

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

- Během posledních 20 let byla v Libereckém kraji zahájena výstavba 22 941 bytů, nejvíce v roce 2019 (1 883 bytů).
- Nejdelší nepřetržitý růst zahájené výstavby je možné sledovat v období let 2015–2019.
- Nejvíce bytů bylo zahájeno v okrese Liberec (40,2 % z 22 941 bytů), nejméně v okrese Česká Lípa (17,4 %).
- Intenzita zahájené výstavby byla v Libereckém kraji nejvyšší v roce 2019 (4,25 bytů na 1 000 obyvatel).
- V letech 2001–2020 bylo v Libereckém kraji dokončeno 20 175 bytů, nejvíce v roce 2009 (1 480 bytů).
- V okrese Liberec bylo dokončeno 43,9 %, v okrese Česká Lípa 16,6 %.
- Intenzita dokončené výstavby byla nejvyšší v roce 2012 (2,85 bytů na 1 000 obyvatel).
- Nejčastěji se staví byty v rodinných domech – v poslední dekádě 63,9 % zahájených a 69,4 % dokončených bytů.
- Plynulost bytové výstavby byla nejvyšší v roce 2012, kdy na 100 zahájených bytů připadlo 167,6 bytů dokončených. V roce 2019 to bylo pouze 44,5 bytů.
- V úhrnu let 2011–2020 vzniklo v Libereckém kraji 6 321 budov (z toho 89,0 % rodinných domů) s 8 418 dokončenými byty (z toho 69,4 % v rodinných domech).
- Nejvíce budov s dokončenými byty vzniklo v roce 2012 (767 staveb).
- Užiténá plocha bytů v rodinných domech činila ve sledovaném období v průměru 133,8 m², obytná pak 98,5 m². Byty v bytových domech nabízely užitečnou plochu o velikosti 63,1 m² a obytnou 46,8 m².
- Průměrná plocha bytu v rodinných domech se během sledovaného období významně neměnila. V případě bytů v bytových domech byly ke konci sledovaného desetiletí dokončovány byty s větší podlahovou plochou, než tomu bylo na jeho začátku, ovšem výměra obytné plochy spíše klesala.
- Podíl rodinných domů napojených na plynovodní síť poklesl. Většina rodinných i bytových domů využívá centrální domovní vytápění.
- Byty v bytových domech jsou na plynovodní síť napojeny ve větší míře než domy rodinné, ve větší míře je zde kromě centrálního domovního vytápění využíváno také vytápění centrální dálkové a lokální.
- Energetická úspornost bytů v rodinných domech se zlepšila, bytové domy jsou budovány spíše jako méně energeticky úsporné.
- Rodinné domy mají nejčastěji zděné konstrukce, jejich podíl však poklesl. Na oblibě získávají dřevostavby, postaveno jich bylo o polovinu více než na začátku posledního desetiletí.
- Zděné stavby převažují také u bytových domů, využívány jsou i jiné materiály a jejich kombinace. Méně často než v minulosti se dokončují bytové domy z montovaných panelů.
- Investiční náklady na dokončení bytů obecně vzrostly.
- Rodinný dům se v letech 2011–2020 stavěl v průměru 45,6 měsíců, bytový dům 47,0 měsíců s tím, že nejdelší doba výstavby bytových domů byla zaznamenána v roce 2018 (62,6 měsíců).
- Většina z 8 418 dokončených bytů byla realizována v obcích SO ORP Liberec (34,2 %). Nejméně se na dokončené výstavbě podílel SO ORP Železný Brod (3,0 %).
- I ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností převažovala výstavba rodinných domů, nejvyšší podíl bytů v rodinných domech vykázal v letech 2011–2015 SO ORP Turnov a v letech 2016–2020 SO ORP Nový Bor, nejmenší zastoupení rodinné výstavby je patrné v SO ORP Frýdlant.
- Bytové domy byly v první části dvacetiletého období dokončovány v největší míře v SO ORP Liberec (21,4 %). V období let 2016–2020 byly byty v bytových domech dokončeny pouze v 5 správních obvodech a nejvyšší zastoupení měly v SO ORP Tanvald (25,1 %).
- Nejvyšší intenzita dokončené výstavby byla v období let 2011–2015 evidována v SO ORP Jilemnice (2,54 ‰), v období 2016–2020 v SO ORP Turnov (2,65 ‰). Nejnižší hodnoty v obou částech období dosáhla v SO ORP Semily (1,30 ‰, resp. 1,31 ‰).
- Z hlediska užiténé a obytné plochy se byty v rodinných i v bytových domech v porovnání dvou pětiletých období ve většině správních obvodů zvětšily.

- Ceny dokončených bytů v nových rodinných domech se zvýšily ve všech správních obvodech – největší nárůst je patrný v SO ORP Jilemnice, a to o 16,0 % na 3,555 mil. Kč.
- Nejvyšší podíl mimořádně úsporných rodinných domů vykázal v období 2011–2015 SO ORP Tanvald (22,1 % bytů dokončených v nových rodinných domech) a v období 2016–2020 SO ORP Železný Brod (10,5 %). Energetická náročnost domů se pak zlepšila ve většině správních obvodů.
- Ve všech správních obvodech došlo k poklesu zájmu o zděné stavby, ačkoliv mezi nosnými konstrukcemi stále dominují. Naopak se zvýšil zájem o dřevostavby – nejvyšší nárůst podílu dřevostaveb ve struktuře bytů dokončených v nových rodinných domech vykázal SO ORP Nový Bor (z 14,1 % na 32,8 %).
- V období let 2011–2020 bylo nejvíce bytů dokončeno v obcích do 1 999 obyvatel (3 470 bytů, tj. 41,2 % z celkového počtu 8 418 bytů), jednalo se především o byty v rodinných domech (87,2 %).
- Nejvyšší intenzita výstavby je patrná v obcích do 1 999 obyvatel (3,26 ‰ v období 2016–2020), nejnižší pak v obcích s 10 000–49 999 obyvateli (1,19 ‰).
- Rodinná výstavba převažovala ve všech velikostních skupinách obcí, s rostoucí velikostí obce se však zvyšoval podíl bytů dokončených v nových bytových domech.
- Největší byty v rodinných domech se co do užité a obytné plochy staví v obcích do 1 999 obyvatel, nejmenší ve městě Liberci.
- Ve všech velikostních skupinách se zvýšila průměrná hodnota 1 bytu dokončeného v novém rodinném domě, nejvýrazněji o 12,7 % v obcích do 1 999 obyvatel.
- Nejvíce bytů dokončených v nových bytových domech evidovalo město Liberec (601 bytů).
- Průměrná cena bytu dokončeného v novém bytovém domě se zvýšila nejvíce v obcích se 2 000–9 999 obyvateli, a to o 74,8 % na 2,073 mil. Kč.
- Z pohledu obcí kraje se v průběhu dvaceti let nejintenzivněji stavělo v obci Bedřichov (18,19 bytů na 1 000 obyvatel), Šimonovice (14,70 bytů) a Bohatice (14,16 bytů). Nejméně intenzivní výstavbu vykázala obec Kamenický Šenov (0,05 bytů).
- Dokončená bytová výstavba se nejčastěji soustředí do zázemí bývalých okresních měst, především města Liberec a Česká Lípa.

Náklady na bydlení

- V roce 2020 žila většina hospodařících domácností v Libereckém kraji v bytových domech (55,5 %).
- Podle právní formy užívání bytu bydlelo v roce 2020 nejvíce domácností v bytě ve vlastním domě (39,6 %), následovalo bydlení v pronajatém bytě (26,4 %) a bydlení v bytě v osobním vlastnictví (25,3 %).
- V roce 2020 platila více než čtvrtina domácností tržní nájemné.
- Téměř 33 % domácností využívalo k vytápění dálkový zdroj topení nebo blokovou kotelnu, elektřinu pouze 8,2 % domácností.
- Náklady na bydlení v roce 2020 činily v průměru 5 900 Kč, největší položkou byla elektřina (29,1 %).

Ceny nemovitostí

- Průměrná kupní cena rodinného domu v Libereckém kraji v roce 2019 činila 2 746 Kč/m³.
- Nejdražší rodinné domy se nacházely na území města Liberce.
- Rozdíl mezi odhadní a kupní cenou byl nejvyšší v případě nových a méně opotřebovaných rodinných domů.
- Průměrná kupní cena bytu byla nejvyšší v roce 2018 (21 625 Kč/m²), v roce 2019 dosáhla 20 813 Kč/m².
- Roste zájem o koupi a prodej především nových a méně opotřebovaných bytů.
- Nejlevnější byty byly na prodej v obcích do 1 999 obyvatel (12 227 Kč/m² v období let 2017–2019), naopak tomu bylo v obcích s 50 000 a více obyvateli, tj. ve městě Liberci (25 533 Kč/m²).
- Průměrná kupní cena bytových domů v roce 2019 překročila hranici 2 000 Kč/m³.
- Nejdražší stavební pozemky byly v období let 2017–2019 na prodej ve městě Liberci, když jejich cena činila 1 848 Kč/m².

