

STAVEBNICTVÍ

Ročník 2013

Kód publikace: e-8209-13

Praha, leden 2013

Bytová výstavba v územích České republiky v letech 1997–2011

Zpracoval: odbor statistiky průmyslu, stavebnictví a energetiky ve spolupráci s ÚRS Praha, a.s.

Ředitel odboru: Ing. Radek Matějka

Kontaktní zaměstnanec: Ing. Silvie Lukavcová, tel.: + 420 274 054 155,

E-mail: silvie.lukavcova@czso.cz

©Český statistický úřad, Praha 2013

OBSAH

<i>OBSAH</i>	2
<i>DLOUHODOBÝ VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY</i>	4
<i>DOKONČENÉ BYTY</i>	7
Počet a struktura dokončených bytů.....	7
Byty dokončené v rodinných domech.....	9
Byty dokončené v bytových domech.....	10
Byty dokončené v nástavbách, přístavbách a vestavbách.....	12
Byty dokončené v ostatních druzích budov.....	13
<i>ZAHÁJENÉ BYTY</i>	14
Počet a struktura zahájených bytů.....	14
Byty zahájené formou nástaveb, přístaveb a vestaveb.....	16
Plynulost bytové výstavby.....	17
<i>ROZMÍSTĚNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY V ÚZEMÍCH A OBCÍCH ČR</i>	19
Bytová výstavba v krajích.....	19
Dokončené byty v krajích.....	19
Zahájené byty v krajích.....	25
Bytová výstavba v okresech.....	27
Dokončené byty v okresech.....	27
Zahájené byty v okresech.....	29
Bytová výstavba ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností.....	30
Bytová výstavba podle velikostních skupin obcí.....	32
Bytová výstavba v obcích.....	36
Bytová výstavba ve vybraných městech (a obcích).....	40
Bytová výstavba ve městech s 50 000 a více obyvateli.....	44
<i>STRUKTURA DOKONČENÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY PODLE DRUHU BUDOVY</i>	47
Struktura dokončených bytů podle druhu budovy a podle krajů.....	47
Struktura dokončených bytů podle druhu budovy ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností.....	50
Struktura bytové výstavby podle druhu budovy a velikostních skupin obcí.....	54
Struktura bytové výstavby ve vybraných městech a obcích.....	56
Struktura bytové výstavby ve městech s 50 000 a více obyvateli.....	59
<i>DALŠÍ CHARAKTERISTIKY BYTOVÉ VÝSTAVBY</i>	62
Velikost stavebních pozemků a zastavěná plocha.....	62
Bytovost rodinných a bytových domů.....	64
Struktura bytů podle obytných místností, pokojovost.....	65
Obytná a užitková plocha bytů.....	69
Technická vybavenost dokončených bytů.....	71
Stavební materiál nosných zdí.....	79
Výstavba rodinných a bytových domů („dřevostaveb“) v České republice.....	81
Doba výstavby.....	83

<i>POŘIZOVACÍ HODNOTY DOMŮ A BYTŮ</i>	89
Pořizovací hodnoty domů a bytů podle druhů budov.....	89
Pořizovací hodnoty bytů podle druhu budovy a podle krajů.....	92
Pořizovací hodnoty podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností.....	97
Pořizovací hodnoty podle velikostních skupin obcí.....	101
Pořizovací hodnoty v hlavních urbanizovaných územích.....	103
<i>ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ</i>	105
<i>METODICKÉ POZNÁMKY A VYSVĚTLIVKY</i>	111

DLOUHODOBÝ VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY

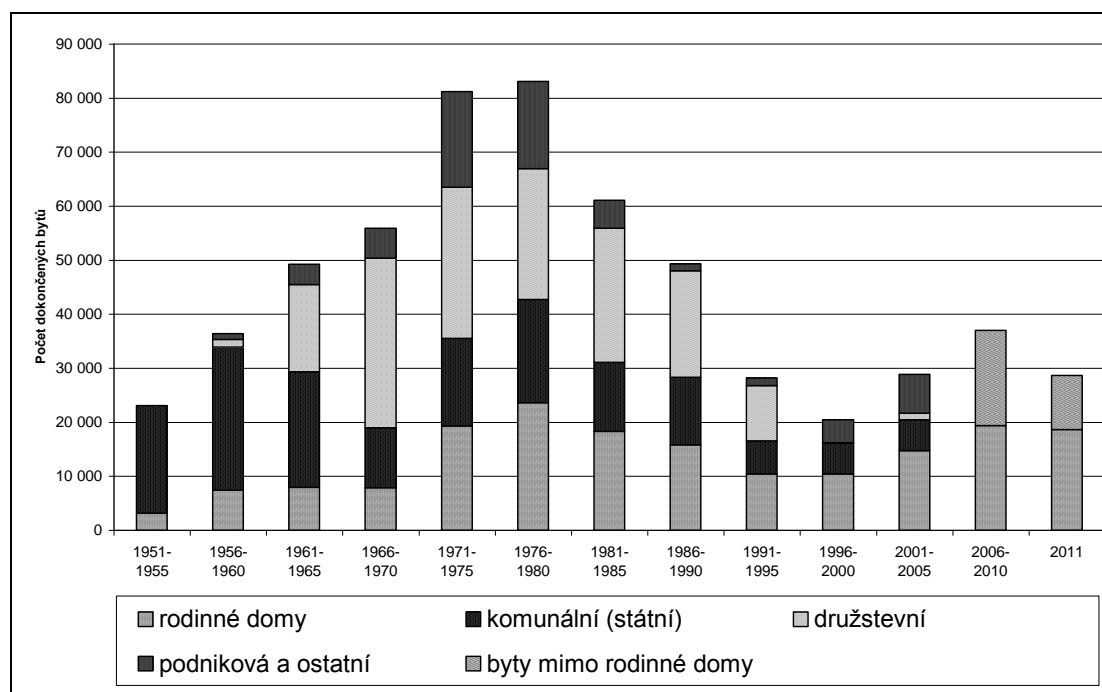
Statistika bytové výstavby byla jednou z prvních, která byla po skončení druhé světové války obnovena a rozšířena. První data byla získána již za rok 1946, kdy bylo na území českých zemí dokončeno celkem 4 140 bytů. V letech 1951–1955 bylo dokončováno jen 23 050 bytů průměrně ročně, jelikož bytový fond po odsunu německého obyvatelstva se zdál být dostatečný. Tento trend setrval i v následujících třech letech (1956–1958), kdy se dokončovalo kolem 30 000 bytů ročně. Tímto počtem Česká republika stále zaostávala za mezinárodní úrovní.

V následujících letech docházelo k postupnému zvyšování počtu nově postavených bytů, v 60–tých letech se již většinou postavilo více než 50 tis. bytů za rok. Trend růstu objemu bytové výstavby pokračoval i v následujícím desetiletí, kdy dosáhl svého vrcholu. V 70. letech 20. století se dokončovalo více než 80 tis. bytů ročně, z toho se v roce 1975 dokončilo téměř 100 tis. bytů. Intenzita bytové výstavby tehdy činila 8-9 bytů na 1 000 obyvatel ročně a výrazně převyšovala hladinu výstavby ve většině zemí Evropy. Přestože se jednalo o mimořádně úspěšnou etapu české ekonomiky, relativně vysoká výstavba nebyla doprovázena dostatečnou regenerací stávajícího bytového fondu.

Po roce 1980 se výrazněji začal snižovat objem zahajovaných i dokončovaných bytů. V letech 1981-1985 bylo dokončováno průměrně ročně 61 108 bytů (5,92 na 1 000 obyvatel ročně), v letech 1986-1990 jen 49 289 bytů (4,76 dokončených bytů na 1 000 obyvatel ročně).

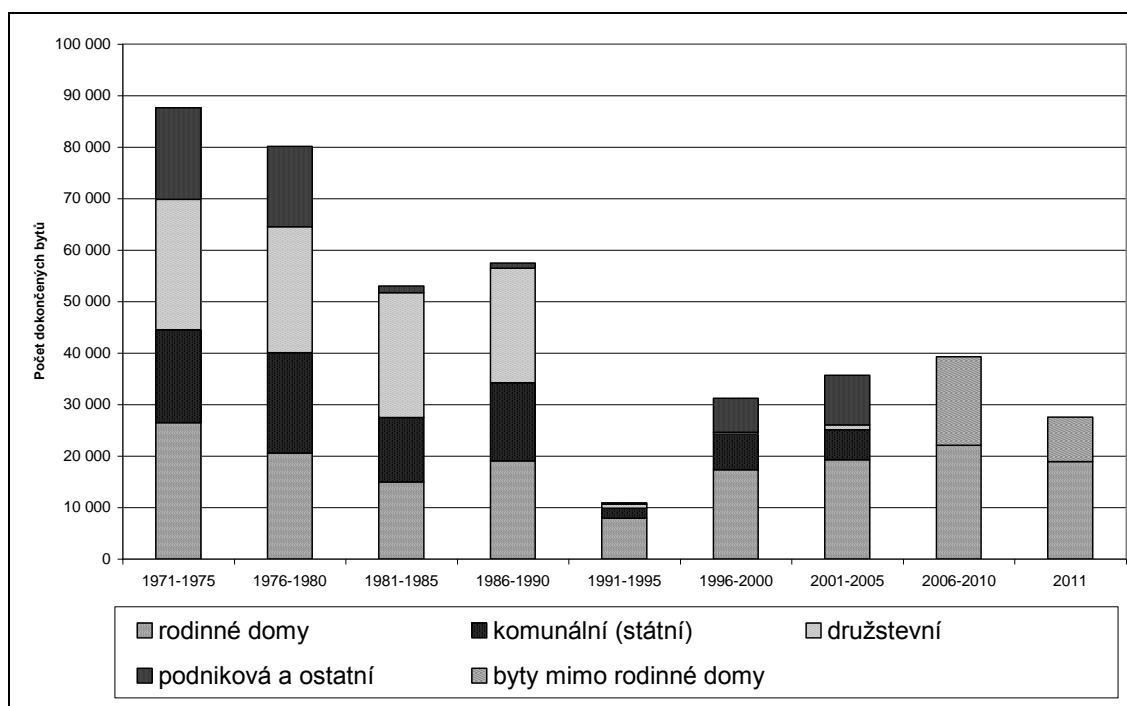
Rok 1989 představoval také výrazný mezník ve vývoji celé české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje. Ukončení státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované bytové výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Na samotné dno, pomineme-li ovšem první poválečná léta až do roku 1948, klesla dokončená bytová výstavba v roce 1995, kdy bylo v republikovém úhrnu postaveno jen 12 998 bytů, což představovalo 1,26 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Teprve počínaje rokem 1996 dochází k mírnému oživení bytové výstavby, tato etapa je však již předmětem další kapitoly.

Graf 1 Počet dokončených bytů 1951-2011 v ČR podle investičních forem (roční průměry v rámci pětiletých období)



Vývoj počtu dokončených bytů v ročních průměrech pětiletých období od roku 1951 je znázorněn v grafu 1 (rok 2011 je uveden samostatně). Počet dokončených bytů po jednotlivých letech od roku 1946 je možné sledovat v grafu 1 v příloze. Až do roku 2005 umožňovalo statistické sledování členit bytovou výstavbu na byty dokončené družstevní bytovou výstavbou, komunální a podnikovou výstavbou a na byty dokončené v rodinných domech. Od roku 2006 již nejsou byty sledovány ve struktuře podle investičních forem. V grafu a v retrospektivních tabulkách v příloze jsou proto doplněny pouze dostupné údaje za byty dokončené v rodinných domech a mimo rodinné domy. Vývoj od roku 1971 právě v tomto zjednodušeném členění ilustruje graf 2 v příloze.

Graf 2 Počet zahájených bytů 1971-2011 v ČR podle investičních forem (roční průměry v rámci pětiletých období)



Údaje o počtu zahájených bytů je možné sledovat, na rozdíl od dokončených bytů, teprve od roku 1971. V grafu 2 je znázorněn vývoj počtu zahájených bytů v průměru pětiletých období (rok 2011 je uveden samostatně) - v členění podle investičních forem do roku 2005, od roku 2006 opět, podobně jako u dokončených bytů, jsou komunální, družstevní a podniková výstavba sdruženy pod termín „byty mimo rodinné domy“ a v tomto členění je po jednotlivých letech vývoj zahájené bytové výstavby plasticky znázorněn v grafu 3 v příloze.

V největším měřítku se nové byty zahajovaly hned na počátku sedmdesátých let, aby byl pokryt vysoký přirozený přírůstek obyvatelstva. Začátkem osmdesátých let se stagnující populační vývoj a současně i pokles efektivity národního hospodářství projevily ve znatelném úbytku počtu zahajovaných bytů. Po přechodném mírném zvýšení zahajovacích prací v letech 1986-1990, došlo k hlubokému propadu zahajované bytové výstavby na počátku devadesátých let. V roce 1990 sice bylo zásluhou příspěvku na výstavbu rodinných domů zahájeno 61 004 bytů proti 55 965 bytům v roce 1989, avšak již v roce 1991 byla zahájena pouhá šestina tohoto počtu. V dalších dvou letech se počet zahájených budov ještě dále snižoval. V roce 1993 tak bylo vydáno pouze 7 454 stavebních povolení, nejméně za dobu evidence zahajované výstavby Českým statistickým úřadem. Teprve v roce 1994 nastává etapa postupného ožívání zahajované bytové výstavby, která pokračovala až do roku 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů. Po mírném poklesu

v dalších letech bylo v letech 2006-2008 zahájeno ročně téměř 44 tis. bytů. Vývoj zahajované bytové výstavby po roce 1997 je předmětem jedné z následujících kapitol.

DOKONČENÉ BYTY

Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejdůležitějších ukazatelů bytové výstavby, protože při daném počtu obyvatel přímo ukazuje změny v úrovni bydlení a je současně indikátorem rozvoje ekonomiky, jednak celostátně, ale především v regionální diferenciaci. Velmi často bývá také používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Předmětem této kapitoly je hodnocení bytové výstavby v období od roku 1997 do roku 2011 v celé ČR se zaměřením na období 2008-2011.

Počet a struktura dokončených bytů

Jak již bylo zmiňováno v části věnované historickému vývoji bytové výstavby, v devadesátých letech minulého století došlo k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot ve statisticky evidované historii. V roce 1995 bylo dokončeno pouze 12 998 bytů, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel. V dalších letech pak docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů. Tento nárůst pokračoval s malými výjimkami až do roku 2007, kdy bylo dokončeno 41 649 bytů (4,03 bytu na 1 000 obyvatel), což zároveň představovalo nejvyšší počet za posledních 20 let. K takovému rozmachu bytové výstavby v roce 2007 však do značné míry došlo zásluhou přijetí zákona o zvýšení daně z přidané hodnoty od roku 2008, což podstatně urychlilo dokončovací práce na stavbách, ještě za příznivější cenu. Že se jednalo o mimořádný skokovitý výkyv, ukázaly hned další roky (2008-2011) sledovaného období, kdy bylo zkolaudováno postupně 38 380, 38 473 bytů, 36 442 bytů a pouze 28 630 v roce 2011, tedy cca o 13 tis. bytů méně než v roce 2007. Na počet dokončených bytů v roce 2010 už měla částečně vliv ekonomická krize, která se výrazně projevila na konci roku 2008, rok 2011 pak zaznamenal výrazný propad v dokončované výstavbě bytů. Ještě větší důsledky měla recese na počet zahajovaných bytů.

V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo v roce 2011 dokončeno pouze 2,73 bytů, tedy o 21 % méně než v předchozím roce a o 32 % méně než v roce 2007. Hodnota intenzitního ukazatele se tak snížila na úroveň let 2002-2003 (viz tabulka 1).

Tab. 1 Intenzita bytové výstavby v letech 1997-2011

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně																		
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011
1,63	2,15	2,31	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	3,46	2,73	2,19	2,93	3,51	2,88

Struktura bytů dokončených podle typu vlastníka v posledních 13 letech (za roky 1997 a 1998 nebyla ještě sledována) je uvedena v tabulce 2.

Byty v osobním vlastnictví představují v České republice dlouhodobě významnou část bytového fondu. Na rozdíl od diferencovaného vývoje vlastnického bydlení v řadě evropských zemí je tradičně považováno za formu symbolizující nejvyšší úroveň bydlení. Po roce 1989 zesílila i tato forma bydlení, která je tradičně spojována s vlastnictvím rodinných domů. S výjimkou roku 2007, kdy došlo k výraznému rozvoji výstavby bytových domů, se podíl bydlení vlastněného fyzickou osobou udržuje neustále nad padesátiprocentní hranicí. V posledních dvou letech 2010-2011 tento podíl přesáhl 60 % v souvislosti s výraznějším úbytkem počtu dokončených bytů v bytových domech a tím růstu podílu bytů v rodinných domech.

Družstevní forma vlastnictví dnes už dlouhodobě z bytové výstavby téměř vymizela, v posledních pěti letech osciluje její podílové zastoupení pouze kolem hranice 2 % a v roce 2011 tvořila pouze 0,9 %. Zvláště strmý pokles ovšem zaznamenává podíl výstavby obecních bytů. Jestliže v letech 1999-2003 patřila čtvrtina dokončených bytů jednotlivým obcím, v posledních třech letech měl tuto formu vlastnictví pouze každý padesátý dokončený byt (mírně nad 2 % bytů). Na druhé straně rychle se prosazující trend představuje zvyšování podílu bytové výstavby realizované především prostřednictvím soukromých developerů, kteří byli v letech 2007-2009 zastoupeni mezi stavebníky dokončených bytů již okolo 40 %, v letech 2010 a 2011 ovšem došlo k poklesu (35,3 % resp. 29,3 %) ve vazbě na celkový pokles objemu dokončených bytů.

Tab. 2 Počet a struktura dokončených bytů 1999–2011 podle typu vlastníka

Rok, období	Počet dokončených bytů celkem	v tom vlastník				Struktura v procentech				
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby	celkem	fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
1999	23 734	12 532	292	6 277	4 633	100,0	52,8	1,2	26,4	19,5
2000	25 207	14 308	629	6 691	3 579	100,0	56,8	2,5	26,5	14,2
2001	24 758	14 509	916	6 292	3 041	100,0	58,6	3,7	25,4	12,3
2002	27 291	15 611	1 528	7 019	3 133	100,0	57,2	5,6	25,7	11,5
2003	27 127	14 663	1 456	6 781	4 227	100,0	54,1	5,4	25,0	15,6
2004	32 268	16 867	1 739	6 538	7 124	100,0	52,3	5,4	20,3	22,1
2005	32 863	17 022	1 123	4 860	9 858	100,0	51,8	3,4	14,8	30,0
2006	30 190	15 368	476	4 470	9 876	100,0	50,9	1,6	14,8	32,7
2007	41 649	18 416	952	3 904	18 377	100,0	44,2	2,3	9,4	44,1
2008	38 380	20 812	689	1 852	15 027	100,0	54,2	1,8	4,8	39,2
2009	38 473	20 675	850	757	16 191	100,0	53,7	2,2	2,0	42,1
2010	36 442	21 848	873	850	12 871	100,0	60,0	2,4	2,3	35,3
2011	28 630	19 358	268	603	8 401	100,0	67,6	0,9	2,1	29,3
1999-2001	73 699	41 349	1 837	19 260	11 253	100,0	56,1	2,5	26,1	15,3
2002-2006	149 739	79 531	6 322	29 668	34 218	100,0	53,1	4,2	19,8	22,9
2007-2011	183 574	101 109	3 632	7 966	70 867	100,0	55,1	2,0	4,3	38,6
1999-2011	407 012	221 989	11 791	56 894	116 338	100,0	54,5	2,9	14,0	28,6
Index vývoje										
2008/2007	92,2	113,0	72,4	47,4	81,8	100,0	122,6	78,5	51,4	88,7
2009/2008	100,2	99,3	123,4	40,9	107,7	100,0	99,1	123,2	40,8	107,5
2010/2009	94,7	105,7	102,7	112,3	79,5	100,0	111,6	108,4	118,6	83,9
2011/2010	78,6	88,6	30,7	70,9	65,3	100,0	112,7	39,1	90,2	83,1

Až do roku 2005 bylo možné sledovat dokončované byty členěné podle investičních forem. Zrušení výkazu Stav 8-04 již členění podle investičních forem neumožňuje, nicméně v tabulkové příloze v retrospektivních tabulkách je toto členění zachováno, i když za poslední roky jsou vedle celkové bytové výstavby uvedeny jen byty dokončené v rodinných domech a mimo ně.

Struktura dokončených bytů podle investičních forem se od roku 1997 významně změnila. Nejvýznamnější tendencí bylo snižování podílu státní (komunální) bytové výstavby od roku 1997 až do roku 2001.

Struktura dokončených bytů podle druhu budov rozčleňuje byty na 7 druhů (viz tabulka 3). Tradičně jsou sledovány rodinné a bytové domy, a to jak jejich novostavby, tak nástavby a přístavby ke starším budovám. Byty vzniklé mimo stavby pro bydlení jsou statisticky zjišťovány od roku 1995, za jednotlivé obce ale až od roku 1999. Jedná se o byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory, dále o byty postavené v nebytových budovách a konečně byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostor.

V průběhu patnáctiletého období 1997-2011 bylo na území České republiky dokončeno 445 952 bytů, z toho 201 227 bytů (45,1 %) v nových rodinných domech a 131 608 bytů (31,5 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou a nástavbou ve starších budovách vzniklo 32 298 bytů (7,2 %) v rodinných domech a 28 214 bytů (6,2 %) v bytových domech. V domovech pro seniory (DPS) a v domovech-penzionech bylo postaveno 12 595 bytů (2,8 %), v nebytových budovách 10 989 bytů (2,5 %) a stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 22 564 bytů (5,1 % úhrnného počtu).

Jak již bylo uvedeno, v roce 2011 bylo dokončeno pouze 28 630 bytů, což je výrazný pokles ve srovnání s předchozím rokem, ale hlavně s léty 2007-2009, kdy byl zaznamenán největší objem počtu dokončených bytů v celém patnáctiletí. Z celkového počtu bytů, dokončených v roce 2011 bylo 17 385 bytů (60,7 %) postaveno v nových rodinných domech a pouze 6 487 bytů (22,7 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou a nástavbou vzniklo 2 823 bytů, z toho 1 244 bytů (4,3 %) v rodinných domech a 1 579 bytů (5,5 %) v bytových domech. V domovech pro seniory (DPS) a v domovech-penzionech bylo postaveno pouze 170 bytů (2,2 %), v nebytových budovách 618 bytů (2,2 %) a stavební úpravou nebytových prostor

vzniklo 1 147 bytů (4,0 % úhrnného počtu). Z těchto druhů staveb byl v roce 2011 zaznamenán nárůst počtu dokončených bytů proti roku 2010 jen u jedné kategorie, a to u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (o 9,3 %), v protikladu proti výraznému poklesu počtu bytů v nových bytových budovách (o 34,6 %).

Tab. 3 Počet a struktura dokončených bytů 1997-2011 podle druhu budovy

Rok, období	Počet dokončených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v DPS a domovech-penzionech	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostor	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1997	16 757	6 509	4 568	2 073	2 009	613	132	853	4 645
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185	21 896
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022	21 144
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645	18 758
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702	21 187
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280	19 029
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240	18 899
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147	17 207
1997-2001	112 639	45 242	29 831	12 805	11 258	3 470	2 875	7 158	43 638
2002-2006	149 739	63 117	46 431	11 853	8 600	6 899	4 447	8 392	84 869
2007-2011	183 574	92 868	61 833	7 640	8 356	2 196	3 667	7 014	95 080
1997-2011	445 952	201 227	138 095	32 298	28 214	12 565	10 989	22 564	223 587
Index vývoje									
2008/2007	92,2	115,4	68,8	98,6	96,8	65,1	99,2	103,5	112,9
2009/2008	100,2	97,5	110,2	89,4	94,9	79,7	110,5	75,2	89,8
2010/2009	94,7	103,3	87,2	93,1	85,2	318,5	97,9	96,9	99,3
2011/2010	78,6	88,0	65,4	87,4	109,3	19,4	78,6	92,5	91,0
V procentech z úhrnu nových bytů									
1997	100,0	38,8	27,3	12,4	12,0	3,7	0,8	5,1	x
1998	100,0	37,6	30,8	10,5	11,4	3,7	1,8	4,2	x
1999	100,0	38,9	27,8	10,7	10,6	2,7	3,2	6,0	x
2000	100,0	41,5	23,5	11,5	9,3	2,7	3,0	8,5	x
2001	100,0	43,2	23,9	11,9	7,6	2,9	3,3	7,3	x
2002	100,0	42,9	23,4	10,8	6,4	6,3	3,9	6,2	x
2003	100,0	42,0	28,5	9,2	5,4	6,4	4,5	4,2	x
2004	100,0	41,2	33,2	7,6	6,4	5,1	2,2	4,2	x
2005	100,0	41,0	35,1	6,9	4,8	3,2	2,4	6,6	x
2006	100,0	43,8	33,4	5,6	5,9	2,5	2,2	6,7	x
2007	100,0	40,8	43,6	4,2	4,4	1,3	1,8	3,9	x
2008	100,0	51,1	32,6	4,5	4,7	0,9	1,9	4,4	x
2009	100,0	49,7	35,8	4,0	4,4	0,7	2,1	3,3	x
2010	100,0	54,2	29,9	3,9	4,0	2,4	2,2	3,4	x
2011	100,0	60,7	22,7	4,3	5,5	0,6	2,2	4,0	x
1997-2001	100,0	40,2	26,5	11,4	10,0	3,1	2,6	6,4	x
2002-2006	100,0	42,2	31,0	7,9	5,7	4,6	3,0	5,6	x
2007-2011	100,0	50,6	33,7	4,2	4,6	1,2	2,0	3,8	x
1997-2011	100,0	45,1	31,0	7,2	6,3	2,8	2,5	5,1	x

1) Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu dokončených bytů.

Byty dokončené v rodinných domech

V roce 2011 bylo postaveno v nových rodinných domech celkem 17 385 nových bytů, tedy o 2 375 (12,0 %) méně než v předchozím roce, ale stále ještě 2,7krát více než v roce 1997 a současně více než

v kterémkoliv roce v období 1997-2007. Jak se od té doby změnila struktura těchto bytů podle způsobu využití, resp. podle záměrů s nově získanými byty, ukazuje tabulka 4.

Tab. 4 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1997-2011 podle konečného užití a podle forem²⁾

Rok	Počet dokončených bytů				Počet dokončených bytů pro vlastní potřebu			
	celkem	v tom podle konečného užití			celkem	v tom podle formy výstavby		
		pro vlastní potřebu	pro prodej po dokončení výstavby	pro pronájem		družstevní výstavba	individuální výstavba	ostatní výstavba
Absolutně								
1997	6 509	6 162	347	.	6 141	37	5 961	143
1998	8 336	7 816	520	.	7 810	14	7 786	10
1999	9 238	8 783	455	.	8 783	-	8 766	17
2000	10 466	10 173	293	.	10 173	-	10 141	32
2001	10 693	10 242	451	.	10 242	28	10 167	47
2002	11 716	11 235	481	.	11 235	16	11 079	140
2003	11 397	10 858	539	.	10 858	-	10 755	103
2004	13 302	12 505	797	.	12 505	-	12 475	30
2005	13 472	12 776	529	167	12 943	-	12 837	106
2006	13 230	11 986	1 193	51	11 986	.	.	.
2007	16 988	14 804	2 084	100	14 804	.	.	.
2008	19 611	17 305	2 198	108	17 305	.	.	.
2009	19 124	17 247	1 799	78	17 247	.	.	.
2010	19 760	18 225	1 427	108	18 225	.	.	.
2011	17 385	16 146	1 144	95	16 146	.	.	.
Skladba v procentech								
1997	100,0	94,7	5,3	.	100,0	0,6	97,1	2,3
1998	100,0	93,8	6,2	.	100,0	0,2	99,7	0,1
1999	100,0	95,1	4,9	.	100,0	-	99,8	0,2
2000	100,0	97,2	2,8	.	100,0	-	99,7	0,3
2001	100,0	95,8	4,2	.	100,0	0,3	99,2	0,5
2002	100,0	95,9	4,1	.	100,0	0,2	98,6	1,2
2003	100,0	95,3	4,7	.	100,0	-	99,1	0,9
2004	100,0	94,0	6,0	.	100,0	-	99,8	0,2
2005	100,0	94,8	3,9	1,3	100,0	-	99,2	0,8
2006	100,0	90,6	9,0	0,4	100,0	.	.	.
2007	100,0	87,1	12,3	0,6	100,0	.	.	.
2008	100,0	88,2	11,2	0,6	100,0	.	.	.
2009	100,0	90,2	9,4	0,4	100,0	.	.	.
2010	100,0	92,2	7,2	0,5	100,0	.	.	.
2011	100,0	92,9	6,6	0,5	100,0	.	.	.

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ v letech 2006 až 2011 po zrušení stavebního výkazu Stav 8-04 již nelze sledovat strukturu rodinných domů dokončených pro vlastní potřebu podle formy výstavby.

Mezi byty dokončenými v rodinných domech po celé sledované období jednoznačně dominují byty stavěné pro vlastní potřebu, jejichž podíl se dlouhodobě pohybuje kolem 90 %. Podíl bytů určených k prodeji se v posledních pěti letech neustále snižuje, od maxima 12,3 % v roce 2007 klesl na 6,6 % v roce 2011. Byty stavěné za účelem pronájmu představují zanedbatelnou položku ve výstavbě rodinných domů, v roce 2011 vzniklo pro tento účel pouze 95 bytů (0,5 %). Členění bytů stavěných pro vlastní potřebu podle formy výstavby po zrušení výkazu Stav 8-04 od roku 2006 již není uváděno, údaje z let 1997-2005 ukazovaly, že téměř všechny byty dokončené stavebníky pro vlastní potřebu byly realizovány formou individuální výstavby (jejich podíl činil kolem 99 %). Družstevní forma výstavby bytů v rodinných domech se neujala. Není důvod předpokládat, že se toto mohlo nějak významněji změnit.

Byty dokončené v bytových domech

V roce 2011 bylo dokončeno v nových bytových domech celkem 6 487 bytů, což značí úbytek 4 425 (40,6 %) proti předchozímu roku 2010. Do roku 2005 členil výkaz Stav 8-04 byty postavené v bytových

domech (bez družstevní výstavby) do čtyř skupin, které jsou přehledně prezentovány v tabulce 5. Po zrušení tohoto výkazu jsme odkázáni pouze na výkaz Stav 7-99, který dělí byty v bytových domech podle konečného užití na družstevní, obecní a ostatní výstavbu v členění na byty pro vlastní potřebu a pro prodej. Zastoupení bytů stavěných pro sociální nájemné využití není od roku 2006 možné sledovat.

Tab. 5 Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech¹⁾ 1997–2011 podle konečného užití

Rok	Počet dokončených bytů ²⁾	v tom podle konečného užití				Struktura v procentech					
		prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití	celkem	prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití	
1997	4 447	880	1 048	1 663	856	100,0	19,8	23,6	37,4	19,2	
1998	6 689	3 250	1 419	1 604	416	100,0	48,6	21,2	24,0	6,2	
1999	6 501	3 608	1 043	1 424	426	100,0	55,5	16,0	21,9	6,6	
2000	5 390	2 296	1 294	1 386	414	100,0	42,6	24,0	25,7	7,7	
2001	5 022	2 220	865	1 297	640	100,0	44,2	17,2	25,8	12,8	
2002	5 602	2 868	1 224	661	849	100,0	51,2	21,8	11,8	15,2	
2003	6 252	2 851	1 129	1 108	1 164	100,0	45,6	18,1	17,7	18,6	
2004	9 228	4 587	979	1 282	2 380	100,0	49,7	10,6	13,9	25,8	
2005	10 142	7 597	1 147	535	863	100,0	74,9	11,3	5,3	8,5	
Rok	Počet dokončených bytů	v tom podle konečného užití									
		pro vlastní potřebu				prodej po dokončení výstavby					
		celkem	v tom			celkem	v tom				
			družstevní výstavba	obecní byty	ostatní výstavba		družst. výstavba	obecní byty	ostatní výstavba		
Absolutní počet											
2006	10 070	2 685	535	1 836	314	7 385	798	788	5 799		
2007	18 171	2 451	198	1 884	369	15 720	672	513	14 535		
2008	12 497	1 894	265	698	931	10 603	318	216	10 069		
2009	13 766	1 162	425	200	537	12 604	215	24	12 365		
2010	10 912	595	167	144	284	10 317	619	52	9 646		
2011	6 487	704	138	193	373	5 783	65	63	5 655		
Index vývoje											
2008/07	68,8	77,3	133,8	37,0	252,3	67,4	47,3	42,1	69,3		
2009/08	110,2	61,4	160,4	28,7	57,7	118,9	67,6	11,1	122,8		
2010/09	79,3	51,2	39,3	72,0	52,9	81,9	287,9	216,7	78,0		
2011/10	59,4	118,3	82,6	134,0	131,3	56,1	10,5	121,2	58,6		
Struktura v procentech											
2006	100,0	26,7	100,0	5,3	18,2	3,1	73,3	100,0	7,9	7,8	57,6
2007	100,0	13,5	100,0	1,1	10,4	2,0	86,5	100,0	3,7	2,8	80,0
2008	100,0	15,2	100,0	2,1	5,6	7,4	84,8	100,0	2,5	1,7	80,6
2009	100,0	8,4	100,0	3,1	1,5	3,9	91,6	100,0	1,6	0,2	89,8
2010	100,0	5,5	100,0	1,5	1,3	2,6	94,5	100,0	5,7	0,5	88,4
2011	100,0	10,9	100,0	2,1	3,0	5,7	89,1	100,0	1,0	1,0	87,2

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ Do r.2005 bez družstevních bytů.

Na rozdíl od výstavby nových rodinných domů prošla od roku 1997 struktura novostaveb bytových domů podle konečného užití dokončených bytů značnými proměnami. V posledních letech výrazně převažuje stavba bytů za účelem jejich prodeje, od roku 2007 činila více než 85 % bytů a v posledním roce již dokonce 94,5 % bytů získaných v nových bytových domech bylo určeno k prodeji. Přitom v posledních čtyřech letech se za účelem dalšího prodeje stavějí téměř výhradně byty realizované „ostatní“ formou výstavby, která byla v letech 2008-2010 zastoupena i mezi byty stavěnými pro vlastní potřebu téměř polovinou.

Byty dokončené v nástavbách, přístavbách a vestavbách

Určitou pozornost zasluhují také byty realizované formou nástaveb, přístaveb či vestaveb (stavebních úprav) ve starších obytných budovách, které zejména ve druhé polovině devadesátých let, v období krize velkého stavebnictví, která postihla nejvíce výstavbu nových bytových domů, sehrály poměrně významnou úlohu, neboť představovaly přírůstek bytů úspornější cestou (odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí, nehrozí komplikace s vyvlastněním pozemků apod.). Kolem roku 1995 zaznamenala výstavba bytů formou nástaveb, přístaveb či vestaveb ve starších obytných budovách mohutný rozvoj, zejména zásluhou dříve téměř neexistujících nástaveb a přístaveb k bytovým domům. Jak je vidět z tabulky 6, další vývoj této v minulosti netradiční formy výstavby byl poněkud odlišný.

Tab. 6 Počet a struktura bytů dokončených v nástavbách a přístavbách 1997-2011 podle druhů budov

Rok, období	Byty v nástavbách a přístavbách celkem		v tom v bytové výstavbě					
			rodinných domů			bytových domů		
	absolutně	v % z úhrnu bytové výstavby	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % z bytů dokončených v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % z bytů dokončených v bytových domech
1997	4 082	24,4	2 073	50,8	24,2	2 009	49,2	30,5
1998	4 864	21,9	2 334	48,0	21,9	2 530	52,0	27,0
1999	5 045	21,3	2 539	50,3	21,6	2 506	49,7	27,5
2000	5 250	20,8	2 911	55,4	21,8	2 339	44,6	28,3
2001	4 822	19,5	2 948	61,1	21,6	1 874	38,9	24,1
2002	4 694	17,2	2 957	63,0	20,2	1 737	37,0	21,4
2003	3 940	14,5	2 486	63,1	17,9	1 454	36,9	15,8
2004	4 523	14,0	2 453	54,2	15,6	2 070	45,8	16,2
2005	3 839	11,7	2 270	59,1	14,4	1 569	40,9	12,0
2006	3 457	11,5	1 687	48,8	11,3	1 770	51,2	14,9
2007	3 582	8,6	1 735	48,4	9,3	1 847	51,6	9,2
2008	3 498	9,1	1 710	48,9	8,0	1 788	51,1	12,5
2009	3 225	8,4	1 528	47,4	7,4	1 697	52,6	11,0
2010	2 868	7,9	1 423	49,6	6,7	1 445	50,4	11,7
2011	2 823	9,9	1 244	44,1	6,7	1 579	55,9	19,6
1997-2001	24 063	21,4	12 805	53,2	22,1	11 258	46,8	27,4
2002-2006	20 453	13,7	11 853	58,0	15,8	8 600	42,0	15,6
2007-2011	15 996	8,7	7 640	47,8	7,6	8 356	52,2	11,9
1997-2011	60 512	13,6	32 298	53,4	13,8	28 214	46,6	17,0

Počet dokončených nástavbových a přístavbových bytů se až do roku 2000 zvyšoval (v tom roce dosáhl absolutního vrcholu, kdy touto formou bylo dokončeno 5 250 bytů), od té doby sledujeme (s výjimkou výkyvu v roce 2004) postupné snižování počtu dokončených bytů v nástavbách a přístavbách. V roce 2011 bylo v nástavbách a přístavbách dokončeno 2 823 bytů, tj. nejméně za posledních 15 let. Podobně i zastoupení těchto bytů v bytové výstavbě rok od roku klesá, v posledních pěti letech se dokonce jejich podíl pohybuje pod 10%ní hranicí, s minimem 7,9 % v roce 2010. V roce 2011 tento podíl opět poněkud stoupl (na 9,9 %), což bylo však způsobeno výrazným celkovým poklesem počtu dokončených bytů v nových budovách.

Podíl nástaveb a přístaveb k bytovým domům na celkovém počtu nástaveb a přístaveb od roku 1998 do roku 2003 plynule klesal (z 52,0 % na 36,9 %), od té doby zaznamenal opětovný nárůst až nad 50% hranici (55,9 % v roce 2011). Co se týče podílu nástavbových bytů z úhrnu bytů dokončených v rodinných resp. v bytových domech, tak v případě rodinných domů dlouhodobě klesá (až na 6,7 % v letech 2010-2011), v případě bytových domů klesal až do roku 2007, pak osciloval na úrovni 10-12 % a v roce 2011 opět vzrostl na 19,6 % v souvislosti s propadem počtu dokončených bytů v nových bytových budovách.

Byty dokončené v ostatních druzích budov

Výstavba domovů-penzionů a domovů pro seniory, která v letech 1997-2001 stagnovala, zaznamenala v letech 2002 a 2003 více než dvojnásobný nárůst (na více než 1 700 bytů). Od roku 2004 však počet dokončených bytů dramaticky klesá, až na pouhých 170 bytů v roce 2011, s jedinou výjimkou předchozího roku 2010, kdy bylo dokončeno 876 bytů v domovech-penzionech a domovech pro seniory.

Podobnou křivku vývoje jako domovy-penziony a domovy pro seniory vykazuje výstavba bytů v nebytových budovách (tedy postupný nárůst na 1 213 bytů v roce 2003 a poté opět postupný pokles až na 618 bytů v roce 2011), a to jak v nových nebytových budovách, tak v nástavbách i přístavbách k nim.

Počet bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostor měl od roku 1997 až do roku 2000 rostoucí trend z 853 na 2 133 bytů, v následujících letech vykazoval kolísavý vývoj, od roku 2005 pak měl postupně klesající tendenci, s drobnou výjimkou přechodného nárůstu v roce 2008, až na 1 147 bytů v roce 2011.

Výkaznictví o bytové výstavbě podchycuje od roku 1995 i modernizace starších bytů, které sice přímo nerozmnožují bytový fond, ale výrazně jej zkvalitňují. Celkový počet 223 587 bytů modernizovaných v období 1997-2012 představuje již dost významný přírůstek kvality bytového fondu. Počet modernizovaných bytů od roku 1997 až do roku 2005 poměrně rychle rostl, z 4 645 na 21 896 bytů. Od té doby průběžně klesá, až na 17 207 modernizovaných bytů v roce 2011. Ve srovnání s vyspělými zeměmi je však podíl modernizovaných bytů ve srovnání s bytovou výstavbou stále poměrně nízký a navíc klesá.

ZAHÁJENÉ BYTY

Zatímco roční počty dokončovaných bytů jsou nejvýznamnější charakteristikou výsledků bytové výstavby, protože přímo ukazují změnu v úrovni bydlení, počty zahajovaných bytů umožňují odhadovat počty dokončených bytů v příštích letech a jsou významným indikátorem budoucího vývoje úrovně bydlení a současně indikátorem změn v dynamice rozvoje ekonomiky.

Počet a struktura zahájených bytů

Zahajovaná bytová výstavba se po propadu až na samé dno v roce 1993 v následujících letech postupně oživovala, přičemž proces zvyšování objemu zahajované bytové výstavby byl zpočátku mnohem dynamičtější než zvyšování objemu dokončených bytů. Již pouze čtyři roky po dosažení minimálního počtu zahájených staveb se v republikovém úhrnu zahájilo více než 30 tisíc bytů ročně, cca dvakrát větší objem než v případě dokončených bytů.

Etapa postupného oživování zahajované bytové výstavby po roce 1993 měla svůj první vrchol v roce 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů (3,40 bytů na 1 000 obyvatel). V dalších letech dochází k postupnému snižování počtu zahájených bytů až na 28 983 v roce 2001. Poté se opět rozsah zahajované bytové výstavby zvýšil, až v letech 2006-2008 bylo ročně zahajováno 43,5-44 tis. bytů, což představovalo intenzitu ve výši cca 4,2 bytů na 1 000 obyvatel). Jelikož zahajovaná bytová výstavba reaguje mnohem pružněji na různé ekonomické změny než výstavba ve fázi dokončovacích prací, projevil se nástup hospodářské krize na podzim 2008 v poměrně výrazném snížení počtu zahajovaných staveb hned v následujícím roce 2009, a zejména pak v roce 2010. V roce 2010 bylo totiž zahájeno jen 28 135 bytů, tj. o cca 9 000 bytů méně než v předchozím roce a dokonce o více než 15 000 bytů méně než v roce 2008, což představuje pokles zahajované bytové výstavby o celých 35 %. V roce 2011 pokles pokračoval, i když mírněji, zahájeno bylo 27 535 bytů, tj. o 600 bytů méně než v předchozím roce.

Vývoj sedmi statisticky sledovaných kategorií zahájených bytů podle druhu budovy a počtu zahájených modernizací bytů je přehledně znázorněn za celé sledované období v tabulce 7.

V průběhu patnáctiletého období 1997-2011 bylo zahájeno na území České republiky celkem 536 022 bytů, z toho 247 937 bytů (46,3 %) v nových rodinných domech a 149 105 bytů (27,6 %) v novostavbách bytových domů. Na přístavby a nástavby ve starších budovách bylo vydáno 50 833 stavebních povolení (9,5 %) v případě rodinných domů a 33 131 povolení (6,2 %) v případě bytových domů. Byla zahájena výstavba 13 296 bytů (2,5 %) v domovech-penzionech a domovech pro seniory, v nebytových budovách bylo zahájeno 22 331 bytů (4,2 %) a pro stavební úpravy nebytových prostorů bylo vydáno povolení na výstavbu 19 389 bytů (3,6 % úhrnného počtu).

Vývoj bytů zahájených v nových rodinných domech víceméně kopíroval vývoj celkové zahajované výstavby, s tím rozdílem, že minima bylo dosaženo již v roce 2000 a že v roce 2008 došlo k poměrně významnému nárůstu až na dosud maximální hodnotu 22 918 zahájených bytů. Pak následoval rychlý pokles až na hodnotu 16 611 bytů v roce 2010. Rok 2011, na rozdíl od všech bytů, zaznamenal mírný nárůst na 17 060 bytů.

Podíl bytů zahajovaných v rodinných domech na celkovém počtu zahajovaných bytů měl sice kolísavý průběh, ovšem se zřetelně rostoucí tendencí, takže v roce 2008 poprvé překročil padesátiprocentní hranici. V posledním sledovaném roce 2011 dosáhl 62 %.

Počet bytů zahájených v nových bytových domech klesal až do roku 2001 (na 7 097 bytů), od té doby se zvyšoval až na 15 283 stavebních povolení vydaných roku 2007. Pak následoval plynulý pokles, který se v roce 2010 změnil v prudký pád v souvislosti s hospodářskou krizí: v roce 2010 bylo zahájeno jen 5 798 bytů a v roce 2011 pouze 5 013 bytů v bytových domech, což je vůbec nejméně od roku 1997. I podíl bytů, které byly zahájeny v bytových domech se v posledních letech výrazně snížil, a to až na pětinu všech bytů (18,2 % v roce 2011).

Tab. 7 Počet a struktura zahájených bytů 1997-2011 podle druhu budovy

Rok, období	Počet zahájených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v DPS a domovech-penzionech	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostor	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1997	33 152	12 521	9 411	5 086	2 574	1 183	595	1 782	8 668
1998	35 027	14 933	7 961	5 820	3 300	648	593	1 772	10 587
1999	32 900	12 489	7 192	5 766	3 248	1 371	1 247	1 587	16 087
2000	32 377	12 177	7 097	4 272	3 658	845	1 453	2 875	16 638
2001	28 983	12 895	6 276	3 639	2 048	1 357	1 384	1 384	16 659
2002	33 606	13 659	10 246	3 600	1 850	1 803	1 225	1 223	16 050
2003	36 496	17 250	10 043	3 561	2 288	1 017	1 167	1 170	17 145
2004	39 037	17 485	11 901	3 499	1 841	855	1 318	2 138	20 074
2005	40 381	17 579	13 574	3 141	2 103	527	1 932	1 525	24 404
2006	43 747	20 620	14 541	2 409	2 009	979	2 182	1 007	36 081
2007	43 796	20 990	15 283	2 269	1 858	545	2 166	685	29 635
2008	43 531	22 918	13 724	2 187	1 682	629	1 872	519	27 020
2009	37 319	18 750	11 045	1 998	1 729	582	2 458	757	24 186
2010	28 135	16 611	5 798	1 749	1 502	414	1 564	497	24 031
2011	27 535	17 060	5 013	1 837	1 441	541	1 175	468	24 349
1997-2001	162 439	65 015	37 937	24 583	14 828	5 404	5 272	9 400	68 639
2002-2006	193 267	86 593	60 305	16 210	10 091	5 181	7 824	7 063	113 754
2007-2011	180 316	96 329	50 863	10 040	8 212	2 711	9 235	2 926	129 221
1997-2011	536 022	247 937	149 105	50 833	33 131	13 296	22 331	19 389	311 614
Index vývoje									
2008/2007	99,4	109,2	89,8	96,4	90,5	115,4	86,4	75,8	91,2
2009/2008	85,7	81,8	80,5	91,4	102,8	92,5	131,3	145,9	89,5
2010/2009	75,4	88,6	52,5	87,5	86,9	71,1	63,6	65,7	99,4
2011/2010	97,9	102,7	86,5	105,0	95,9	130,7	75,1	94,2	101,3
V procentech z úhrnu nových bytů									
1997	100,0	37,8	28,4	15,3	7,8	3,6	1,8	5,4	x
1998	100,0	42,6	22,7	16,6	9,4	1,9	1,7	5,1	x
1999	100,0	38,0	21,9	17,5	9,9	4,2	3,8	4,8	x
2000	100,0	37,6	21,9	13,2	11,3	2,6	4,5	8,9	x
2001	100,0	44,5	21,7	12,6	7,1	4,7	4,8	4,8	x
2002	100,0	40,6	30,5	10,7	5,5	5,4	3,6	3,6	x
2003	100,0	47,3	27,5	9,8	6,3	2,8	3,2	3,2	x
2004	100,0	44,8	30,5	9,0	4,7	2,2	3,4	5,5	x
2005	100,0	43,5	33,6	7,8	5,2	1,3	4,8	3,8	x
2006	100,0	47,1	33,2	5,5	4,6	2,2	5,0	2,3	x
2007	100,0	47,9	34,9	5,2	4,2	1,2	4,9	1,6	x
2008	100,0	52,6	31,5	5,0	3,9	1,4	4,3	1,2	x
2009	100,0	50,2	29,6	5,4	4,6	1,6	6,6	2,0	x
2010	100,0	59,0	20,6	6,2	5,3	1,5	5,6	1,8	x
2011	100,0	62,0	18,2	6,7	5,2	2,0	4,3	1,7	x
1997-2001	100,0	40,0	23,4	15,1	9,1	3,3	3,2	5,8	x
2002-2006	100,0	44,8	31,2	8,4	5,2	2,7	4,0	3,7	x
2007-2011	100,0	53,4	28,2	5,6	4,6	1,5	5,1	1,6	x
1997-2011	100,0	46,3	27,8	9,5	6,2	2,5	4,2	3,6	x

¹⁾ Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu zahájených bytů.

Podíl bytů zahajovaných v nástavbách a přístavbách k bytovým domům i rodinným domům během celého období spíše klesal, a to až do r. 2008. Od té doby – v souvislosti s celkovým útlumem bytové výstavby – však jejich váha opět roste. V roce 2011 dosahovaly zahajované nástavby k rodinným domům podíl 9,5 % a nástavby k bytovým domům 6,2 % ze všech zahajovaných bytů.

V roce 2011 bylo v domovech-penzionech a domovech pro seniory zahájeno jen 541 bytů, což je sice více než v předchozím roce (který představoval minimum za celé období od roku 1997), ale stále je to pouze jenom 2 % všech zahájených bytů a jen necelá třetina počtu bytů zahájených v těchto zařízeních v roce 2002. Jinak výstavba těchto budov ve sledovaném patnáctiletém období má silně kolísavý vývoj, s celkově klesající tendencí, v letech 2007-2010 jejich podíl na celkové zahajované bytové výstavbě poklesl dokonce pod hranici 2 %.

Počet bytů zahájených v nebytových budovách naopak zaznamenal od roku 1997 výrazný nárůst, v roce 2009 se již přiblížil hranici 2,5 tis. zahájených bytů, poté však následoval pokles na 1 556 bytů v roce 2010 a 1 175 bytů v roce 2011 v souvislosti s útlumem celého stavebnictví, tj. včetně nebytových budov. Podíl bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor se dlouhodobě snižuje v současnosti nedosahuje ani 2 % všech bytů.

V období 1997-2011 bylo zahájeno 287 265 modernizací bytů. V období 1997-2006 počet zahájených bytů vzrostl více než čtyřikrát (na 36 tis.), po poklesu v letech 2007-2008 se stabilizoval na úrovni cca 24 tis. bytů. V roce 2011 bylo zahájeno 24 349 modernizací bytů, což je o něco málo více než v předchozích dvou letech.

Byty zahájené formou nástaveb, přístaveb a vestaveb

V roce 2011 bylo v České republice zahájeno formou nástaveb, přístaveb a vestaveb celkem 3 278 bytů, tedy o něco málo více než v předchozím roce. Vývoj za celé období 1997-2011 po jednotlivých letech ukazuje tabulka 8.

Tab. 8 Počet a struktura bytů zahájených v nástavbách a přístavbách 1997-2011 podle druhů budov

Rok, období	Byty celkem		v tom v bytové výstavbě					
	absolutně	v % z úhrnu zahájených bytů	rodinných domů			bytových domů		
			absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů zahájených v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů zahájených v bytových domech
1997	7 660	23,1	5 086	66,4	28,9	2 574	33,6	21,5
1998	9 120	26,0	5 820	63,8	28,0	3 300	36,2	29,3
1999	9 014	27,4	5 766	64,0	31,6	3 248	36,0	31,1
2000	7 930	24,5	4 272	53,9	26,0	3 658	46,1	34,0
2001	5 687	19,6	3 639	64,0	22,0	2 048	36,0	24,6
2002	5 450	16,2	3 600	66,1	20,9	1 850	33,9	15,3
2003	5 849	16,0	3 561	60,9	17,1	2 288	39,1	18,6
2004	5 340	13,7	3 499	65,5	16,7	1 841	34,5	13,4
2005	5 244	13,0	3 141	59,9	15,2	2 103	40,1	13,4
2006	4 418	10,1	2 409	54,5	10,5	2 009	45,5	12,1
2007	4 127	9,4	2 269	55,0	9,8	1 858	45,0	10,8
2008	3 869	8,9	2 187	56,5	8,7	1 682	43,5	10,9
2009	3 727	10,0	1 998	53,6	9,6	1 729	46,4	13,5
2010	3 251	11,6	1 749	53,8	9,5	1 502	46,2	20,6
2011	3 278	11,9	1 837	56,0	9,7	1 441	44,0	22,3
1997-2001	39 411	24,3	24 583	62,4	27,4	14 828	37,6	28,1
2002-2006	26 301	13,6	16 210	61,6	15,8	10 091	38,4	14,3
2007-2011	18 252	10,1	10 040	55,0	9,4	8 212	45,0	13,9
1997-2011	83 964	15,7	50 833	60,5	17,0	33 131	39,5	18,2
Index vývoje								
2008/07	93,7	94,7	96,4	102,7	88,8	90,5	48,4	100,9
2009/08	96,3	112,4	91,4	94,9	110,3	102,8	52,9	123,9
2010/09	87,2	116,0	87,5	100,4	99,0	86,9	49,8	152,6
2011/10	100,8	102,6	105,0	104,1	102,1	95,9	47,7	108,3

Vývoj v posledních letech je pokračováním dlouhodobého trendu snižování počtu zahajovaných nástaveb a přístaveb od roku 1998. Tento pokles je možno zdůvodnit podobně jako u dokončených bytů - v procesu oživení zahajovaných staveb nových rodinných a bytových domů již nebyla pocítována tak akutní potřeba doplňkových forem bytové výstavby. Tato tendence se projevila i na podílu nástaveb a přístaveb na celkovém počtu zahájených bytů, který měl až do roku 2008 víceméně klesající trend. Teprve v posledních třech letech zastoupení nástaveb a přístaveb mezi zahajovanými byty opět začíná růst, což je následek celkového propadu objemu zahajovaných nových staveb v souvislosti s nástupem a průběhem hospodářské krize. Mezi byty zahájenými v roce 2011 v nástavbách a přístavbách (stejně jako ve všech

letech hodnoceného období) měly převahu nástavby a přístavby k rodinným domům. Jejich podíl se přes kolísavý vývoj spíše snižoval (z podílu 66,4 % v roce 1997 klesl na 53,6 % v roce 2009). Stejně tak podíl nástavby a přístavby na celkovém počtu zahájených bytů v rodinných domech od roku 1999 většinou klesal (z 31,6 % v roce 1999 na 9,5 % v roce 2010). V roce 2011 představují nástavby a přístavby k rodinným domům (1 837 bytů) jednu z mála kategorií, které zaznamenaly nárůst vůči předchozímu roku.

Počet zahájených nástavby a přístavby k bytovým domům a jejich podíl na celkovém počtu bytů zahájených v bytových domech se vyvíjel odlišně. Od roku 1997 do roku 2000 rostl absolutně i relativně (z 21,5 % na 34 %), v následujících letech s výjimkou roku 2003 podíl klesal až pod 11% hranici v letech 2007 a 2008, následně v letech 2009-2011 však výrazně narostl, ovšem v souvislosti s poklesem počtu zahájených bytů v bytových domech. Počet zahájených bytů v přístavbách a nástavbách k bytovým domům v posledních letech klesá (na 1 441 v roce 2011), ale méně prudce nežli počet bytů v nových bytových domech.

Plynulost bytové výstavby

Jelikož na změně ekonomické podmínky na trhu s byty po roce 1989 zareagovala zahajovaná výstavba daleko rychleji než výstavba dokončená, která čerpala ještě několik let ze zásoby bytů rozestavěných z konce osmdesátých let, odrazila se od absolutního dna o dva roky dříve. Proto také rok 1997, jímž vstupujeme do sledovaného období, se nachází v etapě alespoň částečného oživení obou fází bytové výstavby, v níž mají zahájené byty před byty dokončenými dvouletý náskok. Tato skutečnost se projevila i v ukazateli plynulosti bytové výstavby, kterou je možno vyjádřit počtem dokončených bytů na 100 bytů zahájených nebo také opačně, počtem zahájených bytů na 100 bytů dokončených. (Tab. 9)

Tab. 9 Plynulost bytové výstavby v letech 1997-2011 podle druhů budov

Druh budovy	Počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů v roce, období																		
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011
Bytová výstavba celkem	50,5	63,3	72,1	77,9	85,4	81,2	74,3	82,7	81,4	69,0	95,1	88,2	103,1	129,5	104,0	69,3	77,5	101,8	83,2
v tom: rodinné domy ¹⁾	48,7	51,4	64,5	81,3	82,5	85,0	66,7	75,1	76,0	64,8	80,5	84,9	99,5	115,4	98,6	64,8	72,9	94,5	78,2
bytové domy ¹⁾	54,9	83,1	87,2	76,8	93,5	67,2	74,4	93,1	83,5	71,5	116,8	92,7	121,1	169,3	125,0	77,9	78,2	118,8	91,3
ostatní budovy ²⁾	44,9	71,6	67,8	68,9	80,8	105,6	121,3	86,3	101,1	82,4	85,6	91,9	62,1	117,3	88,6	67,3	98,4	86,6	83,8
	Počet zahájených bytů na 100 dokončených bytů v roce, období																		
Bytová výstavba celkem	197,8	157,9	138,6	128,4	117,1	123,1	134,5	121,0	122,9	144,9	105,2	113,4	97,0	77,2	96,2	144,2	129,1	98,2	120,2
v tom: rodinné domy ¹⁾	205,2	194,5	155,0	123,0	121,2	117,6	149,9	133,2	131,6	154,4	124,2	117,7	100,5	86,7	101,4	154,4	137,1	105,8	127,9
bytové domy ¹⁾	182,2	120,3	114,7	130,1	106,9	148,8	134,4	107,4	119,7	139,8	85,6	107,8	82,6	59,1	80,0	128,4	127,9	84,2	109,6
ostatní budovy ²⁾	222,9	139,7	147,4	145,1	123,8	94,7	82,4	115,9	99,0	121,4	116,8	108,9	161,0	85,3	112,9	148,7	101,7	115,5	119,3

¹⁾ Včetně nástavby a přístavby.

²⁾ Byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty v nebytových budovách a byty realizované formou stavebních úprav nebytových prostor.

Dá se říci, že v dlouhodobě stabilizovaném stavebnictví by se měl v optimálním případě ukazatel plynulosti bytové výstavby pohybovat kolem hranice 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených (a též opačně), což znamená rovnovážný vztah obou základních fází bytové výstavby.

Převaha počtu zahájených bytů nad dokončenými se objevuje v období rostoucího objemu bytové výstavby, je tedy většinou pozitivním jevem, může ale někdy znamenat i prodlužování doby výstavby, oddalování kolaudace a zpoždování dokončení bytů.

Převaha počtu dokončených bytů nad zahájenými může znamenat urychlené dokončování bytů (ve vazbě na změny DPH), ale může také znamenat omezování bytové výstavby v důsledku krize, která se tím prodlužuje, protože snížené objemy zahájených bytů znamenají snížení bytové výstavby do budoucna.

Od poloviny devadesátých let až do roku 2008 se ukazatel plynulosti bytové výstavby udržoval stabilně pod hodnotou 100 (za celé patnáctileté období 1997-2011 činil 85,1 dokončených bytů na 100 bytů

zahájených, přitom nejmenší hodnoty byly dosaženy ještě před rokem 2000). Po roce 2001 se počet dokončovaných a zahajovaných bytů postupně vyrovnával.

Záslouhou značného navýšení dokončovacích prací v souvislosti s očekávaným zvýšením daně z přidané hodnoty k 1.1. 2008 se v roce 2007 přiblížil ukazatel plynulosti bytové výstavby ideální hodnotě 100 na 4,9 procentních bodů (dosáhl hodnoty 95,1). Vzhledem k očekávanému opětovnému poklesu dokončovacích prací v roce 2008 se ukazatel opět snížil, od roku 2009 však počet dokončených bytů přesahuje stále více počet zahájených bytů (v r. 2010 dokonce o 30 %). Tato za jiných okolností příznivá tendence je ovšem výsledkem prudkého poklesu počtu zahájených staveb zejména v posledním roce a tedy varovného signálu vývoje bytové výstavby v příštím období.

Vývoj ukazatele za byty v rodinných domech a v bytových domech resp. za byty v ostatních budovách je v uplynulých patnácti letech odlišný. Počet dokončených bytů v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb) přesahoval počet zahájených bytů ve všech letech za období 1997-2011 s výjimkou jediného roku 2010. V tom roce bylo dokončeno o 15,4 % více bytů v rodinných domech ve srovnání s počtem zahájených bytů. Bylo to tím, že byly dokončovány byty zahájené ještě před krizí, kdežto nově zahájené byty již naplno zasáhla krize. V roce 2011 ukazatel zase poklesl, protože část z dokončovaných bytů byla již zahájena v době krize a bylo jich proto méně.

Naproti tomu u bytů v bytových domech (opět včetně nástaveb a přístaveb) přesahoval počet dokončených bytů počet zahájených bytů v letech 2007 a 2009-2011. V roce 2007 se jednalo o spekulativní urychlování kolaudace, v letech 2009-2011 je to vliv ekonomické krize, a hlavně negativní atmosféry, kterou vyvolává a která způsobuje, že každý rok je zahajováno méně bytů (a tím současně méně než dokončených bytů).

Pokud se týče ostatních budov, je to velmi různorodá skupina, uváděná pouze pro úplnost. Zahrnuje byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty v nebytových budovách a byty realizované formou stavebních úprav nebytových prostorů. Počet zahajovaných bytů v této skupině výrazně přesahuje počet dokončených bytů, což svědčí o dobré plynulosti výstavby těchto forem (bez ohledu na ostatní hlediska).

ROZMÍSTĚNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY V ÚZEMÍCH A OBCÍCH ČR

Bytová výstavba v krajích

Rozdílný rozsah a struktura bytového fondu a také různá dynamika rozvojeschopnosti včetně odlišné situace na trhu pracovních příležitostí v různých územích České republiky se promítají i do diferencované realizované potřeby bytové výstavby (a také její struktury podle druhu budov) v jednotlivých regionech. V následující kapitole jsou uvedeny a komentovány údaje o rozmístění bytové výstavby v období 1997-2011 do čtrnácti krajů, vzniklých k 1. 1. 2000 na území České republiky na základě ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků.

Dokončené byty v krajích

Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která se používá i v mezinárodním srovnání, je intenzita bytové výstavby, vyjadřující počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Vývoj bytové výstavby v krajích České republiky v absolutních objemech i v přepočtu na 1 000 obyvatel po víceletých obdobích 1997-2001, 2002-2006 a 2007-2011, stejně jako počet dokončených bytů a intenzitní ukazatel za celé patnáctileté období a vývoj v letech 2007 až 2011 ukazuje tabulka 10. Vývoj ve všech letech 1997-2011 jednotlivě je pak uveden v přílohových tabulkách.

Tab. 10 Bytová výstavba v krajích ČR 1997-2011

Kraj	Absolutní počet dokončených bytů v období, roce								
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2007	2008	2009	2010	2011
Hl.m. Praha	16 170	26 039	32 778	74 987	9 422	6 328	7 397	6 151	3 480
Středočeský	14 528	26 539	37 842	78 909	8 599	8 041	7 421	7 405	6 376
Jihočeský	7 033	9 418	11 109	27 560	2 088	2 707	2 149	2 137	2 028
Plzeňský	6 641	9 638	9 978	26 257	1 905	2 662	2 051	1 903	1 457
Karlovarský	2 410	3 263	3 175	8 848	543	628	512	866	626
Ústecký	4 452	5 127	5 569	15 148	1 153	993	1 087	1 097	1 239
Liberecký	4 303	5 599	6 246	16 148	1 198	1 355	1 480	1 256	957
Královéhradecký	6 847	6 904	8 358	22 109	1 796	1 919	1 516	1 807	1 320
Pardubický	6 413	7 108	8 243	21 764	1 866	1 847	1 612	1 644	1 274
Vysočina	5 891	7 463	7 945	21 299	1 681	1 729	1 416	1 772	1 347
Jihomoravský	13 474	18 465	23 557	55 496	6 013	4 553	4 928	4 455	3 608
Olomoucký	7 715	6 994	8 584	23 293	1 766	1 839	2 026	1 648	1 305
Zlínský	7 791	7 268	7 374	22 433	1 661	1 326	1 894	1 403	1 090
Moravskoslezský	8 971	9 914	12 816	31 701	1 958	2 453	2 984	2 898	2 523
Česká republika	112 639	149 739	183 574	445 952	41 649	38 380	38 473	36 442	28 630
	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu								
Hl.m. Praha	2,72	4,45	5,33	4,18	7,87	5,16	5,95	4,91	2,81
Středočeský	2,61	4,65	6,13	4,52	7,24	6,61	5,99	5,89	5,01
Jihočeský	2,25	3,01	3,50	2,92	3,31	4,27	3,37	3,35	3,19
Plzeňský	2,41	3,50	3,52	3,14	3,42	4,70	3,59	3,33	2,55
Karlovarský	1,58	2,15	2,07	1,93	1,78	2,04	1,66	2,82	2,06
Ústecký	1,08	1,25	1,34	1,22	1,40	1,19	1,30	1,31	1,50
Liberecký	2,01	2,62	2,86	2,50	2,77	3,11	3,38	2,86	2,18
Královéhradecký	2,48	2,52	3,02	2,67	3,26	3,47	2,73	3,26	2,38
Pardubický	2,52	2,81	3,21	2,85	3,67	3,60	3,12	3,18	2,47
Vysočina	2,29	2,92	3,09	2,77	3,28	3,36	2,75	3,44	2,63
Jihomoravský	2,36	3,27	4,10	3,24	5,30	3,98	4,29	3,86	3,10
Olomoucký	2,39	2,19	2,68	2,42	2,76	2,87	3,16	2,57	2,04
Zlínský	2,61	2,46	2,50	2,52	2,82	2,24	3,20	2,38	1,85
Moravskoslezský	1,41	1,58	2,06	1,68	1,57	1,96	2,39	2,33	2,05
Česká republika	2,19	2,93	3,51	2,88	4,03	3,68	3,67	3,46	2,73

V průběhu let 1997-2011 bylo dokončeno v České republice celkem 445 952 bytů, což představovalo 2,88 dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. V tomto období se zdaleka nejvíce stavělo v hlavním městě Praze, ve Středočeském a v Jihomoravském kraji. V těchto třech krajích bylo dohromady

dokončeno 47,0 % republikového úhrnu bytů za celé období 1997-2011 a shodou okolností stejný podíl (47,0 %) byl i v roce 2011, kdežto v roce 2007, roce maximální výstavby, tento podíl dosáhl dokonce 57,7 %.

Z jednotlivých krajů zaznamenaly největší vzestup bytové výstavby právě tyto tři kraje: za období od roku 1997 do roku 2007 vzrostl objem bytové výstavby v hlavním městě Praze téměř 5x (což bylo ovšem ovlivněno mimořádným útlumem stavebních aktivit v období 1995-1997), ve Středočeském kraji více než 3,5x a v Jihomoravském kraji téměř 3,5x. Je to zcela jednoznačně výsledek dvou jevů: rozvoj suburbanizace v okolí měst, zejména Prahy a Brna a současně rozvojem bytové výstavby přímo v Praze. Pokles bytové výstavby v době krize tyto ukazatele výrazně změnil: mezi roky 2007 a 2011 poklesl počet dokončených bytů v Praze o 63,1 %, v Jihomoravském kraji o 40,0 % a ve Středočeském kraji o 25,9 %, což bylo ale méně než celorepublikový průměrný pokles o 31,3 %.

Intenzitní ukazatel bytové výstavby se vyvíjel podobně jako absolutní hodnoty. V roce 2007 dosáhla hodnota tohoto ukazatele maximální hodnoty v Praze (7,87), ve Středočeském kraji (7,24) a dále pak v Jihomoravském kraji (5,30). Naopak intenzitní ukazatel méně než dva byty na 1 000 obyvatel byl zaznamenán v kraji Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském.

Pro analýzu mezikrajských rozdílů úrovně bytové výstavby včetně jejích trendů je objektivnější víceleté časové období, v tomto případě období 1997-2011. V patnáctiletém průměru intenzita bytové výstavby nedosáhla pouze ve třech nejvíce strukturálně postižených regionech, tedy v krajích Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském, hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V těchto převážně průmyslových, v minulosti výrazně protežovaných regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje. Na druhé straně však, jak ukázaly výsledky sčítání 2001, se v průběhu devadesátých let značně snížila vybavenost domácností byty především u Karlovarského kraje.

Naproti tomu se v průměru let 1997-2011 nejintenzivněji stavělo v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji, kde hodnota intenzitního ukazatele přesahuje hranici čtyř dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Ve druhé polovině devadesátých let se začala již v plné míře uplatňovat suburbanizace, tedy rozvoj bytové výstavby v zázemí velkých měst, v okolí hlavního města Prahy. Od začátku 21. století se navíc proces suburbanizace začíná uplatňovat i v zázemí Brna a Plzně jako správních center Jihomoravského a Plzeňského kraje, ve kterých ještě byla překročena v patnáctiletém úhrnu alespoň hranice 3 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

Jak již bylo v republikové analýze bytové výstavby uvedeno, zaměřuje se tento materiál přednostně na její vývoj v posledních čtyřech letech, v souvislosti s ekonomickou recesí od podzimu 2008, proto je posledních 5 let rozděleno na jednotlivé roky. Na mezikrajské odlišnosti meziročního vývoje počtu dokončených bytů v letech 2007-2011 (a také za celé patnáctileté období a během víceletých období 1997-2001 a 2008-2011) ukazuje tabulka 11.

Již bylo výše uvedeno, od roku 1997 nejvíce vzrostl počet dokončených bytů v hl.m. Praze a hlavně ve Středočeském kraji (tam téměř třikrát). Proti tomu největší stagnace je patrná u Zlínského kraje, který je jediným krajem, kde je současná bytová výstavba nižší než byla v roce 1997 a kde byl v letech 2007-2011 rozsah bytové výstavby velice rozkolísaný.

V posledních letech se v jednotlivých krajích vyvíjela bytová výstavba odlišně. Ve většině krajů dochází ke kolísavému vývoji bytové výstavby, když v jednom roce kraje zaznamenávají pokles a v dalším zase vzestup počtu dokončených bytů. Za zaznamenání stojí, že přes celostátní pokles bytové výstavby v roce 2010 o více než 5 % ve srovnání s předchozím rokem vykázalo 5 krajů (Ústecký, Pardubický, Královéhradecký, Vysočina a především Karlovarský kraj) vzestup počtu dokončených bytů. V roce 2011 však už zaznamenaly všechny kraje s výjimkou Ústeckého pokles, v případě Prahy velmi výrazný.

Tab. 11 Indexy vývoje bytové výstavby 1997-2011 v krajích ČR

Kraj	Index vývoje počtu dokončených bytů v roce, období					
	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/1997	2007-2011 / 1997-2001
Hl.m. Praha	67,2	116,9	83,2	56,6	180,8	219,2
Středočeský	93,5	92,3	99,8	86,1	273,5	267,6
Jihočeský	129,6	79,4	99,4	94,9	164,6	159,5
Plzeňský	139,7	77,0	92,8	76,6	189,7	157,0
Karlovarský	115,7	81,5	169,1	72,3	140,7	141,7
Ústecký	86,1	109,5	100,9	112,9	180,6	121,9
Liberecký	113,1	109,2	84,9	76,2	112,2	152,1
Královéhradecký	106,8	79,0	119,2	73,0	109,3	129,2
Pardubický	99,0	87,3	102,0	77,5	162,1	134,3
Vysočina	102,9	81,9	125,1	76,0	135,5	142,1
Jihomoravský	75,7	108,2	90,4	81,0	206,5	181,1
Olomoucký	104,1	110,2	81,3	79,2	154,3	115,7
Zlínský	79,8	142,8	74,1	77,7	84,9	98,7
Moravskoslezský	125,3	121,6	97,1	87,1	152,7	147,0
Česká republika	92,2	100,2	94,7	78,6	170,9	169,9

Jak již bylo naznačeno, změněné politické a ekonomické podmínky po roce 1989 (v souvislosti s omezením státních dotací) se promítly především do podstatného snížení výstavby bytů v bytových domech. Jestliže od poloviny sedmdesátých let až do konce let osmdesátých byly nájemní a družstevní byty zastoupeny v bytové výstavbě přibližně 70 %, v průběhu devadesátých let klesl jejich podíl na padesátiprocentní hladinu. V roce 2007 se sice v důsledku urychlování dokončovacích prací především ve velkém stavebnictví před zvýšením DPH od 1.1. 2008 značně zvýšila výstavba nových bytových domů, následkem čehož se zvýšil podílový ukazatel na 55 %, v posledních letech hodnoceného období, charakteristických opětovným útlumem výstavby bytových domů a naopak dalším rozvojem podílu výstavby rodinných domů, došlo k podstatnému snížení podílového ukazatele na 41,9 % v roce 2010 a dokonce 34,9 % v roce 2011.

Je potřebné doplnit, že od devadesátých let také dochází ke značnému útlumu družstevní výstavby, podstatná část výstavby bytových domů je zajišťována soukromým sektorem a z hlediska konečného užití bytů přibývalo bytů určených k prodeji po dokončení výstavby, což v poslední době mění propad výstavby bytových domů. Územní diferenciací struktury bytové výstavby většinou ukazuje, že kraje s převahou individuální zástavby vykazují vyšší podíl rodinných domů i v bytové výstavbě a naopak.

Vývoj podílů bytů mimo rodinné domy na úhrnné bytové výstavbě v letech 1997-2011 v krajích České republiky dokumentuje tabulka 12.

Již svým městským charakterem se hlavní město Praha vymyká v ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů ve srovnání s ostatními kraji. Po přechodném snížení podílu dokončených bytů mimo rodinné domy v Praze ve 2. polovině 90. let až na hodnoty kolem 70 % se jejich podíl po roce 2000 opět zvýšil a dosahoval dlouhodobě hodnot blízcím se 90 % (88,5 % bytů mimo RD bylo postaveno ještě v roce 2010). V roce 2011 tento podíl ovšem poklesl na 83,4 % v důsledku nížení bytové výstavby v bytových domech. Nadpoloviční podíl bytů postavených mimo rodinné domy v letech 1997-2011 vykazuje už jenom Jihomoravský kraj (který má sice velkou tradici individuální bytové výstavby, nicméně nadprůměrná intenzita bytové výstavby v krajském městě zejména v posledních letech způsobila výraznější podíl bytů postavených mimo rodinné domy) a blíží se mu kraj Liberecký. Na druhé straně ve Středočeském kraji, částečně i ve Zlínském kraji a v kraji Vysočina, ovšem mají rodinné domy jednoznačnou převahu jak v bytovém fondu, tak v bytové výstavbě. Nejvyšším podílem (71,8 %) jsou však rodinné domy zastoupeny mezi dokončenými byty v Moravskoslezském kraji, kde výstavba rodinných domů jednoznačně zastínila výstavbu bytů mimo rodinné domy postiženou prudkým snížením pracovních míst na Ostravsku.

Tab. 12 Podíl bytů dokončených mimo rodinné domy v krajích ČR 1997-2011

Kraj	Podíl bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v období, roce								
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2007	2008	2009	2010	2011
Hl.m. Praha	75,6	84,5	88,3	84,2	90,3	83,3	92,1	88,5	83,4
Středočeský	29,0	35,1	30,3	31,7	39,9	27,6	28,2	27,3	26,5
Jihočeský	48,8	40,5	33,5	39,8	33,9	35,8	26,7	33,4	37,0
Plzeňský	46,0	53,5	41,5	47,1	47,0	53,3	37,8	33,6	28,1
Karlovarský	53,7	55,7	33,3	47,1	35,5	35,2	16,2	43,3	29,7
Ústecký	56,3	45,9	26,7	41,9	36,7	19,6	21,4	19,1	34,6
Liberecký	53,9	55,6	39,6	49,0	46,6	48,5	40,2	32,2	27,2
Královéhradecký	52,6	47,0	40,6	46,3	50,7	42,0	39,3	43,6	22,4
Pardubický	54,5	45,0	32,9	43,2	43,4	32,3	33,3	27,2	25,0
Vysočina	40,6	42,1	31,1	37,6	35,1	37,7	29,4	31,2	19,3
Jihomoravský	45,7	50,3	51,6	49,7	64,2	53,1	48,7	43,6	42,6
Olomoucký	48,5	41,7	41,4	43,9	48,8	40,5	46,2	37,4	30,6
Zlínský	40,8	34,8	32,5	36,1	45,2	25,0	44,8	21,0	15,5
Moravskoslezský	33,1	28,9	24,3	28,2	21,8	22,8	30,9	28,0	15,6
Česká republika	48,5	49,9	45,2	47,6	55,0	44,4	46,3	41,9	34,9

Celostátní pokles výstavby bytových domů a jejich podílu na bytové výstavbě v roce 2010 a zejména 2011 se projevil i na regionální úrovni, kde se ve většině krajů zastoupení bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě snížilo, nejvíce ve Zlínském kraji. Jinak je patrná značná rozkolísanost tohoto ukazatele mezi krají a roky. Porovnáme-li víceletá období, pak pouze u dvou krajů s rozvojem výstavby bytových domů ve dvou našich největších městech (hlavní město Praha a Jihomoravský kraj) se postupně zvyšovalo zastoupení bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě, v ostatních krajích tento podíl spíše stagnoval nebo klesal. V posledních letech však došlo k poklesu téměř ve všech krajích.

V republikové analýze byl hodnocen vývoj struktury bytové výstavby podle typu vlastníka v posledních 13 letech. Během období 1999-2011 z celkového počtu 407 012 dokončených bytů vlastnily 221 989 bytů (54,5 %) fyzické osoby, dále bylo 56 894 (14,0 %) obecních bytů, 11 791 (2,9 %) družstevních bytů a 116 338 bytů (28,6 %) bylo ve vlastnictví ostatních právnických osob (což byli samozřejmě většinou developeři, kteří vlastnili byty v okamžiku kolaudace, předtím než je rozprodali zájemcům). Struktura za poslední rok 2011 je poněkud odlišná. Patrný je zejména vzrůst podílu fyzických osob (67,6 % v roce 2011). V minulosti rostoucí podíl developerských firem (35,3 % v r. 2010) v roce 2011 poklesl na 29,3 %. Málo významný je podíl obecních (2,1 %) a zejména družstevních bytů (0,9 %).

Tabulka 13 ukazuje krajské rozrůznění zastoupení jednotlivých vlastnických forem mezi dokončenými byty. Městský charakter hlavního města Prahy, s výraznou dominancí bytových domů v bytovém fondu, předznamenává zdaleka nejnižší podíl fyzických osob ve vlastnické struktuře dokončených bytů (dlouhodobě jen 15,4 %, v roce 2011 nárůst na 16,1 % v důsledku poklesu výstavby nových bytových domů). Z ostatních krajů se pochopitelně tento typ nejvíce uplatňuje v oblastech s vyšší tradicí individuální zástavby – 60% hranici přesahuje jeho podílové zastoupení ve Středočeském, Jihočeském, Ústeckém, Olomouckém, Zlínském a v Moravskoslezském kraji a také v kraji Vysočina. V posledním roce 2011 měly dokončené byty vlastněné fyzickými osobami v některých krajích ještě o dost významnější zastoupení – v Královéhradeckém, ve Zlínském a v Moravskoslezském kraji a kraji Vysočina než 80 %. Je vidět, že se jedná o kombinaci tradiční vysoké intenzity výstavby rodinných domů a nízké intenzity výstavby bytových domů v různém poměru v jednotlivých krajích.

Jak již bylo výše uvedeno, družstevní forma vlastnictví dnes z bytové výstavby již téměř vymizela, ve 13 z 14 krajů není zastoupena ani 4 %. Tím více vystupuje družstevní vlastnictví v Libereckém kraji, kde se podílelo na bytové výstavbě 15,1 % v letech 1999-2011 a 8,0 % v roce 2011.

Tab. 13 Dokončené byty v roce 2011 a v období 1999- 2011 podle typu vlastníka a podle krajů

Kraj	Počet dokončených bytů absolutně									
	2011					1999-2011				
	Celkem	v tom vlastník				Celkem	v tom vlastník			
fyzická osoba		družstvo	obec	ostatní právnické osoby	fyzická osoba		družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
Hl.m. Praha	3 480	559	31	109	2 781	69 257	10 662	2 321	5 344	50 930
Středočeský	6 376	4 499	62	34	1 781	73 906	47 684	1 844	6 323	18 055
Jihočeský	2 028	1 478	0	15	535	25 032	16 329	427	4 180	4 096
Plzeňský	1 457	1 073	2	35	347	24 190	13 473	292	5 241	5 184
Karlovarský	626	436	0	1	189	8 001	4 632	81	1 958	1 330
Ústecký	1 239	905	1	193	140	13 618	8 889	40	3 712	977
Liberecký	957	747	77	27	106	14 503	8 067	2 184	2 201	2 051
Královéhradecký	1 320	1 100	18	1	201	19 630	11 676	386	3 404	4 164
Pardubický	1 274	988	11	34	241	19 534	11 267	761	4 778	2 728
Vysočina	1 347	1 211	4	11	121	19 255	13 168	604	2 923	2 560
Jihomoravský	3 608	2 151	49	63	1 345	51 146	27 432	1 413	6 848	15 453
Olomoucký	1 305	991	0	29	285	20 882	13 183	629	3 248	3 822
Zlínský	1 090	930	0	3	157	19 759	13 475	471	3 094	2 719
Moravskoslezský	2 523	2 290	13	48	172	28 299	22 052	338	3 640	2 269
Česká republika	28 630	19 358	268	603	8 401	407 012	221 989	11 791	56 894	116 338
Kraj	Struktura v %									
	2011					1999-2011				
Hl.m. Praha	100,0	16,1	0,9	3,1	79,9	100,0	15,4	3,4	7,7	73,5
Středočeský	100,0	70,6	1,0	0,5	27,9	100,0	64,5	2,5	8,6	24,4
Jihočeský	100,0	72,9	0,0	0,7	26,4	100,0	65,2	1,7	16,7	16,4
Plzeňský	100,0	73,6	0,1	2,4	23,8	100,0	55,7	1,2	21,7	21,4
Karlovarský	100,0	69,6	0,0	0,2	30,2	100,0	57,9	1,0	24,5	16,6
Ústecký	100,0	73,0	0,1	15,6	11,3	100,0	65,3	0,3	27,3	7,2
Liberecký	100,0	78,1	8,0	2,8	11,1	100,0	55,6	15,1	15,2	14,1
Královéhradecký	100,0	83,3	1,4	0,1	15,2	100,0	59,5	2,0	17,3	21,2
Pardubický	100,0	77,6	0,9	2,7	18,9	100,0	57,7	3,9	24,5	14,0
Vysočina	100,0	89,9	0,3	0,8	9,0	100,0	68,4	3,1	15,2	13,3
Jihomoravský	100,0	59,6	1,4	1,7	37,3	100,0	53,6	2,8	13,4	30,2
Olomoucký	100,0	75,9	0,0	2,2	21,8	100,0	63,1	3,0	15,6	18,3
Zlínský	100,0	85,3	0,0	0,3	14,4	100,0	68,2	2,4	15,7	13,8
Moravskoslezský	100,0	90,8	0,5	1,9	6,8	100,0	77,9	1,2	12,9	8,0
Česká republika	100,0	67,6	0,9	2,1	29,3	100,0	54,5	2,9	14,0	28,6

Ani obecní byty nejsou již dnes nejčastější vlastnickou formou ani mezi bytovými domy, v úhrnu třináctiletého období byly nejčastěji zastoupeny mezi dokončenými byty 10-25 %. Přesto najdeme ještě tři kraje (Karlovarský, Ústecký a Pardubický), kde obecní forma vlastnictví má svůj nezastupitelný význam, vyjádřený více než 24% podílem z celkové bytové výstavby. Jelikož Karlovarský a Ústecký kraj patří mezi strukturálně postižené regiony, které nejvíce postihl hluboký propad bytové výstavby po roce 1989, lze tuto skutečnost zdůvodnit snahou zdejších měst a obcí ponechat si alespoň významnou část takto omezeného množství dokončených bytů ve své správě. V posledních letech však obecní byty nejsou ve větší míře stavěny již v žádném z krajů ČR.

Podíl bytů ve vlastnictví ostatních právnických osob ve většině krajů každým rokem roste a dosahuje již téměř třetinové zastoupení. Mimořádný podíl je především v Praze, kde dlouhodobě tvoří tři čtvrtiny všech dokončených bytů, z toho v posledním roce 2011 79,9 % všech bytů. Jedním z důvodů je skutečnost, že na území Prahy se i rodinné domy staví většinou developersky, nikoliv individuálně.

Zvláštní položku ve vykazování dokončených bytů představuje modernizace bytového fondu. Jak již bylo uvedeno, modernizované byty nepředstavují přírůstek nových bytů, ale jsou pojímány jako nárůst kvality stávajícího bytového fondu. V období 1997-2011 bylo na území České republiky modernizováno 223 587 bytů, v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo tak průměrně ročně zmodernizováno 1,44 bytu. Tento počet odpovídá zhruba polovině celostátního úhrnu dokončených bytů za stejné období. Z tabulky 14 je zřejmé, že mezikrajské rozdíly v absolutních počtech dokončených modernizací i v intenzitních ukazatelích (v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu) jsou poměrně značné.

Tab. 14 Modernizace bytového fondu v krajích ČR 1997-2011

Kraj	Počet dokončených modernizací bytů v období, roce									Počet dokončen. modernizací bytů 1997-2011 na 1 000 obyvatel středního stavu ročně
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2007	2008	2009	2010	2011	
Hl.m. Praha	6 734	20 457	22 879	50 070	4 161	4 802	5 070	3 734	5 112	2,79
Středočeský	4 529	9 080	7 000	20 609	1 685	1 527	1 386	1 247	1 155	1,18
Jihočeský	888	3 203	4 797	8 888	1 313	1 006	735	930	813	0,94
Plzeňský	490	2 466	1 411	4 367	365	340	234	248	224	0,52
Karlovarský	4 106	2 716	1 085	7 907	423	270	130	137	125	1,73
Ústecký	1 128	2 236	3 247	6 611	392	453	627	895	880	0,53
Liberecký	512	676	924	2 112	190	147	134	187	266	0,33
Královéhradecký	1 987	3 053	2 260	7 300	647	435	449	347	382	0,88
Pardubický	2 715	3 422	4 145	10 282	541	423	822	1 600	759	1,34
Vysočina	1 064	2 212	1 709	4 985	373	396	329	280	331	0,65
Jihomoravský	5 378	12 955	19 017	37 350	4 066	4 945	3 246	3 966	2 794	2,18
Olomoucký	6 797	11 766	9 489	28 052	1 990	2 821	2 203	1 463	1 012	2,91
Zlínský	1 270	2 682	8 433	12 385	739	1 022	2 276	2 320	2 076	1,39
Moravskoslezský	6 040	7 945	8 683	22 668	1 873	2 600	1 388	1 544	1 278	1,20
Česká republika	43 638	84 869	95 080	223 587	18 758	21 187	19 029	18 899	17 207	1,44

Z krajových úhrnů modernizovaných bytů v jednotlivých letech i v celém sledovaném období je patrné, že v některých krajích je věnována modernizaci stávajícího bytového fondu zvláštní pozornost a někde naopak stojí na okraji zájmu. Do první skupiny patří v absolutních objemech vedle hlavního města Prahy především Jihomoravský a Olomoucký kraj. V přepočtu na 1 000 obyvatel byly pouze v těchto třech krajích modernizovány více než dva byty (v Olomouckém kraji dokonce 3 byty). V absolutních číslech je na dalších místech kraj Středočeský a Moravskoslezský. Na tom je vidět, že modernizace je někde (např. Středočeský kraj) součástí celkové dynamiky rozvoje, kdežto jinde (např. Moravskoslezský kraj) náhradou za nerealizaci nové bytové výstavby. Významnou roli z relativního hlediska hraje modernizace bytového fondu také v Karlovarském kraji, v bytové výstavbě výrazně zaostávajícím, v tomto regionu lze tedy chápat vysoký objem modernizovaných bytů jako alespoň částečnou kompenzaci nedostatečné bytové výstavby. Zkvalitňování bytového fondu formou modernizace hraje naopak jen okrajovou roli především v Libereckém kraji, v dalších třech krajích (Libereckém, Plzeňském a Vysočina) nebylo během období 1997-2011 dokončeno ani 5 tis. modernizací. Hned 6 krajů má v tomto patnáctiletí intenzitní ukazatel nižší než jeden modernizovaný byt na 1 000 obyvatel.

Zahájené byty v krajích

Z republikové analýzy vyplynulo, že po vzestupném vývoji do roku 2007 včetně počet zahájených bytů od té doby vlivem nástupu hospodářské krize značně poklesl. Uvedený vývoj se odrazil i na regionální úrovni, jak naznačuje tabulka 15 a především pak tabulky v příloze.

Na rozdíl od dokončených bytů nejsou u zahajované výstavby v jednotlivých krajích patrné meziroční skoky intenzitního ukazatele, vývoj je podstatně plynulejší, byť s častým meziročním kolísáním. Porovnáme-li oba krajní roky hodnoceného období, pak nejprogresivnější vývoj zaznamenala zahajovaná bytová výstavba ve Středočeském kraji (viz tab. 16), charakteristickým výraznou převahou rodinných domů v bytové výstavbě. Zde se od poloviny devadesátých let začíná projevovat přesun stavebních aktivit (výhradně ve výstavbě rodinných domů) z Prahy do jejího zázemí (proces suburbanizace).

V úhrnu posledních 15 let bylo na území České republiky zahájeno 536 022 bytů. V ročním průměru tak bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno v ČR 3,56 bytů, přičemž mezikrajské rozdíly intenzitního ukazatele jsou vyšší než u dokončených bytů. Zatímco ve Středočeském kraji bylo zejména zásluhou příznivého vývoje od roku 2002 zahájeno v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu 5,40 bytů, v nejméně zaostávajícím Ústeckém kraji nebyly v ročním průměru zahájeny v přepočtu na 1 000 obyvatel ani dva byty (1,66 v období 1997-2011) a tento ukazatel stále klesá (1,44 v roce 2011).

Tab. 15 Zahájená bytová výstavba v krajích ČR 1997-2011

Kraj	Absolutní počet zahájených bytů v období, roce								
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2007	2008	2009	2010	2011
Hl.m. Praha	21 939	33 893	26 026	81 858	7 886	6 810	5 719	2 878	2 733
Středočeský	23 018	39 704	37 527	100 249	8 201	9 516	7 516	6 448	5 846
Jihočeský	12 411	12 706	11 305	36 422	2 568	2 841	1 910	1 793	2 193
Plzeňský	10 370	9 848	10 320	30 538	2 117	2 458	2 084	2 031	1 630
Karlovarský	3 861	4 331	3 538	11 730	588	769	845	608	728
Ústecký	7 224	6 980	7 790	21 994	1 913	1 829	1 631	1 220	1 197
Liberecký	5 562	7 229	6 361	19 152	1 244	1 591	1 535	1 152	839
Královéhradecký	8 630	7 900	8 951	25 481	2 087	2 396	1 942	1 254	1 272
Pardubický	8 140	9 300	8 936	26 376	2 498	1 733	2 078	1 251	1 376
Vysočina	9 042	8 930	7 034	25 006	1 671	1 591	1 380	1 154	1 238
Jihomoravský	18 706	24 101	21 031	63 838	5 614	4 196	4 427	3 414	3 380
Olomoucký	11 148	8 845	8 714	28 707	2 167	2 280	1 840	1 163	1 264
Zlínský	9 546	8 102	7 273	24 921	2 010	1 607	1 300	1 228	1 128
Moravskoslezský	12 842	11 398	15 510	39 750	3 232	3 914	3 112	2 541	2 711
Česká republika	162 439	193 267	180 316	536 022	43 796	43 531	37 319	28 135	27 535
	Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu								
Hl.m. Praha	3,69	4,83	4,23	4,29	6,59	5,56	4,60	2,30	2,21
Středočeský	4,14	5,81	6,08	5,40	6,91	7,82	6,06	5,13	4,59
Jihočeský	3,96	3,38	3,56	3,62	4,07	4,48	3,00	2,81	3,45
Plzeňský	3,76	2,98	3,64	3,43	3,80	4,34	3,65	3,55	2,85
Karlovarský	2,54	2,37	2,31	2,40	1,92	2,49	2,74	1,98	2,40
Ústecký	1,75	1,42	1,87	1,66	2,32	2,19	1,95	1,46	1,44
Liberecký	2,59	2,81	2,91	2,78	2,88	3,65	3,50	2,62	1,91
Královéhradecký	3,13	2,40	3,24	2,89	3,79	4,33	3,50	2,26	2,30
Pardubický	3,20	3,06	3,47	3,23	4,91	3,37	4,03	2,42	2,67
Vysočina	3,47	2,89	2,74	3,02	3,26	3,09	2,68	2,24	2,42
Jihomoravský	3,29	3,57	3,66	3,51	4,94	3,67	3,85	2,96	2,90
Olomoucký	3,47	2,31	2,72	2,80	3,38	3,55	2,87	1,81	1,98
Zlínský	3,19	2,28	2,46	2,62	3,41	2,72	2,20	2,08	1,91
Moravskoslezský	2,01	1,51	2,49	1,97	2,59	3,13	2,49	2,04	2,20
Česká republika	3,16	3,15	3,45	3,25	4,24	4,17	3,56	2,68	2,62

Srovnání zahájených bytů s dokončenými pomocí ukazatele plynulosti bytové výstavby (viz Přehled 5 v příloze) vyznívá relativně nejlépe pro kraje Zlínský a pro hlavní město Prahu, a také částečně pro kraje Plzeňský a Jihomoravský. V těchto krajích byla v období 1997-2011 překročena hranice 85 dokončených bytů na 100 bytů zahájených průměrně ročně. Nejméně plynule probíhala výstavba v Ústeckém kraji, kde bylo v patnáctiletém úhrnu dokončeno cca 69 bytů na 100 bytů zahájených. Nicméně i na krajské úrovni platí, že zlepšení ukazatele plynulosti bytové výstavby v letech 2009-2011 bylo způsobeno zejména prudkým poklesem počtu zahájených staveb. O velkém poklesu zahajované výstavby svědčí, že v roce 2010 pouze ve dvou krajích (Plzeňský a Ústecký) bylo vydáno více stavebních povolení než bylo dokončených bytů a naopak v Praze nebyla zahájena ani polovina počtu dokončených bytů. V roce 2011 bylo takových krajů šest (Moravskoslezský, Zlínský, Jihočeský, Plzeňský a Karlovarský) jako důsledek propadu počtu dokončených bytů.

Tabulka 16 podchycuje mezikrajské odlišnosti meziročního vývoje počtu zahájených bytů v letech 2007-2011.

Mezi lety 1997 a 2011 zdaleka nejvíce vzrostl počet zahájených bytů ve Středočeském kraji (o více než třetinu) a v Libereckém kraji (téměř o 30 %). K mírnému nárůstu počtu zahájených bytů v posledním roce 2011 ve srovnání s rokem 1997 došlo už jenom v kraji Moravskoslezském. Ve všech ostatních krajích již bylo v posledním roce zahájeno méně bytů, relativně největší pokles od roku 1997 do roku 2011 zaznamenal Olomoucký kraj (téměř o polovinu) a zejména pak hlavní město, kde se počet zahajovaných bytů snížil o 57,2 %.

Tab. 16 Indexy vývoje zahajované bytové výstavby 1997-2011 v krajích ČR

Kraj	Index vývoje počtu zahájených bytů v období					
	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2011/1997	2007-2011/ 1997-2001
Hl.m. Praha	86,4	84,0	50,3	95,0	42,8	119,3
Středočeský	116,0	79,0	85,8	90,7	135,5	165,6
Jihočeský	110,6	67,2	93,9	122,3	83,6	87,9
Plzeňský	116,1	84,8	97,5	80,3	89,0	103,4
Karlovarský	130,8	109,9	72,0	119,7	128,8	88,5
Ústecký	95,6	89,2	74,8	98,1	93,2	108,2
Liberecký	127,9	96,5	75,0	72,8	98,6	120,0
Královéhradecký	114,8	81,1	64,6	101,4	74,0	103,5
Pardubický	69,4	119,9	60,2	110,0	90,1	108,2
Vysočina	95,2	86,7	83,6	107,3	68,8	76,9
Jihomoravský	74,7	105,5	77,1	99,0	85,1	112,6
Olomoucký	105,2	80,7	63,2	108,7	56,4	77,3
Zlínský	80,0	80,9	94,5	91,9	69,3	77,2
Moravskoslezský	121,1	79,5	81,7	106,7	112,7	119,5
Česká republika	99,4	85,7	75,4	97,9	83,1	111,4

Na snížení počtu zahajovaných bytů ve většině krajů během celého patnáctiletí má vliv především hospodářská krize posledních let a tedy snížení počtu zahajovaných bytů v roce 2009, 2010 a zejména v posledním roce 2011. Již mezi roky 2008 a 2009 se pouze ve třech krajích ze 14 zvýšil počet zahajovaných bytů, v ostatních krajích došlo k poklesu. Ten se ještě zvýšil v následujícím roce, takže mezi roky 2010 a 2009 došlo k největšímu poklesu v počtu zahajovaných bytů v meziročním srovnání. Všechny kraje zaznamenaly úbytek počtu zahajovaných bytů a v polovině krajů došlo k poklesu o více než čtvrtinu, nejvíce v Pardubickém kraji (o 40 %) a především pak v hlavním městě Praze (o polovinu). Relativně nejmenší úbytek počtu zahajovaných bytů nastal v Plzeňském kraji (o 2,5 %).

Ve srovnání mezi roky 2010 a 2011 byl sice celorepublikový pokles ještě větší, ale už se na něm nepodílely všechny kraje - počet zahajovaných bytů v 7 krajích zvýšil a v 7 krajích snížil. Je ovšem třeba

řící, že to je výsledek kolísání obou ukazatelů (počtu dokončených i zahájených bytů) jednotlivých letech a jednotlivých krajích.

Bytová výstavba v okresech

Přestože okresní úřady byly zrušeny k 31.12.2002, okresy stále existují a představují významnou statistickou jednotku střední řádovostní úrovně podrobnosti (dříve označovanou jako NUTS4, nyní jako LAU1).

V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika dokončených a zahájených bytů. Důležitou okolností pro uvádění analýzy podle okresů je skutečnost, že pro zahajované byty je okres nejnížší územní jednotkou, za které existují dlouhodobě přepočtená data o zahajovaných bytech. Výkaz Stav 2-12 přináší data za sumarizované celé obvody stavebních úřadů, což ovšem znemožňuje zkoumat vývoj podle jednotlivých obcí a velmi značně omezuje zabývat se spádovými obvody správních obvodů obcí s rozšířenou působností (kvůli nedostatečné skladebnosti). Podrobné sestavy jednotlivých údajů za okresy jsou prezentovány v tabulkové příloze.

Dokončené byty v okresech

Celkové změny v rozmístění dokončených bytů do úrovně okresů ukazuje tabulka četnosti okresů z hlediska intenzity bytové výstavby představované počtem dokončených bytů na 1 000 obyvatel v průběhu let 1997–2011. (Tab. 17).

Tab. 17 Četnost okresů podle intenzity bytové výstavby v letech 1997-2011 a v ročním průměru období 1997 - 2011

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel stř. stavu ročně	Počet okresů															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 1,00	15	9	6	5	5	3	5	4	4	9	3	2	1	2	1	1
1,00 – 1,99	35	31	28	22	26	22	21	21	18	19	18	15	20	11	26	19
2,00 – 2,99	22	27	29	27	23	19	33	24	26	24	17	23	20	30	30	36
3,00 – 3,99	3	7	12	16	16	25	10	14	12	12	20	15	17	19	12	13
4,00 a více	2	3	2	7	7	8	8	14	17	13	19	22	19	15	8	8
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
	v %															
Méně než 1,00	19,5	11,7	7,8	6,5	6,5	3,9	6,5	5,2	5,2	11,7	3,9	2,6	1,3	2,6	1,3	1,3
1,00 – 1,99	45,5	40,3	36,4	28,6	33,8	28,6	27,3	27,3	23,4	24,7	23,4	19,5	26,0	14,3	33,8	24,7
2,00 – 2,99	28,6	35,1	37,7	35,1	29,9	24,7	42,9	31,2	33,8	31,2	22,1	29,9	26,0	39,0	39,0	46,8
3,00 – 3,99	3,9	9,1	15,6	20,8	20,8	32,5	13,0	18,2	15,6	15,6	26,0	19,5	22,1	24,7	15,6	16,9
4,00 a více	2,6	3,9	2,6	9,1	9,1	10,4	10,4	18,2	22,1	16,9	24,7	28,6	24,7	19,5	10,4	10,4
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Postupné ožívování bytové výstavby od druhé poloviny devadesátých let a pokles v posledních letech se přehledně projevuje i na okresní úrovni ve změnách četnostního zastoupení v jednotlivých intervalech intenzitního ukazatele. Jestliže například v roce 1997 vykázalo ještě 15 okresů České republiky minimální bytovou výstavbu charakterizovanou intenzitou nižší než jeden dokončený byt na 1 000 obyvatel ročně, v posledních čtyřech letech měly podobnou bytovou výstavbu jen 1-2 okresy. Ve druhém nejnížším intervalu s 1-2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel se postupně významně snižovala četnost zastoupení okresů (z 35 v roce 1997 až na 11 v roce 2010), ale v roce 2011 se opět zvýšila na 26 okresů (třetinu celkového počtu).

Naopak původní počet pěti okresů s ukazatelem vyšším než 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel ročně se do roku 2010 zvýšil téměř sedminásobně na 34 okresů a v roce 2011 stále ještě představoval 20 okresů.

Průměrná hodnota intenzity bytové výstavby za období 1997-2011 byla zdaleka nejčteněji zastoupena v prostředním intervalu s 2-3 dokončenými byty na 1 000 obyvatel, kde se nachází více než 40 % okresů.

V patnáctiletém průměru a současně i v roce 2011 byly v přepočtu na 1 000 obyvatel dokončeny více než čtyři byty v 8 okresech.

Tabulka 18 ukazuje přehled okresů, kde se v průběhu období 1997-2011 a v posledních čtyřech letech 2008, 2009, 2010 a 2011 stavělo nejčastěji. Z výčtu okresů s nejvyššími intenzitními ukazateli je patrné to, co bylo uvedeno již v rámci krajské analýzy, totiž že největší rozmach bytové výstavby nastává především v nejbližším zázemí hlavního města (okres Praha-východ a Praha-západ), ale také i v širším zázemí Prahy (okresy Beroun, Benešov, Mělník a Kladno) a až do roku 2010 i přímo v Praze. Oba příměstské okresy v zázemí Prahy, kam se soustřeďovala především výstavba rodinných domů, se na čelných místech umísťují již od poloviny devadesátých let a zejména zásluhou pozitivního vývoje ve druhé polovině sledovaného období se zde v ročním průměru stavělo v přepočtu na 1 000 obyvatel přes 10 bytů. V těchto okresech, a zvláště pak v okrese Praha-východ, se na dokončené bytové výstavbě zatím projevuje současná hospodářská krize méně než v jiných územích (setrvačnost výstavby).

Suburbanizační tendence se plně projeví rovněž v rozvoji výstavby v zázemí Brna a částečně i Plzně, poněkud méně v zázemí dalších regionálních center, zejména Českých Budějovic, dále pak např. Olomouce, Hradce Králové nebo Jihlavy, kde se rychle rozvíjí suburbanizace v okolí krajského města Jihlavy v dobré poloze při dálnici D1.

Tab. 18 Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Praha-západ	12,0	Praha-západ	18,2	Praha-východ	14,7	Praha-východ	14,8	Praha-východ	11,8
Praha-východ	10,9	Praha-východ	15,5	Praha-západ	11,6	Praha-západ	11,5	Praha-západ	8,7
Brno-venkov	5,0	Beroun	6,8	Brno-venkov	8,0	Beroun	7,2	Brno-venkov	4,8
Hl. město Praha	4,2	Jihlava	6,7	Beroun	6,2	Brno-venkov	6,5	České Budějovice	4,7
Plzeň-sever	4,1	České Budějovice	6,5	Hl. město Praha	6,0	České Budějovice	5,2	Beroun	4,6
Jihlava	4,1	Plzeň-město	5,9	Nymburk	5,6	Kolín	5,2	Benešov	4,4
Beroun	4,0	Brno-venkov	5,7	Mělník	5,5	Hradec Králové	5,0	Mělník	4,1
Plzeň-jih	4,0	Hradec Králové	5,6	Liberec	5,0	Hl. město Praha	4,9	Kladno	4,1
Benešov	3,9	Plzeň-sever	5,3	Olomouc	5,0	Plzeň-sever	4,7	Plzeň-sever	4,0
Domažlice	3,8	Hl. město Praha	5,2	Příbram	4,9	Jihlava	4,7	Rychnov n. Kněžnu	3,9
Průměr ČR	2,9	Průměr ČR	3,7	Průměr ČR	3,7	Průměr ČR	3,5	Průměr ČR	2,7
Česká Lípa	1,5	Chomutov	1,5	Česká Lípa	1,4	Rakovník	1,6	Přerov	1,6
Louny	1,4	Karviná	1,4	Děčín	1,3	Bruntál	1,5	Ostrava-město	1,5
Děčín	1,4	Česká Lípa	1,4	Karviná	1,2	Česká Lípa	1,5	Zlín	1,5
Sokolov	1,3	Rakovník	1,4	Rakovník	1,2	Děčín	1,3	Bruntál	1,5
Ostrava-město	1,2	Ústí nad Labem	1,3	Teplice	1,2	Karviná	1,3	Písek	1,4
Ústí nad Labem	1,2	Děčín	1,3	Sokolov	1,1	Ústí nad Labem	1,2	Ústí nad Labem	1,2
Chomutov	1,1	Šumperk	1,2	Strakonice	1,1	Přerov	1,1	Sokolov	1,2
Teplice	1,1	Louny	1,2	Bruntál	1,0	Teplice	1,0	Děčín	1,1
Karviná	1,0	Teplice	1,0	Chomutov	1,0	Chomutov	0,9	Most	1,0
Most	0,6	Most	0,5	Most	0,8	Most	0,8	Šumperk	0,9
Nejnižší hodnoty:									

Nejnižší intenzita bytové výstavby v průměru let 1997-2011 byla zaznamenána v převážné míře v severních a severozápadních Čechách a na Ostravsku, tedy v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací ekonomiky po roce 1989. Mezi desítkou okresů s nejnižšími intenzitními ukazateli za patnáctileté období se pouze výjimečně objevuje některý okres mimo tyto regiony. Nejvíce zaostávající jsou v tomto směru dlouhodobě Mostecko, Karvinsko a Teplicko. V posledním období se v minimální míře stavělo i mimo uvedené oblasti (například na Rakovnicku). V posledních čtyřech letech má geografické rozložení okresů s nejnižší intenzitou bytové výstavby o něco větší územní rozptyl. I nadále se nejméně

z celé republiky staví na Mostecku, dále se propadá v bytové výstavbě rovněž Chomutovsko. Nicméně v desítkách okresů s nejnižší intenzitou bytové výstavby se objevuje i např. Šumpersko (nejhorší v roce 2011) a v posledních třech letech Bruntálsko. Oblast Jeseníků se tak stává dalším strukturálně postiženým regionem s narůstajícími problémy v bytové výstavbě.

Zahájené byty v okresech

Celostátní rozdíly ve vývoji zahájené výstavby se projevují i na okresní úrovni. Mnohé naznačuje již následující četnostní tabulka okresů podle intervalů hodnot intenzity zahájení bytů. (Tab. 19).

Vývoj počtu zahájených staveb bytů v úhrnu České republiky v letech 1997-2011 se na úrovni okresů odrazil především ve vývoji četnosti nejvyššího intervalu, s intenzitním ukazatelem vyšším než 5 zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Takto vysokou intenzitu zahájené bytové výstavby vykazovalo v roce 1997 (ale také například v letech 2000 a 2001) jen 6 okresů, v roce 2006 však stoupl jejich počet na 18, tedy trojnásobně, poté začala četnost okresů v nejvyšším intervalu nejprve mírně klesat, ale v posledním roce výrazně klesla na pouhé 3 okresy, v nichž dosáhla intenzita bytové výstavby alespoň 5 bytů na 1000 obyvatel. Na druhé straně četnostní interval s nejnižší zahajovanou bytovou výstavbou neměl v žádném roce sledovaného období významnou váhu (v letech 2001 a 2009 se dokonce všude zahájil více než jeden byt v přepočtu na 1 000 obyvatel), vzhledem k tomu, že uvedená časová řada začíná až čtyři roky po největším útlumu zahajovacích prací (v roce 1993).

Tab. 19 Četnost okresů podle intenzity zahájené bytové výstavby v letech 1997-2011 a v ročním průměru období 1997-2010

Interval počtu zahájených bytů na 1 000 obyv. stř. stavu ročně	Počet okresů															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 1,00	4	2	2	2	0	2	4	5	3	1	1	1	0	3	1	0
1,00 – 1,99	13	10	13	10	13	11	10	11	16	5	9	6	13	21	26	8
2,00 – 2,99	27	21	19	22	31	35	24	19	18	23	21	24	26	29	25	23
3,00 – 3,99	17	21	23	26	24	12	15	18	18	19	19	14	18	16	18	30
4,00 – 4,99	10	13	9	11	3	9	8	13	9	11	13	17	5	4	4	10
5,00 a více	6	10	11	6	6	8	16	11	13	18	14	15	15	4	3	6
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
	v %															
Méně než 1,00	5,2	2,6	2,6	2,6	0,0	2,6	5,2	6,5	3,9	1,3	1,3	1,3	0,0	3,9	1,3	0,0
1,00 – 1,99	16,9	13,0	16,9	13,0	16,9	14,3	13,0	14,3	20,8	6,5	11,7	7,8	16,9	27,3	33,8	10,4
2,00 – 2,99	35,1	27,3	24,7	28,6	40,3	45,5	31,2	24,7	23,4	29,9	27,3	31,2	33,8	37,7	32,5	29,9
3,00 – 3,99	22,1	27,3	29,9	33,8	31,2	15,6	19,5	23,4	23,4	24,7	24,7	18,2	23,4	20,8	23,4	39,0
4,00 – 4,99	13,0	16,9	11,7	14,3	3,9	11,7	10,4	16,9	11,7	14,3	16,9	22,1	6,5	5,2	5,2	13,0
5,00 a více	7,8	13,0	14,3	7,8	7,8	10,4	20,8	14,3	16,9	23,4	18,2	19,5	19,5	5,2	3,9	7,8
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Výrazný celostátní úbytek zahájených bytů v roce 2010 se v četnostní tabulce projevil nejen velkým poklesem počtu okresů v nejvyšší četnostní kategorii, ale také značným nárůstem okresů v nejnižších kategoriích. V roce 2011 se nejčtenější kategorií poprvé stala skupina okresů s 1 až 2 byty na 1 000 obyvatel středního stavu (předtím to byly vždy vyšší kategorie, většinou s 2 až 3 byty, která se stala i průměrnou hodnotou za celé období 1997-2011).

Jmenný seznam okresů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele v období 1997-2011 a v posledních čtyřech letech 2008, 2009, 2010 a 2011 je uveden v tabulce 20.

V ročním průměru let 1997-2011 zaznamenaly také v případě zahajovaných bytů nejvyšší intenzitu oba okresy v zázemí hlavního města, které ve fázi zahajování vykazaly, opět díky rozmachu ve druhé polovině

hodnoceného období, ještě vyšší intenzitu bytové výstavby než ve fázi dokončovacích prací (více než 13 zahájených bytů na 1 000 obyvatel). V posledních letech je však u obou okresů patrný zřetelný propad zahajované bytové výstavby, nicméně i tak zůstávají na prvních místech. Mezi deseti okresy s nejméně zahajovanou bytovou výstavbou v průměru let 1997-2011 podobně jako u dokončených bytů nalézáme dále okresy v širším zázemí Prahy (Beroun, Nymburk, Benešov), zázemí Brna, Plzně a Českých Budějovic a také hlavní město Prahu (ale už nikoliv v posledních letech). V posledních čtyřech letech se mimo zázemí velkých měst intenzivně zahajovaly byty zejména na Pardubicku, což je potvrzením výše uvedené tendence většího rozvoje bytové výstavby v krajských městech (včetně jejich zázemí) v posledních letech. V roce 2010 se mezi okresy s největší intenzitou bytové výstavby zařadil kromě výše uvedených už jenom okres Frýdek-Místek, který zahrnuje suburbanizační lokality pro Ostravu.

Tab. 20 Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou zahájené výstavby bytů v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Praha-západ	14,1	Praha-východ	21,0	Praha-západ	11,3	Praha-východ	11,4	Praha-západ	9,0
Praha-východ	12,9	Praha-západ	15,3	Praha-východ	9,5	Praha-západ	10,4	Praha-východ	7,8
Brno-venkov	6,0	Nymburk	8,0	Beroun	8,2	Beroun	6,1	Beroun	6,6
Beroun	5,3	Kolín	7,6	Brno-venkov	6,3	Plzeň-sever	5,9	Kutná Hora	4,7
Nymburk	5,3	Plzeň-sever	7,3	Semily	6,2	Brno-venkov	4,8	České Budějovice	4,7
Plzeň-sever	5,0	Frýdek-Místek	6,5	Mělník	6,1	Rokycany	4,6	Brno-venkov	4,6
Plzeň-jih	4,8	Brno-venkov	6,4	Pardubice	5,7	Kutná Hora	4,3	Nymburk	4,0
České Budějovice	4,7	Mělník	6,2	Chrudim	5,6	Blansko	4,0	Český Krumlov	3,9
Benešov	4,7	Strakonice	6,0	Rychnov n. Kn.	5,6	Kolín	3,9	Plzeň-sever	3,9
Hl. město Praha	4,6	Hl. město Praha	5,6	Plzeň-město	5,4	Jindřichův Hradec	3,8	Frýdek-Místek	3,7
Průměr ČR	3,5	Průměr ČR	4,2	Průměr ČR	3,6	Průměr ČR	2,7	Průměr ČR	2,6
Jeseník	2,1	Hodonín	2,1	Česká Lípa	1,7	Šumperk	1,5	Třebíč	1,6
Děčín	2,0	Brno-město	2,1	Třebíč	1,7	Chomutov	1,5	Chomutov	1,5
Česká Lípa	2,0	Přerov	2,0	Ústí nad Labem	1,6	Přerov	1,4	Kroměříž	1,5
Chomutov	1,8	Děčín	1,9	Zlín	1,6	Teplice	1,4	Teplice	1,5
Teplice	1,6	Třebíč	1,9	Děčín	1,5	Děčín	1,3	Louny	1,3
Ostrava-město	1,5	Teplice	1,9	Karviná	1,4	Ústí nad Labem	1,3	Most	1,3
Ústí nad Labem	1,4	Litoměřice	1,7	Litoměřice	1,4	Karviná	1,2	Děčín	1,2
Most	1,3	Karviná	1,7	Klatovy	1,2	Bruntál	1,0	Karviná	1,2
Sokolov	1,3	Sokolov	1,3	Sokolov	1,2	Most	0,8	Bruntál	1,1
Karviná	1,2	Most	1,0	Most	1,0	Sokolov	0,8	Sokolov	0,9
Nejnižší hodnoty:									

Mezi deseti okresy, které měly v průměru let 1997-2011 nejnižší intenzitu zahajované bytové výstavby, byly podle očekávání výhradně okresy ze strukturálně nejvíce postižených oblastí, tedy ze severních a severozápadních Čech, z Ostravska a na Jesenicku. Ve čtyřech okresech (Karviná, Sokolov, Most a Ústí nad Labem) bylo průměrně ročně zahájeno méně než 1,5 bytu na 1 000 obyvatel. V posledních dvou letech se mimo strukturálně postižené regiony zahajovalo relativně málo bytů také na Třebíčsku, Klatovsku a Zlínsku (Kroměříž, Zlín), což ukazuje, že na Zlínsku se suburbanizace projevuje minimálně. Na Sokolovsku v posledních dvou letech zahajovaná výstavba představovala méně než 1 byt v přepočtu na 1000 obyvatel.

Bytová výstavba ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností

Na základě zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, vznikly nové územně správní celky s působností od 1. ledna 2003. Česká republika má 205 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP), pro potřeby statistických hodnocení se k nim připojuje Praha na stejné řádové územní úrovni. Následující kapitola se zabývá rozmístěním bytové výstavby v období posledních 15 let do těchto správních obvodů, přepočtených na vymezení těchto obvodů k 31.12.2011. Tabulka 21 ukazuje změny v četnosti správních obvodů z hlediska intenzity dokončených bytů na 1 000 obyvatel v průběhu let 1997-2011.

Podobně jako v meziokresním srovnání je i zde patrný významný pokles počtu správních obvodů s nejnižší intenzitou – ze 68 v roce 1997 na 14 v roce 2011. Zároveň ale je třeba opět připomenout, že výrazně vyšší počet v prvních dvou letech hodnoceného období je částečně zkreslen tím, že v těchto letech výkaz Stav 7-99 ještě nezachycoval byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor.

Tab. 21 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle intenzity bytové výstavby v letech 1997-2011

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel stř. stavu ročně	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 1,00	68	44	31	16	26	25	36	16	20	34	20	14	17	11	14	8
1,00 – 1,99	85	91	77	64	69	58	60	66	64	68	61	61	59	57	74	58
2,00 – 2,99	34	41	55	61	54	50	50	52	54	47	50	54	45	67	58	84
3,00 – 3,99	14	19	29	38	33	45	33	30	30	25	20	29	34	31	33	33
4,00 a více	5	11	14	27	24	28	27	42	38	32	55	48	51	40	27	23
Celkem	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
	v %															
Méně než 1,00	33,0	21,4	15,0	7,8	12,6	12,1	17,5	7,8	9,7	16,5	9,7	6,8	8,3	5,3	6,8	3,9
1,00 - 1,99	41,3	44,2	37,4	31,1	33,5	28,2	29,1	32,0	31,1	33,0	29,6	29,6	28,6	27,7	35,9	28,2
2,00 - 2,99	16,5	19,9	26,7	29,6	26,2	24,3	24,3	25,2	26,2	22,8	24,3	26,2	21,8	32,5	28,2	40,8
3,00 - 3,99	6,8	9,2	14,1	18,4	16,0	21,8	16,0	14,6	14,6	12,1	9,7	14,1	16,5	15,0	16,0	16,0
4,00 a více	2,4	5,3	6,8	13,1	11,7	13,6	13,1	20,4	18,4	15,5	26,7	23,3	24,8	19,4	13,1	11,2
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Podobné změny byly zaznamenány v nejvyšším intervalu se čtyřmi a více dokončenými byty na 1 000 obyvatel, kde se četnost správních obvodů zvýšila v období 1997-2007 z 5 na 55 správních obvodů, pak ale klesala až na 27 obvodů v roce 2011.

V ročním průměru patnáctiletého období nalézáme 8 obvodů, kde se v přepočtu na 1 000 obyvatel dokončil méně než jeden byt a naopak ve 23 správních obvodech byla překročena hranice 4 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Zdaleka největší četnost (84 správních obvodů) je patrná v prostředním intervalu 2 až 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel.

V tabulce 22 jsou uvedeny správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v průměru let 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011. Nejvyšší rozsah bytové výstavby v patnáctiletém průměru měřenou intenzitním ukazatelem dokončených bytů měly především příměstské správní obvody v okolí Prahy, Brna a Plzně. Mezi 10 správními obvody s nejvyšší intenzitou bytové výstavby je 5 obvodů v zázemí hlavního města (Černošice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Říčany, Lysá nad Labem a Benešov), dále obvody Kuřim a Šlapanice v zázemí Brna, Holice v zázemí Pardubic a Hradce Králové a Frýdek-Místek v zázemí Ostravy. Jediným obvodem mimo urbanizovaná zázemí velkých měst je tedy obvod Lanškrouna.

Dá se říci, že správní obvody s nejvyšší intenzitou bytové výstavby byly v převážné většině úspěšné v celém průběhu patnáctiletého období. Na prvních třech místech se v podstatě neobjevují jiné obvody než Brandýs nad Labem-St. Boleslav, Říčany a Černošice, které jsou většinou následovány správními obvody v zázemí Brna. V letech 2010 a 2011 se kromě výše uvedených objevují na předních místech i obvody v širším zázemí Brna (Pohořelice a Židlochovice) nebo Prahy (Beroun, Český Brod, Lysá nad Labem).

Nejnižší intenzita bytové výstavby v období 1997-2011 byla, jak již bylo v předchozích analýzách několikrát uvedeno, zaznamenána v převážné míře v severních a v severozápadních Čechách a na Ostravsku, tedy v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací české ekonomiky. Mezi 10 obvodů s nejvíce zaostávající bytovou výstavbou se v těchto regionech nachází hned 8 správních obvodů (Most, Litvínov, Karviná, Bílina, Kraslice, Chomutov, Havířov a Frýdlant). Většinou se v nich nepostavil ani 1 byt ročně v přepočtu na 1 000 obyvatel. Nejnižší hodnotu intenzitního ukazatele v průměru posledních 14 let ovšem vykázal správní obvod Týn nad Vltavou a jen o málo úspěšněji si vedl sousední správní obvod Vodňany. Jde o specifické obvody, kde se v předchozích letech hodně stavělo v důsledku rozvíjející se jaderné elektrárny Temelín. Tyto dva jihočeské obvody se tak stávají v jižních Čechách ostrůvkem s nejnižší bytovou výstavbou v posledních letech.

Tab. 22 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997-2011 a letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Černošice	12,03	Černošice	18,17	Brandýs n.L.-St.B.	14,92	Brandýs n.L.-St.B.	16,44	Říčany	14,49
Brandýs n.L.-St.B.	11,20	Brandýs n.L.-St.B.	16,49	Říčany	14,24	Říčany	12,16	Brandýs n.L.-St.B.	10,10
Říčany	9,18	Říčany	14,00	Šlapanice	13,58	Černošice	11,46	Černošice	8,69
Lysá nad Labem	7,57	Lysá nad Labem	11,29	Černošice	11,60	Beroun	8,79	Dobruška	6,65
Šlapanice	7,02	Šlapanice	8,80	Mikulov	10,02	Pohořelice	8,69	Pohořelice	6,56
Kuřim	6,78	Beroun	8,58	Frýdlant nad Ostr.	9,60	Šlapanice	8,46	Židlochovice	6,54
Benešov	5,04	České Budějovice	7,39	Židlochovice	9,45	Český Brod	7,54	Lysá nad Labem	6,53
Holice	4,96	Jihlava	7,36	Kralupy n. Vltavou	9,09	Kuřim	7,31	Třeboň	6,37
Frýdlant nad Ostr.	4,88	Kralupy n. Vltavou	6,78	Poděbrady	8,65	Kralupy n. Vltavou	6,94	Český Brod	6,33
Lanškroun	4,69	Český Brod	6,47	Beroun	7,05	Židlochovice	6,91	Benešov	5,69
Průměr ČR	2,88	Průměr ČR	3,68	Průměr ČR	3,67	Průměr ČR	3,46	Průměr ČR	2,73
Frýdlant	1,09	Podbořany	0,81	Havířov	0,75	Blatná	0,94	Děčín	0,80
Vodňany	1,04	Pacov	0,80	Rumburk	0,72	Rumburk	0,84	Blatná	0,79
Havířov	0,88	Bystřice n. Pernšt.	0,73	Vítkov	0,71	Most	0,75	Mohelnice	0,75
Chomutov	0,87	Most	0,69	Karviná	0,70	Chomutov	0,68	Šumperk	0,73
Kraslice	0,81	Bílina	0,58	Pacov	0,70	Vítkov	0,57	Most	0,73
Bílina	0,76	Týn nad Vltavou	0,42	Rýmařov	0,54	Karviná	0,53	Bílina	0,72
Karviná	0,73	Karviná	0,42	Aš	0,39	Kraslice	0,43	Ústí nad Orlicí	0,71
Litvínov	0,68	Litvínov	0,27	Konice	0,36	Bílina	0,34	Otrokovice	0,63
Most	0,61	Vítkov	0,21	Týn nad Vltavou	0,35	Broumov	0,29	Luhačovice	0,63
Týn nad Vltavou	0,27	Kraslice	0,07	Bílina	0,29	Týn nad Vltavou	0,00	Týn nad Vltavou	0,00
Nejnižší hodnoty:									

Ve strukturálně postižených regionech silně zaostávala bytová výstavba i v roce 2011. Mezi desítku obvodů s nejnižší intenzitou bytové výstavby se ale dostala řada obvodů na střední Moravě (Luhačovice, Otrokovice, Mohelnice), z jiných oblastí pak správní obvody Ústí nad Orlicí, Blatná na jihu Čech a opět Týn nad Vltavou, kde se v posledních dvou letech podle statistiky ČSÚ dokonce nepostavil vůbec žádný byt.

Bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Od roku 1997 do roku 2011 bylo výkazem Stav 7-99 evidováno ve všech formách výstavby 442 198 dokončených bytů na území České republiky. Úhrnný počet dokončených bytů činil ale 445 952 bytů – rozdíl je dán tím, že v letech 1997 a 1998 nebyly tímto výkazem sledovány byty dokončené v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, byty v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor, které byly tedy zahrnuty do celkových součtů za okresy, kraje a republiku, nebyly ale lokalizovány do obcí, a proto nejsou započteny do údajů za jednotlivé obce, skupiny obcí, ale ani za správní obvody ORP.

Údaje jsou přepočteny na územní členění k 31.12.2011 a zařazení obcí do velikostních kategorií je určeno počtem obyvatel obcí k 31.12.2011. Z tohoto důvodu se data každoročně přepočítávají a zpětně mění za celé sledované období. Změny v poslední době jsou popsány v „metodických vysvětlivkách“.

Z jednotlivých velikostních kategorií se nejvíce stavělo v pěti současných velkoměstech se 100 tis. a více obyvateli, kde 110 390 dokončených bytů představuje čtvrtinu celostátního objemu. S velkým odstupem následují obce se 2-5 tis. obyvateli, kde bylo v hodnoceném období dokončeno 60 562 bytů. Mnohem méně, než by odpovídalo počtu obyvatel velikostní kategorie, se stavělo ve městech s 50-100 tis. obyvateli. Je třeba si ovšem uvědomit, že podstatnou část této velikostní skupiny představují strukturálně postižená města ze severních Čech a z Ostravska. (Tab. 23).

Tab. 23 Počet dokončených bytů v období 1997-2011¹⁾, jejich podíl a intenzita výstavby podle velikostních skupin obcí

Rok, období	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									
	Do 500	500-999	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	10 000 - 19 999	20 000-49 999	50 000-99 999	100 000 a více	Celkem
Počet dokončených bytů v roce, období										
1997	999	1 298	1 587	2 247	1 851	1 806	1 471	1 057	2 843	15 159
1998	1 225	1 612	1 849	2 803	2 005	1 801	1 950	1 401	5 381	20 027
1999	1 461	2 058	2 529	3 082	2 519	2 542	1 821	1 959	5 763	23 734
2000	1 841	2 674	2 859	3 881	2 707	2 158	2 123	1 569	5 395	25 207
2001	1 884	2 736	3 049	3 734	2 399	1 994	2 003	1 945	5 014	24 758
2002	1 950	2 711	3 330	4 659	2 750	2 007	1 944	1 985	5 955	27 291
2003	1 867	2 641	3 236	4 044	2 966	2 214	2 312	1 606	6 241	27 127
2004	2 016	3 112	3 893	4 398	4 102	2 516	2 050	1 979	8 202	32 268
2005	2 191	3 022	3 820	4 254	3 444	2 575	2 630	1 964	8 963	32 863
2006	2 258	2 821	3 691	3 814	2 955	2 293	1 783	2 649	7 926	30 190
2007	2 611	3 706	4 646	5 173	3 628	2 841	2 780	3 098	13 166	41 649
2008	3 086	4 196	4 875	5 131	3 239	2 223	2 631	3 025	9 974	38 380
2009	3 048	4 011	4 861	4 981	2 844	2 681	2 390	2 869	10 788	38 473
2010	3 453	4 717	4 667	4 471	2 482	2 468	2 166	2 835	9 183	36 442
2011	3 044	3 972	3 886	3 890	2 510	1 927	1 864	1 941	5 596	28 630
1997-2001	7 410	10 378	11 873	15 747	11 481	10 301	9 368	7 931	24 396	108 885
2002-2006	10 282	14 307	17 970	21 169	16 217	11 605	10 719	10 183	37 287	149 739
2007-2011	15 242	20 602	22 935	23 646	14 703	12 140	11 831	13 768	48 707	183 574
1997-2011	32 934	45 287	52 778	60 562	42 401	34 046	31 918	31 882	110 390	442 198
Index vývoje										
2008/2007	118,2	113,2	104,9	99,2	89,3	78,2	94,6	97,6	75,8	92,2
2009/2008	98,8	95,6	99,7	97,1	87,8	120,6	90,8	94,8	108,2	100,2
2010/2009	113,3	117,6	96,0	89,8	87,3	92,1	90,6	98,8	85,1	94,7
2011/2010	88,2	84,2	83,3	87,0	101,1	78,1	86,1	68,5	60,9	78,6
Počet bytů na 1 000 obyvatel v roce, období										
1997	1,31	1,50	1,73	1,97	1,93	1,84	1,14	0,87	1,30	1,47
1998	1,61	1,86	2,01	2,46	2,09	1,84	1,51	1,16	2,47	1,95
1999	1,92	2,37	2,73	2,69	2,62	2,60	1,42	1,63	2,66	2,31
2000	2,42	3,07	3,08	3,38	2,82	2,21	1,66	1,31	2,50	2,45
2001	2,41	3,11	3,27	3,26	2,52	2,07	1,58	1,65	2,36	2,42
2002	2,50	3,07	3,56	4,06	2,88	2,09	1,54	1,69	2,83	2,68
2003	2,39	2,98	3,44	3,51	3,11	2,31	1,84	1,38	2,96	2,66
2004	2,57	3,49	4,11	3,80	4,30	2,64	1,64	1,71	3,89	3,16
2005	2,78	3,36	4,00	3,65	3,60	2,70	2,11	1,70	4,24	3,21
2006	2,85	3,11	3,85	3,25	3,08	2,41	1,43	2,29	3,74	2,94
2007	3,27	4,04	4,78	4,37	3,76	2,98	2,24	2,68	6,16	4,03
2008	3,81	4,51	4,94	4,28	3,33	2,32	2,12	2,61	4,59	3,68
2009	3,73	4,26	4,87	4,12	2,92	2,79	1,93	2,48	4,92	3,67
2010	4,19	4,96	4,63	3,68	2,55	2,57	1,76	2,46	4,18	3,46
2011	3,64	4,14	3,83	3,21	2,58	2,02	1,53	1,70	2,56	2,73
1997-2001	1,94	2,39	2,57	2,75	2,39	2,11	1,46	1,32	2,26	2,12
2002-2006	2,62	3,20	3,79	3,65	3,39	2,43	1,71	1,75	3,53	2,93
2007-2011	3,73	4,38	4,61	3,93	3,03	2,54	1,92	2,39	4,47	3,51
1997-2011	2,78	3,35	3,68	3,45	2,94	2,36	1,69	1,81	3,42	2,86

¹⁾ Včetně nástavb a přístavb; od roku 1999 včetně bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Většina velikostních kategorií zaznamenala v roce 2011 pokles počtu nově postavených bytů, z toho nejvíce (o 39,1 %) ve velkoměstech se 100 tis. a více obyvateli (na poklesu se nejvýrazněji podílí Praha). Vzestup, i když velmi malý, zaznamenala jediná kategorie, obce s 5-10 tis. obyvateli, do které patří řada významných suburbanizovaných sídel.

V průměru patnáctiletého období 1997-2011 se nejintenzivněji stavěly a dokončovaly byty ve větších venkovských obcích a v menších městech s 500 až 5 tisíci obyvateli a dále ve velkoměstech s více než 100 tis. obyvateli. V těchto velikostních skupinách obcí byly průměrně dokončovány v přepočtu na 1 000 obyvatel alespoň tři byty. Relativně nejméně se stavělo ve městech s 20-100 tis. obyvateli, kde připadalo na jednoho obyvatele v průměru posledních 15 let jen 1,7-1,8 dokončeného bytu. Zcela nejhorší situace je dlouhodobě ve městech s 20-50 tis. obyvateli. Je zajímavé, že tato velikostní kategorie byla v 80-tých letech 20. století považována tehdejšími urbanisty za optimální velikost města. V souladu s tím, a také v souladu s koncepcí industrializace venkova, byla tato města v období 1961-1995 neúměrně protežována rozsáhlou výstavbou KBV (komplexní bytové výstavby) ve formě panelových sídlišť.

Pouze v jedné velikostní kategorii (5-10 tis. bytů) došlo v roce 2011 ke zvýšení počtu dokončených bytů, ale jde spíše o náhodný výkyv, protože v roce 2010 došlo ke zvýšení počtu dokončených bytů pouze v kategoriích do 1 tisíce obyvatel.

Na druhé straně u malých obcí byla v posledních letech intenzita výstavby i nadále vysoká, až do velikostní kategorie do 2 tis. obyvatel se pohybovala mezi 3-5 byty na 1 000 obyvatel. Je to samozřejmě dáno vysokým podílem suburbanizovaných obcí v těchto kategoriích, ale i jinými, individuálně diferencovanými faktory.

Rozdílná sídelní struktura jednotlivých krajů se pochopitelně promítá i do struktury bytového fondu. Do jaké míry se tato skutečnost projevuje i v mezikrajských diferencích rozmístění bytové výstavby, ukazuje tabulka 24. Nepočítáme-li hlavní město Prahu, pak z krajů se zastoupením velkoměst se zdaleka nejčastěji ve patnáctiletém období 1997-2011 stavělo v Jihomoravském kraji, kde směřovala do Brna více než třetina nových bytů. Naopak počtem obyvatel téměř srovnatelná Ostrava je zastoupena v bytové výstavbě Moravskoslezského kraje v mnohem menší míře (šestinou celkového počtu) a postavilo se v ní pouze cca čtvrtina bytů ve srovnání s Brnem.

Z hlediska dlouhodobé intenzity bytové výstavby zřetelně vystupují obce s 500-10 000 obyvateli Středočeského kraje, kde v každé ze čtyř velikostních skupin byla překročena hranice 5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel (z toho v obcích s 2 000-10 000 obyvateli bylo postaveno dokonce více než 6 bytů na 1 000 obyvatel). O specifické úloze Středočeského kraje ve výstavbě bytů v hodnoceném období svědčí fakt, že z dalších krajů byla hranice 4 dokončených bytů na 1 000 obyvatel překročena již pouze v obcích s 1-2 tis. obyvateli Jihočeského, Plzeňského a Královéhradeckého kraje, v obcích s 2-5 tis. obyvateli Plzeňského kraje, ve městech s 50-100 tis. obyvateli (tedy v Jihlavě) kraje Vysočina a pak také v hlavním městě Praze.

Naopak silně zaostávající (pod úroveň jednoho dokončeného bytu na 1 000 obyvatel) je bytová výstavba v padesátitisícových městech Ústeckého kraje (Teplice, Most, Ústí nad Labem a Děčín) a Moravskoslezského kraje (Karviná, Havířov a Frýdek-Místek) a dále ve městech s 20-50 tis. obyvateli Karlovarského kraje (Cheb a Sokolov) a Ústeckého kraje (Litvínov, Jirkov a Chomutov). K této hranici se pak blíží i bytová výstavba v Ostravě jakožto představiteli velikostní kategorie obcí se 100 000 a více obyvateli v Moravskoslezském kraji a v Kladně (69 tis. obyvatel).

Tab. 24 Rozmístění bytové výstavby podle velikostních skupin obcí a krajů v letech 1997-2011

Kraj	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									
	Do 500	500-999	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	10 000-19 999	20 000-49 999	50 000-99 999	100 000 a více	Celkem
Počet dokončených bytů										
Hl.m. Praha	.	.	.	.	.	.	.	.	74 726	74 726
Středočeský	7 997	12 548	13 522	16 665	12 075	9 913	4 602	1 165	.	78 487
Jihočeský	3 798	2 531	4 266	4 653	3 114	677	3 690	4 525	.	27 254
Plzeňský	2 749	2 736	3 886	5 519	2 573	1 760	651	.	6 180	26 054
Karlovarský	617	1 147	795	1 027	882	1 541	774	1 942	.	8 725
Ústecký	1 470	1 918	1 516	2 225	1 358	2 916	961	2 556	.	14 920
Liberecký	1 149	1 843	1 904	2 132	1 634	903	1 694	.	4 813	16 072
Královéhradecký	2 659	2 865	2 902	2 081	3 499	2 438	1 248	4 084	.	21 776
Pardubický	2 287	2 887	3 351	2 756	1 989	3 627	771	3 691	.	21 359
Vysočina	3 771	2 730	2 097	1 923	2 514	1 950	2 349	3 580	.	20 914
Jihomoravský	2 980	5 864	7 038	8 685	4 646	2 237	4 360	.	19 551	55 361
Olomoucký	1 699	2 657	4 167	3 352	973	1 983	3 357	4 840	.	23 028
Zlínský	1 055	2 899	2 772	3 862	2 745	2 364	4 167	2 320	.	22 184
Moravskoslezský	703	2 662	4 562	5 682	4 399	1 737	3 294	3 179	5 120	31 338
Česká republika	32 934	45 287	52 778	60 562	42 401	34 046	31 918	31 882	110 390	442 198
Počet bytů na 1 000 obyvatel										
Hl.m. Praha	.	.	.	.	.	.	.	.	4,17	4,17
Středočeský	3,64	5,08	5,74	6,41	7,19	3,18	2,34	1,10	.	4,50
Jihočeský	2,90	3,15	4,27	3,37	2,18	1,75	2,19	3,14	.	2,89
Plzeňský	2,72	3,55	4,24	4,12	3,53	2,38	1,89	.	2,47	3,12
Karlovarský	2,78	3,56	2,41	1,72	1,57	1,74	0,89	2,47	.	1,91
Ústecký	2,20	2,29	1,92	1,93	1,44	1,36	0,52	0,64	.	1,20
Liberecký	3,51	2,86	3,73	2,59	1,62	2,25	1,34	.	3,23	2,48
Královéhradecký	2,73	3,21	4,14	2,30	2,31	2,31	1,58	2,84	.	2,63
Pardubický	2,26	3,09	3,79	3,49	2,59	2,34	2,17	2,72	.	2,79
Vysočina	2,52	2,74	2,93	2,92	2,51	2,60	1,80	4,68	.	2,72
Jihomoravský	2,60	3,11	3,62	3,33	3,61	3,31	2,24	.	3,48	3,24
Olomoucký	2,43	2,56	2,70	2,43	1,86	1,81	1,82	3,18	.	2,39
Zlínský	2,25	2,68	2,63	2,74	2,61	2,38	2,49	2,00	.	2,49
Moravskoslezský	2,33	3,19	2,87	3,00	2,26	2,68	1,12	0,79	1,09	1,66
Česká republika	2,78	3,35	3,68	3,45	2,94	2,36	1,69	1,81	3,42	2,86

¹⁾ Včetně nástavb a přístavb; od roku 1999 včetně bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Bytová výstavba v obcích

Počet dokončených bytů v jednotlivých obcích je významným ukazatelem při hodnocení vývoje a rozvoje jednotlivých obcí. Kromě územního plánování slouží i při tvorbě jiných plánovacích dokumentů, např. strategických plánů rozvoje nebo koncepcí bytové politiky. Zejména ve městech střední a větší velikosti, kde je objektivní potřeba bytů největší, je užitečné znát konkrétní počty dokončených bytů, aby bylo možno upozornit na města, kde se daří řešit bytový problém vhodně uplatňovanou bytovou politikou, a naopak varovat před nebezpečím bytové nouze v těch případech, kde bytová výstavba dlouhodobě zaostává ve vazbě na rostoucí počet obyvatel resp. domácností, na případnou imigraci i na rostoucí neuspokojenou poptávku.

K 31.12. 2011 existovalo na území České republiky **6 251 obcí** (včetně 5 vojenských újezdů).

Z tohoto počtu se v období 1997-2011 podle údajů ČSÚ nepostavil ani jeden byt v 240 obcích (3,2 % z úhrnu obcí), tzn. že alespoň jeden byt se postavil v 6 011 obcích, tedy v 96,2 % celostátního úhrnu. Více než 20 bytů bylo postaveno v 2 569 obcích, které tvoří více než dvě pětiny (41,1 %) počtu všech obcí. Z hlediska změn v čase lze uvést, že rozmístění počtu dokončených bytů na území státu je stále plošnější. Jestliže ještě v roce 1997 nebyl ani jeden byt postaven ve 3 748 obcích, v roce 2010 absentovala bytová

výstavba již pouze v 2 317 obcích (tedy v přibližně 37 % celostátního počtu). V roce 2011 ovšem takových obcí bylo 2 414 (38,9 %). Naopak počtu obcí s více než dvaceti dokončenými byty s rozvojem bytové výstavby (přes částečně kolísavý vývoj) až do r. 2008 přibývalo. Teprve v posledních třech letech se projevil mírný pokles počtu obcí, které dokončily více než 20 bytů ročně (Tab. 25).

Tab. 25 Četnost obcí podle počtu dokončených bytů¹⁾ v obci v letech 1997-2011

Interval počtu dokončených bytů v obci	Počet obcí															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
0	3748	3562	3315	3002	3006	2934	3073	2913	2889	2921	2692	2512	2474	2317	2414	240
1-2	1630	1661	1700	1821	1815	1826	1767	1841	1798	1845	1861	1826	1849	1838	1972	599
3-5	467	555	620	729	704	741	735	689	785	751	799	918	932	1025	937	814
6-10	170	214	280	318	329	327	298	348	356	360	413	475	485	572	463	901
11-20	112	125	166	168	205	209	153	215	202	183	245	258	281	271	266	1128
21 a více	124	134	170	213	192	214	225	245	221	191	241	262	230	228	199	2569
Celkem	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251	6251
	v procentech															
0	60,0	57,0	53,0	48,0	48,1	46,9	49,2	46,6	46,2	46,7	43,1	40,2	39,6	37,1	38,6	3,8
1-2	26,1	26,6	27,2	29,1	29,0	29,2	28,3	29,5	28,8	29,5	29,8	29,2	29,6	29,4	31,5	9,6
3-5	7,5	8,9	9,9	11,7	11,3	11,9	11,8	11,0	12,6	12,0	12,8	14,7	14,9	16,4	15,0	13,0
6-10	2,7	3,4	4,5	5,1	5,3	5,2	4,8	5,6	5,7	5,8	6,6	7,6	7,8	9,2	7,4	14,4
11-20	1,8	2,0	2,7	2,7	3,3	3,3	2,4	3,4	3,2	2,9	3,9	4,1	4,5	4,3	4,3	18,0
21 a více	2,0	2,1	2,7	3,4	3,1	3,4	3,6	3,9	3,5	3,1	3,9	4,2	3,7	3,6	3,2	41,1
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ V letech 1997 a 1998 bez bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

K vývoji počtu obcí s dokončovanými byty je však nutno uvést, že byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor jsou statistickým výkazem podchycovány teprve od roku 1999, takže pro roky 1997 a 1998 v celkových součtech chybí.

Tabulka 26 uvádí jmenný seznam obcí se 375 a více dokončenými byty v úhrnu za patnáctileté období 1997-2011 (tj. 25 dokončených bytů průměrně ročně). Za tyto obce je uveden celkový počet dokončených bytů a intenzita bytové výstavby za období 1997-2011 a dále počet obyvatel k 31.12.2011.

Z celkového počtu 153 obcí se přirozeně jedná převážně o větší a středně velká města, avšak mezi souborem obcí s největším počtem postavených bytů lze nalézt i některé menší obce, případně obce, v nichž počet výrazně vzrostl během sledovaného období právě zásluhou mohutné bytové výstavby. Příkladem mohou být Milovice, kde se během 15 let postavilo 1 357 bytů, a to z velké části rozsáhlou přestavbou budov využívaných původně sovětskou vojenskou posádkou. Ještě větší objem bytové výstavby byl realizován v Jesenici a Hostivici, ležících v bezprostředním zázemí Prahy, kde se stavělo v převážné míře pro obyvatelstvo vázané na hlavní město. Přitom zde významnou roli hrály vedle rodinných domů také novostavby bytových domů.

Ostatní menší obce s rozsáhlými stavebními aktivitami v letech 1997-2011 jen potvrzují již zmíněný proces suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst po roce 1990. V zázemí Prahy se jedná o následující obce: Šestajovice, Rudná, Odolena Voda, Klecany, Zdíby, Kamenice, Chýně, Velké Přílepy, Psáry, Nupaky, Průhonice, Vestec, Hovorčovice, Horoměřice, Nehvizdy, Květnice, Dolní Břežany, Zeleneč, Bašť a Jirny. K nim se přiřazují také menší města v nejbližším i širším okolí Prahy, kromě Milovic dále Roztoky, Čelákovice, Králův Dvůr, Úvaly a Týnec nad Sázavou.

Tab. 26 Obce s největším počtem bytů dokončených v úhrnu let 1997-2011

Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2011	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2011	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2011
	abs.	na 1 000 obyv.			abs.	na 1 000 obyv.			abs.	na 1 000 obyv.	
Praha	74 726	4,17	1 241 664	Čáslav	733	4,88	10 157	Český Těšín	497	1,27	25 154
Brno	19 551	3,48	378 965	Králův Dvůr (o.Beroun)	720	7,93	6 998	Vestec (o.Pha-z.)	488	25,25	2 145
Plzeň	6 180	2,47	167 302	Odolena Voda (o.P-v.)	718	9,92	5 542	Hovorčovice (o.Pha-v.)	484	23,84	2 130
Ostrava	5 120	1,09	299 622	Rožnov p.Radh.	717	2,74	16 877	Orlová	479	0,94	30 988
Olomouc	4 840	3,18	99 529	Pelhřimov	706	2,83	16 318	Lysá nad Labem	476	3,80	8 802
Liberec	4 813	3,23	102 005	Trutnov	698	1,47	30 957	Nehvizdy (o.Pha-v.)	468	25,77	2 077
České Budějovice	4 525	3,14	93 620	Tišnov	686	5,43	8 714	Horoměřice (o.Pha-z.)	468	13,03	3 509
Hradec Králové	4 084	2,84	93 490	Lanškroun	682	4,57	10 117	Tachov	467	2,46	12 676
Pardubice	3 691	2,72	89 552	Haviřov	680	0,53	78 503	Vrchlabí	465	2,38	12 665
Jihlava	3 580	4,68	50 669	Mělník	670	2,32	19 532	Planá n.Luž. (o.Tábor)	463	9,45	3 841
Zlín	2 320	2,00	75 660	Děčín	664	0,85	50 311	Ústí nad Orlicí	457	2,04	14 582
Jesenice (o.Pha-z.)	2 140	36,82	7 036	Klecany (o.Pha-v.)	660	20,62	2 951	Boskovice	452	2,69	11 417
Prostějov	2 015	2,89	44 387	Klatovy	651	1,89	22 479	Květnice (o.Pha-v.)	451	65,25	1 307
Karlovy Vary	1 942	2,47	50 594	Zdíby (o.Pha-v.)	643	27,49	2 786	Litvínovice (o.Č.Bud.)	446	19,33	2 224
Hostivice (o.Pha-z.)	1 907	23,02	7 506	Vysoké Mýto	638	3,44	12 470	Dolní Břežany (o.P-z.)	445	14,97	3 430
Kolín	1 808	3,96	31 042	Železná Ruda (o.Klat.)	633	20,59	1 817	Cheb	442	0,89	33 067
Mladá Boleslav	1 683	2,55	44 252	Svitavy	631	2,43	17 038	Moravany (o.Brno-v.)	441	19,92	2 283
Znojmo	1 541	2,91	34 073	Hlučín	629	2,93	14 122	Uničov	436	2,36	11 810
Uherské Hradiště	1 472	3,71	25 454	Jičín	624	2,52	16 576	Rudoltice (o.Ústí/O)	430	24,70	1 767
Milovice (o.Nymburk)	1 357	15,13	9 800	Slaný	623	2,72	15 353	Prachatice	430	2,44	11 332
Kroměříž	1 294	2,95	28 971	Harrachov (o.Semily)	618	24,97	1 554	Hranice	429	1,46	18 804
Tábor	1 276	2,35	35 096	Kamenice (o.Pha-v.)	618	13,08	4 043	Týnec n.Sáz. (o.Ben.)	426	5,30	5 599
Opava	1 276	1,42	58 281	Špindl. Mlýn (o.Trut.)	617	31,83	1 173	Sezemice (o.Pardub.)	425	8,88	3 568
Kuřim	1 243	8,60	10 833	Bílovice n.Sv. (o.Bo-v.)	612	15,28	3 590	Jaroměř	425	2,21	12 618
Brandýs n/L-St.B	1 215	5,09	17 389	Břeclav	612	1,63	25 015	Karviná	425	0,44	58 833
Jablonec n.Nisou	1 168	1,72	45 206	Černošice	600	7,68	6 447	Zeleneč (o.Pha-v.)	423	14,95	2 936
Kladno	1 165	1,10	68 682	Chýně (o.Pha-z.)	598	43,46	1 930	Holice	423	4,45	6 491
Beroun	1 160	4,31	18 778	Vejpnice (o.Plz.-s.)	598	14,14	3 757	Přeštice	423	4,28	7 212
Poděbrady	1 112	5,53	13 894	Uherský Brod	587	2,24	16 835	Bašť (o.Pha-v.)	420	37,26	1 631
Roztoky (o.Pha-z.)	1 100	11,47	7 839	Turnov	584	2,68	14 400	Slavkov u Brna	420	4,65	6 227
Benešov	1 068	4,38	16 460	Příbram	581	1,09	33 793	Domažlice	420	2,54	11 031
Havlíčkův Brod	1 057	2,89	23 549	Velké Přílepy (o.P-z.)	580	25,31	2 984	Varnsdorf	420	1,75	15 802
Říčany	1 047	5,92	13 856	Most	571	0,56	67 058	Vsetín	414	0,96	26 976
Valaš.Meziříčí	987	2,40	26 793	Čeládná (o.F.-Mís.)	562	17,27	2 415	Krnov	413	1,08	24 658
Přerov	986	1,38	45 082	Rychnov n.Kněž.	559	3,20	11 325	Litovel	410	2,72	9 921
Třebíč	969	1,66	37 575	Humpolec	555	3,34	10 910	Mariánské Lázně	406	1,89	13 554
Třinec	955	1,66	36 745	Náchod	550	1,74	20 665	Teplice	402	0,52	50 384
Blansko	953	3,07	20 769	Modřice (o.Brno-v.)	545	9,39	4 742	Kopřivnice	400	1,13	22 825
Ústí nad Labem	919	0,64	94 258	Ostrov	541	2,07	17 222	Šternberk	397	1,89	13 605
Šestajovice (o.Pha-v.)	914	34,66	3 037	Kadaň	537	2,01	18 062	Zábřeh	394	1,82	13 977
Vyškov	868	2,60	21 598	Mikulov	535	4,69	7 374	Srubec (o.Č.Bud.)	393	21,30	1 948
Písek	855	1,91	29 729	Kutná Hora	530	1,65	20 604	Kunovice (o.Uh.Hr.)	393	4,98	5 499
Rudná (o.Pha-z.)	839	15,47	4 662	Psáry (o.Pha-z.)	529	14,99	3 422	Žatec	393	1,33	19 267
Čelákovice (o.Pha-v.)	811	5,12	11 615	Úvaly (o.Pha-v.)	526	6,92	6 037	Česká Třebová	391	1,56	15 994
Strakonice	803	2,26	23 027	Česká Lípa	526	0,90	37 168	Hodonín	386	0,97	25 259
Frýdek-Místek	798	0,88	57 747	Dobřany (o.Plz.-j.)	522	5,94	6 107	Nové Město n.M.	385	2,55	9 784
Třeboň	789	5,89	8 598	Nupaky (o.Pha-v.)	521	123,87	966	Staré Město (o.Uh.Hr.)	380	3,74	6 838
Otrokovice	773	2,71	18 456	Kralupy n.Vlt.	517	1,97	18 098	Jimny (o.Pha-v.)	378	16,02	2 371
Chrudim	771	2,17	23 217	Průhonice (o.Pha-z.)	506	15,71	2 606	Nové Město na M.	378	2,40	10 247
Jindřich.Hradec	756	2,22	21 853	Šlapanice	505	5,16	6 989	Bystřice (o.Benešov)	375	6,23	4 335
Bruntál	743	2,82	16 992	Rokycany	499	2,35	14 001	Hustopeče	375	4,23	5 869

Kromě hlavního města se další suburbanizované obce nacházejí v zázemí Brna (Bílovice nad Svitavou, Modřice a Moravany), Plzně (Vejrnice), Českých Budějovic (Litvínovice a Srubec) a Pardubic (Sezemice).

V seznamu obcí s rozsáhlou bytovou výstavbou se nacházejí i čtyři horské obce (Železná Ruda, Harrachov, Špindlerův Mlýn a Čeladná), které jsou atraktivní pro bytovou výstavbu rekreačních bytů, většinou ve formě apartmánů. Nutno však zdůraznit, že se zde jedná o růst tzv. „druhého bydlení“, a to ještě ve spekulativní podobě, které nijak neodpovídá poptávce po trvalém bydlení.

Intenzitu bytové výstavby na 1 000 obyvatel středního stavu v období 1997-2011 průměrně ročně vyšší než 15 bytů uvádí tabulka 27.

Tab. 27 Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v úhrnu let 1997-2011

Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2011	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2011	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2011
	na 1 000 obyv.	abs.			abs.	na 1 000 obyv.			abs.	na 1 000 obyv.	
Nupaky (o.P-v.)	123,87	521	966	Pětihosty (o.P-v.)	23,94	48	204	Čeladná (o.F.-M.)	17,27	562	2 415
Nová Ves (o.P-v.)	67,37	273	675	Hovorčovice (o.P-v.)	23,84	484	2 130	Janov (o.Děčín)	17,22	61	313
Květnice (o.P-v.)	65,25	451	1 307	Horoušany (o.P-v.)	23,49	194	971	Dobročovice (o.P-v.)	17,14	39	250
Herink (o.P-v.)	54,75	91	413	Křenice (o.P-v.)	23,28	108	531	Vysoká n. Labem (o.HK)	16,98	217	1 348
Němčice (o.Pard.)	49,92	163	526	Jenštejn (o.P-v.)	23,10	206	925	Letkov (o.PI.-m.)	16,92	99	608
Ostružná (o.Jes.)	48,19	117	170	Hostivice (o.P-z.)	23,02	1 907	7 506	Vysoká (o.H.Brod)	16,81	31	199
Chýně (o.P-z.)	43,46	598	1 930	Šimonovice (o.Lib.)	22,49	167	883	Borek (o.P-v.)	16,70	48	274
Říčky v Orl.h. (o.RK)	41,83	54	89	Doubravčice (o.Kolín)	21,61	95	509	Hradešín (o.Kolín)	16,61	53	339
Zlatá (o.P-v.)	41,39	56	209	Srubec (o.ČB)	21,30	393	1 948	Řitka (o.P-z.)	16,56	179	1 005
Svémyslice (o.P-v.)	39,88	83	321	Čakovičky (o.Měl.)	21,08	105	535	Věžnice (o.Jihl.)	16,46	37	156
Trnová (o.P-z.)	37,77	76	313	Mratín (o.P-v.)	20,95	226	1 245	Husinec (o.P-v.)	16,38	233	1 325
Bašť (o.P-v.)	37,26	420	1 631	Nasavrky (o.Tábor)	20,77	14	82	Rebešovice (o.Brno-v)	16,33	159	841
Jesenice (o.P-z.)	36,82	2 140	7 036	Klecany (o.P-v.)	20,62	660	2 951	Měšice (o.P-v.)	16,30	284	1 645
Šestajovice (o.P-v.)	34,66	914	3 037	Železná Ruda (o.Klat.)	20,59	633	1 817	Hrušovany (o.Chom.)	16,16	82	522
Zlončice (o.Měl.)	33,05	134	524	Hlincová Hora (o.ČB)	20,49	78	370	Líbeznice (o.P-v.)	16,15	357	2 144
Špindlerův Mlýn (o.Trut.)	31,83	617	1 173	Sedlec (o.P-v.)	20,12	57	264	Jirny (o.P-v.)	16,02	378	2 371
Nová Pláň (o.Brunť.)	30,80	15	49	Česká (o.Brno-v)	20,05	211	925	Albrechtice v J. (o.JN)	15,98	79	346
Statenice (o.P-z.)	30,32	368	1 287	Modrava (o.Klat.)	19,93	16	69	Popovičky (o.P-v.)	15,96	49	323
Bradlec (o.MB)	30,01	305	1 169	Moravany (o.Brno-v)	19,92	441	2 283	Svinaře (o.Ber.)	15,95	80	573
Postřizín (o.Měl.)	29,90	184	809	Přezletice (o.P-v.)	19,74	240	1 150	Čížov (o.Jihl.)	15,93	41	233
Holubice (o.P-z.)	28,40	341	1 616	Roudné (o.ČB)	19,71	195	1 034	Lichoceves (o.P-z.)	15,86	49	358
Dolní Pěna (o.J.Hr.)	27,70	59	276	Litvínovice (o.ČB)	19,33	446	2 224	Malá Úpa (o.Trut.)	15,82	31	148
Zdiby (o.P-v.)	27,49	643	2 786	Pěčnov (o.Prach.)	19,11	22	134	Zahořany (o.P-z.)	15,81	45	250
Popůvky (o.Brno-v)	27,42	309	1 275	Dlouhá Stráň (o.Brunť.)	19,02	19	84	Kanice (o.Brno-v)	15,80	139	820
Lipno n.Vltavou (o.ČK)	27,36	230	651	Srnjedy (o.Pard.)	19,00	140	626	Březina (o.Jičín)	15,80	14	82
Jenišov (o.KV)	26,45	189	824	Brada-Rybníček (o.Jičín)	18,95	25	133	Babice (o.P-v.)	15,77	83	799
Předboj (o.P-v.)	26,20	155	678	Spojil (o.Pard.)	18,94	90	447	Nové Hutě (o.Prach.)	15,77	21	82
Čtyřkoly (o.Ben.)	25,90	137	574	Nučice (o.P-z.)	18,45	306	1 880	Průhonice (o.P-z.)	15,71	506	2 606
Nehvizdy (o.P-v.)	25,77	468	2 077	Kunice (o.P-v.)	18,41	196	1 192	Bubovice (o.Ber.)	15,61	58	399
Boží Dar (o.KV)	25,48	63	204	Bílý Kámen (o.Jihl.)	18,31	51	251	Rančívov (o.Jihl.)	15,49	55	361
Velké Přílepy (o.P-z.)	25,31	580	2 984	Kvilda (o.Prach.)	18,25	45	167	Rudná (o.P-z.)	15,47	839	4 662
Vestec (o.P-z.)	25,25	488	2 145	Záměstí-Blata (o.Jičín)	18,00	24	122	Malenovice (o.F.-M.)	15,39	102	624
Harrachov (o.Sem.)	24,97	618	1 554	Louňovice (o.P-v.)	17,90	150	922	Horská Kvilda (o.Klat.)	15,35	14	76
Dolní Třebonín (o.ČK)	24,95	339	1 292	Bedřichov (o.Jabl/N)	17,85	69	322	Bílovice n.Sv. (o.Bo-v)	15,28	612	3 590
Rudoltice (o.Ústí/O)	24,70	430	1 767	Březová-Oleško (o.P-z.)	17,68	136	834	Bořanovice (o.P-v.)	15,24	118	707
Hlušovice (o.Olom.)	24,70	165	791	Dřevčice (o.P-v.)	17,62	138	717	Milovice (o.Nymb.)	15,13	1 357	9 800
Svárov (o.Klad.)	24,42	109	494	Zlonín (o.P-v.)	17,57	58	348	Lety (o.P-z.)	15,07	209	1 354
Sulice (o.P-v.)	23,97	355	1 470	Vídov (o.ČB)	17,38	92	523	Černolice (o.P-z.)	15,02	46	342

Tato tabulka obsahuje stejné ukazatele, kromě absolutního a relativního ukazatele bytové výstavby 1997-2011 ještě počet obyvatel k 31.12.2011, protože právě velikost obce je klíčová při hodnocení

významnosti intenzity bytové výstavby. Z hlediska porovnání intenzitního ukazatele vynikají mezi obcemi s nejrozsáhlejší bytovou výstavbou pochopitelně obce menší velikosti.

Nejvyšší intenzita byla v obci Nupaky v bezprostředním sousedství Prahy (123,87 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu 1997-2011), které tak nahradily obec Květnice v podobné poloze (78,53 bytů na 1 000 obyvatel 1997-2010). Na následujících místech jsou především další obce v suburbanizovaném zázemí Prahy (Nová Ves, Květnice, Herink, atd.), v zázemí dalších regionálních center (Němčice u Pardubic, Popůvky u Brna, Jenišov u Karlových Varů), případně dalších měst (Bradlec u Mladé Boleslavi, Dolní Pěna u Jindřichova Hradce). Často se zde objevují horské nebo obecně rekreační obce (Ostružná, Říčky v Orlických horách, Špindlerův Mlýn, Lipno nad Vltavou), kde rozsáhlá výstavba bytů v apartmánech (velmi často vzniklá transformací ubytovacích zařízení, např. bývalých hotelů ROH) nemá nic společného s obyvatelstvem obce.

Pro zajímavost je možné uvést data za rok 2011, i když nemají příliš velkou vypovídací schopnost, protože se jedná ve velké většině o náhodné jednorázové výkyvy. Na první místě byla ovšem obec Nupaky s intenzitou 181,11 bytů na 1 000 obyvatel, na 4. místě obec Zlatá (131,58) a na 6. místě obec Nová Ves (112,24), které patří do dlouhodobě se rozvíjejícího okolí Prahy. Naproti tomu obce Skryje (173,08) u Brna, Srní (131,78) a Modrava (114,75) v okrese Klatovy představují uvedený výkyv, protože jsou výsledkem relativně jednorázového vyššího objemu dokončených bytů v relativně malé obci.

Podobně v roce 2010 nejvyšší intenzitu dosáhla obec Říčky v Orlických horách (467,39), protože v roce 2010 vzniklo 43 nových bytů (které jsou ale určeny převážně k rekreačním účelům) v obci s méně než 100 obyvateli. Právě proto je vhodnější uvádět údaje za delší období (nejlépe 1997-2011), které tyto výkyvy vyrovnává.

Bytová výstavba ve vybraných městech (a obcích)

Převážná většina bytového fondu České republiky (66,3 % při sčítání v roce 2001) je koncentrována do měst a obcí s 5 tis. a více obyvateli (podle stavu k 31.12.2011). Vzhledem k neustálému nárůstu počtu domácností vzrůstá tlak na novou bytovou výstavbu právě ve městech, kde existuje největší reálná potřeba zejména nájemních bytů. Následující kapitola je věnována rozmístění dokončených bytů do vybraných měst a obcí, které jsou rozděleny do dvou statistických kategorií – na města s 10 tis. a více obyvateli a potom na vybraná města a obce do 10 000 obyvatel, která zahrnují tři skupiny obcí: „malá“ města s 5 tis.-10 tis. obyvateli, 12 měst s méně než 5 tis. obyvateli, která jsou ale obcemi s rozšířenou působností a konečně 4 obce, které nejsou městy, ale mají více než 5 tis. obyvatel (Jesenice v okrese Praha-západ, Bystřice v okrese Frýdek-Místek a Dolní Lutyně a Petrovice u Karviné v okrese Karviná).

V úhrnu let 1997-2011 bylo ve městech s 10 tis. a více obyvateli postaveno 208 236 bytů (bez bytů dokončených v domovech-penzionech a domovech pro seniory, bytů v nebytových budovách a bez bytů realizovaných stavebními úpravami nebytových prostor v letech 1997 a 1998). Tento počet znamenal průměrné roční dokončování 2,51 staveb bytů na 1 000 obyvatel. Touto hodnotou stále desetitisícová města zaostávají za celostátní úrovní (2,86 jako součet obcí, 2,88 včetně bytů, které v roce 1997 a 1998 nebyly to obcí lokalizovány). Naproti tomu intenzitní ukazatel za vybrané obce s méně než 10 tis. obyvateli, který dosáhl hodnoty 2,97 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v ročním průměru, byl mírně nadprůměrný.

Vývoj četností měst s 10 tis. a více obyvateli v jednotlivých intervalech intenzitního ukazatele zobrazený v tabulce 28 ukazuje snižování počtu měst s nejnižším intervalem intenzitního ukazatele za posledních 15 let (z 65 na 32 měst v roce 2010, 41 v roce 2011) a zvyšování četnosti měst v nejvyšším intervalu s 5 a více dokončenými byty na 1 000 obyvatel (ze 7 na 21 měst v roce 2007) a pak postupný pokles s propadem na 5 měst v roce 2011.

Tab. 28 Četnost měst s 10 000 a více obyvateli podle intenzity bytové výstavby v období 1997-2011

Interval počtu dok. bytů na 1 000 obyv. stř. st. ročně	Počet měst															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 1,00	65	54	44	40	50	51	50	39	46	62	45	34	39	32	41	25
1,00 – 1,99	33	40	32	43	35	37	38	45	24	25	31	37	34	48	51	43
2,00 – 2,99	18	16	27	24	19	15	15	19	27	12	17	24	15	16	20	42
3,00 – 3,99	6	10	11	11	13	15	11	8	12	10	11	15	19	14	10	10
4,00 – 4,99	2	6	8	5	7	5	10	8	9	14	6	6	9	4	4	6
5,00 a více	7	5	9	8	7	8	7	12	13	8	21	15	15	17	5	5
Celkem	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
	v %															
Méně než 1,00	49,6	41,2	33,6	30,5	38,2	38,9	38,2	29,8	35,1	47,3	34,4	26,0	29,8	24,4	31,3	19,1
1,00 – 1,99	25,2	30,5	24,4	32,8	26,7	28,2	29,0	34,4	18,3	19,1	23,7	28,2	26,0	36,6	38,9	32,8
2,00 – 2,99	13,7	12,2	20,6	18,3	14,5	11,5	11,5	14,5	20,6	9,2	13,0	18,3	11,5	12,2	15,3	32,1
3,00 – 3,99	4,6	7,6	8,4	8,4	9,9	11,5	8,4	6,1	9,2	7,6	8,4	11,5	14,5	10,7	7,6	7,6
4,00 – 4,99	1,5	4,6	6,1	3,8	5,3	3,8	7,6	6,1	6,9	10,7	4,6	4,6	6,9	3,1	3,1	4,6
5,00 a více	5,3	3,8	6,9	6,1	5,3	6,1	5,3	9,2	9,9	6,1	16,0	11,5	11,5	13,0	3,8	3,8
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

V průměru let 1997-2011 byl nejvyšší počet měst v intervalu s 1 až 2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel a jenom o málo menší v další kategorii se 2 až 3 dokončenými byty na 1 000 obyvatel, přitom ve více než polovině měst s 10 tis. a více obyvateli stavěny méně než dva byty na 1 000 obyvatel průměrně ročně. Pouze jedenáct desetitisícových měst vykázalo ve sledovaném období intenzitu vyšší než 4 byty průměrně ročně na 1 000 obyvatel.

Tab. 29 Četnost vybraných měst a obcí s méně než 10 000 obyvateli¹⁾ podle intenzity bytové výstavby v období 1997-2011

Interval počtu dok. bytů na 1 000 obyv. stř. st. ročně	Počet vybraných měst a obcí															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 1,00	66	59	43	37	36	35	47	40	46	52	32	35	36	34	40	7
1,00 – 1,99	39	42	43	41	44	46	34	38	40	48	47	46	47	55	46	47
2,00 – 2,99	14	21	22	25	25	26	17	21	15	18	25	24	21	27	24	50
3,00 – 3,99	14	9	18	11	24	14	13	17	13	7	14	16	17	9	15	21
4,00 – 4,99	5	4	8	14	6	6	8	4	9	8	12	8	8	9	9	12
5,00 a více	16	19	20	26	19	27	35	34	31	21	24	25	25	20	20	17
Celkem	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	v %															
Méně než 1,00	42,9	38,3	27,9	24,0	23,4	22,7	30,5	26,0	29,9	33,8	20,8	22,7	23,4	22,1	26,0	4,5
1,00 – 1,99	25,3	27,3	27,9	26,6	28,6	29,9	22,1	24,7	26,0	31,2	30,5	29,9	30,5	35,7	29,9	30,5
2,00 – 2,99	9,1	13,6	14,3	16,2	16,2	16,9	11,0	13,6	9,7	11,7	16,2	15,6	13,6	17,5	15,6	32,5
3,00 – 3,99	9,1	5,8	11,7	7,1	15,6	9,1	8,4	11,0	8,4	4,5	9,1	10,4	11,0	5,8	9,7	13,6
4,00 – 4,99	3,2	2,6	5,2	9,1	3,9	3,9	5,2	2,6	5,8	5,2	7,8	5,2	5,2	5,8	5,8	7,8
5,00 a více	10,4	12,3	13,0	16,9	12,3	17,5	22,7	22,1	20,1	13,6	15,6	16,2	16,2	13,0	13,0	11,0
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel tvoří všechna města a obce s 5 000-9 999 obyvateli a dále 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

I u vybraných měst a obcí s méně než 10 000 obyvateli (tabulka 29) se od roku 1997 snižovala četnost intervalu s nejnižší intenzitou bytové výstavby (ze 66 na 34 obce v roce 2010, 40 v roce 2011). Počet obcí

s intenzitou bytové výstavby vyšší než 5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel se během 14 let zvýšil jen minimálně, na rozdíl od desetitisícových měst měl nejvyšší interval vysokou četnost již ve výchozím roce sledovaného období. Pozitivní je posun nejčtetnějšího intervalu z oblasti s nejnižší hodnotou intenzitního ukazatele do kategorie s 1-2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel v posledních pěti letech (2007-2011). Přesto i v této velikostní kategorii ještě ani v posledním roce sledovaného období neměla většina menších měst a vybraných obcí intenzitu bytové výstavby vyšší než dva dokončené byty na 1 000 obyvatel. V průměru let 1997-2011 byly ve více než 60 % všech vybraných obcí dokončeny v přepočtu na 1 000 obyvatel 1 až 3 byty. Necelá pětina obcí této kategorie zaznamenala v patnáctiletém úhrnu intenzitu bytové výstavby vyšší než 4 dokončené byty na 1 000 obyvatel. Naopak jen v 7 obcích (4,6 % úhrnu) byl v přepočtu na 1 000 obyvatel zkolaudován méně než jeden byt. Celkově je zajímavé, že rozdíl mezi roky 2010 a 2011 je mnohem menší, než u měst s 10 tis. a více obyvateli.

Jmenovitý přehled měst s 10 tis. a více obyvateli s nejvyššími a s nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele průměrně ročně v období 1997-2011 a v jednotlivých letech 2008-2011 podává tabulka 30.

V průměru let 1997-2011 se nejintenzivněji stavělo v desetitisícových městech středních Čech, která reprezentují zázemí Prahy, ať již bezprostřední (vedle hlavního města Prahy se jedná o Brandýs nad Labem-St. Boleslav, Říčany a Čelákovice), nebo v širším vymezení (Poděbrady, Čáslav, Benešov a Beroun). Mezi deseti městy s nejvyšší intenzitou bytové výstavby během 15 let ovšem zcela dominuje s 9,13 dokončenými byty na 1 000 obyvatel Kuřim, která patří do nejbližšího zázemí města Brna. Ve východních Čechách se relativně nejvíce stavělo v Lanškrouně. Kategorii měst s 50-100 tis. obyvateli, která je jinak v bytové výstavbě nejvíce zaostávající, zastupuje Jihlava.

Tab. 30 Města s 10 000 a více obyvateli s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2011	2008	2009	2010	2011					
Nejvyšší hodnoty:									
Kuřim	8,60	Říčany	19,26	Poděbrady	15,94	Beroun	11,32	Brandýs n.L.-St.Bol.	9,33
Říčany	5,92	Čelákovice	9,80	Hlučín	12,14	Vysoké Mýto	9,39	Říčany	8,76
Poděbrady	5,53	Jihlava	9,78	Brandýs n.L.-St.Bol.	11,36	Pelhřimov	8,57	Benešov	8,62
Čelákovice	5,12	Kolín	7,60	Uherské Hradiště	9,86	Brandýs n.L.-St.Bol.	8,27	Čelákovice	6,91
Brandýs n.L.-St.Bol.	5,09	Hradec Králové	6,25	Říčany	8,21	Čáslav	7,68	Strakonice	5,39
Čáslav	4,88	Písek	6,24	Olomouc	6,93	Velké Meziříčí	6,94	Český Krumlov	4,63
Jihlava	4,68	Plzeň	5,58	Vrchlabí	6,61	Říčany	6,50	Beroun	4,60
Lanškroun	4,57	Kuřim	5,49	Hlinsko	6,34	Boskovice	6,28	České Budějovice	4,37
Benešov	4,38	Znojmo	5,44	Domažlice	6,30	Jihlava	6,27	Vyškov	4,07
Beroun	4,31	Praha	5,16	Liberec	6,27	Uničov	6,02	Velké Meziříčí	3,91
Průměr měst¹⁾	2,51	Průměr měst¹⁾	3,23	Průměr měst¹⁾	3,37	Průměr měst¹⁾	3,00	Průměr měst¹⁾	2,06
Ústí nad Labem	0,64	Děčín	0,38	Bruntál	0,35	Hranice	0,42	Boskovice	0,53
Bílina	0,59	Nový Jičín	0,37	Třebíč	0,31	Mladá Boleslav	0,34	Veselí nad Moravou	0,52
Neratovice	0,58	Česká Lípa	0,26	Havířov	0,31	Bílina	0,32	Havířov	0,38
Jirkov	0,58	Karviná	0,24	Karviná	0,24	Teplice	0,31	Hranice	0,37
Most	0,56	Šumperk	0,22	Aš	0,22	Prachatice	0,26	Kyjov	0,35
Havířov	0,53	Zábřeh	0,21	Sokolov	0,20	Litvínov	0,26	Děčín	0,30
Teplice	0,52	Bílina	0,19	Veselí nad Moravou	0,17	Mariánské Lázně	0,22	Litvínov	0,19
Karviná	0,44	Moravská Třebová	0,18	Litoměřice	0,17	Šumperk	0,15	Šumperk	0,15
Chomutov	0,41	Teplice	0,14	Hodonín	0,12	Karviná	0,13	Sokolov	0,12
Litvínov	0,32	Litvínov	0,07	Bílina	0,06	Chomutov	0,08	Otrokovice	0,00
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Průměr měst s 10 tis. a více obyvateli.

Pokud se týká seznamu měst v elitní desítce v posledních třech letech, je v tabulce zřejmá mnohem větší meziroční skokovitost bytové výstavby než na úrovni vyšších správních celků. Zatímco v letech 2008 a 2009 se do tohoto souboru dostala i některá další krajská města (Hradec Králové, Plzeň, Olomouc nebo Liberec), v roce 2010 zde zůstává pouze Jihlava a v roce 2011 se objevují České Budějovice. Nově se však v roce 2010 mezi nejúspěšnějšími městy objevuje Vysoké Mýto, Pelhřimov, ale také moravská města Velké Meziříčí, Boskovice a Uničov, v roce 2011 Strakonice, Český Krumlov a Vyškov.

Města s nejnižšími intenzitními ukazateli v ročním průměru patnáctiletého období se koncentrují s výjimkou Neratovic do prostoru Ústecko-chomutovské aglomerace (Litvínov, Chomutov, Teplice, Most, Jirkov, Bílina a Ústí nad Labem) a na Ostravsko (Karviná a Havířov). Ve všech deseti vybraných městech nebylo během sledovaného období postaveno průměrně ročně více než 0,63 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu. Zaostávání měst ve výše uvedených regionech v bytové výstavbě má dlouhodobější charakter. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi malé hodnoty ukazatele a vzhledem ke skokovitému charakteru bytové výstavby ve městech, pořadí měst na posledních místech se z roku na rok proměňuje, objevují se v seznamu často i jiná města, většinou však opět ze severních a severozápadních Čech či z Ostravska, ale i z jižní a střední Moravy.

Jmenovitý přehled měst s méně než 10 tis. obyvateli s nejvyššími a s nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele průměrně ročně v období 1997-2011 a v posledních čtyřech letech je uveden v tabulce 31.

Tab. 31 Vybraná města a obce s méně než 10 000 obyvateli¹⁾ s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Jesenice	36,82	Jesenice	47,21	Králův Dvůr	21,03	Jesenice	28,23	Hostivice	22,05
Hostivice	23,02	Králův Dvůr	30,66	Mikulov	18,33	Židlochovice	12,87	Třeboň	13,79
Milovice	15,13	Hostivice	20,27	Židlochovice	15,74	Pohořelice	10,65	Králův Dvůr	11,83
Roztoky	11,47	Roztoky	19,56	Jesenice	15,01	Mikulov	10,31	Hustopeče	8,33
Odolena Voda	9,92	Černošice	17,06	Úvaly	13,73	Králův Dvůr	9,10	Jesenice	8,32
Králův Dvůr	7,93	Milovice	16,73	Šlapanice	10,84	Chlumeck nad Cidlinou	9,04	Lysá nad Labem	7,88
Černošice	7,68	Stod	13,15	Hustopeče	9,10	Týnec nad Sázavou	8,00	Šenov	7,50
Úvaly	6,92	Hustopeče	13,03	Vizovice	9,06	Rosice	7,96	Židlochovice	7,29
Židlochovice	6,26	Židlochovice	11,75	Slavkov u Brna	9,03	Petřvald	7,64	Nový Bydžov	7,27
Nepomuk	6,10	Vizovice	10,02	Tišnov	8,89	Lysá nad Labem	7,55	Benátky nad Jizerou	6,81
Průměr obcí¹⁾	2,97	Průměr obcí¹⁾	3,40	Průměr obcí¹⁾	2,95	Průměr obcí¹⁾	2,58	Průměr obcí¹⁾	2,62
Lipník nad Bečvou	1,16	Broumov	0,37	Postoloprty	0,39	Dubí	0,50	Telč	0,36
Lovosice	1,10	Lipník nad Bečvou	0,36	Stříbro	0,38	Vítkov	0,49	Třešť	0,34
Studénka	1,00	Vítkov	0,32	Šluknov	0,35	Dobříš	0,47	Mohelnice	0,31
Vimperk	0,97	Slavičín	0,29	Konice	0,35	Postoloprty	0,39	Kojetín	0,31
Duchcov	0,93	Králíky	0,22	Semily	0,34	Přelouč	0,34	Staré Město	0,29
Kojetín	0,87	Vrbo pod Pradědem	0,17	Hulín	0,28	Broumov	0,25	Milevsko	0,23
Habartov	0,82	Kraslice	0,14	Broumov	0,25	Ledeč nad Sázavou	0,18	Vrbo pod Pradědem	0,18
Kraslice	0,60	Postoloprty	0,00	Týn nad Vltavou	0,24	Vrbo pod Pradědem	0,18	Jilemnice	0,18
Mimoň	0,45	Petrovice u Karviné	0,00	Lovosice	0,22	Mimoň	0,00	Úpice	0,17
Týn nad Vltavou	0,33	Frydlant	0,00	Hořice	0,22	Týn nad Vltavou	0,00	Týn nad Vltavou	0,00
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel tvoří všechna města a obce s 5 000-9 999 obyvateli a dále 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

Rozdíly v intenzitě bytové výstavby ve vybraných obcích s méně než 10 tisíci obyvateli jsou mnohem výraznější než u měst s 10 tisíci a více obyvateli, zejména co se týká maximálních hodnot. Zcela extrémní intenzitní ukazatel za uplynulé patnáctileté období (36,82 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) zaznamenává Jesenice, která zatím není městem, ačkoliv má 7 tis. obyvatel a která leží, podobně jako

Hostivice (23,02), v bezprostředním zázemí Prahy a kde se ve větším rozsahu stavěly jak rodinné, tak i bytové domy. Třetí nejvyšší intenzitu bytové výstavby zaznamenávají Milovice, kde se na vysoké hodnotě počtu bytů mimo rodinné domy podílela vedle nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům především výstavba bytů stavebními úpravami nebytových prostorů. Jedná se zejména o budování bytových jednotek v bývalém vojenském areálu. Také obce s méně než 10 tis. obyvateli s vysokou intenzitou bytové výstavby se ve velké míře nacházejí v blízkosti největších měst republiky, ať již Prahy (vedle Jesenice a Hostivice a Milovic ještě Roztoky, Odolena Voda, Králův Dvůr, Černošice a Úvaly), nebo Plzně (Nepomuk) a Brna (Židlochovice). Vedle měst se zcela dominantní výstavbou bytů mimo rodinné domy (Odolena Voda, Nepomuk, Milovice) napomohla v některých případech vysoké hodnotě intenzitního ukazatele i rozsáhlá výstavba rodinných domů. To se týká v první řadě Černošic, kde se byty mimo rodinné domy stavěly v zanedbatelné míře. V roce 2011 nejvyšší výstavba obcí této kategorie byla v Hostivici.

Skupina vybraných měst a obcí s méně než 10 tis. obyvateli s nejnižšími hodnotami je na rozdíl od desetitisícových měst územně podstatně více rozptýlená. Jsou zde zastoupeny jako obvykle regiony severních a severozápadních Čech (Mimoň, Kraslice, Habartov, Duchcov a Lovosice), tak také jižní Čechy (Týn nad Vltavou, Vimperk), ale i střední Morava (Kojetín, Lipník nad Bečvou). V průměru však tato města vykazují vyšší než celorepublikovou intenzitu, pouze v 7 městech se v období 1997-2011 dokončil méně než jeden byt na 1 000 obyvatel. Seznam měst s nejnižší intenzitou bytové výstavby v posledních čtyřech letech ukazuje na výraznou meziroční skokovitost bytové výstavby v menších městech, alespoň v nejvíce zaostávajícím souboru, když některá města se v jednotlivých letech opakují (Týn nad Vltavou, Vrbno pod Pradědem).

Bytová výstavba ve městech s 50 000 a více obyvateli

V současné době je v České republice 21 měst s více než 50 tisíci obyvateli (podle stavu obyvatelstva v územním vymezení k 31.12.2011). Ve srovnání s rokem 2010 opět vypadl Chomutov, který byl v roce 2010 nově zařazen. Ve městech s 50 000 a více obyvateli žije dnes téměř třetina obyvatelstva republiky (31,7 %) a podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 ve vymezení roku 2011 se zde nachází více než třetina trvale obydleného bytového fondu (35,3 %). Vzhledem ke specifitě těchto měst (stárnutí obyvatelstva, vysoká rozvodovost, štěpení domácností apod.) věnujeme tomuto souboru následující rozbor.

Tabulka 32 uvádí vedle absolutního počtu dokončených bytů za jednotlivá města rovněž intenzitní ukazatele bytové výstavby v jednotlivých letech a v ročním průměru za období 1997-2011. Jako ve všech tabulkách za obce nejsou v letech 1997 a 1998 do celkového objemu dokončených bytů zahrnuty byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty dokončené v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor.

V hodnoceném patnáctiletí bylo ve jednadvaceti největších městech České republiky dokončeno celkem 142 212 bytů, což je téměř třetina všech dokončených bytů v ČR (32,2 %). Uvedený počet dokončených bytů tak odpovídá počtu obyvatel těchto měst, což značí i stejnou intenzitu bytové výstavby ve srovnání s průměrem ČR. Je však nutno opět připomenout diametrálně rozdílnou hodnotu intenzitního ukazatele ve velkoměstech (3,42) a ve skupině měst s 50-100 tis. obyvateli (1,81), která je druhá nejnižší po kategorii měst s 20-50 tis. obyvateli (1,69). Uvedený soubor je z hlediska intenzity bytové výstavby značně diferencován.

Dvě třetiny úhrnu bytů dokončených v padesátitisícových městech byly postaveny v Praze a v Brně. Právě tato dvě největší města republiky zaznamenala od roku 1997 největší rozvoj stavebních aktivit v absolutních objemech. V Praze se mezi roky 1997 a 2007 zvýšil počet dokončených bytů pětinašobně (z 1 833 na 9 422 bytů), pak ovšem následoval pokles a v roce 2011 výrazný propad na 3480 dokončených bytů (podrobněji v kapitole o bytové výstavbě v krajích). V Brně byl nárůst v letech 1997-2007 dokonce šestinašobný (z 457 na 2 736 bytů), pak následoval také pokles až na 1 217 dokončených bytů v roce 2011.

Tab. 32 Bytová výstavba ve městech s 50 000 a více obyvateli v letech 1997-2011

Město	Absolutní počet dokončených bytů v roce, období															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
Praha	1 833	3 636	3 637	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151	3 480	74 726
Kladno	11	16	268	34	27	41	36	40	47	63	127	51	90	95	219	1 165
Čes.Budějovice	156	188	103	33	348	198	189	364	408	481	245	490	371	542	409	4 525
Pizeň	82	271	243	218	224	288	205	353	563	700	547	937	676	558	315	6 180
Karlovy Vary	51	110	204	93	25	37	44	91	315	234	155	106	52	309	116	1 942
Děčín	11	17	30	93	24	83	103	26	31	88	40	20	36	47	15	664
Most	9	86	65	12	32	38	38	21	37	33	41	35	52	33	39	571
Teplice	38	3	20	32	24	14	12	52	31	42	43	7	32	16	36	402
Ústí nad Labem	4	54	29	33	65	42	31	32	31	256	86	59	76	55	66	919
Liberec	255	177	171	345	235	308	239	442	259	333	242	513	635	401	258	4 813
Hradec Králové	167	201	354	154	190	237	114	132	244	223	558	590	286	514	120	4 084
Pardubice	39	197	193	235	376	260	80	205	206	310	569	290	337	220	174	3 691
Jihlava	50	68	111	136	161	366	239	326	211	459	341	498	172	321	121	3 580
Brno	457	862	1 451	1 007	1 000	1 081	1 095	1 240	1 305	1 443	2 736	1 805	1 534	1 318	1 217	19 551
Olomouc	90	261	249	465	389	348	189	276	99	209	516	482	694	350	223	4 840
Zlín	207	98	175	95	123	66	297	196	149	66	167	125	349	98	109	2 320
Frydek-Místek	54	14	23	27	25	54	37	27	41	19	50	130	134	85	78	798
Havířov	54	11	48	52	30	23	88	41	54	73	52	41	26	57	30	680
Karviná	30	30	29	35	39	35	24	63	11	8	10	15	15	8	73	425
Opava	86	47	58	40	67	143	85	87	49	85	98	86	147	85	113	1 276
Ostrava	216	435	261	232	345	328	287	243	272	264	219	391	546	755	326	5 120
Součet měst	3 900	6 782	7 722	6 964	6 959	7 940	7 847	10 181	10 927	10 575	16 264	12 999	13 657	12 018	7 537	142 272
Česká republika	15 159	20 027	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 442	28 630	442 198
Podíl měst	25,7	33,9	32,5	27,6	28,1	29,1	28,9	31,6	33,3	35,0	39,1	33,9	35,5	33,0	26,3	32,2
	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu															
Praha	1,52	3,04	3,06	3,03	2,76	3,41	3,80	5,08	5,58	4,38	7,87	5,16	5,95	4,91	2,81	4,17
Kladno	0,15	0,22	3,74	0,48	0,38	0,58	0,51	0,58	0,68	0,91	1,83	0,73	1,29	1,35	3,18	1,10
Čes.Budějovice	1,57	1,89	1,04	0,33	3,58	2,06	1,98	3,83	4,31	5,08	2,58	5,16	3,91	5,72	4,37	3,14
Pizeň	0,48	1,60	1,44	1,30	1,35	1,75	1,25	2,16	3,46	4,29	3,33	5,58	3,98	3,29	1,88	2,47
Karlovy Vary	0,93	2,01	3,74	1,71	0,47	0,70	0,85	1,76	6,15	4,61	3,04	2,06	1,01	6,02	2,29	2,47
Děčín	0,21	0,32	0,57	1,76	0,46	1,59	1,98	0,50	0,60	1,69	0,77	0,38	0,69	0,91	0,30	0,85
Most	0,13	1,22	0,93	0,17	0,47	0,56	0,56	0,31	0,54	0,49	0,61	0,52	0,77	0,49	0,58	0,56
Teplice	0,72	0,06	0,38	0,60	0,47	0,27	0,23	1,02	0,61	0,82	0,84	0,14	0,62	0,31	0,71	0,52
Ústí nad Labem	0,04	0,56	0,30	0,34	0,68	0,44	0,33	0,34	0,33	2,71	0,91	0,62	0,80	0,58	0,70	0,64
Liberec	2,54	1,77	1,72	3,47	2,37	3,14	2,45	4,53	2,65	3,38	2,44	5,12	6,27	3,95	2,54	3,23
Hradec Králové	1,67	2,02	3,58	1,57	1,96	2,47	1,20	1,39	2,58	2,36	5,93	6,25	3,02	5,45	1,28	2,84
Pardubice	0,42	2,12	2,08	2,56	4,14	2,88	0,89	2,31	2,34	3,50	6,42	3,23	3,74	2,44	1,94	2,72
Jihlava	0,95	1,30	2,14	2,63	3,18	7,29	4,77	6,52	4,23	9,14	6,71	9,78	3,36	6,27	2,39	4,68
Brno	1,18	2,24	3,78	2,63	2,66	2,91	2,96	3,37	3,56	3,94	7,46	4,88	4,13	3,55	3,21	3,48
Olomouc	0,86	2,52	2,41	4,52	3,79	3,42	1,87	2,73	0,99	2,09	5,16	4,80	6,93	3,49	2,24	3,18
Zlín	2,59	1,23	2,21	1,20	1,56	0,84	3,83	2,55	1,95	0,87	2,19	1,64	4,61	1,30	1,44	2,00
Frydek-Místek	0,86	0,22	0,37	0,44	0,41	0,89	0,61	0,45	0,69	0,32	0,84	2,20	2,27	1,46	1,35	0,88
Havířov	0,62	0,13	0,55	0,60	0,35	0,27	1,03	0,48	0,64	0,87	0,62	0,49	0,31	0,69	0,38	0,53
Karviná	0,45	0,45	0,44	0,53	0,60	0,54	0,38	0,99	0,17	0,13	0,16	0,24	0,24	0,13	1,23	0,44
Opava	1,39	0,76	0,94	0,66	1,09	2,35	1,41	1,45	0,82	1,43	1,66	1,46	2,51	1,46	1,93	1,42
Ostrava	0,67	1,35	0,81	0,72	1,09	1,04	0,92	0,78	0,88	0,85	0,71	1,27	1,78	2,48	1,08	1,09
Průměr měst	1,15	2,01	2,30	2,08	2,11	2,42	2,40	3,12	3,34	3,23	4,94	3,90	4,08	3,58	2,27	2,86
Průměr ČR	1,47	1,95	2,31	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	3,46	2,73	2,86
Podíl měst	78,1	103,2	99,4	84,7	87,0	90,4	90,1	98,6	104,0	109,7	122,4	106,1	111,1	103,4	83,1	100,0

¹⁾ v letech 1997 a 1998 bez bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

V řadě dalších měst (v Plzni, Ústí nad Labem, Pardubicích či v Olomouci) došlo sice v uplynulém patnáctiletém období ještě k výraznějšímu relativnímu navýšení bytové výstavby, ovšem z velmi nízkého základu v roce 1997. Na druhé straně jsou v souboru významná města, jejichž bytová výstavba byla ve všech letech velmi nízká (Karviná, Teplice, Havířov, Most).

V ročním průměru období 1997-2011 vykázalo pouze 7 měst (Praha, České Budějovice, Liberec, Hradec Králové, Jihlava, Brno a Olomouc) hodnotu intenzitního ukazatele vyšší než celostátní průměr. Nejvyšší hodnoty intenzity bytové výstavby bylo dosaženo v Jihlavě, kde se ve sledovaném období stavělo 4,68 bytů průměrně ročně. Na tento vysoký ukazatel má vliv zejména rozvoj bytové výstavby od roku 2001; v roce 2010 zaznamenala Jihlava dokonce 6,27 bytů na 1000 obyvatel, tj. opět nejvíce ze všech sledovaných měst. Více než pět bytů na 1 000 obyvatel dosáhly v roce 2010 ještě Karlovy Vary (po předchozí značně nízké intenzitě), České Budějovice a Hradec Králové. Rok 2011 znamenal pro většinu měst výrazný pokles bytové výstavby. Jedinou významnější výjimkou je Kladno. Bytová výstavba se v roce 2011 zvýšila proti roku 2010 ještě u několika dalších měst, ale jednalo se o malý nárůst z velmi malých předchozích hodnot (Most, Teplice, Ústí nad Labem, Zlín, částečně i Karviná).

Je logické, že města ve strukturálně postižených regionech (převážně ze severních a severozápadních Čech a z Ostravska) mají nižší potřebu bytové výstavby. Přesto je třeba zvláště upozornit na devět měst, ve kterých je úroveň bytové výstavby velmi nízká. Méně než jeden byt v přepočtu na 1 000 obyvatel se v ročním průměru hodnoceného patnáctiletého období postavil v Děčíně, Mostě, Teplicích, Ústí nad Labem, Frýdku-Místku, Karviné a Havířově, z toho v Karviné nebyla dosažena ani hranice 0,5 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel.

STRUKTURA DOKONČENÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY PODLE DRUHU BUDOVY

Struktura dokončených bytů podle druhu budovy a podle krajů

Mezikrajské rozdíly struktury bytové výstavby v období 1997-2011 jsou většinou odrazem odlišností ve stávající struktuře bytového fondu. Vysoká tradice individuální zástavby ovlivňuje většinou i vyšší zastoupení rodinných domů mezi dokončenými byty a naopak. To potvrzuje i tabulka 33, z níž je však patrné, že existují i výjimky.

Vysoký podíl bytů v nových rodinných domech v bytové výstavbě Středočeského kraje (více než 60 % v letech 1997-2011) jednoznačně vyplývá z vysoké tradice individuální zástavby v tomto regionu, velmi významnému fenoménu suburbanizace a také samozřejmě neexistencí samostatného krajského města. Nadpoloviční podíl bytů v rodinných domech mezi dokončenými byty vykazují všechny jednak kraje, kde má v souladu se stávajícím bytovým fondem individuální zástavba významné postavení, např. kraje Jihočeský, vysočina a Zlínský, ještě vyšší zastoupení je však i v krajích Moravskoslezském a Ústeckém, tedy v krajích s menší tradicí individuální výstavby. Větší podíl nově stavěných rodinných domů je zde ovlivněn především útlumem výstavby bytových domů v celém hodnoceném období. V roce 2011 se zastoupení bytů v nových rodinných domech ještě zvýšilo a ve všech krajích (s výjimkou hl. města Prahy) přesahuje polovinu všech dokončených bytů, z nich ve 11 krajích přesahuje 60 % a z nich ve čtyřech krajích (Středočeský, Vysočina, Zlínský a Moravskoslezský) dokonce dosahuje nebo přesahuje 70 %.

Nepočítáme-li hlavní město Prahu, jehož městský charakter pochopitelně předurčuje k bydlení v bytových domech (69,0 % v letech 1997-2011 bez nástaveb a přístaveb), pak jedinými kraji s téměř třetinovým zastoupením bytů v nových bytových domech postavených v letech 1997-2011 je Liberecký a také Jihomoravský kraj (v převážné míře zásluhou výstavby v Brně). Naopak zaostávání Ústeckého a Moravskoslezského kraje v bytové výstavbě v uplynulém patnáctiletém období souvisí i s nepříznivou strukturou výstavby v těchto krajích, tedy s velmi nízkým (v případě Moravskoslezského kraje dokonce pouze desetinovým) zastoupením bytů v novostavbách bytových domů.

Získávání nových bytů prostřednictvím nástaveb a přístaveb rodinných domů je mnohem častěji zavedeno ve východní polovině republiky, kde ve čtyřech moravských krajích se tato forma podílí na celkové bytové výstavbě dlouhodobě více než desetinou (v Moravskoslezském kraji dokonce 15 %). V hlavním městě Praze se naopak téměř nepoužívá (1,5 %). Nadprůměrným podílem nástaveb a přístaveb k bytovým domům (kolem jedné desetiny) se vyznačují především hlavní město Praha a Jihomoravský kraj. Na druhé straně dosud opomíjen zůstává tento druh výstavby zejména ve Zlínském (pouze 2,5 %) a v Pardubickém kraji.

Výstavba domovů-penzionů a domovů pro seniory a bytů v nebytových budovách není významným způsobem přítomná v žádném jednotlivém kraji, více než 5 % byly zastoupeny byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech pouze v Jihočeském kraji, kde v roce 2010 dokonce 311 těchto nových bytů představovalo 15 % všech nově dokončených bytů v kraji za rok. Byl to však jednorázový výkyv, v roce 2011 počet těchto bytů v žádném kraji nedosáhl 40 bytů. Nebytové budovy a byty vzniklé úpravou nebytových prostorů se relativně nejčastěji stavěly v Ústeckém kraji, vysoký relativní podíl byl ovšem dán především nízkým celkovým objemem bytové výstavby.

Tab. 33 Struktura bytů dokončených v období 1997-2011 podle druhu budovy a podle krajů

Kraj	Dokončené byty							
	celkem	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penzióny	nebytové budovy	stavební úpravy nebyt. prostorů
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně v období 1997-2011								
Hl.m. Praha	74 987	10 653	51 712	1 161	7 646	475	785	2 555
Středočeský	78 909	49 230	15 758	4 684	3 286	1 391	1 313	3 247
Jihočeský	27 560	14 732	6 181	1 864	1 561	1 543	594	1 085
Plzeňský	26 257	12 129	6 889	1 772	1 452	1 019	641	2 355
Karlovarský	8 848	4 370	2 382	307	590	188	301	710
Ústecký	15 148	8 212	2 346	584	1041	518	853	1 594
Liberecký	16 148	7 505	5 271	738	752	514	573	795
Královéhradecký	22 109	10 056	5 882	1 813	1 182	753	910	1 513
Pardubický	21 764	10 423	6 255	1 939	695	800	512	1 140
Vysočina	21 299	11 029	4 160	2 269	1 247	885	650	1 059
Jihomoravský	55 496	23 248	17 519	4 639	5 121	1 619	1 330	2 020
Olomoucký	23 293	10 385	5 824	2 694	1 774	807	809	1000
Zlínský	22 433	11 312	4 622	3 021	571	1 053	702	1 152
Moravskoslezský	31 701	17 943	3 294	4 813	1 296	1000	1016	2 339
Celkem	445 952	201 227	138 095	32 298	28 214	12 565	10 989	22 564
Absolutně v roce 2011								
Hl.m. Praha	3 480	557	2 324	20	435	29	30	85
Středočeský	6 376	4 463	1 041	223	360	11	94	184
Jihočeský	2 028	1 199	627	79	37	16	29	41
Plzeňský	1 457	980	257	67	87	.	21	45
Karlovarský	626	433	109	7	31	.	25	21
Ústecký	1 239	791	111	19	74	32	53	159
Liberecký	957	646	177	51	21	.	20	42
Královéhradecký	1 320	953	95	71	37	.	30	134
Pardubický	1 274	882	201	73	52	13	31	22
Vysočina	1 347	997	152	90	35	.	38	35
Jihomoravský	3 608	1 871	1 072	200	203	39	51	172
Olomoucký	1 305	836	126	70	73	8	64	128
Zlínský	1 090	838	121	83	9	.	25	14
Moravskoslezský	2 523	1 939	74	191	125	22	107	65
Celkem	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147
Skladba v % v období 1997-2011								
Hl.m. Praha	100,0	14,2	69,0	1,5	10,2	0,6	1,0	3,4
Středočeský	100,0	62,4	20,0	5,9	4,2	1,8	1,7	4,1
Jihočeský	100,0	53,5	22,4	6,8	5,7	5,6	2,2	3,9
Plzeňský	100,0	46,2	26,2	6,7	5,5	3,9	2,4	9,0
Karlovarský	100,0	49,4	26,9	3,5	6,7	2,1	3,4	8,0
Ústecký	100,0	54,2	15,5	3,9	6,9	3,4	5,6	10,5
Liberecký	100,0	46,5	32,6	4,6	4,7	3,2	3,5	4,9
Královéhradecký	100,0	45,5	26,6	8,2	5,3	3,4	4,1	6,8
Pardubický	100,0	47,9	28,7	8,9	3,2	3,7	2,4	5,2
Vysočina	100,0	51,8	19,5	10,7	5,9	4,2	3,1	5,0
Jihomoravský	100,0	41,9	31,6	8,4	9,2	2,9	2,4	3,6
Olomoucký	100,0	44,6	25,0	11,6	7,6	3,5	3,5	4,3
Zlínský	100,0	50,4	20,6	13,5	2,5	4,7	3,1	5,1
Moravskoslezský	100,0	56,6	10,4	15,2	4,1	3,2	3,2	7,4
Celkem	100,0	45,1	31,0	7,2	6,3	2,8	2,5	5,1
Skladba v % v roce 2011								
Hl.m. Praha	100,0	16,0	66,8	0,6	12,5	0,8	0,9	2,4
Středočeský	100,0	70,0	16,3	3,5	5,6	0,2	1,5	2,9
Jihočeský	100,0	59,1	30,9	3,9	1,8	0,8	1,4	2,0
Plzeňský	100,0	67,3	17,6	4,6	6,0	.	1,4	3,1
Karlovarský	100,0	69,2	17,4	1,1	5,0	.	4,0	3,4
Ústecký	100,0	63,8	9,0	1,5	6,0	2,6	4,3	12,8
Liberecký	100,0	67,5	18,5	5,3	2,2	.	2,1	4,4
Královéhradecký	100,0	72,2	7,2	5,4	2,8	.	2,3	10,2
Pardubický	100,0	69,2	15,8	5,7	4,1	1,0	2,4	1,7
Vysočina	100,0	74,0	11,3	6,7	2,6	.	2,8	2,6
Jihomoravský	100,0	51,9	29,7	5,5	5,6	1,1	1,4	4,8
Olomoucký	100,0	64,1	9,7	5,4	5,6	0,6	4,9	9,8
Zlínský	100,0	76,9	11,1	7,6	0,8	.	2,3	1,3
Moravskoslezský	100,0	76,9	2,9	7,6	5,0	0,9	4,2	2,6
Celkem	100,0	60,7	22,7	4,3	5,5	0,6	2,2	4,0

Od roku 1999 člení statistický výkaz Stav 7-99 byty dokončené v nových rodinných domech (tedy bez nástavby a přístavby) ještě podle charakteru stavby na tři skupiny: byty dokončené v samostatném rodinném domě, v rodinném dvojdomech a v řadovém rodinném domě. Tabulka 34 podává přehled o této struktuře na úrovni krajů.

Tab. 34 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1999-2011 podle charakteru stavby a podle krajů

Kraj	Počet bytů dokončených v rodinných domech ¹⁾							
	absolutně				v procentech			
	celkem	v tom podle charakteru stavby			celkem	v tom podle charakteru stavby		
		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům
Hl.m. Praha	9 194	6 526	829	1 839	100,0	71,0	9,0	20,0
Středočeský	46 455	41 339	1 374	3 742	100,0	89,0	3,0	8,1
Jihočeský	13 842	12 224	357	1 261	100,0	88,3	2,6	9,1
Plzeňský	11 198	10 177	260	761	100,0	90,9	2,3	6,8
Karlovarský	4 013	3 687	77	249	100,0	91,9	1,9	6,2
Ústecký	7 703	7 173	174	356	100,0	93,1	2,3	4,6
Liberecký	6 914	6 457	157	300	100,0	93,4	2,3	4,3
Královéhradecký	9 227	8 620	296	311	100,0	93,4	3,2	3,4
Pardubický	9 816	8 639	459	718	100,0	88,0	4,7	7,3
Vysočina	10 251	9 290	186	775	100,0	90,6	1,8	7,6
Jihomoravský	21 389	16 035	1 347	4 007	100,0	75,0	6,3	18,7
Olomoucký	9 578	8 372	357	849	100,0	87,4	3,7	8,9
Zlínský	10 258	9 066	245	947	100,0	88,4	2,4	9,2
Moravskoslezský	16 544	15 921	163	460	100,0	96,2	1,0	2,8
Celkem	186 382	163 526	6 281	16 575	100,0	87,7	3,4	8,9
Struktura bytů dokončených v rodinných domech v období								
	1999-2006				2007-2011			
Hl.m. Praha	100,0	69,6	8,3	22,1	100,0	73,1	10,1	16,8
Středočeský	100,0	90,9	2,0	7,1	100,0	87,4	3,8	8,8
Jihočeský	100,0	84,9	2,0	13,1	100,0	91,7	3,1	5,1
Plzeňský	100,0	92,2	2,3	5,4	100,0	89,4	2,3	8,2
Karlovarský	100,0	93,4	2,3	4,2	100,0	90,4	1,5	8,1
Ústecký	100,0	90,1	3,3	6,6	100,0	96,0	1,3	2,7
Liberecký	100,0	94,2	2,2	3,6	100,0	92,6	2,4	5,0
Královéhradecký	100,0	92,0	4,4	3,6	100,0	94,9	2,0	3,2
Pardubický	100,0	86,4	5,9	7,7	100,0	89,5	3,5	6,9
Vysočina	100,0	86,7	2,4	10,9	100,0	94,8	1,2	4,1
Jihomoravský	100,0	72,7	6,3	21,0	100,0	77,4	6,3	16,3
Olomoucký	100,0	85,3	4,2	10,5	100,0	89,8	3,1	7,0
Zlínský	100,0	86,2	2,8	11,0	100,0	91,3	1,8	6,8
Moravskoslezský	100,0	95,6	1,2	3,3	100,0	96,9	0,8	2,3
Celkem	100,0	86,6	3,4	10,0	100,0	88,9	3,3	7,8

¹⁾ Bez nástavby a přístavby.

Ze všech tří druhů výstavby nových rodinných domů se nejméně uplatňují rodinné dvojdomy. V České republice bylo během posledních 13 let postaveno formou těchto staveb pouze 6 281 bytů, tedy 3,4 % celkového počtu bytů dokončených v novostavbách rodinných domů. Také v jednotlivých krajích nemá tento druh výstavby příliš velký význam (jeho podíl nikde nepřesáhl desetinovou hranici, nejvíce se jí přiblížil v hlavním městě Praze).

Naopak nejčastější formou výstavby nového rodinného domu je samostatný rodinný dům, jehož zastoupení na celostátní úrovni tvoří 87,7%, zvláště dominantní (nad hranici 90 %) je pak v krajích Plzeňském, Karlovarském, Ústeckém, Libereckém, Královéhradeckém, Vysočina a Moravskoslezském. Poměrně značné jsou mezikrajové rozdíly u podílu řadových rodinných domů (na celostátní úrovni 8,9 %). Minimum dosahuje v Moravskoslezském kraji (2,8 %), což je dáno tradicemi v charakteru osídlení a nízkých hodnot dosahuje i ve většině ostatních krajů. V hlavním městě Praze a v Jihomoravském kraji je zastoupena cca pětínovým podílem, což souvisí s výrazně menšími stavebními pozemky ve srovnání s ostatními krají a potřebou většího zahušťování zástavby na okrajích obou našich největších měst.

Tabulka 34 rovněž obsahuje strukturu bytů v rodinných domech ve dvou kumulovaných obdobích 1999-2006 a 2007-2011. Při porovnání obou období zjistíme, že ve většině krajů, zejména všech moravských a také v ČR celkem roste podíl samostatných rodinných domů, ale existují i výjimky (Středočeský, Plzeňský, Karlovarský). Je zřejmé, že konkrétní podíl samostatných domů záleží na výskytu developerských projektů s větším množstvím řadových domů nebo dvojdomů v čase a v území a oboje dlouhodobě kolísá.

Struktura dokončených bytů podle druhu budovy ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností

Následující kapitola je věnována struktuře bytové výstavby v posledních 15 letech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností. Nejprve je hodnocena četnost správních obvodů s nejvyšším a nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (tab. 35).

Tab. 35 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997-2011 a v průměru let 1997-2011 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet správních obvodů s rozšířenou působností															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 10,0	71	74	42	37	43	41	37	33	44	58	51	64	62	79	83	2
10,0-19,9	15	24	25	18	34	35	33	27	33	29	35	39	38	43	37	20
20,0-39,9	44	37	45	62	47	44	53	57	54	51	39	54	53	49	53	108
40,0-59,9	43	33	58	49	52	48	44	46	38	44	52	32	40	29	26	66
60,0-79,9	28	33	27	31	22	31	32	36	27	17	23	15	10	3	4	8
80,0 a více	5	5	8	9	6	6	6	7	9	7	6	2	3	2	2	2
Celkem	206	206	205	206	204	205	205	206	205	206	206	206	206	205	205	206
	v procentech															
Méně než 10,0	34,5	35,9	20,5	18,0	21,1	20,0	18,0	16,0	21,5	28,2	24,8	31,1	30,1	38,5	40,5	1,0
10,0-19,9	7,3	11,7	12,2	8,7	16,7	17,1	16,1	13,1	16,1	14,1	17,0	18,9	18,4	21,0	18,0	9,7
20,0-39,9	21,4	18,0	22,0	30,1	23,0	21,5	25,9	27,7	26,3	24,8	18,9	26,2	25,7	23,9	25,9	52,4
40,0-59,9	20,9	16,0	28,3	23,8	25,5	23,4	21,5	22,3	18,5	21,4	25,2	15,5	19,4	14,1	12,7	32,0
60,0-79,9	13,6	16,0	13,2	15,0	10,8	15,1	15,6	17,5	13,2	8,3	11,2	7,3	4,9	1,5	2,0	3,9
80,0 a více	2,4	2,4	3,9	4,4	2,9	2,9	2,9	3,4	4,4	3,4	2,9	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ v letech 1999, 2001, 2002, 2003, 2005, 2010 a 2011 ve správním obvodu Týn nad Vltavou a v roce 2001 ve správním obvodu Vodňany nebyl dokončen žádný byt.

V průběhu let 1997-2011 pozorujeme kolísavý vývoj četnosti nejnižšího intervalu s méně než 20 % bytů dokončených mimo rodinné domy, s minimem v letech 2000 a 2004, kdy měly tyto byty takto malý význam v bytové výstavbě jen v 55, resp. v 60 správních obvodech. Právě od roku 2004 se však zastoupení obvodů v nejnižším intervalu podílového ukazatele zvyšuje, až v roce 2008 byly byty mimo rodinné domy tak málo zastoupeny v bytové výstavbě ve 103 obvodech (polovina všech obvodů) a v letech 2010 a 2011 jejich počet výrazně převyšuje polovinu obvodů (122 resp. 130 obvodů). Přitom počet obvodů, které do této skupiny patřily po celé období 1997-2011 byl pouze 22, což znamená, že zařazení jednotlivých konkrétních obvodů se průběhem času proměňovalo.

Správních obvodů s více než čtyřpětinovým podílem bytů mimo rodinné domy bylo nejvíce v roce 2000 a 2005 (9), v ostatních letech se jejich počet pohybuje většinou mezi 5 až 7, v posledních letech jsou to však většinou pouze dva nebo tři takové obvody.

Seznam deseti správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílového ukazatele v ročním průměru období 1997-2011 a v jednotlivých letech 2008 až 2011 uvádí tabulka 36.

Tab. 36 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Praha	84,2	Brno	87,5	Praha	92,1	Praha	88,5	Praha	83,4
Brno	80,3	Praha	83,3	Brno	84,4	Brno	80,9	Brno	82,9
Lysá nad Labem	72,7	Česká Třebová	79,7	Kraslice	83,3	Vysoké Mýto	68,7	Strakonice	68,1
Stříbro	69,6	Orlová	74,2	Poděbrady	78,7	Uničov	67,2	Bílina	66,7
Tanvald	69,4	Frydlant	74,1	Vrchlabí	72,5	Hradec Králové	63,7	Kadaň	60,2
Otrokovice	64,5	Tachov	72,8	Stříbro	72,0	Strakonice	57,3	Mikulov	60,2
Stod	63,3	Krnov	71,8	Tanvald	69,7	Karlovy Vary	56,9	Náměšť nad Oslavou	59,5
Bruntál	61,9	Plzeň	71,6	Lysá nad Labem	66,7	Ostrava	56,8	Dobruška	58,2
Lanškroun	61,9	Lanškroun	70,9	Vyškov	66,7	Břeclav	56,2	Dačice	57,7
Svitavy	60,9	Písek	70,8	Hlučín	63,8	Otrokovice	55,4	Sušice	56,5
Průměr ČR	47,6	Průměr ČR	44,4	Průměr ČR	46,3	Průměr ČR	41,9	Průměr ČR	34,9
Vlašim	13,2	20 správních obvodů ORP	0,0	22 správních obvodů ORP	0,0	29 správních obvodů ORP	0,0	25 správních obvodů ORP	0,0
Říčany	12,7								
Žďár nad Sázavou	12,4								
Pacov	12,1								
Votice	11,9								
Mnichovo Hradiště	11,4								
Jablunkov	10,8								
Kopřivnice	10,8								
Kravaře	8,0								
Neratovice	5,5								
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Bez správních obvodů, ve kterých nebyl dokončen ani jeden byt.

V rámci celého období 1997-2011 i v jednotlivých letech 2008 až 2011 mají nejvyšší podíl samozřejmě Praha a Brno, které ve svém obvodu nemají žádnou další obec. Na dalších místech se už další obvody střídají, je to proto, že výstavba bytových domů má obvykle v jednotlivých obvodech jednorázový charakter. V celkovém období 1997-2011 měl další nejvyšší podíl obvod Lysá nad Labem, kde zásluhou přestavby bývalých vojenských objektů v Milovicích na byty bylo v celém období dokončeno mimo rodinné domy téměř tři čtvrtiny bytů. Na předních místech jsou rovněž dva obvody v Plzeňském kraji (Stříbro, Stod) a také Tanvald na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš.

Během posledních čtyřech let se na třetím a dalším místě objevují střídavě různé obvody. Je to tím, že výstavba bytů mimo rodinné domy má jednorázový charakter, takže vytváří výkyvy mezi jednotlivými lety a nevytváří dlouhodobější trendy.

Soubor obvodů s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy (neboli nejvyšším podílem bytů v rodinných domech) v letech 1997-2011 pochází zejména ze středních Čech a ze severní Moravy. Mezi tyto dva regiony se vklíní pouze Pacov a Žďár nad Sázavou na Vysočině. Nejnižší zastoupení bytů mimo rodinné domy vykázaly správní obvody Neratovice a Kravaře, kde jejich podíl nepřesáhl deset procent. Jsou to suburbanizované obvody s výstavbou převážně rodinných domů. Ve 20 správních obvodech v roce 2008, ve 22 obvodech v roce 2009, ve 29 obvodech v roce 2010 a ve 25 obvodech v roce 2011 se stavěly pouze rodinné domy.

Doplňující hodnocení se zabývá otázkou, ve kterých územích se výstavba rodinných a bytových domů soustřeďuje především do větších měst a kde je naopak více rozptýlena do většího počtu venkovských obcí. Pro základní představu o tom, kam směřuje v jednotlivých obvodech a regionech v posledních letech bytová výstavba nejvíce, stačí členění na čtyři základní velikostní skupiny obcí: s méně než 2 tis. obyvateli, se 2-5 tis. obyvateli, s 5-10 tis. obyvateli a s 10 tis. a více obyvateli. Mezi obvody s nejvyššími a nejnižšími

podíly velikostních skupin obcí na počtu bytů dokončených v rodinných, popř. v bytových domech přitom nejsou započítány městské obvody Praha a Brno a dále správní obvody, které v dané skupině nemají zastoupení. (Tab. 37)

Tab. 37 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšším a nejnižším podílem velikostních skupin obcí z úhrnu bytů dokončených v rodinných domech^{1), 2)} v období 1997-2011

Podíl velikostních skupin obcí na celkovém počtu bytů dokončených v rodinných domech v období 1997 – 2011							
Do 2 000 obyvatel		2 000 - 4 999 obyvatel		5 000 – 9 999 obyvatel		10 000 a více obyvatel	
Nejvyšší hodnoty:							
Vimperk	91,1	Králíky	78,9	Odry	75,9	Hlavní město Praha	100,0
Dobříš	84,3	Horšovský Týn	63,0	Orlová	66,7	Brno	100,0
Tišnov	83,1	Litvínov	57,2	Lysá nad Labem	66,1	Český Těšín	80,0
Český Brod	82,5	Nýřany	53,4	Vodňany	62,1	Most	75,3
Holice	81,1	Pohořelice	52,6	Nová Paka	61,5	Varnsdorf	74,7
Slavkov u Brna	78,8	Šumperk	52,2	Blatná	60,2	Kadaň	71,0
Konice	78,4	Pacov	51,6	Bohumín	53,5	Česká Třebová	69,6
Náměšř nad Oslavou	77,8	Kravaře	51,1	Soběslav	53,3	Plzeň	68,8
Lovosice	76,7	Hodonín	50,8	Týn nad Vltavou	51,6	Ostrava	64,1
Kralupy nad Vltavou	76,3	Břeclav	50,4	Bílovec	50,8	Aš	63,1
Průměr ČR	46,0	Průměr ČR	17,2	Průměr ČR	9,5	Průměr ČR	27,3
Český Těšín	20,0	Rýmařov	3,7	Klatovy	7,2	Boskovice	12,8
Plzeň	19,8	Ostrov	3,3	Benešov	7,2	Hodonín	12,1
Břeclav	19,6	Kostelec nad Orlicí	3,2	Nýřany	6,3	Domažlice	11,4
Hodonín	19,3	Bruntál	3,1	Brandýs n. L.-St. Boleslav	6,1	Rakovník	11,4
Litvínov	19,2	Kuřim	2,7	Mladá Boleslav	5,7	Mladá Boleslav	10,9
Rumburk	16,5	Šternberk	2,4	Trutnov	4,6	Brandýs n. L.-St. Boleslav	10,5
Kravaře	13,8	Opava	2,4	Šlapanice	4,4	Kyjov	10,0
Ostrava	10,9	Děčín	1,3	Chrudim	4,1	Benešov	9,5
Orlová	4,5	Most	0,6	Přerov	3,4	Český Krumlov	9,5
Karviná	3,2	Kadaň	0,2	Kladno	2,7	Mariánské Lázně	9,0
Nejnižší hodnoty:							

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, které nemají v příslušné velikostní skupině zastoupení.

Ve venkovských obcích s méně než 2 tis. obyvateli bylo v průměru let 1997-2011 realizováno 46,0 % úhrnu bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb). V uvedených 10 správních obvodech byly přitom do nejmenší velikostní kategorie směřovány více než tři čtvrtiny těchto bytů. V souboru správních obvodů s nejvyšším podílem nejmenších obcí nacházíme především obvody v oblastech silně orientovaných na individuální rodinné bydlení, ať již se jedná o suburbanizované území v širším zázemí hlavního města Prahy, které představují obvody Dobříš, Český Brod a Kralupy nad Vltavou, nebo Brna (obvody Tišnov a Slavkov u Brna), nebo naopak obvody ryze venkovské (Vimperk a Konice). Nejméně jsou nejmenší obce zastoupeny ve výstavbě rodinných domů v oblastech s výraznou dominancí bytových domů v bytovém fondu, tedy v severních a severozápadních Čechách a na Ostravsku, ale i v dalších obvodech (Hodonín, Plzeň a Břeclav). Velkou roli zde samozřejmě hraje i velikostní složení obcí v daném obvodě.

Rozložení správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílů obcí s 2-10 tis. obyvateli je územně podstatně rovnoměrnější. Jedná se většinou o venkovské obvody. Nejvyšší podíl obcí s 2-5 tis. obyvateli (přes 60 %) má obvod Králíky (s podílem 78,9 %) a Horšovský Týn (63,0 %). Ve velikostní kategorii 5-10 tis. obyvatel mají více než 60%ní zastoupení obvody Odry (75,9 %), Orlová, Lysá nad Labem, Vodňany, Nová Paka, Vodňany a Blatná. Minimální zastoupení obcí s 2-5 tis. obyvateli ve výstavbě rodinných domů mají především obvody v severních Čechách a na severní Moravě, obce s 5-10 tis. obyvateli jsou málo zastoupeny hlavně ve středních Čechách, zde je však rozložení obvodů s nejnižšími hodnotami územně rovnoměrnější.

Ve správních obvodech s nízkou tradicí individuální výstavby, tedy v severních a v severozápadních Čechách a na Ostravsku, se výstavba rodinných domů soustředila nejvíce do obcí s 10 tisíci a více obyvateli. Více než čtyřpětinovým podílem se na výstavbě rodinných domů podílela tato města ve správním obvodu Český Těšín, cca tříčtvrtinový podíl byl dosažen v obvodech Most a Varnsdorf. Naopak na výstavbu rodinných domů se v malé míře zaměřují větší města obvodů ležících především ve středních Čechách a také některé obvody jižní Moravy. Méně než desetina bytů byla dokončena v desetitisícových městech obvodů Mariánské Lázně, Český Krumlov a Benešov.

Výstavba bytových domů napovídá o zcela jiném vertikálním rozložení, které je stále většinou vázáno na městské osídlení, jak ukazuje tabulka 38. Tři ze čtyř bytů dokončených v období 1997-2011 v bytových domech (včetně nástaveb a přístaveb) byly soustředěny do měst s 10 tis. a více obyvateli. Ve třech správních obvodech (Aš, Český Těšín a Bohumín) byly nové bytové domy stavěny dokonce výhradně v desetitisícových městech, která představovala pouze sídla správních obvodů. Koncentrace bytů v bytových domech do velkých měst je nejčastějším jevem na Ostravsku, ostatní obvody jsou územně rozptýleny. Na druhé straně existují čtyři správní obvody s méně než pětinným podílem největší velikostní skupiny (Veselí nad Moravou, Říčany, Bílina a Rumburk). Správní obvody s nejnižším podílem desetitisícových měst ve výstavbě bytových domů jsou územně dosti rozptýleny. Opět to velmi silně závisí na velikostní struktuře obcí v jednotlivých správních obvodech ORP.

Tab. 38 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšším a nejnižším podílem velikostních skupin obcí z úhrnu bytů dokončených v bytových domech^{1), 2)} v období 1997-2011

Podíl velikostních skupin obcí na celkovém počtu bytů dokončených v bytových domech v období 1997-2011							
Do 2 000 obyvatel		2 000 - 4 999 obyvatel		5 000 - 9 999 obyvatel		10 000 a více obyvatel	
Nejvyšší hodnoty:							
Pacov	100,0	Blovice	100,0	Vodňany	100,0	Hlavní město Praha	100,0
Konice	83,3	Králíky	100,0	Týn nad Vltavou	100,0	Aš	100,0
Bílina	82,1	Vizovice	100,0	Soběslav	100,0	Brno	100,0
Lovosice	70,6	Židlochovice	99,2	Blatná	100,0	Český Těšín	100,0
Vrchlabí	70,5	Nepomuk	97,7	Nové Město nad Metují	100,0	Bohumín	100,0
Tanvald	70,5	Votice	91,7	Světlá nad Sázavou	100,0	Valašské Meziříčí	98,6
Vimperk	68,4	Frýdlant nad Ostravicí	90,6	Mohelnice	100,0	Turnov	98,5
Český Krumlov	68,2	Pohořelice	75,8	Bystřice pod Hostýnem	100,0	Ostrava	98,3
Dobruška	61,3	Nýřany	70,1	Luhačovice	100,0	Frenštát pod Radhoštěm	98,1
Sedlčany	59,8	Šlapanice	66,9	Lysá nad Labem	98,8	Zlín	97,3
Průměr ČR	7,3	Průměr ČR	8,2	Průměr ČR	8,8	Průměr ČR	75,8
24 správních obvodů ORP	0,0	16 správních obvodů ORP	0,0	Mladá Boleslav	3,7	Brandýs n. L.-St. Boleslav	31,7
				Opava	3,2	Litoměřice	26,8
				Kopřivnice	3,2	Trutnov	26,1
				Karlovy Vary	2,3	Jeseník	26,0
				Frýdlant	1,6	Český Krumlov	23,5
				Česká Lípa	0,3	Vrchlabí	21,7
				Jablunkov	0,0	Rumburk	18,0
				Ostrava	0,0	Bílina	17,9
				Bohumín	0,0	Říčany	17,8
				Karviná	0,0	Veselí nad Moravou	10,8
Nejnižší hodnoty:							

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, které nemají v příslušné velikostní skupině zastoupení, a bez správních obvodů Praha a Brno.

V obcích ostatních tří velikostních kategorií byla v úhrnu let 1997-2011 postavena vždy méně než desetina bytů v bytových domech (včetně nástaveb a přístaveb). V řadě obvodů některá z těchto velikostních skupin zcela absentovala. Na druhé straně však v některých obvodech měly větší venkovské obce nebo malá města ve výstavbě bytů v bytových domech svůj nezastupitelný význam. Veškeré tyto byty dokončené ve sledovaném patnáctiletém období směřovaly do obcí s 2-5 tis. obyvateli ve správních

obvodech Blovice, Králíky a Vizovice, a do měst s 5 - 10 tis. obyvateli v obvodech Blatná, Soběslav, Týn nad Vltavou, Vodňany, Nové Město nad Metují, Mohelnice, Světlá nad Sázavou, Luhačovice a Bystřice pod Hostýnem. Jedná se vesměs o obvody, kde nemají města s 10 tis. a více obyvateli žádné zastoupení. Ve správním obvodě Pacov probíhal tento druh výstavby dokonce výhradně v nejmenších obcích s méně než 2 tis. obyvateli. Více než dvě třetiny bytů byly dále postaveny v bytových domech v období 1997-2011 v nejmenší velikostní skupině v obvodech Konice, Bílina, Lovosice, Vrchlabí, Tanvald, Vimperk a Český Krumlov.

Uvedené hodnocení je samozřejmě velmi silně závislé na velikostní struktuře obcí v jednotlivých správních obvodech.

Struktura bytové výstavby podle druhu budovy a velikostních skupin obcí

Různost struktury bytové podle velikostních skupin obcí vyplývá již ze samotné podstaty venkovské a městské zástavby. V městských kategoriích vyvolává větší potřeba bytů silnější tlaky na výstavbu bytů v bytových domech, zatímco charakteru venkovských obcí odpovídá nízkopodlažní individuální zástavba. Odlišnosti struktury bytové výstavby v období 1997-2011 podle sedmi statisticky sledovaných druhů budov mezi jednotlivými velikostními skupinami obcí zachycuje tabulka 39.

Složení dokončených bytů podle druhu budov v obcích různé velikosti ukazuje, že s růstem velikosti obce klesá podíl bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb), přičemž až do hranice 5 tis. obyvatel měly rodinné domy mezi dokončenými byty postavenými v letech 1997-2011 nadpoloviční převahu.

U bytových domů (včetně nástaveb a přístaveb) roste jejich zastoupení mezi dokončenými byty s růstem velikosti obce velmi výrazně, až ve velkoměstech činí podíl bytů dokončených v bytových domech 73,4 %. Jejich převaha ve městech se 100 tis. a více obyvateli je tak výrazná, že na republikovém úhrnu bytů dokončených v bytových domech je nejvyšší velikostní skupina obcí zastoupena nadpolovičním podílem.

Ostatní druhy staveb jsou mezi dokončenými byty zastoupeny podstatně méně a ani jednotlivé velikostní kategorie obcí dlouhodobě výrazně nepřevyšují celostátní průměr. Domovy-penziony a domovy pro seniory se v letech 1997-2011 nejvíce uplatňují v bytové výstavbě obcí s 2-10 tis. obyvateli. To je odrazem toho, že pro starší občany je více výhodné bydlení v klidnějším prostředí, kde však zároveň mají zabezpečeny všechny základní služby. Tento druh budovy je pro svůj charakter (méně budov s více byty) jediný, který není každoročně realizován ve všech velikostních skupinách obcí.

Výstavba bytů v nebytových budovách je v absolutních objemech z hlediska velikostního rozrůznění rozložena relativně rovnoměrně, nejmenší podíl vykazuje tento druh výstavby v největších městech. Význam stavebních úprav nebytových prostorů v bytové výstavbě je ovšem největší ve městech s 10-20 tis. obyvateli, kde jsou zastoupeny mezi dokončenými byty v úhrnu posledních 15 let téměř desetinou (v roce 2011 největší podíl mají města s 20-50 tis. obyvateli). Meziroční vývoj výstavby v těchto dvou druzích staveb v jednotlivých velikostních skupinách obcí je často poznamenán nízkými počty dokončených bytů, proto i indexy mezi roky 2010 a 2011 v jednotlivých velikostních skupinách vykazují značný rozptyl.

Tab. 39 Struktura bytů dokončených v období 1997-2011 podle druhu budovy a podle velikostních skupin obcí¹⁾

Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)	Dokončené byty							
	celkem	v tom:						
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penzióny	nebytové budovy	stavební úpravy nebyt. prostorů
			v rodin. domech	v byt. domech				
Absolutně v období 1997-2011								
Do 500	32 934	24 909	670	3 978	449	248	1006	1 674
500 - 999	45 287	33 518	2 560	4 706	967	896	1002	1 638
1 000 - 1 999	52 778	35 310	6 154	4 908	1 276	1 664	1 195	2 271
2 000 - 4 999	60 562	34 605	11 179	5 648	2 391	2 881	1 314	2 544
5 000 - 9 999	42 401	18 445	11 597	3 788	2 986	2 011	1 115	2 459
10 000 - 19 999	34 046	12 921	10 782	2 475	2 485	993	1 327	3 063
20 000 - 49 999	31 918	11 687	10 979	2 298	2 704	698	1 117	2 435
50 000 - 99 999	31 882	10 225	15 126	1 629	2 621	629	739	913
100 000 a více	110 390	19 607	69 048	2 868	12 335	1 121	1 635	3 776
Celkem	442 198	201 227	138 095	32 298	28 214	11 141	10 450	20 773
Absolutně v roce 2011								
Do 500	3 044	2 600	97	169	41	8	42	87
500 - 999	3 972	3 341	191	181	52	35	50	122
1 000 - 1 999	3 886	3 274	157	197	81	21	48	108
2 000 - 4 999	3 890	2 791	523	204	111	.	74	187
5 000 - 9 999	2 510	1 436	553	148	70	32	106	165
10 000 - 19 999	1 927	1 080	355	88	200	10	96	98
20 000 - 49 999	1 864	940	432	91	167	.	44	190
50 000 - 99 999	1 941	827	757	57	156	13	98	33
100 000 a více	5 596	1 096	3 422	109	701	51	60	157
Celkem	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147
Skladba v % v období 1997-2011								
Do 500	100,0	75,6	2,0	12,1	1,4	0,8	3,1	5,1
500 - 999	100,0	74,0	5,7	10,4	2,1	2,0	2,2	3,6
1 000 - 1 999	100,0	66,9	11,7	9,3	2,4	3,2	2,3	4,3
2 000 - 4 999	100,0	57,1	18,5	9,3	3,9	4,8	2,2	4,2
5 000 - 9 999	100,0	43,5	27,4	8,9	7,0	4,7	2,6	5,8
10 000 - 19 999	100,0	38,0	31,7	7,3	7,3	2,9	3,9	9,0
20 000 - 49 999	100,0	36,6	34,4	7,2	8,5	2,2	3,5	7,6
50 000 - 99 999	100,0	32,1	47,4	5,1	8,2	2,0	2,3	2,9
100 000 a více	100,0	17,8	62,5	2,6	11,2	1,0	1,5	3,4
Celkem	100,0	45,5	31,2	7,3	6,4	2,5	2,4	4,7
Skladba v % v roce 2011								
Do 500	100,0	85,4	3,2	5,6	1,3	0,3	1,4	2,9
500 - 999	100,0	84,1	4,8	4,6	1,3	0,9	1,3	3,1
1 000 - 1 999	100,0	84,3	4,0	5,1	2,1	0,5	1,2	2,8
2 000 - 4 999	100,0	71,7	13,4	5,2	2,9	.	1,9	4,8
5 000 - 9 999	100,0	57,2	22,0	5,9	2,8	1,3	4,2	6,6
10 000 - 19 999	100,0	56,0	18,4	4,6	10,4	0,5	5,0	5,1
20 000 - 49 999	100,0	50,4	23,2	4,9	9,0	.	2,4	10,2
50 000 - 99 999	100,0	42,6	39,0	2,9	8,0	0,7	5,0	1,7
100 000 a více	100,0	19,6	61,2	1,9	12,5	0,9	1,1	2,8
Celkem	100,0	60,7	22,7	4,3	5,5	0,6	2,2	4,0
Index vývoje počtu dokončených bytů 2011/2010								
Do 500	88,2	89,0	105,4	91,8	113,9	200,0	41,6	75,7
500 - 999	84,2	87,3	56,8	76,1	91,2	62,5	64,9	96,1
1 000 - 1 999	83,3	87,1	41,3	99,0	135,0	45,7	51,6	82,4
2 000 - 4 999	87,0	86,4	93,4	89,9	123,3	.	57,4	129,0
5 000 - 9 999	101,1	90,1	117,9	86,0	140,0	.	147,2	131,0
10 000 - 19 999	78,1	97,8	47,7	84,6	173,9	5,3	105,5	79,7
20 000 - 49 999	86,1	88,1	66,8	86,7	100,0	.	83,0	149,6
50 000 - 99 999	68,5	94,5	54,1	85,1	236,4	4,2	112,6	113,8
100 000 a více	60,9	79,1	54,5	85,8	87,2	28,0	72,3	49,5
Celkem	78,6	88,0	59,4	87,4	109,3	19,4	78,6	92,5

¹⁾ v letech 1997 a 1998 bez bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Struktura bytové výstavby ve vybraných městech a obcích

V obcích, jejichž soubor je předmětem této kapitoly (tedy všechny obce s 5 tis. a více obyvateli a dále 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností, která k 31. 12. 2011 hranice 5 tis. obyvatel nedosáhla), se předpokládá, že by se měly spíše stavět byty v bytových domech, vzhledem k převážně městskému charakteru zástavby. Výrazný celostátní nárůst podílu rodinných domů v bytové výstavbě po roce 1990 se ovšem pochopitelně dotkl i struktury bytové výstavby ve všech městských velikostních kategoriích, ovšem ve sledovaném období, charakteristickým postupným ožíváním bytové výstavby, se začal podíl bytů stavěných zejména v bytových domech opět zvyšovat. Ve městech s 10 tisíci a více obyvateli činil v uplynulém patnáctiletém období podíl bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb) jen 30,6 %, avšak ve vybraných městech a obcích s méně než 10 tis. obyvateli se rodinné domy podílely na úhrnné bytové výstavbě již více než polovinou (52,4 %).

Jak se v průběhu let 1997-2011 měnilo četnostní rozložení podílu bytů mimo rodinné domy ve dvou velikostních kategoriích, ukazují tabulky 40 a 41.

Četnost obcí v jednotlivých intervalech byla po celé sledované období dosti rozkolísaná. Jestliže v roce 1997 bylo v 23 městech s 10 tis. a více obyvateli a v 25 městech s méně než 10 tis. obyvateli dokončeno mimo rodinné domy více než 80 % bytů, o pět let později byla tak zřetelná převaha bytů v bytové výstavbě patrná již jen v 11 desetitisícových městech a v 9 městech střední a menší velikosti. V dalších letech u desetitisícových měst jejich počet v nejvyšším intervalu střídavě rostl a klesal, v posledním roce 2010 se snížil na pouhých 12 měst. U měst menší velikosti se po zvýšení četnosti nejvyššího intervalu v letech 2003 a 2004 začal počet obcí s 80% a vyšším podílem bytů mimo rodinné domy opět snižovat, až se po mírném vzestupu v r. 2009 znovu dramaticky snížil v roce 2010 na pouhé čtyři obce, v roce 2011 bylo těchto měst 11. Také druhý krajní interval se u obou skupin měst vyvíjel značně rozkolísaně, bez nějaké převažující tendence. V průměru za celé patnáctiletí leží nejčetnější interval u obou skupin měst mezi 40 a 60 % bytů dokončených mimo rodinné domy.

Tab. 40 Četnost měst s 10 000 a více obyvateli¹⁾ podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997-2011 a v průměru let 1997-2011 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet měst															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 5,0	47	37	27	25	34	28	28	30	23	39	25	28	29	31	37	0
5,0- 9,9	4	5	3	7	11	9	8	6	6	7	9	10	10	10	8	3
10,0-19,9	8	12	7	9	13	11	12	14	11	10	15	16	15	15	18	2
20,0-39,9	8	11	21	24	8	25	21	15	18	15	23	20	13	18	18	23
40,0-59,9	21	25	25	25	25	22	22	20	28	18	14	23	22	22	26	56
60,0-79,9	20	24	30	26	28	25	23	34	24	24	28	24	26	25	12	42
80,0 a více	23	17	18	15	12	11	17	12	21	18	17	10	16	10	12	5
Celkem	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
	v procentech															
Méně než 5,0	35,9	28,2	20,6	19,1	26,0	21,4	21,4	22,9	17,6	29,8	19,1	21,4	22,1	23,7	28,2	0,0
5,0- 9,9	3,1	3,8	2,3	5,3	8,4	6,9	6,1	4,6	4,6	5,3	6,9	7,6	7,6	7,6	6,1	2,3
10,0-19,9	6,1	9,2	5,3	6,9	9,9	8,4	9,2	10,7	8,4	7,6	11,5	12,2	11,5	11,5	13,7	1,5
20,0-39,9	6,1	8,4	16,0	18,3	6,1	19,1	16,0	11,5	13,7	11,5	17,6	15,3	9,9	13,7	13,7	17,6
40,0-59,9	16,0	19,1	19,1	19,1	19,1	16,8	16,8	15,3	21,4	13,7	10,7	17,6	16,8	16,8	19,8	42,7
60,0-79,9	15,3	18,3	22,9	19,8	21,4	19,1	17,6	26,0	18,3	18,3	21,4	18,3	19,8	19,1	9,2	32,1
80,0 a více	17,6	13,0	13,7	11,5	9,2	8,4	13,0	9,2	16,0	13,7	13,0	7,6	12,2	7,6	9,2	3,8
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 41 Četnost vybraných měst s obcí do 10 000 obyvatel¹⁾ podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997-2011 a v průměru let 1997-2011 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet vybraných měst a obcí do 10 tis. obyvatel															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	absolutně															
Méně než 5,0	91	101	63	49	64	70	60	58	66	81	71	71	79	85	76	4
5,0- 9,9	0	2	6	7	9	6	5	9	6	7	8	7	10	11	7	7
10,0-19,9	3	1	8	21	12	15	12	10	13	17	13	13	13	15	12	8
20,0-39,9	12	9	18	17	13	16	15	25	22	11	21	24	16	19	19	37
40,0-59,9	12	11	12	18	16	16	17	13	15	8	9	13	13	7	15	64
60,0-79,9	10	16	25	19	16	22	21	16	18	16	21	20	14	13	14	32
80,0 a více	26	14	22	23	24	9	24	23	14	14	11	6	9	4	11	2
Celkem	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	v procentech															
Méně než 5,0	59,1	65,6	40,9	31,8	41,6	45,5	39,0	37,7	42,9	52,6	46,1	46,1	51,3	55,2	49,4	2,6
5,0- 9,9	0,0	1,3	3,9	4,5	5,8	3,9	3,2	5,8	3,9	4,5	5,2	4,5	6,5	7,1	4,5	4,5
10,0-19,9	1,9	0,6	5,2	13,6	7,8	9,7	7,8	6,5	8,4	11,0	8,4	8,4	8,4	9,7	7,8	5,2
20,0-39,9	7,8	5,8	11,7	11,0	8,4	10,4	9,7	16,2	14,3	7,1	13,6	15,6	10,4	12,3	12,3	24,0
40,0-59,9	7,8	7,1	7,8	11,7	10,4	10,4	11,0	8,4	9,7	5,2	5,8	8,4	8,4	4,5	9,7	41,6
60,0-79,9	6,5	10,4	16,2	12,3	10,4	14,3	13,6	10,4	11,7	10,4	13,6	13,0	9,1	8,4	9,1	20,8
80,0 a více	16,9	9,1	14,3	14,9	15,6	5,8	15,6	14,9	9,1	9,1	7,1	3,9	5,8	2,6	7,1	1,3
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Vybraná města a obce zahrnují všechna města a obce s 5 000-9 999 obyvateli a dále 13 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 000 obyvateli.

²⁾ Bez měst, kde nebyl v příslušném roce dokončen žádný byt.

Seznam měst s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílového ukazatele v průměru let 1997-2011 je uveden v tabulce 42.

Při pohledu na soubor desetitisícových měst s nejvyššími podíly bytů mimo rodinné domy z úhrnu bytů dokončených v období 1997-2011 je patrné, že v něm kromě Prahy a Brna, kde je tradičně vysoký podíl bytů v bytových domech, chybějí města s 50 tis. a více obyvateli, ve kterých je možné předpokládat, že potřeba nových bytů, včetně dostupných nájemních a startovacích bytů, by měla být uspokojována nejvíce výstavbou bytů v bytových domech. Z geografického hlediska nalézáme jejich největší koncentraci ve středních

Čechách, kde měl tento druh výstavby velikou váhu v Mladé Boleslavi, v Benešově, v Kolíně a v Poděbradech. Zbývající čtyři města (Mariánské Lázně, Bruntál, Otrokovice a Písek) jsou územně rozptýlena. V posledních pěti letech se mezi městy s nejvyšším podílem bytů mimo rodinné domy objevují již zmiňovaná největší města Praha a Brno, ale také další dvě krajská města Karlovy Vary a Olomouc. V posledním sledovaném roce se na 1. místě objevil Bruntál.

Tab. 42 Města s 10 000 a více obyvateli s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011 (v %)

Podíl dokončených bytů mimo rodinné domy v % v období, roce:									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Mariánské Lázně	91,4	Mariánské Lázně	96,9	Bílina	100,0	Kyjov	96,4	Bruntál	94,1
Bruntál	90,0	Orlová	95,3	Praha	92,1	Praha	88,5	Bílina	90,9
Otrokovice	85,6	Domažlice	90,9	Vyškov	87,3	Bruntál	87,5	Český Krumlov	90,3
Praha	84,2	Písek	89,3	Domažlice	87,0	Vysoké Mýto	86,4	Strakonice	87,1
Brno	80,3	Brno	87,5	Uherské Hradiště	87,0	Hradec Králové	85,2	Kladno	86,3
Mladá Boleslav	79,0	Přerov	85,9	Poděbrady	86,8	Karlovy Vary	84,8	Klášteřec nad Ohří	85,2
Benešov	78,0	Jihlava	83,9	Písek	86,6	Uničov	84,7	Čelákovice	85,0
Kolín	77,7	Praha	83,3	Hlučín	86,1	Strakonice	82,1	Mariánské Lázně	84,8
Písek	75,2	Chrudim	81,7	Litvínov	85,7	Beroun	82,1	Praha	83,4
Poděbrady	74,0	Krnov	81,2	Benešov	85,5	Brno	81,5	Brno	82,9
Průměr měst¹⁾	69,4	Průměr měst¹⁾	69,0	Průměr měst¹⁾	73,9	Průměr měst¹⁾	70,9	Průměr měst¹⁾	62,1
Žďár nad Sázavou	27,9	24 měst	0,0	26 měst	0,0	27 měst	0,0	35 měst	0,0
Jirkov	27,6								
Nový Jičín	26,1								
Rumburk	25,6								
Třinec	24,5								
Vlašim	15,0								
Říčany	12,7								
Neratovice	8,3								
Kopřivnice	7,8								
Veselí nad Moravou	6,6								
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Průměr měst s 10 tis. a více obyvateli.

Města s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě za období 1997-2011 se vyskytují především na Ostravsku, kde bytová výstavba právě v důsledku zaostávající výstavby bytů v bytových domech v posledních letech silně pokulhávala, ve středních Čechách (významná výstavba lokalit rodinných domů), přičemž nejmenší podíl byl ve městě Veselí nad Moravou. V posledních letech roste počet měst, v nichž se stavěly pouze rodinné domy – v roce 2008 jich bylo 24, v následujícím roce 26, v roce 2010 to bylo 27 měst a v roce 2011 dokonce 35 měst.

Z tabulky 43 je zřejmé, že mezi obcemi s méně než 10 tis. obyvateli se nejvýrazněji uplatňují byty mimo rodinné domy v bytové výstavbě na Plzeňsku, kde se nacházejí hned tři malá města s nejvyššími podílovými ukazateli v letech 1997-2011 (Nepomuk, Stod a Stříbro), a ve středních Čechách, kde byly byty mimo rodinné domy zastoupeny v bytové výstavbě v nebyvalé míře v Milovicích (zde byly stavby mimo rodinné domy zastoupeny v úhrnu hodnoceného období v bytové výstavbě přibližně 90% podílem), Stochově a v Odolené Vodě. V posledních letech je rozložení měst s nejvyššími hodnotami poměrně pestré, je to dáno jednorázovostí výstavby souborů bytových domů.

Tab. 43 Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel¹⁾ s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v ročním průměru období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011 (v %)

Podíl dokončených bytů mimo rodinné domy v % v období, roce:									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Milovice	89,4	Hulín	97,0	Týniště nad Orlicí	94,3	Ledeč nad Sázavou	100,0	Chropyně	100,0
Úpice	82,6	Hrádek nad Nisou	88,0	Tišnov	93,4	Hulín	92,9	Šluknov	92,3
Nepomuk	79,8	Hustopeče	85,7	Hustopeče	92,6	Horní Slavkov	83,9	Hostivice	90,2
Stod	79,8	Stod	85,1	Chropyně	90,9	Františkovy Lázně	80,0	Náměšť n. Osl.	88,9
Stříbro	78,5	Rosice	83,7	Milovice	90,0	Nýrsko	77,8	Mimoň	87,5
Tišnov	75,7	Napajedla	80,5	Slavkov u Brna	87,5	N. Město n. Met.	76,3	Tišnov	83,3
Stochovo	72,9	Mikulov	78,4	Kraslice	81,8	Šlapanice	73,3	Benátky n. Jiz.	82,0
Štětí	70,1	Vízovice	78,3	Slavičín	81,5	Mikulov	70,1	Holice	81,6
Odolena Voda	70,1	Roztoky	76,6	Šlapanice	80,0	Hořovice	69,0	Stod	80,0
Náměšť n. Osl.	69,6	Tišnov	75,4	Králův Dvůr	78,0	Lysá nad Labem	67,7	Štětí	80,0
Průměr obcí¹⁾	48,0	Průměr obcí¹⁾	42,0	Průměr obcí¹⁾	39,2	Průměr obcí¹⁾	29,2	Průměr obcí¹⁾	36,6
Dolní Lutyně	8,8	67 obcí	0,0	72 obcí	0,0	82 obcí	0,0	71 obcí	0,0
Příbor	8,4								
Františkovy Lázně	8,2								
Konice	7,9								
Černošice	6,8								
Vratimov	5,0								
Rychvald	1,9								
Odry	1,4								
Petrovice u Karviné	0,0								
Šenov	0,0								
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel tvoří všechna města a obce s 5 000-9 999 obyvateli a dále 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

V souboru obcí s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě let 1997-2011 byla zastoupena Morava v 8 případech (Šenov, Petrovice u Karviné, Odry, Rychvald, Vratimov, Konice, Příbor a Dolní Lutyně). Kromě Oder a Konice se jedná většinou o obce na Ostravsku, zaostávajícím ve výstavbě bytů v bytových domech. V Černošicích dochází po roce 1995 k mohutnému rozvoji výstavby rodinných domů pro potřeby obyvatel dojíždějících za prací do hlavního města, což katapultovalo toto nové sídlo správního obvodu mezi města s nejintenzivnější bytovou výstavbou v posledních letech. Ve Františkových Lázních se však málo bytů stavěných v bytových domech promítlo i do celkově nízkého objemu dokončovaných bytů. V Petrovicích u Karviné a v Šenově se za celých 15 let nepostavil ani jeden byt mimo rodinné domy. V posledních letech rovněž stoupá počet obcí, v nichž nebyl postaven žádný byt mimo rodinných domů, v r. 2008 bylo takových obcí 67, v roce 2009 pak 72 obcí a v roce 2010 dokonce 82 obcí a v roce 2011 to bylo 71 obcí z této skupiny.

Struktura bytové výstavby ve městech s 50 000 a více obyvateli

U měst s 50 tis. a více obyvateli by bylo možné předpokládat vyšší podíly bytů v bytových domech. Tabulka 44 však ukazuje, že tomu tak vždy není.

Tab. 44 Struktura bytů dokončených v období 1997-2011 podle druhu budovy ve městech s 50 000 a více obyvateli

Město	Počet dokončených bytů							
	celkem	v tom:						stavební úpravy nebyt. prostorů
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penzióny	nebytové budovy	
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně								
Praha	74 726	10 653	51 712	1 161	7 646	401	777	2 376
Kladno	1 165	315	500	80	84	5	126	55
České Budějovice	4 525	1 227	2 332	60	391	395	42	78
Plzeň	6 180	2 095	2 859	218	540	6	79	383
Karlovy Vary	1 942	537	1 204	46	115	.	13	27
Děčín	664	343	201	15	19	1	34	51
Most	571	348	.	3	207	.	5	8
Teplice	402	167	131	13	56	.	20	15
Ústí nad Labem	919	505	242	28	58	.	18	68
Liberec	4 813	1 681	2 828	45	74	2	51	132
Hradec Králové	4 084	1 153	2 177	192	295	60	151	56
Pardubice	3 691	1 045	2 054	191	137	13	56	195
Jihlava	3 580	901	1 882	318	315	.	19	145
Brno	19 551	2 877	10 233	981	3 824	494	540	602
Olomouc	4 840	1 034	2 844	272	503	44	93	50
Zlín	2 320	887	1 196	72	61	43	32	29
Frýdek-Místek	798	481	190	46	30	.	37	14
Karviná	425	229	38	58	82	.	3	15
Havířov	680	460	.	27	59	68	56	10
Opava	1 276	593	135	208	209	.	34	97
Ostrava	5 120	2 301	1 416	463	251	218	188	283
Skladba v %								
Praha	100,0	14,3	69,2	1,6	10,2	0,5	1,0	3,2
Kladno	100,0	27,0	42,9	6,9	7,2	0,4	10,8	4,7
České Budějovice	100,0	27,1	51,5	1,3	8,6	8,7	0,9	1,7
Plzeň	100,0	33,9	46,3	3,5	8,7	0,1	1,3	6,2
Karlovy Vary	100,0	27,7	62,0	2,4	5,9	.	0,7	1,4
Děčín	100,0	51,7	30,3	2,3	2,9	0,2	5,1	7,7
Most	100,0	60,9	.	0,5	36,3	.	0,9	1,4
Teplice	100,0	41,5	32,6	3,2	13,9	.	5,0	3,7
Ústí nad Labem	100,0	55,0	26,3	3,0	6,3	.	2,0	7,4
Liberec	100,0	34,9	58,8	0,9	1,5	.	1,1	2,7
Hradec Králové	100,0	28,2	53,3	4,7	7,2	1,5	3,7	1,4
Pardubice	100,0	28,3	55,6	5,2	3,7	0,4	1,5	5,3
Jihlava	100,0	25,2	52,6	8,9	8,8	.	0,5	4,1
Brno	100,0	14,7	52,3	5,0	19,6	2,5	2,8	3,1
Olomouc	100,0	21,4	58,8	5,6	10,4	0,9	1,9	1,0
Zlín	100,0	38,2	51,6	3,1	2,6	1,9	1,4	1,3
Frýdek-Místek	100,0	60,3	23,8	5,8	3,8	.	4,6	1,8
Karviná	100,0	53,9	8,9	13,6	19,3	.	0,7	3,5
Havířov	100,0	67,6	.	4,0	8,7	10,0	8,2	1,5
Opava	100,0	46,5	10,6	16,3	16,4	.	2,7	7,6
Ostrava	100,0	44,9	27,7	9,0	4,9	4,3	3,7	5,5

¹⁾ v letech 1997 a 1998 bez bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Celostátní průměr podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu bytů dokončených v období 1997-2011 (47,2 %) převýšilo pouze 16 z celkového počtu 21 padesátitisícových měst, z toho ovšem 12 krajských měst (s výjimkou Ostravy. Nejvyšší podíly měla samozřejmě Praha (84,2 %) a Brno (71,9 %), na dalších místech byla Olomouc a České Budějovice (přes 70 %). Nejmenší podíl měl Havířov (28,4 %), následovaly Opava, Frýdek-Místek, Opava a Most (méně než 40 %).

V Mostě a v Havířově nebyl podle údajů ČSÚ v posledních 15 letech dokončen ani jeden byt v novém bytovém domě. V Mostě byl nedostatek bytů z nové výstavby alespoň zčásti kompenzován 20 bytů

v nástavbách a přístavbách ke starším bytovým domům, které jsou tak zastoupeny v bytové výstavbě v tomto severočeském městě mimořádně vysokými 36,3 % (z dalších měst – kromě Chomutova a Havířova – bylo v uplynulém patnáctiletí dokončeno více bytů v nástavbách a přístavbách k bytovým domům než v novostavbách bytových domů již jen v Karviné a v Opavě).

V podílu domovů-penzionů a domovů pro seniory se na suverénně nejčelnější místo mezi padesátitisícovými městy dostal Havířov (10,0 %). Podobným podílem (10,8 %) dominuje i město Kladno v případě bytů v nebytových budovách. U stavebních úprav nebytových prostor žádné město nedosahuje významnějšího podílu – nejvyšší podíl má Liberec s 7,4 %.

DALŠÍ CHARAKTERISTIKY BYTOVÉ VÝSTAVBY

Velikost stavebních pozemků a zastavěná plocha

V této podkapitole se omezujeme při hodnocení vývoje v období 1997-2011 na sledování průměrné rozlohy stavebních pozemků a zastavěnosti nových rodinných domů, protože u bytových domů má mnohem větší význam počet podlaží a zejména počet bytů na jeden bytový dům (bytovost), analyzovaná v dalších kapitolách.

Až do roku 2005 se výměra stavebních pozemků nových rodinných domů víceméně plynule zvyšovala, a to od 888 m² v roce 1997 do 1 106 m². Během osmi let se tak ukazatel zvýšil o 219 m², tedy téměř o čtvrtinu. Od té doby se většinou pohybuje kolem hodnoty 1 100 m², v roce 2011 dosáhla 1 067 m². Celkově lze hodnotit vývoj velikosti stavebních parcel v procesu ožívování bytové výstavby během patnáctiletého období jako poměrně progresivní nárůst. (Tab. 45)

Tab. 45 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997-2011 podle krajů (v m²)

Kraj	Rok, období															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²															
Hl.m. Praha	688	691	660	773	678	651	647	696	759	712	635	654	757	616	680	681
Středočeský	965	1 074	1 012	1 083	1 131	1 026	1 073	997	1 000	993	954	958	1 018	936	863	988
Jihočeský	835	1 010	918	948	928	982	1 025	1 174	1 143	1 174	1 239	1 213	1 421	968	911	1 099
Plzeňský	1 129	891	885	777	962	1 105	1 109	1 112	1 110	1 081	1 005	1 134	1 066	1 059	1 185	1 051
Karlovarský	966	935	928	975	1 013	1 229	1 263	1 366	1 174	1 173	1 132	1 255	1 023	1 363	1 155	1 158
Ústecký	923	1 019	1 192	1 038	1 039	988	1 147	1 267	1 363	1 385	1 372	1 485	1 368	1 256	1 390	1 268
Liberecký	929	1 109	1 040	994	1 205	1 074	1 315	1 402	1 447	1 227	1 339	1 304	1 324	1 105	818	1 189
Královéhradecký	1 146	864	976	909	974	1 138	1 219	1 387	1 266	1 278	1 192	1 250	1 411	1 139	1 097	1 166
Pardubický	792	804	882	802	842	1 052	1 369	1 066	1 041	1 132	1 151	1 088	1 199	1 146	1 201	1 078
Vysočina	840	834	982	900	1 021	1 172	1 029	1 057	1 212	1 044	1 128	1 161	1 194	1 163	1 188	1 093
Jihomoravský	693	744	741	730	747	698	837	874	904	909	853	944	912	934	952	852
Olomoucký	863	843	766	806	882	910	880	1 009	1 026	978	1 080	1 080	1 033	1 117	1 074	977
Zlínský	789	801	778	763	799	919	1 064	1 171	1 139	1 093	1 251	1 239	1 246	1 176	1 226	1 051
Moravskoslezský	1 017	1 028	1 092	1 117	1 223	1 195	1 383	1 491	1 463	1 441	1 424	1 377	1 445	1 445	1 504	1 356
Celkem	888	903	909	907	964	983	1 062	1 089	1 106	1 080	1 073	1 099	1 151	1 071	1 067	1 046
	Průměrná zastavěná plocha (v m ²)															
Hl.m. Praha	157,8	156,3	152,8	151,9	148,4	140,6	135,3	139,1	149,5	137,6	131,1	134,1	142,3	128,2	137,6	142,1
Středočeský	152,2	152,9	157,4	156,2	152,2	147,7	142,5	136,3	136,0	134,4	130,6	131,3	132,2	133,2	133,4	137,9
Jihočeský	143,2	137,2	150,9	144,5	145,1	145,2	140,4	144,7	145,9	143,4	141,3	138,8	146,3	145,9	147,2	143,9
Plzeňský	145,8	144,3	144,8	141,8	147,4	144,2	139,7	141,0	136,6	131,5	128,2	130,0	128,1	130,9	131,6	135,9
Karlovarský	135,7	137,2	141,7	150,4	162,1	147,9	139,6	138,2	136,1	141,5	129,3	132,9	130,1	132,7	137,8	137,7
Ústecký	147,9	153,1	152,7	155,4	145,3	142,4	141,7	146,3	143,9	136,3	137,8	138,8	136,1	135,7	138,5	141,5
Liberecký	139,4	142,1	143,2	140,6	138,0	129,5	141,7	133,4	134,4	121,9	122,0	122,2	116,3	126,6	130,1	129,7
Královéhradecký	140,5	143,5	147,2	148,0	148,1	149,4	143,8	146,0	140,0	134,7	134,3	133,3	134,5	137,0	134,5	139,7
Pardubický	148,8	146,7	155,6	147,1	130,6	144,3	142,4	139,3	132,7	141,3	131,1	128,7	132,1	134,7	141,6	137,5
Vysočina	131,5	139,4	143,7	139,4	144,6	139,6	135,9	135,0	140,3	135,4	141,0	141,1	140,1	148,9	150,0	141,3
Jihomoravský	144,9	145,9	146,0	145,5	141,1	140,3	143,2	140,5	142,2	138,8	137,0	138,5	138,6	138,4	140,8	140,8
Olomoucký	139,7	143,2	142,7	142,5	140,9	136,3	140,7	142,0	136,1	137,7	139,0	132,2	131,6	139,0	139,8	138,3
Zlínský	139,1	138,0	140,6	139,2	140,3	145,7	140,1	139,2	142,1	140,6	140,0	135,2	137,4	135,9	132,0	138,8
Moravskoslezský	135,6	139,6	145,9	143,7	144,8	136,8	141,7	138,5	138,8	134,9	136,5	133,4	131,4	135,6	134,6	137,1
Celkem	144,7	145,7	148,9	146,8	144,9	142,7	141,1	139,3	139,1	136,3	134,0	133,6	134,1	136,0	137,2	138,9

Vývoj rozlohy stavebních pozemků se pochopitelně projevil i na krajské úrovni, kde jednotlivé kraje vzhledem k častému kolísání ukazatele je třeba porovnávat především údaje za celé období 1997-2011

a pouze částečně přihlédnout k jednotlivým rokům. Dlouhodobě nejmenší rozlohu stavebních pozemků vykazuje hlavní město Praha, kde výměru stavebních parcel limituje jejich vysoká cena. Na dalších místech jsou pak kraje Středočeský a Jihomoravský, tj. opět zázemí dvou největších měst s často vysokou cenou pozemků v přepočtu na 1 m². V těchto třech krajích se většinou stavělo na pozemcích menších než 1 000 m², v roce 2011 se pak k nim přidal i Jihočeský a Liberecký kraj a v průměru za celých 15 let i kraj Olomoucký. Dlouhodobě nejvyšších hodnot průměrné plochy stavebních pozemků nových rodinných domů je dosahováno v Moravskoslezském kraji, kde průměrná rozloha stavebních parcel přesahuje 1 300-1 400 m² a v roce 2011 dosáhl 1 504 m². Tento trend může být zapříčiněn relativně nižšími cenami pozemků na Ostravsku, ale i místní tradicí. Z dalších krajů se dlouhodobě již jen v Ústeckém kraji stavělo na pozemcích větších než 1 200 m².

Průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů od roku 1999 do roku 2008 postupně klesala, od té doby mírně roste. Co se týče mezikrajských rozdílů, je situace odlišná než u předchozího ukazatele. V průběhu hodnocených 15 let vykázaly zejména v první polovině období největší zastavěné plochy nových rodinných domů hlavní město Praha a Středočeský kraj, charakteristické výstavbou přepychových vil, s vysokým plošným standardem. Od roku 2001 ovšem plošný ukazatel za oba kraje výrazně klesl, takže v posledních letech se již dostal pod průměrné až mírně podprůměrné hodnoty za celou republiku. V průměru období 1997-2011 byly nadprůměrně velké rodinné domy stavěny vedle hlavního města Prahy také v Jihočeském a Ústeckém kraji, v kraji vysočina a Jihomoravském kraji, kde měly zastavěnou plochu větší než 140 m². Naopak plošně zdaleka nejmenší rodinné domy byly dokončovány v Libereckém kraji (129,7 m²), a to většinou jednotlivých let.

Tab. 46 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997-2011 podle velikostních skupin obcí (v m²)

Velikostní skupina obcí	Rok, období															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	1997-2011
	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²															
Do 500	1206	1067	1198	1103	1251	1280	1518	1505	1431	1458	1452	1452	1547	1267	1267	1363
500 - 999	987	1026	996	936	1030	1126	1197	1227	1207	1217	1177	1211	1222	1073	1073	1134
1 000 - 1 999	908	911	969	944	1022	1003	1035	1090	1135	1135	1107	1091	1120	1071	1071	1064
2 000 - 4 999	903	962	894	935	1009	983	1041	1076	992	1027	971	1061	1071	1054	1054	1015
5 000 - 9 999	849	851	884	868	853	927	986	983	1058	994	1082	1072	1135	1095	1095	1008
10 000 - 19 999	801	935	892	870	915	907	1045	1019	1047	956	988	928	1136	949	949	966
20 000 - 49 999	670	801	729	712	694	804	787	945	1029	999	1054	1025	1038	1053	1053	919
50 000 - 99 999	795	821	789	807	810	872	865	823	953	763	846	920	910	941	941	868
100 000 a více	720	709	710	785	753	691	791	807	853	714	704	732	767	764	764	749
Celkem	888	903	909	907	964	983	1062	1089	1106	1080	1073	1099	1151	1071	1067	1046
	Průměrná zastavěná plocha (v m ²)															
Do 500	134,5	136,4	144,7	142,3	145,9	139,6	140,4	139,0	138,3	139,8	136,1	134,1	135,8	138,5	138,5	138,4
500 - 999	140,0	141,8	144,4	141,3	140,3	141,5	140,6	139,8	137,7	137,5	132,9	130,8	130,4	133,6	133,6	136,2
1 000 - 1 999	139,6	140,1	143,7	142,7	142,3	143,6	139,6	139,1	138,2	135,1	134,1	133,1	132,4	136,4	136,4	137,3
2 000 - 4 999	148,2	150,4	149,7	148,7	147,4	144,3	139,5	139,6	134,1	135,8	131,9	134,1	133,4	138,7	138,7	139,3
5 000 - 9 999	144,2	142,9	151,7	152,2	147,8	143,9	141,4	133,8	138,9	137,3	141,8	137,1	137,1	138,6	138,6	140,8
10 000 - 19 999	142,2	150,3	156,6	156,0	143,9	142,9	146,9	144,5	143,2	136,2	136,0	132,6	140,9	134,7	134,7	141,5
20 000 - 49 999	143,0	147,0	152,5	148,3	149,8	145,7	148,2	141,3	146,6	143,8	141,4	134,1	141,6	143,6	143,6	144,1
50 000 - 99 999	153,7	153,2	155,1	155,1	145,2	146,2	142,8	137,7	141,9	128,8	126,4	139,0	136,1	141,7	141,7	140,9
100 000 a více	157,2	151,8	151,1	147,5	145,9	139,3	138,9	140,5	147,6	131,0	129,2	131,9	130,3	135,9	135,9	140,1

Jelikož ve velkých městech výstavba rodinných domů často naráží na omezené pozemkové možnosti spojené jednak s disponibilními plochami v zastavěném území, jednak s příliš drahými pozemky, je účelné sledovat vztah mezi velikostí stavebních parcel a velikostí obce.

Jak vyplývá z tabulky 46, s růstem velikosti obce průměrná rozloha stavebních pozemků v úhrnu let 1997-2011 přímo úměrně klesá. V souboru 9 velikostních skupin vynikají zdaleka největšími parcelami rodinné domy dokončené v malých obcích do 500 obyvatel a výrazně nejmenšími stavebními pozemky rodinné domy stavěné ve městech se 100 tis. a více obyvateli, mezi ostatními velikostními skupinami obcí je pokles ukazatele plynulý. V jednotlivých letech může dojít k určitým výkyvům v některých velikostních kategoriích, pravidlo, že největší pozemky jsou v nejmenších obcích a nejmenší pozemky v největších městech, platí pro všechny roky.

Poněkud odlišný vztah je možno pozorovat u hodnot vyjadřujících průměrné zastavěné plochy rodinných domů, kde není patrná jednoznačná závislost zastavěné plochy na velikosti obce (a to ani v celkovém patnáctiletém průměru). Největší budovy se stavěly ve městech s 20-50 tis. obyvateli, směrem k velkým městům a k obcím menší velikosti ukazatel klesá, nejnižší je v obcích s 1-2 tis. obyvateli, kde spolu s ostatními nejnižšími velikostními kategoriemi mají nové rodinné domy zastavěnou plochu menší než 140 m². Rozptyl mezi všemi velikostními kategoriemi je však velmi nízký.

Bytovost rodinných a bytových domů

Velikost nových obytných budov (zejména rodinných domů) je možné posuzovat již ze zastavěných ploch pozemku, charakteristika počtu bytů připadajících na jeden dům (tzv. „bytovost“) však tuto představu ještě více zpřesňuje.

Rodinný dům je v metodických vysvětlivkách k výkazu Stav 7-99 charakterizován jako „stavba určená k bydlení maximálně se 3 byty a se 2 nadzemními podlažími“. Již z této definice je zřejmé, že ukazatel počtu bytů připadajících na jeden dokončený rodinný dům (tzv. „bytovost“) je velice citlivý a vykazuje jen velmi malé územní diference, zejména v současnosti. Během celého období 15 let je patrný jeho mírný pokles v průměru ČR (z 1,10 na 1,03), současně dochází k výraznému snižování diferenciace mezi jednotlivými kraji (v roce 1997 rozpětí 1,17 až 1,05, v roce 2011 pouze 1,06 až 1,02). Největší bytovost dlouhodobě vykazují dokončené rodinné domy v hlavním městě Praze, v ostatních krajích se údaj pohybuje přibližně kolem celostátního průměru. (Tab. 47).

Do značné míry to odpovídá trendu vyspělých zemí stále více stavět jednogenerační rodinné domy (aby každá rodina mohla bydlet samostatně), oproti tradici v minulosti, kdy bylo zvykem stavět velké rodinné domy pro více rodin. Vyšší bytovost v Praze souvisí zřejmě se snahou lépe využít drahý pozemek.

Počet bytů na jeden bytový dům nejprve do roku 1999 mírně rostl na hodnotu 23,6 bytů na jeden dům, v dalších čtyřech letech však dokončené bytové domy neobsahovaly ani 20 bytů, v posledních osmi letech sledovaného období se ukazatel přes kolísavý vývoj udržuje nad dvacetibytovou hranicí. V mezikrajském srovnání byly v 10 z 15 sledovaných let největší bytové domy (měřeno počtem bytů) stavěny v hlavním městě Praze, kde v 12 letech obsahoval jeden dokončený bytový dům v průměru více než 30 bytů. U ostatních krajů je těžké vysledovat tendence, ukazatel počtu bytů na jeden dům v krajích meziročně silně kolísá. To opět souvisí s jednorázovostí bytové výstavby, kdy bytovost závisí na realizaci určitých konkrétních developerských projektů v konkrétním čase i místě.

Tab. 47 Průměrná „bytovost“ nových rodinných a bytových domů dokončených v letech 1997-2011 podle krajů

Kraj	Počet bytů na jeden dům v roce														
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Rodinné domy														
Hl.m. Praha	1,17	1,15	1,12	1,08	1,12	1,12	1,07	1,10	1,11	1,10	1,08	1,09	1,06	1,06	1,06
Středočeský	1,06	1,07	1,07	1,07	1,06	1,05	1,05	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,04	1,04
Jihočeský	1,13	1,09	1,11	1,10	1,07	1,09	1,07	1,05	1,09	1,08	1,05	1,03	1,06	1,04	1,04
Plzeňský	1,13	1,12	1,16	1,11	1,11	1,09	1,10	1,11	1,07	1,05	1,04	1,04	1,09	1,02	1,03
Karlovarský	1,17	1,12	1,22	1,21	1,12	1,07	1,09	1,05	1,08	1,08	1,02	1,05	1,02	1,03	1,04
Ústecký	1,09	1,12	1,13	1,09	1,09	1,08	1,08	1,09	1,06	1,06	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02
Liberecký	1,14	1,07	1,08	1,08	1,10	1,06	1,12	1,05	1,06	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04
Královéhradecký	1,09	1,11	1,05	1,08	1,06	1,05	1,04	1,04	1,03	1,04	1,02	1,03	1,03	1,02	1,04
Pardubický	1,10	1,08	1,09	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,05	1,03	1,03	1,02	1,02	1,03	1,03
Vysočina	1,09	1,07	1,06	1,06	1,06	1,04	1,05	1,04	1,05	1,03	1,03	1,02	1,02	1,02	1,02
Jihomoravský	1,07	1,06	1,08	1,06	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,03	1,03	1,04	1,06	1,04	1,03
Olomoucký	1,09	1,08	1,09	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	1,03	1,02	1,02	1,02	1,02
Zlínský	1,05	1,09	1,07	1,06	1,06	1,07	1,05	1,05	1,05	1,04	1,04	1,03	1,03	1,03	1,02
Moravskoslezský	1,14	1,12	1,11	1,10	1,07	1,06	1,06	1,06	1,04	1,03	1,04	1,02	1,03	1,03	1,03
Celkem	1,10	1,09	1,09	1,08	1,07	1,06	1,06	1,05	1,05	1,04	1,04	1,04	1,04	1,03	1,03
	Bytové domy														
Hl.m. Praha	39,6	32,9	37,6	20,5	21,9	39,9	23,9	37,4	44,9	33,1	40,8	33,0	38,5	40,0	30,6
Středočeský	15,7	13,8	25,4	15,4	15,5	14,3	28,7	20,0	17,4	15,4	17,5	13,4	17,8	15,5	18,3
Jihočeský	21,9	26,1	18,5	21,2	17,1	6,8	8,5	12,9	11,3	25,0	16,4	18,0	16,0	16,7	23,2
Plzeňský	14,9	16,9	18,7	17,8	16,7	16,0	11,0	9,7	18,4	14,2	8,7	14,8	17,2	17,7	12,2
Karlovarský	16,5	26,0	19,9	10,5	9,9	15,0	15,3	14,8	18,7	17,0	13,7	13,6	12,5	36,8	15,6
Ústecký	23,3	15,8	17,8	23,8	10,9	12,8	15,9	13,8	16,8	35,4	18,0	4,7	18,5	31,0	15,9
Liberecký	23,2	18,1	25,4	21,6	20,4	19,7	21,9	16,1	27,0	21,1	14,1	23,3	23,0	12,6	16,1
Královéhradecký	17,7	21,7	16,6	14,5	13,3	11,7	14,9	15,6	17,8	11,1	23,0	18,2	19,8	24,8	23,8
Pardubický	29,3	19,0	29,0	26,8	23,3	22,7	9,2	12,3	18,7	17,6	17,6	12,8	19,6	22,9	25,1
Vysočina	20,0	12,0	9,7	15,8	20,6	17,2	10,5	17,1	14,3	19,1	16,0	21,1	22,1	20,9	16,9
Jihomoravský	16,0	15,8	24,9	11,0	18,0	14,1	14,7	16,2	18,4	14,6	28,2	19,8	19,5	26,8	21,9
Olomoucký	32,4	18,0	19,3	18,9	24,1	23,6	16,0	22,9	16,2	21,5	22,7	26,0	37,2	19,6	15,8
Zlínský	16,7	15,8	15,1	20,7	15,9	21,0	25,2	19,1	23,7	15,0	16,9	15,1	24,2	14,3	20,2
Moravskoslezský	18,4	15,9	16,4	18,8	21,7	16,9	8,4	24,6	21,3	17,3	19,3	15,8	14,1	20,2	9,3
Celkem	20,7	20,8	23,6	18,0	18,4	19,6	17,8	20,3	24,1	20,5	24,4	20,4	24,8	25,4	21,8

Struktura bytů podle obytných místností, pokojovost

Vývoj struktury bytů dokončovaných v letech 1997 až 2011 podle počtu pokojů dlouhodobě směřuje ke zvyšování podílu tří- a vícepokojových bytů (ze 62,1 % v roce 1997 na 76,4 v roce 2011). Naopak zastoupení nejmenších bytů (garsoniér a bytů 1+1) v bytové výstavbě se s mírným kolísáním snižuje (z 16,8 v roce 1997 na 9,1 v roce 2011). Jednotlivé druhy budov vykazují poněkud odlišný vývoj struktury dokončených bytů. (Tab. 48).

Pokojovost bytů v nových rodinných domech se dlouhodobě zvyšuje. Podíl bytů s malým počtem pokojů (do 2 včetně) se dlouhodobě snižuje: v letech 1997-2011 podíl bytů s garsonkou poklesl z 0,6 na 0,3 %, bytů s jedním pokojem z 1,2 na 0,8 %, bytů s 2 pokoji z 5,2 na 3,3 %. Rovněž podíl bytů se 3 pokoji se v období 15 let snižuje: z 18,5 na 14,5. Z toho jednoznačně vyplývá, že podíl bytů s více pokoji v daném období roste: z toho u bytů se 4 pokoji z cca 30 na 40,5 %, kdežto podíl bytů s 5 a více pokoji dlouhodobě kolísá mírně na 40 %.

Tab. 48 Struktura bytů dokončených v letech 1997-2011 ve stavbách pro bydlení podle počtu pokojů

Druh stavby	Rok	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)						Byty celkem v %	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
			garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Celkem	1997	15 159	704	1 845	3 212	3 375	2 888	3 135	100,0	4,6	12,2	21,2	22,3	19,1	20,7
z toho: rodinné domy		6 509	40	81	338	1 206	2 022	2 822	100,0	0,6	1,2	5,2	18,5	31,1	43,4
nástavby k rod.domům		2 073	36	124	401	952	407	153	100,0	1,7	6,0	19,3	45,9	19,6	7,4
bytové domy		4 568	461	1 133	1 805	772	319	78	100,0	10,1	24,8	39,5	16,9	7,0	1,7
nástavby k byt.domům		2 009	167	507	668	445	140	82	100,0	8,3	25,2	33,3	22,2	7,0	4,1
Celkem	1998	20 027	1 001	2 076	3 929	5 102	3 767	4 152	100,0	5,0	10,4	19,6	25,5	18,8	20,7
z toho: rodinné domy		8 336	47	99	414	1 512	2 484	3 780	100,0	0,6	1,2	5,0	18,1	29,8	45,3
nástavby k rod.domům		2 334	16	108	468	1 117	452	173	100,0	0,7	4,6	20,1	47,9	19,4	7,4
bytové domy		6 827	748	1 369	2 090	1 834	663	123	100,0	11,0	20,1	30,6	26,9	9,7	1,8
nástavby k byt.domům		2 530	190	500	957	639	168	76	100,0	7,5	19,8	37,8	25,3	6,6	3,0
Celkem	1999	20 881	1 151	2 373	3 839	5 070	4 006	4 442	100,0	5,5	11,4	18,4	24,3	19,2	21,3
z toho: rodinné domy		9 238	58	114	493	1 569	2 822	4 182	100,0	0,6	1,2	5,3	17,0	30,5	45,3
nástavby k rod.domům		2 539	32	131	520	1 178	525	153	100,0	1,3	5,2	20,5	46,4	20,7	6,0
bytové domy		6 598	843	1 644	1 840	1 696	503	72	100,0	12,8	24,9	27,9	25,7	7,6	1,1
nástavby k byt.domům		2 506	218	484	986	627	156	35	100,0	8,7	19,3	39,3	25,0	6,2	1,4
Celkem	2000	21 642	819	2 262	4 181	5 126	4 255	4 999	100,0	3,8	10,5	19,3	23,7	19,7	23,1
z toho: rodinné domy		10 466	30	120	568	1 778	3 249	4 721	100,0	0,3	1,1	5,4	17,0	31,0	45,1
nástavby k rod.domům		2 911	32	163	591	1 350	591	184	100,0	1,1	5,6	20,3	46,4	20,3	6,3
bytové domy		5 926	502	1 354	2 225	1 524	279	42	100,0	8,5	22,8	37,5	25,7	4,7	0,7
nástavby k byt.domům		2 339	255	625	797	474	136	52	100,0	10,9	26,7	34,1	20,3	5,8	2,2
Celkem	2001	21 427	888	1 903	4 078	5 044	4 515	4 999	100,0	4,1	8,9	19,0	23,5	21,1	23,3
z toho: rodinné domy		10 693	45	133	581	1 861	3 376	4 697	100,0	0,4	1,2	5,4	17,4	31,6	43,9
nástavby k rod.domům		2 948	28	160	622	1 295	637	206	100,0	0,9	5,4	21,1	43,9	21,6	7,0
bytové domy		5 912	574	1 259	2 165	1 487	374	53	100,0	9,7	21,3	36,6	25,2	6,3	0,9
nástavby k byt.domům		1 874	241	351	710	401	128	43	100,0	12,9	18,7	37,9	21,4	6,8	2,3
Celkem	2002	22 803	1 027	2 636	3 916	4 876	4 807	5 541	100,0	4,5	11,6	17,2	21,4	21,1	24,3
z toho: rodinné domy		11 716	36	129	631	1 860	3 753	5 307	100,0	0,3	1,1	5,4	15,9	32,0	45,3
nástavby k rod.domům		2 957	27	165	654	1 327	607	177	100,0	0,9	5,6	22,1	44,9	20,5	6,0
bytové domy		6 393	738	2 013	1 986	1 322	307	27	100,0	11,5	31,5	31,1	20,7	4,8	0,4
nástavby k byt.domům		1 737	226	329	645	367	140	30	100,0	13,0	18,9	37,1	21,1	8,1	1,7
Celkem	2003	23 057	889	2 305	4 522	5 176	4 868	5 297	100,0	3,9	10,0	19,6	22,4	21,1	23,0
z toho: rodinné domy		11 397	45	147	527	1 826	3 812	5 040	100,0	0,4	1,3	4,6	16,0	33,4	44,2
nástavby k rod.domům		2 486	31	163	612	1 011	503	166	100,0	1,2	6,6	24,6	40,7	20,2	6,7
bytové domy		7 720	616	1 636	2 955	2 007	452	54	100,0	8,0	21,2	38,3	26,0	5,9	0,7
nástavby k byt.domům		1 454	197	359	428	332	101	37	100,0	13,5	24,7	29,4	22,8	6,9	2,5
Celkem	2004	28 547	2 072	3 597	4 822	5 912	5 874	6 270	100,0	7,3	12,6	16,9	20,7	20,6	22,0
z toho: rodinné domy		13 302	38	118	610	2 106	4 474	5 956	100,0	0,3	0,9	4,6	15,8	33,6	44,8
nástavby k rod.domům		2 453	33	145	520	1 047	549	159	100,0	1,3	5,9	21,2	42,7	22,4	6,5
bytové domy		10 722	1 616	2 895	3 066	2 345	678	122	100,0	15,1	27,0	28,6	21,9	6,3	1,1
nástavby k byt.domům		2 070	385	439	626	414	173	33	100,0	18,6	21,2	30,2	20,0	8,4	1,6
Celkem	2005	28 837	1 336	2 876	6 279	6 275	5 844	6 227	100,0	4,6	10,0	21,8	21,8	20,3	21,6
z toho: rodinné domy		13 472	35	113	719	2 045	4 613	5 947	100,0	0,3	0,8	5,3	15,2	34,2	44,1
nástavby k rod.domům		2 270	36	147	489	898	528	172	100,0	1,6	6,5	21,5	39,6	23,3	7,6
bytové domy		11 526	1 130	2 222	4 557	2 928	600	89	100,0	9,8	19,3	39,5	25,4	5,2	0,8
nástavby k byt.domům		1 569	135	394	514	404	103	19	100,0	8,6	25,1	32,8	25,7	6,6	1,2
Celkem	2006	26 757	1 050	2 694	5 238	5 851	6 129	5 795	100,0	3,9	10,1	19,6	21,9	22,9	21,7
z toho: rodinné domy		13 230	25	93	587	2 024	5 009	5 492	100,0	0,2	0,7	4,4	15,3	37,9	41,5
nástavby k rod.domům		1 687	26	94	368	644	397	158	100,0	1,5	5,6	21,8	38,2	23,5	9,4
bytové domy		10 070	805	2 083	3 678	2 789	602	113	100,0	8,0	20,7	36,5	27,7	6,0	1,1
nástavby k byt.domům		1 770	194	424	605	394	121	32	100,0	11,0	24,0	34,2	22,3	6,8	1,8
Celkem	2007	38 741	2 321	3 450	8 376	8 926	8 126	7 542	100,0	6,0	8,9	21,6	23,0	21,0	19,5
z toho: rodinné domy		16 988	49	128	613	2 581	6 389	7 228	100,0	0,3	0,8	3,6	15,2	37,6	42,5
nástavby k rod.domům		1 735	26	101	380	647	424	157	100,0	1,5	5,8	21,9	37,3	24,4	9,1
bytové domy		18 171	2 096	2 832	6 659	5 288	1 178	118	100,0	11,5	15,6	36,7	29,1	6,5	0,6
nástavby k byt.domům		1 847	150	389	724	410	135	39	100,0	8,1	21,1	39,2	22,2	7,3	2,1

¹⁾ Včetně dvougarsoniér.

Druh stavby	Rok	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)						Byty celkem v %	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
			garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Celkem	2008	35 606	1 149	2 465	6 451	7 663	9 345	8 533	100,0	3,2	6,9	18,1	21,5	26,3	24,0
z toho: rodinné domy		19 611	40	151	579	2 752	7 884	8 205	100,0	0,2	0,8	3,0	14,0	40,2	41,8
nástavby k rod.domům		1 710	24	95	325	701	413	152	100,0	1,4	5,6	19,0	41,0	24,1	8,9
bytové domy		12 497	910	1 812	4 869	3 828	939	139	100,0	7,3	14,5	39,0	30,6	7,5	1,1
nástavby k byt.domům		1 788	175	407	678	382	109	37	100,0	9,8	22,8	37,9	21,3	6,1	2,1
Celkem	2009	36 115	1 163	2 784	6 928	8 026	9 294	7 920	100,0	3,2	7,7	19,2	22,2	25,7	22,0
z toho: rodinné domy		19 124	65	155	622	2 938	7 752	7 592	100,0	0,3	0,8	3,3	15,4	40,5	39,7
nástavby k rod.domům		1 528	14	94	285	600	377	158	100,0	0,9	6,1	18,7	39,3	24,7	10,3
bytové domy		13 766	902	2 129	5 470	4 068	1 062	135	100,0	6,5	15,5	39,7	29,6	7,7	1,0
nástavby k byt.domům		1 697	182	406	551	420	103	35	100,0	10,7	23,9	32,5	24,7	6,1	2,1
Celkem	2010	33 540	846	2 114	5 621	7 231	9 321	8 407	100,0	2,5	6,3	16,8	21,6	27,8	25,1
z toho: rodinné domy		19 760	54	154	573	2 798	8 029	8 152	100,0	0,3	0,8	2,9	14,2	40,6	41,3
nástavby k rod.domům		1 423	25	98	285	525	351	139	100,0	1,8	6,9	20,0	36,9	24,7	9,8
bytové domy		10 912	614	1 599	4 231	3 543	833	92	100,0	5,6	14,7	38,8	32,5	7,6	0,8
nástavby k byt.domům		1 445	153	263	532	365	108	24	100,0	10,6	18,2	36,8	25,3	7,5	1,7
Celkem	2011	26 695	741	1 694	3 856	5 203	7 906	7 295	100,0	2,8	6,3	14,4	19,5	29,6	27,3
z toho: rodinné domy		17 385	46	147	575	2 521	7 045	7 051	100,0	0,3	0,8	3,3	14,5	40,5	40,6
nástavby k rod.domům		1 244	18	78	249	441	324	134	100,0	1,4	6,3	20,0	35,5	26,0	10,8
bytové domy		6 487	477	1 015	2 507	1 946	451	91	100,0	7,4	15,6	38,6	30,0	7,0	1,4
nástavby k byt.domům		1 579	200	454	525	295	86	19	100,0	12,7	28,8	33,2	18,7	5,4	1,2

¹⁾ Včetně dvougarsoniér.

Pokojevost nástaveb a přístaveb k rodinným bytům má podobné trendy, ale protože se jedná o doplněk existujících budov, je celková velikost daná pokojovostí podstatně menší než u nových rodinných domů. Garsonky tvoří přibližně 1,5 %, jednopokojové byty přibližně 6 % a dvoupokojové byty přibližně 20 %. Podíl třípokojových bytů se dlouhodobě mírně snižuje, v současnosti tvoří přibližně 35,5 %, což je nejvíce ze všech velikostních skupin. Podíl větších bytů se dlouhodobě zvyšuje: čtyřpokojové byty v roce 2011 tvořily 26 % a byty s 5 a více pokoji 10,8 %.

U bytů v nových bytových domech je situace naprosto jiná. Podíl zcela nejmenších bytů sice také dlouhodobě klesá, ale je jich podstatně více: garsonky bylo v roce 2011 7,4 %, bytů 1+1 kolem 15 %. Nejčastější byly byty s 2 pokoji (kolem 39 %) a 3 pokoji (kolem 30 %). Větších bytů bylo velmi málo: pouze 7 % čtyřpokojových a jenom 1,4 % bytů s 5 a více pokoji.

Pokojevost nástaveb a přístaveb k bytovým domům je obdobná, jenom o něco nižší. Nejpočetnější jsou třípokojové byty (cca 30 %), na dalších místech jsou byty dvoupokojové (28,8 % v roce 2011, ale 18,2 % v předchozím roce 2010) a třípokojové (18,7 % v roce 2011, ale 25,3 % v předchozím roce 2010). Z toho je vidět, jak tyto podíly kolísají. Větších bytů je ještě méně než v novostavbách: 5,4 % čtyřpokojových a 1,2 % bytů s 5 a více pokoji v roce 2011.

Struktura bytů podle počtu pokojů je souhrnně vyjádřena ukazatelem průměrné pokojovosti nově vznikajícího bytového fondu. Jak ukazuje tabulka 49, průměrná pokojovost, tedy průměrný počet pokojů v dokončených bytech, dlouhodobě kolísala, ale od roku 2008 stále roste. Zčásti je to dáno vývojem bytů v rodinných domech, jejichž pokojovost průběžně roste a současně se zvyšuje podíl těchto bytů, což je způsobeno především poklesem výstavby bytových domů. V posledních několika letech bylo dosaženo nejvyšších hodnot ukazatele pokojovosti. V posledním roce 2011 to bylo vůbec nejvíce - 3,65 obytných místností v bytě, což ovšem zahrnuje zcela odlišnou úroveň v rodinných domech (4,36 v nových domech) a v bytových domech (2,26 v nových domech).

Tab. 49 Průměrný počet pokojů v bytech dokončených ve stavbách pro bydlení 1997-2011¹⁾

Rok	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech	Nástavby a přístavby	
				k rodinným domům	k bytovým domům
1997	3,16	4,31	2,02	3,03	2,17
1998	3,20	4,35	2,22	3,07	2,22
1999	3,20	4,35	2,07	3,02	2,14
2000	3,30	4,36	2,06	3,02	2,02
2001	3,34	4,33	2,10	3,05	2,11
2002	3,33	4,37	1,89	3,00	2,11
2003	3,31	4,36	2,11	2,97	2,07
2004	3,19	4,39	1,96	3,03	2,02
2005	3,23	4,37	2,09	3,05	2,09
2006	3,29	4,35	2,15	3,11	2,07
2007	3,18	4,38	2,17	3,11	2,15
2008	3,48	4,40	2,28	3,13	2,08
2009	3,40	4,34	2,26	3,18	2,09
2010	3,56	4,39	2,30	3,12	2,17
2011	3,65	4,36	2,26	3,18	1,92
Indexy vývoje					
2008/2007	109,3	100,4	104,9	100,9	96,8
2009/2008	97,6	98,7	99,4	101,4	100,6
2010/2009	104,9	101,0	101,8	98,1	103,7
2011/2010	102,6	99,5	98,0	101,8	88,6

1) Dvougarsoniéry jsou počítány jako byty s 1 pokojem, byty s 5 a více pokoji jsou počítány jako byty s 5,5 pokojů. Kuchyňe nejsou nikde započítány.

Pro mezikrajské srovnání struktury bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech (bez nástavby a přístavby) podle počtu pokojů je v tabulce 50 uveden pouze průměr období 1997-2011.

V patnáctiletém průměru byl nejvyšší podíl čtyř- a vícepokojových bytů v nově dokončených rodinných domech v hlavním městě Praze, kde dosáhl 85,3 %. Více než čtyřpětinové zastoupení čtyř- a vícepokojových bytů je patrné také v kraji Vysočina, dále ve Středočeském a ve Zlínském kraji. Nutno však podotknout, že 75% podíl bytů největší velikosti přesáhly v průměru patnáctiletého období všechny kraje, stejně jako se všude pohyboval podíl nejmenších bytů (garsoniér a bytů 1+1) mezi 0,8 a 2 %. Rozdíly mezi jednotlivými kraji ve struktuře nových bytů dokončených v rodinných domech podle počtu pokojů tedy nejsou příliš významné.

U bytových domů jsou mezikrajské rozdíly patrnější, je to ale do značné míry dáno malým počtem bytů (u dvou krajů méně než 100 bytů za 15 let, u několika dalších jen o málo více). Nejvíce čtyř- a vícepokojových bytů bylo, podobně jako u rodinných domů, postaveno v období 1997-2011 v hlavním městě Praze (9,8 %), z dalších krajů překračovaly republikový průměr (7,7 %) již pouze Moravskoslezský (9,4 %) a Olomoucký kraj (7,9 %). Nejmenší podíl na úhrnu dokončených bytů zaujímaly tyto čtyř- a vícepokojové byty v Libereckém kraji (4,5 %).

Z hlediska uspokojování potřeb bydlení příjmově slabších domácností (především domácností mladých manželství a také domácností tvořených staršími občany v důchodovém věku) vzrůstá neustále potřeba maloplošných bytů s maximálně dvěma pokoji. Na celorepublikové úrovni bylo v průměru sledovaného období v bytových domech dokončeno 65,2 % takovýchto bytů, z toho nejvíce v Libereckém (71,6 %), Ústeckém a Pardubickém kraji. Nejméně bylo těchto bytů dokončeno v Jihočeském kraji (62,2 %). Při podrobnějším členění jsou rozdíly mezi kraji mnohem větší. Jestliže např. garsoniéry se stavěly v Ústeckém kraji cca v pětině případů, v kraji Vysočina mají velmi malý význam, vyčíslitelný 2,9% podílem.

**Tab. 50 Velikostní struktura bytů dokončených v rodinných domech a v bytových domech¹⁾
v období 1997-2011 a v roce 2011 podle krajů ČR (v %)**

Kraj	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)						Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
		garsoniéra	1 ²⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ²⁾	2	3	4	5 a více
v období 1997-2011								v roce 2011						
Rodinné domy														
Hl.m. Praha	100,0	0,7	0,8	3,2	10,0	28,1	57,2	100,0	0,2	0,5	1,4	10,1	25,5	62,3
Středočeský	100,0	0,2	0,7	3,4	14,6	35,4	45,7	100,0	0,4	0,6	2,7	14,1	40,8	41,4
Jihočeský	100,0	0,3	1,1	5,4	16,6	36,7	39,8	100,0	0,4	1,3	4,0	14,8	40,4	39,2
Plzeňský	100,0	0,6	1,1	5,2	16,6	35,7	40,7	100,0	0,1	0,9	3,1	15,4	39,3	41,2
Karlovarský	100,0	0,3	1,4	4,8	16,8	37,1	39,7	100,0	0,0	1,2	3,2	15,2	42,3	38,1
Ústecký	100,0	0,4	1,3	5,5	17,8	40,0	35,0	100,0	0,4	0,6	4,3	19,6	42,0	33,1
Liberecký	100,0	0,7	1,3	4,8	17,4	38,1	37,8	100,0	0,6	1,2	5,3	17,3	38,5	37,0
Královéhradecký	100,0	0,5	0,9	4,1	16,6	35,2	42,9	100,0	0,1	1,6	3,9	15,7	37,7	41,0
Pardubický	100,0	0,4	0,7	4,2	16,9	38,6	39,2	100,0	0,2	0,3	2,9	14,4	44,0	38,1
Vysočina	100,0	0,1	0,7	3,5	13,9	34,5	47,3	100,0	0,1	0,3	2,9	11,6	36,1	48,9
Jihomoravský	100,0	0,3	1,0	3,7	15,6	38,5	40,9	100,0	0,3	1,2	3,2	11,4	44,9	39,1
Olomoucký	100,0	0,3	1,2	4,8	18,3	39,8	35,7	100,0	0,0	0,4	3,7	15,8	43,9	36,2
Zlínský	100,0	0,1	0,9	4,3	13,6	34,6	46,4	100,0	0,0	1,1	2,3	15,3	39,5	41,9
Moravskoslezský	100,0	0,2	1,2	4,9	17,5	35,9	40,4	100,0	0,4	1,0	4,3	15,9	41,5	36,9
ČR celkem	100,0	0,3	0,9	4,2	15,6	36,1	42,8	100,0	0,3	0,8	3,3	14,5	40,5	40,6
Bytové domy														
Hl.m. Praha	100,0	11,1	19,3	32,5	27,3	8,4	1,4	100,0	9,4	15,2	37,1	28,8	8,1	1,3
Středočeský	100,0	7,8	20,5	38,8	26,6	5,4	0,9	100,0	3,9	13,6	37,7	36,4	4,8	3,6
Jihočeský	100,0	5,8	15,5	40,9	30,4	6,6	0,8	100,0	5,7	18,0	45,9	24,7	5,1	0,5
Plzeňský	100,0	8,1	17,4	39,0	30,1	5,0	0,4	100,0	3,1	20,6	35,0	34,6	5,8	0,8
Karlovarský	100,0	6,9	16,6	40,2	28,6	6,4	1,2	100,0	0,0	0,0	25,7	46,8	19,3	8,3
Ústecký	100,0	21,2	26,8	25,4	22,2	3,6	0,8	100,0	27,0	34,2	36,0	1,8	0,9	0,0
Liberecký	100,0	15,4	25,3	33,9	20,9	3,9	0,6	100,0	0,0	19,8	49,7	26,6	4,0	0,0
Královéhradecký	100,0	9,2	20,2	38,3	27,7	4,2	0,4	100,0	16,8	13,7	40,0	28,4	1,1	0,0
Pardubický	100,0	8,5	19,7	44,0	23,8	3,3	0,6	100,0	18,9	17,9	34,8	23,4	4,0	1,0
Vysočina	100,0	2,9	16,8	45,4	29,2	5,4	0,4	100,0	11,8	11,8	19,7	34,9	18,4	3,3
Jihomoravský	100,0	7,4	16,9	38,9	29,1	6,9	0,7	100,0	4,9	16,2	39,6	32,5	6,5	0,3
Olomoucký	100,0	8,5	23,7	35,4	24,5	7,3	0,6	100,0	3,2	25,4	54,8	12,7	4,0	0,0
Zlínský	100,0	9,4	24,5	34,5	24,7	5,4	1,6	100,0	10,7	4,1	43,8	29,8	11,6	0,0
Moravskoslezský	100,0	7,5	20,1	38,4	24,6	9,1	0,3	100,0	2,7	2,7	44,6	36,5	13,5	0,0
ČR celkem	100,0	9,4	19,5	36,3	27,1	6,7	1,0	100,0	7,4	15,6	38,6	30,0	7,0	1,4

1) Bez nástavby a přístavby.

2) Včetně dvugarsoniér.

Obytná a užitková plocha bytů

Další velikostní charakteristikou bytů je jejich plošná velikost, vyjádřená obytnou plochou, resp. užitkovou plochou (kde je k ploše obytných místností připočítávána i plocha vedlejších místností a příslušenství bytu). Průměrná obytná plocha nově budovaných bytů se přes místy kolísavý vývoj zvyšovala z 68,5 m² v roce 1997 až na 79,9 m² v posledním roce 2011. Velikost obytné plochy v bytech dokončených v nových rodinných domech se po počátečním skokovitým nárůstem v dalším průběhu sledovaného období většinou pohybovala mezi 96 a 98 m² a i přes mírný pokles v posledních letech (v roce 2010 činila 95,2 m², v roce 2011 to bylo 94,1 m²) zůstává poměrně stabilní. Naproti tomu obytná plocha v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům rostla téměř po celé sledované období. Od roku 1997 do roku 2009 vzrostla z 60,6 m² na 71,4 m², v posledních dvou letech mírně poklesla na 70,9 m².

Vývoj průměrné obytné plochy novostaveb bytových domů má kolísavý průběh, ovšem s převládajícím mírným nárůstem, a to až na 55 m² v posledním roce 2010. I zde je v roce 2011 pokles, a to na 51,3 m². Také ukazatel za nástavby a přístavby k bytovým domům měl kolísavý průběh a pohyboval se v rozmezí od 48,3 m² (r. 2000) do 55,5 m² (r. 2003). V roce 2011 opět poklesl na dosud nejnižší hodnotu 48,3 m². Byty

dokončené formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům vykazovaly s výjimkou let 1998, 1999, 2008 a nyní 2010 a 2011 větší obytnou plochu než byty postavené v nových bytových domech. (Tab. 51)

Tab. 51 Průměrná obytná a užitková plocha (m²) bytů dokončených ve stavbách pro bydlení v letech 1997-2011 podle druhu objektů

Druh stavby	Rok															index vývoje		
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010
	Obytná plocha v m ²																	
Celkem	68,5	71,7	72,5	72,9	74,6	74,5	74,8	72,3	74,2	75,3	72,1	78,0	75,4	79,3	79,9	96,6	105,2	100,8
z toho:																		
rodinné domy (RD)	92,8	96,4	96,5	96,9	96,3	97,0	96,6	97,0	98,1	97,9	97,1	96,3	94,4	95,2	94,1	98,0	100,8	98,9
nást. a příst. k RD	60,6	62,6	63,7	63,2	64,2	64,3	64,9	65,3	66,1	70,1	69,1	70,7	71,9	71,4	70,9	101,8	99,2	99,3
bytové domy (BD)	46,0	52,9	51,0	45,2	48,0	43,7	49,3	47,5	50,4	50,2	50,7	54,0	52,1	55,0	51,3	96,5	105,6	93,2
nást. a příst. k BD	49,4	49,1	49,7	48,3	51,8	53,7	55,5	49,7	54,4	53,9	55,1	52,4	52,9	53,4	48,3	100,9	100,9	90,4
	Užitková plocha v m ²																	
Celkem	107,7	109,7	113,1	114,3	114,7	114,2	113,6	109,1	106,5	107,3	101,2	110,0	106,4	111,2	112,8	96,7	104,5	101,4
z toho:																		
rodinné domy (RD)	152,0	154,7	158,5	155,4	151,7	153,0	152,7	151,5	145,9	142,8	141,4	138,8	136,4	135,8	134,4	98,3	99,5	99,0
nást. a příst. k RD	93,1	94,3	97,2	95,5	97,5	96,6	97,4	97,1	96,9	100,2	97,7	102,6	101,8	100,4	101,6	99,2	98,7	101,2
bytové domy (BD)	66,3	73,6	70,2	67,7	68,0	61,1	67,5	66,7	66,4	68,0	66,7	71,2	69,1	73,2	68,0	97,0	106,0	92,8
nást. a příst. k BD	73,1	73,0	74,5	71,3	77,4	78,4	79,4	71,1	77,2	72,3	74,7	71,6	74,3	72,3	66,9	103,7	97,3	92,6

Vývoj průměrné užitkové plochy během patnáctiletého období byl podobný jako vývoj průměrné obytné plochy s tím rozdílem, že není patrná jednoznačná růstová tendence plošného ukazatele. Z toho je vidět, že v posledních letech se projevuje snaha o větší využití nových bytů pro bydlení, na úkor vedlejších prostorů a příslušenství. Průměrná užitková plocha nových rodinných domů se na počátku sledovaného období vyvíjela podobně jako obytná plocha, avšak od roku 2002 tento ukazatel plynule klesal až na nejnižší hodnotu 134,4 m² v roce 2011. U nástaveb a přístaveb k rodinným domům je možné i přes kolísavý vývoj pozorovat celkový mírný nárůst hodnoty ukazatele proti počátku období. U bytových domů prochází ukazatel průměrné velikosti užitkové plochy poměrně výraznými meziročními výkyvy, rozdíl mezi nejnižší hodnotou v roce 2002 (61,1 m²) a nejvyšší užitkovou plochou v roce 1998 (73,6 m²) činí 12,5 m². Podobný vývoj je možné pozorovat i u průměrné užitkové plochy nástaveb a přístaveb k bytovým domům: Významnou skutečností je, že obě charakteristiky zaznamenaly u všech druhů budov pokles hodnot v roce 2011 ve srovnání s rokem 2010.

Mezikrajské rozdíly průměrné velikosti bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v letech 1997-2011 zachycuje tabulka 52, přičemž pro srovnání je uváděn ukazatel průměrné užitkové plochy.

V letech 1997-2011 byly stavěny plošně zdaleka největší byty v rodinných domech v hlavním městě Praze, kde v patnáctiletém období byla jejich užitková plocha v průměru 167,8 m² (o více než 10 m² větší než v druhém kraji – Zlínském). To je v souladu se skutečností, že v hlavním městě České republiky převažuje dodavatelská výstavba rodinných vil budovaných pro vyšší příjmové vrstvy obyvatelstva Prahy. Údaje za tři pětiletá období ukazují, že se tato plocha v Praze postupně zmenšuje, údaje za čtyři poslední jednotlivé roky, že hodnoty kolísají z roku na rok. Dominance hlavního města vystupuje zejména v posledních pěti letech, kdy odstup od kraje s druhou nejvyšší hodnotou činil 17,5 m². Naopak nejmenší byty v rodinných domech se v roce 2011 stavěly v Moravskoslezském kraji (méně než 130 m² užitkové plochy).

Na rozdíl od rodinných domů se celkově největší byty v bytových domech stavěly v uplynulém patnáctiletí a rovněž v posledních letech ve Zlínském kraji (větší než v Praze). Rozdíly mezi kraji kolísají z roku na rok, pode toho, jaké obytné soubory se zrovna dokončují. Pohybují se od 56 m² (v roce 2009 v Olomouckém kraji) až po více než 100 m² (v roce 2010 v Karlovarském kraji).

Tab. 52 Průměrná užitková plocha (m²) v bytech dokončených v rodinných domech¹⁾ a v bytových domech¹⁾ v letech 1997-2011 podle krajů

Kraj	Období, rok							
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2008	2009	2010	2011
Rodinné domy								
Hl.m. Praha	174,9	165,5	163,5	167,8	160,8	175,4	155,4	172,2
Středočeský	161,0	150,5	135,4	144,6	137,1	136,5	132,6	130,2
Jihočeský	148,2	142,0	134,6	139,7	134,9	132,4	131,7	134,1
Plzeňský	144,0	139,1	133,0	137,6	134,6	129,8	135,0	131,6
Karlovarský	155,2	151,8	132,7	143,6	126,4	134,0	133,0	132,6
Ústecký	152,2	146,0	138,6	143,7	142,3	139,9	135,8	135,5
Liberecký	154,3	144,3	130,4	140,0	130,4	126,0	131,3	131,6
Královéhradecký	149,0	146,5	137,5	143,1	140,4	140,4	137,0	127,3
Pardubický	147,2	144,9	132,9	139,5	130,8	135,8	133,2	133,5
Vysočina	145,4	144,8	144,4	144,8	145,1	144,9	143,3	142,6
Jihomoravský	153,0	152,6	140,9	147,6	145,1	135,4	139,9	141,3
Olomoucký	149,9	144,8	136,3	142,5	136,6	134,9	136,3	132,9
Zlínský	163,9	157,4	146,0	154,9	147,3	145,9	145,0	142,0
Moravskoslezský	148,3	147,3	130,7	139,6	133,4	127,5	129,6	126,5
Česká republika	154,6	149,0	137,3	144,9	138,8	136,4	135,8	134,4
Bytové domy								
Hl.m. Praha	81,3	69,6	71,8	72,6	73,3	72,6	78,3	70,6
Středočeský	57,6	64,4	65,2	64,0	66,3	71,7	66,6	63,0
Jihočeský	70,5	64,7	68,0	67,8	71,2	70,4	63,5	65,8
Plzeňský	60,2	66,4	67,5	65,6	70,3	62,5	66,6	69,4
Karlovarský	63,6	63,7	94,5	72,5	83,1	66,8	101,2	99,0
Ústecký	57,7	55,9	63,1	57,8	73,1	56,4	84,5	51,6
Liberecký	54,4	56,6	63,7	58,5	58,5	65,1	70,9	65,6
Královéhradecký	60,1	60,5	71,3	64,6	83,9	64,3	67,9	65,1
Pardubický	60,7	60,8	59,7	60,4	57,0	58,4	62,7	59,4
Vysočina	65,0	67,0	64,9	65,8	64,0	57,1	69,2	75,6
Jihomoravský	70,8	65,0	69,1	68,3	76,4	66,9	66,9	66,9
Olomoucký	70,8	67,5	64,9	67,5	65,4	56,0	62,2	57,4
Zlínský	70,9	72,8	79,6	74,3	71,6	81,9	71,9	84,9
Moravskoslezský	68,8	68,5	67,9	68,3	66,6	61,9	79,3	69,0
Česká republika	69,4	66,3	69,4	68,4	71,2	69,1	73,2	68,0

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Technická vybavenost dokončených bytů

Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich technická vybavenost. Výkaz Stav 7-99 sleduje napojení bytů na kanalizační přípojku, na plynovodní přípojku, vybavenost bytů lokálním zásobníkem plynu nebo zásobníkem plynu pro obec a topením podle druhu (centrální domovní topení, centrální dálkové topení, lokální topení a jiný druh topení, resp. bez topení). U těchto instalací je sledován podíl bytů jimi vybavených z úhrnu dokončených bytů. V souvislosti s rozšířením výkazu Stav 7-99 o výkaznictví nebytových budov byly z výkazu odstraněny informace o nebytových prostorech v domech (garážích, dílnách, kancelářích, prodejnách a jiných prostorech). Od roku 2005 již tedy není možné tyto údaje získat. Jelikož má osmiletá časová řada vybavenosti garáží v domě vypovídací schopnost, byl tento ukazatel v tabulce 53 ponechán. Výše ukazatelů je u jednotlivých typů výstavby přirozeně meziročně značně odlišná.

Podíl bytů dokončených v nových rodinných domech napojených na kanalizační přípojku vykazoval až do nedávné doby příznivě rostoucí tendenci (mezi roky 1997 a 2007 se zvýšil z 57,2 % na 67,9 %, tedy o 10,7 procentních bodů), v posledních čtyřech letech však postupně mírně klesá (na 64,0 % v roce 2011). Podobný byl vývoj stupně odkanalizování bytů vzniklých nástavbami nebo přístavbami k rodinným domům (ze 48,5 % na 66,7 % do roku 2007, od té doby pokles na 62,7 %). Byty dokončené v roce 2010 v bytových

domech byly na veřejnou kanalizaci napojeny v 99,1 %, v roce 2011 došlo rovněž k poklesu na 97,9 %. Naproti tomu byty v nástavbách a přístavbách k bytovým domům měly napojení v 94,0 % v roce 2010 a 96,4 % v roce 2011. Nicméně stále víceméně platí, že v bytových domech (ať již v novostavbách, nebo v nástavbových a přístavbových bytech) lze pokládat problém likvidace odpadních vod nových bytů za téměř vyřešený.

Tab. 53 Vybavení bytů dokončených v letech 1997-2011 podle druhu budovy

Rok	Podíl bytů vybavených (v %)								Podíl bytů vybavených (v %)							
	kanali- zační přípojkou	plyno- vodní přípojkou	lokálním zásob. plynu	topení				garáže v domě	kanali- zační přípojkou	plyno- vodní přípojkou	lokálním zásob. plynu	topení				
				centrál. domov.	centrál. dálk.	lokálním	jiným vč. bez topení ¹⁾					centrál. domov.	centrál. dálk.	lokálním	jiným vč. bez topení ¹⁾	
Rodinné domy									Nástavby a přístavby k rodinným domům							
1997	57,2	51,0	4,8	84,9	0,3	10,3	4,5	77,5	48,5	50,6	3,4	82,1	0,6	14,4	2,9	
1998	59,1	58,0	5,5	88,5	0,6	7,5	3,4	74,4	50,5	58,1	3,0	83,3	0,7	13,9	2,1	
1999	60,4	61,7	5,5	90,6	0,5	6,3	2,6	72,5	51,9	61,7	2,8	85,1	0,5	12,9	1,5	
2000	54,1	64,5	4,0	92,7	0,3	5,2	1,8	73,3	52,4	67,2	1,9	86,0	0,4	12,2	1,4	
2001	55,5	70,2	3,3	91,9	0,4	6,0	1,7	68,5	52,1	71,1	1,3	85,2	0,4	13,1	1,3	
2002	57,4	72,9	3,0	91,4	0,4	6,2	2,0	68,8	50,7	71,4	1,3	83,6	0,6	14,3	1,5	
2003	60,3	72,3	1,4	91,2	0,5	6,5	1,9	67,3	56,7	71,2	0,4	81,9	0,7	15,8	1,6	
2004	62,0	72,3	0,9	91,8	0,3	5,7	2,2	63,9	55,2	73,7	0,4	82,5	0,0	15,7	1,8	
2005	63,2	71,3	0,8	92,4	0,3	5,5	1,8	x	57,4	72,0	0,7	83,9	0,7	14,3	1,2	
2006	65,6	68,8	0,7	90,7	0,5	6,7	2,1	x	60,5	74,6	0,7	85,6	0,5	12,6	1,3	
2007	67,9	68,1	0,6	90,9	0,3	6,5	2,3	x	66,7	74,6	0,8	83,6	0,7	13,8	1,9	
2008	67,7	65,2	0,6	90,5	0,7	5,9	2,9	x	62,2	75,1	0,8	84,8	0,8	13,0	1,4	
2009	65,6	62,4	0,5	90,9	0,3	6,1	2,7	x	62,4	72,6	0,9	83,8	0,6	13,9	1,7	
2010	64,8	57,6	0,8	93,1	0,6	6,4	0,0	x	64,9	70,2	1,4	88,7	0,4	11,0	0,0	
2011	64,0	52,9	0,4	92,3	0,6	7,1	0,0	x	62,7	68,4	0,2	91,2	0,6	8,2	0,0	
Bytové domy									Nástavby a přístavby k bytovým domům							
1997	98,6	61,8	2,5	26,7	37,1	34,0	2,2	25,5	96,4	70,3	0,8	24,2	28,3	44,1	3,4	
1998	98,0	66,9	0,4	29,3	42,9	27,2	0,6	49,6	94,9	79,0	0,4	19,4	23,3	54,1	3,2	
1999	98,1	58,7	2,6	26,8	47,0	24,8	1,4	48,1	96,2	79,4	1,6	22,6	18,6	57,0	1,8	
2000	95,7	63,3	0,3	38,6	37,5	23,8	0,1	32,6	94,0	81,1	0,2	28,2	29,3	39,5	3,0	
2001	98,5	61,8	0,1	29,2	48,6	21,0	1,2	30,2	93,5	76,3	0,7	28,9	22,4	48,4	0,3	
2002	95,6	65,9	0,1	36,8	41,1	22,0	0,1	38,1	93,1	81,7	0,7	25,3	22,0	52,3	0,4	
2003	97,2	77,3	0,1	43,4	36,0	20,2	0,4	30,2	96,8	88,4	0,0	32,0	16,9	51,0	0,1	
2004	98,1	56,5	0,0	48,9	34,4	15,7	1,0	37,7	96,6	72,7	0,4	29,2	22,3	48,0	0,4	
2005	99,1	52,2	3,5	37,6	45,4	15,5	1,5	x	96,4	77,7	0,1	27,0	11,2	61,0	0,8	
2006	99,0	58,1	0,7	43,0	40,8	15,5	0,7	x	94,9	78,1	0,1	31,8	12,8	54,6	0,8	
2007	99,1	55,2	0,2	42,5	43,2	13,7	0,6	x	94,9	77,3	0,3	42,3	12,8	44,4	0,5	
2008	98,4	59,6	0,1	46,5	35,6	14,6	3,3	x	93,6	71,5	-	38,4	13,0	47,6	1,0	
2009	99,1	58,4	0,2	45,9	39,6	12,4	2,1	x	93,2	83,0	0,1	35,5	16,3	47,4	0,8	
2010	99,1	59,8	0,4	49,1	42,3	8,7	0,0	x	94,0	76,2	0,1	41,8	13,6	44,6	0,0	
2011	97,9	58,4	0,1	51,9	37,7	10,4	0,0	x	96,4	80,1	0,5	50,8	8,6	40,6	0,0	

¹⁾ v letech 2010 a 2011 jsou do této možnosti zařazeny pouze byty bez topení (všechny ostatní druhy topení jsou zahrnuty do zbývajících kategorií).

U rodinných domů se vybavenost plynovodní přípojkou až do roku 2002 zvyšovala podstatně rychleji než v případě kanalizační přípojky. Od té doby podíl bytů vybavených plynovodní přípojkou klesá, v posledních čtyřech letech již byly nové byty plynem vybaveny méně než kanalizační přípojkou a vybavenost plynovou přípojkou stále klesá, v roce 2011 dosáhla už jenom 52,9 %. Zásluhou celkového nárůstu plynofikace nových rodinných domů se podíl bytů vybavených lokálním zásobníkem plynu od roku 1999 neustále snižoval, až v posledních 8 letech nedosáhl ani 1% hranice. Zastoupení neplynofikovaných bytů mezi dokončenými byty v nových rodinných domech má tedy vzestupný trend.

Podstatně plynulejším a rychlejším tempem se během hodnoceného období zvyšoval podíl plynofikovaných bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům (až do roku 2008 z 50,6 % na 75,1 %, tedy o 24,5 procentních bodů), také ten však v posledních letech poklesl. (na 68,4 % v roce 2011). Poněkud

jiný trend pozorujeme u plynofikace nových bytových domů, kde bylo plynovodní přípojkou v roce 2010 vybaveno jen 59,8 % dokončených bytů a ve srovnání s výchozím rokem sledovaného období je patrná dlouhodobá stagnace podílového ukazatele. Jedinou výraznou výjimku z celého patnáctiletí představuje rok 2003, kdy vybavenost prudce vzrostla na 77,3 %, aby vzápětí ještě strměji klesla (na 58,4 %). Vybavenost plynovodní přípojkou u nových bytových domů je v současnosti vyšší než u rodinných domů. Lokální zásobníky plynu nehrají u bytových domů téměř žádnou roli.

Podíl bytů vybavených plynovodní přípojkou v nástavbách a přístavbách k bytovým domům byl po většinu let ze všech čtyř základních druhů budov zřetelně nejvyšší (vždy vyšší než 70 %), v posledním roce 2011 činil 80,1 %.

Od roku 1999 je na centrální domovní topení napojeno více než 90 % nových bytů v rodinných domech. Význam dálkového centrálního topení je dlouhodobě zanedbatelný. Podíl bytů vytápěných lokálním způsobem s výjimkou počátku období kolísá na úrovni mezi 5,5 a 7,0 %. Dá se předpokládat, že přibližně v těchto mezích se bude podílový ukazatel pohybovat i v dalších letech, jelikož vytápění některými druhy topení zařazovanými mezi „lokální topení“ (akumulační kamna, přímotopy či etážové topení) bude mít v rodinných domech stále svůj význam. Mezi nástavbami a přístavbami k rodinným domům hraje lokální vytápění stále poměrně významnou roli – po celé sledované období se jeho podíl stabilně udržoval mezi 11 a 16 %, kromě posledního roku 2011, kdy klesl na 8,2 %. Rozhodující význam (mezi 80 a 90 %) však zde má centrální domovní topení.

Centrální vytápění bytů v nových bytových domech se dělí mezi dva zdroje: ústřední kotelnu v domě a ústřední kotelnu mimo dům. Zatímco domovní kotelna je u bytů v rodinných domech dlouhodobě zcela převažujícím zdrojem tepla, u bytů v bytových domech byla takto vytápěna ještě v roce 1997 pouze čtvrtina nových bytů. Od té doby podíl domovních kotelen významně vzrostl, v roce 2003 přesáhl 40%ní a v roce 2011 50%ní hranici. Centrální dálkové topení bylo v první polovině hodnoceného období mírně převládajícím způsobem vytápění, počínaje rokem 2003 je však již naopak častěji větší část dokončených bytů napojena na domovní kotelnu. V roce 2011 činí podíl bytů s dálkovým topením už pouze 37,7 % oproti 51,9 % bytů s kotelnou v domě. Třetím nejčastějším zdrojem vytápění bytů v bytových domech je lokální topení, jehož podíl ovšem od roku 1997 významně klesl (z 34 % na 8,7 % v roce 2010, ale opět 10,4 % v roce 2011).

Poněkud jinou strukturu dokončených bytů podle způsobu vytápění vykazují nástavby a přístavby k bytovým domům. Zde bylo převažujícím zdrojem tepla dlouhodobě lokální topení, podíl takto vybavených bytů se dlouhodobě pohyboval mezi 40-60 %. Centrální domovní a centrální dálkové topení byly z počátku sledovaného období zastoupeny srovnatelným podílem. Od roku 2001 je však patrná zvyšující se převaha domovního topení nad dálkovým, jehož zastoupení mezi dokončenými byty kleslo až na hodnotu 8,6 % v posledním roce. Domovní topení přesáhlo v roce 2011 svým zastoupením 50 % a stalo se tak nejběžnějším zdrojem vytápění u tohoto druhu budov.

Ukazatel vybavenosti bytů v rodinných domech garážemi se v letech 1997-2001 pohyboval kolem 75 garáží na 100 bytů, v období 2001-2004 se ovšem pohyboval pod hranicí 70 garáží na 100 dokončených bytů. Vybavenost bytů dokončených v nových bytových domech garážemi po dosažení vrcholu v roce 1998, kdy připadalo na 100 dokončených bytů téměř 50 garáží, v následujících letech poklesla pod hladinu 40 garáží na 100 bytů.

V roce 2010 a 2011 se kromě výše uvedených typů vytápění nově zjišťoval i hlavní a doplňkový způsob vytápění. Výkaz Stav 7-99 nabízel volbu mezi následujícími způsoby: zemní plyn; uhlí; dřevo, dřevěné brikety a ostatní biomasa; dřevěné a rostlinné pelety; elektřina; tepelné čerpadlo; solární kolektory; kapalná paliva (nafta, LTO, TTO atd.) a dále jiné způsoby vytápění (např. bioplyn aj.). Výsledkem zpracování výkazu je pak téměř 300 kombinací typu vytápění, hlavního způsobu vytápění a doplňkového způsobu vytápění. V následujícím textu jsou uvedeny nejčastější kombinace vytápění (všechny, které činí více než 5 % bytů buď v rodinných nebo bytových domech, a to zvlášť pro rok 2010 a 2011, protože jde o příliš krátkou časovou řadu údajů.

V roce 2010 byl nejčastějším způsobem vytápění u bytů v rodinných domech (vč. nástaveb a přístaveb) centrální domovní kotel na zemní plyn bez dalšího zdroje, který mělo 6 859 nově postavených bytů (32,4 % ze všech nově postavených bytů v rodinných domech vč. nástaveb a přístaveb), následoval centrální domovní kotel na zemní plyn a krbová kamna na dřevo na přitápění (4 300 bytů; 20,3 %), dále centrální domovní elektrokotel bez dalších zdrojů (1 612 bytů; 7,6 %), centrální domovní elektrokotel a krbová kamna na dřevo na přitápění (1487 bytů; 7,0 %) a centrální domovní kotel na uhlí s občasným spoluspalováním dřeva (1154 bytů; 5,4 %). Ostatní jednotlivé kombinace mají méně než 5 %.

Zajímavé je hodnotit celkovou významnost způsobů vytápění bez ohledu na to, jestli jde o hlavní nebo o doplňkový způsob (celková suma tak přesahuje 100 %). Na prvním místě byl plyn (56,5 %), na druhém dřevo (43,1 %, většinou jako doplňkové), na třetím elektřina (27,3 %), na čtvrtém uhlí (7,8 %) a na pátém tepelné čerpadlo (6,9 %). Ostatní zdroje nepřesahovaly 3 % všech bytů.

V případě bytů v bytových domech (vč. nástaveb a přístaveb) bylo nejčastěji použito vytápění pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje (5 008 bytů; 40,5 % ze všech nově postavených bytů v bytových domech vč. nástaveb), následovalo centrální dálkové vytápění bez dalšího zdroje (4 450 bytů; 36,0 %) a lokální plynová kamna na zemní plyn (WAW) bez dalšího zdroje (1 079 bytů; 8,7 %).

Jako hlavní zdroj byl na prvním místě rovněž plyn (54,6 %), na druhém ale byla elektřina (6,3 %). Dřevo představovalo hlavní nebo doplňkový zdroj pouze pro 2,3 % bytů a žádný z dalších zdrojů nedosahoval 1 %. V tomto případě součet způsobů topení nedosahuje 100 %, protože významný podíl bytů (40,5 %) je vytápěn pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje (ani hlavního, ani doplňkového).

V roce 2011 byla situace podobná, ale nikoliv stejná. Nejčastějším způsobem vytápění u bytů v rodinných domech (vč. nástaveb a přístaveb) byl centrální domovní kotel na zemní plyn bez dalšího zdroje, který mělo 4 944 nově postavených bytů (26,5 % ze všech nově postavených bytů v rodinných domech vč. nástaveb a přístaveb), následoval centrální domovní kotel na zemní plyn a krbová kamna na dřevo na přitápění (4 122 bytů; 22,1 %), dále byl centrální domovní elektrokotel a krbová kamna na dřevo na přitápění (1 813 bytů; 9,7 %) a centrální domovní elektrokotel bez dalších zdrojů (1 353 bytů; 7,3 %). Ve srovnání s rokem 2010 se tedy změnilo pořadí těchto dvou posledně uvedených způsobů vytápění. Ostatní jednotlivé kombinace měly méně než 5 %.

V celkové významnosti způsobů vytápění bez ohledu na to, jestli jde o hlavní nebo o doplňkový způsob byl na prvním místě plyn (51,9 %), na druhém dřevo (49,5 %, většinou jako doplňkové), na třetím elektřina (8,6 %), na čtvrtém uhlí (7,5 %) a na pátém tepelné čerpadlo (3,1 %). Ostatní zdroje nepřesahovaly 3 % všech bytů.

V případě bytů v bytových domech (vč. nástaveb a přístaveb) bylo nejčastěji použito vytápění pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje (3 257 bytů; 40,4 % ze všech nově postavených bytů v bytových domech vč. nástaveb), následovalo centrální dálkové vytápění bez dalšího zdroje (2 225 bytů; 27,6 %) a lokální plynová kamna na zemní plyn (WAW) bez dalšího zdroje (712 bytů; 8,8 %).

Jako hlavní zdroj byl na prvním místě rovněž plyn (55,6 %), na druhém byla elektřina (4,7 %). Dřevo představovalo hlavní nebo doplňkový zdroj pouze pro 1,6 % bytů, tepelné čerpadlo pro 1,5 %, uhlí 1,2 % a žádný z dalších zdrojů nedosahoval 1 %.

Dalším nově zjišťovaným ukazatelem v roce 2010 a 2011 byla energetická účinnost, která se sledovala u nově postavených rodinných a bytových domů.

Téměř dvě třetiny bytů v nových rodinných domech postavených jak v roce 2010, tak 2011 měly pouze „vyhovující“ energetickou účinnost, zatímco nejvyšší stupeň získalo jen 3,9 resp. 3,7 % bytů. Stupeň „C“ převažuje také ve všech krajích, v Pardubickém a Karlovarském kraji a na Vysočině dokonce více než tři

čtvrtiny nově stavěných bytů v roce 2010 měly tuto účinnost, zatímco v Jihomoravském, Zlínském a Moravskoslezském kraji přibližně polovina bytů. V roce 2011 to bylo obdobné, čísla v tabulce ukazují mírné zlepšení, nejvíce v Praze.

Podobnou charakteristiku na úrovni České republiky lze pozorovat i u bytů postavených v nových bytových domech. V rámci krajů se však vyskytují relativně značné rozdíly, způsobené malým počtem dokončených bytů. Např. v Karlovarském kraji v roce 2010 a v Královéhradeckém kraji v roce 2011 byly dokončeny pouze byty ve třídě „C“, zatímco v Moravskoslezském kraji jich byla pouze osmina. V roce 2010 v 8 krajích nebyl v nejvyšší třídě energetické účinnosti postaven ani jeden byt v bytovém domě, na druhé straně v Královéhradeckém kraji to bylo více než 15 % bytů. V roce 2011 to bylo 9 krajů bez dokončených bytů ve třídě „C“, v kraji Jihomoravském kraji jich bylo 27,1 %.

Tab. 54 Energetická třída účinnosti nových budov dokončených v roce 2010 podle krajů ČR (v %)

Kraj	Byty v rodinných domech				Byty v bytových domech			
	třída „A“ (mimořádně úsporná)	třída „B“ (úsporná)	třída „C“ (vyhovující)	celkem	třída „A“ (mimořádně úsporná)	třída „B“ (úsporná)	třída „C“ (vyhovující)	celkem
Rok 2010								
Hl.m. Praha	2,6	31,7	65,8	100,0	1,7	28,6	69,7	100,0
Středočeský	5,6	27,9	66,4	100,0	11,5	8,2	80,3	100,0
Jihočeský	1,2	31,9	66,9	100,0	0,0	63,4	36,6	100,0
Plzeňský	2,2	25,8	72,0	100,0	2,7	32,2	65,1	100,0
Karlovarský	6,1	17,5	76,4	100,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Ústecký	6,0	28,1	65,8	100,0	0,0	74,2	25,8	100,0
Liberecký	4,8	22,6	72,6	100,0	0,0	12,8	87,2	100,0
Královéhradecký	2,8	28,4	68,8	100,0	15,6	21,9	62,5	100,0
Pardubický	1,7	21,0	77,3	100,0	0,0	52,4	47,6	100,0
Vysočina	1,3	22,8	75,9	100,0	0,0	7,4	92,6	100,0
Jihomoravský	4,1	44,1	51,8	100,0	6,9	52,4	40,7	100,0
Olomoucký	2,8	26,9	70,3	100,0	0,0	34,9	65,1	100,0
Zlínský	3,9	41,2	54,9	100,0	0,0	47,6	52,4	100,0
Moravskoslezský	4,6	39,9	55,5	100,0	4,1	83,2	12,7	100,0
ČR celkem	3,9	30,7	65,4	100,0	4,2	31,6	64,3	100,0
Rok 2011								
Hl.m. Praha	6,1	43,6	50,3	100,0	3,0	32,4	64,5	100,0
Středočeský	3,1	27,0	69,9	100,0	3,5	19,2	77,3	100,0
Jihočeský	1,6	33,4	65,0	100,0	0,0	50,1	49,9	100,0
Plzeňský	2,9	26,3	70,8	100,0	5,8	33,5	60,7	100,0
Karlovarský	9,2	19,6	71,1	100,0	0,0	52,3	47,7	100,0
Ústecký	4,9	33,9	61,2	100,0	0,0	85,6	14,4	100,0
Liberecký	4,6	26,2	69,2	100,0	0,0	52,5	47,5	100,0
Královéhradecký	3,3	21,1	75,7	100,0	0,0	0,0	100,0	100,0
Pardubický	3,1	24,7	72,2	100,0	13,9	10,9	75,1	100,0
Vysočina	2,7	20,4	76,9	100,0	0,0	12,5	87,5	100,0
Jihomoravský	3,5	40,8	55,7	100,0	27,1	41,0	32,0	100,0
Olomoucký	1,9	33,3	64,8	100,0	0,0	17,5	82,5	100,0
Zlínský	3,5	39,9	56,7	100,0	0,0	92,6	7,4	100,0
Moravskoslezský	5,9	42,1	52,0	100,0	0,0	62,2	37,8	100,0
ČR celkem	3,7	31,3	65,0	100,0	6,8	34,8	58,4	100,0

Technická vybavenost dokončených bytů je v některých případech poměrně značně územně diferencovaná, což vyplývá ze specifík jednotlivých krajů daných různými geografickými, sídelními, ekonomickými i demografickými poměry. Pro mezikrajské srovnání, které je provedeno pro větší reprezentativnost ukazatelů za úhrn celého období 1997-2011, jsou v tabulkách 55 a 56 uváděny podíly nově dokončených bytů vybavených kanalizační a plynovodní přípojkou.

Při průměrné celostátní vybavenosti bytů v nových rodinných domech kanalizační přípojkou na více než 60% hladině měly v průměru patnáctiletého období nejvyšší vybavenost byty v hlavním městě Praze (89,5 %), která má ze všech krajů nejhustší pokrytí kanalizační sítí, pro svůj městský charakter je však s ostatními kraji těžko srovnatelná. Hranice 70 % odkanalizovaných bytů byla ovšem překročena také

v krajích Jihočeském, Karlovarském a Ústeckém, tedy v krajích s vysokým pokrytím kanalizačními sítěmi. Naproti tomu méně než polovina nově postavených bytů v rodinných domech byla na kanalizační přípojku napojena v Libereckém kraji a zejména v Moravskoslezském kraji, kde nemají odkanalizované byty dokonce ani třetinové zastoupení. V průběhu patnáctiletého období došlo k největšímu progresu ve vybavenosti nových bytů kanalizační přípojkou v Středočeském a Jihomoravském kraji. Je vidět, že v posledních letech se pokrytí kanalizační sítí rozšiřuje z Prahy do jejího širšího zázemí a stejné je to i v Brně a jeho okolí. Souvisí to zcela jistě s procesem suburbanizace, která znamená výstavbu nových bytů s městským stylem života. Naopak v některých krajích, např. v Ústeckém, se vybavenost dokončených bytů kanalizační přípojkou v posledním období spíše snížila.

Co se týče nově budovaných bytových domů, v posledních letech je napojení na veřejnou kanalizaci prakticky samozřejmostí, takže mezi kraji nejsou velké rozdíly (všechny kraje mají v průměru 15 let minimálně 95% napojení bytových domů na kanalizaci).

Tab. 55 Vybavenost bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v období 1997-2011 podle krajů ČR

Kraj	Podíl bytů (v %) vybavených															
	kanalizační přípojkou								plynovodní přípojkou							
	rodinné domy				bytové domy				rodinné domy				bytové domy			
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011
Hl.m. Praha	81,1	91,2	95,5	89,5	99,9	99,9	99,9	99,9	77,9	86,6	81,8	82,2	44,4	50,9	48,0	48,4
Středočeský	47,2	63,2	71,9	64,9	96,5	97,8	97,7	97,6	41,2	65,2	57,9	57,4	72,5	75,4	77,5	76,1
Jihočeský	73,3	75,3	72,5	73,6	98,9	99,2	100,0	99,4	43,6	61,0	47,3	51,2	40,3	50,3	56,9	49,8
Plzeňský	59,0	58,5	66,7	62,3	96,6	96,6	98,7	97,4	55,8	66,4	63,8	62,7	89,4	70,9	50,7	66,9
Karlovarský	76,7	79,9	82,2	80,3	97,5	100,0	96,7	98,4	64,6	71,0	61,1	64,9	72,1	20,3	57,1	44,8
Ústecký	71,4	72,1	69,9	70,9	98,9	97,3	89,8	96,9	58,7	67,8	53,6	59,1	78,6	41,7	67,6	62,0
Liberecký	53,4	46,5	47,2	48,4	98,4	99,4	98,8	98,9	49,0	52,3	41,2	46,3	47,3	54,2	71,0	58,3
Královéhradecký	64,5	48,9	52,1	54,3	95,0	96,1	94,5	95,1	55,0	58,9	48,8	53,4	43,9	48,4	27,1	38,6
Pardubický	62,6	57,9	65,0	62,4	99,2	94,8	94,0	96,1	68,7	80,9	73,0	74,5	67,0	72,6	71,1	70,1
Vysočina	59,6	59,8	59,8	59,7	88,8	96,6	99,1	96,1	58,7	70,3	63,7	64,6	91,4	73,3	74,1	77,0
Jihomoravský	54,8	67,5	75,2	67,8	95,5	96,0	99,4	97,7	87,2	88,2	74,9	82,2	79,2	80,7	71,8	75,8
Olomoucký	52,5	60,5	69,2	62,1	97,0	95,0	98,7	97,1	74,7	81,0	70,5	74,8	72,5	60,4	51,3	60,5
Zlínský	56,8	57,8	62,3	59,2	96,8	95,2	99,0	97,1	69,9	73,9	60,7	67,6	79,1	69,0	38,9	62,9
Moravskoslezský	33,4	30,0	34,0	32,7	99,0	91,7	97,6	97,1	70,8	74,1	61,0	67,1	91,4	78,1	77,7	82,7
ČR celkem	57,1	61,8	66,0	62,7	97,8	98,0	98,8	98,3	62,2	71,5	61,2	64,7	62,6	60,5	58,0	59,8

Napojení na plynovodní síť bylo u bytů dokončených v nových rodinných domech v období 1997-2011 nejvyšší v Jihomoravském kraji (82,2 %) a v hlavním městě Praze (81,8 %). U hlavního města ČR vyplývá vysoký stupeň plynofikace nových bytů z městského charakteru kraje, Jihomoravský kraj těží z toho, že se na jeho území nachází největší ložisko zemního plynu v České republice, z čehož vyplývá velmi vysoké pokrytí sítí plynovodů. Nejvíce postrádají napojení na veřejnou plynovodní síť byty dokončené v nových rodinných domech v Libereckém kraji, kde nebyla během 15 let plynofikována ani polovina nových bytů. Celkově je patrná mnohem vyšší vybavenost plynovodní přípojkou ve východní polovině republiky. V posledních pěti letech však ve všech krajích vybavenost plynovodní přípojkou spíše klesá.

Poměrně značné jsou rozdíly mezi kraji v plynofikaci bytů dokončených v nových bytových domech. V Jihomoravském a v Moravskoslezském kraji a v kraji Vysočina byly v průměru sledovaného patnáctiletého období plynofikovány cca čtyři pětiny nových bytů. Naproti tomu v hlavním městě Praze, v Jihočeském a Karlovarském nebyla na plynovodní přípojku napojena ani polovina nových bytů, v Královéhradeckém kraji dokonce ani 40 %. I v rámci bytových domů je patrný pokles vybavenosti bytů plynem, ovšem na různém stupni. V letech 2007-2011 bylo plynofikováno 77,7 % bytů v Moravskoslezském kraji, ale pouze 27,1 % bytů v Královéhradeckém kraji.

Ve vybavenosti nástaveb a přístaveb ke starším rodinným domům kanalizační přípojkou je v patnáctiletém průměru na druhém místě za hlavním městem Prahou Karlovarský kraj s podílem 79 %. Zdaleka nejméně připojených nástaveb a přístaveb k rodinným domům je, podobně jako u novostaveb, v Moravskoslezském kraji (jen 30,7 % úhrnu dokončených bytů). Z vývojového hlediska platí totéž co u novostaveb rodinných domů, tedy poměrně velké zvýšení stupně odkanalizování nových bytů ve Středočeském kraji (z 43,1 % v letech 1997-2001 na 67,0 % v posledním pětiletí), a také v Jihomoravském kraji. (Tab. 56)

Nástavby a přístavby k bytovým domům vykazují v průběhu patnáctiletého období ve 11 krajích více než 90% vybavenost kanalizační přípojkou, pouze v Moravskoslezském, Královéhradeckém a Libereckém kraji nemá více než desetina nových nástavbových a přístavbových bytů odkanalizování zajištěno. Vedle hlavního města Prahy (téměř 100 % odkanalizování) bylo v Jihomoravském, Karlovarském a Zlínském kraji bez kanalizační přípojky méně než 5 % nových bytů.

Tab. 56 Vybavenost bytů dokončených v nástavbách a přístavbách v období 1997-2011 podle krajů

Kraj	Podíl bytů (v %) vybavených															
	kanalizační přípojkou								plynovodní přípojkou							
	nástavby a přístavby k rodinným domům				nástavby a přístavby k bytovým domům				nástavby a přístavby k rodinným domům				nástavby a přístavby k bytovým domům			
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011
Hl.m. Praha	84,4	92,8	96,8	89,4	99,8	99,8	99,8	99,8	82,2	85,6	88,9	84,6	90,0	79,8	84,9	84,6
Středočeský	43,1	56,1	67,0	54,2	91,3	89,7	92,2	91,2	39,9	58,1	61,8	52,2	56,9	63,9	53,4	57,3
Jihočeský	66,5	69,7	66,3	67,6	98,5	93,1	89,3	94,6	34,0	48,7	40,5	40,9	54,6	55,2	70,9	58,2
Plzeňský	52,2	54,3	60,7	55,0	95,1	92,7	86,9	91,9	48,7	57,1	58,3	54,3	81,2	76,2	74,3	77,7
Karlovarský	73,7	84,5	81,7	79,2	94,8	99,4	93,5	95,8	54,1	68,9	73,2	63,5	57,2	57,1	81,3	62,2
Ústecký	67,8	76,2	75,2	72,4	91,5	93,5	91,1	91,8	62,9	73,8	63,9	67,0	45,6	61,1	74,9	56,1
Liberecký	54,4	42,3	55,4	50,7	94,3	75,7	83,6	89,0	48,3	50,4	55,4	51,2	68,6	61,8	80,0	68,9
Královéhradecký	59,7	50,9	58,3	56,0	94,1	87,3	83,4	89,0	47,3	54,7	62,3	53,6	67,2	79,9	76,7	73,4
Pardubický	54,3	56,4	62,5	57,0	91,6	92,2	91,7	91,8	61,2	73,8	75,2	69,3	77,4	89,2	90,1	84,2
Vysočina	61,4	58,7	57,6	59,5	96,2	92,1	86,9	93,6	55,5	68,8	68,6	63,3	63,2	88,0	86,0	72,8
Jihomoravský	54,1	68,1	76,5	65,2	96,9	99,5	98,8	98,3	85,2	91,7	91,8	89,4	90,1	92,7	85,2	89,6
Olomoucký	43,7	50,5	69,0	51,2	91,2	96,2	87,8	91,7	73,7	84,3	81,3	79,0	92,3	88,7	74,0	87,8
Zlínský	58,2	58,7	67,2	60,2	94,7	94,1	98,8	95,8	73,1	77,0	77,7	75,5	93,9	75,7	63,0	80,2
Moravskoslezský	27,4	29,0	39,4	30,7	84,6	85,2	87,8	85,6	71,9	80,4	81,4	77,2	89,6	94,4	96,0	92,7
ČR celkem	51,3	55,5	63,8	55,8	95,0	95,6	94,4	95,0	62,7	72,4	72,5	68,6	77,5	79,2	77,6	78,0

Podobné geografické rozrušení podílu dokončených bytů plynovodní přípojkou jako u novostaveb (na podobné kvalitativní úrovni) je patrné i u bytů získaných formou nástaveb a přístaveb ke starším rodinným domům. Nejčastěji jsou vybaveny plynovodní přípojkou byty v nástavbách a přístavbách v Jihomoravském kraji a hlavním městě Praze (více než čtyřmi pětinaми), naopak nejméně v Jihočeském kraji, kde nemá napojení na plyn ani polovina těchto nově postavených bytů.

Podíl bytů dokončených formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům s plynovodní přípojkou je dlouhodobě celostátně na výrazně vyšší hladině než u novostaveb bytových domů. Celkově je možné označit s výjimkou kraje Vysočina celý moravský region jako oblast s mimořádně vysokým stupněm plynofikace nových nástavbových a přístavbových bytů v bytových domech (kolem 90 %), z dalších krajů má již pouze hlavní město Praha a Pardubický kraj více než 80 % bytů dokončených v těchto stavbách již plynovodní přípojkou zavedenu. Na rozdíl od nových bytových domů má prakticky již ve všech krajích zavedenu plynovodní přípojkou více než polovina nových nástavbových bytů.

Rozrušení vybavenosti dokončených bytů kanalizační a plynovodní přípojkou podle velikostních skupin obcí (pro přehlednost jsou uvedeny pouze údaje za byty dokončené v nových rodinných a bytových domech) ukazuje tabulka 57.

Tab. 57 Vybavenost bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v období 1997-2011 podle velikostních skupin obcí

Velikostní skupina obcí	Podíl bytů (v %) vybavených															
	kanalizační přípojkou								plynovodní přípojkou							
	rodinné domy				bytové domy				rodinné domy				bytové domy			
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011
Do 500	23,9	25,6	34,5	29,8	76,4	60,9	78,7	72,2	25,8	42,6	39,5	37,7	57,5	50,4	33,2	43,0
500 - 999	34,6	42,5	54,1	46,7	62,5	70,6	76,4	71,5	40,7	59,5	53,0	52,5	54,9	73,4	68,9	67,2
1 000 - 1 999	43,4	57,5	68,7	60,3	83,2	81,9	95,8	87,7	55,7	72,1	63,7	64,7	76,0	87,9	82,0	83,1
2 000 - 4 999	61,2	70,6	77,3	71,5	94,2	97,4	98,3	96,8	69,2	78,5	67,8	71,6	85,9	82,5	84,3	84,2
5 000 - 9 999	72,2	75,8	71,9	73,3	100,0	100,0	96,6	98,9	69,5	78,6	64,8	70,6	85,9	71,9	78,3	77,5
10 000 – 19 999	79,0	80,5	80,9	80,3	99,7	99,2	99,3	99,4	77,8	80,3	68,3	74,5	71,2	52,5	80,3	67,8
20 000 – 49 999	79,2	75,3	74,4	76,0	99,9	100,0	100,0	100,0	79,3	78,0	65,5	73,1	65,3	65,9	45,0	57,9
50 000 – 99 999	79,1	81,9	82,3	81,4	100,0	100,0	100,0	100,0	84,3	85,1	74,6	80,2	51,1	47,7	47,6	48,4
100 000 a více	76,9	82,0	84,1	81,2	99,8	99,9	99,9	99,9	82,9	86,6	77,8	82,2	49,5	54,4	51,8	52,3
ČR celkem	57,1	61,8	66,0	62,7	97,8	98,0	98,8	98,3	62,2	71,5	61,2	64,7	62,6	60,5	58,0	59,8

Co se týká stupně odkanalizování, dá se předpokládat, že s růstem velikosti obce podíl bytů dokončených v nových rodinných domech vybavených kanalizační přípojkou poroste, jelikož ve venkovských sídlech je pokrytí kanalizační sítí pochopitelně mnohem řídkší než ve městech. Až do hranice 20 tis. obyvatel je toto očekávání jistě naplněno, když zejména v menších velikostních kategoriích roste podílový ukazatel relativně velmi rychle. Ve městech s 20-50 tis. obyvateli však dochází k prvnímu zlomu a po dalším zvýšení vybavenosti ve městech s 50-100 tis. obyvateli na 81,4 % bytů s kanalizační přípojkou je ve velkoměstech stupeň odkanalizování opět o něco nižší (81,2 %). Ve dvou velikostních skupinách (2-5 tis., 20-50 tis. obyvatel) došlo v posledních 5 letech k poklesu podílu dokončených bytů s kanalizační přípojkou. Největší nárůst vybavenosti zaznamenaly venkovské obce do 2 tis. obyvatel.

Odkanalizování bytů dokončených v nových bytových domech je od hranice 2 tis. obyvatel v obci prakticky samozřejmostí, v obcích s méně než 1 tis. obyvateli mají ovšem kanalizační přípojku zavedenu stále jen tři čtvrtiny nových bytů, a to víceméně po celé patnáctileté období. Zajímavé je, že v nejmenších obcích jsou byty dokončené v nových bytových domech odkanalizovány častěji než v obcích s 500-999 obyvateli (zejména pak v posledních pěti letech).

Také stupeň plynofikace bytů dokončených v novostavbách rodinných domů po velikostní škále obcí roste (od 37,7 % v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli po 82,2 % ve velkoměstech). V posledním pětiletí ovšem pozorujeme pokles vybavenosti plynovodní přípojkou ve srovnání s lety 2002-2006, a to ve všech velikostních kategoriích obcí.

Ukazatel podílu bytů dokončených v novostavbách bytových domů s plynovodní přípojkou na rozdíl od předchozích ukazatelů nevykazuje lineární závislost na velikosti obce, projevují se zde spíše regionální odlišnosti vycházející z různé hustoty sítě plynovodů v jednotlivých oblastech. A tak jestliže stupeň plynofikace nových bytů stoupá až na 84,2 % v obcích s 2-5 tis. obyvateli, od této velikostní kategorie až po města s 50-100 tis. obyvateli opět klesá, ve dvou nejvyšších velikostních kategoriích má plynovodní přípojku zapojenu jen zhruba polovina dokončených bytů.

Stupeň odkanalizování bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům se podobně jako u nových rodinných domů s růstem velikosti obce zvyšuje s dvěma výjimkami – ve městech s 20-50 tis. obyvateli a ve velkoměstech klesá. (Tab. 58) Proti novostavbám rodinných domů je především v obcích menší velikosti podíl dokončených bytů s kanalizační přípojkou znatelně nižší. Odkanalizování bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům je téměř samozřejmostí na rozdíl od novostaveb až od hranice 5 tis. obyvatel v obci, obce s 2-5 tis. obyvateli mají již více než desetinu nových bytů bez kanalizační přípojky. Také ve třech nejmenších velikostních skupinách jsou odkanalizované byty zastoupeny ve srovnání s novými bytovými domy nižším podílem (nejnižším v nejmenších obcích).

Tab. 58 Vybavení bytů dokončených v nástavbách a přístavbách v období 1997-2011 podle velikostních skupin obcí

Velikostní skupina obcí	Podíl bytů (v %) vybavených															
	kanalizační přípojkou								plynovodní přípojkou							
	nástavby a přístavby k rodinným domům				nástavby a přístavby k bytovým domům				nástavby a přístavby k rodinným domům				nástavby a přístavby k bytovým domům			
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011
Do 500	17,8	20,3	27,3	21,0	42,9	32,8	43,3	40,3	24,7	44,0	44,3	36,5	14,1	25,4	30,6	22,9
500 - 999	23,9	31,1	44,6	31,5	61,4	54,8	46,3	53,6	41,2	58,6	63,4	53,0	42,6	63,1	57,2	53,7
1 000 - 1 999	34,9	42,8	54,0	42,5	76,1	79,9	90,2	81,6	59,6	72,4	71,0	67,1	59,0	74,2	68,3	65,6
2 000 - 4 999	51,4	63,6	71,1	60,6	89,1	90,3	90,5	89,8	68,0	77,8	75,0	73,3	69,8	73,1	67,0	69,9
5 000 - 9 999	69,0	69,7	75,7	70,7	97,3	99,0	99,2	98,1	72,7	78,0	78,6	76,0	70,0	62,0	70,8	68,0
10 000 – 19 999	84,4	82,8	85,8	84,2	99,4	98,4	97,0	98,6	82,6	84,2	82,1	83,0	74,2	75,2	72,6	74,0
20 000 – 49 999	74,8	75,2	79,5	76,0	99,7	95,1	98,5	98,3	74,7	82,2	80,9	78,7	88,6	70,9	74,5	80,3
50 000 – 99 999	80,4	82,8	89,1	83,3	98,9	98,9	99,3	99,0	87,6	90,4	92,4	89,7	79,9	91,5	88,6	86,3
100 000 a více	77,4	79,8	90,2	81,3	99,6	99,7	99,6	99,6	87,1	89,6	91,4	89,0	88,3	84,8	84,5	85,8
ČR celkem	51,3	55,5	63,8	55,8	95,0	95,6	94,4	95,0	62,7	72,4	72,5	68,6	77,5	79,2	77,6	78,0

Vývoj plynofikace bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům po velikostní škále obcí je podobný jako u vybavenosti kanalizační přípojkou, ovšem na vyšší úrovni (od 36,5 % v nejmenších obcích po více než 89 % ve městech s více než 50 tis. obyvateli), přičemž zejména ve městských velikostních kategoriích jsou nástavbové byty napojeny na plynovodní přípojku o něco častěji než byty dokončené v nových rodinných domech.

Ukazatel podílu bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům na rozdíl od novostaveb s růstem velikosti obce roste, s výjimkou poklesu ve městech s 5-10 tis. obyvateli. Proti bytům dokončeným v nových bytových domech jsou častěji plynofikovány nové byty ve městech s více než 10 tis. obyvatel, v obcích do této hranice je stupeň napojení na plynovodní přípojku nižší.

Stavební materiál nosných zdí

Jednou z charakteristik bytové výstavby sledovaných statistickým výkazem Stav 7-99 je stavební materiál použitý při stavbě obytných staveb. Nové rodinné a bytové domy jsou rozlišovány podle typu nosné konstrukce na zděné, montované, dřevěné a na jiný druh použitého materiálu (včetně kombinací).

Jak ukazuje tabulka 59, rodinné domy dokončené v letech 1997-2011 měly nosné zdi v naprosté většině ze zděných materiálů, jejichž podíl se až do roku 2005 pohyboval mezi 93 a 95 %, v posledních pěti letech se ovšem snižuje (v roce 2011 až na hodnotu 87,2 %). Zastoupení montovaných konstrukcí se od roku 2000 drží na 1,3 až 2,0 %ní hladině. Od roku 2003 je možné pozorovat zvýšený zájem o dřevěné konstrukce rodinných domů, jejichž podíl se zvýšil z 1,4 % na 8,6 %. To je jednoznačně pozitivní tendence, nicméně je nutné zdůraznit, že přesto zůstává podíl těchto ekologicky úsporných staveb zatím nízký. Zastoupení rodinných domů jiných nosných konstrukcí (včetně kombinací) osciluje po celé sledované období kolem 2% podílu.

Odlišný vývoj zaznamenaly nosné konstrukce nově dokončených bytových domů. Zděné konstrukce jsou stále převažujícím nosným materiálem, jejich podíl ovšem dosti kolísá (zpravidla mezi 60 a 70 %). V roce 2010 se však jejich podíl výrazně snížil, a to až na hodnotu 56,7 % (v roce 2011 to bylo opět 59,6 %). Od roku 1997 výrazně poklesl podíl konstrukcí montovaných z 22,5 % na 3,4 % v roce 2009 a na 4,5 % v roce 2011. Dřevěná konstrukce hraje ve výstavbě bytových domů zcela zanedbatelnou roli, ve třech ze 14 sledovaných let dokonce zcela absentovala. Od počátku sledovaného období vzrostl přes kolísavý

vývoj význam „jiných“ konstrukcí, jejichž zastoupení ve výstavbě bytových domů dosáhlo v roce 2007 extrémní hodnoty 37,7 %, také v posledním roce 2011 převýšil jejich podíl hranici 30 %.

Tab. 59 Struktura bytů dokončených v letech 1997-2011 podle nosné konstrukce (v %)

Rok	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
1997	93,7	2,7	1,4	2,2	58,5	22,5	-	19,0
1998	93,7	2,4	1,5	2,4	65,3	10,6	0,1	24,0
1999	94,6	2,5	1,1	1,8	52,0	19,8	0,7	27,5
2000	95,4	1,3	1,3	2,0	70,3	9,4	-	20,3
2001	95,0	1,6	1,6	1,8	71,3	2,8	-	25,9
2002	94,3	1,7	1,4	2,6	63,7	6,8	0,5	29,0
2003	93,9	1,7	2,4	2,0	68,0	9,7	0,1	22,3
2004	94,1	1,6	2,6	1,7	75,9	4,6	0,5	19,0
2005	93,6	1,6	2,9	1,9	63,8	6,2	0,8	29,2
2006	92,6	1,6	3,7	2,2	67,3	6,9	0,4	25,3
2007	92,0	1,4	4,6	2,0	57,2	4,9	0,2	37,7
2008	91,4	1,6	5,2	1,8	69,2	3,8	0,4	26,6
2009	89,8	1,6	6,4	2,2	64,1	3,4	0,1	32,4
2010	88,9	1,9	6,9	2,3	56,7	6,6	0,9	35,8
2011	87,2	2,0	8,6	2,2	59,6	4,5	0,6	35,3

Údaje o nosných konstrukcích nové bytové výstavby je dále uvedeno v mezikrajském srovnání. V tabulce 60 jsou uvedeny údaje za patnáctileté období 1997-2011.

Tab. 60 Struktura bytů dokončených v období 1997-2011 podle nosné konstrukce a podle krajů ČR (v %)

Kraj	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
Hl.m. Praha	93,6	1,9	1,5	3,0	35,6	4,8	0,0	59,6
Středočeský	91,6	2,1	4,3	2,0	78,0	8,8	1,6	11,5
Jihočeský	94,9	1,1	2,6	1,4	91,6	3,2	0,3	4,9
Plzeňský	94,7	1,2	3,0	1,1	90,8	3,8	0,0	5,5
Karlovarský	93,2	2,3	2,9	1,6	70,2	9,4	0,0	20,4
Ústecký	91,0	3,1	3,3	2,6	62,1	18,3	0,0	19,6
Liberecký	83,7	3,5	5,9	6,9	52,2	37,3	0,9	9,7
Královéhradecký	90,7	1,6	4,7	3,1	79,0	4,9	0,3	15,7
Pardubický	91,8	1,4	4,3	2,4	85,9	7,7	0,0	6,4
Vysočina	93,9	0,9	4,1	1,2	89,1	7,0	0,9	3,0
Jihomoravský	94,4	1,0	3,2	1,4	85,1	3,0	0,4	11,5
Olomoucký	93,8	1,4	3,5	1,2	80,1	10,4	0,1	9,4
Zlínský	92,0	1,3	5,1	1,6	87,9	4,5	1,2	6,4
Moravskoslezský	88,6	2,3	6,8	2,3	78,3	11,1	0,4	10,2
ČR celkem	92,1	1,8	4,0	2,1	64,1	7,0	0,4	28,5

U rodinných domů jsou mezikrajské rozdíly ukazatele podílu zděných konstrukcí zanedbatelné. Méně než 90% podíl se vyskytl jen v Libereckém a Moravskoslezském kraji. Rozdíl mezi zbývajícími kraji činí maximálně 5 procentních bodů. Rodinné domy z montovaných nosných zdí byly nejvíce stavěny v Ústeckém a v Libereckém kraji, i v těchto krajích dosáhl podíl montovaných konstrukcí pouze 3,1, resp. 3,5 %. Dřevěná konstrukce byla zastoupena nejvíce v krajích Moravskoslezském (6,8 %), Libereckém, Královéhradeckém a Zlínském. Větší mezikrajské diference jsou patrné u podílu „jiných“ konstrukcí, kde rozdíl mezi krajními hodnotami za Liberecký kraj (6,9 %) a Plzeňský kraj (1,1 %) činí 5,8 procentních bodů.

U bytových domů je možné pozorovat za celé sledované období převahu zděných nosných konstrukcí s výjimkou Prahy. V hlavním městě představovaly největší podíl domy, na jejichž výstavbu byl použit „jiný“ typ technologie, nejspíše kombinace zděné a železobetonové nosné konstrukce. V Libereckém kraji byla velmi významným typem výstavby (vyjádřeným podílem 37,3 %) montovaná nosná konstrukce. Jiný, popř. kombinovaný druh nosné konstrukce byl kromě Prahy také ve větší míře využíván v Karlovarském a Ústeckém kraji, kde je podíl těchto konstrukcí zhruba pětinový. Dřevěná nosná konstrukce bytových domů byla využita pouze v 9 krajích, z nich ale jen ve Středočeském a Zlínském kraji přesáhl její podíl jednoprocenní hranici.

Výstavba rodinných a bytových domů („dřevostaveb“) v České republice

Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, podíl dřevostaveb v rámci nové výstavby domů je prozatím relativně nízký, nicméně v posledních letech se každoročně zvyšuje a je pravděpodobné, že jejich význam bude i nadále narůstat. Růst cen energií, cen stavebních prací a stavebních pozemků totiž znamená, že řada investorů se ohlíží jednak po nízkoenergetických domech a jednak po stavebních konstrukcích, které by svojí pořizovací cenou redukovaly nárůst ceny prvotní investice, kterou je nákup pozemku určeného pro výstavbu bytového nebo rodinného domu. Kromě toho bydlení v dřevostavbách lze označit za zdravé a šetrné k životnímu prostředí.

Ve sledovaném období let 1997-2011 bylo v České republice dokončeno celkem 62 bytových domů formou dřevostavby. Celkový počet bytů v těchto domech dosáhl 511 a průměrný počet bytů na 1 bytový dům byl 8,2. Průměrná doba výstavby jednoho bytového domu byla 18 měsíců a průměrná velikost pozemku byla 1 544 m². Tyto bytové domy mají průměrně 3 podlaží a pořizovací hodnota 1 bytu se pohybuje okolo 1 999 tis. Kč. Průměrná užitková plocha jednoho bytu je 58 m².

Zatímco v letech 1997, 2000 a 2001 nebyl postaven žádný bytový dům („dřevostavba“), v roce 2005 to bylo 10 bytových domů s 87 byty a v roce 2010 dokonce 13 bytových domů s 95 byty (v roce 2011 bylo dokončeno 5 bytových domů s 38 byty). V roce 1998 byla pořizovací cena bytu (bez hodnoty pozemku) průměrně 625 tis. Kč, v roce 2005 to bylo 3 333 tis. Kč a v roce 2011 pak 1 999 tis. Kč. Závislost pořizovací ceny bytu na velikosti užitkové plochy bytu (podlahová plocha bytu se sleduje od roku 2005) nelze prokázat, protože např. zatímco v roce 2005 byla hodnota bytu s 65 m² užitkové plochy 3 333 tis. Kč, v roce 2006 byla pořizovací cena bytu s 56 m² užitkové plochy 1 111 tis. Kč a v roce 2008, v případě bytu s 83 m² užitkové plochy pouze 1 377 tis. Kč. Lze se domnívat, že kolísání cen je způsobeno typem použitých technologií, protože tato forma výstavby bytových domů je stále v České republice v experimentálním stádiu.

Nejvíce bytových domů („dřevostaveb“) se dokončilo v SO ORP Černošice, celkem 19 se 143 byty, dále pak v SO ORP Beroun (8 se 64 byty), v SO ORP Kroměříž (6 s 27 byty) a v SO ORP Brandýs n/L-St. Boleslav se dokončilo 5 bytových domů se 40 byty. Celkově byly tyto bytové domy dokončeny v 16 SO ORP s tím, že ve 4 SO ORP byl dokončen pouze 1 bytový dům. Bytový dům („dřevostavby“) s nejvyšším počtem bytů byl dokončen v SO ORP Liberec (36 bytů). Nejdražší byty byly postaveny v SO ORP Černošice (průměrně 3 392 tis. Kč) a v SO ORP Kroměříž (průměrně 2 752 tis. Kč). Nejlevněji se pak stavělo v SO ORP Rychnov nad Kněžnou, kde vznikly 2 bytové domy každý se 4 byty v průměrné pořizovací hodnotě za 1 byt 363 tis. Kč.

Z pohledu obcí bylo nejvíce bytů v bytových domech („dřevostavbách“) dokončeno v obci Chýně (18 bytových domů se 128 byty), v Králově Dvoře (8 bytových domů s 27 byty), v Kroměříži (6 bytových domů s 27 byty) a v Květnici (5 bytových domů se 40 byty). Nejlevněji se stavělo v obci Kvasiny a Skuhrov nad Bělou (obě SO ORP Rychnov nad Kněžnou), v obou případech 1 bytový dům se 4 byty s průměrnou pořizovací hodnotou 363 tis. Kč.

Touto stavební technologií byly mimo jiné postaveny také 3 domy s pečovatelskou službou: v roce 2008 1 dům se 16 byty v obci Proseč (okres Chrudim) a 1 dům s 1 bytem v obci Malá Úpa (okres Trutnov) a v roce 2010 1 dům se 7 byty v obci Zbraslav (okres Brno-venkov).

Na území České republiky bylo v letech 1997 až 2011 postaveno celkem 7 954 rodinných domů formou „dřevostaveb“. V těchto rodinných domech je celkem 8 148 bytů, tedy pouze 167 rodinných domů má 2 a více bytů. Z pohledu ročních přírůstků lze konstatovat, že zatímco v roce 1997 se dokončilo pouze 87 rodinných domů, pak v roce 2010 to bylo již 1 332 rodinných domů a v roce 2011 dosavadní maximum, tedy 1 465 rodinných domů se 1 496 byty. Počet rodinných domů „dřevostaveb“ plynule v jednotlivých letech narůstal a hranici 1 000 dokončených rodinných domů překonal v roce 2008.

Průměrná doba výstavby byla 24 měsíců. Zatímco v letech 1997 až 2002 to bylo 30 měsíců, v letech 2004 a 2006 to bylo pouze 21 měsíců. Užitková plocha bytů v rodinných domech („dřevostavbách“) od roku 1997 do roku 2011 plynule klesala, a to ze 136 m² na 116 m². Průměrná pořizovací cena za sledované období dosahuje 2 668 tis. Kč a ve sledovaném období plynule vzrůstá, z 2 232 tis. Kč na 2 913 tis. Kč. Nárůst je způsoben jednak růstem cen stavebních prací a změnou sazby DPH.

Tab. 61 Základní charakteristiky rodinných domů („dřevostaveb“) postavených v letech 1997 až 2011 v obcích s 25 a více dokončenými rodinnými domy

Obec	SO ORP	Počet RD	Počet bytů	Doba výstavby	Počet podlaží	Pořizovací hodnota na 1 byt	Zastavěná plocha v m ²	Užitková plocha bytu v m ²	Podlahová plocha bytu v m ²
Květnice	Brandýs n.L.-St.Boleslav	164	167	13	2,0	2 251	64	104	78
Praha	Hlavní město Praha	155	161	22	2,1	3 666	123	149	95
Ostrava	Ostrava	101	107	19	1,7	2 723	117	114	115
Brandýs n.L.-St.Boleslav	Brandýs n.L.-St.Boleslav	68	69	8	1,9	3 034	87	107	108
Liberec	Liberec	59	62	28	2,0	2 881	102	117	109
Králův Dvůr	Beroun	55	55	18	1,7	3 056	115	128	153
Hradec Králové	Hradec Králové	55	58	11	1,8	2 731	96	107	117
Jesenice	Černošice	49	50	18	2,0	3 599	133	149	160
Brno	Brno	48	49	25	2,1	3 043	109	143	128
Havířov	Havířov	39	39	15	1,7	2 880	142	140	143
Kamenice	Říčany	38	38	24	1,9	2 887	111	133	123
Kopřivnice	Kopřivnice	38	38	16	1,8	2 484	114	116	93
Plzeň	Plzeň	37	37	16	2,1	2 869	103	128	79
Opava	Opava	37	37	18	1,9	2 774	98	121	122
Stráž nad Nisou	Liberec	34	34	23	2,0	4 167	137	133	150
Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	33	35	22	2,1	3 031	107	127	132
Kroměříž	Kroměříž	33	33	21	1,9	3 065	108	137	149
Zlín	Zlín	33	34	19	2,0	3 090	135	143	174
Dobročovice	Brandýs n.L.-St.Boleslav	31	31	14	2,0	2 016	64	127	128
Rožnov pod Radhoštěm	Rožnov pod Radhoštěm	31	31	41	2,2	3 062	116	160	107
Pardubice	Pardubice	30	30	15	1,5	3 327	128	119	124
Lázně Bohdaneč	Pardubice	28	28	33	1,5	3 421	146	123	148
Velké Karlovice	Vsetín	28	29	37	2,1	1 747	96	125	84
Třinec	Třinec	27	27	20	1,9	2 119	117	113	115
Býšť	Holice	26	26	19	2,0	2 238	93	111	68
Petřvald	Orlová	26	26	13	1,4	2 965	132	97	113
Jílové u Prahy	Černošice	25	25	12	2,0	3 765	111	137	156
Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	25	25	18	1,8	3 076	122	125	139
Trutnov	Trutnov	25	25	30	1,6	2 942	142	128	109

Více jak 200 rodinných domů („dřevostaveb“) se postavilo ve třech správních obvodech ORP v nejbližším zázemí Prahy: Brandýs nad Labem-St. Boleslav (457), Černošice (379) a Říčany (202), více než 100 domů pak v SO ORP Ostrava, Liberec, Praha, Beroun, Hradec Králové, Rožnov pod Radhoštěm, Pardubice, Mladá Boleslav, Nový Jičín, Opava, Olomouc, Vsetín a Frýdek-Místek. Tento typ staveb pro bydlení byl dokončen ve 204 SO ORP z celkového počtu 206. Dřevostavba se tedy nevyskytla pouze ve dvou obvodech: Týn nad Vltavou a Podbořany. Nedražší dřevostavby se postavily v obvodě Ostrov (4 406 tis. Kč a nejlevněji v obvodě Horažďovice, kde průměrná pořizovací cena rodinného domu

„dřevostavby“ byla 1 650 tis. Kč a v SO ORP Kaplice (1 725 tis. Kč). Užitková plocha se pohybovala od 78 m² (SO ORP Aš) k extrému v SO ORP Vodňany (235 m²).

Z hlediska rozmístění do jednotlivých obcí se výstavba rodinných domů („dřevostaveb“) v období 1997-2011 vyskytla v 2 430 obcích (39,1 % z celkového počtu obcí). Nejvíce rodinných domů tohoto typu bylo postaveno v Květnici (164 domů), v Praze (155 domů) a v Ostravě (101 domů).

Základní charakteristiky výstavby rodinných domů („dřevostaveb“) v obcích, kde bylo dokončeno 25 a více domů, jsou uvedeny v tabulce 61.

Doba výstavby

Doba výstavby je jednou ze základních charakteristik nově dokončených bytů. Vyjadřuje efektivitu bytové výstavby v tom smyslu, že čím déle se staví, tím více se zvyšuje rozestavěnost a celková výstavba se prodražuje. Vynaložené prostředky se tak v rozestavěné stavbě umrtvují, neboť je nelze použít k účelům bydlení. Tabulka 62 ukazuje vývoj průměrné doby výstavby dokončených bytů od roku 1997, a to podle všech čtyř druhů staveb pro bydlení, přičemž je zde zároveň uveden vývoj podílu nejdéle stavěných bytů.

Tab. 62 Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 1997-2011 (v měsících)

Rok	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
1997	56	32	51	14	37,6	15,3	31,0	0,7
1998	54	33	54	16	32,7	16,7	33,2	2,6
1999	54	32	59	18	31,3	15,2	36,2	2,0
2000	59	29	60	21	34,8	7,5	35,1	2,8
2001	48	35	54	24	20,9	12,3	26,7	3,6
2002	47	28	56	27	19,3	1,5	26,1	5,0
2003	45	33	59	27	20,3	13,6	31,9	7,6
2004	44	30	64	28	20,9	14,8	36,4	10,1
2005	43	28	68	29	19,5	6,4	40,5	9,6
2006	39	31	61	30	15,7	8,8	34,5	10,5
2007	39	29	58	34	15,1	4,8	29,9	13,1
2008	38	27	60	33	14,3	2,8	34,6	8,1
2009	40	29	63	33	16,0	5,6	36,8	11,5
2010	43	31	64	33	17,4	4,5	38,4	13,4
2011	42	32	70	35	17,3	6,9	41,5	15,3
1997-2001	54	32	56	18	30,8	13,5	32,4	2,3
2002-2006	43	30	61	28	19,1	9,4	33,4	8,6
2007-2011	40	29	63	34	16,0	4,7	35,8	12,2
1997-2011	44	30	59	26	20,3	8,2	33,6	7,2

Vývoj ukazatele za posledních 15 let byl u jednotlivých druhů budov odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než bytové domy, rozdíl v délce výstavby se však od roku 1997 výrazně snížil. Průměrná doba výstavby novostaveb a nástaveb a přístaveb se pak ve sledovaném období vyvíjela téměř protichůdně.

Jednoznačně nejprogresivnější vývoj ve smyslu zkracování průměrné doby výstavby zaznamenaly novostavby rodinných domů, kde se od roku 1997 snížil ukazatel z 56 na 42 měsíců, byť v posledních třech letech sledovaného období je patrný mírný vzestup průměrné doby výstavby. Nástavby a přístavby ke starším rodinným domům dokončované ve většině let se většinou stavěly 4,5 až 5 let, v posledních letech však spíše ještě o něco déle. Přes kolísavý vývoj ukazatele je zde, jak již bylo uvedeno, zřejmá tendence k prodlužování doby výstavby. Jestliže se na počátku sledovaného období ze všech dokončených budov

stavěly nejdéle novostavby rodinných domů, od roku 1999 již představují z hlediska doby výstavby nejméně efektivní typ nástavby a přístavby k rodinným domům, které se, na rozdíl od nových staveb, stavějí prakticky výhradně svépomocně.

Nové bytové domy se dokončují průměrně za dva a čtvrt až tři roky. Nástavby a přístavby k bytovým domům byly zpočátku dokončovány ze všech čtyř druhů budov za nejkratší dobu, v posledních letech však v tomto ohledu o něco zaostávaly za novými bytovými domy. Zde však zároveň pozorujeme jednoznačnou tendenci prodlužování doby výstavby (ještě v roce 1997 se nástavbové byty dokončovaly jen za 14 měsíců, tedy více než dvakrát rychleji než novostavby). Tato nepříznivá tendence může být vyvolána snahou stavět také touto formou vysoce nadstandardní byty, jejichž realizace trvá déle.

Úměrně se zkracováním průměrné doby výstavby se v průběhu sledovaného období snižoval u novostaveb rodinných domů i podíl bytů dokončených po více než pěti letech. Jestliže do roku 2000 se tak dlouhou dobu stavěla cca třetina dokončených bytů a mezi roky 2001 a 2005 se podílový ukazatel udržoval na přibližně 20%ní hladině, v posledních pěti letech klesl na úroveň 14-17 %, i když s mírně vzrůstající tendencí. U novostaveb bytových domů podíl bytů dokončených za více než 60 měsíců meziročně silně kolísá, pohyboval se od 1,5 % v roce 2002 až po 16,7 % v roce 1998.

Přesto je zřejmá tendence ke snižování tohoto podílu, byty dokončené v posledním roce se déle než pět let stavěly jen v 6,9 % případů (i když v předchozím roce 2010 to bylo pouze 4,5 % případů). U nástaveb a přístaveb k rodinným domům se podíl bytů stavěných déle než 5 let přes kolísavý vývoj příliš nezměnil a pohyboval se většinou mezi 30 a 37 %, v posledních třech letech se však zvyšuje. Podíl bytů stavěných déle než 60 měsíců u nástaveb a přístaveb v bytových domech výrazně vzrostl od zcela zanedbatelného zastoupení v roce 1997 až po 13,4 % v roce 2010.

Podrobněji je doba bytové výstavby ve stavbách pro bydlení členěna v tabulce 63. Intervaly jsou rozděleny do ročních úseků, od pěti let výše bez časové hranice.

Nové rodinné domy byly prakticky v celém průběhu hodnoceného období dokončovány přibližně v desetině případů do 1 roku od zahájení jejich stavby. Zrychlování výstavby těchto budov je důsledkem spíše zvyšování podílu bytů stavěných 13-24 měsíců (z 22,1 % v roce 1997 na 35,0 % v roce 2008, v posledním roce 2011 ovšem „jen“ 24,3 %) a také 25-36 měsíců (ze 14,2 % na 23,8 % v posledním roce sledovaného období) než rychlostaveb do jednoho roku, jejichž podíl kolísá kolem desetinové hranice. Také u bytových domů měl vývoj podílu bytů dokončených do 1 roku od zahájení stavby kolísavý charakter. Největší podíl zaujímají po celých 15 let bytové domy dokončené v průměru za 1,5 roku (13-24 měsíců). Druhou skupinou, která zaznamenala největší nárůst podílového ukazatele, jsou bytové domy dokončované průměrně za 2,5 roku (25-36 měsíců). V roce 2011 se podíl těchto dvou skupin prakticky vyrovnal.

U nástaveb a přístaveb k rodinným domům se s výjimkou prvních dvou let hodnoceného období pohyboval podíl bytů dokončených do 12 měsíců kolem desetinového zastoupení, jeden až dva roky se stavěly byty v 15-20 % případů. U tohoto druhu budovy nelze vysledovat žádnou tendenci ve vývoji podílových ukazatelů. Zato podíl bytů realizovaných formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům dokončených za kratší dobu než jeden rok v průběhu sledovaného období povážlivě klesal, z 58,9 % v roce 1997 až na 20,2 % v roce 2011.

Tab. 63 Byty dokončené v letech 1997-2011 podle druhu objektů a doby výstavby

Doba výstavby (v měsících)	Rok	Počet dokončených bytů				Podíl z úhrnu dokončených bytů (v %)			
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
				k rodin. domům	k bytov. domům			k rodin. domům	k bytov. domům
Do 12	1997	633	349	320	1 184	9,7	7,6	15,4	58,9
13 – 24		1 443	2 819	365	657	22,1	61,7	17,6	32,7
25 – 36		923	504	331	124	14,2	11,1	16,0	6,2
37 – 48		669	122	250	26	10,3	2,7	12,1	1,3
49 – 60		394	76	164	4	6,1	1,6	7,9	0,2
61 a více		2 447	698	643	14	37,6	15,3	31,0	0,7
Celkem		6 509	4 568	2 073	2 009	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	1998	937	833	323	1 304	11,2	12,2	13,8	51,5
13 – 24		2 277	3 798	391	851	27,3	55,7	16,8	33,7
25 – 36		1 137	939	382	275	13,7	13,7	16,4	10,8
37 – 48		786	66	276	24	9,4	1,0	11,8	0,9
49 – 60		469	48	187	9	5,6	0,7	8,0	0,4
61 a více		2 730	1 143	775	67	32,8	16,7	33,2	2,7
Celkem		8 336	6 827	2 334	2 530	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	1999	807	622	277	958	8,7	9,4	10,9	38,2
13 – 24		2 681	3 252	514	1 082	29,0	49,3	20,2	43,2
25 – 36		1 431	1 145	351	283	15,5	17,4	13,8	11,3
37 – 48		872	525	288	130	9,5	7,9	11,4	5,2
49 – 60		556	52	189	4	6,0	0,8	7,5	0,2
61 a více		2 891	1 002	920	49	31,3	15,2	36,2	1,9
Celkem		9 238	6 598	2 539	2 506	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2000	819	603	320	831	7,8	10,2	11,0	35,5
13 – 24		2 267	3 432	522	956	21,7	57,9	17,9	40,9
25 – 36		2 106	1 159	543	360	20,1	19,6	18,7	15,4
37 – 48		1 097	286	297	102	10,5	4,8	10,2	4,3
49 – 60		535	-	206	25	5,1	0,0	7,1	1,1
61 a více		3 642	446	1 023	65	34,8	7,5	35,1	2,8
Celkem		10 466	5 926	2 911	2 339	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2001	873	537	263	679	8,2	9,1	8,9	36,2
13 – 24		2 491	2 842	439	697	23,3	48,1	14,9	37,2
25 – 36		2 094	1 231	547	239	19,6	20,8	18,6	12,8
37 – 48		2 086	536	620	150	19,5	9,0	21,0	8,0
49 – 60		912	40	291	41	8,5	0,7	9,9	2,2
61 a více		2 237	726	788	68	20,9	12,3	26,7	3,6
Celkem		10 693	5 912	2 948	1 874	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2002	1 112	458	237	530	9,5	7,2	8,0	30,5
13 – 24		2 863	3 031	420	672	24,4	47,4	14,2	38,7
25 – 36		1 891	1 348	414	237	16,1	21,1	14,0	13,6
37 – 48		2 361	850	720	126	20,2	13,3	24,3	7,3
49 – 60		1 233	610	395	85	10,5	9,5	13,4	4,9
61 a více		2 256	96	771	87	19,3	1,5	26,1	5,0
Celkem		11 716	6 393	2 957	1 737	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2003	1 434	455	297	435	12,6	5,9	11,9	29,9
13 – 24		3 110	3 508	373	538	27,3	45,4	15,0	37,0
25 – 36		2 049	1 665	341	236	18,0	21,6	13,7	16,2
37 – 48		1 475	681	397	74	12,9	8,8	16,0	5,1
49 – 60		1 018	360	286	61	8,9	4,7	11,5	4,2
61 a více		2 311	1 051	792	110	20,3	13,6	31,9	7,6
Celkem		11 397	7 720	2 486	1 454	100,0	100,0	100,0	100,0

Doba výstavby (v měsících)	Rok	Počet dokončených bytů				Podíl z úhrnu dokončených bytů (v %)			
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
				k rodin. domům	k bytov. domům			k rodin. domům	k bytov. domům
Do 12	2004	1 774	416	249	510	13,3	3,9	10,2	24,6
13 – 24		3 945	5 926	391	937	29,7	55,3	15,9	45,3
25 – 36		2 394	1 794	391	272	18,0	16,7	15,9	13,1
37 – 48		1 437	715	268	78	10,8	6,7	10,9	3,8
49 – 60		973	281	261	63	7,3	2,6	10,6	3,0
61 a více		2 779	1 590	893	210	20,9	14,8	36,4	10,1
Celkem		13 302	10 722	2 453	2 070	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2005	1 505	752	226	470	11,2	6,5	10,0	30,0
13 – 24		4 310	5 937	327	599	32,0	51,5	14,4	38,2
25 – 36		2 643	2 959	336	175	19,6	25,7	14,8	11,2
37 – 48		1 427	560	272	112	10,6	4,9	12,0	7,1
49 – 60		963	578	189	63	7,1	5,0	8,3	4,0
61 a více		2 624	740	920	150	19,5	6,4	40,5	9,6
Celkem		13 472	11 526	2 270	1 569	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2006	1 318	588	164	401	10,0	5,8	9,7	22,7
13 – 24		4 314	4 681	272	794	32,6	46,5	16,1	44,9
25 – 36		2 960	2 272	322	249	22,4	22,6	19,1	14,1
37 – 48		1 707	1 254	196	86	12,9	12,5	11,6	4,9
49 – 60		854	390	151	54	6,4	3,9	9,0	3,1
61 a více		2 077	885	582	186	15,7	8,8	34,5	10,5
Celkem		13 230	10 070	1 687	1 770	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2007	1 741	616	165	412	10,3	3,4	9,5	22,3
13 – 24		5 712	10 477	322	608	33,6	57,6	18,5	32,9
25 – 36		3 693	4 863	309	207	21,7	26,8	17,8	11,2
37 – 48		2 135	1 169	251	247	12,6	6,4	14,5	13,4
49 – 60		1 142	177	170	131	6,7	1,0	9,8	7,1
61 a více		2 565	869	518	242	15,1	4,8	29,9	13,1
Celkem		16 988	18 171	1 735	1 847	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2008	1 918	502	152	391	9,8	4,0	8,9	21,9
13 – 24		6 869	7 029	286	594	35,0	56,2	16,7	33,2
25 – 36		4 286	3 290	266	301	21,9	26,3	15,5	16,8
37 – 48		2 282	970	236	260	11,6	7,8	13,8	14,6
49 – 60		1 456	362	179	97	7,4	2,9	10,5	5,4
61 a více		2 800	344	591	145	14,3	2,8	34,6	8,1
Celkem		19 611	12 497	1 710	1 788	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2009	1 806	536	140	345	9,5	3,9	9,2	20,3
13 – 24		5 796	7 993	220	664	30,3	58,1	14,4	39,1
25 – 36		4 534	3 103	245	292	23,7	22,5	16,0	17,2
37 – 48		2 474	838	204	96	12,9	6,1	13,3	5,7
49 – 60		1 459	522	157	105	7,6	3,8	10,3	6,2
61 a více		3 055	774	562	195	16,0	5,6	36,8	11,5
Celkem		19 124	13 766	1 528	1 697	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2010	1 528	262	165	336	7,7	2,4	11,6	23,3
13 – 24		5 277	4 060	229	438	26,7	37,2	16,1	30,3
25 – 36		4 678	3 785	184	306	23,7	34,7	12,9	21,2
37 – 48		3 126	1 342	179	128	15,8	12,3	12,6	8,9
49 – 60		1 716	971	120	44	8,7	8,9	8,4	3,0
61 a více		3 435	492	546	193	17,4	4,5	38,4	13,4
Celkem		19 760	10 912	1 423	1 445	100,0	100,0	100,0	100,0
Do 12	2011	1 686	200	139	319	9,7	3,1	11,2	20,2
13 – 24		4 223	2 304	192	502	24,3	35,5	15,4	31,8
25 – 36		4 139	2 270	164	339	23,8	35,0	13,2	21,5
37 – 48		2 667	916	145	126	15,3	14,1	11,7	8,0
49 – 60		1 658	349	88	52	9,5	5,4	7,1	3,3
61 a více		3 012	448	516	241	17,3	6,9	41,5	15,3
Celkem		17 385	6 487	1 244	1 579	100,0	100,0	100,0	100,0

Struktura bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (bez nástavby a přístavby) v letech 1997-2011 podle doby výstavby je znázorněna v grafech 14 a 15. Pro mezikrajské hodnocení délky bytové výstavby je pro lepší srovnatelnost jednotlivých krajů zvolen v tabulce 64 místo jednotlivých let úhrn celého období 1997-2011.

Tab. 64 Doba výstavby domů a bytů dokončených v období 1997-2011 podle druhu objektů a podle krajů

Kraj	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
Hl.m. Praha	35	34	45	25	11,7	12,2	22,7	8,3
Středočeský	39	27	60	28	15,7	5,4	36,0	10,8
Jihočeský	48	28	58	29	23,6	5,0	32,4	10,1
Plzeňský	48	27	60	26	22,5	9,0	32,0	9,6
Karlovarský	42	28	53	27	18,8	6,3	31,5	12,3
Ústecký	44	40	57	23	18,8	14,1	33,6	7,0
Liberecký	45	37	62	30	21,5	10,4	35,8	12,7
Královéhradecký	46	26	61	23	20,9	4,1	34,2	7,1
Pardubický	42	25	58	22	17,2	2,1	31,8	4,7
Vysočina	51	30	58	23	25,0	4,9	32,4	7,0
Jihomoravský	48	29	57	25	22,7	6,5	32,5	6,3
Olomoucký	46	31	59	24	21,5	9,8	34,8	8,0
Zlínský	58	30	65	31	29,1	7,6	39,6	14,8
Moravskoslezský	41	36	59	26	17,1	16,7	34,0	10,2
ČR celkem	44	30	59	26	19,7	8,2	33,9	8,5

Rodinné domy dokončené v posledních 15 letech byly v nejkratší době postaveny v hlavním městě Praze (v průměru za necelé tři roky), kde se nejvíce uplatňovala zakázková výstavba rodinných domů prostřednictvím stavebních firem. Pouze 11,7 % bytů v nových rodinných domech dokončených v hlavním městě bylo postaveno za dobu delší než 5 let. V pořadí dalším kraji (Středočeskému) trvala výstavba nových rodinných domů v průměru o čtyři měsíce déle než v Praze. Na druhé straně téměř pět let byly v průměru stavěny nové rodinné domy ve Zlínském kraji, kde je možné předpokládat převažující svépomocnou výstavbu pro potřeby dalších členů vlastní rodiny a případné odkládání kolaudace.

Mezikrajské diference ukazatele průměrné doby výstavby bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům nejsou příliš významné. Výrazně kratší dobu jsou stavěny tyto byty pouze v hlavním městě Praze, kde jejich výstavba trvala v průměru 45 měsíců. Ve většině ostatních krajů se pohyboval ukazatel mezi 4,5 a 5 roky, pouze v Královéhradeckém a zejména ve Zlínském kraji trvala výstavba nástavbových a přístavbových bytů déle než pět let.

Bytové domy dokončené v období 1997-2011 měly nejkratší dobu výstavby v Pardubickém kraji, kde byly stavěny v průměru za dva roky. Proti tomu nejdelší doba výstavby bytových domů byla zjištěna v Ústeckém (40 měsíců), Libereckém a v Moravskoslezském kraji. Ve strukturálně postižených regionech severních Čech a severní Moravy se mohl útlum bytové výstavby projevit i v zakonzervování četných staveb bytových domů na několik let. Občas se zde dokonce dokončovaly i bytové domy zahájené před rokem 1990. Výrazné jsou rozdíly mezi kraji v podílu bytů dokončených za 61 a více měsíců u bytových domů. Zatímco v Moravskoslezském kraji bylo takto dlouho stavěna šestina všech dokončených bytů v bytových domech, v Pardubickém kraji tak dlouhou dobu výstavby vykazovala pouze dvě procenta bytů.

Průměrná doba výstavby bytů dokončených formou nástavby a přístavby k bytovým domům činila na republikové úrovni v průměru patnáctiletého období 26 měsíců, přičemž srovnatelná (mezi 22 a 31 měsíci) byla ve všech krajích. Ve Zlínském, Libereckém, Karlovarském, Středočeském, Moravskoslezském a Jihočeském kraji se touto formou stavělo déle než pět let ve více než desetině bytů.

Kapitolu o průměrné době výstavby ukončíme pohledem na rozrůznění délky výstavby čtyř základních druhů budov po velikostní škále obcí. (Tab. 65)

Tab. 65 Doba výstavby domů a bytů dokončených v období 1997-2011 podle druhu objektů a podle velikostních skupin obcí

Kraj	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	K bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
Do 500	53	39	70	38	27,7	10,4	42,2	18,9
500 - 999	49	34	68	35	23,4	8,0	40,7	16,6
1 000 - 1 999	45	30	60	29	20,7	10,2	36,2	8,9
2 000 - 4 999	43	27	58	26	18,5	5,2	32,7	8,9
5 000 - 9 999	41	25	60	22	17,4	4,1	34,0	6,5
10 000 – 19 999	40	29	52	24	16,4	6,9	27,6	6,8
20 000 – 49 999	43	30	53	26	18,6	6,7	29,4	9,2
50 000 – 99 999	35	29	47	26	12,0	7,1	22,1	9,1
100 000 a více	36	33	47	25	12,3	10,6	23,7	7,8
ČR celkem	44	30	59	26	19,7	8,2	33,9	8,5

U rodinných domů dokončených v průběhu let 1997-2011 platí, že s rostoucí velikostí obce klesá průměrná doba výstavby a také podíl bytů stavěných déle než 5 let, s jedinou výjimkou, kterou představují města s 20-50 tis. obyvateli, kde se v průměru stavělo déle než ve městech s 10-20 tis. obyvateli. Jestliže v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli byly v patnáctiletém průměru rodinné domy dokončovány za 53 měsíců, ve městech s 50 tis. a více obyvateli netrvala jejich stavba ani tři roky.

Zkracování průměrné doby výstavby s velikostí obce je patrné také u bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům, jen její snižování po velikostní škále obcí není plynulé.

Průměrná doba výstavby bytových domů klesá od nejmenších obcí po velikostní kategorii obcí s 5-10 tis. obyvateli, poté opět roste. Na venkově působí na prodlužování výstavby omezené finanční prostředky, kterými disponují menší stavební firmy, ve velkoměstech zase vyšší podíl nadstandardních staveb.

Co se týká délky výstavby bytů dokončených formou nástavby a přístavby k bytovým domům, pak se výrazně oddělují obce s méně než 1 tis. obyvateli, kde byly tyto stavby realizovány přibližně o rok déle (z důvodu uvedeného u nových bytových domů) než v ostatních velikostních skupinách obcí, kde jsou rozdíly minimální.

POŘIZOVACÍ HODNOTY DOMŮ A BYTŮ

Velmi významnou kvalitativní charakteristikou dokončených bytů sledovaných výkazem Stav 7-99 je pořizovací hodnota, která je udávána za celou stavbu. Dle metodických vysvětlivek se pod tímto pojmem rozumí celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie), u nástaveb, přístaveb nebo vestaveb pouze náklady na realizaci těchto změn stavby (tedy bez hodnoty stávající stavby). Do celkové pořizovací hodnoty domů nepatří cena za stavební pozemek.

Pořizovací hodnoty domů a bytů podle druhů budov

Nové byty představují značné národní bohatství. Pořizovací hodnotu dokončených domů a bytů vyčíslují stavebníci, resp. investoři. Celková pořizovací hodnota všech dokončených staveb pro bydlení (rodinné a bytové domy včetně nástaveb a přístaveb) v období 1997-2010 stále rostla a v posledním roce tohoto období byla 95,8 mld. Kč, tedy o 3,5 mld. Kč (3,8 %) vyšší než v předchozím roce 2009. Rok 2011 naproti tomu zaznamenal výrazný propad jak v počtu dokončených bytů, tak v celkové pořizovací hodnotě staveb pro bydlení, a to na 73,8 mld. Kč, tedy o 22,0 mld. Kč (23 %) méně.

Nejvyšší pořizovací hodnotu v roce 2011 měly dokončené rodinné domy (56,65 mld. Kč, rok předtím 63,5 mld. Kč), následované bytovými domy (13,25 mld. Kč, rok předtím 28,1 mld. Kč). Hodnota nástaveb a přístaveb k rodinným domům činila 1,67 mld. Kč (rok předtím 1,85 mld. Kč) a nástaveb a přístaveb k bytovým domům 2,41 mld. Kč (rok předtím 2,35 mld. Kč; pořizovací hodnota tohoto druhu bytů jediná vzrostla).

Pro úplnost lze dodat, že pořizovací hodnota bytů v domovu-penzionu nebo domovu pro seniory byla 0,35 mld. Kč (rok předtím 1,46 mld. Kč), bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor 1,41 mld. Kč (rok předtím 1,47 mld. Kč).

Pořizovací hodnota všech dokončených bytových budov ve všech druzích staveb byla tedy 75,59 mld. Kč (rok předtím 98,76 mld. Kč) a když k tomu připočteme byty v nebytových budovách (0,76 mld. Kč, rok předtím 1,1 mld. Kč), činila celková pořizovací hodnota všech bytových budov a bytů v nebytových budovách pouze 76,35 mld. Kč (rok předtím 99,81 mld. Kč (o 23,46 mld., čili o 23,5 % méně než v roce 2010).

Pro hodnocení vývoje pořizovacích hodnot jsou ale rozhodujícími ukazateli průměrná pořizovací hodnota na jeden byt, na 1 m² obytné plochy, na 1 m² užitkové plochy a na 1 m³ kubatury domu.

Po celé období 1997-2011 (a to včetně roku 2011) je patrná tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů na výstavbu nových rodinných domů (s výjimkou přechodné stagnace v roce 2000). V roce 2011 činila průměrná pořizovací hodnota bytu v novém rodinném domě 3 249 tis. Kč, ve srovnání s rokem 1997 byla tedy přesně o polovinu vyšší.

U nových bytových domů po skokovém nárůstu v roce 1998 měl tento ukazatel v dalších letech kolísavý vývoj s mírně vzestupnou tendencí, s výjimkou roku 2010 (2 576 tis. Kč), kdy došlo k prudkém nárůstu o více než 0,5 mil. Kč vůči předchozímu roku 2009 2 038 tis. Kč). V roce 2011 průměrná hodnota opět poklesla na úroveň o něco málo vyšší než byla v roce 2009, konkrétně 2 043 tis. Kč. Stále je to téměř 2x tolik, kolik byla hodnota v roce 1997.

V porovnání s novými rodinnými domy bylo možno v úhrnu let 1997-2011 pořídit nový byt v bytovém domě v průměru o 40 % levněji, v roce 2011 o 15 % levněji.

Tab. 66 Průměrná pořizovací hodnota bytů dokončených v letech 1997 - 2011 a v průměru let 1997-2001, 2002-2006, 2007-2011 a 1997-2011 podle druhu budov

Rok	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na			Počet bytů	Průměrná hodnota na		
			1 m ³ kubatury	1 m ² obytné plochy bytů	1 m ² užitkové plochy bytů		1 byt (v tis. Kč)	1 m ² obytné plochy bytů (v Kč)	1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)
Rodinné domy						Nástavby a přístavby k rodinným domům			
1997	6 509	2 144	2 485	23 109	14 100	2 073	684	11 288	7 340
1998	8 336	2 305	2 637	23 913	14 894	2 334	729	11 645	7 735
1999	9 238	2 403	2 694	24 899	15 158	2 539	766	12 025	7 884
2000	10 466	2 388	2 714	24 654	15 364	2 911	795	12 582	8 324
2001	10 693	2 406	2 851	24 993	15 856	2 948	836	13 021	8 567
2002	11 716	2 516	3 038	25 944	16 447	2 957	877	13 642	9 081
2003	11 397	2 613	3 214	27 041	17 109	2 486	890	13 726	9 144
2004	13 302	2 713	3 410	27 960	17 910	2 453	906	13 869	9 331
2005	13 472	2 742	3 496	27 942	18 800	2 270	979	14 826	10 105
2006	13 230	2 849	3 743	29 090	19 946	1 687	1 062	15 160	10 600
2007	16 988	2 906	3 936	29 915	20 553	1 735	1 101	15 932	11 266
2008	19 611	3 088	4 221	32 058	22 244	1 710	1 224	17 315	11 925
2009	19 124	3 122	4 345	33 072	22 884	1 528	1 265	17 579	12 425
2010	19 760	3 214	4 310	33 762	23 674	1 423	1 303	18 256	12 981
2011	17 385	3 249	4 373	34 515	24 172	1 244	1 345	18 967	13 234
1997-2001	45 242	2 345	2 694	24 433	15 170	12 805	769	12 202	8 032
2002-2006	63 117	2 693	3 387	27 657	18 078	11 853	932	14 164	9 563
2007-2011	92 868	3 119	4 242	32 681	22 711	7 640	1 239	17 508	12 292
1997-2011	201 227	2 811	3 584	29 235	19 407	32 298	940	14 270	9 634
Bytové domy						Nástavby a přístavby k bytovým domům			
1997	4 568	1 083	3 058	23 542	16 332	2 009	950	19 230	12 985
1998	6 827	1 464	3 526	27 688	19 898	2 530	935	19 044	12 812
1999	6 598	1 373	3 460	26 902	19 555	2 506	1 060	21 311	14 221
2000	5 926	1 285	3 607	28 470	18 984	2 339	1 026	21 260	14 395
2001	5 912	1 422	3 695	29 629	20 930	1 874	1 155	22 291	14 933
2002	6 393	1 234	3 522	28 245	20 193	1 737	1 201	22 343	15 320
2003	7 720	1 459	3 946	29 575	21 597	1 454	1 135	20 443	14 299
2004	10 722	1 424	3 997	29 982	21 360	2 070	1 184	23 839	16 654
2005	11 526	1 575	4 729	31 252	23 738	1 569	1 319	24 256	17 078
2006	10 070	1 664	4 516	33 133	24 471	1 770	1 350	25 035	18 671
2007	18 171	1 646	4 755	32 441	24 675	1 847	1 468	26 639	19 653
2008	12 497	1 889	4 820	34 995	26 518	1 788	1 513	28 862	21 121
2009	13 766	2 038	5 350	39 111	29 504	1 697	1 561	29 514	21 022
2010	10 912	2 576	5 559	46 812	35 197	1 445	1 625	30 455	22 483
2011	6 487	2 043	4 937	39 833	30 063	1 579	1 525	31 600	22 777
1997-2001	29 831	1 342	3 493	27 430	19 323	11 258	1 021	20 597	13 848
2002-2006	46 431	1 493	4 211	30 732	22 536	8 600	1 238	23 262	16 432
2007-2011	61 833	1 988	5 086	37 860	28 638	8 356	1 535	29 235	21 291
1997-2011	138 095	1 682	4 459	33 365	24 605	28 214	1 239	24 040	16 807

Průměrná pořizovací hodnota jednoho bytu dokončeného formou nástavby, přístavby nebo vestavby k rodinnému domu činila v celém období 30 %, v roce 2011 60 % hodnoty novostavby rodinného domu, což je pochopitelné vzhledem k podstatně menší rozloze stavěných bytů, zároveň je však třeba zdůraznit, že do nižších nákladů na nástavbové a přístavbové byty se výrazně promítá i skutečnost, že zde odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí. Byty dokončené v nástavbách a přístavbách k bytovým domům jsou v průměru let 1997-2011 o čtvrtinu levnější ve srovnání s byty dokončenými v novostavbách bytových domů (z důvodů uvedených výše), zároveň však byl téměř o třetinu nákladnější než průměrný nástavbový byt v rodinném domě, a to přes podstatně menší plošnou velikost těchto bytů. (Tab. 66).

Jelikož údaj o průměrné pořizovací hodnotě jednoho bytu zastírá rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých bytů či domů, je pro posouzení vývoje cen výstavby objektivnější přepočíst celkovou pořizovací hodnotu na plošnou, popř. objemovou jednotku nového bytu. Pořizovací hodnota za 1 m³ kubatury, která je důležitým ekonomickým ukazatelem pro stavebníky, rostla od roku 1997 u rodinných domů rychleji než průměrné náklady na pořízení jednoho bytu. Během 15 let se ukazatel u rodinných domů zvýšil více než o tři čtvrtiny (přes mírný pokles v roce 2010, který byl ale v roce 2011 vyrovnán). Cena 1 m² obytné plochy rodinných domů vzrostla ve srovnání s počátkem sledovaného období o 49 %. Cena 1 m² užitkové plochy vzrostla od roku 1997 o 80 %.

Vývoj průměrné pořizovací hodnoty objemových a plošných jednotek bytů dokončených v nových bytových domech měl přes kolísavý vývoj ještě až do roku 2010 progresivnější trend než v případě nových rodinných domů, zároveň jsou takto měřené nové byty oceněny znatelně výše než v rodinných domech. V roce 2010 měl 1 m² obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech pořizovací hodnotu 46 812 Kč (stál tedy o 7 700 Kč více než v předchozím roce 2009), 1 m² užitkové plochy bytů byl ohodnocen na 35 197 Kč (o 5 700 Kč více než v roce 2009). Rok 2011 zaznamenal propad nejen celkového počtu dokončených bytů, ale i průměrných charakteristik. V roce 2011 měl 1 m² obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech pořizovací hodnotu 39 833 Kč (stál tedy o 6 979 Kč méně než v předchozím roce 2010), 1 m² užitkové plochy bytů byl ohodnocen na 30 063 Kč (o 5 134 Kč méně než v roce 2010). Znamená to, že výrazné snížení počtu dokončených bytů v bytových domech bylo způsobeno tím, že se nerealizovaly dražší stavby.

V průměru patnáctiletého období se z pohledu pořizovací hodnoty užitkové plochy stavělo v nových bytových domech o čtvrtinu draže než v domech rodinných. Vzhledem k tomu, že ukazatel průměrné hodnoty 1 m² obytné plochy byl vyšší pouze o 14 %, znamená to, že v bytových domech se ve srovnání s rodinnými domy výrazně prodražila především výstavba vedlejších prostorů nesloužících k bydlení. Ukazatel pořizovací hodnoty za 1 m³ kubatury dosáhl v posledním roce sledovaného období hladiny 4 937 Kč na jednotku objemové velikosti bytu, což bylo méně než v předchozím roce 2010 (5 559 Kč), ale stále ještě o více než 60 % než ve výchozím roce 1997.

Na závěr republikové analýzy pořizovacích hodnot bytů postavených v letech 1997-2011 je zkoumán vliv velikosti stavebního pozemku na pořizovací hodnotu dokončených domů. Tuto analýzu má smysl provádět jen u rodinných domů, které jsou si rozlohou vlastní stavby i pozemku podstatně více podobné, na rozdíl od bytových domů, kde je mnohem významnější počet podlaží. Tabulka 67 uvádí pořizovací hodnoty jednoho nového rodinného domu podle intervalů velikosti stavebního pozemku rodinných domů v letech 1997-2011.

Po celé patnáctileté období platilo, že s rostoucí velikostí stavebního pozemku se převážně zvyšuje i průměrná pořizovací hodnota jednoho domu. Tato závislost je pravidelně narušována jen u stavebních pozemků s velikostí od 500 do 600 m² (v posledních čtyřech letech byly nejlevnější rodinné domy stavěny právě na pozemcích této velikosti). Je to zřejmě tím, že menší pozemky jsou tam, kde jsou pozemky drahé (např. v Praze) a kde jsou současně drahé i domy. Naproti tomu je zcela logické, že na největších pozemcích se stavěly nejdražší domy.

Tab. 67 Pořizovací hodnota rodinných domů dokončených v letech 1997-2011 podle velikosti stavebních pozemků

Rok, období	Velikost stavebních pozemků (v m ²)								
	Do 400	401-500	501-600	601-700	701-800	801-900	901-1 000	1 001 a více	Celkem
	Průměrná hodnota 1 domu (v tis. Kč)								
1997	2 009	2 153	2 250	2 509	2 211	2 344	2 663	2 717	2 357
1998	2 158	2 422	2 124	2 587	2 425	2 660	2 708	2 934	2 517
1999	2 252	2 391	2 290	2 418	2 495	2 834	2 825	3 150	2 624
2000	2 169	2 353	2 161	2 420	2 540	2 766	2 860	3 082	2 576
2001	2 143	2 405	2 346	2 443	2 581	2 619	2 833	2 969	2 580
2002	2 314	2 465	2 441	2 674	2 640	2 725	2 871	2 976	2 678
2003	2 306	2 478	2 461	2 641	2 719	2 884	2 897	3 114	2 764
2004	2 524	2 704	2 611	2 773	2 821	2 764	2 953	3 076	2 845
2005	2 447	2 516	2 593	2 763	2 882	2 871	3 022	3 130	2 879
2006	2 722	2 795	2 751	2 851	2 940	2 972	2 998	3 166	2 970
2007	2 769	2 817	2 784	2 932	2 970	3 042	3 001	3 228	3 017
2008	3 055	3 031	2 983	3 047	3 137	3 197	3 133	3 384	3 199
2009	2 987	3 131	2 949	3 180	3 211	3 302	3 239	3 423	3 255
2010	3 146	3 114	3 040	3 102	3 211	3 275	3 306	3 539	3 321
2011	3 103	3 073	3 048	3 196	3 252	3 342	3 303	3 606	3 353
1997-2001	2 160	2 342	2 206	2 478	2 435	2 675	2 778	3 003	2 534
2002-2006	2 460	2 595	2 565	2 746	2 809	2 849	2 956	3 098	2 817
2007-2011	3 004	3 038	2 966	3 092	3 161	3 237	3 203	3 425	3 225
1997-2011	2 605	2 756	2 643	2 861	2 919	3 028	3 067	3 245	2 967

Pořizovací hodnoty bytů podle druhu budovy a podle krajů

Náklady na výstavbu nových bytů jsou poměrně značně územně diferencované, a to ve všech druzích budov. Většinou výše pořizovacích hodnot jednotlivých obytných staveb (to se týká zvláště výstavby rodinných domů) odráží formu výstavby. Zakázková výstavba prostřednictvím stavebních firem bývá pochopitelně výrazně dražší než dům stavěný vlastními silami. Tabulka 68 zachycuje vývoj průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (včetně nástavěb a přístavěb) v jednotlivých krajích České republiky.

Jak již bylo výše uvedeno, ukazatel průměrné pořizovací hodnoty jednotky užitkové plochy bytu dokončeného v novém rodinném domě od roku 1997 celostátně plynule roste (včetně roku 2011). Jeho vývoj v jednotlivých krajích v průběhu patnáctiletého období však byl různorodý, nicméně po celé období zůstává nejdražším krajem hlavní město. V patnáctiletém úhrnu se staví hned po Praze nejdražší v jejím zázemí, které je zde vymezeno Středočeským krajem, a ještě více v Karlovarském kraji, zřejmě vzhledem k lázeňskému charakteru tohoto regionu a z toho plynoucí atraktivitě pro výstavbu rodinných domů pro některé cizí občany (pouze v těchto třech krajích byla v hodnoceném patnáctiletém období překročena hranice 20 tis. Kč na jednotku užitkové plochy). Naopak nejlevnější byty se stavěly v krajích Zlínském a Olomouckém. Rozložení nejlevnější výstavby do moravského regionu rovněž nepřekvapuje z toho důvodu, že právě na Moravě je rozšířenější svépomocná výstavba, mj. též vzhledem k nižší kupní síle místních obyvatel.

Co se týká pořizovacích hodnot bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům, v období 1997-2011 byly nejvyšší náklady na pořízení 1 m² užitkové plochy bytů vedle hlavního města Prahy také v Karlovarském a ve Středočeském kraji, kde byla společně s Jihomoravským a Plzeňským krajem překročena hranice 10 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy. Rozdíly mezi zbývajícími kraji jsou malé, nicméně

zřetelně se vyčleňuje Zlínský kraj s nejlevnější výstavbou, ani 9 tis. Kč také nebylo třeba k pořízení 1 m² užité plochy bytů dokončených v Olomouckém a Moravskoslezském kraji.

Tab. 68 Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užité plochy bytů dokončených v letech 1997-2011 podle druhu budovy a podle krajů ČR

Kraj	Období, rok								Období, rok							
	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2008	2009	2010	2011	1997-2001	2002-2006	2007-2011	1997-2011	2008	2009	2010	2011
	Rodinné domy								Nástavby a přístavby k rodinným domům							
Hl.m. Praha	21 288	23 029	30 313	24 867	33 621	28 921	30 138	31 835	12 351	13 305	15 353	13 265	14 911	16 032	14 815	19 265
Středočeský	16 981	20 174	24 183	21 472	23 644	24 723	25 192	25 489	8 568	10 347	13 314	10 489	14 594	13 100	13 775	13 825
Jihočeský	14 154	17 059	20 914	18 202	19 501	21 060	23 316	22 706	8 208	10 287	12 086	9 990	12 305	12 596	11 940	12 112
Plzeňský	15 294	18 156	22 031	19 104	21 091	21 725	22 726	23 136	8 049	10 570	12 104	10 085	12 254	11 549	12 777	12 372
Karlovarský	16 048	19 358	25 557	21 237	24 707	25 339	25 739	28 880	9 310	10 823	12 389	10 531	11 940	14 652	14 515	12 832
Ústecký	15 272	17 401	22 131	19 127	21 145	22 204	22 607	23 649	7 132	8 972	12 348	9 026	9 839	11 892	13 326	12 791
Liberecký	15 083	17 570	23 224	19 423	22 639	23 932	24 235	24 003	8 068	8 930	12 201	9 700	11 936	11 527	12 834	13 881
Královéhradecký	13 705	16 672	20 946	17 742	19 560	20 907	22 281	23 563	7 715	10 003	12 341	9 731	11 515	10 529	13 413	15 545
Pardubický	13 177	16 207	21 444	17 970	20 621	21 719	22 878	22 931	7 875	8 644	11 574	9 085	10 787	11 923	13 528	12 026
Vysočina	14 294	16 686	19 901	17 578	19 304	19 583	20 552	21 234	8 076	9 350	13 449	9 783	11 960	13 825	14 454	15 903
Jihomoravský	14 490	17 245	21 770	18 440	20 698	22 350	22 919	22 988	8 512	10 055	12 970	10 316	12 261	13 197	12 980	14 802
Olomoucký	12 674	15 589	20 947	16 985	20 059	21 249	22 065	22 567	7 097	8 637	11 960	8 598	11 678	13 273	11 469	12 488
Zlínský	11 877	15 233	20 461	16 096	19 901	20 926	21 407	21 895	6 848	8 626	11 351	8 406	10 770	12 068	12 616	9 777
Moravskoslezský	13 668	16 469	22 549	18 531	21 661	22 842	23 792	24 455	7 334	8 406	10 290	8 431	9 636	10 432	11 481	11 016
Česká republika	15 170	18 078	22 711	19 407	22 244	22 884	23 674	24 172	8 032	9 563	12 292	9 634	11 925	12 425	12 981	13 234
	Bytové domy								Nástavby a přístavby k bytovým domům							
Hl.m. Praha	24 480	26 326	32 817	29 135	30 312	33 522	43 268	36 932	16 180	20 486	26 267	20 885	26 450	26 875	25 847	28 861
Středočeský	20 725	22 227	28 742	25 499	31 974	28 545	30 431	25 052	13 236	14 905	21 433	16 947	20 103	19 325	23 422	22 586
Jihočeský	17 068	18 216	23 392	19 902	22 790	23 272	28 262	23 710	12 500	14 939	18 417	14 580	20 834	14 092	24 102	15 722
Plzeňský	14 313	18 372	23 517	19 645	21 845	22 202	30 864	28 464	12 170	14 992	17 326	14 628	15 507	18 307	17 134	20 585
Karlovarský	16 082	19 983	35 789	25 000	27 137	23 353	41 365	39 743	11 382	12 867	14 152	12 424	18 249	19 385	18 554	12 346
Ústecký	16 517	21 162	19 407	18 797	18 018	19 037	18 508	23 996	14 453	12 052	15 498	14 153	10 496	18 293	15 396	15 152
Liberecký	20 405	24 034	27 417	24 455	24 160	27 345	32 147	27 456	12 244	10 201	16 882	12 503	23 346	14 245	12 860	17 556
Královéhradecký	18 310	22 268	21 622	20 857	15 077	23 978	26 289	34 142	14 096	14 146	20 045	15 849	15 430	16 676	19 552	21 397
Pardubický	15 855	18 779	22 477	18 838	24 190	20 761	19 859	22 219	13 285	14 741	19 759	15 245	15 727	21 747	20 304	27 980
Vysočina	14 731	17 497	28 330	21 000	29 349	31 015	28 720	20 657	12 346	11 005	17 592	13 050	19 197	22 241	17 083	16 547
Jihomoravský	17 183	18 540	23 841	21 046	22 991	25 595	22 414	25 863	12 955	15 602	18 389	15 428	17 530	17 665	19 925	20 809
Olomoucký	16 065	18 846	22 995	19 553	21 816	23 080	26 807	27 980	13 158	12 351	19 392	14 179	15 746	20 103	19 664	24 076
Zlínský	13 957	18 530	25 302	19 227	25 058	26 904	27 368	28 199	13 325	14 344	20 656	15 816	13 185	21 923	29 068	19 065
Moravskoslezský	15 943	20 463	30 445	23 474	24 395	30 676	33 472	23 051	13 702	11 663	14 689	13 365	19 758	15 619	12 853	14 257
Česká republika	19 323	22 536	28 638	24 605	26 518	29 504	35 197	30 063	13 848	16 432	21 291	16 807	21 121	21 022	22 483	22 777

V bytových domech pořizovací náklady na jednotku užité plochy vzhledem k omezenému počtu bytů dokončených v některých letech v jednotlivých krajích v některých případech meziročně výrazně kolísají, nicméně celkově většinou výrazně rostou. V roce 2010 se již ve dvou krajích (v hl.m. Praze a v Karlovarském kraji) pořizovaly dokončené byty v průměru dražší než za 40 tis. Kč na 1 m² užité plochy. V roce 2011 tyto hodnoty poklesly, ale stále byly v těchto dvou krajích nejvyšší (přes 35 tis. Kč). V úhrnu patnáctiletého období se dostává na čelní pozici Praha a Středočeský kraj, třetí nejnákladnější výstavba bytových domů probíhá v Libereckém kraji. Naopak nejnižší náklady na pořízení jednoho metru čtverečního užité plochy bytů byly vyčísleny v letech 1997-2011 v Ústeckém, Pardubickém a ve Zlínském kraji.

Také vývoj pořizovacích hodnot 1 m² užité plochy bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům měl v řadě krajů silně kolísavý charakter, opět vzhledem k omezenému počtu bytů v některých krajích, kde jedna nestandardní stavba může výslednou hodnotu značně ovlivnit. Nejdražší nástavby a přístavby k bytovým domům se v průměru celého období stavěly opět v Praze a jejím zázemí, tj. ve Středočeském kraji, nejlevnější pak v Karlovarském a také Libereckém kraji

Porovnání struktury dokončených bytů podle intervalů pořizovacích hodnot 1 m² užité plochy bytů dokončených v letech 2010 a 2011 v rodinných a v bytových domech je provedeno v tabulce 69. Pro zjednodušení bylo zvoleno rozdělení dokončených bytů na tři makroskupiny. Největší pozornost věnujeme bytům v nejnižší cenové kategorii (do 14 tis. Kč za 1 m² užité plochy) a nákladněji pořízeným bytům (s více než 26 tis. Kč za jednotku užité plochy).

Tab. 69 Struktura bytů dokončených v rodinných a v bytových domech¹⁾ v letech 2010 a 2011 podle intervalů pořizovacích hodnot 1 m² užitkové plochy bytů a podle krajů

Kraj	Počet dokončených bytů s intervaly pořizovacích hodnot 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)											
	rodinné domy ¹⁾						bytové domy ¹⁾					
	absolutně			v procentech			absolutně			v procentech		
	Do 14 000	14 000-25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000-25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000-25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000-25 999	26 000 a více
	2010											
Hl.m. Praha	13	234	419	2,0	35,1	62,9	0	899	3776	0,0	19,2	80,8
Středočeský	172	2642	2292	3,4	51,7	44,9	13	371	1010	0,9	26,6	72,5
Jihočeský	82	767	506	6,1	56,6	37,3	0	111	173	0,0	39,1	60,9
Plzeňský	93	698	403	7,8	58,5	33,8	15	61	225	5,0	20,3	74,8
Karlovarský	15	235	229	3,1	49,1	47,8	0	19	275	0,0	6,5	93,5
Ústecký	87	463	310	10,1	53,8	36,0	0	62	0	0,0	100,0	0,0
Liberecký	37	451	318	4,6	56,0	39,5	0	48	178	0,0	21,2	78,8
Královéhradecký	60	599	275	6,4	64,1	29,4	87	218	265	15,3	38,2	46,5
Pardubický	87	632	397	7,8	56,6	35,6	56	196	0	22,2	77,8	0,0
Vysočina	120	744	261	10,7	66,1	23,2	0	136	240	0,0	36,2	63,8
Jihomoravský	203	1290	793	8,9	56,4	34,7	390	517	514	27,4	36,4	36,2
Olomoucký	58	605	274	6,2	64,6	29,2	0	217	233	0,0	48,2	51,8
Zlínský	127	602	268	12,7	60,4	26,9	4	61	78	2,8	42,7	54,5
Moravskoslezský	137	994	768	7,2	52,3	40,4	0	77	387	0,0	16,6	83,4
ČR celkem	1291	10956	7513	6,5	55,4	38,0	565	2993	7354	5,2	27,4	67,4
	2011											
Hl.m. Praha	10	168	379	1,8	30,2	68,0	15	719	1590	0,6	30,9	68,4
Středočeský	138	2 277	2 048	3,1	51,0	45,9	0	744	297	0,0	71,5	28,5
Jihočeský	57	712	430	4,8	59,4	35,9	12	443	172	1,9	70,7	27,4
Plzeňský	73	563	344	7,4	57,4	35,1	0	84	173	0,0	32,7	67,3
Karlovarský	11	164	258	2,5	37,9	59,6	0	26	83	0,0	23,9	76,1
Ústecký	55	429	307	7,0	54,2	38,8	0	95	16	0,0	85,6	14,4
Liberecký	39	340	267	6,0	52,6	41,3	0	64	113	0,0	36,2	63,8
Královéhradecký	50	549	354	5,2	57,6	37,1	0	42	53	0,0	44,2	55,8
Pardubický	68	525	289	7,7	59,5	32,8	0	173	28	0,0	86,1	13,9
Vysočina	101	612	284	10,1	61,4	28,5	0	146	6	0,0	96,1	3,9
Jihomoravský	143	1 076	652	7,6	57,5	34,8	23	599	450	2,1	55,9	42,0
Olomoucký	65	495	276	7,8	59,2	33,0	0	87	39	0,0	69,0	31,0
Zlínský	92	491	255	11,0	58,6	30,4	0	70	51	0,0	57,9	42,1
Moravskoslezský	115	988	836	5,9	51,0	43,1	0	52	22	0,0	70,3	29,7
ČR celkem	1 017	9 389	6 979	5,8	54,0	40,1	50	3344	3093	0,8	51,5	47,7

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Největší podíl dokončených bytů v rodinných domech s pořizovacími náklady na jednotku užitkové plochy nižšími než 14 000 Kč byl v roce 2010 postaven ve Zlínském kraji (12,7 %). Zlínský kraj si podržel postavení kraje s nejlevnější výstavbou rodinných domů i v posledním roce 2011 (11,0 %). Také vývoj v posledním roce je potvrzení dlouhodobého trendu neustálého prodražování výstavby. Relativně nejmenší část nejlevnějších bytů byla tradičně postavena v posledních dvou letech v Praze (2,0 % v roce 2010, 1,8 % v roce 2011), v r. 2011 měl nízké hodnoty i Karlovarský a Středočeský kraj. V zázemí Prahy se rovněž staví pro obyvatelstvo vázané na hlavní město, a tak zde lze rovněž předpokládat vyšší podíl zakázkové výstavby rodinných domů, malý podíl nejlevnějších bytů v Karlovarském kraji vyplývá mimo jiné i z jeho speciálního charakteru. V posledních dvou letech se výrazně nejnákladněji stavělo v Praze, kde zhruba dvě třetiny byty byly dražší než 26 tis. Kč na m² užitkové plochy, naproti tomu kolem čtvrtinového podílu měly nejnákladnější byty již jen v kraji Vysočina.

Jelikož bytových domů dokončených v jednotlivých krajích je méně, setkáváme se zde již na úrovni krajů s prázdnými intervaly pořizovacích hodnot nových bytů, a to i v agregované podobě. V roce 2010 nedisponovalo žádnými mimořádně levně pořizovanými byty osm krajů (Jihočeský, Karlovarský, Ústecký, Liberecký, Olomoucký, Moravskoslezský a kraj Vysočina), v roce 2010 to pak bylo již 11 krajů ze 14. Naproti tomu žádné extrémně drahé byty se nestavěly v roce 2010 v Ústeckém kraji a Pardubickém kraji, v roce 2011 se takový případ nevyskytl (všechny kraje měly nějaký, alespoň minimální podíl v této kategorii). Největší podíl nejdražších bytů (více než 90 %) byl dokončen v roce 2010 v Karlovarském kraji, více než čtyři pětiny bytů to pak bylo v hlavním městě Praze a v Moravskoslezském kraji. V roce 2011 tyto hodnoty poklesly, největší podíl byl v Praze a Libereckém kraji (kolem dvou třetin bytů). Jinak se zde z důvodu malého počtu dokončených bytů projevuje značná meziroční skokovitost ukazatele pořizovacích hodnot 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v bytových domech.

Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů je sice neobjektivnějším a také nejčastěji používaným srovnávacím ukazatelem cenové úrovně výstavby v jednotlivých územně správních jednotkách, avšak teprve přepočet celkové hodnoty realizovaných staveb na počet domů, resp. bytů zpřesňuje představu o tom, jak nákladně se v kterých regionech stavějí konkrétní obytné budovy, popř. bytové jednotky.

Tab. 70 Průměrná pořizovací hodnota 1 rodinného domu a 1 bytu dokončeného v rodinném a v bytovém domě¹⁾ v letech 2008-2011 a v období 1997-2011 podle krajů

Kraj	Průměrná pořizovací hodnota (v tis. Kč)														
	jednoho rodinného domu ¹⁾ dokončeného v roce, období					jednoho bytu dokončeného									
						v rodinném domě ¹⁾					v bytovém domě ¹⁾				
	2008	2009	2010	2011	1997-2011	2008	2009	2010	1997-2011	1997-2011	2008	2009	2010	2011	1997-2011
Hl.m. Praha	5 868	5 367	4 976	5 795	4 585	5 407	5 074	4 684	5 483	4 173	2 434	2 434	3 390	2 608	2 116
Středočeský	3 382	3 532	3 483	3 438	3 247	3 242	3 375	3 341	3 317	3 105	2 046	2 046	2 026	1 579	1 632
Jihočeský	2 719	2 946	3 206	3 160	2 707	2 631	2 789	3 071	3 045	2 543	1 638	1 638	1 795	1 559	1 349
Plzeňský	2 954	3 062	3 136	3 126	2 821	2 840	2 820	3 068	3 046	2 628	1 388	1 388	2 056	1 975	1 288
Karlovarský	3 272	3 479	3 543	3 976	3 275	3 124	3 395	3 424	3 829	3 050	1 560	1 560	4 186	3 933	1 813
Ústecký	3 057	3 167	3 150	3 270	2 897	3 009	3 106	3 069	3 204	2 749	1 074	1 074	1 565	1 238	1 086
Liberecký	3 070	3 141	3 313	3 270	2 874	2 953	3 015	3 181	3 158	2 720	1 780	1 780	2 280	1 800	1 432
Královéhradecký	2 837	3 032	3 116	3 106	2 650	2 747	2 935	3 052	2 999	2 538	1 543	1 543	1 784	2 221	1 348
Pardubický	2 762	3 004	3 126	3 143	2 604	2 697	2 950	3 047	3 061	2 508	1 211	1 211	1 245	1 320	1 138
Vysočina	2 860	2 888	3 001	3 093	2 641	2 801	2 838	2 945	3 028	2 544	1 770	1 770	1 988	1 562	1 383
Jihomoravský	3 112	3 217	3 324	3 351	2 847	3 002	3 027	3 207	3 247	2 721	1 712	1 712	1 499	1 730	1 437
Olomoucký	2 799	2 929	3 056	3 065	2 518	2 740	2 866	3 007	2 999	2 420	1 293	1 293	1 666	1 605	1 320
Zlínský	3 014	3 141	3 185	3 170	2 608	2 931	3 053	3 105	3 110	2 494	2 202	2 202	1 967	2 395	1 429
Moravskoslezský	2 946	2 993	3 164	3 189	2 716	2 890	2 912	3 084	3 093	2 586	1 898	1 898	2 654	1 590	1 603
ČR celkem	3 199	3 255	3 321	3 353	2 957	3 088	3 122	3 214	3 249	2 811	2 038	2 038	2 576	2 043	1 682

¹⁾ Bez nástavb a přístavb.

V tabulce 70 je možné sledovat mezikrajské rozdíly cenové úrovně výstavby vyplývající z ukazatele průměrné pořizovací hodnoty jednoho rodinného domu nebo jednoho bytu v rodinném či v bytovém domě. U rodinných domů je patrná dominantní pozice hlavního města Prahy, kde pořizovací hodnota jednoho rodinného domu překročila jako v jediném kraji v patnáctiletém úhrnu 4,5 milionů Kč (5,8 mil. Kč v roce 2011). S velkým odstupem následují rodinné domy realizované v Karlovarském a ve Středočeském kraji, rovněž stavěné převážně dodavatelským způsobem. Naopak nejlevněji vyšlo pořízení nového rodinného domu v Olomouckém, Pardubickém a ve Zlínském kraji (cca 3 mil. Kč v roce 2011).

V Praze jsou dlouhodobě rovněž vynakládány nejvyšší náklady na pořízení bytu v novém bytovém domě, avšak rozdíly již nejsou tak markantní jako u rodinných domů, v posledních dvou letech se dokonce v Karlovarském kraji stavěly dražší budovy (kolem 4 mil. Kč za byt). Naopak průměrné pořizovací náklady na jeden byt v celém patnáctiletém období byly nejnižší v Ústeckém kraji, kde nepřesáhly hodnotu 1,1 milionu korun na jeden byt (1,2 mil. Kč v roce 2011). Údaje v jednotlivých letech a krajích kolísají v závislosti na realizaci jednotlivých lokalit.

Pořizovací hodnoty podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Podobně jako v mezikrajském srovnání, i meziobvodové difference nákladů na novou bytovou výstavbu jsou ukazovány na příkladě průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů, přičemž jsou rozebírány pouze novostavby rodinných a bytových domů. Tyto stavby jsou pro bytovou výstavbu v převážné většině každého územně správního celku natolik určující, že posouzení cenových úrovní těchto obytných budov plně postačuje pro zhodnocení úrovně pořizovacích nákladů v jednotlivých obvodech.

Tab. 71 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy dokončených bytů v rodinných domech¹⁾ 1997-2011 (v Kč)

Interval pořizovací hodnoty 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ²⁾														
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	absolutně														
Méně než 10 000	54	24	18	13	4	6	3	2	1	0	0	0	0	0	0
10 000-11 999	43	50	48	36	23	18	10	4	3	3	0	0	0	0	0
12 000-13 999	68	51	49	53	43	41	44	34	19	9	6	4	3	0	0
14 000-15 999	23	41	48	51	69	69	57	56	38	36	15	4	2	1	0
16 000-17 999	9	29	28	31	36	40	52	58	61	57	66	32	14	8	4
18 000-19 999	3	8	7	12	19	17	20	29	50	49	46	54	51	30	24
20 000-21 999	2	2	6	0	7	11	12	12	18	32	42	56	53	54	42
22 000-23 999	3	0	0	8	1	2	6	7	11	9	19	32	43	51	58
24 000-25 999	0	0	0	2	0	0	0	3	3	4	8	11	23	40	47
26 000-27 999	0	0	0	0	1	0	0	0	1	5	4	9	11	15	16
28 000-29 999	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	1	4	4	6
30 000 a více	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3	2	2	8
Celkem	205	205	204	206	204	205	205	205	205	206	206	206	206	205	205
	v %														
Méně než 10 000	26,3	11,7	8,8	6,3	2,0	2,9	1,5	1,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 000-11 999	21,0	24,4	23,5	17,5	11,3	8,8	4,9	2,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12 000-13 999	33,2	24,9	24,0	25,7	21,1	20,0	21,5	16,6	9,3	4,4	2,9	1,9	1,5	0,0	0,0
14 000-15 999	11,2	20,0	23,5	24,8	33,8	33,7	27,8	27,3	18,5	17,5	7,3	1,9	1,0	0,5	0,0
16 000-17 999	4,4	14,1	13,7	15,0	17,6	19,5	25,4	28,3	29,8	27,7	32,0	15,5	6,8	3,9	2,0
18 000-19 999	1,5	3,9	3,4	5,8	9,3	8,3	9,8	14,1	24,4	23,8	22,3	26,2	24,8	14,6	11,7
20 000-21 999	1,0	1,0	2,9	0,0	3,4	5,4	5,9	5,9	8,8	15,5	20,4	27,2	25,7	26,3	20,5
22 000-23 999	1,5	0,0	0,0	3,9	0,5	1,0	2,9	3,4	5,4	4,4	9,2	15,5	20,9	24,9	28,3
24 000-25 999	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	1,9	3,9	5,3	11,2	19,5	22,9
26 000-27 999	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5	2,4	1,9	4,4	5,3	7,3	7,8
28 000-29 999	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,5	1,9	2,0	2,9
30 000 a více	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,0	1,0	3,9
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, kde nebyl v daném roce dokončen žádný byt v rodinném domě.

Plynulé zvyšování pořizovacích hodnot výstavby rodinných domů v posledních 15 letech podle správních obvodů je zřejmé z četnostní tabulky 71. Jestliže v roce 1997 vykazovalo průměrnou pořizovací hodnotu jednotky užitkové plochy vyšší než 20 tis. Kč pouze 5 správních obvodů, v roce 2008 se takto drazě stavělo už ve 112 obvodech, v roce 2009 ve 136 obvodech, v roce 2010 ve 166 obvodech a v roce 2011 dokonce ve 177 správních obvodech (tedy v 86 % z celkového počtu obvodů). Naopak průměrné pořizovací náklady nižší než 14 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy bytů byly v prvním roce sledovaného období vyčísleny ve 165 správních obvodech, zatímco v posledních dvou letech 2010 a 2011 se takto levně nestavělo již v žádném správním obvodu.

Seznam správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími pořizovacími náklady na 1 m² užitkové plochy bytů v období 1997-2011 a v posledních čtyřech letech je přehledně seřazen v tabulce 72.

Mezi správními obvody s nejvyššími pořizovacími hodnotami se ve všech čtyřech letech 2008, 2009, 2010 a 2011 objevuje hlavní město Praha a SO ORP Kuřim v zázemí Brna. Tento obvod je dlouhodobě na předních místech, takže nepřekvapuje, že v celém patnáctiletém období, ale i průměru posledních pěti let je právě on vůbec nejdražším obvodem, teprve za ním následuje hlavní město Praha. Na třetím místě je v průměru let 1997-2011 středočeský správní obvod Černošice (suburbanizované území, shodné svým vymezením s okresem Praha-západ).

Pokud jde o správní obvody s 10 nejnižšími pořizovacími hodnotami za jednotku užitkové plochy, z výčtu za roky 2008-2011 je patrné, že nejlevněji se stavělo na venkově, především na Moravě, kde je tradice svépomocné individuální výstavby největší. Podobná koncentrace obvodů s nejnižšími hodnotami na Moravu je zřejmá i v dlouhodobé časové řadě vyjádřené obdobími 1997-2011. V průběhu celého patnáctiletí se za jedny z nejnižších cen pořídily nové rodinné domy hned v 8 moravských správních obvodech

(Valašské Klobouky, Veselí nad Moravou, Litovel, Vítkov, Holešov, Vsetín, Mohelnice a Znojmo). Čechy zde zastupují pouze obvody Blatná a Milevsko.

Tab. 72 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší průměrnou pořizovací hodnotou 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ v období 1997-2011 a v letech 2008-2011

Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Kuřim	25 808	Hlavní město Praha	33 621	Kuřim	31 503	Kuřim	33 834	Nová Paka	37 578
Hlavní město Praha	24 867	Kuřim	32 749	Mariánské Lázně	30 504	Hl. město Praha	30 138	Hlavní město Praha	31 835
Černošice	24 114	Česká Třebová	30 280	Litvínov	29 257	Nové Město n. Metují	29 612	Bučovice	31 660
Mariánské Lázně	23 906	Sokolov	28 842	Hlavní město Praha	28 921	Sokolov	28 846	Nové Město n. Metují	30 972
Jablonec nad Nisou	23 405	Frýdlant n. Ostravicí	27 350	Sokolov	28 672	Ostrov	28 750	Sušice	30 953
Kladno	22 937	Mariánské Lázně	27 276	Ústí nad Orlicí	28 090	Beroun	28 407	Kuřim	30 679
Sokolov	22 485	Soběslav	26 936	Černošice	27 625	Černošice	27 945	Sokolov	30 313
Beroun	22 221	Beroun	26 487	Louny	27 442	Jablonec n/Nisou	27 753	Králíky	30 153
Litvínov	22 146	Liberec	26 444	Šlapanice	27 404	Votice	27 615	Kladno	29 681
Jihlava	21 983	Kladno	26 436	Hořovice	27 251	Karlovy Vary	27 414	Cheb	29 411
Průměr ČR	19 407	Průměr ČR	22 244	Průměr ČR	22 884	Průměr ČR	23 674	Průměr ČR	24 172
Znojmo	14 746	Kaplice	16 170	Kostelec nad Orlicí	16 982	Blatná	18 118	Český Těšín	18 780
Mohelnice	14 688	Znojmo	16 006	Pelhřimov	16 851	Valašské Klobouky	17 973	Kravaře	18 681
Vsetín	14 402	Konice	15 963	Podbořany	16 662	Velké Meziříčí	17 947	Vítkov	18 536
Milevsko	14 237	Nový Bydžov	15 520	Horažďovice	16 479	Moravský Krumlov	17 935	Nové Město na Mor.	18 203
Holešov	14 027	Domažlice	15 313	Třeboň	16 418	Náměšť n/Oslavou	17 816	Bílina	18 198
Vítkov	14 018	Hlinsko	15 044	Hlinsko	14 970	Rýmařov	17 750	Blatná	18 078
Litovel	13 623	Valašské Klobouky	13 630	Rýmařov	14 898	Veselí n/Moravou	17 748	Domažlice	17 952
Veselí nad Moravou	13 609	Podbořany	13 623	Bílina	13 962	Svitavy	17 377	Veselí nad Moravou	17 354
Blatná	13 563	Jilemnice	13 394	Pacov	13 889	Mikulov	16 790	Kaplice	17 209
Valašské Klobouky	12 907	Blatná	12 354	Konice	13 790	Bílina	15 844	Valašské Klobouky	16 474
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Četnostní tabulka 73 ukazuje, jak se vývoj ukazatele průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových bytových domech promítl do počtu správních obvodů v jednotlivých intervalech tohoto ukazatele v příslušných letech. Jestliže dříve zmíněnou hranici 20 tis. Kč za pořízení plošné jednotky nových bytů převýšilo v roce 1997 pouze 15 obvodů, v posledních letech 2010 a 2011 to bylo už shodně 66 obvodů (i když četnost v nejvyšších skupinách v roce 2011 proti roku 2010 výrazně poklesla). Levněji než za 14 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy bytů v bytových domech se v roce 1997 stavělo ve 37 správních obvodech obcí s rozšířenou působností, zato v roce 2010 už to nebyl žádný obvod a v roce 2011 pouze jeden obvod.

U těchto hodnocení je ale třeba opět připomenout, že u některých obvodů se jedná o velmi malé počty dokončených bytů, takže jednotlivé výkyvy ukazatelů nelze přeceňovat a je třeba hodnotit pouze základní tendence.

Tab. 73 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užité plochy dokončených bytů v bytových domech¹⁾ 1997-2011 (v Kč)

Interval pořizovací hodnoty 1 m ² užité plochy bytů (v Kč)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ²⁾														
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	absolutně														
Méně než 10 000	6	9	8	7	5	3	3	5	2	1	2	1	1	0	0
10 000-11 999	15	6	10	5	3	7	4	4	2	4	2	0	1	0	0
12 000-13 999	16	19	10	15	14	11	9	8	4	3	2	4	1	0	1
14 000-15 999	14	15	20	26	19	23	15	9	11	7	3	5	3	2	1
16 000-17 999	12	12	11	16	12	15	20	19	14	10	15	7	7	7	6
18 000-19 999	8	9	15	13	13	9	18	13	13	22	9	9	4	5	4
20 000-21 999	6	5	5	0	8	13	6	12	18	11	18	18	13	3	9
22 000-23 999	4	4	10	12	3	4	6	6	10	5	9	10	14	5	10
24 000-25 999	2	2	3	2	2	2	4	6	11	8	12	10	12	14	14
26 000-27 999	1	0	3	2	1	2	3	4	2	3	10	8	13	10	9
28 000-29 999	1	0	0	0	1	1	2	7	5	3	8	10	4	8	7
30 000 a více	1	6	4	3	1	6	4	7	6	8	11	10	25	26	17
Celkem	86	87	99	101	82	96	94	100	98	85	101	92	98	80	78
	v %														
Méně než 10 000	7,0	10,3	8,1	6,9	6,1	3,1	3,2	5,0	2,0	1,2	2,0	1,1	1,0	0,0	0,0
10 000-11 999	17,4	6,9	10,1	5,0	3,7	7,3	4,3	4,0	2,0	4,7	2,0	0,0	1,0	0,0	0,0
12 000-13 999	18,6	21,8	10,1	14,9	17,1	11,5	9,6	8,0	4,1	3,5	2,0	4,3	1,0	0,0	1,3
14 000-15 999	16,3	17,2	20,2	25,7	23,2	24,0	16,0	9,0	11,2	8,2	3,0	5,4	3,1	2,5	1,3
16 000-17 999	14,0	13,8	11,1	15,8	14,6	15,6	21,3	19,0	14,3	11,8	14,9	7,6	7,1	8,8	7,7
18 000-19 999	9,3	10,3	15,2	12,9	15,9	9,4	19,1	13,0	13,3	25,9	8,9	9,8	4,1	6,3	5,1
20 000-21 999	7,0	5,7	5,1	0,0	9,8	13,5	6,4	12,0	18,4	12,9	17,8	19,6	13,3	3,8	11,5
22 000-23 999	4,7	4,6	10,1	11,9	3,7	4,2	6,4	6,0	10,2	5,9	8,9	10,9	14,3	6,3	12,8
24 000-25 999	2,3	2,3	3,0	2,0	2,4	2,1	4,3	6,0	11,2	9,4	11,9	10,9	12,2	17,5	17,9
26 000-27 999	1,2	0,0	3,0	2,0	1,2	2,1	3,2	4,0	2,0	3,5	9,9	8,7	13,3	12,5	11,5
28 000-29 999	1,2	0,0	0,0	0,0	1,2	1,0	2,1	7,0	5,1	3,5	7,9	10,9	4,1	10,0	9,0
30 000 a více	1,2	6,9	4,0	3,0	1,2	6,3	4,3	7,0	6,1	9,4	10,9	10,9	25,5	32,5	21,8
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, kde nebyl v daném roce dokončen žádný byt v bytovém domě.

Ze seznamu 10 správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími pořizovacími hodnotami za 1 m² užité plochy bytů (tabulka 74) není možné vysledovat trendy v regionálních odlišnostech ukazatele, neboť lze zaznamenat značnou obměnu obvodů v extrémních hodnotách. Výši nákladů na pořízení bytu v novém bytovém domě totiž určuje spíše typ stavby než její umístění. V seznamu 10 obvodů s nejvyššími hodnotami se žádný z obvodů neobjevuje ve všech čtyřech jednotlivých posledních letech, i když Praha se vyskytuje ve třech z nich. V roce 2010 je na prvním místě SO ORP Hodonín se zcela extrémní hodnotou přesahující 85 tis. Kč na 1 m² užité plochy. Takový údaj je však dán velmi malým počtem dokončených bytů v bytových domech (obvykle 1 bytový dům) se specifickými okolnostmi dané lokality. Nízký počet dokončených bytů je ostatně typický pro více správních obvodů. V úhrnu let 1997-2011 disponovaly nejdražšími byty dokončenými v bytových domech správní obvod Slaný v zázemí Prahy, dále Kraslicko, Broumovsko, Pacovsko a Železnobrodsko. Již z těchto výčtů je zřejmé, že regionální rozdíly hodnot bytů dokončených v bytových domech prakticky vysledovat nelze. Nutno však podotknout, že ve více než polovině správních obvodů se v jednotlivých letech žádné nové bytové domy nepostavily.

Také extrémně nízké hodnoty ukazatele jsou zatíženy malým počtem bytů dokončených v bytových domech v některých správních obvodech, a to i v průběhu patnáctiletého období. Jako typický příklad lze uvést čtyři byty dokončené ve zcela specifickém bytovém domě v roce 1999 ve správním obvodu Nové Město na Moravě, kde byly náklady na pořízení 1 m² užité plochy vyčísleny na neuvěřitelných 2 692 Kč. Také proto nelze, jak již bylo uvedeno, zcela objektivně vyvozovat z této tabulky extrémů závěry, v kterých oblastech se stavějí dražší nebo naopak levnější byty v bytových domech. Nicméně ze seznamu obvodů s nejnižšími pořizovacími náklady je zřejmé, že nejen rodinné domy, ale i bytové domy jsou obecně levnější

na Moravě, kde se nachází 7 obvodů s nejnižšími hodnotami v roce 2010 (Břeclav, Uničov, Uherské Hradiště, Moravské Budějovice, Kroměříž, Tišnov a Velké Meziříčí). V patnáctiletém období 1997-2011 je pak zastoupení rovnoměrnější, kromě některých moravských obvodů se relativně levně stavělo i ve východních Čechách (Ústí na Orlicí, Jaroměř) nebo severních Čechách (Teplice, Roudnice nad Labem). Totéž platí i pro rok 2011, kde podíl českých a moravských obvodů mezi nejnižšími hodnotami byl rovnocenný.

Tab. 74 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší průměrnou pořizovací hodnotou 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v bytových domech¹⁾ v období 1997-2011 a v letech 2008, 2009, 2010 a 2011

Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce									
1997-2011		2008		2009		2010		2011	
Nejvyšší hodnoty:									
Slaný	46 315	Slaný	51 256	Říčany	59 511	Hodonín	85 470	Nový Bydžov	47 521
Kraslice	41 451	Zlín	50 718	Slaný	51 256	Vyškov	54 054	Třebíč	45 643
Broumov	40 848	Kolín	42 667	Frenštát p. Radh.	48 450	Val. Klobouky	51 028	Pohořelice	44 872
Pacov	36 873	Černošice	39 191	Rychnov n. Kněžnou	47 105	Jilemnice	44 271	Karlovy Vary	44 562
Železný Brod	34 517	Rožnov p/Radh.	33 333	Tanvald	43 400	Karlovy Vary	43 729	Jilemnice	40 780
Černošice	32 727	Tachov	32 258	Kraslice	41 451	Hlavní město Praha	43 268	Prostějov	40 595
Lipník nad Bečvou	31 358	Klatovy	31 079	Vimperk	40 000	Písek	43 073	Hlavní město Praha	36 932
Hlučín	31 088	Hlinsko	30 769	Světlá nad Sázavou	39 863	Zlín	42 346	Nýřany	36 669
Karlovy Vary	29 310	Jihlava	30 349	Kolín	38 642	Černošice	38 358	Zlín	35 714
Hlavní město Praha	29 135	Hlavní město Praha	30 312	Jihlava	37 538	Vrchlabí	37 171	Přelouč	35 359
Průměr ČR	24 605	Průměr ČR	26 518	Průměr ČR	29 504	Průměr ČR	35 197	Průměr ČR	30 063
Žatec	14 434	Blansko	15 751	Nové Město na Mor.	17 155	Velké Meziříčí	18 127	Jihlava	19 156
Horšovský Týn	14 284	Český Krumlov	15 447	Lanškroun	16 581	Tišnov	17 654	Rokycany	19 136
Břeclav	14 204	Vyškov	15 171	Žatec	16 361	Kroměříž	17 598	Znojmo	17 850
Jaroměř	14 169	Český Těšín	14 674	Písek	16 009	Sokolov	16 667	Strakonice	17 687
Litovel	14 074	Hradec Králové	14 586	Znojmo	15 875	Mor. Budějovice	16 393	Náměšť nad Oslavou	17 647
Roudnice nad Labem	13 728	Boskovice	13 936	Velké Meziříčí	15 528	Uherské Hradiště	16 371	Velké Meziříčí	17 415
Žďár nad Sázavou	12 285	Přerov	13 928	Svitavy	14 493	Uničov	16 342	Žamberk	17 343
Nepomuk	11 567	Kadaň	13 636	Břeclav	13 977	Litoměřice	16 252	Mikulov	16 304
Ústí nad Orlicí	10 898	Vrchlabí	12 898	Litovel	11 691	Břeclav	15 862	Litoměřice	15 444
Bruntál	10 841	Vizovice	6 579	Hranice	8 482	Pardubice	14 577	Tábor	13 670
Nejnižší hodnoty:									

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Pořizovací hodnoty podle velikostních skupin obcí

Náklady na výstavbu nových bytů se samozřejmě liší podle velikosti obce, ve které jsou postaveny. Tuto závislost dokumentuje tabulka 75, zachycující zároveň vývoj ukazatele průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (bez nástaveb a přístaveb) za posledních 15 let.

Dalo by se předpokládat, že pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových rodinných domech s růstem velikosti obce většinou roste, tato závislost však není po celé velikostní škále jednoznačná a rozdíl mezi některými velikostními skupinami se v posledních letech sledovaného období zmenšily. Nejvíce patrný je rozdíl mezi městy s více než 100 tis. obyvateli v porovnání s ostatními obcemi, ve velkoměstech jsou rodinné domy stavěny podstatně nákladněji. Také ve městech s 50–100 tisíci obyvateli byly ve většině let sledovaného období stavěny dražší byty v rodinných domech proti obcím s nižším počtem obyvatel. Na nižší velikostní úrovni ukazatel v jednotlivých letech od jedné velikostní kategorie ke druhé kolísal. Nicméně v 10 letech hodnoceného období (včetně let 2008-2011) se nejlevněji stavělo v obcích s nejnižším počtem obyvatel (do 500 obyvatel).

Tab. 75 Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997-2011 podle druhu budov a podle velikosti obcí

Rok, období	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									Celkem
	Do 500	500-999	1 000-1 999	2 000-4 999	5 000-9 999	10 000 - 19 999	20 000-49 999	50 000-99 999	100 000 a více	
Rodinné domy										
1997	11 744	12 508	12 883	13 556	13 401	13 224	12 147	13 383	19 946	14 100
1998	12 959	13 741	13 401	14 536	14 307	14 009	14 063	13 980	19 418	14 894
1999	13 098	14 061	13 464	14 581	15 293	14 765	14 773	16 100	19 621	15 158
2000	14 101	14 180	14 137	15 147	15 170	15 650	14 699	15 903	19 855	15 364
2001	15 071	14 897	14 970	15 846	14 774	15 757	15 386	16 150	20 011	15 856
2002	15 140	15 033	15 771	16 564	16 638	16 158	16 125	16 478	20 133	16 447
2003	15 798	16 080	16 853	17 147	16 802	16 879	16 668	16 791	20 581	17 109
2004	16 611	16 615	16 799	17 461	19 521	17 404	17 193	17 933	22 458	17 910
2005	17 669	17 944	18 301	18 484	19 024	18 678	18 732	19 189	22 846	18 800
2006	18 141	18 558	19 299	20 512	20 723	19 325	18 697	21 198	24 295	19 946
2007	19 021	19 747	19 823	20 782	19 947	19 579	20 564	21 639	25 123	20 553
2008	20 193	20 958	21 619	21 863	21 241	22 251	22 039	21 517	30 352	22 244
2009	21 399	21 847	23 159	23 220	21 882	23 296	22 337	23 660	27 004	22 884
2010	22 629	22 954	23 608	23 663	22 758	23 297	23 000	25 562	28 251	23 674
2011	22 934	23 358	23 772	24 116	24 202	23 689	23 941	25 797	29 447	24 172
1997-2001	13 624	14 057	13 915	14 865	14 701	14 839	14 392	15 283	19 749	15 170
2002-2006	16 760	16 893	17 451	18 091	18 667	17 725	17 467	18 344	21 944	18 078
2007-2011	21 341	21 850	22 448	22 702	21 906	22 412	22 396	23 515	28 019	22 711
1997-2011	18 383	18 667	19 102	19 289	19 053	18 847	18 524	19 690	23 335	19 407
Bytové domy										
1997	11 284	18 310	12 726	14 459	13 967	13 986	14 448	13 287	21 403	16 332
1998	12 723	15 390	20 686	14 002	17 463	16 641	16 686	16 031	23 069	19 898
1999	12 938	16 089	16 136	16 628	17 618	18 388	20 751	18 424	20 981	19 555
2000	14 943	18 080	15 176	14 928	21 338	12 397	16 673	15 642	23 430	18 984
2001	18 272	15 886	14 760	15 405	15 404	17 152	15 565	18 664	26 575	20 930
2002	15 828	24 112	17 382	15 990	16 707	16 684	17 803	16 335	24 264	20 193
2003	22 689	19 131	15 908	17 194	17 786	16 715	18 550	18 115	25 852	21 597
2004	9 275	15 066	15 628	17 381	17 491	19 172	20 908	19 524	24 705	21 360
2005	24 505	22 347	28 198	17 062	28 161	21 383	19 067	21 636	24 924	23 738
2006	16 186	22 357	22 238	21 779	27 979	18 851	17 940	22 625	27 019	24 471
2007	24 821	21 490	23 307	26 987	24 607	20 986	22 498	24 030	25 408	24 675
2008	17 718	20 130	22 570	24 502	33 596	25 826	23 258	22 387	27 993	26 518
2009	23 918	23 304	25 265	28 450	23 459	28 852	25 099	25 167	31 694	29 504
2010	37 425	33 009	32 020	25 516	28 718	24 874	26 022	30 943	39 582	35 197
2011	22 514	24 925	24 676	25 569	28 823	23 111	25 605	26 520	33 524	30 063
1997-2001	13 899	16 599	16 088	15 008	17 207	15 764	16 838	16 683	23 125	19 323
2002-2006	18 046	20 313	20 146	17 652	21 248	18 811	18 871	20 177	25 418	22 536
2007-2011	25 789	25 274	24 909	26 488	27 530	24 955	24 114	25 485	30 889	28 638
1997-2011	20 830	21 794	21 227	20 271	22 391	20 325	20 341	21 874	27 728	24 605

¹⁾ Velikostní skupiny obcí ve vymezení a počtu obyvatel k 31. 12. 2010

²⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Objektivněji ovšem podchycuje závislost výše pořizovacích nákladů na jednotku užitkové plochy na velikosti obce víceleté období, v tomto případě patnáctiletí 1997-2011. Zde pozorujeme až do hranice 5 tis. obyvatel v obci lineární, mírný růst ukazatele, ve městech s 5-50 tis. obyvateli dochází k poklesu a teprve v nejvyšších dvou velikostních kategoriích průměrná hodnota 1 m² užitkové plochy bytů opět roste, ve velkoměstech skokem.

V ukazateli průměrné pořizovací hodnoty 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových bytových domech vystupovala ve většině let sledovaného období města se 100 tis. obyvateli ještě výrazněji než u rodinných domů, nicméně v letech 2005-2008 nebyla velikostní skupinou s nejnákladnější výstavbou. Nejlevnější byty bylo možné pořídit téměř v polovině let v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli (menší a lacinější stavby). Nicméně v roce 2010 je patrný ohromný cenový nárůst v této velikostní kategorii obcí, spolu s velkoměsty se zde stavělo v průmětu vůbec nejnákladněji (v nejmenších obcích je však velmi nízký absolutní počet dokončených bytů v bytových domech, který může způsobit značné meziroční výkyvy a kromě toho v malých obcích se často staví drahé developerské projekty nebo apartmány v rekreačně

zajímavém území). V posledních třech letech již v žádné velikostní skupině obcí nebyly byty v bytových domech pořízeny za méně než 20 tis. Kč na jednotku užitkové plochy.

Silné meziroční výkyvy pořizovacích nákladů na jednotku užitkové plochy bytů dokončených v bytových domech v jednotlivých velikostních skupinách obcí se promítly i do rozložení hodnot po velikostní škále v průběhu celého patnáctiletého období, kde na rozdíl od rodinných domů od jedné velikostní skupiny k druhé kolísají. Hned po velkoměstech byla nejnákladnější výstavba bytových domů (především zásluhou roku 2008) ve městech s 5-10 tis. obyvateli. S výjimkou velkoměst nejsou mezi velikostními skupinami příliš velké rozdíly (maximálně 3 tis. Kč na 1 m² užitkové plochy).

Pořizovací hodnoty v hlavních urbanizovaných územích

V etapě stále sílícího procesu suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst, je rovněž účelné porovnat, jak draho jsou byty stavěny ve čtyřech největších městech republiky a v jejich okolních správních obvodech. V tabulce 76 jsou uvedeny za každý obvod ukazatele za poslední tři roky, včetně pořadí obvodů v daném roce.

Nejdražší byty v rodinných domech se staví v malém správním obvodě Kuřim, kde představují suburbanizovanou zástavbu převážně luxusních rodinných domů v nejbližším zázemí Brna.

Na dalším místě je v hlavní město Praha a některé obvody v jejím zázemí (zejména SO ORP Černošice, dále Beroun nebo Benešov). Z jedenácti uvedených správních obvodů v zázemí Prahy zaznamenaly pouze Neratovice a částečně Český Brod podprůměrné náklady na 1 m² užitkové plochy, v ostatních obvodech se stavělo draže ve srovnání s průměrem za ČR.

V okolí Brna se vyskytují jak obvody s drahými byty (Židlochovice, vlastní Brno), tak s levnými (Tišnov, Vyškov, Rosice, Ivančice). To ostatně platí pro všechna urbanizovaná území, na Plzeňsku i na Ostravsku. Rodinné domy na Ostravsku měly spíše podprůměrné pořizovací hodnoty, i když v posledních letech zaznamenala většina zdejších správních obvodů relativně nejvýraznější zvýšení hodnot (správní obvody Orlová, Karviná, Havířov).

Je vidět že proces suburbanizace, který je pro vývoj těchto území klíčový, není ve své většině plošným jevem (s výjimkou nejbližšího okolí Prahy), ale je výrazně diferencován. To bylo patrné již na počtech a intenzitě bytové výstavby, zde je vidět, že se to týká i pořizovacích hodnot.

V případě bytových domů pořizovací hodnoty 1 m² rok od roku výrazně kolísají v důsledku malého počtu dokončených bytů. V zázemí největších měst se tak objevují správní obvody jak s výrazně nadprůměrnými pořizovacími hodnotami v roce (např. Praha, Nýřany a Stod u Plzně, Šlapanice u Brna), tak i podprůměrnými (Beroun, Benešov, Tišnov). V řadě obvodů se v jednotlivých letech nepostavil ani jeden byt v bytovém domě.

Tab. 76 Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 2008 - 2011 podle druhu objektů ve čtyřech největších městech ČR a v jejich zázemí

Správní obvod obce s rozšířenou působností	Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených															
	v rodinných domech ¹⁾								v bytových domech ¹⁾							
	2008		2009		2010		2011		2008		2009		2010		2011	
	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.	hodn.	poř.
Hlavní město Praha	33 621	1.	28 921	4.	30 138	2.	31 835	2.	30 312	10.	33 522	16.	43 268	6.	36 932	7.
Benešov	20 593	92.	21 616	97.	24 279	56.	25 395	43.	20 445	58.	36 848	12.	x	x	21904	58.
Beroun	26 487	8.	25 623	19.	28 407	6.	25 718	35.	21 452	51.	27 625	33.	28 604	31.	21 300	59.
Brandýs n/Labem-St. Boleslav	22 709	41.	24 752	28.	24 741	50.	24 856	58.	26 183	28.	23 519	60.	27 539	37.	25 137	39.
Černošice	25 945	14.	27 625	7.	27 945	7.	28 766	14.	39 191	4.	29 478	27.	38 358	9.	25 302	34.
Český Brod	21 980	57.	20 747	117.	23 333	71.	22 332	127.	17 409	78.	x	x	x	x	x	x
Kladno	26 436	10.	25 166	25.	25 278	41.	29 681	9.	x	x	27 437	35.	27 813	36.	26 085	31.
Kralupy nad Vltavou	21 908	58.	23 720	43.	25 328	38.	25 664	37.	x	x	x	x	30 040	26.	22 455	53.
Lysá nad Labem	21 660	62.	22 589	71.	27 229	12.	23 476	91.	28 894	17.	19 988	82.	25 184	52.	23 817	49.
Neratovice	20 464	98.	24 222	37.	22 563	91.	21 707	140.	x	x	25 653	46.	x	x	x	x
Říčany	23 468	29.	26 373	14.	25 289	40.	25 700	36.	22 649	45.	59 511	1.	34 384	16.	20 109	66.
Plzeň	23 332	31.	23 556	46.	25 198	42.	25 117	47.	20 762	54.	21 310	71.	32 698	19.	29 687	20.
Blovice	18 655	153.	21 957	85.	25 461	37.	26 192	29.	x	x	x	x	x	x	x	x
Nýřany	21 815	59.	22 753	66.	22 044	110.	22 719	109.	28 294	19.	23 039	63.	28 322	33.	36 669	8.
Přeštice	22 769	39.	21 855	88.	23 606	66.	24 051	76.	x	x	x	x.	x	x	x	x
Rokycany	18 898	147.	22 700	69.	22 127	104.	23 078	100.	x	x	20 315	79.	x	x	19136	70.
Stod	21 624	65.	21 271	102.	20 234	159.	21 961	137.	16 471	x	x	x	x	x	29210	24.
Brno	23 381	30.	23 029	54.	26 958	15.	26 234	28.	24 352	38.	25 685	45.	20 943	65.	26 029	32.
Blansko	21 422	69.	19 650	149.	22 206	102.	22 344	125.	15 751	83.	25 729	44.	25 974	45.	26 667	29.
Ivančice	17 923	169.	18 489	177.	18 961	182.	23 344	95.	x	x	x	x	x	x	x	x
Kuřim	32 749	2.	31 503	1.	33 834	1.	30 679	6.	x	x	x	x	30 356	23.	x	x
Rosice	19 302	136.	21 362	101.	20 961	133.	21 980	136.	27 168	23.	23 562	58.	x	x	26684	28.
Slavkov u Brna	22 125	53.	24 172	38.	24 832	48.	24 919	53.	22 173	48.	28 777	28.	27 096	38.	26 256	30.
Šlapanice	22 673	42.	27 404	9.	25 621	29.	23 786	82.	26 694	25.	30 222	25.	27 911	35.	30 243	17.
Tišnov	20 561	93.	21 806	92.	21 738	121.	21 276	150.	20 420	59.	24 318	51.	17 654	72.	22 145	57.
Vyškov	20 764	87.	19 448	151.	22 821	83.	22 223	129.	15 171	85.	27 928	31.	54 054	2.	x	x
Židlochovice	21 277	71.	24 432	32.	23 591	67.	26 629	23.	17 685	77.	26 618	41.	25 840	48.	24 059	46.
Ostrava	23 208	32.	23 799	41.	25 795	24.	24 960	50.	28 310	18.	31 434	20.	35 101	14.	24 300	44.
Bílovec	20 695	90.	24 818	27.	21 802	120.	22 530	114.	x	x	x	x	x	x	x	x
Bohumín	24 693	21.	26 825	11.	25 064	44.	25 340	45.	x	x	23 058	62.	x	x	x	x
Český Těšín	17 613	176.	19 064	159.	20 816	141.	18 780	196.	14 674	x	x	x	x	x	19268	68.
Frydek-Místek	20 961	79.	22 905	61.	23 937	63.	25 765	32.	26 901	24.	30 987	21.	28 385	32.	x	x
Havířov	21 083	77.	23 494	47.	25 492	35.	26 645	22.	x	x	x	x	x	x	x	x
Hlučín	16 425	192.	20 896	112.	21 242	128.	22 764	107.	x	x	31 680	18.	26 005	44.	x	x
Karviná	21 199	75.	26 236	17.	25 589	31.	27 076	17.	x	x	x	x	x	x	x	x
Kopřivnice	19 929	114.	19 894	140.	22 938	79.	22 056	133.	x	x	x	x	x	x	x	x
Kravaře	17 907	170.	17 691	190.	20 111	163.	18 681	197.	x	x	x	x	x	x	19728	67.
Opava	19 299	137.	23 094	53.	23 286	73.	23 869	81.	x	x	36 585	13.	30 166	24.	x	x
Orlová	20 371	101.	23 007	56.	25 745	25.	27 972	15.	x	x	x	x	25 729	49.	x	x

¹⁾ Bez nástavby a přístavby.

ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

1. Rok 1997, který byl již druhým rokem vzestupu bytové výstavby po výrazném poklesu počtu dokončených bytů v první polovině devadesátých let, nebyl zvolen jako výchozí bod hodnoceného období náhodou. Od roku 1997 došlo k významné změně ve statistickém výkaznictví bytové výstavby, údaje o bytové výstavbě jsou od té doby získávány přímo za jednotlivé dokončené budovy a byty, včetně jejich identifikace, která umožňuje sledovat za jednotlivé obce (a dokonce za části obcí) počty dokončených bytů v celé jejich struktuře v libovolném územním třídění. Velkou předností je možnost přepočítání historických údajů na aktuální územní rozdělení. Je však třeba uvést, že v prvních dvou letech sledovaného období nebyly ve výkazech zahrnuty byty v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penziónech, dále byty dokončené v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů. Proto počty dokončených bytů v roce 1997 a 1998 a v důsledku za celé období 1997-2011 se poněkud liší podle toho, zda jde o součty údajů za okresy a kraje nebo o součty údajů z jednotlivých výkazů, sumarizované za jednotlivé obce.
2. V období 1997-2011 je možné pozorovat po počátečním ožívování bytové výstavby určité přibrzdění tempa rozvoje počtu dokončených bytů. V roce 2007 došlo k výraznému přechodnému zvýšení bytové výstavby, způsobené částečně obavou stavebníků z podstatného nárůstu cen v roce 2008 v souvislosti s uzákoněným zvýšením daně z přidané hodnoty. V letech 2008-2010 pak již počet dokončených bytů mírně klesal, rok 2011 pak zaznamenal prudký pokles vůči předchozímu roku (postavilo se o 7,8 tis. bytů, tj. o 21,5 % méně než v roce 2010). To znamená, že nástup ekonomické krize na podzim 2008, který se v letech 2009 a 2010 projevoval pouze částečně, zasáhl v roce 2011 stavebnictví naplno. Lze předpokládat (podle počtu zahajovaných bytů), že v několika příštích letech bude počet dokončených bytů klesat ještě více.

Počet zahajovaných bytů až do roku 2008 převyšoval počet bytů dokončených, v posledních třech letech však v důsledku recese v české ekonomice, a tedy i ve stavebnictví tomu bylo již naopak. Zejména v roce 2010 dochází k mohutnému poklesu zahajovaných bytů (o více než 15 tis. ve srovnání s lety 2006-2008), v roce 2011 počet zahajovaných bytů dále poklesl, ale již o něco mírněji.

3. V roce 2011 bylo dokončeno 28 630 bytů (2,73 bytů na 1 000 obyvatel), oproti 36 442 bytům (3,46 bytů na 1 000 obyvatel) v předchozím roce. Z celkového počtu bylo 60,7 % v nových rodinných domech a 22,7 % v nových bytových domech. Formou nástavby a přístavby bylo získáno 4,3 % bytů v rodinných domech a 5,5 % v bytových domech. Zbytek představují byty v domovech-penziónech a domovech pro seniory (0,6 % všech dokončených bytů), byty v nebytových budovách (2,2 %) a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor (4,0 %). Během celého období roste podíl bytů dokončených v nových rodinných domech, proti tomu neustále klesá (s výjimkou roku 2011) podíl bytů získaných v nástavbách, přístavbách a vestavbách, a to jak k bytovým domům, tak i rodinným domům. Podíl bytů dokončených v nových bytových domech zpočátku vykazoval - podobně jako nové rodinné domy - nárůst, v posledních letech se však jejich zastoupení v nové výstavbě snižuje. Ostatní formy bytové výstavby již tvoří jen malou část všech dokončených bytů, v žádném ze sledovaných 15 let nedosáhly ani desetinový podíl. Od začátku 21. století navíc jejich váha ještě spíše klesá. Více než 1 tis. bytů ročně se tak dokončuje jen u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor.

Ve statistickém vykazování dokončených, zahájených a rozestavěných bytů došlo v roce 2006 ke změně. Od tohoto roku nejsou statisticky sledovány byty podle investičních forem a také členění dokončených bytů podle konečného užití je jiné, než poskytoval zrušený výkaz Stav 8-04. Není tedy možné aktualizovat časové řady komunální, družstevní a ostatní výstavby, stejně jako tabulky věnující se struktuře dokončených a zahájených bytů podle konečného užití, které tedy končí rokem 2005. Pouze ve výkazu Stav 7-99 jsou dokončené byty členěny dle konečného užití na byty určené pro prodej a pro vlastní potřebu. Proto by bylo velmi prospěšné opět zavést sledování alespoň bytů dokončených a zahájených pro sociální nájemné využití, aby mohl být vyčíslen podíl bytů stavěných pro sociálně slabší vrstvy obyvatel.

Po roce 1989 se značně rozšířila forma osobního vlastnictví bytů. S výjimkou roku 2007 se podíl bydlení vlastněného fyzickou osobou udržuje neustále nad padesátiprocentní hranicí. Družstevní vlastnictví dnes z bytové výstavby již téměř vymizelo, v posledních pěti letech je jeho význam vyčíslen pouze cca 2% podílovým zastoupením. Zvláště strmý pokles pak zaznamenává podíl výstavby obecních bytů (z 26,5 % na 2,1 %). Na druhé straně čím dál tím výrazněji se začíná v posledních letech prosazovat vlastnictví ostatních právnických osob (velmi často developerů, kteří vlastní zkouladovaný dům do jeho prodeje). V roce 2011 jejich podíl poněkud poklesl (pod 30 %), protože omezení bytové výstavby zasáhlo především tuto formu.

4. V roce 2011 bylo zahájeno celkem 27 535 bytů (2,62 bytů na 1 000 obyvatel), proti 28 135 bytům (2,68 bytů na 1 000 obyvatel) v předchozím roce. Po hlubokém meziročním propadu (téměř o polovinu celkového počtu) mezi roky 2009 a 2010 zaznamenala zahajovaná výstavba u bytů v nových bytových domech další, i když mírnější pokles. Jejich podíl na všech formách výstavby se tak snížil na 18,2 %, zatímco bytová výstavba v nových rodinných domech relativně posílila, a to až na 62,0 % všech zahajovaných bytů. Počet nástaveb a přístaveb k rodinným i bytovým domům se dlouhodobě spíše snižuje, nicméně jejich relativní význam se v důsledku celkového propadu zahajované bytové výstavby posledních letech zvýšil na 6,7 %, resp. 5,2 % v roce 2011. Z ostatních forem bytové výstavby následovala zahajovaná výstavba bytů v nebytových budovách (4,3 %), následují byty v domovech-penzionech (2,0 %) a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů (1,7 %).
5. Od poloviny devadesátých let až do roku 2008 se ukazatel plynulosti bytové výstavby (počet dokončených bytů na 100 bytů zahájených) udržoval pod hodnotou 100. V roce 2009 ji poprvé překročil, v roce 2010 se pak tento nepoměr ještě více prohloubil a v roce stále ještě přesahuje 100. Nepříznivé je, že hlavní příčinou zvýšení ukazatele plynulosti bytové výstavby byl velký propad počtu zahájených bytů v posledních letech.
6. V průměru let 1997-2011 intenzita bytové výstavby (počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu) nedosáhla pouze ve třech nejvíce strukturálně postižených regionech, tedy v krajích Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském, hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V těchto průmyslových regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Moravskoslezského kraje.

Naproti tomu se v hodnoceném patnáctiletí nejintenzivněji stavělo v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji, kde intenzitní ukazatel překonal hranici čtyř dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Ve druhé polovině devadesátých let se začala již v plné míře uplatňovat suburbanizace, tedy rozvoj bytové výstavby především v zázemí hlavního města (a v menší míře i dalších významných měst). Hranice tří dokončených bytů na 1 000 obyvatel byla v patnáctiletém průměru překročena dále již jen v krajích Jihomoravském (zásluhou výrazného rozvoje bytové výstavby v Brně a jeho okolí v posledním pětiletí) a Plzeňském.

V ročním průměru posledních 15 let bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno v České republice 3,25 bytů. Hodnoty intenzitního ukazatele se v jednotlivých krajích značně liší. Ve dvou krajích – Středočeském a v hlavním městě Praze - byla překročena hranice čtyř zahájených bytů na 1 000 obyvatel, ve Středočeském kraji bylo zahajováno dokonce více než 5 bytů na 1 000 obyvatel. Na druhé straně v Ústeckém a Moravskoslezském kraji nebyly v přepočtu na 1 000 obyvatel zahájeny v patnáctiletém průměru ani dva byty. Útlum zahajované výstavby v posledních letech se projevil i na krajské úrovni – ve všech krajích se meziročně snížil počet zahájených bytů, v hlavním městě v roce 2011 dokonce na třetinu maxima z roku 2007.

V okresním měřítku probíhala nejintenzivněji bytová výstavba v úhrnu let 1997-2011 v obou příměstských okresech v zázemí Prahy, kam se soustřeďovala především výstavba rodinných domů vilového charakteru. V patnáctiletém průměru se zde postavilo více než 10 bytů na 1 000 obyvatel. Suburbanizační tendence se plně projeví rovněž v rozvoji výstavby v zázemí měst Plzně a Brna. V posledních třech letech se začínají více prosazovat i okresy v zázemí dalších krajských měst (Jihlava,

České Budějovice, Hradec Králové, Liberec, Olomouc). Nejnižší intenzitu jak zahajované, tak dokončované bytové výstavby mají okresy ze severních a severozápadních Čech a Ostravska. Okresem s nejnižší intenzitou bytové výstavby (méně než jeden dokončený byt na 1 000 obyvatel) v průměru sledovaného patnáctiletého období je Most a hranici jednoho dokončeného bytu na 1 000 obyvatel pouze nepatrně překračuje Karviná, Teplice, Chomutov a další.

7. Rovněž na úrovni správních obvodů obcí s rozšířenou působností se rozvoj bytové výstavby soustředil zejména do obvodů v okolí Prahy, Brna a Plzně. Naopak mezi obvody s nejnižší intenzitou bytové výstavby v průměru let 1997-2011 patří především obvody ze strukturálně postižených regionů severních a severozápadních Čech a z Ostravska. Vůbec nejméně se ovšem stavělo v obvodu Týn nad Vltavou v jižních Čechách, kde probíhala výstavba již dříve v souvislosti se stavbou jaderné elektrárny.
8. V období 1997-2011 se nejintenzivněji stavělo v obcích ve velikostní skupině s 1-2 tisíci obyvateli, kde bylo průměrně ročně dokončeno 3,69 bytů na 1 000 obyvatel. Nejméně intenzivně se stavělo v kategorii měst s 50-100 tis. obyvateli a zejména s 20-50 tisíci obyvateli, kde bylo postaveno v průměru posledních 15 let pouze 1,69 bytu na 1 000 obyvatel. Zastávání těchto velikostních kategorií v bytové výstavbě je způsobeno tím, že se zde nachází velké procento měst náležejících do strukturálně postižených regionů. V letech kolem roku 2007 nejvíce vzrostl intenzitní ukazatel ve velkoměstech, což odpovídá uspokojování zvýšené poptávky po nových bytech právě v největších městech, naopak jen mírný nárůst intenzity bytové výstavby pozorujeme u měst s 20-50 tis. obyvateli.

Také ve většině krajů se v průběhu let 1997-2011 stavělo nejintenzivněji v obcích ve velikostní skupině s 1-10 tis. obyvateli, přičemž ve Středočeském kraji převýšil ve všech třech velikostních skupinách této makroskupiny intenzitní ukazatel hodnotu 6 dokončených bytů na 1 000 obyvatel, ve městech s 5-10 tis. obyvateli dokonce připadlo 7,22 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Naopak ve strukturálně postižených regionech probíhala nejintenzivnější bytová výstavba v nejmenších obcích - většinou v obcích s 500-1 tis. obyvateli.

V průběhu období 1997-2011 byl alespoň jeden byt postaven v 6 011 obcích, které představují 96,2 % z celostátního úhrnu obcí. Více než 20 bytů bylo postaveno v 2 569 obcích, které tvoří více než dvě pětiny počtu všech obcí České republiky. Ve 153 obcích pak bylo postaveno 375 a více bytů (tj. více než 15 bytů průměrně ročně).

V letech 1997-2011 bylo ve jednadvaceti největších městech České republiky (s více než 50 tis. obyvateli) dokončeno celkem 142 272 bytů (32,2 % celostátního úhrnu). Shodou okolností byla intenzita v tomto souboru stejná jako v patnáctiletém průměru všech obcí ČR (2,86 bytů na 1 000 obyvatel), nad tímto průměrem však byly hodnoty pouze 6 měst z 21 (Jihlava, Praha, Brno, Liberec, Olomouc a České Budějovice). V posledním roce 2011 se relativně nejvíce (nad průměrem ČR) stavělo v Českých Budějovicích, Brně, Kladně, kdežto rok předtím v Jihlavě, Karlových Varech (více než 6 bytů na 1 000 obyvatel), Českých Budějovicích, Hradci Králové, Praze a Liberci. Z toho je opět vidět, že intenzita mezi jednotlivými roky výrazně kolísá. Nejnižší hodnoty intenzitního ukazatele za všechna města za úhrn posledních 15 let bylo dosaženo v Karviné, kde bylo dokončeno jen 0,44 bytu na 1 000 obyvatel. Hranici jednoho dokončeného bytu na 1 000 obyvatel navíc nepřekročilo šest dalších měst nacházejících se vesměs ve strukturálně postižených regionech.

Rozdílná struktura bytového fondu v jednotlivých krajích se částečně promítá i do mezikrajských odlišností struktury bytové výstavby. Vysoký podíl rodinných domů mezi dokončenými byty vykazují Středočeský a Zlínský kraj a také kraj Vysočina, zatímco vedle hl.m. Prahy se rodinné domy nejméně uplatňují v Libereckém a v Karlovarském kraji, tedy v krajích s velmi malou tradicí individuální zástavby. Naopak odlišná struktura bytové výstavby (tedy vysoký podíl rodinných domů) v Moravskoslezském a Ústeckém kraji vyplývá ze silného útlumu výstavby bytových domů v těchto strukturálně postižených regionech, v Jihomoravském kraji se zase na méně než polovičním podílu rodinných domů v bytové výstavbě podílí rozvoj výstavby bytových domů v Brně v posledních letech.

9. Od počátku sledovaného období se plocha stavebních pozemků nových rodinných domů zvětšovala až do roku 2005, v následujících třech letech stagnovala, v roce 2009 dosáhla maxima (1 151 m².) a od té doby mírně klesá (1 067 m² v roce 2011). Výrazně nejmenší rozlohou stavebních pozemků se vyznačují rodinné domy v hlavním městě Praze (z důvodu velmi vysokých cen pozemků), naopak největší jsou stavební pozemky v Moravskoslezském kraji. Rozloha stavebních pozemků s růstem velikosti obce klesá. Vývoj průměrné zastavěné plochy rodinných domů mezi roky 1997 až 2008 spíše klesal (ze 144,7 m² na 133,1 m²), v posledních letech roste (137,2 m² v roce 2011). Nejrozsáhlejší rodinné domy jsou z dlouhodobého průměru stavěny v Jihočeském kraji, v hl. m. Praze v Ústeckém kraji, zdaleka nejmenší naopak v Libereckém kraji.

Počet obytných místností (pokojovost) nových rodinných domů se v období 1997-2011 stále zlepšuje, byty se čtyřmi a více pokoji byly v posledních letech zastoupeny v úhrnu dokončených bytů v rodinných domech více než čtyřmi pětinami. Naopak u bytových domů převažují byty 2+1, popř. 3+1, významný je však i podíl maloplošných bytů. Průměrný počet pokojů v bytech vykazuje kolísavý vývoj s mírně rostoucí tendencí především v nových bytových domech (z 2,02 na 2,26 pokojů na byt). Více než čtyřpětinovým podílem jsou zastoupeny byty se čtyřmi a více pokoji ve výstavbě rodinných domů vedle hl. m. Prahy ještě v krajích Středočeském, Zlínském a Vysočina, na druhou stranu maloplošné byty převažují ve výstavbě bytových domů v Ústeckém a v Libereckém kraji.

Průměrná obytná plocha bytů dokončených v nových rodinných domech se většinou pohybovala v rozmezí 96 a 98 m², v posledním roce 2010 dosáhla 94,1 m². Obytná plocha v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům rostla téměř po celé sledované období. Vývoj průměrné obytné plochy bytových domů (vč. nástaveb) má kolísavý průběh, avšak celkově měl mírně rostoucí tendenci, kromě posledního roku 2011 (51,3 m² u nových bytových domů a 48,3 m² u nástaveb k nim).

V letech 1997-2011 byly stavěny plošně zdaleka největší byty v rodinných domech v hlavním městě Praze (užitková plocha činila 167,8 m²), což souvisí s převažující dodavatelskou výstavbou rodinných domů budovaných pro vyšší příjmové vrstvy obyvatelstva Prahy. Nejmenší byty se stavěly v Plzeňském kraji, kde v patnáctiletém průměru nedosáhla průměrná užitková plocha bytů hodnoty 140 m². U nových bytových domů měly nejvyšší hodnotu průměrné užitkové plochy (74,3 m²) byty ve Zlínském kraji, nejnižší hodnoty byly v Libereckém a v Ústeckém kraji, kde průměrná užitková plocha nedosahovala hranice 60 m².

10. Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich technická vybavenost. Vybavenost plynovou přípojkou se u nových rodinných domů dlouhodobě snižuje, roce 2011 byly byty v nových rodinných domech připojeny k plynovodní přípojce v 52,9 % (nejméně od roku 1998), u bytových domů podíl bytů připojených na plynovodní přípojku ve sledovaném období kolísá, v roce 2010 bylo připojeno 59,4 % bytů. Mnohem více jsou na plyn napojeny nové byty v nástavbách a přístavbách, a to jak k rodinným domům (68,4 % v roce 2011), tak především k bytovým domům (80,1 %).

Kanalizační přípojkou jsou dlouhodobě lépe vybaveny bytové domy a jejich nástavby a přístavby (více než 95%ní podíl dokončených bytů), byty dokončené v rodinných domech (ať již v novostavbách nebo formou nástaveb a přístaveb) mají napojení na kanalizaci v téměř dvou třetinách případů.

Co se týká typů vytápění, tak u nových rodinných domů včetně nástaveb a přístaveb zcela převládá centrální domovní topení, významněji je také zastoupeno lokální topení. U bytových domů má nezastupitelnou úlohu vedle centrálního domovního také centrální dálkové topení. Lokální topení má největší (nadpoloviční) váhu v nástavbách a přístavbách k bytovým domům.

Od roku 2010 je kromě typu vytápění zjišťován též hlavní nebo doplňkový způsob (zdroj) vytápění. U rodinných domů je to nejčastěji centrální domovní kotel na zemní plyn, často doplněný kamny na dřevo, občas elektrickým topením nebo kotlem na uhlí. U bytových domů je to nejčastěji centrální domovní kotel na plyn bez dalšího zdroje a centrální dálkové topení, doplňkem bývá elektrické topení.

Další nově zjišťovanou charakteristikou je od roku 2010 energetická třída účinnosti. Cca 4 % rodinných domů má energetickou účinnost „A“, cca 30 % účinnost „B“ a dvě třetiny pouze účinnost „C“, u bytových domů je situace obdobná, jenom o málo lepší.

V mezikrajském srovnání bylo v průměru let 1997-2011 kanalizační přípojkou vybaveno nejvíce rodinných domů v hlavním městě Praze, což je dáno městským charakterem tohoto kraje, na vysokém stupni je odkanalizováno nových bytů v Karlovarském kraji. Naproti tomu více než dvě třetiny bytů dokončených v rodinných domech nebyly vybaveny kanalizační přípojkou v Moravskoslezském kraji. U bytových domů jsou mezikrajské rozdíly minimální. V oblasti plynofikace vystupuje vedle hlavního města Prahy Jihomoravský kraj, což souvisí s tím, že se na jeho území nachází největší ložisko zemního plynu v České republice, z čehož vyplývá velmi vysoké pokrytí sítí plynovodů. Celkově vykazují vyšší napojení na plynovodní přípojku byty dokončené na Moravě.

Vybavenost nových bytů kanalizační přípojkou roste s velikostí obce, stejně jako stupeň plynofikace nových rodinných domů. Pouze u bytů dokončených v nových bytových domech podíl plynofikovaných bytů roste jen do hranice 5 tis. obyvatel v obci, směrem k větším městům klesá.

Rodinné domy byly po celé patnáctileté období 1997-2011 stavěny převážně s použitím zděné nosné konstrukce, kde podíl dokončených domů kolísal mezi 90 a 95 % (s mírným poklesem na 87 % v roce 2011). V roce 2011 bylo dokončeno za posledních deset let nejvíce rodinných domů s dřevěnou nosnou konstrukcí (8,6 %), další zvyšování tohoto podílu je žádoucí zejména z ekologického hlediska. U bytových domů má nadpoloviční většinu také zděná nosná konstrukce, podíl montovaných staveb klesl z 22,5 % v roce 1997 na 4,5 % v roce 2011, naopak rostl význam konstrukcí spadajících pod souhrnné označení „jiná“ (včetně kombinací). V posledním roce 2011 činil podíl jiných nosných konstrukcí 35,3 %.

11. Vývoj průměrné doby výstavby za posledních 15 let byl u jednotlivých druhů budov odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než bytové domy, průměrná doba jejich výstavby se ale zkracuje (z 56 na 42 měsíců za 15 let). U nástaveb a nástaveb a přístaveb k rodinným domům se však doba výstavby spíše prodlužuje (z 51 na 60 měsíců). U nových bytových domů kolísá průměrná doba výstavby mezi 27 a 35 měsíci. Průměrná doba výstavby nástaveb a přístaveb k bytovým domům se spíše prodlužuje (ze 14 na 35 měsíců) a v posledních letech již zaostává za novostavbami bytových domů, ačkoli v letech 1997-1998 byly dokončovány více než dvakrát kratší dobu..

V mezikrajském srovnání byly nejrychleji během posledních 15 let stavěny rodinné domy v Praze (v průměru za méně než tři roky), nejdéle (téměř pět let) trvala výstavba nových domů ve Zlínském kraji. Bytové domy dokončené v období 1997-2011 měly nejkratší dobu výstavby v Pardubickém kraji, kde byly stavěny v průměru dva roky. Proti tomu nejdelší doba výstavby bytových domů byla zjištěna v Ústeckém kraji (40 měsíců).

12. Pořizovací hodnota je udávána za celou stavbu a podle metodických vysvětlivek znamená celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu (bez ceny pozemku). V roce 2010 byla celková pořizovací hodnota všech dokončených bytových budov a bytů v bytových i nebytových budovách 99,8 mld. Kč, v roce 2011 pouze 76,35 mld. Kč. Náklady na výstavbu bytů v nových rodinných domech se plynule zvyšují (včetně roku 2011, kdy dosáhly hodnoty průměrně 3 249 tis. Kč na 1 byt. Z hlediska velikostního rozrůznění obcí se zdaleka nejdráže staví ve velkoměstech. U nových bytových domů se mezi roky 1997 a 2011 průměrná pořizovací hodnota jednoho bytu zvýšila, přes časté kolísání mezi jednotlivými roky, z 1 083 na 2 043 tis. Kč (s jednorázovým výkyvem v roce 2010 na 2 576 tis. Kč). Byt v novém bytovém domě byl v období 15 let o 40 % levnější než byt dokončený v novém rodinném domě (o 15 % v roce 2011), při vztažení pořizovacích hodnot na 1 m² užitkové plochy jsou však byty v bytových domech nákladnější. Byty získané formou nástaveb a přístaveb se stavějí ve srovnání s novostavbami levněji (odpadají náklady na sítě), zvláště v rodinných domech, kde převládá svépomocný typ výstavby.

Z krajského hlediska jsou rodinné domy s nejvyšší průměrnou pořizovací hodnotou jednotky užitkové plochy průběhu období 1997-2011 stavěny v Praze a ve Středočeském kraji, nejméně nákladně stavělo ve

Zlínském kraji. V bytových domech pořizovací náklady na jednotku užitkové plochy vzhledem k omezenému počtu bytů dokončených v některých letech v jednotlivých krajích často meziročně výrazně kolísají. Nejdražší byty jsou dlouhodobě stavěny v hlavním městě Praze (v letech 2010 a 2011 také v Karlovarském kraji). Naopak nejnižší náklady na pořízení jednoho metru čtverečního užitkové plochy jsou v posledních letech vynakládány v Ústeckém kraji.

Mezi správními obvody ORP s nejvyššími pořizovacími hodnotami bytů v rodinných domech v období 1997-2011 se objevují především SO ORP v zázemí hlavního města (Černošice, Kladno, Beroun, Hořovice) vč. samotného hl. města Prahy. Vůbec nejdražší se však dlouhodobě i v posledních letech staví v SO ORP Kuřim v zázemí Brna (luxusní rodinné domy v suburbánní zóně). Pokud se týká nejlevnější správních obvodů, jednoznačně mezi nimi převládají venkovské obvody, zejména na Moravě.

Nejvyšší a nejnižší pořizovací hodnoty bytu v nových bytových domech se z roku na rok výrazně mění v závislosti na dokončování jednotlivých bytových lokalit a v důsledku často velmi malého nebo dokonce nulového počtu dokončených bytů v nových bytových domech v jednotlivých relativně malých územních celcích.

Z hlediska rozmístění bytové výstavby a její intenzity se výrazně uplatňuje proces suburbanizace. Analýza pořizovacích hodnot ukazuje, že s výjimkou nejbližšího okolí Prahy se nejedná o plošný, ale o selektivní jev, a to jak z hlediska počtu dokončených bytů a intenzity bytové výstavby, tak i z hlediska výrazných rozdílů v pořizovacích hodnotách bytů (velké rozdíly v objemech, intenzitě i nákladnosti bytové výstavby v dílčích, často sousedících územních celcích).

METODICKÉ POZNÁMKY A VYSVĚTLIVKY

Předkládaná publikace komplexně hodnotí vývoj bytové výstavby v České republice v období 1997-2011, přičemž až do roku 2005 vycházela ze dvou statistických výkazů zavedených v roce 1995: Stav 8-04 (do roku 1998 Iv 6-04) „Čtvrtletní výkaz o bytové výstavbě“, a Stav 7-99 (do roku 1998 Iv 7-99) „Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu“. V roce 2006 byl výkaz Stav 8-04 nahrazen výkazem Stav 2-12 „Měsíční výkaz o stavebních povoleních, budovách a bytech“. V úvodní kapitole je navíc stručně nastíněn historický vývoj bytové výstavby v poválečném období, který je doplněn třemi textovými grafy a dokumentován v grafu 1 v grafické příloze.

V předkládané práci je důsledně zachovááno celé období 1997-2011, i když některé tabulky nebo přehledy jsou proto velmi rozsáhlé a méně přehledné a navíc hodnocených 15 let prodělalo různé změny. Požadavek uchovat a dokumentovat co nejvíce podrobných údajů za co nejdelší časové řady měl však vždy prioritu.

Počáteční rok sledovaného období v analýze bytové výstavby byl zvolen záměrně, protože došlo k významné změně ve statistickém výkaznictví bytové výstavby. Od roku 1997 totiž byly poprvé údaje o bytové výstavbě získávány za jednotlivé dokončené budovy a byty, a to s jejich úplnou identifikací (tj. včetně začlenění do obce a dokonce i do části obce), takže za uvedené patnáctileté období je možno přesně sledovat nejen počty dokončených bytů v celé jejich struktuře, ale také je přepočítávat na aktuální územní vymezení v nejjpodrobnější územní struktuře a pak hodnotit bytovou výstavbu podle libovolného aktuálního územního uspořádání (za současné kraje, okresy, správní obvody obcí s rozšířenou působností, velikostní skupiny obcí, jednotlivá vybraná města a obce). Všechny údaje v této publikaci jsou přepočteny na aktuální územní vymezení k 31. 12. 2011.

První část hodnocení bytové výstavby 1997-2011 obsahuje rozbor vývoje počtu dokončených a zahájených bytů za celou republiku a za kraje a okresy.

Absolutní počty dokončených a zahájených bytů v různém členění až do úrovně správních obvodů stavebních úřadů bylo možno odvodit ze statistického výkazu Stav 8-04. Výkaz Stav 2-12, který tento výkaz nahradil od roku 2006, zachovává tuto strukturu, i když došlo k redukci některých položek. Výkaz Stav 2-12 ale již neobsahuje členění na investiční formy (tj. komunální byty, družstevní byty, podnikové byty a rodinné domy) a ani za části okresů ve správních obvodech stavebních úřadů (výkaz uvádí údaje za celý správní obvod stavebního úřadu bez ohledu na to, že tento obvod v některých případech zahrnuje obce z různých okresů). Analýza bytové výstavby podle investičních forem byla součástí jedné z kapitol, data byla využita v některých grafech a retrospektivních tabulkách.

Podobně jako v loňské publikaci jsou zde obsažena i některá nově začleněná hodnocení. V první řadě se jedná o detailnější analýzu bytové výstavby v budovách s dřevěnou konstrukcí, která se stává s každým dalším rokem zajímavější. Dále kapitola „Technická vybavenost dokončených bytů“ byla loni nově doplněna o způsoby vytápění a třídy energetické účinnosti nových budov. V letošním roce jsou tedy k dispozici data za dva roky 2010-2011.

Členění bytové výstavby podle druhů budovy, a sice na byty v nových rodinných domech, nových bytových domech, byty v nástavbách a přístavbách k rodinným domům a v nástavbách a přístavbách k bytovým domům, je ve výkazu 2-12 zachováno. Zároveň jsou sledovány i byty dokončené a zahájené v budovách mimo tyto tzv. „stavby pro bydlení“. Jedná se o byty v domovech-penzionech nebo domovech pro seniory, byty v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor. Součástí sledování je i tzv. modernizace bytového fondu, která je pojímána nikoli jako přírůstek nových bytů, ale jako nárůst jejich kvality.

Po analýze bytové výstavby za celou republiku je dále podán přehled o krajských odlišnostech dokončených i zahájených bytů, přičemž za srovnávací ukazatel byla zvolena intenzita bytové výstavby

vyjádřená počtem dokončených nebo zahájených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu příslušného roku, resp. u víceletého období k součtu středních stavů obyvatel jednotlivých let.

Hodnocena je také struktura bytové výstavby z hlediska rozmístění rodinných a bytových domů do jednotlivých regionů. Jelikož patnáctileté období 1997-2011 je již příliš dlouhé a zanikají v něm vývojové trendy v jednotlivých krajích, sledujeme u mezikrajských odlišností bytové výstavby také její úroveň ve třech pětiletých etapách hodnoceného období 1997-2001, 2002-2006 a 2007-2011.

Z celého patnáctiletého období 1997-2011 je se zvláštním zaměřením sledován vývoj bytové výstavby v posledních čtyřech letech 2008, 2009, 2010 a 2011 s ohledem na to, že právě od roku 2008 prochází celosvětová, a tedy i česká ekonomika obdobím recese. Tato publikace tedy sleduje mimo jiné i to, jak se změněné hospodářské podmínky promítly do rozložení a struktury bytové výstavby na území České republiky.

Analýza bytové výstavby podle okresů je omezena na nezbytné minimum, protože od 1. ledna 2003 existuje současně i členění na správní obvody obcí s rozšířenou působností. Přesto je podán stručný komentář k meziokresním odlišnostem u dokončené a zahajované bytové výstavby, zejména proto, že údaje o zahájených bytech jsou k dispozici pouze do územní podrobnosti správních obvodů stavebních úřadů, které je možno nasčítat do krajů a s určitými drobnými nesoulady i do okresů, nikoliv však do menších územních jednotek.

Podrobnější územní rozmístění bytové výstavby je tedy uvedeno pouze za dokončené byty. Ve druhé části je pozornost věnována rozmístění bytové výstavby do velikostních skupin obcí, do správních obvodů obcí s rozšířenou působností a dále do vybraných měst a obcí, kde je soubor měst a obcí s 5 tis. a více obyvateli rozšířen o 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli. Zvláštní pozornost je věnována městům s 50 tis. a více obyvateli, kde je objektivní potřeba bytů většinou největší. Na podobné úrovni jako u celostátní bytové výstavby je podána i analýza struktury bytů dokončených v období 1997-2011 (z důvodu podchycení změn v základních vývojových tendencích je rovněž rozdělena na období 1997-2001, 2002-2006 a 2007-2011) podle druhu budov, která je doplněna o krajský pohled.

Prostřednictvím výkazu Stav 7-99 („Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu“) je možné analyzovat celou řadu kvalitativních a strukturálních charakteristik nově dokončených bytů, což je předmětem dalších částí práce. Do roku 1998 byly takto sledovány pouze byty dokončené v tzv. stavbách pro bydlení (tento starší termín zahrnuje byty v rodinných a bytových domech včetně nástaveb a přístaveb), od roku 1999 je již možné rozšířit rozbor i za byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, o byty v nebytových budovách a o byty získané stavebními úpravami nebytových prostor (proto jsou v některých tabulkách a přehledech rozlišovány počty vzniklé sumarizací za jednotlivé obce od počtů bytů za kraje a ČR, kde jsou celkové počty bytů dokončených v těchto dalších třech formách za roky 1997 a 1998 připočteny). V kapitolách věnovaných strukturálním a kvalitativním charakteristikám dokončených bytů je věnována pozornost výhradně bytům dokončeným ve stavbách pro bydlení. Od roku 2005 jsou výkazem Stav 7-99 sledovány všechny dokončené budovy, včetně budov nebytových. Budovy bytové jsou stavby, z nichž se alespoň polovina používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, penziony, domovy důchodců). Budovy nebytové jsou budovy, které se používají nebo jsou určeny k jiným účelům než obytné (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotní zařízení, polyfunkční domy, altány). Polyfunkční dům je stavba (budova) v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů, počet bytů ani podlaží není určující.

„Stavby pro bydlení“ nejsou od roku 2005 v metodice výkazu definovány, ale pro účely této práce bude tento pojem částečně zachován. Jsou to takové stavby, u nichž je hlavní charakteristikou určení stavby především k bydlení, tj. bytové a rodinné domy včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k těmto domům. Rodinný dům je podle současné definice 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, může mít nejvýše 3 samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Bytový dům je stavba určená k bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.

V jednotlivých kapitolách nebo podkapitolách jsou podány následující charakteristiky dokončené bytové výstavby:

- pořizovací hodnoty,
- velikost stavebních pozemků,
- technická vybavenost,
- materiál nosných zdí,
- průměrná doba výstavby,
- obytná plocha a pokojovost.

V souvislosti se změnou výkazu Stav 7-99 od roku 2005 již nejsou sledovány nebytové prostory. U pořizovacích hodnot, technické vybavenosti, velikosti bytů a doby výstavby lze provádět hodnocení ve struktuře bytové výstavby za rodinné domy, bytové domy a nástavby a přístavby k rodinným a k bytovým domům. U zbylých charakteristik je možné sledování jen za nové stavby, tedy bez nástaveb a přístaveb, a je za ně provedeno také mezikrajské porovnání. U většiny ukazatelů (struktura dokončených bytů podle počtu pokojů, technická vybavenost, průměrná doba výstavby, výměra stavebních pozemků, průměrná obytná plocha, pořizovací hodnoty) jsou přitom kraje srovnávány za celé patnáctileté období 1997-2011 i za kratší časové úseky 1997-2001, 2002-2006 a 2007-2011, protože jednotlivé roky často dokumentují různé opodstatněné výkyvy.

Zvláště podrobně je provedena analýza pořizovacích hodnot, které jsou pro různá územní srovnání vztaženy na 1 m² užitkové plochy bytů. V případě této velmi důležité charakteristiky dokončených bytů jsou sledovány její vazby na velikost obce i na další charakteristiky bytové výstavby (např. na velikost stavebních pozemků), je také provedeno její hodnocení i na úrovni správních obvodů obcí s rozšířenou působností a na úrovni měst.

Pozornost je rovněž věnována novému ukazateli – energetická účinnost, za který jsou v současnosti k dispozici data za druhý rok (2010-2011).

Jak již bylo výše uvedeno, statisticky zjišťované údaje umožňují od roku 1997 při rozboru technicko-ekonomických ukazatelů, obsažených ve statistickém výkazu Stav 7-99, kdy je za každou stavbu uvedena i její identifikace včetně kódu části obce, v níž se daná budova nachází, přepočítávat data na aktuální vymezení obcí. Proto může být řada charakteristik bytové výstavby sledována také podle velikostních skupin obcí v současném, územně srovnatelném vymezení. Pro tento účel je používáno 9 velikostních kategorií obcí: do 500 obyvatel, 500–999 obyvatel, 1 000–1 999 obyvatel, 2 000–4 999 obyvatel, 5 000–9 999 obyvatel, 10 000–19 999 obyvatel, 20 000–49 999 obyvatel, 50 000–99 999 obyvatel a 100 000 a více obyvatel.

Pro určení velikostních skupin obcí podle počtu obyvatel bylo vzato jako základní datum 31. 12. 2011. K tomuto datu je rovněž použito administrativní vymezení obcí a jejich příslušnost do správních obvodů ORP, okresů a krajů, data za předchozí roky jsou přepočtena.

Příslušnost obcí do velikostních skupin se samozřejmě každý rok poněkud mění. Kolem hranice 50 000 obyvatel kolísá počet obyvatel Chomutova, který měl více než 50 000 obyvatel v letech 1980-2005 a pak v roce 2010, méně měl v letech 2006-2009 a nyní v roce 2011. Tím se k 31.12. 2011 počet měst ve velikostní skupině obcí s 50 000–99 999 obyvateli znovu snížil (vůči minulému roku) na 21. Velikostní skupina obcí se 100 000 a více obyvateli se rovněž proměňuje. K pěti českým velkoměstům z roku 2001 přibyl v roce 2008 Liberec, naproti tomu v roce 2011 ubyla Olomouc, takže počet velkoměst je nyní opět pět.

Pro úplnost jenom stručně o dalších kategoriích. Celkový počet měst s více než 20 000 obyvateli se nezměnil, takže počet měst ve velikostní kategorii 20 000–49 999 se zvýšil z 41 na 42 (přibyl Chomutov). Celkový počet měst s více než 10 000 obyvateli (podrobněji prezentovaný v rozbořech), se snížil ze 132 na 131, protože se snížil počet měst ve velikostní kategorii 10 000–19 999 z 69 na 68 (počet obyvatel Studénky

klesl pod hranici 10 000). Druhou podrobněji sledovanou skupinou měst a obcí je velikostní skupina obcí s 5 000–9 999 obyvateli, která občas bývá neformálně označovaná za „malá města“, což není ale zcela správné, protože zahrnuje sice 138 měst, ale dále i čtyři obce s obecním úřadem: Jesenice v okrese Praha-západ (7 036 obyvatel k 31.12.2011), Bystřice v okrese Frýdek-Místek (5 268), Petrovice u Karviné (5 259) a Dolní Lutyně (5 053 obyvatel) v okrese Karviná. Kromě toho je do této skupiny přidána skupina měst, které mají méně než 5 000 obyvatel, ale jsou obcemi s rozšířenou působností. Podle stavu k 31.12.2011 jich bylo 12: Horšovský Týn (4 976 obyvatel), Pacov (4 933), Vizovice (4 714), Pohořelice (4 640), Votice (4 596), Králíky (4 453), Blovice (4 168), Nepomuk (3 815), Stod (3 719), Židlochovice (3 605), Kralovice (3 485) a Konice (2 857). V roce 2010 bylo těchto měst 13, kromě uvedených sem patřilo ještě město Trhové Sviny (4 974 obyvatel k 31.12.2010, 5 002 obyvatel k 31.12.2011). Skupina vybraných obcí do 10 tis. obyvatel tedy zahrnuje 154 měst a obcí.

K uváděným počtům je třeba poznamenat, že od 1.1.2011 pocházejí z nové bilance pohybu obyvatel, odvozené ze stavu obyvatel podle Sčítání lidu, domů a bytů k 26.3.2011.

Podle staré bilance (z let 2001-2011) měla k 31.12.2010 Česká republika 10 532 720 obyvatel, ale podle nové bilance měla pouze 10 486 731 obyvatel, tj. o 46 039 obyvatel méně. Podle nové bilance dosáhla Česká republika k 31.12.2011 celkem 10 505 445 obyvatel jako výsledek vývoje za rok 2011 a tento údaj je základem všech územních přepočtů.