

Shrnutí hlavních poznatků

Z dlouhodobého pohledu posledních 20let značně kolísal počet zahájených bytů v jednotlivých letech v Ústeckém kraji. Nejvyšší úroveň bylo dosaženo v roce 2007, 2008 a 2006. Mezi roky 2001–2020 počet zahájených bytů o 6 % poklesl, zatímco počet dokončených bytů o 17 % vzrostl. Vývoj u zahájených bytů značně kolísal, zatímco u dokončených bytů byl podstatně vyrovnanější. V průběhu posledních dvaceti let se postupně měnilo druhové složení zahájených i dokončených bytů. Rostl podíl nových bytů v rodinných domech a s postupem let klesal podíl bytů v bytových domech. Za posledních 20 let bylo v kraji průměrně ročně dokončeno 1,26 bytu na tisíc obyvatel kraje. Plynulost bytové výstavby dosáhla v průměru 78,9 bytu. Intenzita i plynulost výstavby byla nejnižší mezi kraji.

Bytová výstavba

- Nejúspěšnějším pětiletým obdobím z pohledu zahájených bytů za posledních dvacet byly pro Ústecký kraj roky 2006–2010; nejvíce zahájených bytů na 1 000 obyvatel od roku 2001 bylo v roce 2007.
- Nejvyšší podíl zahájených bytů z pohledu druhu budovy zaujímaly ve většině krajů s výjimkou Prahy byty v rodinných domech.
- Nejvyšší roční intenzitu zahájené výstavby bytů za posledních deset let vykazali v okresech Litoměřice, Chomutov a Teplice, nejnižší v okrese Most.
- Z pohledu pětiletých období byly pro dokončené byty v Ústeckém kraji nejúspěšnější roky 2006–2010.
- Nejvyšší intenzita dokončené výstavby bytů byla v Ústeckém kraji v roce 2019.
- Z pohledu druhové skladby bytů bylo v posledních deseti letech realizováno více než 71 % v nových rodinných domech, necelých 7 % v nových bytových domech a necelá 3 % v nebytových budovách.
- Nejvyšší průměrné roční intenzity výstavby u dokončených bytů dle jednotlivých druhů budovy bylo dosaženo u rodinných domů.
- Z celkového počtu domů dokončených v letech 2011–2020 bylo více než 88 % v nových rodinných domech, necelé 1 % v bytových domech. Téměř v 5 % se jednalo o nástavby a přístavby k rodinným a bytovým domům, ve 4 % o stavebně upravené nebytové prostory a ve 2 % o nebytové budovy. Bylo postaveno 7 domovů-penzionů a domovů pro seniory (0,1 %).
- Bytovost (počet bytů na 1 dům) byla za posledních deset let u rodinných domů 1 byt, u bytových domů téměř 15 bytů.
- Průměrná zastavěná plocha rodinného domu dosáhla za posledních 10 let téměř 141 m², u nového bytového domu to bylo téměř 405 m².
- Obestavěný prostor jednoho nového rodinného domu dosahoval v průměru let 2011–2020 téměř 723 m³, u bytového domu to bylo 4 865 m³.
- Průměrná doba výstavby nového rodinného domu se mezi roky 2011 a 2020 snížila téměř o 4 %, zatímco doba výstavby nového bytového domu vzrostla téměř o dvě třetiny.
- Nově dokončené byty v rodinných domech měly nejčastěji 4 pokoje, v případě bytových domů se jednalo převážně o byty dvou nebo třípokojové.
- Průměrná obytná plocha jednoho bytu dosáhla v Ústeckém kraji v letech 2011–2020 v průměru více než 82 m² a byla v porovnání s ostatními kraji čtvrtá nejvyšší.
- Průměrná užitná plocha 1 dokončeného bytu za posledních deset dosáhla v Ústeckém kraji téměř 118 m² a v porovnání s ostatními kraji byla třetí nejvyšší.
- Připojení bytů do plynovodní sítě v nových rodinných i bytových domech mezi roky 2011 a 2020 pokleslo.
- Nejrozšířenějším vytápěním bylo centrální domovní vytápění – v rodinných domech převažovalo po celé desetileté období, v bytových domech ke konci období měla polovina bytů lokální vytápění.
- Celkové investiční náklady na výstavbu rostly jak u rodinných, tak u bytových domů.
- Ve většině obcí s rozšířenou působností Ústeckého kraje došlo k nárůstu celkového počtu dokončených bytů.
- Nejintenzivněji probíhala bytová výstavba v letech 2011–2015 v Lovosicích, v následujícím období 2016–2020 pak v Kadani a Roudnici nad Labem.



- Nejvyšší intenzita bytové výstavby byla zjištěna v nejmenší velikostní skupině obcí do 1 999 obyvatel, kde byl i nejvyšší podíl bytů dokončených v rodinných domech.
- Nejdražšími dokončenými byty jak v rodinných, tak i v bytových domech, byly byty v největších obcích s 50 000 a více obyvateli.
- Zatímco energetická náročnost rodinných domů v období 2011–2015 byla nejčastěji v kategorii C (úsporná) a v případě bytových domů nejčastěji v kategorii B a C, v období 2016–2020 již byla většina bytů dokončena v rodinných i bytových domech spadajících do kategorie B (velmi úsporná).
- Mezikrajové srovnání energetické náročnosti dokončených bytů je pro Ústecký kraj příznivé. Podíl bytů s mimořádně úspornou energetickou třídou (A) byl za posledních deset let druhý nejvyšší mezi kraji.
- Nejčastěji používaným materiálem na svislé nosné konstrukce rodinných domů byly zděné materiály; rostl podíl dřevostaveb.
- Asi nejvýznamnější proces suburbanizace v uplynulých dvaceti letech byl zaznamenán v okrese Teplice, kde došlo k významnému rozvoji výstavby v těsné blízkosti vnějších hranic okresního města.

Náklady na bydlení

- Podíl domácností žijících v bytových domech dosáhl 66,9 % a byl třetí nejvyšší v ČR.
- Náklady na bydlení byly v roce 2020 druhé nejvyšší v ČR po hlavním městě Praze, jejich nárůst za období 2011–2020 byl nejvyšší mezi kraji.
- Proti jiným krajům domácnosti bydlící v Ústeckém kraji častěji uváděly jako problém s bydlením vandalství a kriminalitu.
- Jako velkou zátěž vnímalo náklady na bydlení v loňském roce více jak 22 % domácností našeho kraje, což byl druhý nejvyšší podíl domácností mezi kraji.

Ceny nemovitostí

- Meziročně vzrostly průměrné kupní ceny bytů a bytových domů, ceny rodinných domů naopak velmi mírně poklesly.
- Nejvíce převodů rodinných domů se uskutečnilo v nejmenších obcích, byty se nejčastěji převáděly v obcích s 50 000 a více obyvateli.
- Z pohledu jednotlivých okresů Ústeckého kraje se nejlevněji prodávaly stavební pozemky v nejmenších obcích, nejdražší pak v největší velikostní skupině obcí.