

### 3. Dokončená bytová výstavba v Ústeckém kraji

Dokončená bytová výstavba je podstatnou částí tvořící bytový fond kraje i jakéhokoliv území. Problematice dokončených bytů a jejich struktury za posledních deset let v Ústeckém kraji se budeme v této kapitole věnovat podrobněji. Zaměříme se na zhodnocení vývoje dokončených staveb pro bydlení podle druhů objektů, počtu a velikosti bytů.

V Ústeckém kraji i v ostatních krajích roste zájem o vlastní bydlení v rodinném domě a podíl individuální bytové výstavby neustále získává na významu. Počet dokončených rodinných domů v Ústeckém kraji mezi roky 2011 a 2020 vzrostl o 11,2 %. Zvýšila se u nich obestavěná i zastavěná plocha a následně také podlahová, užitná i obytná plocha. Počet dokončených bytových domů rovněž vzrostl, zvýšila se zastavěná plocha, dále podlahová i užitná plocha, k poklesu došlo u obestavěného prostoru a obytné plochy.

Důležitou charakteristikou dokončených objektů je i jejich pořizovací hodnota, což jsou celkové investiční náklady na stavbu (bez hodnoty pozemku). Průměrná hodnota jednoho rodinného domu činila v roce 2011 3 270 tisíc Kč, v roce 2020 dosáhla hodnoty 3 472 tisíc Kč, což představuje nárůst o 6,2 %. Průměrná hodnota bytového domu vzrostla za posledních deset let o 30,8 %.

#### Základní údaje o domech

V letech 2011–2020 bylo v Ústeckém kraji postaveno 8 222 budov s 10 396 byty. Z toho se v 88,5 % domů jednalo o nové rodinné domy, nové bytové domy přestavovaly 0,6 % postavených budov, nástavby k rodinným a bytovým domům se podílely 4,7 %. Ve sledovaném období bylo postaveno 7 domovů-penzionů a domovů pro seniory, což představovalo 0,1 % postavených domů, 164 nebytových budov zaujímalo 2,0 % a stavebně upravené nebytové prostory se svými 342 budovami znamenaly 4,2 % dokončených budov za posledních deset let.

**Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Nové domy		Nástavby, přístavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty	7 273	48	220	168	7	164	342
Počet dokončených bytů	7 424	707	244	545	60	280	1 136
Užitná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	997 182	50 483	26 329	37 779	2 480	22 664	81 751
Obytná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	694 879	36 263	17 800	27 196	1 932	16 570	57 707

Mezi základní charakteristiky nově dokončených objektů patří tzv. bytovost, tj. počet bytů připadajících na jeden dům. V rodinných domech činila jeho hodnota v posledních deseti letech 1,02 bytu. Podíváme-li se podrobněji, tak se zvýšil počet domů se třemi byty, jak je patrné z následující tabulky.

**Tab. 3.2 Nové rodinné domy podle počtu bytů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy v tom s počtem bytů:	775	847	635	591	591	577	666	905	824	862
1	761	835	625	577	579	564	656	893	810	844
2	12	10	8	13	11	11	9	9	12	12
3	2	2	2	1	1	2	1	3	2	6

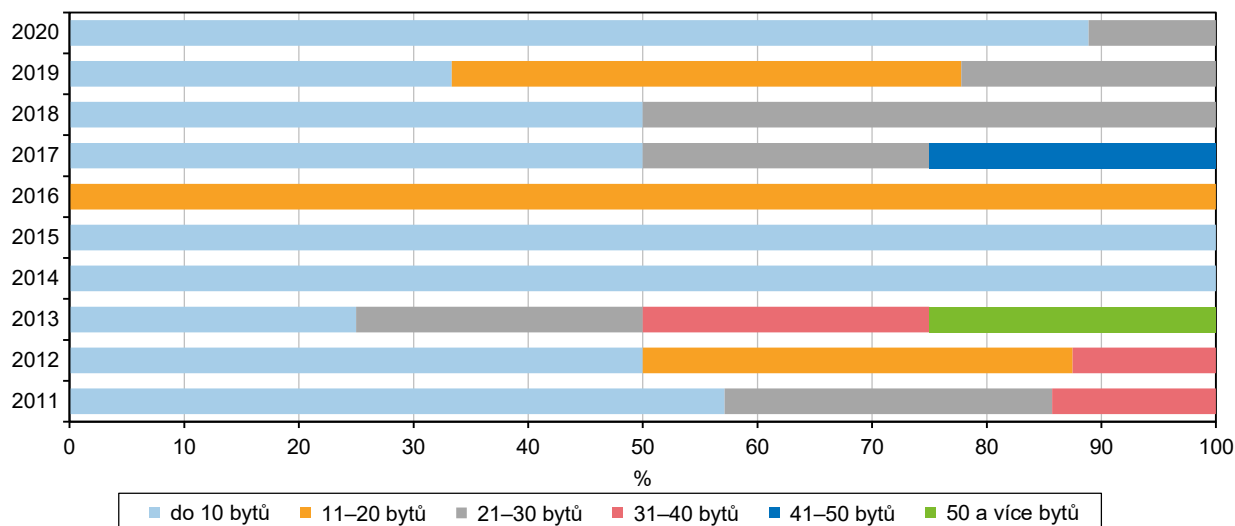
Bytovost v dokončených bytových domech za uplynulých deset let představovala v Ústeckém kraji hodnotu 14,73 bytu. Detailnější pohled ukazuje, že zatímco se v prvních třech letech desetiletí stavěly domy s vyšším počtem bytů, v dalších letech se jednalo spíše o menší domy – v letech 2014 a 2015 to byly pouze desetibytové domy.

**Tab. 3.3 Nové bytové domy podle počtu bytů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nové bytové domy</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
v tom s počtem bytů:										
do 10	4	4	1	2	2	-	2	1	3	8
11 až 20	-	3	-	-	-	1	-	-	4	-
21 až 30	2	-	1	-	-	-	1	1	2	1
31 až 40	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
41 až 50	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
51 a více	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-

Dokončený dům se 41 až 50 byty byl v Ústeckém kraji postaven jeden, a to v roce 2017, v roce 2013 byl dokončen dům s 51 a více byty a byl rovněž jediný za posledních deset let.

**Graf 3.1 Dokončené bytové domy podle počtu bytů v Ústeckém kraji**



Srovnání struktury nových rodinných domů podle počtu bytů v pětiletých obdobích posledních deseti let ukazuje v Ústeckém kraji na mírný nárůst jednobytových domů v letech 2016–2020 (o 0,1 procentního bodu), obdobné zvýšení zaznamenali ve čtyřech okresech kraje (Děčín, Chomutov, Louny a Teplice), v ostatních okresech podíl domů s jedním bytem mírně poklesl. Ve většině okresů došlo k poklesu dvoubytových domů. Podíl tříbytových domů vzrostl ve třech okresech, kde byly tyto domy dokončeny, v okrese Ústí nad Labem byl podíl stejný v obou srovnávaných pětiletých obdobích.

**Tab. 3.4 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Budovy s dokončenými byty	z toho nebytové budovy	Dokončené byty	v tom podle počtu pokojů						Plocha bytů (tis. m <sup>2</sup> )	
				garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011	874	11	1 239	109	119	151	223	363	274	135	99
2012	971	18	1 271	72	115	118	253	411	302	144	103
2013	720	20	935	29	47	143	192	304	220	113	79
2014	649	14	743	10	33	81	161	274	184	92	65
2015	674	13	816	33	48	83	184	289	179	97	69
2016	655	12	780	28	34	103	179	277	159	93	64
2017	754	11	1 012	6	91	161	215	337	202	114	80
2018	1 017	20	1 137	8	60	125	209	480	255	141	97
2019	950	29	1 317	58	105	183	269	436	266	152	102
2020	958	16	1 146	38	46	97	232	477	256	137	95
2011–2020	8 222	164	10 396	391	698	1 245	2 117	3 648	2 297	1 219	852

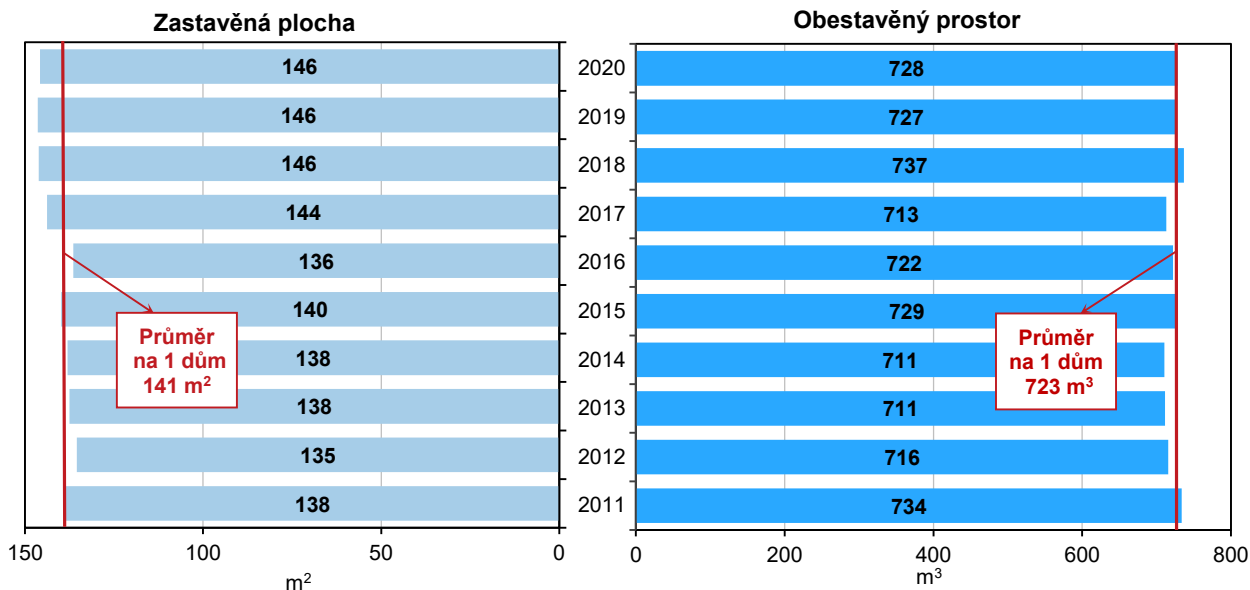
1) včetně dvougarsoniér

V posledním desetiletí bylo v Ústeckém kraji postaveno celkem 8 222 budov s 10 396 dokončenými byty, z toho 2,0 % objektů bylo realizováno v nebytových budovách. Na celkovém počtu dokončených bytů zaujímaly největší podíl 4 pokojové byty, a to 35,1 %, druhé v pořadí byly 5 a více pokojové byty a představovaly 22,1 % z počtu dokončených bytů. Více než pětinu zaujímaly 3 pokojové byty, 12 % byty 2 pokojové. Jednopokojové byty a garsoniéry se na celkovém počtu bytů podílely nejméně (6,7 resp 3,8 %). A jak se vyvíjela struktura dokončených bytů mezi roky 2011 a 2020 – snížil se podíl garsoniér, 1 a 2 pokojových bytů a vzrostl podíl 3 a 4, podíl 5 a více pokojových bytů stagnoval.

**Tab. 3.5 Základní údaje o dokončených nových domech v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Dokončené domy	Počet bytů na 1 dům	Zastavěná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (tis. m <sup>3</sup> )	Plocha dokončených bytů			Hodnota domů (mil. Kč) <sup>1)</sup>
					podlahová (tis. m <sup>2</sup> )	užitná (tis. m <sup>2</sup> )	obytná (tis. m <sup>2</sup> )	
Nové rodinné domy								
2011	775	1,0	107,3	568,8	127,8	107,2	77,1	2 534
2012	847	1,0	114,7	606,4	137,1	115,8	83,1	2 729
2013	635	1,0	87,3	451,8	99,7	88,7	62,1	2 076
2014	591	1,0	81,6	420,0	91,3	81,8	57,6	1 843
2015	591	1,0	82,7	430,7	90,9	81,0	57,2	1 885
2016	577	1,0	78,7	416,6	87,5	79,2	54,3	1 798
2017	666	1,0	95,8	475,0	102,2	90,2	62,8	2 163
2018	905	1,0	132,3	667,0	136,6	122,8	84,6	2 960
2019	824	1,0	120,7	598,9	123,0	113,9	75,7	2 801
2020	862	1,0	125,7	627,7	128,8	116,6	80,5	2 993
Nové bytové domy								
2011	7	15,9	2,5	35,3	7,1	5,7	5,0	137
2012	8	12,8	3,4	38,0	9,7	6,8	5,1	165
2013	4	34,5	3,6	53,1	16,3	10,9	7,0	240
2014	2	5,0	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2015	2	7,0	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2016	1	12,0	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2017	4	21,3	2,0	26,0	6,8	6,7	4,9	101
2018	2	16,5	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2019	9	13,6	4,3	44,9	10,8	9,4	6,7	229
2020	9	8,9	3,4	29,5	7,4	6,1	4,3	231

1) celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

**Graf 3.2 Vybrané údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v Ústeckém kraji**

V letech 2011 až 2020 bylo v Ústeckém kraji v průměru ročně dokončeno 727 nových rodinných domů a 5 nových bytových domů. Průměrný počet bytů na jeden dokončený rodinný dům činil 1,02 bytu, u bytových domů se jednalo o 14,73 bytů. Průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu dosáhla za posledních 10 let 140,8 m<sup>2</sup>, u nového bytového domu to bylo 404,8 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor jednoho nového rodinného domu dosahoval za posledních deset let v průměru 722,8 m<sup>3</sup>, u bytového domu to bylo 4 865,2 m<sup>3</sup>.

U nových rodinných i bytových domů se v uplynulých deseti letech zvýšila zastavěná plocha 1 domu (u rodinných domů o 5,3 %, u bytových domů o 3,6 %). Naproti tomu obestavěný prostor se u obou druhů budov snížil – u rodinných domů o 0,8 %, u bytových domů o více než třetinu (o 35,0 %). Užitná, podlahová i obytná plocha jednoho bytu v rodinných domech se v období let 2011–2020 snížila, a to o 2,8 %, o 10,0 % a o 6,8 %. Opačný vývoj zaznamenáváme u všech tří ploch bytu v bytových domech – užitná plocha vzrostla o 48,9 %, podlahová plocha o 44,2 % a obytná plocha o 19,5 %.

**Tab. 3.6 Vybrané ukazatele za dokončené byty v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Zastavěná plocha 1 domu	138,5	135,5	137,5	138,1	139,9	136,4	143,8	146,2	146,4	145,8
Obestavěný prostor 1 domu (m <sup>3</sup> )	734,0	715,9	711,5	710,6	728,8	722,0	713,2	737,0	726,8	728,2
Plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )										
užitná	135,5	134,5	137,1	134,9	134,2	133,8	133,2	133,5	135,6	131,6
podlahová	161,6	159,3	154,0	150,7	150,5	147,8	151,0	148,5	146,4	145,4
obytná	97,5	96,5	95,9	95,0	94,7	91,6	92,7	92,0	90,1	90,8
	Nové bytové domy									
Zastavěná plocha domu	363,0	430,9	893,8	i. d.	i. d.	i. d.	507,5	i. d.	477,8	376,2
Obestavěný prostor domu (m <sup>3</sup> )	5 041,7	4 749,3	13 283,0	i. d.	i. d.	i. d.	6 510,8	i. d.	4 984,1	3 276,6
Plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )										
užitná	51,6	66,7	78,8	i. d.	i. d.	i. d.	78,6	i. d.	77,0	76,8
podlahová	64,1	95,0	118,1	i. d.	i. d.	i. d.	80,3	i. d.	88,3	92,4
obytná	44,9	50,3	50,6	i. d.	i. d.	i. d.	57,9	i. d.	54,8	53,7

Průměrná doba výstavby nového rodinného domu se mezi roky 2011 a 2020 snížila o 3,6 %, zatímco doba výstavby nového bytového domu se zvýšila téměř o dvě třetiny (o 62,3 %).

V porovnání s ostatními kraji obsadila průměrná doba výstavby rodinných domů v Ústeckém kraji v roce 2013 druhé nejnižší místo, 2x kraj obsadil čtvrtou nejnižší příčku (v letech 2011 a 2015), v roce 2014 byla délka výstavby rodinných domů pátá nejnižší, v roce 2012 se kraj umístil na šestém nejnižším místě, 3x byl na sedmé nejvyšší příčce (2016, 2017 a 2019) a v letech 2018 a 2020 byla doba výstavby rodinných domů v kraji šestá nejdelší. Výstavba bytových domů v Ústeckém kraji se pohybovala mezi kraji s delší dobou výstavby.

**Tab. 3.7 Průměrná doba výstavby domů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	40,2	41,5	38,3	43,1	42,1	44,8	41,8	40,8	41,6	38,8
Nové bytové domy	37,9	72,9	48,0	i. d.	i. d.	i. d.	40,0	i. d.	71,6	61,4

Realizace výstavby nových rodinných domů v letech 2011 až 2020 byla po většinu let nejdelší v okrese Děčín, kde se pohybovala od 41,6 měsíce po 57,3 měsíce. Výjimkou byly pouze roky 2012 a 2019, kdy průměrná stavba nového rodinného domu byla nejdelší v okrese Chomutov. Průměrná délka výstavby nových bytových domů byla v jednotlivých okresech velmi rozdílná.

## Základní údaje o bytech

Ve struktuře dokončené bytové výstavby převládala po celé sledované období nová výstavba, v Ústeckém kraji představovala 79,2 %. Převaha nové výstavby je patrná ve všech krajích republiky, podíl v Ústeckém kraji byl mezi kraji nejnižší. Naproti tomu nejvíce nové výstavby bylo realizováno v Jihočeském kraji (92,5 %). Devadesátiprocentní hranice dosáhly v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji. Výrazný podíl u nové výstavby zaujímaly byty v rodinných domech, v letech 2011–2020 dosahoval jejich podíl v Ústeckém kraji 90,2 %, zatímco podíl bytů v bytových domech zaujímal 8,6 %. Podíl dokončených bytů v rodinných domech převládá téměř ve všech krajích s výjimkou Prahy, kde výrazně převažuje podíl bytů v bytových domech. Podíl bytů v nových rodinných domech v Ústeckém kraji byl v mezikrajovém srovnání nejvyšší.

Za posledních deset let bylo v Ústeckém kraji v průměru ročně dokončeno 1,26 bytů na tisíc obyvatel. V porovnání s ostatními kraji se jednalo o nejnižší počet. V nové výstavbě byl v průměru postaven 1 byt a změnou dokončených staveb to bylo 0,26 bytu. V nových rodinných domech bylo realizováno v průměru ročně 0,90 bytu na tisíc obyvatel Ústeckého kraje. V nových bytových domech to bylo 0,09 bytu a v nebytových budovách 0,03 bytu. U všech druhů budov se jednalo o jedny z nejnižších hodnot mezi kraji, u nové výstavby a u bytů v nových bytových domech, to byly dokonce hodnoty nejnižší.

Z pohledu jednotlivých okresů Ústeckého kraje vidíme nejvyšší intenzitu bytové výstavby v okrese Litoměřice, a to u většiny druhů budov s výjimkou změny dokončených staveb, v nových bytových domech a výstavby bytů v nebytových budovách, u nich bylo v průměru ročně dokončeno nejvíce bytů na tisíc obyvatel v okrese Chomutov. Naproti tomu nejnižší intenzitu dokončených bytů u většiny druhů budov vykazují v okrese Most s výjimkou změny dokončených staveb, kde byla nejnižší roční intenzita v okrese Děčín.

Ve struktuře dokončených bytů za období posledních deseti let (2011–2020) měla převahu nová výstavba v rodinných domech, představovala 71,4 % všech dokončených bytů. Druhý nejvyšší podíl zaujímaly byty dokončené ve stavebně upravených nebytových prostorách (10,9 %). Třetí v pořadí byly byty v nových bytových domech (6,8 %), následovaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům s 5,2 %. V nebytových budovách bylo dokončeno 2,7 % bytů a 2,3 % bytů bylo realizováno v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. V domech-penzionech a domech pro seniory bylo v posledních deseti letech dokončeno 0,6 % z celkového počtu bytů.

**Tab. 3.8 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )
2011	17	19	1,1	90,2	66,4	17	74	4,4	64,2	48,4
2012	33	34	1,0	95,2	67,8	19	51	2,7	65,1	50,4
2013	19	22	1,2	132,4	76,9	17	51	3,0	76,3	64,4
2014	12	14	1,2	98,8	76,9	9	42	4,7	74,1	58,5
2015	15	18	1,2	82,8	68,2	16	38	2,4	83,8	56,1
2016	15	15	1,0	105,6	64,5	18	42	2,3	79,1	53,8
2017	21	24	1,1	86,5	60,7	20	56	2,8	71,5	46,3
2018	19	22	1,2	106,0	64,8	12	31	2,6	65,1	49,3
2019	21	23	1,1	141,6	87,6	18	55	3,1	80,7	47,1
2020	48	53	1,1	119,7	82,5	22	105	4,8	54,6	40,0

<sup>1)</sup> byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

V nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům bylo od roku 2011 do roku 2020 v 220 budovách realizováno celkem 244 bytů, to je v průměru za rok 1,1 bytu na jeden dům, průměrná užitná plocha jednoho bytu dosáhla 105,9 m<sup>2</sup>, obytná plocha představovala 71,6 m<sup>2</sup>. V nástavbách, přístavbách a vestavbách ve 168 bytových domech, bylo v uplynulých 10 letech dokončeno 545 bytů, v jednom bytovém domě tak bylo v průměru ročně přistavěno 3,3 bytů. Jejich průměrná užitná plocha zaujímala 71,5 m<sup>2</sup>, obytná plocha dosáhla 51,4 m<sup>2</sup>.

**Tab. 3.9 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům podle velikosti bytu v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Nástavby, přístavby a vestavby k											
	rodinným domům						bytovým domům					
	garsoniéra	<sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více	garsoniéra	<sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
Byty podle počtu pokojů	8	23	60	82	43	28	62	155	189	100	31	8
Podíl bytů podle počtu pokojů na celku (%)	3,3	9,4	24,6	33,6	17,6	11,5	11,4	28,4	34,7	18,3	5,7	1,5
Průměrná obytná plocha bytu (m <sup>2</sup> )	35,5	42,7	54,8	73,5	84,4	128,3	24,5	34,7	49,1	69,8	87,6	164,0

<sup>1)</sup> včetně dvugarsoniér

V nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům se v letech 2011–2020 z více než třetiny jednalo o 3 pokojové byty, téměř čtvrtinu představovaly 2 pokojové byty. V bytových domech byly v nástavbách, přístavbách a vestavbách nejčastěji realizovány 2 pokojové a 1 pokojové byty, vč. dvugarsoniér.



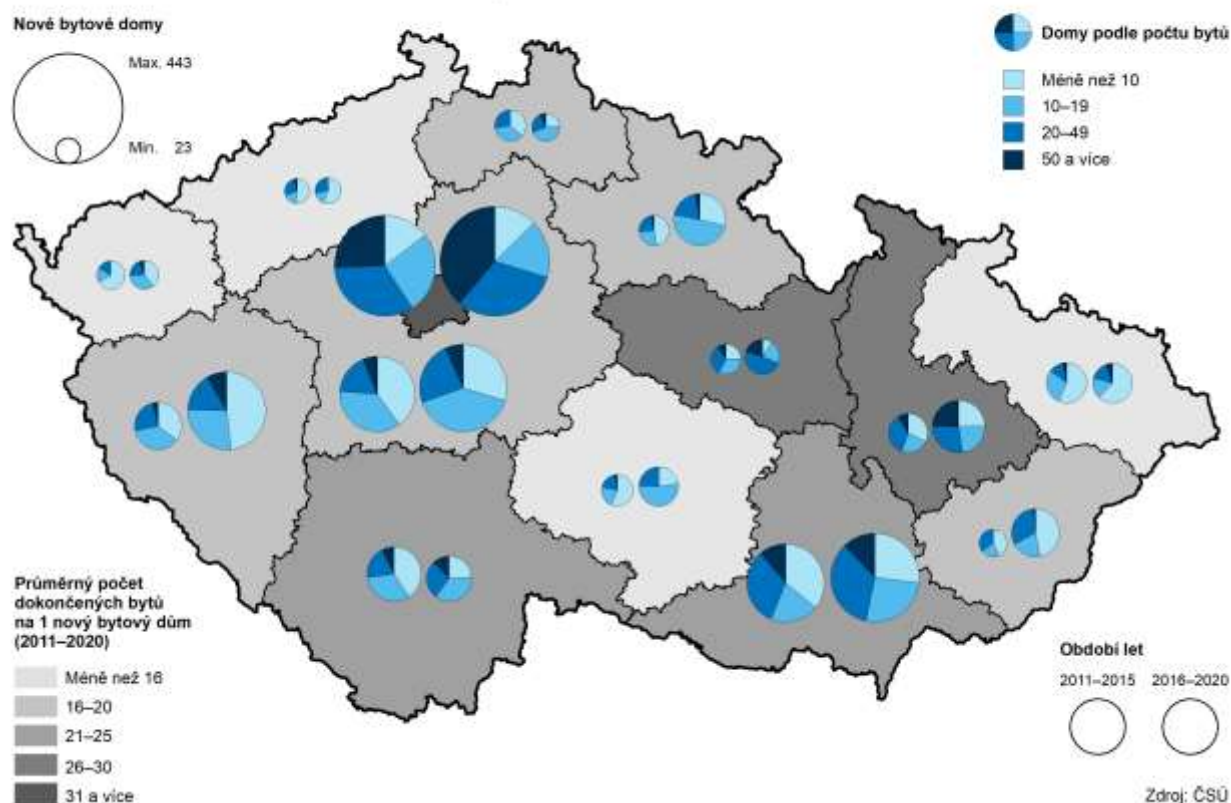
Tab. 3.10 Dokončené byty podle počtu pokojů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů						byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Byty celkem</b>	<b>5 004</b>	<b>253</b>	<b>362</b>	<b>576</b>	<b>1 013</b>	<b>1 641</b>	<b>1 159</b>	<b>5 392</b>	<b>138</b>	<b>336</b>	<b>669</b>	<b>1 104</b>	<b>2 007</b>	<b>1 138</b>
z toho:														
byty v nových rodinných domech	3 509	16	24	131	701	1 525	1 112	3 915	11	34	151	745	1 889	1 085
byty v nových bytových domech	375	68	84	147	62	14	-	332	18	54	131	116	9	4

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Ve struktuře dokončených bytů podle pokojů bylo za posledních deset let realizováno nejvíce bytů v nových rodinných domech jako 4 pokojové (46,0 %), téměř 30 % zaujímaly byty 5 a více pokojové. Naproti tomu necelé půl procento bytů bylo dokončeno jako garsoniéry. U bytů v nových bytových domech převažovaly ze dvou pětiny byty 2 pokojové, více než pětinu zaujímaly byty 3 pokojové. Nejméně bytů bylo dokončeno jako 5 a více pokojové, jejich podíl představoval 0,6 % z celkového počtu bytů v nových bytových domech.

Dokončené bytové domy podle počtu bytů a období výstavby v krajích v letech 2011–2020

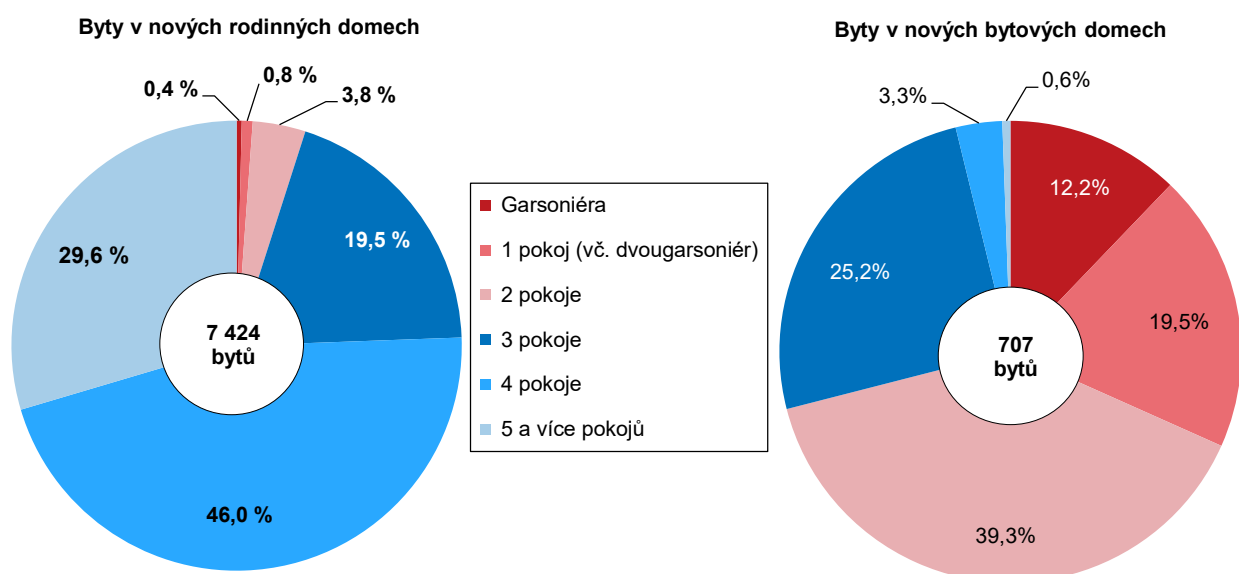


Porovnáme-li vývoj velikosti bytů v pětiletých obdobích, byla pokojovost v nových rodinných domech v prvním i druhém období stejná jako v celém desetiletém období, jen se zvýšil podíl 4 pokojových bytů ze 43,5 % na 48,3 %, podíl 5 a více pokojových bytů naopak poklesl z 31,7 % na 27,7 %. U bytů v nových bytových domech měly 2 pokojové byty v prvním i ve druhém pětiletém období nejvyšší zastoupení, v obou obdobích zaujímaly více než 39 %. Druhý nejvyšší podíl bytů však byl rozdílný. V prvním pětiletém období

(2011–2015) byla na druhém místě výstavba 1 pokojových bytů, které tvořily 22,4 % z celkového počtu dokončených bytů v tomto období. Ve druhém pětiletém období (2016–2020) se druhé pořadí přesunulo k 3 pokojovým bytům, v tomto období dosáhl jejich podíl téměř 35 %. Zatímco v prvním pětiletém období nebyl v nových bytových domech dokončen ani jeden 5 a více pokojový byt, v letech 2016 až 2020 dosáhl jejich podíl 1,2 %. V druhém pětiletém období se naopak snížilo zastoupení garsoniér – z 18,1 % na 5,4 %.

Ve všech okresech Ústeckého kraje měly na celkovém počtu dokončených bytů v posledních deseti letech v obou pětiletých obdobích největší převahu 4 pokojové byty, jejich podíl se ve druhém období let 2016–2020 ve většině okresů ještě zvýšil s výjimkou okresu Most. V Ústeckém okrese jejich podíl stagnoval. V letech 2016–2020 naopak pokleslo zastoupení garsoniér rovněž ve většině okresů s výjimkou okresu Most, kde jejich podíl vzrostl. V okrese Ústí nad Labem byl podíl garsoniér v obou pětiletých obdobích stejný. V bytech postavených v nových rodinných domech převažovaly v obou pětiletých obdobích 4 pokojové byty, v druhém období se jejich podíl ve většině okresů ještě zvýšil, pouze v okrese Děčín o 0,4 p. b. poklesl. U bytů dokončených v nových bytových domech bylo zastoupení pokojovosti rozdílné. V okrese Děčín převažovaly ze 77,8 % byty s jedním pokojem, zatímco v druhém období byla z 52 % převaha 2 pokojových bytů. V okrese Chomutov se v letech 2011–2015 nejčastěji stavěli bytové domy se 3 pokoji, tvořily polovinu všech dokončených bytů. V letech 2016–2020 zaujímaly nejvyšší podíl 2 pokojové byty (43,5 %), podíl 3 pokojových bytů poklesl na 33,8 %. V okrese Litoměřice byly nové bytové domy realizovány pouze v prvním pětiletém období a převahu měly byty se dvěma pokoji (53,1 %). Druhé nejvyšší zastoupení měly garsoniéry (27,3 %), tento podíl byl nejvyšší mezi okresy kraje. Jednopočetné byty měly v prvním pětiletém období převahu na okrese Louny a tvořily téměř 36 % dokončených bytů v nových bytových domech v tomto období. V druhém pětiletém období se dokončovalo nejvíce bytů 2 a 3 pokojových, podíl u obou představoval shodně 36 %. V okrese Most převažovaly v letech 2011–2015 z 50 % čtyřpokojové byty. V letech 2016–2020 byly všechny byty realizovány jako 3 pokojové. V okrese Teplice převažovaly v prvním pětiletém období jednopočetné byty (téměř 45 %), ve druhém období zaujímaly nejvyšší podíl 3 pokojové byty (téměř 37 %). V Ústeckém kraji probíhalo dokončování bytů v nových bytových domech pouze v prvním pětiletí a převahu měly 3 pokojové byty (téměř 44 %), čtvrtina bytů byla realizována jako garsoniéry, jednalo se o druhý nejvyšší podíl v meziokresním srovnání.

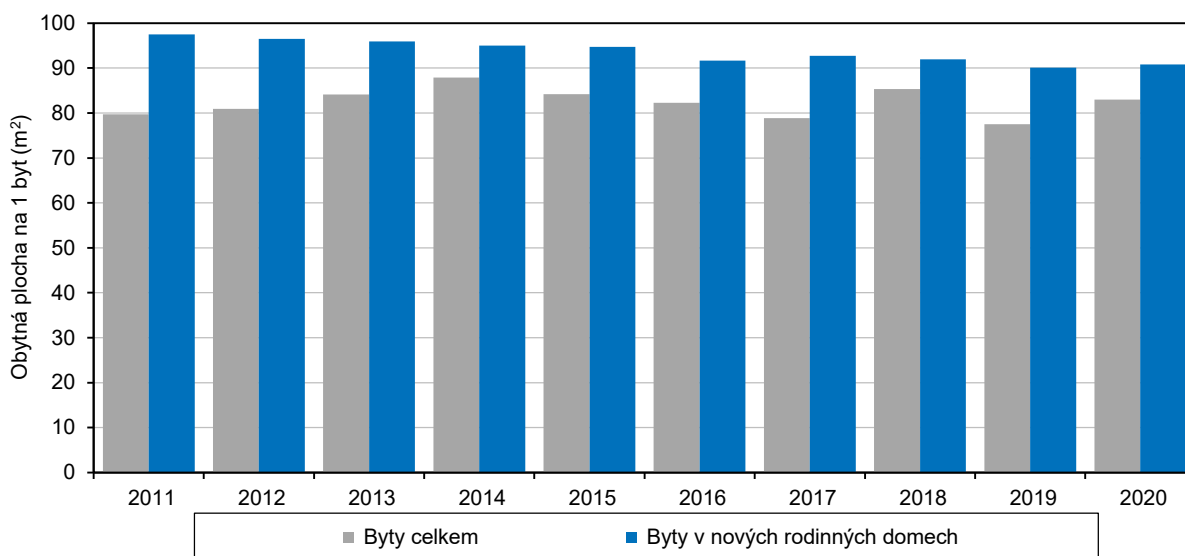
**Graf 3.3 Dokončené byty v nových domech podle počtu pokojů v Ústeckém kraji (úhrnem v letech 2011–2020)**





Průměrná obytná plocha jednoho bytu dosáhla v Ústeckém kraji v letech 2011–2020 v průměru 82,4 m<sup>2</sup> a byla v porovnání s ostatními kraji čtvrtá nejvyšší. První příčku zaujímal Liberecký kraj, kde jeden nově dokončený byt zaujímal 84,9 m<sup>2</sup>. Naproti tomu nejmenší obytnou plochu měly byty dokončené v hlavním městě Praze. Z pohledu jednotlivých druhů budov byla průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu v rodinném domě ve všech krajích větší než v bytových domech. V Ústeckém kraji se v průměru jeden byt v rodinném domě rozkládal na 93,7 m<sup>2</sup> a jednalo se o šestou největší plochu mezi kraji. Prvenství si získala Praha se 116,2 m<sup>2</sup>, naproti tomu nejmenší obytnou plochu měly v posledních deseti letech v průměru v Moravskoslezském kraji (86,2 m<sup>2</sup>). V nových dokončených bytových domech dosahovala za posledních deset let v Ústeckém kraji v průměru 50,3 m<sup>2</sup> a byla pátá nejvyšší v mezikrajovém srovnání. Byty s největší obytnou plochou dokončili v průměru let 2011–2020 v Karlovarském kraji (58,9 m<sup>2</sup>), nejmenší potom v Moravskoslezském kraji (43,5 m<sup>2</sup>).

**Graf 3.4 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Ústeckém kraji**



Průměrná obytná plocha dokončených bytů se v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020 pohybovala od 77,5 m<sup>2</sup> v roce 2019 po 87,9 m<sup>2</sup> v roce 2014. Rozloha obytné plochy jednoho bytu v novém rodinném domě zaujímal od 90,1 m<sup>2</sup> v roce 2019 do 97,5 m<sup>2</sup> v roce 2011. U bytů v nových bytových domech kolísala v jednotlivých letech průměrná obytná plocha 1 bytu daleko více než v rodinných domech.

**Tab. 3.11 Obytná plocha připadající na 1 dokončený byt podle počtu pokojů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

v m<sup>2</sup>

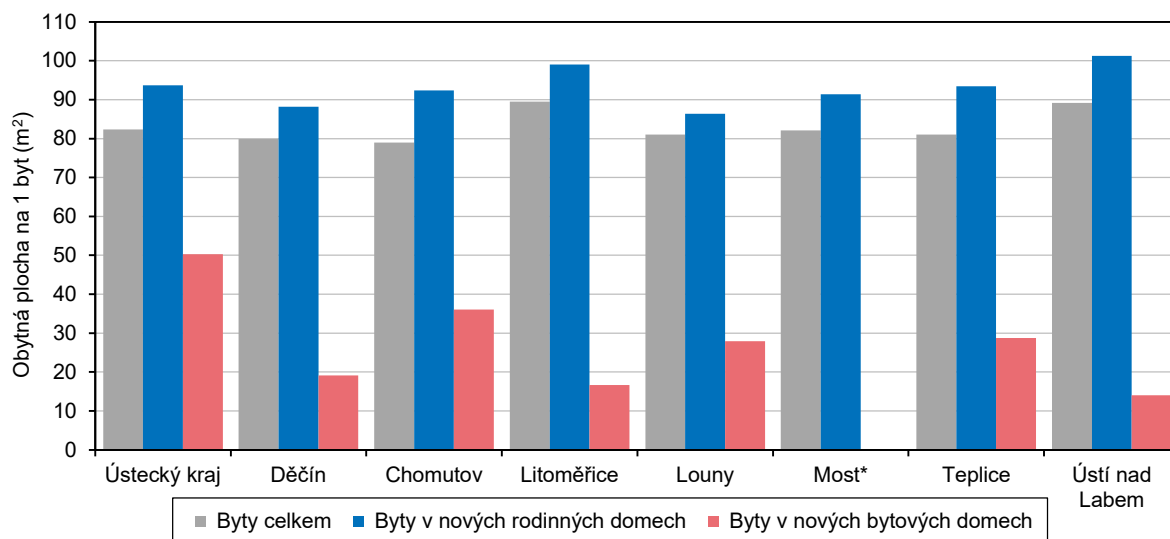
	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů						
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4		5 a více
		Byty celkem						
2011	79,7	22,0	38,5	48,4	75,1	94,0	122,6	
2012	80,9	19,9	35,5	49,5	69,1	90,6	121,7	
2013	84,2	28,1	34,9	48,9	72,8	93,4	122,2	
2014	87,9	32,3	33,1	53,5	71,1	90,8	126,1	
2015	84,2	26,0	35,2	47,3	73,3	96,1	117,0	
2016	82,3	27,3	34,8	46,3	71,1	93,9	117,8	
2017	78,9	30,0	30,1	49,2	70,3	89,8	116,8	
2018	85,3	38,5	36,8	47,3	70,8	89,1	121,5	
2019	77,5	37,2	34,0	52,2	70,9	88,4	109,7	
2020	83,0	23,2	34,2	51,5	65,6	88,4	118,0	

**Tab. 3.11 Obytná plocha připadající na 1 dokončený byt podle počtu pokojů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
Byty v nových rodinných domech							
2011	97,5	45,0	39,6	58,8	74,2	94,4	121,8
2012	96,5	32,7	41,3	56,7	72,1	91,2	121,2
2013	95,9	24,6	33,9	47,2	72,6	93,6	121,8
2014	95,0	33,5	45,0	60,1	71,2	90,8	127,5
2015	94,7	40,3	54,0	60,2	72,1	95,9	116,5
2016	91,6	22,0	42,3	47,2	70,8	93,7	117,7
2017	92,7	40,0	38,2	49,0	73,7	90,4	116,6
2018	92,0	44,0	49,4	48,1	71,7	88,4	121,2
2019	90,1	x	30,7	57,0	72,7	88,7	108,2
2020	90,8	25,0	51,5	51,8	69,2	88,1	117,9
Byty v nových bytových domech							
2011	44,9	22,9	55,3	51,0	48,5	62,0	x
2012	50,3	21,1	49,4	48,7	66,4	75,6	x
2013	50,6	28,9	41,8	47,7	70,8	89,5	x
2014	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2015	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2016	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2017	57,9	x	32,9	57,2	66,9	90,0	127,0
2018	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.
2019	54,8	52,5	36,3	54,8	64,2	70,0	x
2020	53,7	32,0	33,5	50,6	53,3	89,0	101,3

1) včetně dvougarsoniér

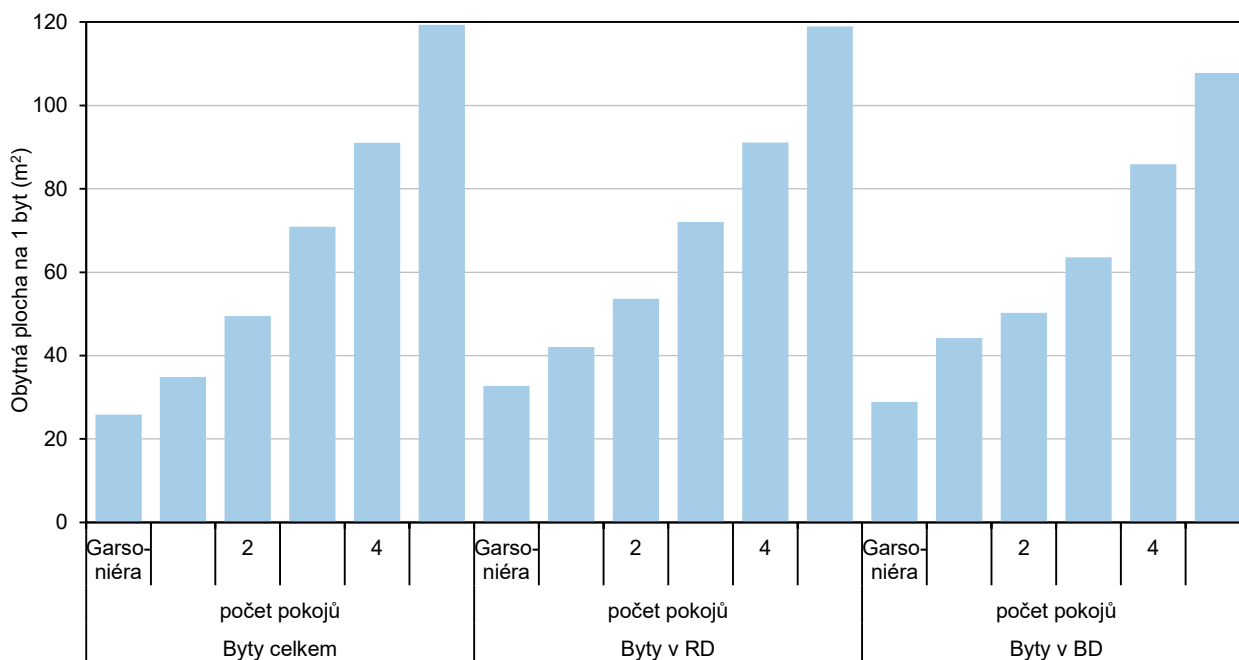
Z vnitroregionálního pohledu byly největší byty celkem i byty v rodinných a bytových domech v průměru let 2011–2020 dokončeny v okrese Ústí nad Labem. Obytná plocha 1 dokončeného bytu dosáhla 89,1 m<sup>2</sup>, byty v rodinných domech se rozkládaly na 101,2 m<sup>2</sup> a v bytových domech představovala obytná plocha jednoho bytu v průměru 46,7 m<sup>2</sup>. Na druhém konci pomyslného žebříčku se umístily byty v okrese Děčín. Obytná plocha jednoho dokončeného bytu celkem byla v průměru za posledních deset let 79,9 m<sup>2</sup>, v rodinných domech 88,2 m<sup>2</sup>.

**Graf 3.5 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech Ústeckého kraje (průměr let 2011–2020)**

\* individuální údaj

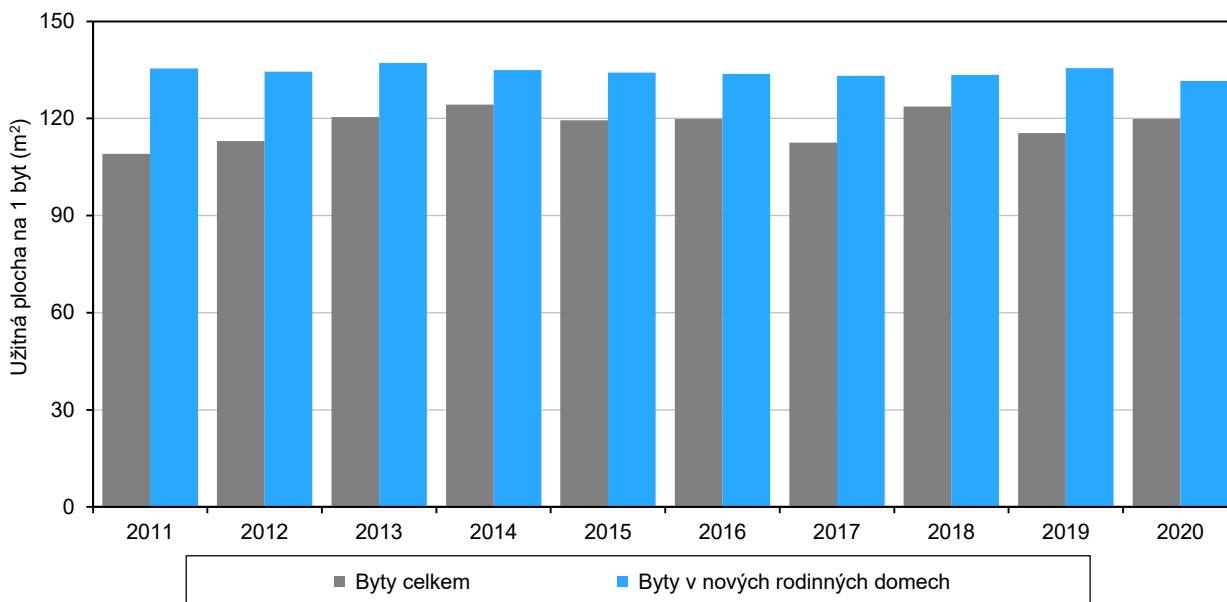


**Graf 3.6 Průměrná obytná plocha dokončených bytů podle typu a počtu pokojů v Ústeckém kraji (průměr let 2011–2020)**



Průměrná užitná plocha 1 bytu čili plocha všech obytných i vedlejších místností a plocha příslušenství bytu (nezapočítává se plocha nebytových prostor) se v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020 pohybovala od 109,1 m<sup>2</sup> v roce 2011 po 124,3 m<sup>2</sup> v roce 2014. Rozloha užitné plochy jednoho bytu v novém rodinném domě zaujímala od 131,6 m<sup>2</sup> v roce 2020 do 137,1 m<sup>2</sup> v roce 2013. U bytů v nových bytových domech byla v jednotlivých letech průměrná užitná plocha 1 bytu méně vyrovnanější než v rodinných domech.

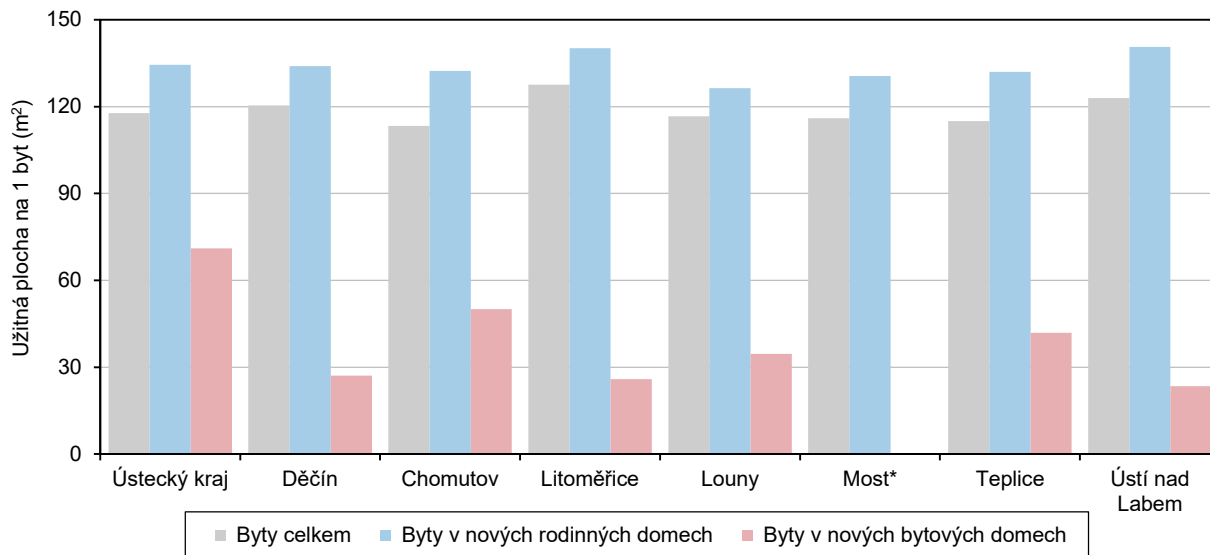
**Graf 3.7 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v Ústeckém kraji**



Průměrná užitná plocha 1 dokončeného bytu za posledních deset dosáhla v Ústeckém kraji 117,8 m<sup>2</sup> a v porovnání s ostatními kraji byla třetí nejvyšší po Zlínském kraji a Kraji Vysočina, kde dosáhla užitná plocha bytu 124,1 resp. 122,7 m<sup>2</sup>, naproti tomu nejnižší průměrnou užitnou plochu na 1 byt evidují v Praze (82,1 m<sup>2</sup>).

V nových rodinných domech byla průměrná užitná plocha dokončeného bytu v letech 2011–2020 v Ústeckém kraji 134,4 m<sup>2</sup>, v mezikrajovém srovnání obsadila středovou pozici. Nejvyšší byla v hlavním městě Praze se 168,9 m<sup>2</sup>, nejnižší v Moravskoslezském kraji, kde dosáhla 128,1 m<sup>2</sup>. Průměrná užitná rozloha bytu v novém bytovém domě činila v kraji za posledních deset let 71,0 m<sup>2</sup> a byla třetí nejvyšší mezi kraji po Karlovarském a Královéhradeckém kraji (80,4 resp. 75,4 m<sup>2</sup>). Naopak nejnižší plochu vykazují ve Středočeském kraji (58,9 m<sup>2</sup>).

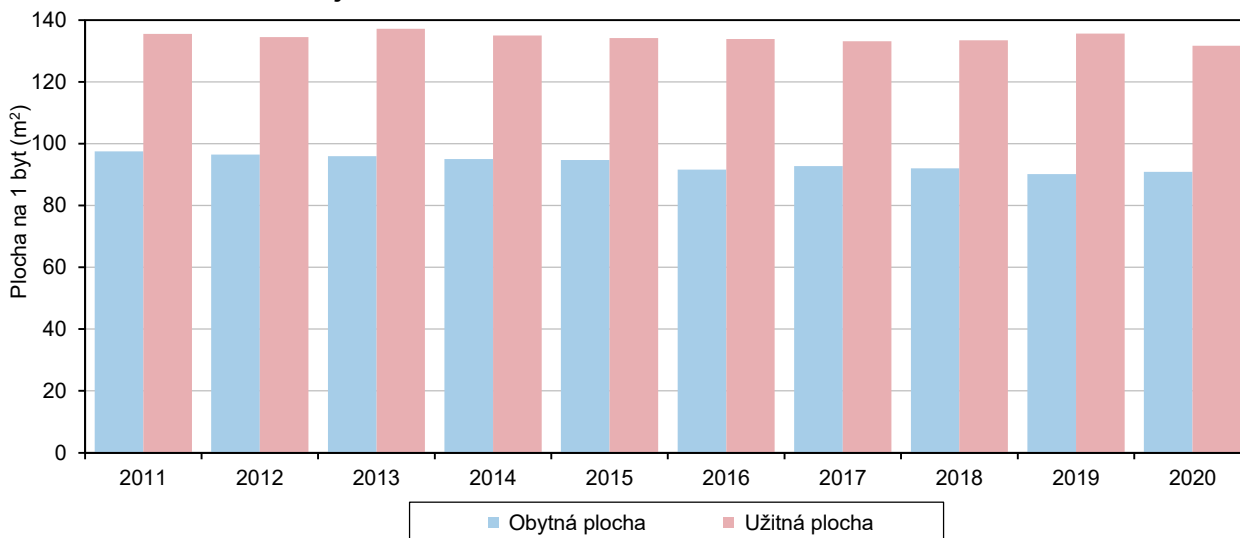
**Graf 3.8 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v okresech Ústeckého kraje (průměr let 2011–2020)**



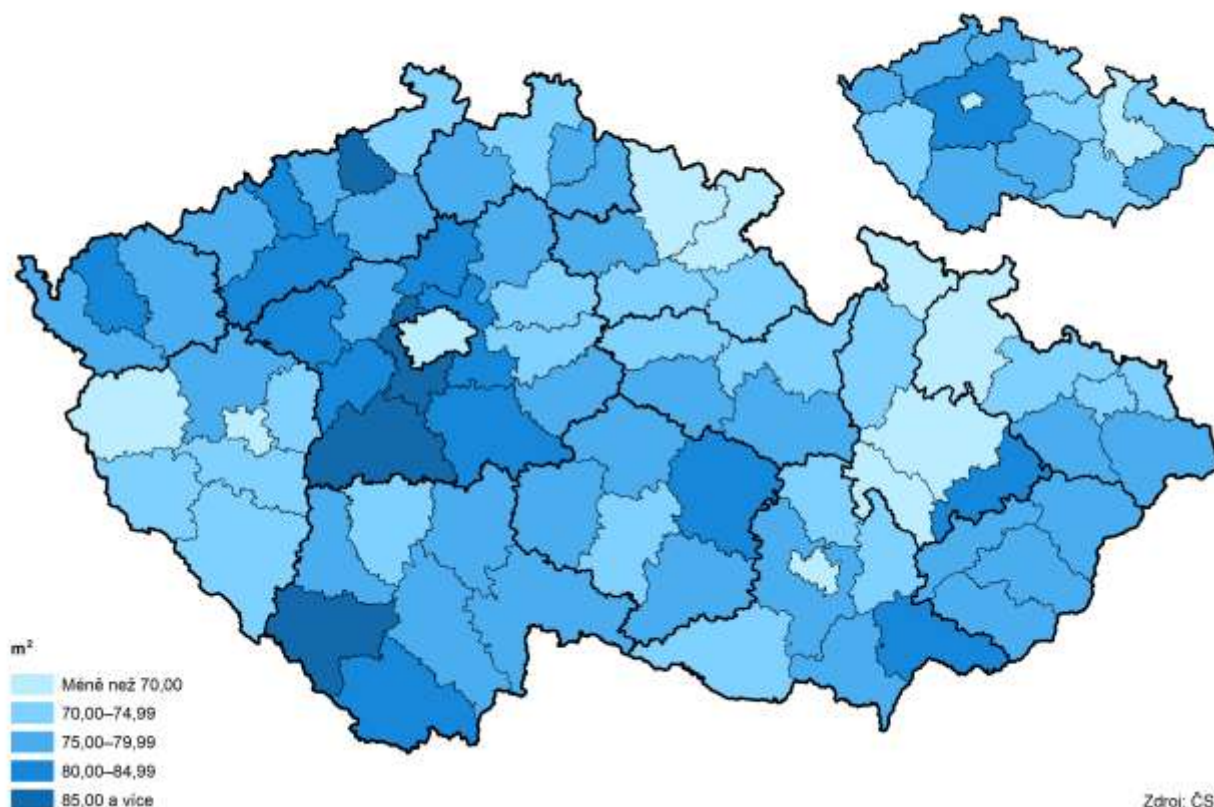
\* individuální údaj

Z pohledu jednotlivých okresů Ústeckého kraje byly největší byty celkem v průměru let 2011–2020 dokončeny v okrese Litoměřice, jejich užitná plocha 1 dokončeného bytu dosáhla 127,6 m<sup>2</sup>, byty s nejnižší průměrnou užitnou plochou dokončili v okrese Chomutov (113,4 m<sup>2</sup>). Byty v nově postavených rodinných domech s více než 140 m<sup>2</sup> průměrné užitné plochy byly v průměru posledních deseti let dokončeny v okresech Ústí nad Labem a Litoměřice. Nejvyšší průměrná užitná plocha bytu v dokončeném bytovém domě dosáhla v okrese Louny v průměru 86,5 m<sup>2</sup>. Na druhém konci pomyslného žebříčku se umístil okres Litoměřice. Užitná plocha jednoho dokončeného bytu v bytovém domě tam dosáhla v průměru za posledních deset let 64,7 m<sup>2</sup>.

**Graf 3.9 Průměrná obytná a užitná plocha dokončených bytů v rodinných domech v Ústeckém kraji**



## Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech a krajích v letech 2001–2020



Technická vybavenost bytů se zabývá jednak jejich připojením na plyn (plynovodní síť, lokální zásobník plynu pro dokončenou stavbu, zásobník plynu pro obec s lokální rozvodnou sítí a bez přívodu plynu) a jednak způsobem vytápění (centrální domovní – kotel v budově, centrální dálkové – kotel mimo budovu, lokální – kotel nebo jiné topidlo v bytě a topení jiné či bez topení).

Připojení bytů do plynovodní sítě v nových rodinných i bytových domech v Ústeckém kraji mezi roky 2011 a 2020 pokleslo – u rodinných domů téměř o 29 % a u bytových domů ještě výrazněji (o více než 54 %).

Nejrozšířenějším vytápěním jak v dokončených rodinných bytech, tak i v bytových domech bylo v Ústeckém kraji na počátku sledovaného období centrální domovní vytápění, v rodinných domech představovalo více než 88 %, v bytových domech to bylo 82 %. Zatímco centrální domovní vytápění v nově dokončených rodinných domech převažovalo i nadále, v bytových domech v posledních letech pokleslo a v roce 2020 bylo jen v polovině dokončených bytů, druhá polovina bytů měla lokální vytápění.

**Tab. 3.12 Vybavenost dokončených bytů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

(podíl podle druhu bytové budovy v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty v nových rodinných domech										
Připojení na plynovodní síť	47,7	44,0	36,5	31,4	33,8	29,4	31,6	22,0	35,8	34,0
Vytápění centrální domovní	88,5	90,6	88,1	88,8	88,1	86,3	90,5	91,1	89,0	88,6
Vytápění centrální dálkové	1,3	1,3	1,1	1,0	1,8	0,3	1,2	0,8	0,8	0,7
Vytápění lokální	10,2	8,1	10,8	10,2	10,1	13,3	8,3	8,2	10,1	10,7
Byty v nových bytových domech										
Připojení na plynovodní síť	82,0	68,6	29,7	100,0	35,7	-	89,4	-	50,8	37,5
Vytápění centrální domovní	82,0	58,8	29,7	100,0	35,7	-	89,4	-	59,8	50,0
Vytápění centrální dálkové	-	-	70,3	-	64,3	-	-	-	16,4	-
Vytápění lokální	18,0	41,2	-	-	-	100,0	10,6	100,0	23,8	50,0

V nově dokončených rodinných domech se napojení na plynovodní síť v období 2011–2015 v okresech Ústeckého kraje pohybovalo od 24,1 % v okrese Děčín po 48 % v okrese Teplice. Ve druhém sledovaném pětiletí (2016–2020) se podíl napojení na plynovodní síť ve většině okresů snížil, výjimkou bylo Ústí nad Labem, kde došlo k nárůstu o 25,8 p. b., napojení na plynovodní síť mělo 55 % bytů v nově dokončených rodinných domech tohoto regionu v období let 2016–2020. Nejrozšířenějším druhem vytápění jak v prvním, tak druhém pětiletém období bylo centrální domovní vytápění. V letech 2011–2015 se pohybovalo od 79,1 % nově dokončených bytů v okrese Louny po zhruba 93 % v okresech Děčín, Teplice a Ústí nad Labem. Ve druhém pětiletém období bylo centrální domovní vytápění nejrozšířenější v okresech Ústí nad Labem a Litoměřice (96,5 resp. 94,1 %). V obou pětiletých obdobích bylo centrální domovní vytápění nejméně rozšířené v okrese Louny. Ve druhém pětiletém období se ve většině okresů rozšířilo lokální vytápění u nově dokončených bytů v rodinných domech. Nižší zastoupení mělo v okresech Litoměřice a Ústí nad Labem. Okrajovým druhem vytápění v obou pětiletých obdobích bylo centrální dálkové vytápění.

Napojení bytů v nově dokončených bytových domech na plynovodní síť byla v jednotlivých okresech Ústeckého kraje rozdílná. V prvním pětiletém období měly 100% napojení všechny byty v okrese Děčín, téměř 96 % bylo v okrese Teplice, naproti tomu žádný dokončený byt v okresech Louny a Most nebyl napojen na plynovodní síť. V druhém pětiletém období nebyly v okresech Litoměřice a Ústí nad Labem dokončeny žádné nové bytové domy. V ostatních okresech s výjimkou okresu Most měly byty připojeny na plynovodní síť, z toho stoprocentní bylo v okrese Louny, nejnižší – zhruba pětina dokončených bytů měla napojení v okrese Chomutov. Jediným druhem vytápění v prvním pětiletém období bylo u nových bytů v bytových domech v okrese Děčín centrální domovní vytápění. V letech 2016–2020 byly z 52 % vytápěny z centrálního domovního zdroje a 48 % bytů mělo lokální vytápění. V okrese Chomutov převažovalo v obou pětiletých obdobích lokální vytápění, v prvním pětiletí doplněné centrálním domovním vytápěním. V druhém pětiletí bylo 13 % nových bytů připojeno k centrálnímu dálkovému vytápění. Převažujícím druhem vytápění v okrese Litoměřice v letech 2011–2015 bylo téměř ze 76 % centrální dálkové vytápění, doplněné jak centrálním domovním vytápěním, tak lokálním. V okrese Louny byly nově dokončené byty v prvním pětiletém období téměř ze dvou třetin vytápěny centrálně dálkově, zbývající více než třetina bytů měla lokální vytápění. V období let 2016–2020 mělo 100 % nově dokončených bytů centrální domovní vytápění. V okrese Most bylo v obou pětiletých obdobích jediným zdrojem lokální vytápění. V okrese Teplice převažovalo v letech 2011–2015 z 96 % centrální domovní vytápění, doplněné lokálním vytápěním. Zatímco v letech 2016–2020 se oba zmíněné druhy vytápění v nově dokončených bytech podílely zhruba stejně. V okrese Ústí nad Labem byly v letech 2011–2015 byty v nově dokončených bytových domech ze 3/4 vytápěny z centrálního domovního zdroje a z 1/4 se jednalo o lokální vytápění.

U nově dokončených budov se zjišťuje hledisko energetické náročnosti, rozeznáváme mimořádně úsporné, velmi úsporné a úsporné budovy.

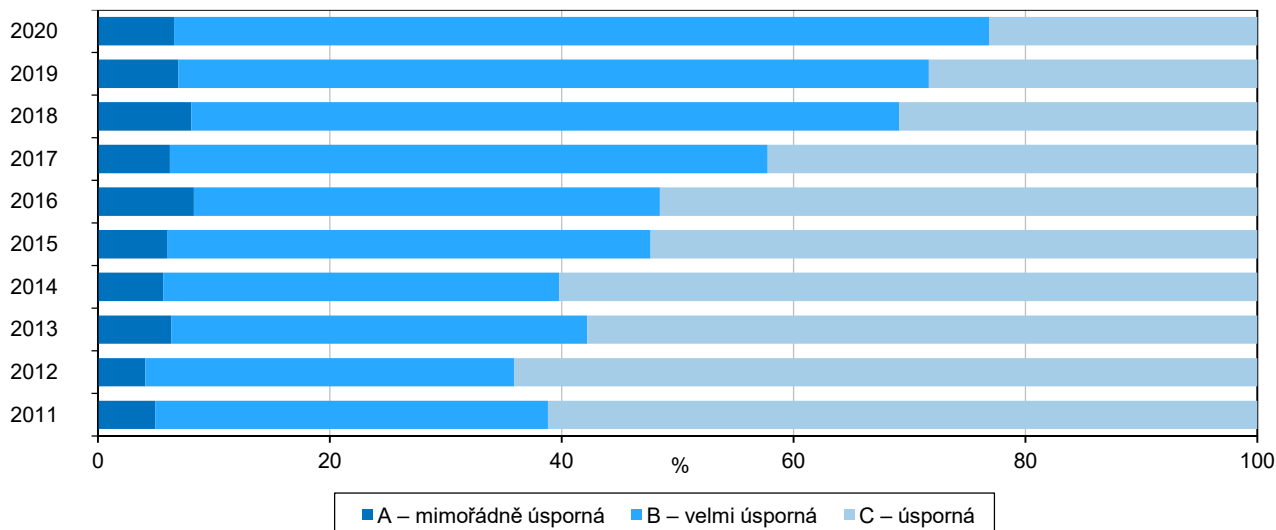
**Tab. 3.13 Dokončené byty v nových domech podle energetické náročnosti budovy v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet budov	775	847	635	591	591	577	666	905	824	862
Počet bytů celkem	791	861	647	606	604	592	677	920	840	886
v tom: A – mimořádně úsporná	39	35	41	34	36	49	42	74	58	58
B – velmi úsporná	268	274	232	207	252	238	349	562	544	623
C – úsporná	484	552	374	365	316	305	286	284	238	205
	Nové bytové domy									
Počet budov	7	8	4	2	2	1	4	2	9	9
Počet bytů celkem	111	102	138	10	14	12	85	33	122	80
v tom: A – mimořádně úsporná	-	13	28	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	38	i. d.
B – velmi úsporná	95	-	32	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	60	i. d.
C – úsporná	16	89	78	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	i. d.	24	i. d.



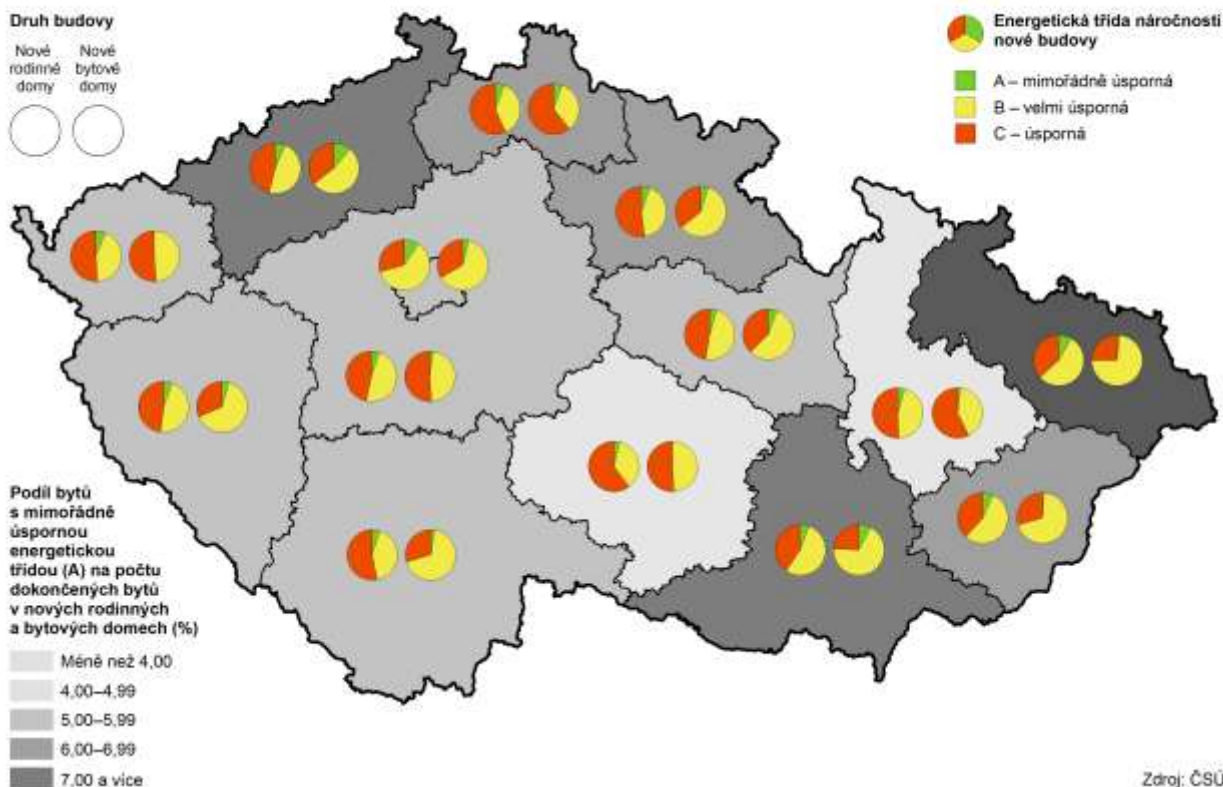
V bytech dokončených v nových rodinných domech byla z hlediska energetické náročnosti od roku 2011 až do roku 2016 převaha úsporných bytů. V následujících pěti letech převažovaly byty s třídou velmi úsporné. V bytech dokončených v nových bytových domech převažovala v roce 2011 třída velmi úsporné byty, v letech 2012 a 2013 byla převaha úsporné třídy.

**Graf 3.10 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy v nových rodinných domech v Ústeckém kraji**



Mezikrajové srovnání energetické náročnosti dokončených bytů v nových rodinných a bytových domech je pro Ústecký kraj příznivé. Podíl bytů s mimořádně úspornou energetickou třídou (A) na počtu dokončených bytů v posledních deseti letech dosáhl 6,7 % a byl druhý nejvyšší po Moravskoslezském kraji. Nejnižší zastoupení energetické třídy A evidovali v letech 2011–2020 v Kraji Vysočina (3,1 %).

**Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020**



Vývoj energetické náročnosti v nových rodinných i bytových domech v jednotlivých pětiletých obdobích v okresech Ústeckého kraji nejlépe znázorňuje následující tabulka. Ve všech okresech je vidět v druhém pětiletém období posun z třídy úsporná do třídy velmi úsporná.

**Tab. 3.14 Dokončené byty podle energetické náročnosti nových rodinných domů a nových bytových domů v Ústeckém kraji a jeho okresech v letech 2011 až 2020**

	Byty v nových rodinných domech dokončené v letech						Byty v nových bytových domech dokončené v letech									
	2011–2015			2016–2020			2011–2015			2016–2020						
	v tom podle energetické náročnosti budovy v %			v tom podle energetické náročnosti budovy v %			v tom podle energetické náročnosti budovy v %			v tom podle energetické náročnosti budovy v %						
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C				
	mimořádně úsporná	velmi úsporná	úsporná	mimořádně úsporná	velmi úsporná	úsporná	mimořádně úsporná	velmi úsporná	úsporná	mimořádně úsporná	velmi úsporná	úsporná				
<b>Kraj celkem</b>	<b>3 509</b>	<b>5,3</b>	<b>35,1</b>	<b>59,6</b>	<b>3 915</b>	<b>7,2</b>	<b>59,2</b>	<b>33,7</b>	<b>375</b>	<b>10,9</b>	<b>33,9</b>	<b>55,2</b>	<b>332</b>	<b>11,4</b>	<b>75,0</b>	<b>13,6</b>
v tom okresy:																
Děčín	515	3,3	18,3	78,4	573	5,1	46,2	48,7	9	i. d.	i. d.	i. d.	25	-	52,0	48,0
Chomutov	500	5,8	35,6	58,6	487	6,6	66,1	27,3	32	40,6	12,5	46,9	154	-	87,0	13,0
Litoměřice	661	3,5	36,6	59,9	798	7,6	62,7	29,7	128	21,9	-	78,1	-	x	x	x
Louny	436	1,8	40,4	57,8	409	6,6	47,2	46,2	14	i. d.	i. d.	i. d.	100	30,0	70,0	-
Most	376	5,3	21,8	72,9	380	6,6	54,2	39,2	8	i. d.	i. d.	i. d.	4	i. d.	i. d.	i. d.
Teplice	535	5,2	44,3	50,5	750	7,2	66,0	26,8	136	-	66,9	33,1	49	16,3	65,3	18,4
Ústí nad Labem	486	12,3	46,1	41,6	518	10,2	64,7	25,1	48	-	66,7	33,3	-	x	x	x

Nosné svíslé konstrukce jsou ty, které nesou stropy a střechu. Při určování převažujícího materiálu nosných zdí se nepřihlíží k materiálu základů ani příček. Jsou-li nosné konstrukce z více materiálů, uvede se převažující materiál.

**Tab. 3.15 Dokončené byty podle svíslé nosné konstrukce v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

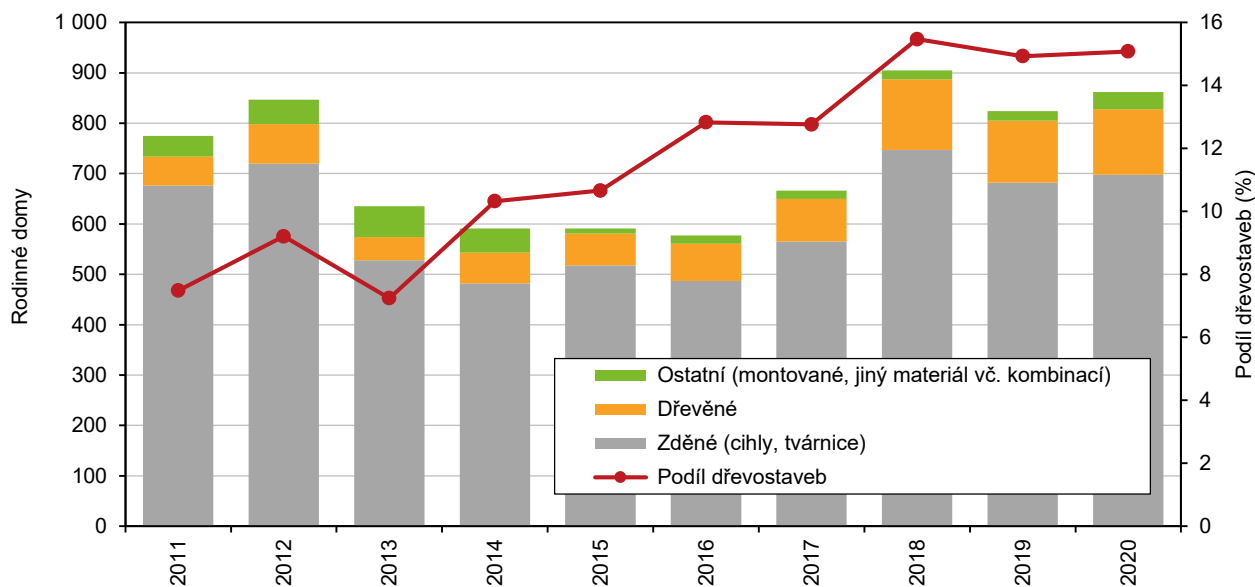
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Byty celkem									
Byty celkem	1 239	1 271	935	743	816	780	1 012	1 137	1 317	1 146
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 111	1 041	776	573	722	663	828	947	1 083	937
montované (panely)	31	122	45	40	23	35	95	41	75	61
dřevěné	59	81	50	62	64	75	85	148	124	136
jiný materiál vč. kombinací	38	27	64	68	7	7	4	1	35	12
	Byty v nových rodinných domech									
Byty celkem	791	861	647	606	604	592	677	920	840	886
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	691	730	536	496	531	502	576	760	697	720
montované (panely)	21	40	12	15	9	9	12	17	11	24
dřevěné	59	79	46	61	63	74	85	142	124	132
jiný materiál vč. kombinací	20	12	53	34	1	7	4	1	8	10
	Byty v nových bytových domech									
Byty celkem	111	102	138	10	14	12	85	33	122	80
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	111	92	138	4	14	12	85	9	97	49
montované (panely)	-	-	-	-	-	-	-	24	-	31
dřevěné	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jiný materiál vč. kombinací	-	10	-	6	-	-	-	-	25	-



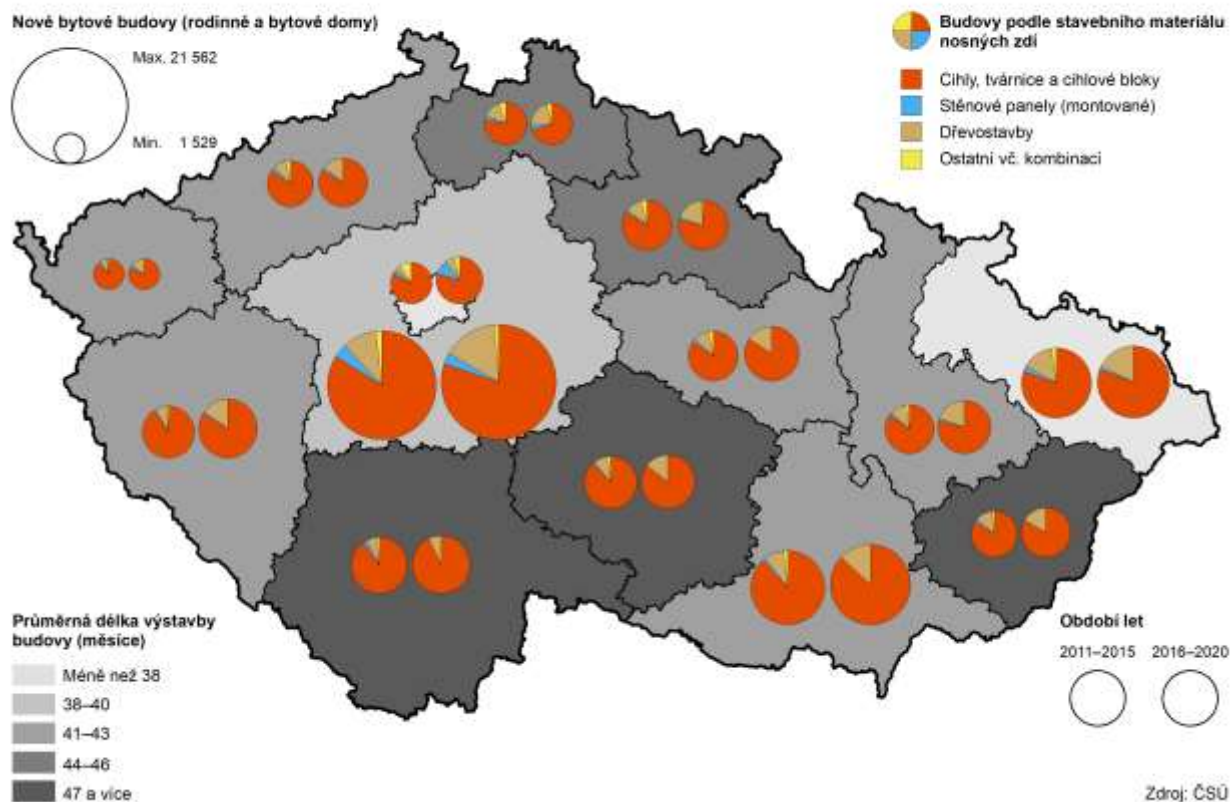


Z hlediska nosné svíslé konstrukce převažovaly u bytů v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020 jak v nových rodinných domech, tak v bytových domech zděné materiály (cihly, tvárnice). V bytových domech se dokonce v pěti letech jednalo o stoprocentní zastoupení. V nových rodinných domech se podíl montovaných budov pohyboval od 1,3 % do 2,7 % s výjimkou roku 2012, kdy zastoupení panelových budov dosáhlo 4,6 %. S postupem let rostl podíl dřevostaveb z počátečních 7,5 % na zhruba 15 %. Naproti tomu klesal podíl jiného materiálu vč. kombinací.

**Graf 3.11 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce v Ústeckém kraji**



**Dokončené bytové budovy podle druhu stavebního materiálu a období v letech 2011–2020**



Podíl dřevostaveb na počtu nově dokončených rodinných domů v letech 2011–2020 v Ústeckém kraji zaujímal 11,8 % a byl osmý nejvyšší mezi kraji.

Z pohledu pětiletých období je patrné jak v celém Ústeckém kraji, tak v jednotlivých okresech, že v letech 2016–2020 rostl v nových dokončených rodinných domech podíl dřevostaveb a klesal podíl ostatních stavebních materiálů, včetně nejrozšířenějšího – cihly a tvárnice. U nových dokončených bytových domů převažovaly v obou pětiletých obdobích zděné budovy. U většiny okresů bylo jejich zastoupení stoprocentní.

Investiční náklady na výstavbu budovy nebo bytu představují celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemků (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie).

**Tab. 3.16 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Ústeckém kraji v letech 2011 až 2020**

v tis. Kč

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Hodnota <sup>1)</sup>										
1 domu	3 270,1	3 221,7	3 269,3	3 118,3	3 188,7	3 115,4	3 247,0	3 271,1	3 399,3	3 472,0
1 bytu	3 203,9	3 169,3	3 208,6	3 041,1	3 120,1	3 036,5	3 194,3	3 217,8	3 334,6	3 377,9
1 m <sup>2</sup> obytné plochy	32,9	32,8	33,4	32,0	32,9	33,1	34,5	35,0	37,0	37,2
1 m <sup>2</sup> užitné plochy	23,6	23,6	23,4	22,5	23,3	22,7	24,0	24,1	24,6	25,7
	Nové bytové domy									
Hodnota <sup>1)</sup>										
1 domu	19 628,6	20 628,8	60 000,0	i.d.	i.d.	i.d.	25 226,3	i.d.	25 466,7	25 666,7
1 bytu	1 237,8	1 617,9	1 739,1	i.d.	i.d.	i.d.	1 187,1	i.d.	1 878,7	2 887,5
1 m <sup>2</sup> obytné plochy	27,6	32,1	34,4	i.d.	i.d.	i.d.	20,5	i.d.	34,3	53,8
1 m <sup>2</sup> užitné plochy	24,0	24,3	22,1	i.d.	i.d.	i.d.	15,1	i.d.	24,4	37,6

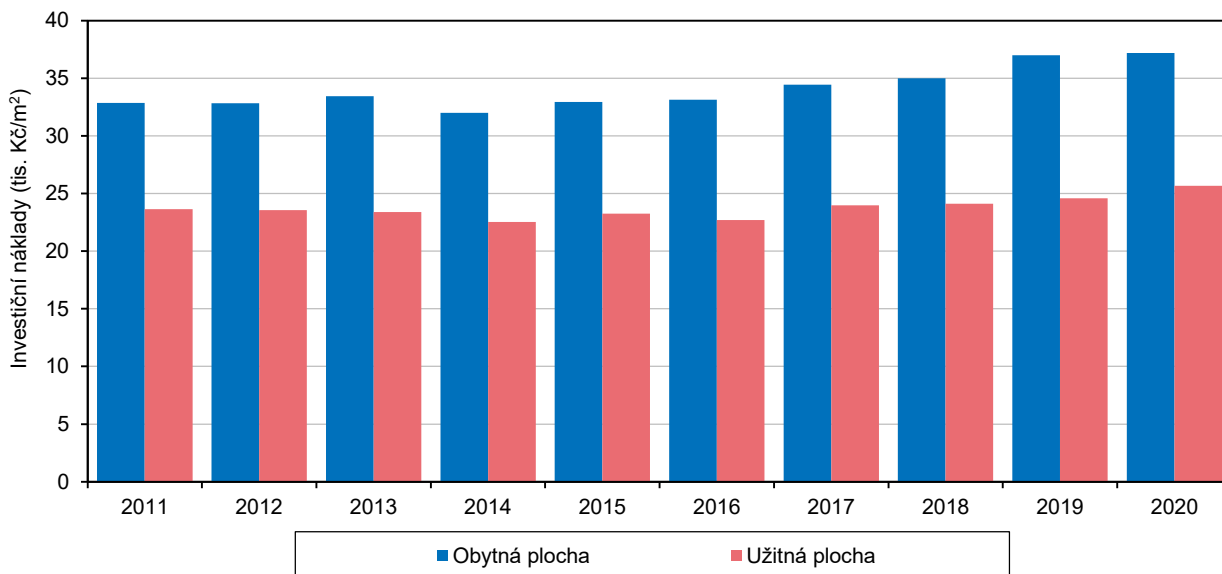
<sup>1)</sup> celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

Celkové investiční náklady na výstavbu za posledních deset let vzrostly, jak u rodinných, tak u bytových domů. Hodnota jednoho nově dokončeného rodinného domu se mezi roky 2011–2020 v Ústeckém kraji zvýšila o 6,2 %, jejich hodnota vzrostla o 201,9 tis. Kč. U nových bytových domů jejich hodnota vzrostla ještě více, a to o 30,8 %, nově postavený bytový dům v roce 2020 byl o 6 038,1 tis. Kč dražší než v roce 2011.

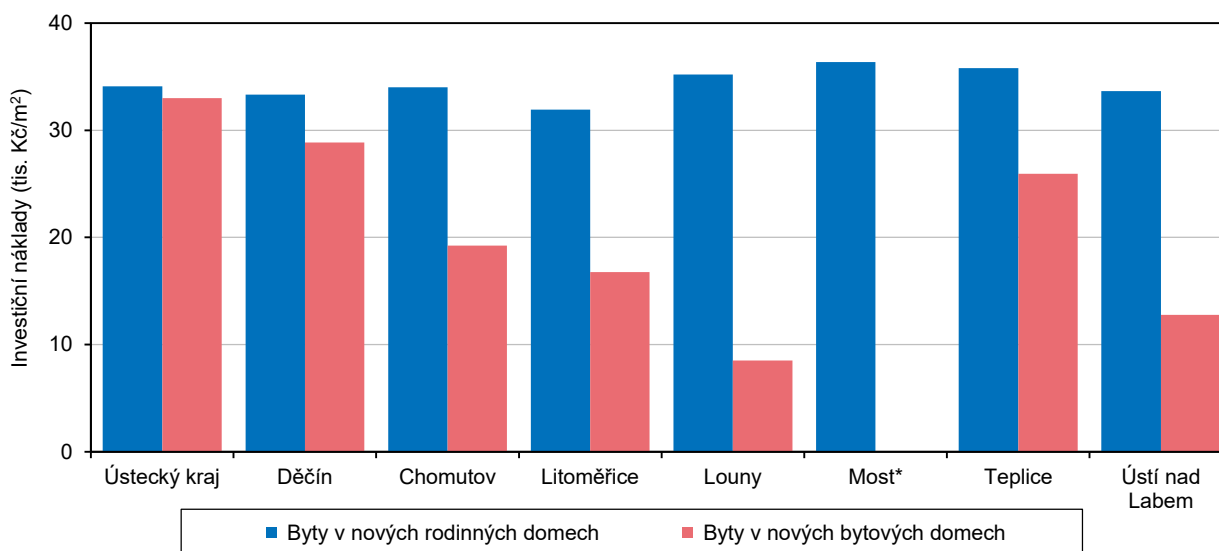
Hodnota jednoho bytu v nově postaveném rodinném domě se v Ústeckém kraji zvýšila o 5,4 %, to je o 174 tis. Kč. Více než dvojnásobně (o 133,3 %) se navýšila hodnota bytu v bytovém domě, v roce 2020 byly investiční náklady na jeden byt vyšší o 1 649,7 tis. Kč než v roce 2011.

Celkové investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy v rodinném domě vzrostly za posledních deset let o 13,1 %, tj. o 4,3 tis. Kč. V bytovém domě představovalo zvýšení 95,2 %, takže 1 m<sup>2</sup> obytné plochy byl dražší o 26,2 tis. Kč. Zvýšení se promítlo i do hodnoty užitné plochy – investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> v novém rodinném domě vzrostly o 2 tis. Kč, tj. o 8,5 %. Metr čtvereční užitné plochy v bytovém domě byl v loňském roce dražší o 13,6 tis. Kč, tj. o 56,7 % proti roku 2011.



**Graf 3.12 Investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> obytné a užité plochy dokončeného bytu v rodinných domech v Ústeckém kraji**

Investiční náklady připadající na 1 dokončený byt vzrostly ve většině okresů Ústeckého kraje. V nových rodinných domech byla hodnota dokončeného bytu v porovnání let 2011 a 2020 vyšší v pěti okresech – více než 10% navýšení zaznamenali v okresech Děčín a Teplice (12,6 resp. 11,3 %). V okresech Louny a Most naopak investiční náklady na 1 byt v rodinném domě poklesly (o 1,5 resp. 1,3 %). I v nových bytových domech v průběhu posledních deseti let rostly investiční náklady na 1 dokončený byt, výjimkou byl okres Chomutov, kde došlo k poklesu.

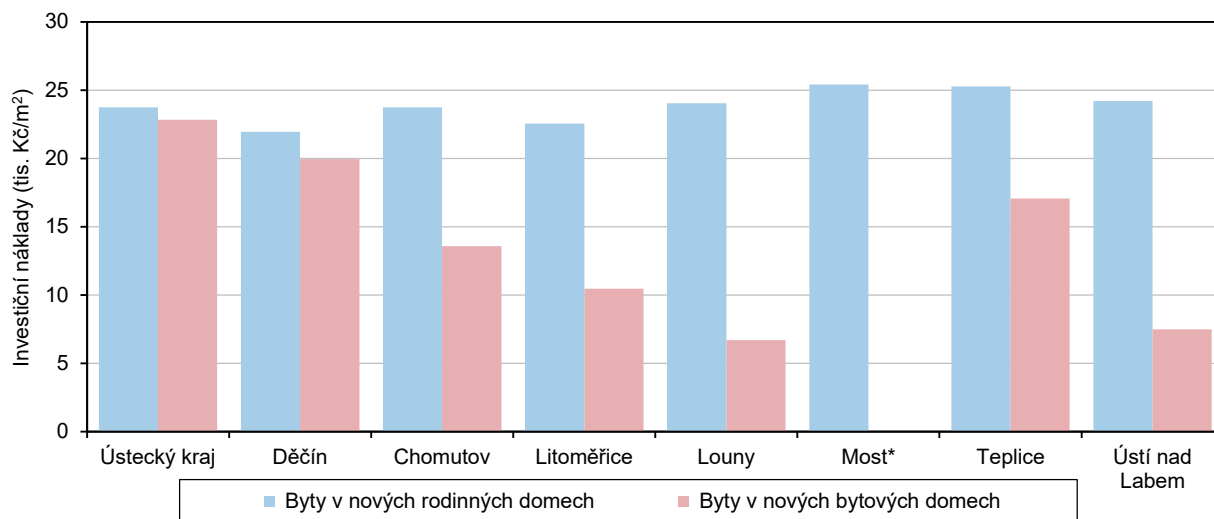
**Graf 3.13 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy dokončených bytů v okresech Ústeckého kraje (průměr let 2011–2020)**

\* individuální údaj

Investiční náklady připadající na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu v nových rodinných domech vzrostly ve všech okresech Ústeckého kraje, z toho nejvíce v okrese Teplice, a to o 24 %. Náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy v nových bytových domech byly v jednotlivých okresech značně rozdílné. Nejvyšší průměrné investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu za uplynulé desetileté období evidujeme v okrese Teplice (35,8 tis. Kč), nejnižší v okrese Litoměřice (31,9 tis. Kč). Nejvyšší průměrné investiční náklady 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu v bytovém domě vykázali v okrese Děčín 28,9 tis. Kč, naproti tomu nejlevnější metr čtvereční obytné plochy evidovali v okrese Louny (8,5 tis. Kč).

Vývoj investičních nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytu, jak v nových rodinných domech, tak v nových obytných domech, byl obdobný jako u nákladů na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu. Nejvyšší průměrné investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytu za uplynulých deset let vykázali v nových rodinných domech v okresech Most a Teplice, a to více než 25 tis. Kč. Naproti tomu necelých 22 tis. Kč za 1 m<sup>2</sup> užité plochy vydali v průměru za jeden byt v okrese Děčín. U dokončených bytových domů se investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytu pohybovaly v průměru od více než 6 tis. Kč v okrese Louny po 20 tisíc Kč v okrese Děčín.

**Graf 3.14 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m<sup>2</sup> užité plochy dokončených bytů v okresech Ústeckého kraje (průměr let 2011–2020)**



\* individuální údaj

Průměrné investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v nových rodinných domech v letech 2011–2020 v Ústeckém kraji dosáhly průměrné hodnoty 34,1 tis. Kč a v porovnání s ostatními kraji se jednalo o třetí nejnižší náklady po Libereckém a Jihočeském kraji (33,8 resp. 33,2 tis. Kč). Nejvíce za 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu vydali v hlavním městě Praze, a to 47,6 tis. Kč. Republikový průměr 36,4 tis. Kč byl překročen ve třech krajích – Praze, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji. Náklady vykázané ve Středočeském kraji byly shodné jako průměr ČR. V nových bytových domech představovaly průměrné investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu v Ústeckém kraji 33 tis. Kč, hodnota byla druhá nejnižší po Jihočeském kraji (30 tis. Kč). Nejdražší 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu vykazovali v Karlovarském kraji (49,5 tis. Kč). Republikový průměr (42 tis. Kč) byl překročen ve čtyřech krajích – kromě zmíněného Karlovarského kraji, ještě v Praze, Libereckém a Jihomoravském kraji.

Na 1 m<sup>2</sup> užité plochy dokončeného bytu v nových rodinných domech v letech 2011–2020 v Ústeckém kraji dosáhly průměrné investiční náklady 23,7 tis. Kč a byly čtvrté nejnižší po krajích Zlínském a Královéhradeckém a po Kraji Vysočina. Nejvyšší náklady mezi kraji vykazovali v hlavním městě Praze (32,8 tis. Kč). Průměrné investice v ČR na 1 m<sup>2</sup> užité plochy dokončeného bytu v nových rodinných domech (25,1 tis. Kč) byly překročeny kromě Prahy i ve Středočeském a Karlovarském kraji. V nových bytových domech v Ústeckém kraji představovaly průměrné investiční náklady na 1 m<sup>2</sup> užité plochy bytu 22,8 tis. Kč a v mezikrajovém srovnání byly druhé nejnižší po Jihočeském kraji (22,7 tis. Kč). Na druhém konci pomyslného žebříčku hodnot bylo hlavní město Praha s 36 tis. Kč za 1 m<sup>2</sup> užité plochy. Republikový průměr (32 tis. Kč) byl kromě Prahy překročen v Karlovarském a Libereckém kraji.

Plynulost bytové výstavby vyjádřená počtem dokončených bytů na 100 zahájených bytů dosáhla v Ústeckém kraji v uplynulých deseti letech hodnoty 86,8 bytu. V porovnání s ostatními kraji byla druhá nejnižší po Karlovarském kraji (76,9 bytu). Nejvyšší plynulost bytové výstavby vykázali v hlavním městě Praze, a to 131,3 bytu. Republikový průměr 102 bytů byl překročen kromě Prahy i ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

Z vnitroregionálního pohledu dosáhly v letech 2011 až 2020 nejvyšší průměrnou plynulost bytové výstavby v okrese Litoměřice (121,7 bytu), nejméně 70,5 bytů na 100 zahájených bytů dokončily v okrese Děčín.