

3. Dokončená bytová výstavba ve Středočeském kraji

Základní údaje o domech

Mezi lety 2011 a 2020 bylo ve Středočeském kraji dokončeno celkem 44,1 tis. domů, v nichž vznikly nové byty. Z nich bylo 92,1 % (40,6 tis.) rodinných domů, 1,1 % (493 domů) představovaly bytové domy, celkem 1 522 bylo nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům, dalších 0,7 % (325) byly nástavby k bytovým domům, postaveno bylo 16 domovů-penzionů a domovů pro seniory, dalších 382 domů s dokončenými byty vzniklo v nebytových budovách a 746 ve stavebně upravených nebytových prostorech.

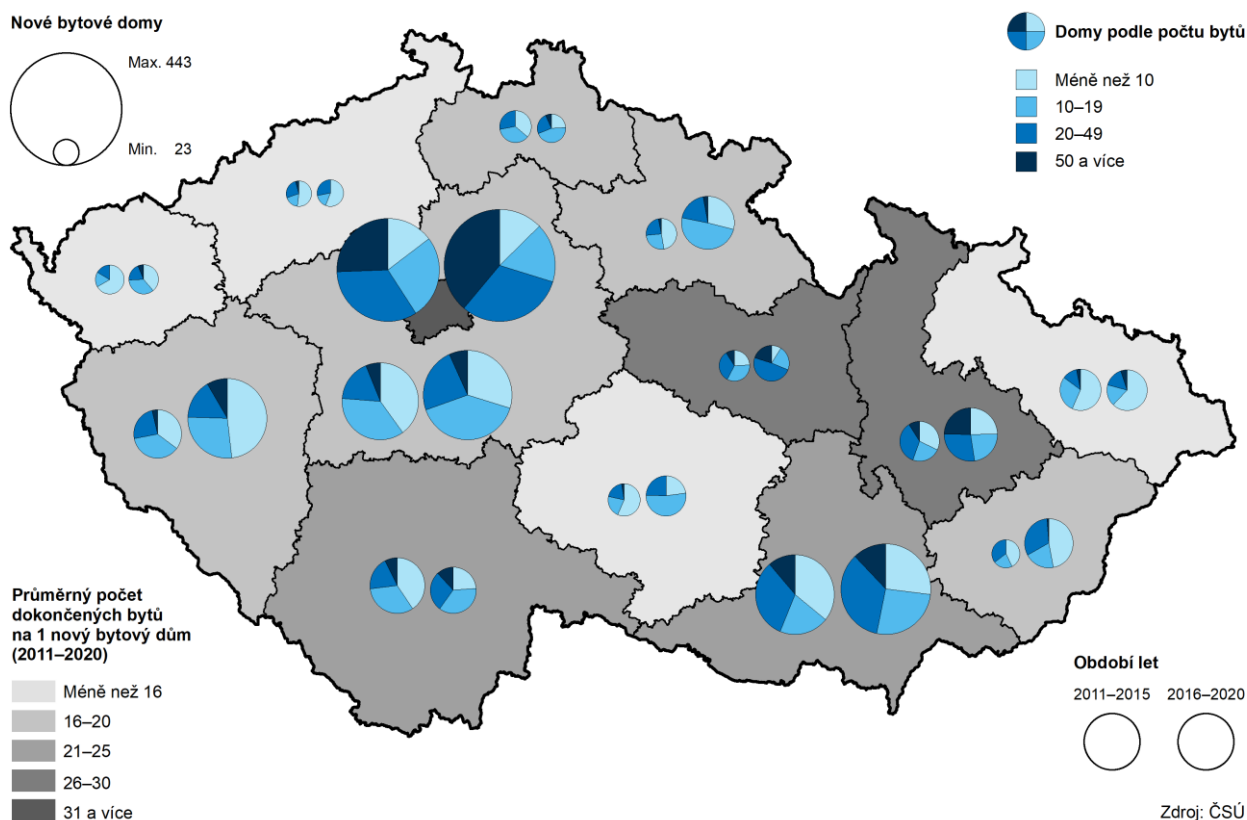
Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	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 ¹⁾	40 594	493	1 522	325	16	382	746
Počet dokončených bytů	42 945	8 875	1 677	1 844	236	708	1 803
Užitná plocha bytů (m ²)	5 528 202	527 266	166 116	108 862	8 996	54 136	132 961
Obytná plocha bytů (m ²)	3 971 817	410 842	118 771	79 337	6 337	37 850	96 394

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách v roce 2020 byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

Ve Středočeském kraji bylo dokončeno během let 2011 až 2020 v absolutním vyjádření nejvíce domů ze všech krajů, celkově se Středočeský kraj na celorepublikové hodnotě dokončených domů podílel téměř z jedné čtvrtiny (24,4 %). S odstupem následovaly kraje Jihomoravský (22,2 tis. domů s novými byty) a Moravskoslezský (19,2 tis.).

Kartogram 3.1 Dokončené budovy podle počtu bytů a období výstavby v krajích v letech 2011–2020



Nejvíce domů bylo ve Středočeském kraji dokončeno během období let 2011 až 2020 v roce 2018 (4 969 domů), 2020 (4 943 domů) a roku 2019 (4 908 domů s novými byty), nejméně naopak v letech 2014 (3 583 domů), 2015 (3 807 domů s novými byty) a 2016 (3 965 domů s novými byty).

Tab. 3.2 Základní údaje o budovách s dokončenými byty ve Středočeském 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 ²)	
				garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011	4 788	51	6 376	115	367	749	1 225	1 982	1 938	711	518
2012	4 784	37	5 900	111	302	576	1 007	1 848	2 056	681	493
2013	4 263	40	5 295	119	264	572	847	1 702	1 791	624	439
2014	3 583	42	4 226	24	236	340	690	1 491	1 445	505	352
2015	3 807	39	4 872	120	209	570	866	1 649	1 458	547	393
2016	3 965	29	4 860	43	209	460	796	1 841	1 511	551	411
2017	4 068	29	5 449	83	261	699	868	1 913	1 625	608	444
2018	4 969	41	7 244	143	473	998	1 350	2 373	1 907	772	562
2019	4 908	40	7 030	100	366	929	1 270	2 454	1 911	764	559
2020	4 943	34	6 836	234	283	890	1 018	2 340	2 071	762	549
2011–2020	44 078	382	58 088	1 092	2 970	6 783	9 937	19 593	17 713	6 527	4 721

¹⁾ včetně dvougarsoniér

V porovnání s ostatními kraji se Středočeský kraj vyznačoval v souhrnu za roky 2011 až 2020 druhým nejvyšším zastoupením nových rodinných domů na celkovém počtu nově postavených budov (92,1 %), celkově vzniklo během tohoto období na území kraje 40,6 tis. nových rodinných domů. Vyšší podíl vykázal pouze Jihočeský kraj (92,2 %). Nejmenší zastoupení bylo zřejmě v případě Prahy (71,3 %), což je možné vysvětlit městským charakterem osídlení s vyšším podílem bytových domů typickým pro městskou výstavbu.

Tab. 3.3 Základní údaje o dokončených nových domech ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	Dokončené domy	Počet bytů na 1 dům	Zastavěná plocha (tis. m ²)	Obestavěný prostor (tis. m ³)	Plocha dokončených bytů			Hodnota domů (mil. Kč) ¹⁾
					podlahová (tis. m ²)	užitná (tis. m ²)	obytná (tis. m ²)	
Nové rodinné domy								
2011	4 307	1,04	574,8	3 269,5	712,5	580,9	419,4	14 806
2012	4 353	1,04	579,2	3 250,6	720,5	586,8	421,9	15 174
2013	3 873	1,03	524,0	2 881,1	641,2	534,2	376,5	13 644
2014	3 293	1,05	440,4	2 388,7	541,1	451,2	313,7	11 350
2015	3 489	1,05	463,4	2 551,4	556,6	467,4	336,6	11 729
2016	3 693	1,06	500,5	2 659,1	575,3	485,2	361,2	12 579
2017	3 778	1,07	522,8	2 775,2	618,4	517,3	374,6	13 088
2018	4 640	1,08	642,3	3 405,0	733,0	636,1	458,7	16 699
2019	4 557	1,07	647,1	3 338,9	710,9	619,2	445,4	16 823
2020	4 611	1,09	669,3	3 490,2	750,6	650,0	463,7	19 080
Nové bytové domy								
2011	57	18,3	26,5	388,5	65,6	65,6	50,3	1 644
2012	39	18,3	21,2	262,7	42,4	42,4	33,0	1 204
2013	47	14,5	25,5	206,9	39,9	39,9	28,5	1 106
2014	20	15,5	6,8	68,2	17,1	17,1	13,3	496
2015	47	14,5	24,6	267,9	42,1	42,1	29,4	1 161
2016	36	15,3	13,0	176,7	31,3	31,3	25,3	983
2017	38	21,6	21,8	263,8	45,2	45,2	36,7	1 398
2018	60	23,3	38,3	502,8	82,6	82,6	64,7	3 001
2019	89	17,4	41,2	493,0	96,6	96,6	78,4	3 012
2020	60	18,9	30,1	386,9	64,4	64,4	51,1	2 303

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



Z pohledu rozmístění výstavby nových domů mají nejen v rámci Středočeského kraje, ale i celé republiky, významnou roli okresy v těsném sousedství hlavního města, a to okresy Praha-východ a Praha-západ. Z nově dokončených rodinných domů ve Středočeském kraji mezi lety 2011 a 2020 připadalo 38,8 % právě na tyto okresy (v případě okresů Praha-východ bylo postaveno celkem 10,5 tis. a 5,2 tis. rodinných domů), v případě bytových domů to byl dokonce každý druhý (49,5 %, tj. 131 a 113 bytových domů). Větší význam těchto okresů na celokrajské výstavbě byl patrný mezi lety 2011 a 2015, kdy se tyto okresy v případě výstavby rodinných domů podílely na celokrajské hodnotě ze 41,5 %, u bytových domů dosáhl jejich podíl 55,2 %.

Ve Středočeském kraji vzniklo novou výstavbou mezi lety 2011 a 2020 celkem 493 bytových domů, což bylo po Praze (818 domů) a Jihomoravském kraji (512 bytových domů) nejvíce ze všech krajů. Zastoupením nově vzniklých bytových domů na celkovém nově vzniklém domovním fondu se Středočeský kraj umístil na šestém místě (nejvyšší zastoupení bylo patrné v případě Prahy – 10,5 %, nejméně u Ústeckého kraje, a to 0,58 %).

Celkem u 325 bytových domů byla ve Středočeském kraji během sledovaného období provedena nástavba, přístavba či vestavba¹, v případě rodinných domů to bylo v 1 522 případech. Nejvíce nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům vzniklo v letech 2011 (celkem 51) a 2020 (41), nejméně pak v roce 2016 (21) a 2017 (26). V případě nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům to bylo nejvíce v letech 2011 (211) a 2012 (208), nejméně pak v letech 2019 (100) a 2018 (108).

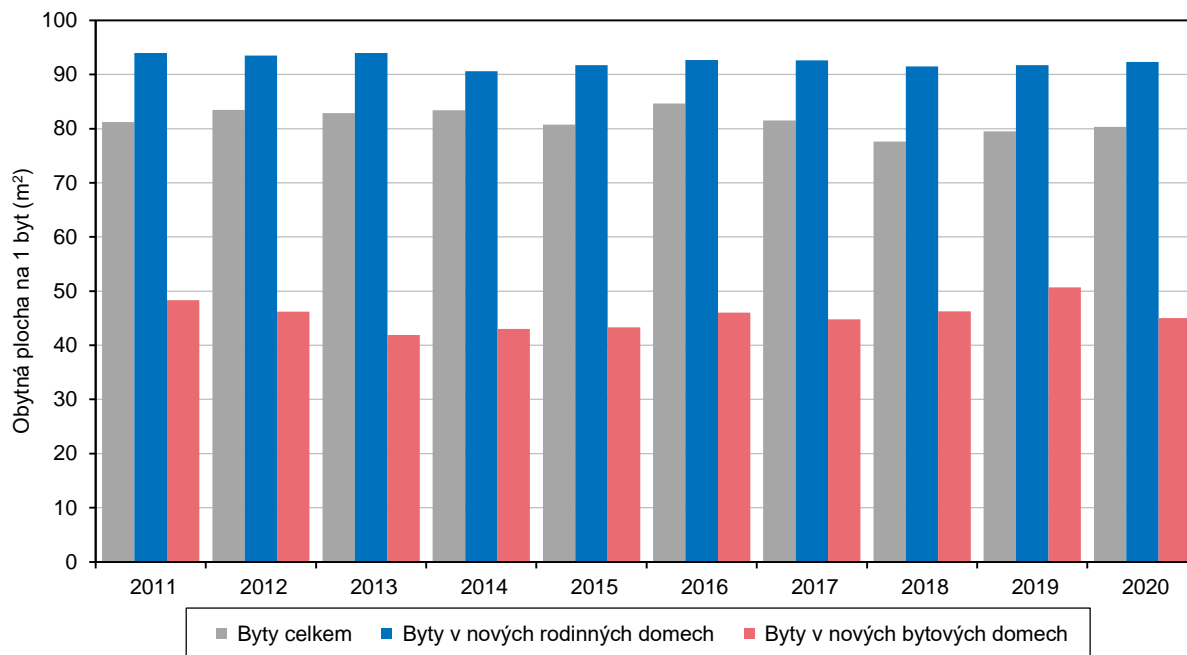
Tab. 3.4 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	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 ²)	obytná plocha (m ²)		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)
2011	211	223	1,1	100,7	74,9	51	360	7,1	58,6	43,2
2012	208	225	1,1	97,5	70,4	34	118	3,5	66,7	41,7
2013	184	209	1,1	90,2	65,4	29	139	4,8	57,5	41,8
2014	128	137	1,1	98,9	65,4	28	124	4,4	57,3	40,3
2015	131	149	1,1	97,6	68,4	36	122	3,4	54,9	40,6
2016	128	140	1,1	103,5	76,1	21	73	3,5	68,3	47,8
2017	129	141	1,1	99,2	70,3	26	201	7,7	63,8	46,8
2018	108	120	1,1	102,6	72,9	27	157	5,8	62,1	46,8
2019	100	115	1,2	106,3	78,1	32	195	6,1	63,4	44,6
2020	195	218	1,1	99,9	69,3	41	355	8,7	51,2	39,9

¹⁾ 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

Rodinné domy se vyznačovaly vzhledem ke svému charakteru nízkým průměrným počtem bytů postavených v jednom nově vystavěném rodinném domě (od 1,03 bytů v jednom domě v roce 2013 po 1,09 bytů v roce 2020), zatímco v případě bytových domů se v jednom nově postaveném domě mezi lety 2011 a 2020 nacházelo v průměru 18 bytů. Průměrně více než 20 bytů vzniklo v nově postavených bytových domech v letech 2018 (23,3) a 2017 (21,6 bytů).

¹ Byty dokončené v nebytových prostorách v roce 2020 byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách.

Graf 3.1 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu ve Středočeském kraji

Průměrná zastavěná plocha jednoho nově postaveného rodinného domu v letech 2011 až 2020 činila ve Středočeském kraji 137,1 m², obestavěný prostor pak dosáhl 739,3 m³. Průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu se pohybovala mezi 132,8 m² v roce 2015 a 145,2 m² v roce 2020. U bytových domů byla zastavěná plocha vyšší než u rodinných domů, činila průměrných 505,1 m² (nejvíce to bylo průměrných 639,1 m² v roce 2018, nejméně 341,5 m² roku 2014).

Tab. 3.5 Vybrané ukazatele za dokončené byty ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Zastavěná plocha 1 domu	133,4	133,1	135,3	133,7	132,8	135,5	138,4	138,4	142,0	145,2
Obestavěný prostor 1 domu (m ³)	759,1	746,8	743,9	725,4	731,3	720,0	734,6	733,8	732,7	756,9
Plocha 1 bytu (m ²)										
užitná	130,2	130,0	133,3	130,3	127,4	124,5	127,9	126,9	127,6	129,4
podlahová	159,6	159,6	160,0	156,3	151,7	147,6	152,9	146,2	146,5	149,4
obytná	94,0	93,5	94,0	90,6	91,8	92,7	92,6	91,5	91,7	92,3
	Nové bytové domy									
Zastavěná plocha domu	464,1	542,5	542,7	341,5	523,2	361,6	572,8	639,1	463,5	502,0
Obestavěný prostor domu (m ³)	6 815,4	6 735,4	4 402,3	3 411,5	5 699,9	4 908,1	6 941,9	8 380,4	5 538,8	6 448,9
Plocha 1 bytu (m ²)										
užitná	63,0	59,5	58,7	55,3	61,9	56,8	55,1	59,1	62,4	56,8
podlahová	82,3	76,8	68,0	63,8	84,1	75,7	75,4	86,5	81,7	80,5
obytná	48,3	46,2	41,9	43,0	43,3	46,0	44,8	46,3	50,7	45,0

Průměrná hodnota jednoho nově postaveného rodinného domu dosáhla v letech 2011 až 2020 výše 3,6 mil. Kč, v závěru sledovaného období, v roce 2020, dosáhla nejvyšší hodnoty, a to 4,1 mil. Kč. V případě bytových domů činila jejich hodnota průměrných 33,1 mil. Kč, domy s nejvyšší průměrnou hodnotou byly postaveny v roce 2018 (50 mil. Kč).

Tab. 3.6 Průměrná doba výstavby domů ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

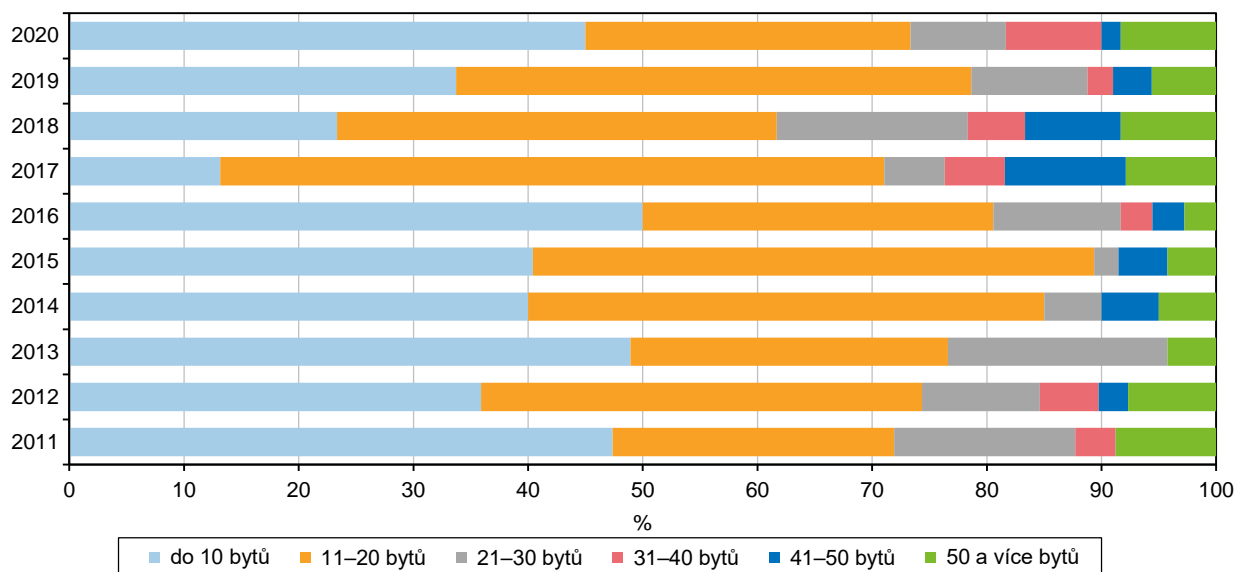
	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	38,9	40,4	40,7	40,9	40,1	40,9	40,0	38,8	38,0	36,1
Nové bytové domy	30,7	34,7	44,8	35,3	41,4	35,7	45,2	49,7	32,2	32,5

Co se týká průměrné doby výstavby, v případě nových rodinných domů se pohybovala mezi 36,1 měsíci v roce 2020 a 40,9 měsíci v roce 2014. U bytových domů průměrná doba výstavby oscilovala více, a to mezi 30,7 měsíci v roce 2011 a 49,7 měsíci v roce 2018.

Tab. 3.7 Nové rodinné domy podle počtu bytů ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	4 307	4 353	3 873	3 293	3 489	3 693	3 778	4 640	4 557	4 611
v tom s počtem bytů:										
1	4 178	4 217	3 760	3 163	3 347	3 516	3 561	4 352	4 316	4 291
2	102	112	93	91	105	149	168	203	185	227
3	27	24	20	39	37	28	49	85	56	93

Z pohledu na počet bytů v nově dokončených rodinných domech je zřejmé, že v průměru 95,3 % nových rodinných domů obsahovalo pouze jeden byt. Z 3,5 % se v nově dokončených rodinných domech nacházely dva byty a u 1,1 % případů tři.

Graf 3.2 Dokončené bytové domy podle počtu bytů ve Středočeském kraji**Tab. 3.8 Nové bytové domy podle počtu bytů ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020**

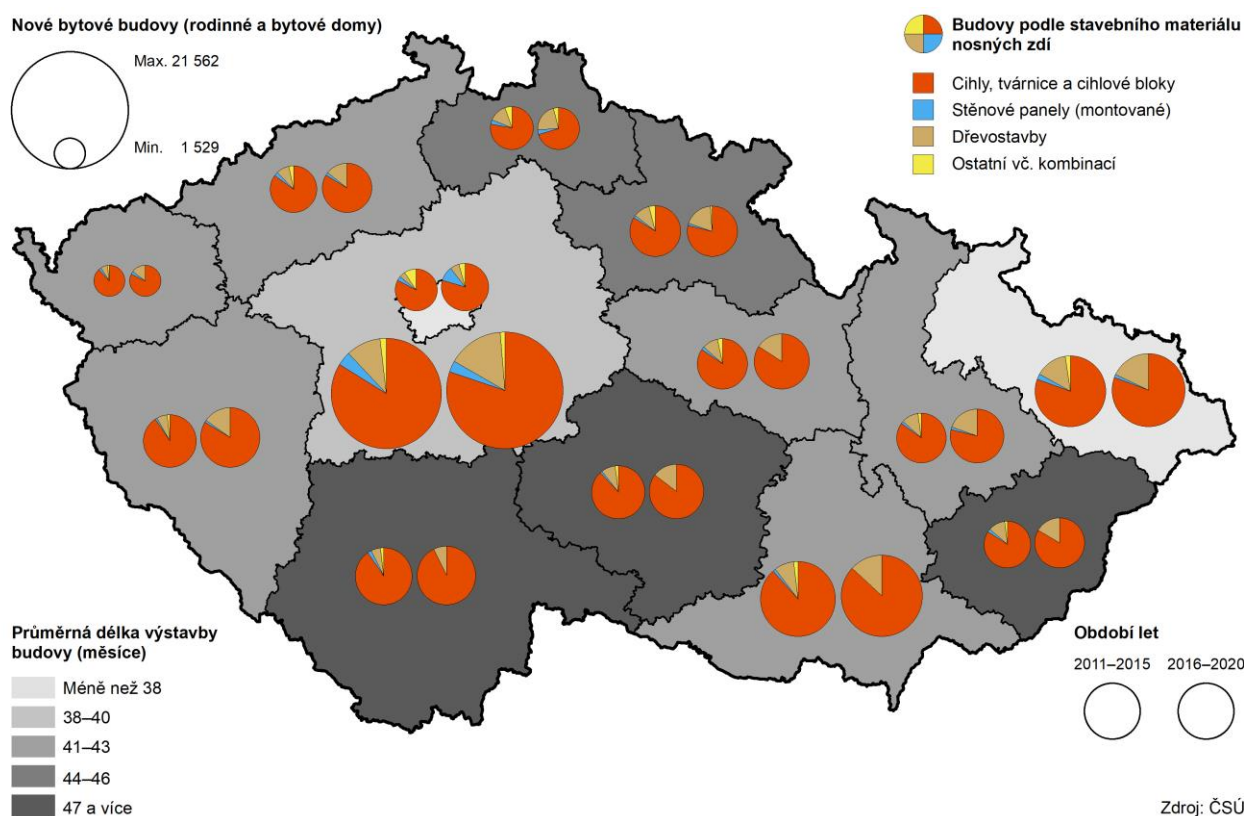
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové bytové domy	57	39	47	20	47	36	38	60	89	60
v tom s počtem bytů:										
do 10	27	14	23	8	19	18	5	14	30	27
11 až 20	14	15	13	9	23	11	22	23	40	17
21 až 30	9	4	9	1	1	4	2	10	9	5
31 až 40	2	2	-	-	-	1	2	3	2	5
41 až 50	-	1	-	1	2	1	4	5	3	1
51 a více	5	3	2	1	2	1	3	5	5	5

U nově dokončených bytových domů, kterých se během let 2011 až 2020 postavilo ve Středočeském kraji celkem 493, převažovaly domy, v nichž vzniklo novou výstavbou 11 až 20 bytů (187 domů, tj. 37,9 % všech nově vzniklých domů), následovaly domy s deseti a méně byty (185 domů, podíl na nové výstavbě bytových domů činil 37,5 %). Celkem 54 domů (tj. 11 %) mělo 21 až 30 bytů a 6,5 % domů mělo 51 a více bytů. Zatímco v letech 2011, 2013, 2016 a 2020 vznikaly ve Středočeském kraji novou výstavbou téměř v polovině případů domy s maximálně deseti byty, v letech 2015 a 2017 to byly z poloviny případů domy s 11 až 20 byty. V letech 2011, 2018 a 2020 měl každý 12. nově postavený bytový dům v kraji více než 51 bytů.

Více než 3 tisíce rodinných domů bylo během let 2011 až 2020 nově postaveno v okresech Kladno a Beroun (oba 3,3 tis.), jakož i v okresech Mělník a Mladá Boleslav (3,1 tis.), nejméně to bylo kromě okresu Rakovník (0,7 tis.) v okresech Kutná Hora (1,6 tis.) a Nymburk (2,1 tis.). U bytových domů byla kromě okresů v těsném sousedství Prahy největší nová výstavba koncentrována do okresů Nymburk (mezi lety 2011 a 2020 bylo v tomto okrese dokončeno 48 bytových domů), Mladá Boleslav (36 domů) a Kolín (35 bytových domů), nejméně pak do nejméně lidnatých okresů Rakovník (8 bytových domů) a Kutná Hora (12 bytových domů).

Z pohledu materiálu nosných zdí převažovaly cihly, tvárnice a cihlové boky, v letech 2011 až 2020 činil jejich podíl na budovách s novými byty 82,6 %. Jejich podíl však v čase klesal. Zatímco v roce 2011 to bylo 88,4 %, mezi lety 2015 a 2020 se jejich zastoupení pohybovalo mezi 80 a 81,4 %. Příčinou toho byl nárůst zastoupení dřevostaveb, jejichž podíl se zvýšil z 8,4 % v roce 2011 na 15,5 % v letech 2019 a 2020. Podíl montovaných stěnových panelů se na celkové nově vzniklé výstavbě budov s byty pohyboval mezi 1,9 % v roce 2011 a 5 % v letech 2013 a 2015.

Kartogram 3.2 Dokončené bytové budovy podle druhu stavebního materiálu v letech 2011–2020



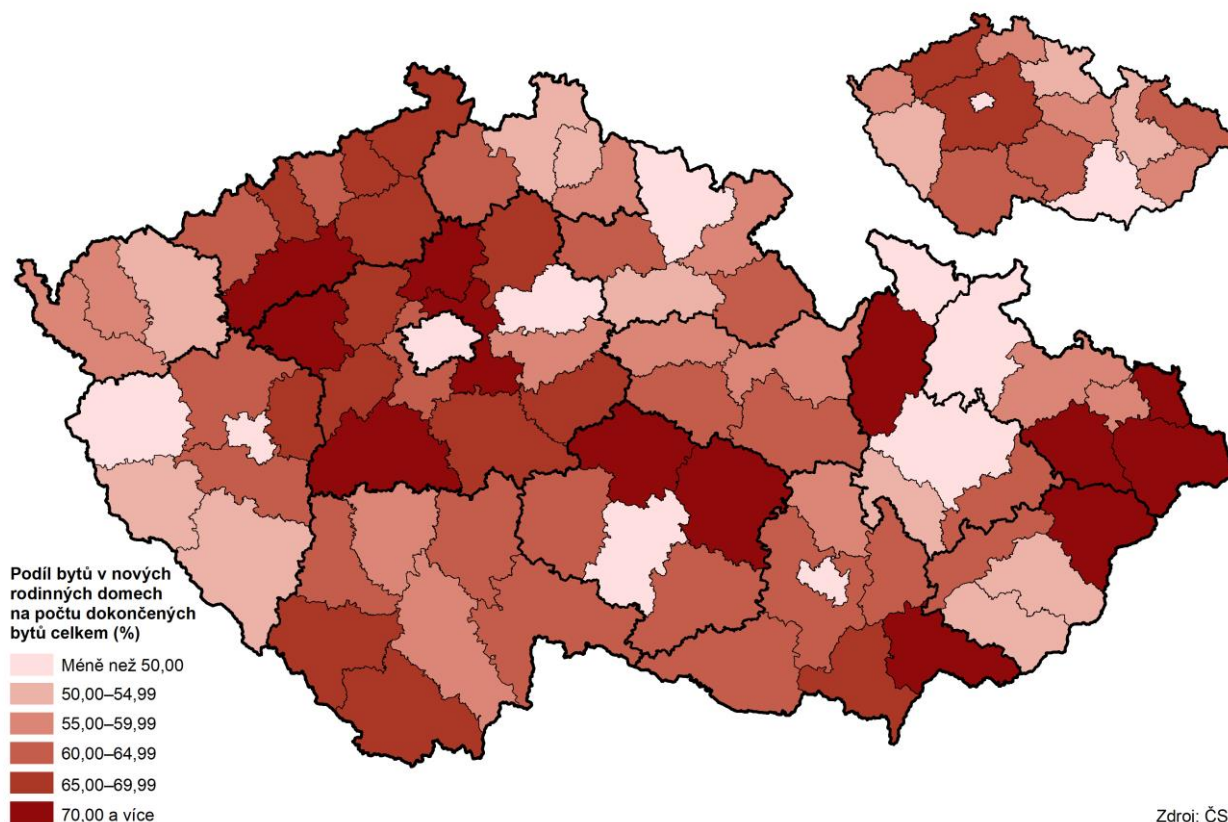
Obdobné tendence jsou patrné i u materiálu nosných zdí u nových rodinných domů. Zatímco v roce 2011 tvořily 87,9 % rodinné domy postavené z cihel, tvárníc a cihlových bloků, zastoupení rodinných domů ze dřeva se pohybovalo okolo 9 %. Do roku 2020 poklesl podíl rodinných domů z cihel, tvárníc a cihlových bloků na 80 % a v případě dřeva coby materiálu nosných zdí došlo k nárůstu na 16,3 %. Středočeský kraj se zastoupením dřevostaveb mezi nově postavenými rodinnými domy umístil na sedmém místě. Největší podíl

dřevostaveb se mezi lety 2011 a 2020 postavilo v krajích Libereckém (17,8 % všech nových rodinných domů), Moravskoslezském (16,3 %) a Olomouckém (15,8 %), na opačné straně se nacházela Praha (6,4 %), Jihočeský (6,5 %), Karlovarský a Jihomoravský kraj (oba 11 %). U bytových domů dominovaly mezi materiálem nosných zdí cihly, tvárnice a cihlové bloky (ze 493 dokončených bytových domů postavených v letech 2011 až 2020 jich bylo 430, tj. 87,2 %).

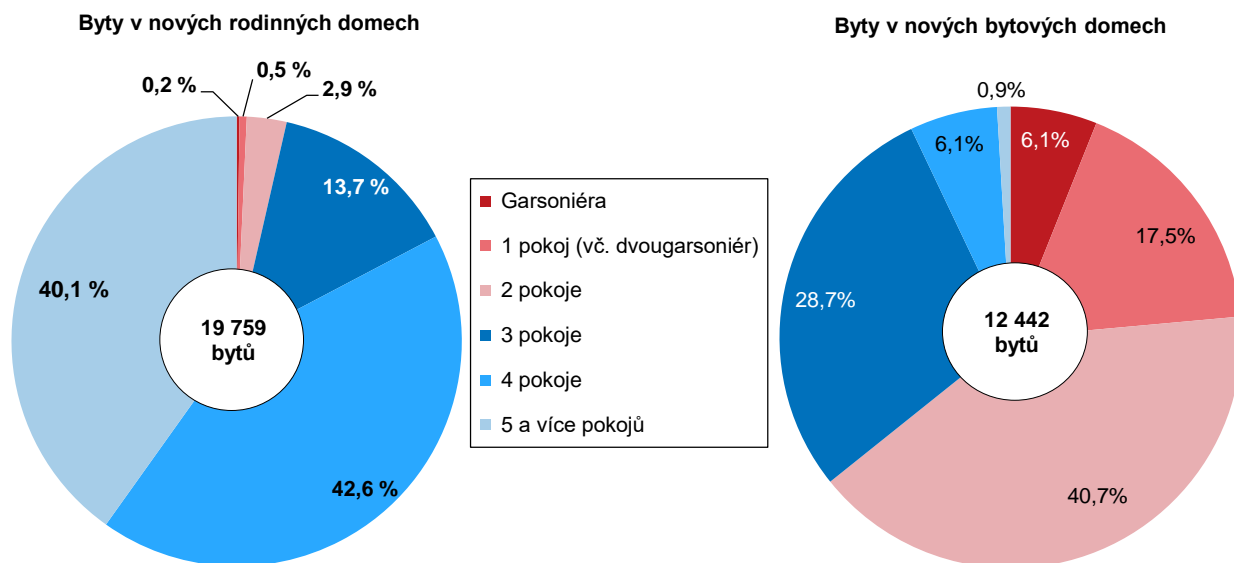
Základní údaje o bytech

Mezi lety 2011 a 2020 bylo ve Středočeském kraji dokončeno celkem 58,1 tis. bytů (z nich bylo 52,3 tis. v nových budovách a 5,8 tis., neboli 10 %, ve stávajících stavbách), což bylo v absolutním počtu nejvíce ze všech krajů. Následovala Praha s 50,1 tis. nově postavenými byty a kraje Jihomoravský (39,2 tis. bytů) a Moravskoslezský (23,8 tis. bytů). Nejméně bytů se postavilo v Karlovarském (4,9 tis.), Libereckém (8,4 tis.) a Ústeckém (10,4 tis.) kraji. I v přepočtu na tisíc obyvatel se umístil Středočeský kraj s hodnotou 4,4 nově postavených bytů na první pozici, s 3,9 byty na tisíc obyvatel následovala Praha a s hodnotou 3,3 bytů na tisíc obyvatel Jihomoravský kraj. V porovnání s celorepublikovou hodnotou byl krajem s nadprůměrnou intenzitou bytové výstavby ještě kraj Plzeňský (3,1). Všechny ostatní kraje vykázaly podprůměrnou intenzitu bytové výstavby, nejméně bytů v přepočtu na tisíc obyvatel vzniklo v krajích Ústeckém (1,3 bytů na tisíc obyvatel), Karlovarském (1,7) a Zlínském (1,9). Z pohledu na roční hodnoty je zřejmé, že mezi lety 2011 až 2013 a 2018 až 2020 se postavilo nejvíce bytů ve Středočeském kraji, zatímco v letech 2014 až 2017 vznikalo více nových bytů v Praze.

Kartogram 3.3 Dokončené byty v nových rodinných domech v okresech a krajích v letech 2001–2020



Celkem 1,7 tis. bytů vzniklo v kraji mezi lety 2011 a 2020 v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, 1,8 tis. bytů pak obdobnou úpravou bytových domů. Celkem 236 bytů bylo postaveno v domovech-penzionech a domovech pro seniory, celkem 708 bytů vzniklo v nebytových budovách a 1,2 tis. ve stavebně upravených nebytových prostorech.

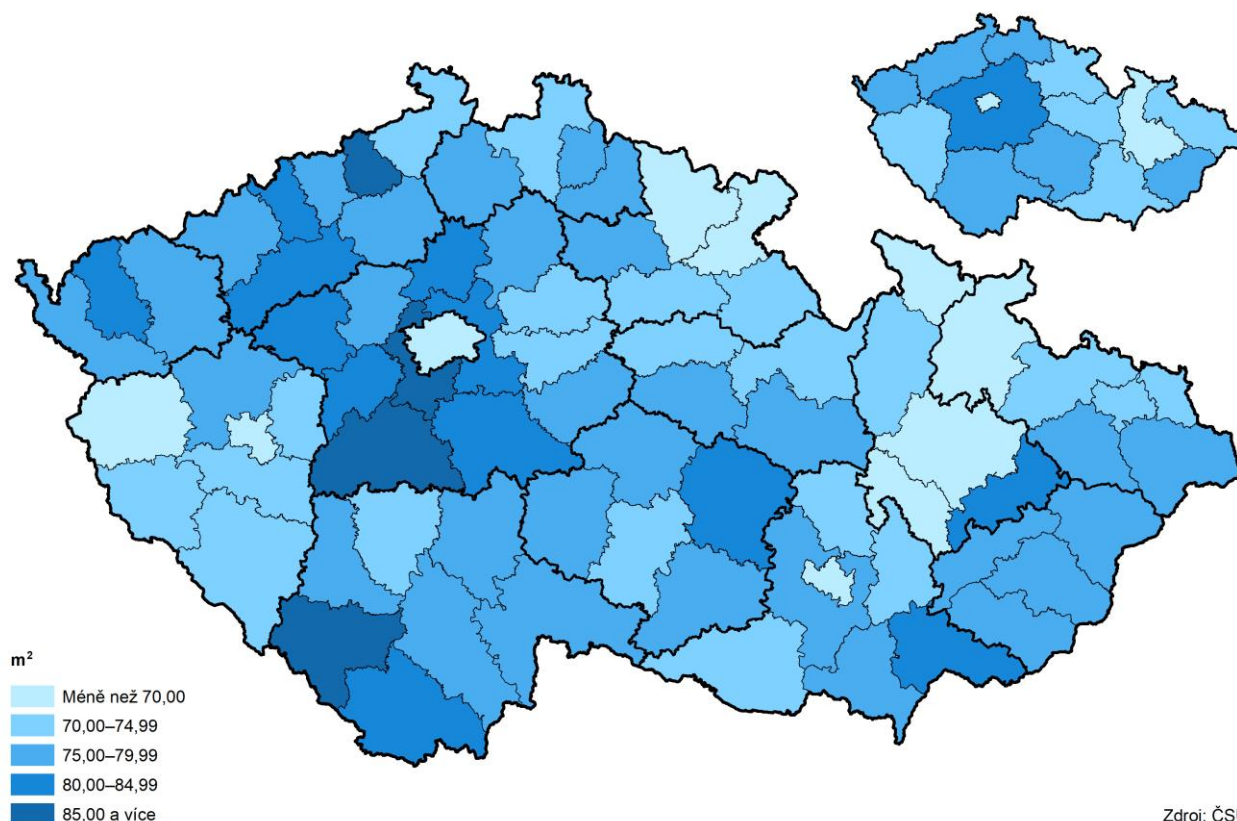
Graf 3.3 Dokončené byty v nových domech podle počtu pokojů ve Středočeském kraji (úhrnem v letech 2011–2020)

Z územního hlediska vzniklo v letech 2011 až 2020 v rámci Středočeského kraje nejvíce nových bytů v okresech Praha-východ (14 tis.), Praha-západ (9 tis.) a Kladno (5,5 tis.), nejméně pak v okresech Rakovník (1 tis.), Kutná Hora (1,9 tis.) a Příbram (3 tis.). V relativním pohledu v přepočtu na počet obyvatel (na tisíc osob) byla největší intenzita bytové výstavby v okresech Praha-východ (8,3), Praha-západ (6,6) a Beroun (5,2), na opačné straně to byly okresy Rakovník (1,8), Kutná Hora (2,57) a Příbram (2,61).

Z pohledu na strukturu nově postavených bytů v souhrnu za roky 2011 až 2020 vyplývá, že v okresech Nymburk a Praha-západ téměř třetina všech nově postavených bytů vznikla v nových bytových domech (31 % a 30,9 %), zatímco v okresech Mělník a Příbram vznikl v bytovém domě pouze méně než každý dvacátý nově postavený byt (4,3 % resp. 5,2 %). Devět z deseti nově postavených bytů vzniklo mezi lety 2011 a 2020 ve Středočeském kraji v nových budovách, jeden z deseti pak v již postavených budovách. Největší zastoupení výstavby v nových budovách bylo v okresech Praha-východ (93,9 %), Rakovník (93,3 %) a Praha-západ (92,3 %).

Ve třetině případů (33,7 %) vznikaly mezi lety 2011 a 2020 novou výstavbou ve Středočeském kraji čtyřpokojové byty (4+1), u 30,5 % to byly byty o dispozici 5+1, v 17,1 % případů se stavěly třípokojové byty, nové byty 2+1 vznikly novou výstavbou v 11,7 % případů, byt o dispozici 1+1 s předsíní byl každý dvacátý (5,1 %) nově postavený byt, každý padesátý (v 1,9 % případů) byt vzniklý novou výstavbou byla garsoniéra. Nejmenší podíl bytů o velikosti 4+1 a 5+1 vznikl v nové bytové výstavbě mezi roky 2011 a 2020 v okresech Praha-západ (55,1 %) a Nymburk (50,4 %), nejvíce naopak v okresech Praha-východ (72,5 %) a Mělník (71,5 %). V těchto okresech vznikl novou výstavbou nejmenší podíl malých bytů (garsoniér a bytů o velikosti 1+1), přičemž v okresech Praha-západ a Kolín přesáhl jejich podíl na nové bytové výstavbě desetiprocentní hranici.

Průměrná užitná plocha bytu ve Středočeském kraji za roky 2011 až 2020 dosáhla 112,4 m², obytná pak 81,3 m². Nijak výrazné nebyly patrné rozdíly v jednotlivých letech – v případě užitné plochy se v průměru nejmenší byty stavěly v roce 2018 (průměrná užitná plocha činila 106,6 m²), největší pak v roce 2014 (119,5 m²). Byty s největší průměrnou obytnou plochou byly ve Středočeském kraji postaveny v roce 2016 (84,7 m²), nejmenší pak v roce 2018 (77,6 m²).

Kartogram 3.4 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech a krajích v letech 2001–2020

Citelné rozdíly ve velikosti jsou patrné mezi byty postavenými v nových rodinných a bytových domech. Zatímco v rodinných domech dosáhla průměrná obytná plocha bytu za roky 2011 až 2020 výše 92,5 m², u nově postavených bytů nacházejících se v bytových domech byla obytná plocha poloviční, činila v průměru 46,3 m². Z pohledu na průměrné výměry bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách jsou patrné obdobné rozdíly v případě nových bytů v rodinných a bytových domech. U rodinných domů se průměrná obytná plocha bytu v nástavbách, přístavbách a vestavbách pohybovala mezi 65,41 m² v roce 2014 a 78,1 m² v roce 2019. Menší obytná plocha bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách byla patrná u bytových domů – průměrná výměra se pohybovala mezi 39,9 m² v roce 2020 a 47,8 m² v roce 2016. Zatímco u rodinných domů vznikl ve Středočeském kraji mezi lety 2011 a 2020 v nástavbách, přístavbách a vestavbách v průměru 1,1 nový byt, u bytových domů to bylo průměrně 5,7 bytů, tedy pětkrát více. V souhrnu tak v bytových domech vznikalo větší množství malých bytů, zatímco v rodinných domech byl v rámci nástavby či přístavby postaven zpravidla jeden větší byt.

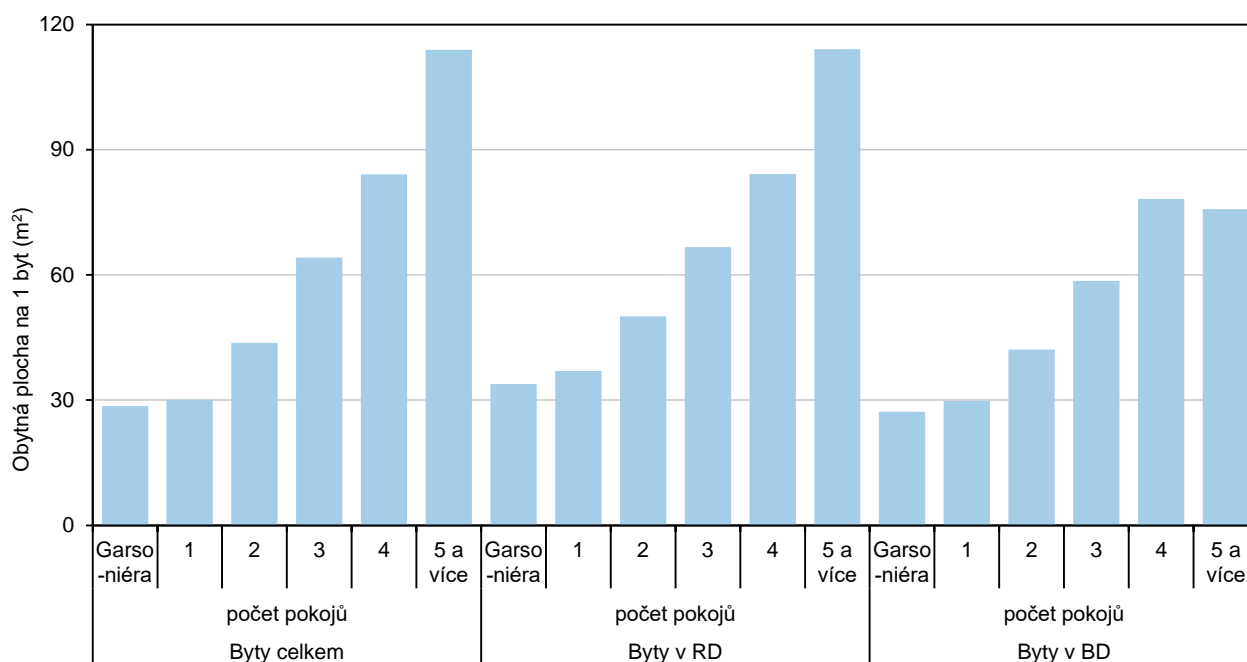
Z pohledu na dokončené byty podle počtu pokojů ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020 je zřejmé, že v rodinných domech vznikaly v průměru byty o více pokojích, než jak tomu bylo v případě počtu pokojů v bytech postavených v nových bytových domech. V rodinných domech vznikaly z 82,7 % byty, které měly 4 a více pokojů (celkem 42,6 % všech nových bytů bylo čtyřpokojových a 40,1 % bytů mělo pět a více pokojů). Naopak garsoniéry a jednopokojové byty se na celkové výstavbě bytů v nových rodinných domech podílely pouze z 0,7 %. V souhrnu u bytů v nových bytových domech vznikaly novou výstavbou menší byty. Nejčastěji to byly byty dvoupokojové (40,7 %), třípokojové (28,7 %) a jednopokojové (17,5 %). Byty o dispozici 4+1, 5+1 a větší se na celkové nové bytové výstavbě v bytových domech podílely pouze ze 7,1 %. V čase je patrný mírný nárůst zastoupení pokojově početnějších bytů. Zatímco v letech 2011 až 2015 se byty se čtyřmi a více pokoji na celkové nové výstavbě bytů v rodinných domech podílely z 82 %, v letech 2016 až 2020 to bylo v 83,3 % případů. Výstavba bytů této dispozice v bytových domech se za stejné období zvýšila z 6,3 % na 7,5 %.

Tab. 3.9 Dokončené byty podle počtu pokojů ve Středočeském 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 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty celkem	26 669	489	1 378	2 807	4 635	8 672	8 688	31 419	603	1 592	3 976	5 302	10 921	9 025
z toho:														
byty v nových rodinných domech	20 112	46	128	565	2 872	8 080	8 421	22 833	42	94	662	3 016	10 199	8 820
byty v nových bytových domech	3 424	229	586	1 374	1 019	172	44	5 451	309	967	2 237	1 527	372	39

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Tuto skutečnost potvrzuje i průměrná obytná plocha připadající na jeden dokončený byt. U garsoniér se průměrná obytná plocha bytu pohybovala mezi lety 2011 a 2020 na hodnotách mezi 24 a 35,8 m², u jednopokojových bytů to bylo mezi 26,6 a 32,6 m², u dvoupokojových se jejich průměrná obytná plocha pohybovala mezi 42,8 m² a 46,3 m², v případě třípokojových to bylo mezi 62 m² a 65,7 m², u čtyřpokojových mezi 82,1 m² a 87 m² a u pěti- a vícepokojových to bylo mezi 111,3 m² a 116 m². Celkově se průměrná obytná plocha nově postaveného bytu bez rozdílu jeho dispozice, který se nacházel v rodinném domě, pohybovala mezi 90,6 m² a 94 m², u bytu v novém bytovém domě to bylo mezi 41,9 m² a 50,7 m².

Graf 3.4 Průměrná obytná plocha dokončených bytů podle typu a počtu pokojů ve Středočeském kraji (průměr let 2011–2020)

Rozdíly mezi kraji byly patrné v případě průměrné obytné plochy jednoho dokončeného bytu. V roce 2020 vznikaly novou výstavbou největší byty v Jihočeském (86 m²), Libereckém (84,3 m²) a Ústeckém kraji (83 m²), nejmenší pak v Olomouckém kraji (64,9 m²), v Praze (65,1 m²) a v Jihomoravském kraji (67,8 m²). Odlišná byla průměrná obytná plocha bytu v nově postaveném rodinném domě, v tomto případě se Praha s hodnotou 122,6 m² přesunula na první místo, s velkým odstupem následovaly kraje Jihočeský (97,7 m²) a Liberecký

(96,3 m²). Nejmenší průměrnou výměru obytné plochy měly byty v rodinných domech v krajích Moravskoslezském (83 m²) a Olomouckém (86,9 m²) a v Kraji Vysočina (87,3 m²). Naopak průměrná obytná plocha bytů v bytových domech byla v roce 2020 největší v Jihočeském kraji (58,9 m²), v Praze (57,1 m²) a v Královéhradeckém kraji (54,8 m²), na opačné straně se nacházely v průměru nejmenší byty v bytových domech v krajích Moravskoslezském (37,2 m²), Karlovarském (41,1 m²) a Královéhradeckém (54,8 m²).

V porovnání s celorepublikovou hodnotou (104,5 m²) byla v roce 2020 ve Středočeském kraji průměrná užitná plocha jednoho dokončeného bytu (111,4 m²) mírně vyšší. Nejmenší užitnou plochu měly nové byty postavené v Praze (82,4 m²), v Olomouckém kraji (95,5 m²), největší pak v Ústeckém (119,8 m²) a Libereckém kraji (119,6 m²). V případě nových bytů v rodinných domech byla ve Středočeském kraji (129,4 m²) průměrná užitná plocha po Olomouckém kraji (126,8 m²) ze všech krajů nejmenší, na opačné straně se nacházela Praha (165,3 m²) a s odstupem Zlínský kraj (145 m²). Průměrná užitná plocha nově dokončeného bytu v bytovém domě byla ve Středočeském kraji (56,8 m²) ze všech krajů v roce 2020 vůbec nejmenší, naopak největší užitné plochy měly v průměru nově postavené byty v bytových domech v Ústeckém kraji (76,8 m²).

Tab. 3.10 Obytná plocha připadající na 1 dokončený byt podle počtu pokojů ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty celkem							
2011	81,2	32,5	31,8	43,2	63,7	87,0	113,4
2012	83,5	27,8	29,5	45,4	65,3	83,7	113,8
2013	82,9	24,0	28,0	44,1	64,7	84,3	114,6
2014	83,4	30,2	32,6	43,4	63,3	83,7	111,3
2015	80,8	26,8	29,0	42,8	65,4	82,1	115,0
2016	84,7	32,2	32,0	46,3	63,0	85,1	116,0
2017	81,5	35,8	30,8	42,9	65,7	82,4	116,0
2018	77,6	29,5	26,6	43,4	62,0	83,4	115,5
2019	79,5	29,0	30,8	43,7	65,3	84,1	112,5
2020	80,3	26,1	31,9	43,2	63,7	85,2	111,8
Byty v nových rodinných domech							
2011	94,0	60,9	36,9	51,3	66,5	87,0	114,1
2012	93,5	26,1	38,0	52,7	67,3	83,8	113,8
2013	94,0	34,5	35,5	53,4	68,3	84,5	114,5
2014	90,6	35,1	34,4	51,9	64,0	83,6	111,4
2015	91,8	20,3	34,4	51,7	68,8	82,0	115,2
2016	92,7	24,5	41,8	48,7	64,9	85,0	116,0
2017	92,6	29,5	40,4	49,3	66,8	82,6	116,3
2018	91,5	27,1	34,0	49,6	64,9	83,5	115,7
2019	91,7	28,3	39,6	48,4	68,4	84,1	112,3
2020	92,3	25,6	37,5	46,2	67,2	85,3	112,2
Byty v nových bytových domech							
2011	48,3	30,3	27,3	41,7	58,7	88,1	59,5
2012	46,2	26,8	29,1	42,9	60,1	73,3	168,0
2013	41,9	23,7	26,6	40,1	54,7	76,6	150,0
2014	43,0	20,3	31,7	38,1	57,7	79,2	110,0
2015	43,3	31,6	28,7	38,8	55,3	98,4	x
2016	46,0	30,8	31,9	45,6	53,8	77,6	95,0
2017	44,8	26,9	29,7	40,3	58,7	72,9	73,2
2018	46,3	30,7	28,4	43,6	58,6	73,8	93,2
2019	50,7	26,9	30,8	43,6	62,2	81,5	82,0
2020	45,0	23,9	32,1	42,6	58,2	72,4	78,0

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Tab. 3.11 Vybavenost dokončených bytů ve Středočeském 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	49,3	45,8	45,2	43,3	42,0	37,0	36,5	33,6	29,0	29,8
Vytápění centrální domovní	94,7	96,2	95,8	96,5	96,0	96,2	95,8	94,1	94,7	90,2
Vytápění centrální dálkové	0,5	0,2	1,0	0,2	0,5	0,4	0,2	0,2	0,2	3,5
Vytápění lokální	4,8	3,6	3,2	3,2	3,5	3,5	4,0	5,7	5,1	6,3
Byty v nových bytových domech										
Připojení na plynovodní síť	88,0	66,8	80,1	78,1	67,2	66,4	52,6	57,0	84,6	75,6
Vytápění centrální domovní	63,5	67,2	90,7	57,1	69,6	81,5	62,4	64,8	83,1	87,1
Vytápění centrální dálkové	23,2	19,6	2,4	25,8	14,3	13,1	23,7	27,4	10,3	7,5
Vytápění lokální	13,4	13,2	6,9	17,1	16,2	5,5	13,9	7,8	6,5	5,4

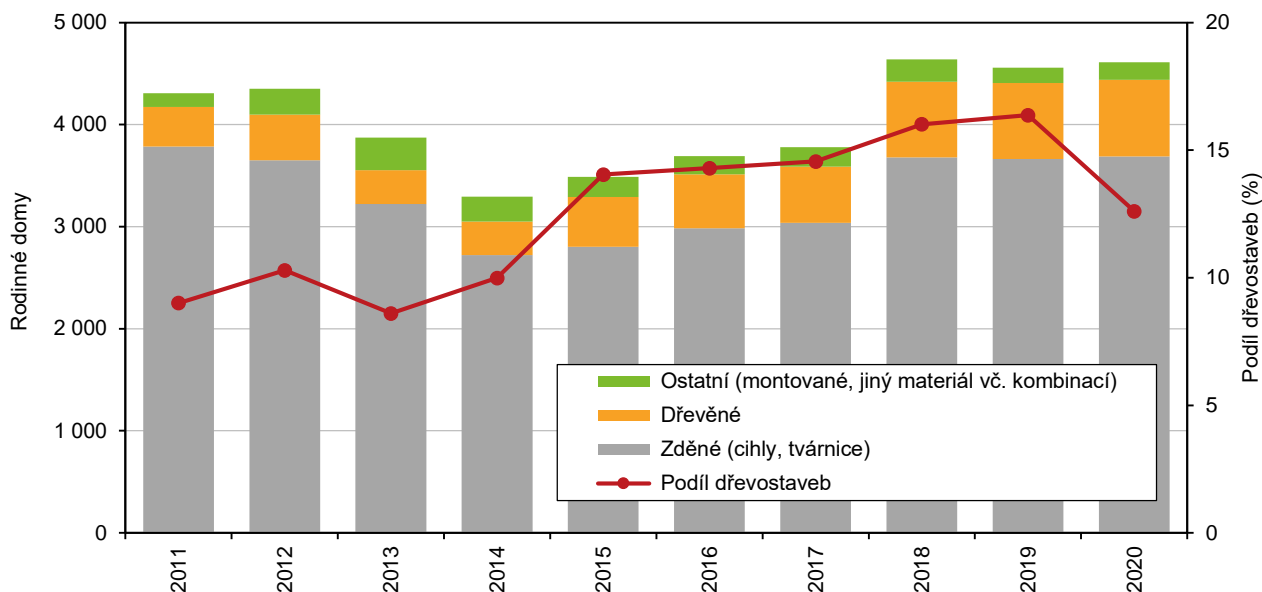
U bytů v nově vystavěných rodinných domech byla po celé sledované období k plynovodní síti připojena méně než polovina z nich. Nejvíce to bylo u nově vystavěných domů v roce 2011 (49,3 %), nejméně pak roku 2019 (29 %). Od roku 2016 se k plynovodní síti v průměru každoročně připojovalo méně než 40 % ze všech nově postavených bytů v nových rodinných domech v daném roce, od roku 2019 to bylo méně než 30 %. V případě bytových domů kolísal podíl bytů připojených na plynovodní síť mezi 52,6 % v roce 2017 a 88 % v roce 2011.

Tab. 3.12 Dokončené byty podle svislé nosné konstrukce ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

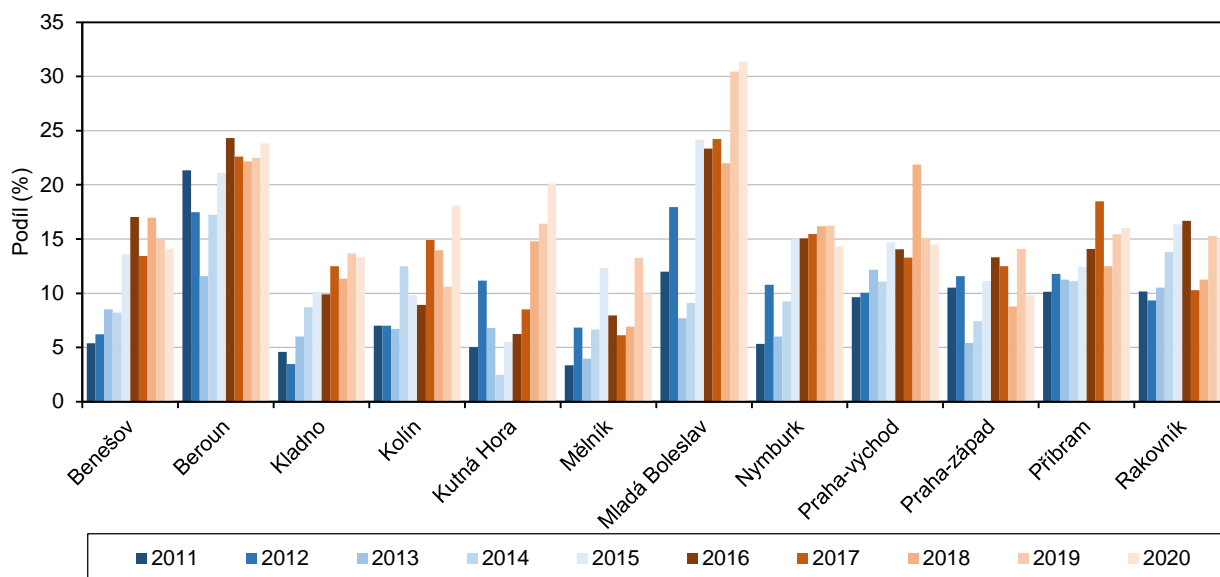
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty celkem										
Byty celkem	6 376	5 900	5 295	4 226	4 872	4 860	5 449	7 244	7 030	6 836
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	5 516	5 063	4 550	3 513	3 975	3 873	4 418	5 986	5 857	5 635
montované (panely)	305	190	243	165	276	345	362	360	272	306
dřevěné	407	463	345	348	548	545	609	783	796	807
jiný materiál vč. kombinací	148	184	157	200	73	97	60	115	105	88
Byty v nových rodinných domech										
Byty celkem	4 463	4 513	4 006	3 462	3 668	3 898	4 044	5 013	4 854	5 024
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	3 934	3 801	3 342	2 879	2 969	3 180	3 289	3 993	3 935	4 052
montované (panely)	84	181	207	147	181	145	156	180	93	112
dřevěné	393	454	340	340	500	536	557	764	768	793
jiný materiál vč. kombinací	52	77	117	96	18	37	42	76	58	67
Byty v nových bytových domech										
Byty celkem	1 041	713	680	310	680	550	820	1 399	1 548	1 134
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	855	637	640	218	533	369	587	1 253	1 335	997
montované (panely)	119	-	28	-	57	124	178	111	163	131
dřevěné	-	-	-	-	44	-	42	-	12	-
jiný materiál vč. kombinací	67	76	12	92	46	57	13	35	38	6

Z pohledu na způsob vytápění jsou patrné rozdíly u bytů v rodinných a v bytových domech. Zatímco u postavených bytů v nových bytových domech bylo více než devět z deseti vytápěno centrálně domovně (nejvíce to bylo u bytů postavených v roce 2014, a to 96,5 %), u bytů v nových rodinných domech to bylo méně (nejméně v roce 2014, a to 57,1 %, nejvíce – 90,7 % – roku 2013). Zatímco centrální dálkové vytápění se u bytů v nových rodinných domech vyskytovalo v méně než v jednom procentě případů, u bytů v nových bytových domech to byla (kromě roku 2013 s 2,4 %) čtvrtina až desetina nově postavených bytů. Zatímco lokální způsob vytápění u bytů v nových rodinných domech se v čase nepatrně zvýšil (ze 4,8 % v roce 2011 na 6,3 % roku 2020), u bytů v nových bytových domech se zastoupení tohoto způsobu vytápění snížilo z 13,4 % v roce 2011 na 5,4 % v roce 2020.



Graf 3.5 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce ve Středočeském kraji

Více než osm z deseti bytů v nových domech mělo zděnou svíslou konstrukci z cihel nebo tvárnice. Nejméně to bylo 79,7 % v roce 2016, nejvíce naopak s 86,5 % v roce 2011. Skutečnost, kterou je možné sledovat, je nárůst absolutního i relativního zastoupení dřevostaveb.

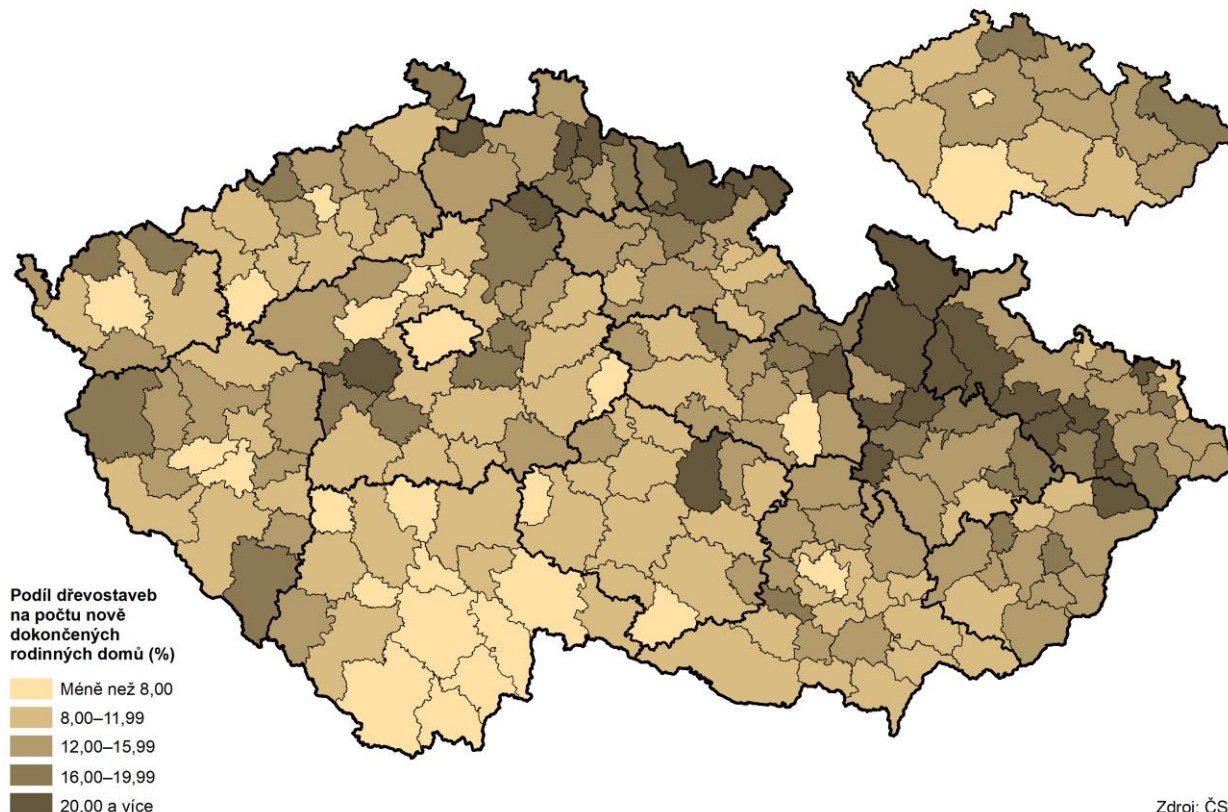
Graf 3.6 Podíl dřevostaveb z počtu dokončených rodinných domů v okresech Středočeského kraje

Ještě v roce 2011 tvořily nově postavené byty s dřevěnou konstrukcí 6,4 %, v roce 2020 to bylo 11,8 %. Zvýšení zastoupení dřevostaveb je možné sledovat u bytů v nových rodinných domech (z 8,8 % v roce 2011 na 15,8 % roku 2020); bytové domy ze dřeva ve Středočeském kraji byly postaveny pouze v letech 2015, 2017 a 2019.

Nejvíce dřevostaveb se v letech 2011 až 2020 postavilo v okresech Praha-východ (1 439), Beroun (696) a Mladá Boleslav (663), nejméně to bylo na Rakovnicku (100), Kutnohorsku (162) a v okrese Mělník (248). V relativním vyjádření, tj. ze všech postavených domů, se nejvíce dřevostaveb postavilo v okresech Mladá

Boleslav (21,5 %), Beroun (20,9 %), Příbram a Praha-východ (shodně 13,7 %), nejméně pak v okresech Mělník (8 %), Kladno (9,6), Kutná Hora a Praha-západ (v obou případech to bylo 10,4 %).

Kartogram 3.5 Dřevostavby mezi novými rodinnými domy v SO ORP a krajích v letech 2011–2020

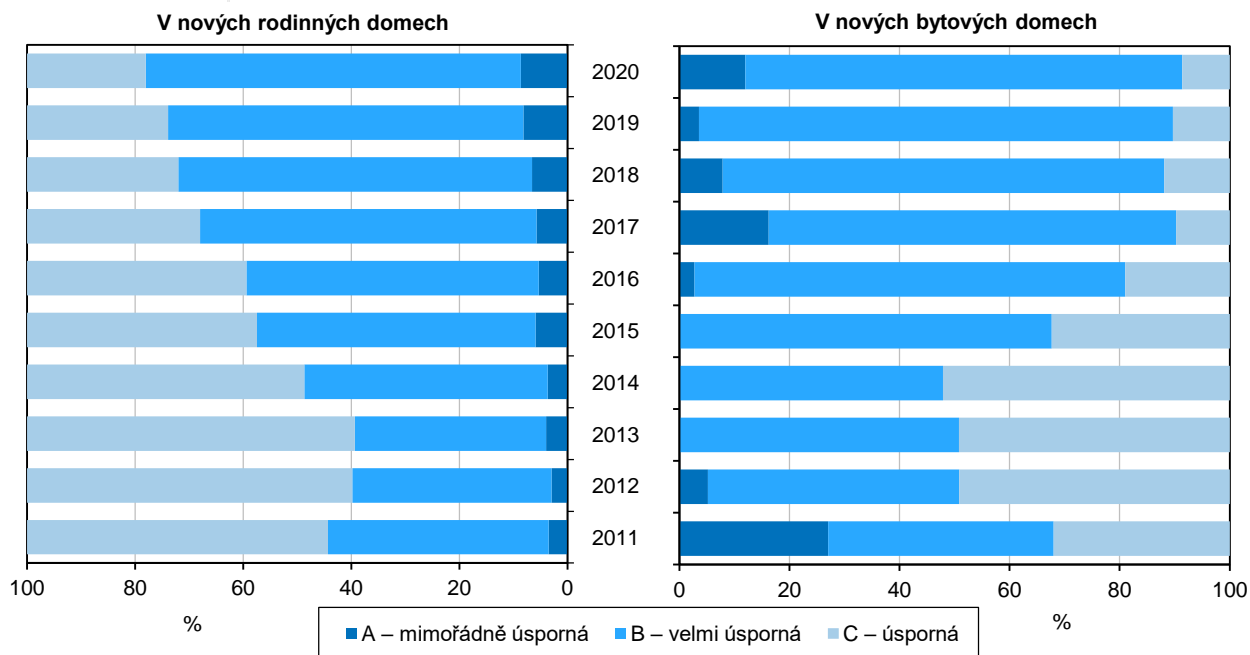


Tab. 3.13 Dokončené byty v nových domech podle energetické náročnosti budovy ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

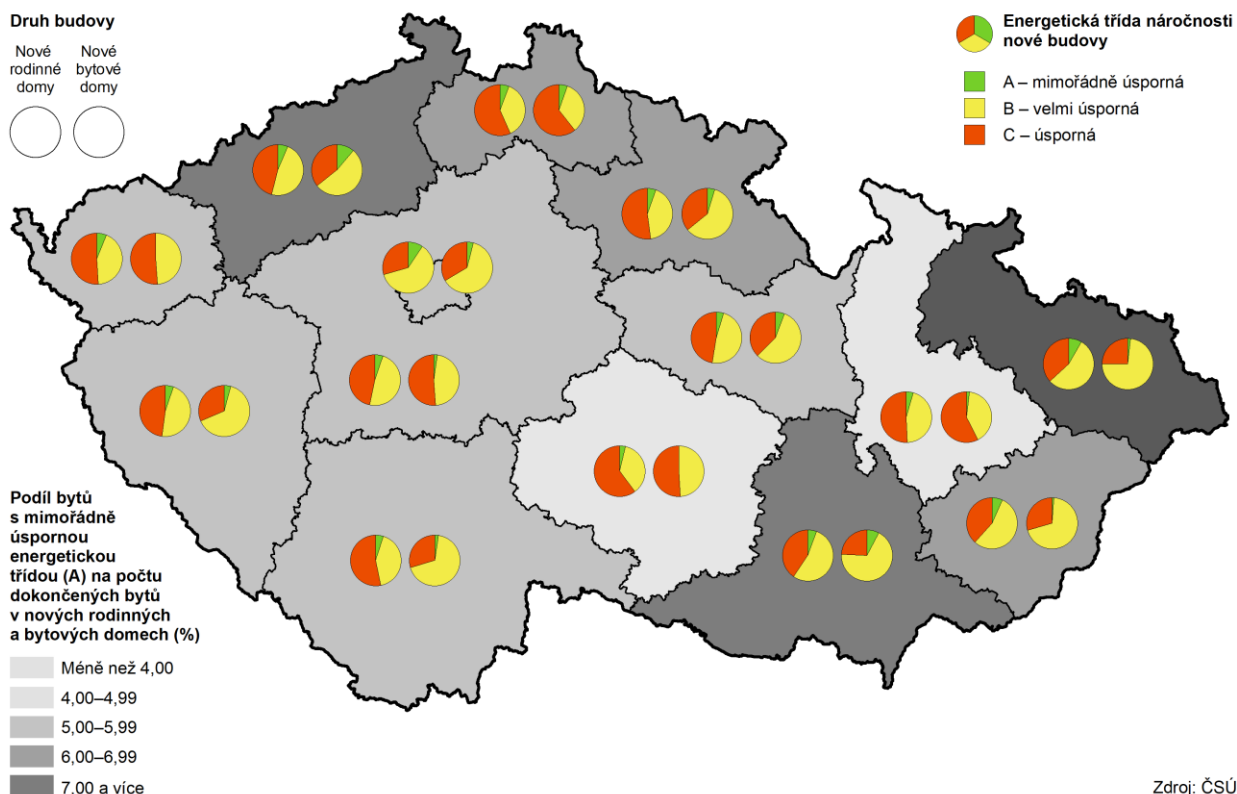
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet budov	4 307	4 353	3 873	3 293	3 489	3 693	3 778	4 640	4 557	4 611
Počet bytů celkem	4 463	4 513	4 006	3 462	3 668	3 898	4 044	5 013	4 854	5 024
v tom: A – mimořádně úsporná	139	165	157	174	192	262	216	267	277	324
B – velmi úsporná	1 205	1 298	1 272	1 196	1 562	1 913	2 377	3 158	3 255	3 515
C – úsporná	3 119	3 050	2 577	2 092	1 914	1 723	1 451	1 588	1 322	1 185
	Nové bytové domy									
Počet budov	57	39	47	20	47	36	38	60	89	60
Počet bytů celkem	1 041	713	680	310	680	550	820	1 399	1 548	1 134
v tom: A – mimořádně úsporná	36	39	-	-	-	48	-	65	-	-
B – velmi úsporná	200	220	246	110	196	214	538	636	1 046	743
C – úsporná	805	454	434	200	484	288	282	698	502	391

Z pohledu na energetickou náročnost je patrný jak u nově postavených bytů v rodinných, tak i v bytových domech příznivý posun k energeticky méně náročným stavbám. Ještě v roce 2011 spadalo sedm z deseti bytů v nových rodinných domech do kategorie C – úsporná, v roce 2020 to byl už méně než každý čtvrtý (23,6 %). Oproti tomu vzrostlo zastoupení kategorie B – velmi úsporná (z 27 % na 70 %), jakož i kategorie A – mimořádně úsporná (z 3,1 % na 6,4 %). V případě bytů v nových bytových domech byl v roce 2011 každý pátý (19,2 %) nově postavený byt zařazen do kategorie B – velmi úsporná a tři ze čtyř (77,3 %) do kategorie C – úsporná, zatímco v roce 2020 byly dvě třetiny (65,5 %) v kategorii B – velmi úsporná a třetina v kategorii C – úsporná.

Graf 3.7 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy ve Středočeském kraji



Kartogram 3.6 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



V čase je ve Středočeském kraji patrný nárůst investičních nákladů u bytů jak v nových rodinných, tak i bytových domech. V případě nového rodinného domu se průměrné investiční náklady (bez hodnoty pozemku) na jeden byt zvýšily mezi roky 2011 a 2020 z 3,317 mil. na 3,798 mil., tj. o 14,5 %. Investiční náklady na 1 m² užité plochy se za stejné období zvýšily z 25,5 tis. Kč na 29,4 tis. Kč, což představovalo nárůst o 15,2 %. V případě obytné plochy byl nárůst obdobný (z 35,3 tis. Kč na 41,1 tis. Kč, tj. o 16,6 %).

Citelnější nárůst investičních nákladů je možné sledovat u bytů v nových bytových domech. Zatímco v roce 2011 dosáhly průměrné investiční náklady (bez hodnoty pozemku) na jeden byt 1,579 mil. Kč, v roce 2020 to bylo o 28,6 % více (2,031 mil. Kč). Investiční náklady na 1 m² užitné plochy vzrostly o 42,8 % (z 25,1 tis. Kč na 35,8 tis. Kč), u užitné plochy byl nárůst 38% (z 32,7 tis. Kč na 45,1 tis. Kč).

Tab. 3.14 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

		v tis. Kč									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		Nové rodinné domy									
Hodnota ¹⁾											
	1 domu	3 437,6	3 485,8	3 523,0	3 446,8	3 361,6	3 406,2	3 464,3	3 599,0	3 691,7	4 137,9
	1 bytu	3 317,4	3 362,3	3 406,0	3 278,5	3 197,6	3 227,1	3 236,4	3 331,2	3 465,8	3 797,8
	1 m ² užitné plochy	25,5	25,9	25,5	25,2	25,1	25,9	25,3	26,3	27,2	29,4
	1 m ² obytné plochy	35,3	36,0	36,2	36,2	34,8	34,8	34,9	36,4	37,8	41,1
		Nové bytové domy									
Hodnota ¹⁾											
	1 domu	28 834,4	30 867,4	23 530,2	24 811,0	24 696,2	27 302,6	36 800,0	50 023,8	33 846,4	38 380,2
	1 bytu	1 578,8	1 688,4	1 626,4	1 600,7	1 706,9	1 787,1	1 705,4	2 145,4	1 945,9	2 030,7
	1 m ² užitné plochy	25,1	28,4	27,7	29,0	27,6	31,4	30,9	36,3	31,2	35,8
	1 m ² obytné plochy	32,7	36,5	38,8	37,2	39,4	38,8	38,1	46,4	38,4	45,1

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

Kartogram 3.7 Dokončené byty s mimořádně úspornou a velmi úspornou energetickou náročností budovy v SO ORP v letech 2011–2020

