průměrné zahájené bytové výstavby v okresech mezi lety 2009–2020 ...	32
Obr. 3: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Hlavním městě Praha	48
Obr. 4: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Středočeském kraji.....	49
Obr. 5: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Jihočeském kraji.....	49
Obr. 6: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Plzeňském kraji.....	51
Obr. 7: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Karlovarském kraji.....	52
Obr. 8: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Ústeckém kraji	53
Dokončená výstavba v bytových domech měla poměrně nevyrovnaný vývoj. Maxima bylo dosaženo v roce 2004, kdy bylo dokončeno 548 bytů. Ovšem v přepočtu na 1000 obyvatel se kraj řadil mezi ty s nejméně bytovou výstavbou již v prvním sledovaném období, tedy mezi lety 1997–2000, kdy bylo dokončeno 0,68 bytu na 1000 obyvatel. Po roce 2009 začaly hodnoty výrazně klesat a nejméně dokončených bytů bylo zaznamenáno v roce 2015, kdy bylo dokončeno pouze 24 bytů. Celkově bylo od roku 1997–2021 v Libereckém kraji dokončeno 0,61 bytu na 1000 obyvatel středního stavu, a to řadí kraj na 8. místo v porovnání s ostatními kraji.	
Obr. 9: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Libereckém kraji.....	54
Obr. 10: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Královehradeckém kraji.....	55
Obr. 11: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Pardubickém kraji.....	56

Obr. 12: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v kraji Vysočina	57
Obr. 13: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Jihomoravském kraji	59
Obr. 14: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Olomouckém kraji.....	60
Obr. 15: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů ve Zlínském kraji.....	61
Obr. 16: Porovnání podílu rodinných a bytových domů na celkovém počtu dokončených bytů v Moravskoslezském kraji.....	62
Obr. 17: Mapa průměrné dokončené bytové výstavby v okresech mezi lety 1997–2008	64
Obr. 18: Mapa průměrné dokončené bytové výstavby v okresech mezi lety 2009–2020	64

Abstrakt

Rodová, M. (2022). *Územní diference bytové výstavby v České republice* (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česko.

Klíčová slova: bydlení, bytová výstavba, diference bytové výstavby, kraj, okres

Bakalářská práce se zaměřuje na diferenciaci bytové výstavby v České republice. Popisuje vývoj bytové výstavby mezi roky 1997–2021 z pohledu zahájené a dokončené výstavby v bytových a rodinných domech, a to na krajské a okresní úrovni. V rámci okresů je využita korelační analýza s vybranými faktory. Dále jsou v této práci zmíněny geografické, sociální a ekonomické faktory, které bytovou výstavbu ve vybraných oblastech ovlivňují. Podrobněji je pak rozebrána charakteristika bytové výstavby v Plzeňském kraji a její specifika v jednotlivých správních obvodech obcí s rozšířenou působností.

Abstract

Rodová, M. (2022). *Territorial differentiation of housing construction in the Czech Republic* (Bachelor Thesis). University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Keywords: housing, housing construction, differentiation of housing construction, region, district

The bachelor thesis focuses on the territorial differentiation of housing construction in the Czech Republic. It describes the development of housing construction between 1997-2021 in terms of housing starts and completions at the regional and district levels. Correlation analysis with selected factors is used within districts. In addition, geographical, social, and economic factors that influence housing construction in the selected areas are discussed. The characteristics of housing construction in the Pilsen Region and its specifics in individual administrative districts of municipalities with extended competence are analysed in more detail.