

Informace o regionech, městech a obcích

Liberec, 31. 3. 2009

Kód publikace: t-518215-09

Č. j.: 50/2009 - 7111

VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V LIBERECKÉM KRAJI V LETECH 1998 AŽ 2007

Zpracoval: ČSÚ, oddělení regionálních analýz a informačních služeb Liberec
Vedoucí oddělení: Bc. Stanislava Riegerová
Informační služby: tel.: 485 244 130, e-mail: infoservislbc@czso.cz
Kontaktní zaměstnanec: Ing. Hana Reslová, tel.: 485 244 335, e-mail: hana.reslova@czso.cz

Zajímají Vás nejnovější údaje o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další? Najdete je na stránkách ČSÚ na Internetu: **www.czso.cz**

Údaje o Libereckém kraji naleznete také na Internetu: **www.liberec.czso.cz**

ISBN 978-80-250-1917-7

© Český statistický úřad, Liberec, 2009

Úvod

Úroveň bydlení je důležitým faktorem životní úrovně, který se dotýká kvality života všech obyvatel. Bydlení představuje především jednu ze základních lidských potřeb, jejíž uspokojení vytváří předpoklady pro naplnění dalších sekundárních potřeb. I když celá oblast bydlení a s ní související bytová výstavba včetně modernizací stávajícího bytového fondu představuje specifický druh trhu, který reaguje na poptávku po bytech, přesto je fungování tohoto trhu ovlivňováno koncepcí **bytové politiky státu**. Jde zejména o vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech účastníků trhu s byty. Cíle bytové politiky jsou konkrétně naplňovány právními předpisy a řadou podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Státní programy podpory bydlení jsou v kompetenci zejména Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. K hlavním programům v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj patří podpora stavebního spojení, podpora hypotečních úvěrů a vyhlášení řady podprogramů podpory bydlení.

Vývoj bytové výstavby z dlouhodobého pohledu prošel řadou změn. Po roce 1989 došlo k výraznému útlumu výstavby nových bytů, přičemž se tento proces zastavil ve druhé polovině devadesátých let, kdy se začal rozvíjet **trh s pozemky a projevil se působení nových finančních produktů** (hypotéky, stavební spoření). Potřeby trhu také ovlivňovaly dynamický rozvoj stavebnictví a ve druhé polovině devadesátých let tak došlo k ožívování bytové výstavby. V dynamice rozvoje výstavby bytů však existovaly významné regionální rozdíly a také se mnohem více začal projevovat tzv. suburbanizační proces, který se vyznačoval zvýšenou bytovou výstavbou v zázemí zejména velkých měst.

Rozvoj bytové výstavby je **indikátorem celkového rozvoje území** a proto je mu věnována zvýšená pozornost nejen ze strany státu, ale i regionálních orgánů státní správy a samosprávy. V Programu rozvoje Libereckého kraje na období let 2007 až 2013 je v oblasti podpory bydlení stanoveno rozvojové opatření **„B.6 Zajištění dostupnosti a kvality bydlení, pracovního a veřejného prostředí“**. Stanovené cíle tohoto opatření v rámci bytové výstavby jsou pak následující:

- zvýšit dostupnost adekvátního a cenově přijatelného bydlení pro všechny domácnosti, především nízkopříjmové a jinak znevýhodněné,
- zvýšit podíl podporovaného bydlení z veřejných prostředků,
- stabilizovat obyvatelstvo v obcích i mimo hlavní centra osídlení,
- zvýšit kvalitu a bezpečnost bydlení, vytvářet zdravé vnitřní prostředí,
- rozšířit nabídku bydlení,
- zvýšit a zkvalitnit ochranu před hlukem z dopravy a z ostatních zdrojů,
- ovlivňovat procesy suburbanizace v zázemí větších měst,
- zlepšit osvětu a informovanost o ekologicky šetrných formách bydlení.

Předkládaná publikace si klade za cíl zhodnotit vývoj bytové výstavby v Libereckém kraji a najít odpověď na tyto základní otázky:

1. Jak se vyvíjela bytová výstavba v Libereckém kraji za posledních deset let?
2. Dochází v bytové výstavbě v kraji k významným kvalitativním změnám?
3. Existují v rámci kraje regionální rozdíly v intenzitě dokončované bytové výstavby a co je jejich příčinou?

Zdrojem dat pro analýzu bytové výstavby jsou především výstupy ze statistického výkaznictví o zahájených, rozestavěných a dokončených bytech z podkladů stavebních úřadů (tyto údaje o jednotlivých fázích výstavby jsou ovšem dostupné jen za kraje a okresy v územní struktuře sledovaného roku bez možnosti zpětných přepočtů zohledňujících územní změny). Přínosem této publikace je však také zpracování dat o dokončených bytech za kraje, okresy, správní obvody obcí s rozšířenou působností a obce, která jsou zpětně **přepočítána na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007** (jsou tedy zcela srovnatelná a dovolují relevantní vyhodnocení vývoje bytové výstavby v různých územních pohledech - včetně velikostních skupin obcí). V publikaci jsou tedy z hlediska přístupu k územním změnám použita dvojí data o dokončené bytové výstavbě (u jednotlivých tabulek o dokončených bytech je vždy uvedeno, o jaká data se jedná).

Analýza je obohacena o stručnou charakteristiku dlouhodobého vývoje bytové výstavby v České republice včetně mezinárodního a také mezikrajského srovnání, o zhodnocení domovního a bytového fondu a úrovně bydlení v Libereckém kraji podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů a také o posouzení vývoje nákladů na bydlení a vývoje cen vybraných druhů nemovitostí. Publikace je doplněna řadou grafů a kartogramů.

Věříme, že předkládaná publikace bude přínosem pro ty uživatele, kteří pracují s regionálními informacemi. Obdobná analýza o vývoji bytové výstavby je zpracována za všechny kraje České republiky (s výjimkou Hlavního města Prahy).

Vedle tištěné formy publikace a na CD-ROM je publikace k dispozici i na našich internetových stránkách www.liberec.czso.cz.

Reprodukce výňatků z této publikace lze pořizovat pokud je uveden jejich zdroj s výjimkou reprodukce pro komerční účely. Citace mohou být zveřejněny jen s uvedením zdroje „Vývoj bytové výstavby v Libereckém kraji v letech 1998 až 2007“ a původu statistických dat v ní otištěných.

Ležatá čárka (-) v tabulce na místě čísla značí, že se jev nevyskytoval.

Tečka (.) na místě čísla značí, že údaj není k dispozici nebo je nespolehlivý.

Ležatý křížek (x) značí, že zápis není možný z logických důvodů.

Nula (0) se v tabulce používá pro označení číselných údajů menších než polovina zvolené měřicí jednotky.

Zkratka „i.d.“ v tabulce nahrazuje individuální údaj, který nelze zveřejnit.

Výpočty v tabulkách jsou prováděny z nezaokrouhlených údajů (včetně součtů).

Publikované údaje jsou definitivní.

OBSAH

| | |
|---|----|
| Úvod..... | 3 |
| Seznam tabulek | 6 |
| Seznam grafů | 8 |
| Seznam přílohových tabulek | 8 |
| Seznam kartogramů | 9 |
| Metodické vysvětlivky | 11 |
| 1. Bytová výstavba v České republice..... | 15 |
| 1.1. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby | 15 |
| 1.2. Bytová politika státu | 16 |
| 1.3. Mezinárodní a mezikrajské srovnání | 18 |
| 2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 21 |
| 2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení..... | 21 |
| 2.2. Náklady na bydlení | 24 |
| 2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí..... | 25 |
| 3. Bytová výstavba v Libereckém kraji podle fází výstavby v období 1998 - 2007 | 29 |
| 3.1. Zahájené byty..... | 29 |
| 3.2. Dokončené byty | 33 |
| 3.3. Rozestavěné byty | 36 |
| 4. Dokončená bytová výstavba v Libereckém kraji | 38 |
| 5. Rozmístění dokončené bytové výstavby (podle územní struktury k 1. 1. 2007) | 47 |
| 5.1. Rozmístění dokončené bytové výstavby v rámci správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)..... | 47 |
| 5.2. Rozmístění dokončené bytové výstavby podle velikostních skupin obcí | 54 |
| 5.3. Dokončené byty podle obcí Libereckého kraje | 59 |
| Tabulková a grafická příloha | 67 |
| Seznam použité literatury, informačních zdrojů a zkratk..... | 89 |

Seznam tabulek

| | |
|--|----|
| Tab. 1.1.1 Retrospektiva počtu bytů podle stadia rozestavěnosti v České republice | 15 |
| Tab. 1.2.1 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice v letech 1998 - 2007 | 17 |
| Tab. 1.2.2 Hypoteční úvěry poskytnuté hypotečními bankami v České republice v letech 2000 - 2007 | 17 |
| Tab. 1.2.3 Hypoteční úvěry poskytnuté hypotečními bankami podle krajů k 31. 12. 2007 | 18 |
| Tab. 1.3.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel - srovnání s vybranými státy | 19 |
| Tab. 1.3.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle krajů České republiky v letech 1968 - 2007..... | 19 |
| Tab. 2.1.1 Domovní fond v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001 | 21 |
| Tab. 2.1.2 Bytový fond v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001 | 22 |
| Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001..... | 23 |
| Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001 | 23 |
| Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností v Libereckém kraji v letech 2005 - 2007 | 24 |
| Tab. 2.3.1 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry | 26 |
| Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry | 27 |
| Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry | 28 |
| Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 30 |
| Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 31 |
| Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 31 |
| Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje úhrnem v letech 1998 - 2007..... | 32 |
| Tab. 3.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 34 |
| Tab. 3.2.2 Dokončené byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007..... | 34 |
| Tab. 3.2.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 34 |
| Tab. 3.2.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje úhrnem v letech 1998 - 2007..... | 35 |
| Tab. 3.3.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 36 |
| Tab. 3.3.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 37 |
| Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 38 |
| Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 40 |
| Tab. 4.1.3 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 41 |
| Tab. 4.1.4 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 42 |
| Tab. 4.1.5 Dokončené byty podle vlastníka v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 42 |
| Tab. 4.1.6 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 43 |
| Tab. 4.1.7 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 ... | 43 |
| Tab. 4.1.8 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 44 |

| | |
|---|----|
| Tab. 4.1.9 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 44 |
| Tab. 4.1.10 Dokončené byty podle technického vybavení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 45 |
| Tab. 4.1.11 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 46 |
| Tab. 4.1.12 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 46 |
| Tab. 5.1.1 Dokončené byty celkem podle SO ORP v letech 1998 - 2007 | 47 |
| Tab. 5.1.2 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 48 |
| Tab. 5.1.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 49 |
| Tab. 5.1.4 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 50 |
| Tab. 5.1.5 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 51 |
| Tab. 5.1.6 Velikostní charakteristiky dokončených rodinných domů podle SO ORP Libereckého kraje v období 1998 - 2002 a 2003 - 2007 (průměr na 1 rodinný dům) | 51 |
| Tab. 5.1.7 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 52 |
| Tab. 5.1.8 Velikostní charakteristiky dokončených bytových domů podle SO ORP Libereckého kraje v letech 1998 - 2002 a 2003 - 2007..... | 52 |
| Tab. 5.1.9 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007..... | 53 |
| Tab. 5.1.10 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007..... | 53 |
| Tab. 5.1.11 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 54 |
| Tab. 5.2.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 54 |
| Tab. 5.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 55 |
| Tab. 5.2.3 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 56 |
| Tab. 5.2.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 56 |
| Tab. 5.2.5 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 57 |
| Tab. 5.2.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 58 |
| Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 58 |
| Tab. 5.2.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 59 |
| Tab. 5.3.1 Obce s žádným dokončeným bytem v letech 1998 - 2007 | 60 |
| Tab. 5.3.2 Obce Libereckého kraje s převahou dokončených bytů v bytových domech v letech 1998 - 2007..... | 62 |
| Tab. 5.3.3 Dokončené byty v pečovatelských domech v Libereckém kraji v letech 1999 - 2007 | 62 |
| Tab. 5.3.4 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v letech 1998 - 2007 | 64 |
| Tab. 5.3.5 Nejvýraznější intenzita bytové výstavby v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007..... | 64 |

Seznam grafů

| | |
|--|----|
| Graf 1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle forem výstavby v České republice v letech 1948 - 2007 .. | 16 |
| Graf 2 Vývoj čistých peněžních příjmů a nákladů na bydlení v České republice v letech 1989 - 2007 | 18 |
| Graf 3 Průměrné stáří trvale obydlených domů podle krajů (k 1. 3. 2001)..... | 21 |
| Graf 4 Trvale obydlené domy podle průměrného stáří v okresech Libereckého kraje (k 1. 3. 2001) | 22 |
| Graf 5 Náklady na bydlení v roce 2007 | 24 |
| Graf 6 Změna nákladů na bydlení v roce 2007 oproti roku 1999 podle krajů (%)..... | 25 |
| Graf 7 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 | 26 |
| Graf 8 Průměrná kupní cena rodinných domů podle okresů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji ve srovnání s průměrnou cenou v České republice za období 2004 - 2006 | 27 |
| Graf 9 Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 29 |
| Graf 10 Zahájené byty podle okresů Libereckého kraje v období 1998 - 2007..... | 32 |
| Graf 11 Vývoj intenzity bytové výstavby v České republice a Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 33 |
| Graf 12 Rozestavěné byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 (stav k 31. 12.) | 36 |
| Graf 13 Vývoj hodnoty 1 m ³ obestavěného prostoru dokončených rodinných a bytových domů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 39 |
| Graf 14 Podíl jednotlivých SO ORP na celkovém počtu dokončených bytů a počtu obyvatel v Libereckém kraji v roce 2007 | 48 |
| Graf 15 Intenzita bytové výstavby podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností v Libereckém kraji za období 1998 - 2007 | 50 |
| Graf 16 Intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji za období 1998 - 2007..... | 55 |
| Graf 17 Počet obcí Libereckého kraje s bytovou výstavbou v letech 1998 - 2007 | 59 |
| Graf 18 Podíl měst a obcí na dokončených bytech celkem v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 | 61 |
| Graf 19 Podíl měst a obcí na dokončených bytech v rodinných domech v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007..... | 61 |
| Graf 20 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby celkem v roce 2007 | 63 |
| Graf 21 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech v roce 2007 ... | 63 |
| Graf 22 Struktura bytové výstavby v období 1998 - 2007 | 65 |

Seznam přílohových tabulek

| | |
|---|----|
| Tab 1. Obce, ve kterých v letech 1998 - 2007 probíhala pouze výstavba bytů v rodinných domech | 69 |
| Tab 2. Vybrané údaje za obce s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby celkem za období 1998 - 2007 v Libereckém kraji | 70 |
| Tab 3. Vybrané údaje za obce s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech za období 1998 - 2007 v Libereckém kraji | 72 |
| Tab 4. Bytová výstavba podle druhu budovy v krajích České republiky úhrnem v letech 1998 - 2007 ^{*)} | 74 |
| Tab 5. Bytová výstavba na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v krajích České republiky úhrnem v letech 1998 - 2007 ^{*)} | 75 |
| Tab 6. Průměrná doba výstavby rodinných a bytových domů dokončených v krajích České republiky v letech 1998 - 2007 ^{*)} | 76 |
| Tab 7. Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v krajích České republiky v letech 1998 - 2006 | 77 |
| Tab 8. Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v krajích České republiky v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry ^{*)} | 79 |

Seznam kartogramů

| | |
|--|----|
| 1. Období největší intenzity bytové výstavby v okresech a krajích ČR v letech 1968 - 2007 | 81 |
| 2. Změna průměrné obytné plochy jednoho dokončeného bytu v okresech a krajích ČR mezi obdobími let 1968 - 1972 a obdobími let 2003 - 2007 | 81 |
| 3. Dokončené byty na 1 000 obyvatel a dokončené byty v rodinných a bytových domech v krajích ČR v letech 1998 - 2007 | 82 |
| 4. Dokončené byty na 1 000 obyvatel v obcích ČR v letech 1998 - 2007 | 82 |
| 5. Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech a krajích ČR v letech 1998 - 2007 (roční průměr) | 83 |
| 6. Podíl dokončených bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů v okresech a krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb)..... | 83 |
| 7. Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech ORP a krajích ČR v letech 1998 - 2007 (roční průměr)..... | 84 |
| 8. Podíl dokončených bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) | 84 |
| 9. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu celkem ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 | 85 |
| 10. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v rodinném domě ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb)..... | 85 |
| 11. Průměrná hodnota dokončeného bytu celkem ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 | 86 |
| 12. Průměrná hodnota dokončeného bytu v rodinném domě ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb) | 86 |
| 13. Dokončené byty celkem na 1 000 obyvatel podle obcí Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 87 |
| 14. Dokončené byty v rodinných domech na 1 000 obyvatel podle obcí Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 | 87 |
| 15. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu celkem v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 .. | 88 |
| 16. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v rodinném domě v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 (bez nástaveb, přístaveb a vestaveb)..... | 88 |

Metodické vysvětlivky

Předkládaná publikace poskytuje komplexní informace o vývoji bytové výstavby v kraji v desetiletém období 1998 až 2007. Data čerpá z výstupů zpracování statistických výkazů, které ve svém vývoji procházely řadou inovací. Jde o čtvrtletní výkaz o bytové výstavbě **Stav 8-04** za roky 1999 až 2005, který byl zaměřen na základní údaje o počtech bytů ve třech základních fázích bytové výstavby – ve fázi zahajování, dokončování a rozestavěnosti bytů, a to jak podle forem výstavby (družstevní, komunální, individuální, ostatní výstavba), tak podle druhu budov – objektů (rodinné a bytové domy, nástavby, přístavby a vestavby k rodinným a bytovým domům, byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech, byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů). Výkaz umožňuje získat informace o konečném užití bytů (pro vlastní užití, pro prodej po dokončení stavby, komerční nájemné využití, sociální a ostatní využití) a o modernizaci bytového fondu. Do roku 1998 byly údaje o bytové výstavbě v užším rozsahu zjišťovány prostřednictvím výkazu lv 6-04.

Od roku 2006 jsou údaje o bytech podle stadia výstavby získávány z výkazu **Stav 2-12** (v roce 2006 to byl měsíční výkaz o stavebních povoleních, budovách a bytech, v roce 2007 to byl měsíční výkaz o stavebních ohlášeních a povoleních, budovách a bytech), ke kterému mají výkaznickou povinnost jednotlivé stavební úřady.

Nejnižší územní jednotkou, za kterou jsou data zjišťována (ať již z výkazu Stav 8-04, tak i z výkazu Stav 2-12), jsou území okresů. Z tohoto důvodu nelze ve výstupech podchytit územní změny (například meziokresní a mezikrajské přesuny obcí). Data hodnotící bytovou výstavbu v okresech kraje podle fází výstavby jsou tedy v územní struktuře daného roku (bez zpětného propočtu v důsledku změn hranic okresů).

Dalším významným zdrojem pro možnost analyzování celé řady kvalitativních a strukturálních charakteristik nově dokončených bytů je tzv. Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu, tedy výkaz **Stav 7-99** (do roku 1998 to byl výkaz lv 7-99). Velkým přínosem inovací systému statistiky je možnost sledovat tímto výkazem údaje o dokončené bytové výstavbě až do úrovně obcí, jejichž skladebnost tak umožňuje reagovat na nové skutečnosti v územně správním členění České republiky.

Do roku 1998 byly sledovány pouze byty dokončené ve stavbách pro bydlení, tj. v rodinných a bytových domech, od roku 1999 lze získat údaje i o bytech mimo ně. Z toho důvodu byly některé charakteristiky dokončených bytů celkem (dokončené byty celkem podle konstrukce budovy a připojení na odpad, podle technického vybavení, hodnoty dokončených bytů) hodnoceny v roce 1998 bez bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a bytů vzniklých stavebními úpravami nebytových prostorů. I když od roku 2005 jsou výkazem Stav 7-99 sledovány všechny dokončené budovy (to znamená včetně nebytových budov bez bytů), tak v této publikaci jsou z praktických důvodů a z důvodu srovnatelnosti v časové řadě od roku 1998 do roku 2007 **ve všech letech uváděny jen počty budov, ve kterých byl dokončen alespoň 1 byt.**

Dostupnost dat za jednotlivé budovy a stavby z výkazu Stav 7-99 skýtá také možnost sledovat řadu charakteristik vývoje bytové výstavby podle **velikostních skupin obcí**. Obce byly rozděleny do devíti velikostních kategorií a kritériem pro zařazení obce do příslušné skupiny byl střední stav obyvatelstva k 1. 7. 2007.

Jedním ze srovnávacích ukazatelů územní odlišnosti vývoje bytové výstavby je ukazatel její **intenzity** vyjádřený počtem dokončených (zahájených, rozestavěných) bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu. V jednotlivých letech se jedná o střední stav obyvatelstva daného roku, za úhrny let je publikována **průměrná roční intenzita**, počítaná jako podíl dokončených bytů za dané období k součtu středních stavů obyvatelstva za dané období krát 1 000.

Definice vybraných ukazatelů bytové výstavby:

Budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Pro účely analýzy se jedná o objekt, ve kterém byl dokončen aspoň 1 byt.

Budova bytová je stavba, v níž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné a bytové domy, domy s pečovatelskou službou, domovy - penziony, domovy důchodců).

Budova nebytová je stavba, která se používá nebo je určena k jiným účelům než obytným (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy). Polyfunkční dům je stavba (budova), v níž bydlení zaujímá méně než polovinu podlahové plochy místností a prostorů (počet bytů ani podlaží není určující).

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Pro účely výkazu Stav 7-99 se za bytový dům považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující.

Nástavby jsou změny dokončených staveb, jimiž se stavby zvyšují.

Přístavby jsou změny dokončených staveb, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně propojeny s dosavadní stavbou.

Vestavby jsou stavební úpravy (změny) dokončených staveb, při nichž se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Vzniknou tím nové byty, zpravidla v půdním prostoru, přičemž vnějším projevem jsou buď střešní okna v původní (obvykle sedlové) střeše nebo arkýře.

Všechny tři uvedené změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, vestavby) podléhají zpravodajské povinnosti k výkazu Stav 7-99 v případě, že dochází k přírůstku nových bytů.

Byt je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m², v Praze 20 m².

Byty v nebytových objektech jsou byty realizované změnami dokončených nebytových budov. Patří sem jak byty vzniklé nástavbami nebo přístavbami ke stávající nebytové budově, tak i byty vzniklé nástavbami nebo přístavbami k nové, současně s nimi realizované nebytové budově.

Byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů jsou byty, které vznikají stavební úpravou jak v bytových budovách (např. úprava sklepních prostorů), tak stavební úpravou v nebytových budovách (např. stavební úprava kulturních domů, kasáren apod.). Nepatří sem ale půdní vestavby v rodinných a bytových domech.

Zahájené byty jsou podle metodiky platné od 1. 1. 2006 byty, na které bylo vydáno pravomocné stavební povolení bez ohledu na to, zda byly v daném roce dokončeny či nikoliv. Do konce roku 2005 se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku.

Dokončené byty jsou ty, k nimž nabyla ve sledovaném roce právní moci vydaná kolaudační rozhodnutí (souhlas s užíváním bytu).

Rozestavěné byty ke konci sledovaného období jsou byty, jejichž počet se počínaje rokem 2006 stanoví z počtu rozestavěných bytů ke konci předchozího období plus byty zahájené ve sledovaném období mínus byty dokončené ve sledovaném období. Do roku 2005 byly údaje o rozestavěných bytech součástí výkazů a zahrnovaly byty zahájené ve sledovaném roce nebo dříve, jejichž výstavba nebyla ještě dokončena.

Modernizace stávajícího bytového fondu, realizované na základě stavebního povolení, zvyšují jeho kvalitu a životnost, nejde však o získání nových bytů.

Plocha stavebního pozemku (v m²) je plocha vymezená územním rozhodnutím k zastavení, zahrnuje se do ní celá plocha zahrady, která patří ke stavbě.

Zastavěná plocha budovy (v m²) je plocha zastavěná budovou a jinými objekty včetně přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí.

Obestavěný prostor budovy (v m³) je dán součtem obestavěných prostorů základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešením.

Údaje o **ploše stavebního pozemku, zastavěné ploše budovy a obestavěném prostoru budovy** se zjišťují jen za nově vzniklé budovy.

Užitkovou plochou (v m²) se rozumí plocha všech obytných a vedlejších místností a plocha příslušenství bytu, nezapočítává se plocha nebytových prostor.

Obytná plocha (v m²) je podlahová plocha obytných místností, kdy za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a přímo větratelná místnost o podlahové ploše alespoň 8 m², kterou lze přímo nebo dostatečně nepřímo vytápět a je určena k celoročnímu bydlení.

Doba výstavby je skutečnou lhůtou mezi okamžikem vydání stavebního povolení a dokončením, tj. zkolaudováním bytu.

Pořizovací hodnota budovy (bytů) představuje 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). U změn dokončených staveb (nástavby,

přístavby nebo vestavby, byty v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů) jde pouze o náklady na realizaci těchto změn stavby (tedy bez hodnoty stávající stavby). V případě nových bytů v nebytové budově uvádíme jen hodnotu samotných bytů.

Vlastníkem je fyzická osoba, družstvo (všechny typy), obec a ostatní právnické osoby. Typ vlastníka (do roku 2004 označován jako typ stavebníka) je sledován až od roku 1999.

Technická vybavenost dokončených bytů sleduje jednak jejich **připojení na odpad** (kanalizační síť, žumpa, od roku 2000 vlastní čistička odpadních vod, od roku 2005 byty bez připojení), **připojení na plyn** (plynovodní síť, lokální zásobník plynu pro dokončenou stavbu, od roku 2000 zásobník plynu pro obec s lokální rozvodnou sítí a bez přívodu plynu) a **způsob vytápění** (centrální domovní - kotel v budově, centrální dálkové - kotel mimo budovu, lokální - kotel nebo jiné topidlo v bytě a topení jiné či bez topení).

Publikace obsahuje také charakteristiku domovního a bytového fondu, hodnocení úrovně bydlení, nákladů na bydlení a ceny sledovaných druhů nemovitostí (viz kapitola č. 2).

Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení podle sčítání lidu, domů a bytů

K hodnocení domovního a bytového fondu kraje a jeho vývoje byly využity vybrané údaje ze **sčítání lidu, domů a bytů provedených v letech 1991 a 2001 přepočtené na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007**. Při sčítání v roce 2001 nebyly některé charakteristiky bytového fondu zjištěny ve všech bytech. Proto byly ukazatele úrovně bydlení - např. průměrná celková a obytná plocha bytu, průměrný počet obytných místností na 1 byt - počítány pouze za byty se zjištěnými hodnotami. Hodnoty za kraje a okresy v přepočtené územní struktuře byly vypočítány z těchto průměrných charakteristik.

Definice vybraných ukazatelů SLDB:

Trvale obydlený dům je dům, ve kterém je alespoň jeden trvale obydlený byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob alespoň s jednou trvale bydlící osobou. **Rodinný dům** má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Při sčítání v roce 1991 byl rodinný dům vymezen navíc také maximální obytnou plochou do 150 m².

Neobydlený dům je dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Do počtu neobydlených domů jsou zahrnuta i ubytovací zařízení bez bytu, pokud jsou určena k trvalému nebo dlouhodobému bydlení a pokud v nich nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Neobydlené domy vyčleněné z bytového fondu sloužící k rekreaci se při sčítání 1991 sčítaly jako objekty individuální rekreace a ne jako domy k bydlení. V roce 2001 mohla část z nich být zahrnuta do počtu domů obydlených nebo neobydlených.

Trvale obydlený byt je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba trvalý nebo dlouhodobý pobyt.

Neobydlený byt je byt, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem.

Celková plocha bytu je součtem plochy obytných místností, kuchyně a ostatních prostor bytu, což jsou příslušenství, předsiň, spíž, komora apod.; nezahrnují půdu, sklep, balkon ani schodiště. Místnosti vyčleněné v bytě k obchodním nebo pracovním účelům (k vykonávání zaměstnání) se při sčítání 2001 zahrnovaly do ostatních prostor bytu; jejich plocha je zahrnuta v celkové ploše bytu, ne však v obytné ploše.

Obytnou plochu bytu tvoří podlahová plocha obytných místností a při sčítání je do ní zařazena i část plochy kuchyně, která přesahuje 12 m². V případě bytu, který se skládá z jediné místnosti - obytné kuchyně, tvoří obytnou plochu bytu plocha celé této místnosti. Při sčítání 2001 se do obytné plochy zahrnovala navíc i plocha malých obytných místností (4 - 7,9 m²).

Kategorie bytu – podle způsobu vytápění a rozsahu základního příslušenství se trvale obydlené byty člení do čtyř **kategorí**. Byty III. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím (koupelna, WC), případně byty s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství. Byty IV. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

Náklady na bydlení

Český statistický úřad zajišťuje od roku 2005 výběrové šetření „**Životní podmínky**“, které je národní modifikací celoevropského šetření EU - SILC (European Union - Statistics on Income and Living Conditions). Šetření umožňuje získávat dlouhodobě srovnatelná data o sociální situaci domácností v jednotlivých zemích a vzhledem k jednotné metodice i srovnání výsledků mezi členskými státy EU. Předkládaná analýza využila výsledků šetření pro zhodnocení vývoje nákladů domácností na bydlení.

Při interpretaci a analýze výsledků šetření „Životní podmínky“ (SILC) je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracování dat získaných výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy statistické odhady zatížené určitou chybou. Porovnání výsledků jednotlivých šetření v čase je navíc prováděno s vědomím rozdílné velikosti a struktury výběrových souborů, na základě kterých byly získané údaje přepočteny na celou populaci.

Ceny vybraných druhů nemovitostí

Od roku 1997 spolupracuje Ministerstvo financí a Český statistický úřad na systému **monitorování cen nemovitostí** v České republice. Na základě zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který nabyl účinnosti 1. 1. 1998, předávají finanční úřady Ministerstvu financí a ČSÚ údaje obsažené v daňových přiznáních. Jedná se o ceny zjištěné při oceňování nemovitostí a o ceny sjednané za tyto nemovitosti v případě prodeje. Systém poskytuje informace o rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitostí, jejich polohy a dalších faktorů.

Zdrojem dat jsou **přiznání k dani z převodu nemovitostí**, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Tyto údaje v anonymizované podobě jsou předávány Českému statistickému úřadu, který tak při zpracovávání cen nemovitostí vychází z reálných, skutečně placených (přiznaných) cen. Vzhledem k tomu, že oproti datu prodeje, resp. podání přiznání k dani se administrativní zdroje opožďují, považují se nejaktuálněji publikované údaje za předběžné, které se v dalším období zpřesňují a tyto údaje jsou následně publikovány jako definitivní.

Údaje o počtu **převodů** vybraných druhů nemovitostí jsou údaje o převodech, které vstoupily do zpracování, ne skutečným počtem všech realizovaných převodů v daném období.

1. Bytová výstavba v České republice

1.1. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby

V prvních poválečných letech byla v České republice bytová výstavba na poměrně nízké úrovni (v roce 1946 bylo dokončeno jen 4 140 bytů), bytový fond se po odsunu německého obyvatelstva zdál dostatečný a pozornost byla věnována jiným politickým a ekonomickým prioritám. I přes postupný nárůst počtu dokončených bytů v padesátých letech (v letech 1951 až 1955 bylo ročně dokončováno přibližně 23 tisíc bytů, v letech 1956 až 1960 více než 36 tisíc bytů) Česká republika za mezinárodní úrovní zaostávala.

Snižování životní úrovně obyvatelstva na počátku šedesátých let a její zaostávání ve srovnání s životní úrovní západních zemí mělo vliv i na zhoršující se bytovou situaci. To donutilo stát zaměřit politickou pozornost nejen na rozvoj průmyslových podniků, ale i na výstavbu nových bytů. Vznikly nové investiční formy výstavby - **družstevní a podniková**, přičemž družstevní výstavba představovala ve druhé polovině šedesátých let více než polovinu úhrnu dokončených bytů. Z dlouhodobého pohledu byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v České republice dosahována v sedmdesátých letech, kdy se v přepočtu na 1 000 obyvatel stavělo průměrně ročně více než 8 bytů. V mezinárodním srovnání byla intenzita bytové výstavby v České republice v tomto období nadprůměrná.

Tab. 1.1.1 Retrospektiva počtu bytů podle stadia rozestavěnosti v České republice¹⁾

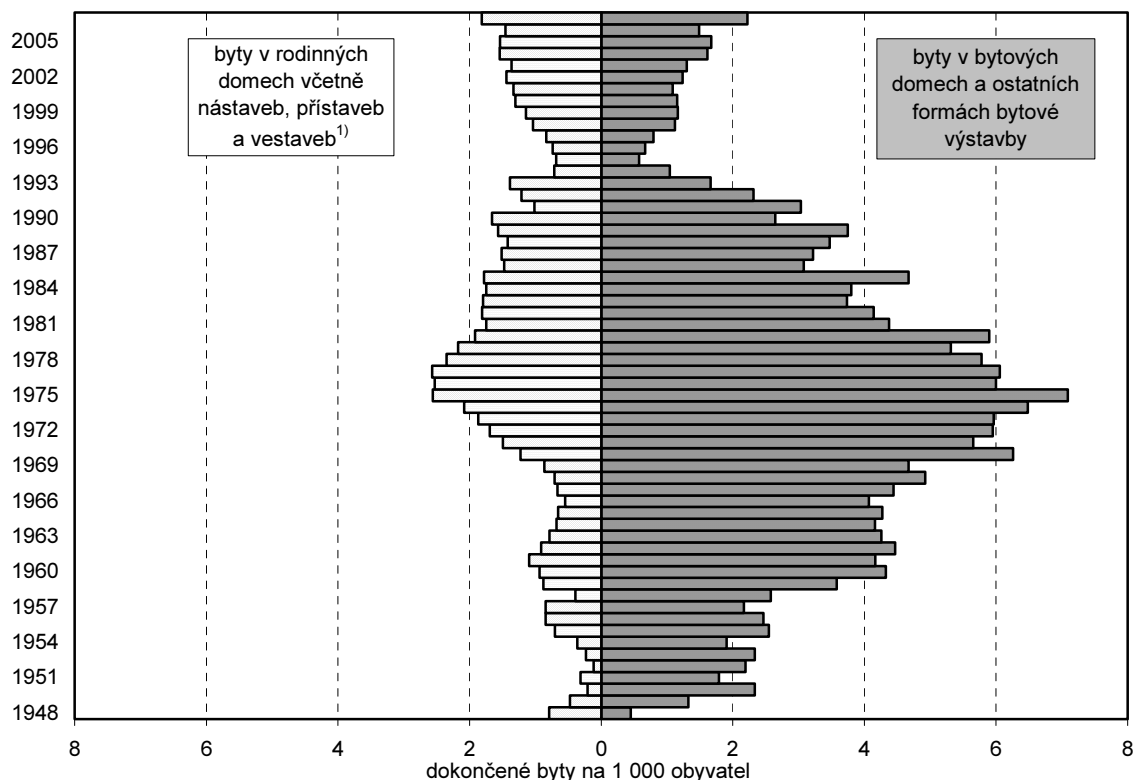
| | Roční průměrné počty bytů | | | | | | | | |
|-------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | dokončených | | | zahájených | | | rozestavěných | | |
| | celkem | z toho v rodinných domech (%) | celkem na 1 000 obyvatel ročně | celkem | z toho v rodinných domech (%) | celkem na 1 000 obyvatel ročně | celkem | z toho v rodinných domech (%) | celkem na 1 000 obyvatel ročně |
| 1946 - 1950 | 12 502 | . | 1,39 | . | . | . | . | . | . |
| 1951 - 1955 | 23 050 | 13,8 | 2,50 | . | . | . | . | . | . |
| 1956 - 1960 | 36 397 | 20,4 | 3,81 | . | . | . | . | . | . |
| 1961 - 1965 | 49 243 | 16,2 | 5,09 | . | . | . | . | . | . |
| 1966 - 1970 | 55 899 | 14,1 | 5,67 | . | . | . | . | . | . |
| 1971 - 1975 | 81 211 | 23,7 | 8,17 | 87 598 | 30,2 | 8,82 | 167 515 | 48,0 | 16,86 |
| 1976 - 1980 | 83 050 | 28,4 | 8,12 | 80 144 | 25,7 | 7,83 | 162 643 | 49,8 | 15,89 |
| 1981 - 1985 | 61 108 | 30,0 | 5,92 | 52 996 | 28,3 | 5,13 | 134 451 | 50,6 | 13,03 |
| 1986 - 1990 | 49 289 | 32,1 | 4,76 | 57 474 | 33,1 | 5,55 | 139 518 | 43,6 | 13,49 |
| 1991 - 1995 | 28 257 | 36,9 | 2,73 | 10 859 | 71,4 | 1,05 | 85 328 | 69,3 | 8,26 |
| 1996 - 2000 | 20 473 | 50,8 | 1,99 | 31 227 | 55,5 | 3,03 | 99 957 | 74,3 | 9,71 |
| 2001 - 2005 | 28 861 | 51,1 | 2,83 | 35 701 | 54,0 | 3,50 | 138 490 | 69,1 | 13,55 |
| 2006 | 30 190 | 43,8 | 2,94 | 43 747 | 47,1 | 4,26 | 168 825 | 48,5 | 16,44 |
| 2007 | 41 649 | 40,8 | 4,03 | 43 796 | 47,9 | 4,24 | 170 972 | 50,2 | 16,56 |

¹⁾ včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb

V osmdesátých letech začala bytová výstavba stagnovat. V letech 1981 až 1985 bylo průměrně ročně dokončeno 61 tisíc bytů (5,9 bytů na 1 000 obyvatel), v letech 1986 až 1990 se jejich počet snížil na 49 289 bytů (v průměru 4,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel za rok). Výrazným mezníkem ve vývoji české ekonomiky se stal rok 1989. Zrušením státem financované tzv. komplexní bytové výstavby a v důsledku problémů ve finančním zabezpečování staveb pokračoval pokles bytové výstavby zejména v dodavatelské výstavbě. Naopak ekonomická stimulace mladých manželství stavebními půjčkami na řešení své bytové situace a obecně vzrůstající tendence k vlastnickému bydlení se projevila vyšším dokončováním rodinných domů. Celková dokončená výstavba ale po roce 1989 stabilně klesala. Kritickým se stal rok 1995, kdy bylo postaveno jen necelých 13 tisíc bytů, což v přepočtu na 1 000 obyvatel představovalo 1,3 bytů. Více než polovina z nich (54,3 %) byla dokončena v rodinných domech.

V zahajování výstavby nových bytů se projevovала obdobná tendence jako v dokončování, její pokles byl ještě dramatičtější. Od počátku evidence údajů o počtu zahájených bytů, tj. od roku 1971, byl nejvyšší počet v České republice zaznamenán v roce 1974 (více než 96 tisíc bytů), naopak nejnižší počet zahájených bytů byl v roce 1993, kdy byla zahájena výstavba jen necelých 7,5 tisíce bytů (z toho bylo téměř 92 % zahájených bytů v rodinných domech). Ve srovnání například s rokem 1990 se tak počet zahájených bytů snížil o téměř 90 %. To ovlivnilo i celkovou rozestavěnost bytů, která byla nejnižší v následujícím roce 1994 (62 tisíc bytů) - v průběhu let 1990 až 1994 se rozestavěnost snížila o 60 procent. Počátkem devadesátých let byla vytvořena právní základna politiky bydlení a přijata řada nových programů na podporu bytové výstavby. Programy podpory bydlení se projevily postupným oživením zahajované výstavby. Rychlejší dynamika zahajování staveb před dokončováním měla za následek postupné zvyšování rozestavěnosti. Po roce 1995 se začala zvyšovat také dokončená bytová výstavba, ovšem ne natolik, aby dosáhla úrovně roku 1990. Hranice 40 tisíc dokončených bytů byla poprvé od roku 1991 překročena v roce 2007.

Graf 1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle forem výstavby v České republice v letech 1948 - 2007



¹⁾ do roku 1994 se sledovala individuální forma výstavby, od roku 1995 se sledují dokončené byty v rodinných domech

1.2. Bytová politika státu

Oblast bydlení a s ní související nová bytová výstavba včetně modernizací představuje zvláštní druh trhu, který reaguje na **poptávku po bytech**. Poptávka je ovlivňována řadou faktorů - bezesporu demografickým vývojem (poklesem počtu narozených dětí po roce 1991, následným oživením porodnosti po roce 2000, změnou počtu a struktury domácností), změnami v oblasti tržního a regulovaného nájemného, investičními možnostmi, růstem životních nákladů a vývojem cen nemovitostí a stavebních pozemků a také vývojem cen stavebních prací.

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Cíle bytové politiky jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Státní programy podpory bydlení jsou v kompetenci jednak Ministerstva pro místní rozvoj a jednak Státního fondu rozvoje bydlení. Hlavními programy v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj jsou **podpora stavebního spoření a podpora hypotečních úvěrů**. Kromě toho jsou rozhodnutím ministra pro místní rozvoj vyhlášovány **podprogramy podpory bydlení**. Jde například o podprogramy podpory regenerace panelových sídlišť, výstavby technické infrastruktury, oprav domovních olověných rozvodů, výstavby „podporovaných“ bytů ve vlastnictví obcí pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení ze sociálních či jiných důvodů a další. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje nízkouprocentované úvěry na podporu bydlení mladým lidem do 35 let (Úvěr 300) a podporu v programu PANEL.

Stavební spoření, které bylo v České republice zavedeno v roce 1993, vzniklo za účelem nápomoci řešení bytové situace občanů. Jedná se o komplexní finanční produkt poskytovaný stavebními spořitelny. V jeho rámci může klient spořit, požádat o úvěr ze stavebního spoření nebo o překlenovací úvěr či využívat případně státem poskytované podpory stavebního spoření.

Z údajů Ministerstva financí ČR vyplývá, že po významném poklesu počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2004 (od účinnosti novely zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, která snížila státní roční podporu z maxima 4 500 Kč na 3 000 Kč) dochází opět k postupnému růstu počtu nově uzavřených smluv. Ke konci roku 2007 činil celkový počet smluv ve fázi spoření 5,1 milionů a **vyplacená státní podpora**, poskytnutá účastníkům stavebního spoření, dosáhla

15 miliard korun. U nově uzavřených smluv se trvale zvyšuje průměrná cílová částka, která v roce 2007 dosáhla 285 tis. Kč (je téměř dvojnásobná proti roku 1998).

Tab. 1.2.1 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice v letech 1998 - 2007

Zdroj: Ministerstvo financí ČR

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nově uzavřené smlouvy | | | | | | | | | | |
| počet smluv (tis.) | 638 | 907 | 1 116 | 1 373 | 1 294 | 2 097 | 315 | 430 | 516 | 580 |
| meziroční přírůstek (%) | 20,4 | 42,1 | 23,1 | 23,1 | -5,8 | 62,1 | -85,0 | 36,7 | 20,0 | 12,3 |
| Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv | | | | | | | | | | |
| cílová částka (tis. Kč) | 145 | 144 | 139 | 137 | 147 | 201 | 223 | 228 | 236 | 285 |
| meziroční přírůstek (%) | 1,5 | -0,8 | -3,3 | -1,8 | 7,2 | 36,7 | 11,1 | 2,3 | 3,5 | 20,8 |
| Smlouvy ve fázi spoření¹⁾ | | | | | | | | | | |
| počet smluv (tis.) | 2 372 | 2 801 | 3 425 | 4 196 | 4 871 | 6 301 | 5 899 | 5 574 | 5 298 | 5 133 |
| meziroční přírůstek (%) | 20,5 | 18,1 | 22,2 | 22,5 | 16,1 | 29,4 | -6,4 | -5,5 | -5,0 | -3,1 |
| Přiznaná státní podpora | | | | | | | | | | |
| podpora (mld. Kč) | 5,1 | 6,4 | 7,7 | 9,3 | 11,1 | 13,3 | 15,3 | 16,1 | 15,8 | 15,0 |
| meziroční přírůstek (%) | 32,8 | 26,1 | 20,7 | 20,7 | 18,7 | 19,9 | 15,7 | 4,9 | -2,0 | -5,0 |
| Průměrná roční státní podpora na 1 smlouvu | | | | | | | | | | |
| podpora (Kč) | 2 803 | 2 795 | 2 874 | 2 956 | 3 138 | 3 159 | 3 256 | 3 242 | 3 173 | . |
| meziroční přírůstek (%) | 0,3 | -0,3 | 2,8 | 2,9 | 6,2 | 0,7 | 3,1 | -0,4 | -2,1 | . |
| Úvěry ze stavebního spoření¹⁾ | | | | | | | | | | |
| počet úvěrů (tis.) | 70 | 168 | 262 | 346 | 421 | 489 | 550 | 583 | 588 | 580 |
| meziroční přírůstek (%) | 226,5 | 138,3 | 56,4 | 32,0 | 21,6 | 16,1 | 12,4 | 6,0 | 0,8 | -1,2 |
| úvěry (mld. Kč) | 2,8 | 8,4 | 14,2 | 18,5 | 21,9 | 25,1 | 28,7 | 31,8 | 35,1 | 38,9 |
| meziroční přírůstek (%) | 291,9 | 201,6 | 68,8 | 30,4 | 18,3 | 14,5 | 14,5 | 10,5 | 10,5 | 10,9 |

¹⁾ stav ke konci období

Hypoteční úvěry (v České republice od roku 1995) jsou střednědobé až dlouhodobé úvěry zajištěné zástavou nemovitosti, uplatňující se především při pořizování vlastnického bydlení fyzickými osobami. Státní podpora hypotečních úvěrů spočívá v možnosti snížení základu daně z příjmu fyzických osob o zaplacené úroky, v osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu a v úrokové dotaci v závislosti na průměrné úrokové sazbě, za niž byly v uplynulém roce poskytnuty nové hypoteční úvěry.

Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj a Hypoteční banky dosáhl od počátku činnosti hypotečních bank celkový **objem poskytnutých hypotečních úvěrů** pro občany 469,6 mld. Kč. Nejčastějším účelem hypotéky byl nákup nemovitosti (téměř 60 %), výstavba nemovitosti (téměř 12 %) a rekonstrukce nemovitosti (více než 8 %). Zatímco v roce 2004 si lidé na hypotéku nejčastěji pořizovali rodinný dům (56,3 %), v roce 2007 ho předstihl byt (45,9 %). Třetí nejčastěji pořizovanou nemovitostí byl pozemek, jehož podíl se za poslední čtyři roky zvýšil více než dvojnásobně.

Tab. 1.2.2 Hypoteční úvěry poskytnuté hypotečními bankami v České republice v letech 2000 - 2007

Zdroj: Hypoteční banky

stav k 31. 12.

| | Úvěry pro | | | | | | | |
|------|----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| | občany | | podnikatelské subjekty | | municipality ¹⁾ | | celkem | |
| | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) |
| 2000 | 29 560 | 28 963 | 1 978 | 26 330 | 372 | 3 131 | 31 910 | 58 424 |
| 2001 | 43 810 | 43 691 | 2 435 | 35 253 | 502 | 4 290 | 46 747 | 83 234 |
| 2002 | 64 812 | 66 224 | 2 865 | 41 796 | 615 | 5 525 | 68 292 | 113 545 |
| 2003 | 96 290 | 102 436 | 3 491 | 52 377 | 676 | 6 328 | 100 457 | 161 142 |
| 2004 | 137 275 | 154 396 | 4 265 | 67 868 | 732 | 7 004 | 142 272 | 229 268 |
| 2005 | 188 301 | 226 464 | 5 588 | 93 492 | 771 | 7 631 | 194 660 | 327 588 |
| 2006 | 255 645 | 327 304 | 7 395 | 132 900 | 809 | 8 044 | 263 849 | 468 248 |
| 2007 | 338 989 | 469 593 | 9 778 | 174 386 | 839 | 8 322 | 349 606 | 652 301 |

¹⁾ orgány územní samosprávy

V roce 2007 bylo občanům nově poskytnuto 83,3 tisíc hypotečních úvěrů v celkové výši 142,3 mld. Kč při meziročním růstu o 41,1 %. Nejvíce si půjčili klienti z Hlavního města Prahy (54,5 mld. Kč) následováni klienty z Jihomoravského kraje (13,4 mld. Kč), což souvisí mimo jiné i s vyššími průměrnými cenami

nemovitostí v těchto regionech. Průměrná výše jedné hypotéky v České republice činila v roce 2007 podle Ministerstva pro místní rozvoj 1 707 tis. Kč, v Praze pak 2 294 tis. Kč. Průměrná výše hypotéky ve všech ostatních krajích je výrazně nižší, republikovou úroveň ovlivňuje skutečnost, že téměř 30 % nových hypoték uzavírají klienti v Hlavním městě Praze.

Tab. 1.2.3 Hypoteční úvěry poskytnuté hypotečními bankami podle krajů k 31. 12. 2007

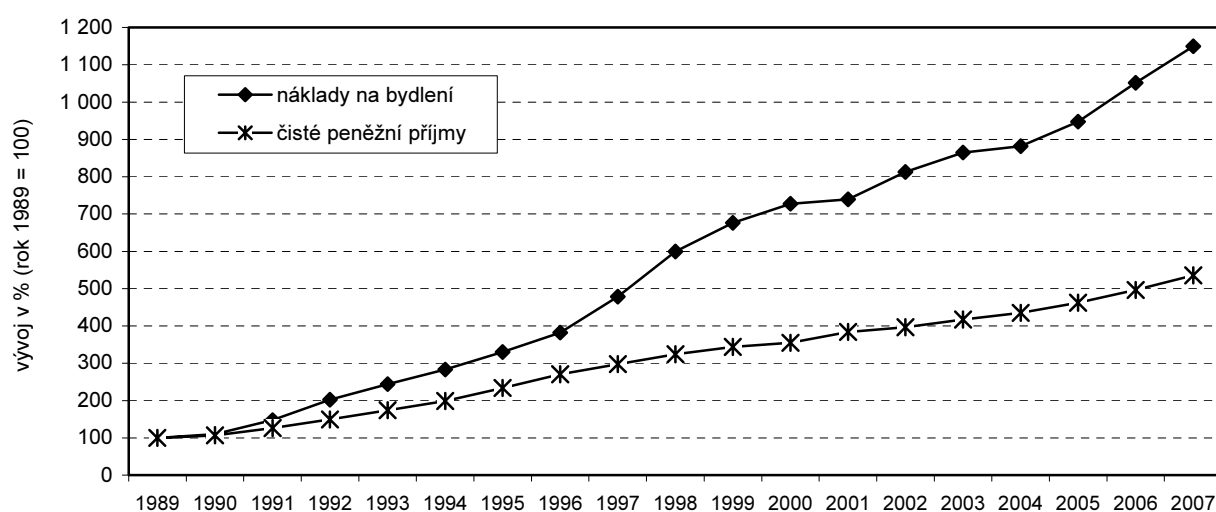
Zdroj: Hypoteční banky

| | Úvěry pro | | | | | | | |
|------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| | občany | | podnikatelské subjekty | | municipality ¹⁾ | | celkem | |
| | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) | hypoteční úvěry (ks) | smluvní jistina (mil. Kč) |
| Česká republika | 338 989 | 469 593 | 9 778 | 174 386 | 839 | 8 322 | 349 606 | 652 301 |
| v tom kraje: | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 92 932 | 171 443 | 3 258 | 132 133 | 35 | 395 | 96 225 | 303 970 |
| Středočeský | 22 796 | 31 070 | 419 | 2 440 | 31 | 685 | 23 246 | 34 195 |
| Jihočeský | 20 564 | 26 216 | 662 | 3 671 | 82 | 1 165 | 21 308 | 31 052 |
| Plzeňský | 20 190 | 24 480 | 299 | 2 290 | 76 | 812 | 20 565 | 27 582 |
| Karlovarský | 9 696 | 10 748 | 353 | 1 430 | 22 | 180 | 10 071 | 12 358 |
| Ústecký | 16 417 | 17 927 | 592 | 2 704 | 62 | 386 | 17 071 | 21 017 |
| Liberecký | 13 515 | 16 584 | 532 | 4 077 | 33 | 454 | 14 080 | 21 115 |
| Královéhradecký | 23 555 | 26 724 | 363 | 2 110 | 93 | 795 | 24 011 | 29 628 |
| Pardubický | 17 749 | 21 219 | 465 | 3 119 | 109 | 857 | 18 323 | 25 195 |
| Vysočina | 11 474 | 12 454 | 289 | 1 670 | 57 | 361 | 11 820 | 14 485 |
| Jihomoravský | 33 046 | 43 444 | 845 | 8 647 | 98 | 1 083 | 33 989 | 53 175 |
| Olomoucký | 14 879 | 16 560 | 364 | 2 596 | 33 | 246 | 15 276 | 19 402 |
| Zlínský | 16 912 | 19 808 | 374 | 2 222 | 70 | 521 | 17 356 | 22 551 |
| Moravskoslezský | 25 264 | 30 916 | 963 | 5 275 | 38 | 384 | 26 265 | 36 575 |

¹⁾ orgány územní samosprávy

Dvacet let politických a ekonomických změn v České republice přineslo více než pětinasobné zvýšení nejen čistých peněžních vydání, ale i čistých peněžních příjmů průměrné domácnosti (vypovídají o tom výstupy ze zpracování tzv. statistiky rodinných účtů). Srovnáme-li vývoj za dvě poslední pětiletá období, tak v letech 2003 až 2007 zaznamenaly peněžní výdaje rychlejší tempo růstu (v letech 1998 až 2002 se naopak rychleji zvyšovaly příjmy domácností). Z čistých peněžních vydání se postupně zvyšovaly **výdaje na bydlení** (mezi ně patří zejména nájemné, výdaje na topení a teplou vodu, vodné a stočné, plyn, elektřinu, údržbu a drobné rekonstrukce a jiné). Jestliže v letech 1989 a 1990 tvořily výdaje na bydlení přibližně desetinu z celkových výdajů, tak od roku 2002 vydávala průměrná domácnost na bydlení více než jednu pětinu.

Graf 2 Vývoj čistých peněžních příjmů a nákladů na bydlení v České republice v letech 1989 - 2007



1.3. Mezinárodní a mezikrajské srovnání

Bytová výstavba České republiky byla v sedmdesátých letech charakterizována její vysokou intenzitou. V neúspěšnějším roce 1975 bylo dokončeno více než 97 tisíc bytů, tj. 9,7 bytů na 1 000 obyvatel. V mezinárodním srovnání tak Česká republika v té době vysoko převyšovala většinu západoevropských

zemí (např. Německo - 7,1 bytů, Rakousko - 6,4 bytů). Mezi ostatními socialistickými státy bylo srovnatelné pouze Maďarsko - 9,4 bytů a Slovensko - 10,0 bytů. V polovině 80. let intenzita bytové výstavby ve většině evropských zemí stagnovala nebo klesala, stejně tak i v České republice. Vlivem zásadních změn v bytové politice v 90. letech došlo k výraznému poklesu počtu dokončovaných bytů, přesto ve srovnání s okolními státy Evropy zůstala intenzita bytové výstavby relativně srovnatelná (s výjimkou Německa a Rakouska).

Tab. 1.3.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel - srovnání s vybranými státy

Zdroj: EHK (UNECE, Human Settlements Database)

| | 1975 | 1980 | 1990 | 1995 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Česká republika | 9,7 | 7,8 | 4,4 | 1,3 | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,4 | 2,7 | 2,7 | 3,2 | 3,2 | 2,9 |
| Maďarsko | 9,4 | 8,3 | 4,2 | 2,4 | 2,0 | 1,9 | 2,2 | 2,8 | 3,1 | 3,5 | 4,3 | 4,1 | 3,4 |
| Německo | 7,1 | 6,3 | 3,2 | 7,4 | 6,1 | 5,8 | 5,1 | 4,0 | 3,5 | 3,3 | 3,4 | 2,9 | 3,0 |
| Polsko | 7,8 | 6,1 | 3,5 | 1,7 | 2,1 | 2,1 | 2,3 | 2,8 | 2,6 | 4,3 | 2,8 | 3,0 | 3,0 |
| Rakousko | 6,4 | 6,8 | 4,7 | 6,6 | 7,2 | 7,4 | 6,7 | 5,7 | 5,2 | . | . | . | . |
| Slovensko | 10,0 | 9,7 | . | 1,2 | 1,5 | 2,0 | 2,4 | 1,9 | 2,6 | 2,6 | 2,3 | 2,8 | 2,7 |
| Slovinsko | . | 7,2 | 3,9 | 2,9 | 3,5 | 2,7 | 3,4 | 3,4 | 3,6 | 3,3 | 3,5 | 3,8 | 3,8 |

Dosažitelnost kvalitativních ukazatelů bydlení v mezinárodním srovnání není, bohužel, vyčerpávající. Mezinárodní přehledy upřednostňují pro hodnocení průměrnou užitkovou plochu bytu před u nás preferovanou průměrnou obytnou plochou bytu. Z dostupných zdrojů je ale zřejmé, že kvalita bydlení z hlediska průměrné užitkové plochy dokončeného bytu je v České republice jen mírně nižší - například v roce 2002 činila 105 m² a byla tak nižší ve srovnání se Slovenskem (118 m²), Německem a Slovinskem (113 m²), ale vyšší než v Maďarsku (94 m²) a Polsku (99 m²). Podle dostupných zdrojů srovnání okolních států z databáze EHK jsou byty s největší obytnou plochou dokončovány na Slovensku, v Rakousku a Německu. Česká republika mírně zaostává, i když se v posledních letech sledovaného období průměrná obytná plocha dokončeného bytu zvyšuje. Ze srovnávaných okolních států zaostává pouze Maďarsko, kde průměrná obytná plocha bytů je dlouhodobě zhruba o 10 m² menší proti průměru za Českou republiku.

Tab. 1.3.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle krajů v letech 1968 - 2007

| | Dokončené byty na 1 000 obyvatel (roční průměr) v letech | | | | | | | |
|------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1968 - 1972 | 1973 - 1977 | 1978 - 1982 | 1983 - 1987 | 1988 - 1992 | 1993 - 1997 | 1998 - 2002 | 2003 - 2007 |
| Česká republika | 6,5 | 8,6 | 7,1 | 5,3 | 4,4 | 1,8 | 2,4 | 3,2 |
| v tom kraje: | | | | | | | | |
| Hl. m. Praha | 5,7 | 8,6 | 7,4 | 7,4 | 5,2 | 2,7 | 3,1 | 5,4 |
| Středočeský | 5,1 | 7,9 | 7,1 | 4,7 | 3,7 | 2,0 | 2,8 | 5,4 |
| Jihočeský | 6,9 | 10,0 | 7,6 | 5,4 | 6,3 | 2,0 | 2,4 | 3,1 |
| Plzeňský | 6,8 | 8,7 | 7,1 | 4,5 | 4,4 | 2,1 | 2,7 | 3,5 |
| Karlovarský | 7,1 | 5,9 | 4,2 | 3,2 | 4,8 | 1,7 | 1,5 | 2,2 |
| Ústecký | 6,7 | 9,7 | 8,6 | 7,6 | 3,8 | 1,0 | 1,1 | 1,3 |
| Liberecký | 10,4 | 10,0 | 10,1 | 7,1 | 4,3 | 1,8 | 2,1 | 2,7 |
| Královéhradecký | 5,9 | 8,4 | 6,6 | 4,3 | 4,2 | 1,9 | 2,6 | 2,6 |
| Pardubický | 5,6 | 8,5 | 6,5 | 3,9 | 4,4 | 1,9 | 2,7 | 3,0 |
| Vysočina | 6,1 | 9,0 | 7,2 | 4,8 | 4,9 | 1,8 | 2,4 | 3,0 |
| Jihomoravský | 6,0 | 8,9 | 6,9 | 4,9 | 4,1 | 1,7 | 2,7 | 3,7 |
| Olomoucký | 6,7 | 7,4 | 5,9 | 4,3 | 3,7 | 1,5 | 2,6 | 2,2 |
| Zlínský | 7,2 | 10,0 | 5,8 | 4,6 | 4,9 | 1,7 | 2,7 | 2,5 |
| Moravskoslezský | 8,7 | 7,4 | 6,9 | 5,4 | 3,9 | 1,4 | 1,5 | 1,5 |

Z hodnocení pětiletých průměrů intenzity bytové výstavby za posledních 40 let jednoznačně vyplývá, že nejvyšší **intenzita bytové výstavby** v České republice byla zaznamenána v letech 1973 až 1977 (v průměru ročně bylo na 1 000 obyvatel dokončeno 8,6 bytů), naopak nejnižší intenzita byla v letech 1993 až 1997 (v průměru ročně bylo dokončeno na 1 000 obyvatel 1,8 bytů). Obdobné tendence platí i při hodnocení vývoje intenzity bytové výstavby podle jednotlivých krajů. V letech 1973 až 1977 byla dosahována vysoká intenzita (10 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) v krajích Jihočeském, Libereckém a Zlínském, nad republikovým průměrem se ještě pohybovala bytová výstavba v Ústeckém, Jihomoravském a Plzeňském kraji a v kraji Vysočina. V období nejnižší intenzity bytové výstavby (1993 až 1997) byla celkem v deseti krajích intenzita nižší než 2 dokončené byty na 1 000 obyvatel. V posledních letech dochází ke změně trendu, intenzita bytové výstavby se v jednotlivých krajích postupně zvyšuje - nejvyšší intenzita je dosahována v Hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji (5,4 bytů na 1 000 obyvatel v průměru let 2003 až 2007), třetí nejvyšší intenzitu vykazuje Jihomoravský kraj (3,7 bytů). Nejnižší intenzita je v posledních pěti letech v kraji Ústeckém (průměrně ročně jen 1,3 bytu na 1 000 obyvatel) a v kraji Moravskoslezském (1,5 bytu).

Tab. 1.3.3 Obytná plocha na 1 dokončený byt celkem podle krajů v letech 1968 - 2007

| | Průměrná obytná plocha na 1 dokončený byt v m ² v letech | | | | | | | |
|------------------------|---|-------------|-------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1968 - 1972 ¹⁾ | 1973 - 1977 | 1978 - 1982 | 1983 - 1987 | 1988 - 1992 ¹⁾ | 1993 - 1997 | 1998 - 2002 | 2003 - 2007 |
| Česká republika | 44,6 | 43,9 | 49,4 | 52,5 | 54,0 | 62,8 | 69,4 | 70,1 |
| v tom kraje: | | | | | | | | |
| Hl. m. Praha | 46,4 | 44,1 | 45,5 | 46,3 | 45,5 | 55,7 | 66,3 | 60,5 |
| Středočeský | 45,2 | 44,5 | 49,7 | 54,8 | 54,3 | 72,3 | 83,8 | 78,9 |
| Jihočeský | 45,7 | 47,0 | 50,6 | 53,8 | 52,9 | 62,0 | 70,4 | 74,0 |
| Plzeňský | 44,4 | 44,9 | 49,3 | 52,3 | 51,4 | 63,3 | 65,6 | 67,2 |
| Karlovarský | 41,3 | 41,2 | 45,0 | 46,6 | 49,4 | 55,4 | 71,5 | 71,1 |
| Ústecký | 43,5 | 43,9 | 46,5 | 48,0 | 48,3 | 58,3 | 67,8 | 72,1 |
| Liberecký | 47,9 | 42,1 | 47,0 | 51,1 | 53,7 | 60,5 | 65,0 | 65,5 |
| Královéhradecký | 44,8 | 46,6 | 52,2 | 55,8 | 57,3 | 58,6 | 62,9 | 69,7 |
| Pardubický | 44,6 | 46,9 | 54,0 | 56,4 | 57,9 | 61,8 | 63,2 | 69,2 |
| Vysočina | 47,0 | 47,8 | 54,1 | 60,0 | 60,4 | 66,1 | 69,6 | 70,7 |
| Jihomoravský | 44,0 | 45,6 | 51,1 | 58,4 | 61,0 | 66,7 | 70,4 | 68,7 |
| Olomoucký | 44,0 | 46,5 | 50,3 | 55,2 | 58,0 | 61,7 | 64,7 | 70,0 |
| Zlínský | 46,6 | 44,5 | 53,3 | 57,4 | 59,2 | 70,5 | 68,3 | 72,7 |
| Moravskoslezský | 41,8 | 45,6 | 48,4 | 50,5 | 52,5 | 63,1 | 69,4 | 74,5 |

¹⁾ odhad obytné plochy dokončených bytů za roky 1968, 1970, 1991 a 1992

Z hlediska druhu stavby převažuje ve většině krajů výstavba nových **bytů v rodinných domech** včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům - v deseti krajích je podíl vyšší než 50 % (v úhrnném pohledu za posledních deset let je nejvyšší v kraji Moravskoslezském - 71,4 % a Středočeském - 66,1 %), nejnižší je v Hlavním městě Praze (16,4 %), kde je naopak nejvyšší podíl dokončených bytů v bytových domech včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (v úhrnu za posledních deset let dosahuje více než 78 %).

Pozitivním trendem ve vývoji bytové výstavby je **růst průměrné plochy bytů**. Na přelomu tisíciletí se začaly stavět zejména v zázemí velkých měst byty s větší užitkovou i obytnou plochou. V průměru největší byty se dokončují ve Středočeském kraji - nemalou měrou to souvisí i s **procesem tzv. suburbanizace**, který se v posledním desetiletí projevuje velmi významně (bytová výstavba se soustřeďuje do zázemí Hlavního města Prahy a také dalších větších měst v České republice - souvisí to s celkovou změnou životního stylu, cenovou dostupností stavebních pozemků a relativně dobrou dopravní obslužností). Suburbanizační proces tak má vliv na migraci obyvatel, na změnu počtu obyvatel v obcích v relativní blízkosti velkých měst a také na dojíždku a vyjíždku za prací a do škol.

2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Nejúplněnější a nejaktuálnější informace o domovním a bytovém fondu a úrovni bydlení v tuto chvíli stále poskytují výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z roku 1991 a 2001. I přes relativně dlouhé desetileté období mezi jednotlivými sčítáními jsou údaje získané z těchto šetření velmi využívaným informačním zdrojem.

Domovní fond Libereckého kraje tvořilo ke dni zatím posledního sčítání z roku 2001 celkem 84 883 domů - 66 347 (tj. 78,2 %) z nich bylo trvale obydleno a 18 536 (tj. 21,8 %) domů zůstávalo neobydlených. Oproti výsledkům ze sčítání uskutečněného v roce 1991 se tak domovní fond v kraji rozrostl o 5 064 domů, tedy o 6,3 %. Výrazně větší podíl na tomto přírůstku však měly domy neobydlené (3 023 domů).

Tab. 2.1.1 Domovní fond v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

| | 1991 | 2001 | Rozdíl 2001 - 1991 | Index 2001/1991 |
|--|--------|--------|-----------------------|--------------------|
| Domy celkem | 79 819 | 84 883 | 5 064 | 106,3 |
| v tom: | | | | |
| trvale obydlené domy | 64 306 | 66 347 | 2 041 | 103,2 |
| z toho: | | | | |
| rodinné domy | 50 812 | 55 014 | 4 202 | 108,3 |
| bytové domy ¹⁾ | 11 874 | 9 444 | -2 430 | 79,5 |
| z toho podle vlastníka domu: | | | | |
| soukromá fyzická osoba | 48 847 | 54 533 | 5 686 | 111,6 |
| obec, stát ²⁾ | 12 090 | 4 197 | -7 893 | 34,7 |
| bytové družstvo | 2 541 | 1 854 | -687 | 73,0 |
| neobydlené domy | 15 513 | 18 536 | 3 023 | 119,5 |
| Průměrné stáří trvale obydlených domů (roky) | . | 54,6 | x | x |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

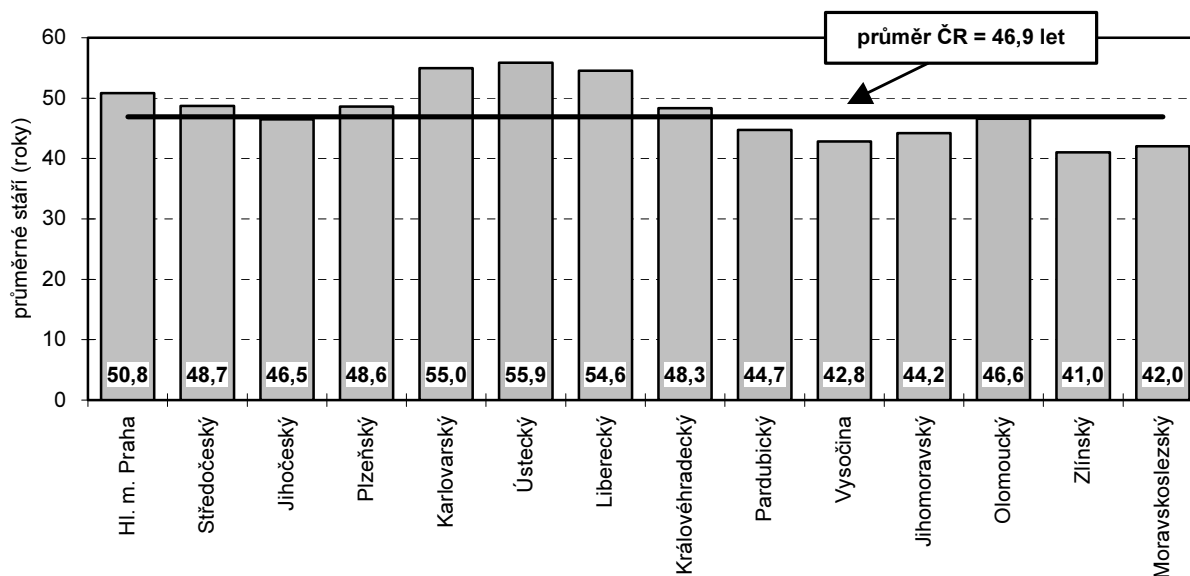
¹⁾ pokles počtu bytových domů je způsoben změnou metodiky posuzování bytových a rodinných domů a přeměnou starších a menších bytových domů na objekty využívané k podnikání

²⁾ v roce 1991 byty obcí a státních podniků

Téměř 83 % trvale obydlených domů v roce 2001 představovaly rodinné domy, bytové domy reprezentovalo 14,2 % všech budov. Nejčastějším vlastníkem domů byla jak v roce 1991, tak v roce 2001, soukromá fyzická osoba. Od roku 1991 však významná část trvale obydlených domů přešla z vlastnictví obcí a státu do vlastnictví soukromých fyzických osob, mezi sčítáními byl tak zaznamenán více než 11% nárůst domů v držení fyzických osob.

Graf 3 Průměrné stáří trvale obydlených domů podle krajů (k 1. 3. 2001)

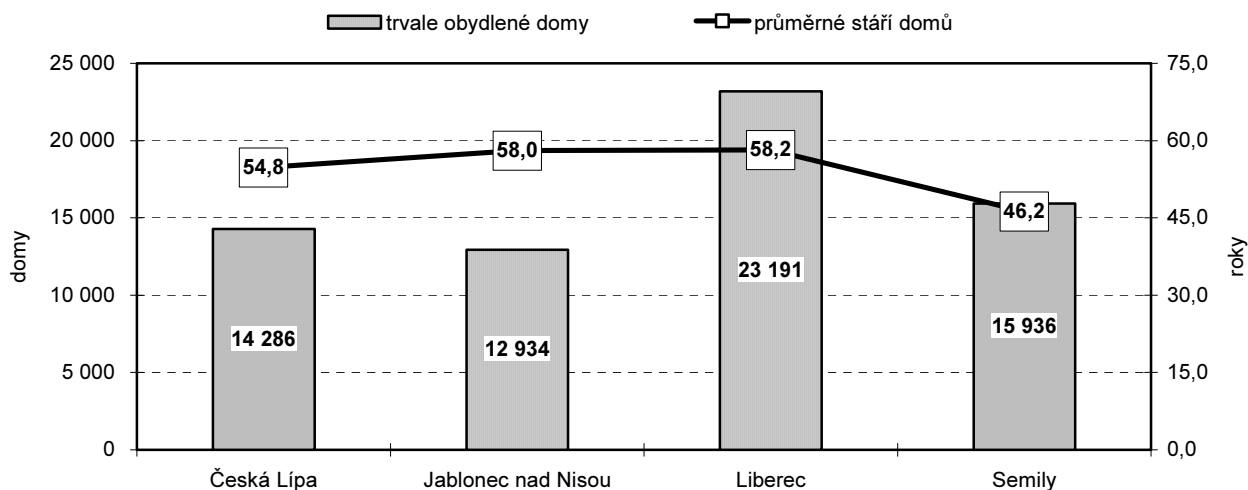
(pozn.: podle územní struktury k 1. 1. 2007)



Liberecký kraj se vyznačuje poměrně starým domovním fondem, průměrné stáří trvale obydlených domů v kraji při sčítání v roce 2001 dosáhlo 54,6 let. Uvedený „věk“ domů převyšuje celorepublikový průměr o 7,7 let, což Liberecký kraj řadí na 12. pozici mezi ostatními kraji České republiky. Vyšší průměrný věk domů mají již jen v Ústeckém (55,9 let) a Karlovarském (55,0 let) kraji. Z hlediska okresů Libereckého kraje se nejstarší domovní fond nachází v okrese Liberec (58,2 let), nejmladší v okrese Semily (46,2 let).

Graf 4 Trvale obydlené domy podle průměrného stáří v okresech Libereckého kraje (k 1. 3. 2001)

(pozn.: podle územní struktury k 1. 1. 2007)



Ve výše uvedených domech bylo k 1. 3. 2001 sečteno celkem 189 241 bytů, tedy o 8,3 % bytů více než při sčítání v roce 1991 a více než 85 % těchto bytů bylo trvale obydleno. Mezi trvale obydlenými byty převažovaly při obou sčítáních byty v bytových domech. V období mezi sčítáními se však podíl bytů v bytových domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů snížil z 60,1 % v roce 1991 na 57,1 % v roce 2001. Tento pokles byl kompenzován nárůstem trvale obydlených bytů v rodinných domech, když se jejich zastoupení ve struktuře trvale obydlených bytů navýšilo z 38,6 % v roce 1991 na 41,5 % v roce 2001.

Tab. 2.1.2 Bytový fond v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

| | 1991 | 2001 | Rozdíl 2001 - 1991 | Index 2001/1991 |
|-----------------------------------|---------|---------|-----------------------|--------------------|
| Byty celkem | 174 710 | 189 241 | 14 531 | 108,3 |
| v tom: | | | | |
| trvale obydlené byty | 155 363 | 161 830 | 6 467 | 104,2 |
| z toho: | | | | |
| v rodinných domech | 59 950 | 67 108 | 7 158 | 111,9 |
| v bytových domech | 93 320 | 92 460 | -860 | 99,1 |
| neobydlené byty | 19 347 | 27 411 | 8 064 | 141,7 |
| z toho důvod neobydlenosti: | | | | |
| sloužící k rekreaci ¹⁾ | 10 219 | 13 354 | 3 135 | 130,7 |
| obydleny přechodně ²⁾ | . | 4 929 | x | x |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v 1991 pouze za neobydlené domy nevyčleněné z bytového fondu

²⁾ v roce 1991 nebyl údaj sledován

Neobydlené byty v roce 2001 tvořily 14,5 % bytového fondu Libereckého kraje, zatímco v roce 1991 jen 11,1 %. Poměrně významný nárůst zaznamenaly během 10letého období byty sloužící k rekreaci (o 3 135 bytů, tj. o 30,7 %), necelých 5 000 bytů (18,0 % neobydlených bytů) bylo v roce 2001 obýváno pouze přechodně.

Jednou z charakteristik trvale obydlených bytů je druh materiálu použitého ke stavbě domu. Z výsledků SLDB v roce 2001 vyplývá, že nosné zdi domů byly nejčastěji postaveny z klasických stavebních materiálů jako jsou cihly, tvárnice a cihlové bloky (39,6 % trvale obydlených domů). U dalších 35,7 % trvale obydlených bytů byly použity stěnové panely.

Technická vybavenost trvale obydlených bytů se v období mezi posledními dvěma sčítáními zvýšila v podstatě ve všech jeho ukazatelích. K datu SLDB v roce 2001 mělo 98,6 % bytů v Libereckém kraji vodovod v bytě, 92,6 % bytů bylo vybaveno koupelnou (sprchovým koutem) a 88,9 % bytů splachovacím záchodem. Ke zlepšení došlo také v případě napojení bytů na plyn a kanalizační síť. I přes objektivní nárůst

podílu plynofikovaných bytů a bytů napojených na kanalizaci je však nutné zmínit, že tento druh technické vybavenosti zaznamenává nárůst především ve větších hustě obydlených sídlech, zatímco v malých obcích je tento proces mnohem pomalejší. V některých oblastech kraje se o napojení místních obyvatel na plyn či kanalizaci neuvažuje vůbec.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

| | 1991 | 2001 | Rozdíl 2001 - 1991 (procentní body) | Index 2001/1991 |
|---|------|------|---|--------------------|
| Podíl bytů na trvale obydlených bytech celkem (%) | | | | |
| podle materiálu nosných zdí domu: ¹⁾ | | | | |
| stěnové panely | . | 35,7 | x | x |
| cihly, tvárnice, cihlové bloky | . | 39,6 | x | x |
| podle období výstavby (rekonstrukce) domu: | | | | |
| v posledních 10 letech | 17,8 | 8,3 | -9,5 | 46,6 |
| podle technického vybavení: | | | | |
| plyn zaveden do bytu ²⁾ | 40,4 | 49,2 | 8,8 | 121,7 |
| přípoj na kanalizační síť | 59,2 | 67,8 | 8,6 | 114,5 |
| podle způsobu vytápění: | | | | |
| ústřední nebo etážové topení | 75,2 | 79,2 | 3,9 | 105,2 |
| podle kategorie bytu: | | | | |
| byty III. a IV. kategorie | 11,1 | 5,1 | -6,0 | 45,9 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ uvedeny pouze údaje roku 2001, údaje ze SLDB 1991 nejsou ve srovnatelné struktuře materiálu

²⁾ v roce 1991 jen plyn ze sítě, v roce 2001 včetně bytů napojených na domovní zásobník plynu

Ve struktuře trvale obydlených bytů Libereckého kraje vzrostl podíl bytů I. kategorie, a to o 17,3 procentních bodů na 83,5 % při sčítání v roce 2001 (podíl v celé České republice činil 88,5 %). V porovnání s ostatními kraji se Liberecký kraj s tímto podílem umístil na 12. pozici. Největší podíl bytů I. kategorie evidují v Hlavním městě Praha (94,0 %), nejmenší zastoupení pak zaznamenali ve Středočeském kraji (83,2 %). Z hlediska okresů Libereckého kraje se nejvíce bytů I. kategorie nacházelo v okrese Česká Lípa (84,5 % všech trvale obydlených bytů v tomto okrese), nejméně v okrese Semily (79,7 %).

Podle právního důvodu užívání bytu tvořily téměř 34 % bytového fondu byty ve vlastním domě, 28,5 % bytů pak bylo nájemních. V podstatě tak Liberecký kraj kopíruje situaci v rámci celé České republiky, tj. podíl nájemních bytů dosahoval při sčítání v roce 2001 v ČR 28,6 % a podíl bytů ve vlastním domě činil 35,8 %.

Kvalitu bydlení určuje také velikost bytu a počet osob, které jej obývají. Z hlediska hodnot popisujících průměrnou velikost jednoho trvale obydleného bytu je patrné, že se úroveň bydlení zvýšila. Mezi sčítáními v roce 1991 a 2001 vzrostla průměrná celková (o 4,9 m² na 76,2 m²) a obytná plocha bytu (o 2,9 m² na 49,5 m²) i počet obytných místností (z 2,66 místností v roce 1991 na 2,70 místností v roce 2001).

Počet osob připadajících na jeden trvale obydlený byt se naopak snížil, což do jisté míry souvisí se současným trendem nárůstu počtu domácností jednotlivců. Zároveň se tak snížil i počet osob na jednu obytnou místnost (8 m² a více), a to z 1,02 osob v roce 1991 na 0,98 osob v roce 2001. Naopak obytná plocha sloužící jedné osobě se mezi sčítáními navýšila o 1,64 m² a v roce 2001 činila 18,7 m².

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Libereckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

| | 1991 | 2001 | Rozdíl 2001-1991 | Index 2001/1991 |
|--|------|---------|---------------------|--------------------|
| Na 1 trvale obydlený byt: | | | | |
| celková plocha (m ²) | 71,3 | 2) 76,2 | 4,9 | 106,8 |
| obytná plocha (m ²) ¹⁾ | 46,6 | 2) 49,5 | 2,9 | 106,3 |
| počet obytných místností (8 m ² a více) | 2,66 | 2) 2,70 | 0,03 | 101,3 |
| osob | 2,72 | 2,61 | -0,11 | 95,8 |
| Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více) | 1,02 | 0,98 | -0,04 | 95,8 |
| Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾ | 17,1 | 2) 18,7 | 1,64 | 109,6 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m²)

²⁾ v roce 2001 byly údaje zjištěny váženým průměrem z údajů za jednotlivé obce

2.2. Náklady na bydlení

Český statistický úřad organizuje od roku 2005 každoroční výběrové šetření příjmů a životních podmínek domácností, tzv. národní modul šetření EU-SILC. Výsledky tohoto šetření umožňují srovnání údajů o sociální situaci obyvatel ve všech zemích Evropské unie. Smyslem šetření je získat údaje o příjmovém rozložení domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, ale také údaje o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnosti.

Při interpretaci a analýze výsledků šetření Životní podmínky (SILC) je třeba brát v úvahu, že vznikly zpracováním dat získaných výběrovým šetřením. Všechny publikované údaje jsou tedy statistické odhady zatížené určitou chybou. Porovnání výsledků jednotlivých šetření v čase je navíc prováděno s vědomím rozdílné velikosti a struktury výběrových souborů, na základě kterých byly získané údaje přepočteny na celou populaci.

Níže uvedená tabulka obsahuje údaje o nákladech domácností na bydlení v Libereckém kraji za první tři roky, po které se zmíněné šetření pravidelně provádí. Průměrné náklady spojené s bydlením domácnosti dosáhly v Libereckém kraji v roce 2007 částky 4 266 Kč, což je o 372 Kč (9,6 %) více než při zjišťování v roce 2006 a o 781 Kč (22,4 %) více než v roce 2005. Současně se v roce 2007 jednalo o 2. nejvyšší měsíční náklady na bydlení mezi kraji České republiky. Společně s rostoucími náklady na bydlení rostl také jejich podíl na čistých peněžních příjmech domácností, v roce 2007 tento podíl představoval 17,6 %.

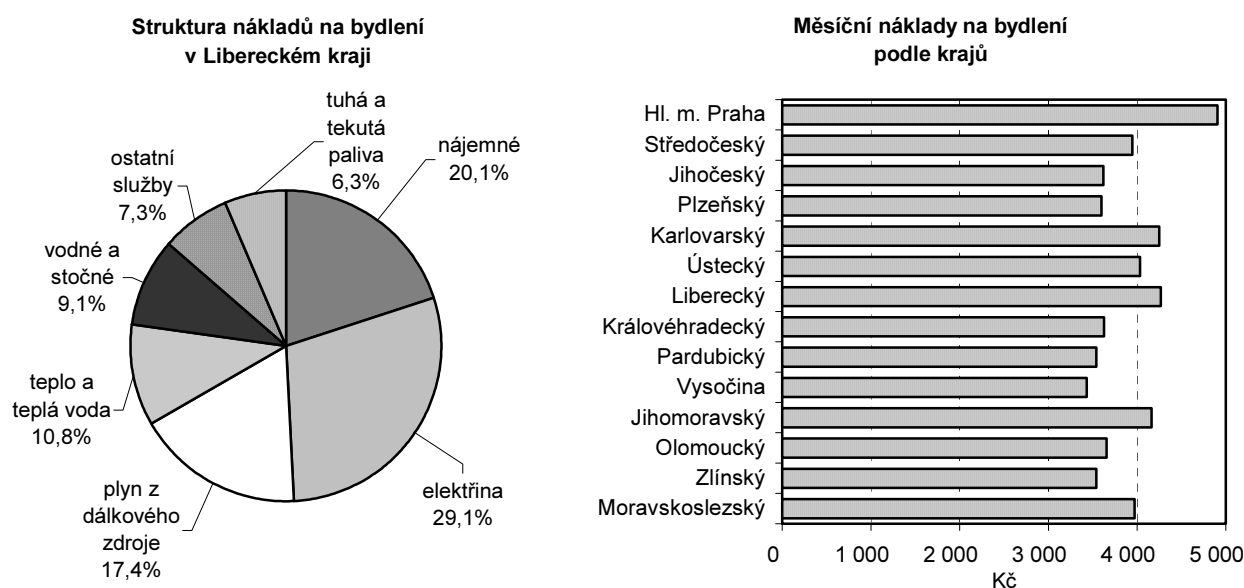
Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností v Libereckém kraji v letech 2005 - 2007

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

| | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|-------|-------|-------|
| Náklady na bydlení (průměr za domácnost): | | | |
| měsíční celkem (Kč) | 3 485 | 3 894 | 4 266 |
| podíl na čistých peněžních příjmech (%) | 15,7 | 16,9 | 17,6 |
| Struktura nákladů na bydlení (%): | | | |
| nájemné | 20,1 | 17,7 | 20,1 |
| elektrina | 30,0 | 30,4 | 29,1 |
| plyn z dálkového zdroje | 16,9 | 18,6 | 17,4 |
| teplo a teplá voda | 10,8 | 11,6 | 10,8 |
| vodné a stočné | 9,0 | 8,8 | 9,1 |
| ostatní služby | 9,0 | 7,3 | 7,3 |
| tuhá a tekutá paliva | 4,3 | 5,6 | 6,3 |

Z porovnání struktury nákladů na bydlení v Libereckém kraji vyplývá, že největší finanční zátěží jsou pro domácnosti platby za elektrickou energii (29,1 %), dále za nájemné (20,1 %). Za plyn z dálkového zdroje domácnosti zaplatily 17,4 % z celkových nákladů, za teplo a teplou vodu pak 10,8 %.

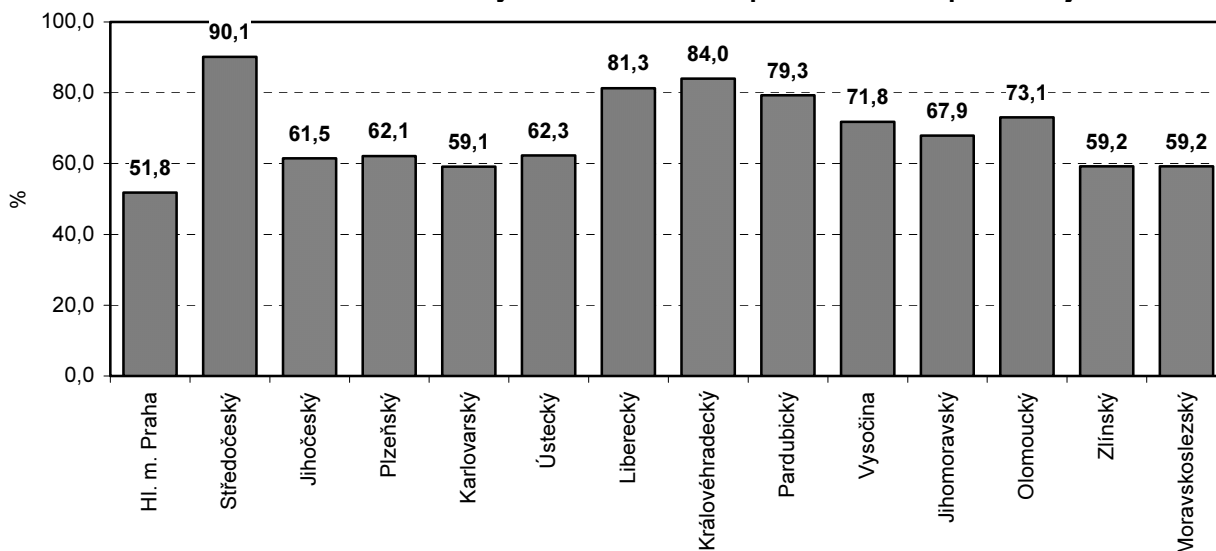
Graf 5 Náklady na bydlení v roce 2007



Pokud srovnáme jednotlivé druhy nákladů zjistíme, že v Libereckém kraji mezi roky 2005 - 2007 nejméně vzrostly náklady na tuhá a tekutá paliva (o 78,0 %). O 26,0 % podražil také plyn z dálkového zdroje, platby za vodné a stočné se navýšily o 23,6 %, teplo a teplá voda o 22,9 %, nájemné o 22,7 % a elektřina zaznamenala 18,3% nárůst.

Porovnáme-li výsledky z šetření Bytový fond z roku 1999 a šetření Životní podmínky z roku 2007 je zřejmé, že v tomto období se náklady na bydlení (s výjimkou výdajů za paliva, která se v roce 1999 nezjišťovala) nejvíce navýšily ve Středočeském (o 90,1 %), Královéhradeckém (o 84,0 %) a Libereckém kraji (o 81,3 %).

Graf 6 Změna nákladů na bydlení v roce 2007 oproti roku 1999 podle krajů



Součástí šetření jsou také tzv. subjektivní otázky, ze kterých například vyplývá, že náklady na bydlení byly v roce 2007 velkou zátěží pro 21,7 % domácností v Libereckém kraji, 67,0 % je označilo za určitou zátěž a 11,3 % domácností tyto náklady za zátěž nepovažovalo vůbec.

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Na systému monitorování cen nemovitostí v České republice spolupracuje Český statistický úřad s Ministerstvem financí ČR již od roku 1998, kdy nabyt účinnosti zákon č 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí. Tento zákon (§ 33 odst.3) mimo jiné stanovuje finančním úřadům povinnost předávat údaje, obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje, Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Zdrojem dat jsou tak přiznání k dani z převodu nemovitostí, které jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Jedná se tedy o celonárodní a pravidelný datový tok reálných, skutečně placených (tj. přiznaných) cen na trhu nemovitostí, který následně poskytuje informaci o rozložení cenové hladiny podle druhu nemovitostí, jejich polohy a dalších rozhodujících faktorů a stejně tak i o vývoji tohoto rozložení v čase.

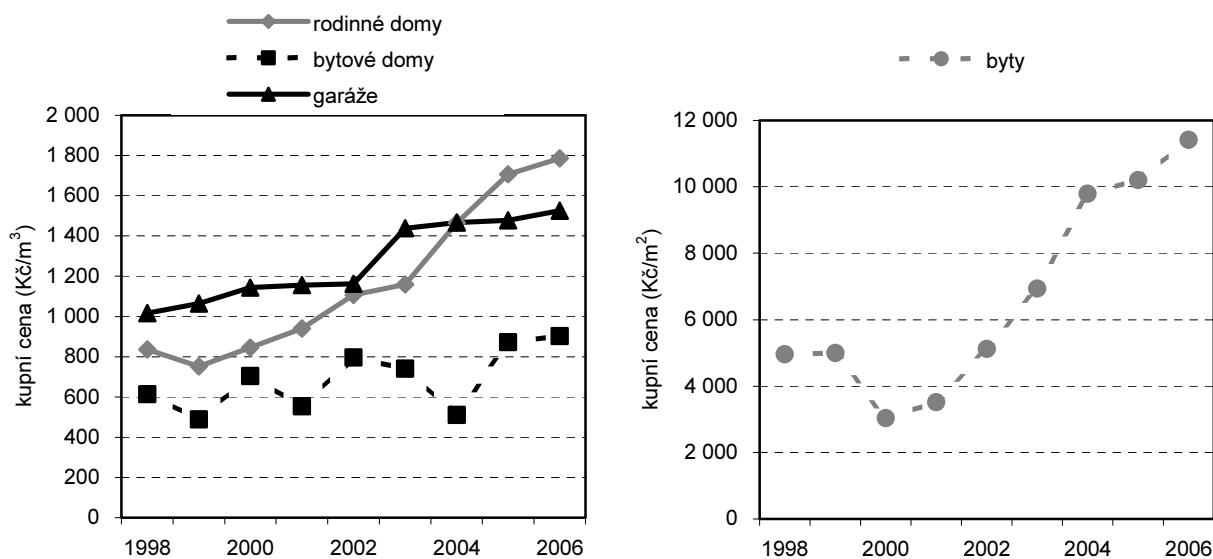
Prioritní statisticky vypočítávanou proměnnou využívanou pro hodnocení cen vybraných druhů nemovitostí je průměrná kupní cena. Ta je stanovena pro celou nemovitost ve výši ceny jejího prodeje. Na druhé straně existuje ještě tzv. odhadní cena nemovitosti, kterou vypočítává odborný znalec podle oceňovací vyhlášky zohledňující umístění stavby.

Průměrné kupní ceny nemovitostí v Libereckém kraji vykazují především během posledních pěti let sledovaného období jednoznačný rostoucí trend. Výjimkou byly pouze průměrné kupní ceny bytových domů, jejichž cena ve srovnání s ostatními vybranými druhy nemovitostí kolísala, i přesto je však i u těchto nemovitostí patrný postupný cenový růst.

Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů (v přepočtu na 1 m³) se v prvních letech sledovaného období pozvolna přibližovaly. Zhruba od roku 2002 se však projevila výrazně vyšší dynamika růstu průměrné kupní ceny rodinných domů. Pokud se zaměříme na hodnocení průměrné kupní ceny bytů při odlišné měrné jednotce (tj. za 1 m²) je zde v porovnání s průměrnými kupními cenami rodinných i bytových domů zcela evidentní výrazně vyšší dynamika i hodnota vývoje cen.

Všeobecně je možné konstatovat, že výši kupní ceny nemovitosti ovlivňuje především míra jejich opotřebení daná stářím stavby, následně pak lokalita a velikost obce, ve které se nemovitost nachází a do určité míry také počet již uskutečněných převodů.

Graf 7 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006



Průměrná kupní cena rodinných domů se z hlediska velikostních skupin obcí v rámci sledovaného období nejrychleji zvyšovala v obcích s více než 50 000 obyvateli, tedy ve městě Liberci. Město Liberec je zároveň lokalitou, ve které se v současné době (tj. v průměru za poslední 3 roky) realizují nejdražší prodeje rodinných domů (tj. 3 128 Kč/m³).

Tab. 2.3.1 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry^{*)}

| | 1998 - 2000 | | | 2001 - 2003 | | | 2004 - 2006 | | |
|--------------------------------|---------------|---------------------------|------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------|
| | počet převodů | cena (Kč/m ³) | | počet převodů | cena (Kč/m ³) | | počet převodů | cena (Kč/m ³) | |
| | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní |
| Kraj celkem | 776 | 718 | 800 | 882 | 912 | 1 040 | 1 378 | 1 365 | 1 668 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | |
| do 1 999 | 419 | 673 | 758 | 464 | 779 | 924 | 771 | 1 283 | 1 625 |
| 2 000 - 9 999 | 234 | 669 | 734 | 309 | 907 | 998 | 439 | 1 221 | 1 477 |
| 10 000 - 49 999 | 104 | 875 | 1 009 | 88 | 1 337 | 1 521 | 118 | 1 826 | 2 041 |
| 50 000 a více | 19 | 1 445 | 1 368 | 21 | 2 132 | 2 199 | 50 | 2 793 | 3 128 |
| v tom podle stupně opotřebení: | | | | | | | | | |
| 0 - 10 % | 20 | 1 723 | 1 858 | 18 | 3 126 | 3 249 | 56 | 3 652 | 4 157 |
| 10 - 50 % | 121 | 1 387 | 1 333 | 119 | 1 863 | 1 927 | 279 | 2 412 | 2 725 |
| 50 - 75 % | 343 | 715 | 833 | 390 | 939 | 1 111 | 617 | 1 208 | 1 522 |
| 75 - 100 % | 292 | 375 | 466 | 355 | 450 | 551 | 426 | 604 | 859 |

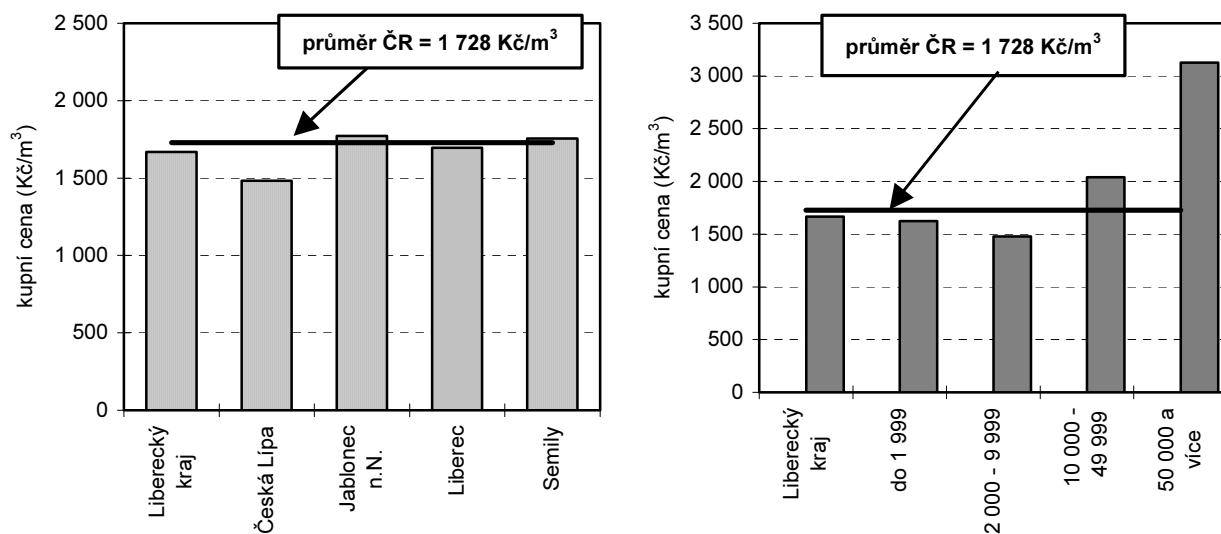
^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V rámci časového období 2004 - 2006 převyšovaly průměrné kupní ceny rodinných domů hodnotu celostátního průměru v okresech Jablonec nad Nisou a Semily. Z pohledu velikostních skupin obcí byl celorepublikový průměr překonán v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli a ve městě Liberci (v obci nad 50 000 obyvatel).

V závislosti na stupni opotřebení je zcela evidentní, že nejvyšších průměrných kupních cen všeobecně dosahovaly rodinné domy s nízkou mírou opotřebení. V posledních třech sledovaných letech se tak průměrná kupní cena rodinných domů s 0 - 10% opotřebením dostala na hodnotu 4 157 Kč/m³. Opačně tomu pak bylo u domů se stupněm opotřebení v rozmezí 75 - 100 %, jejichž ceny patřily k nejnižším.

Z porovnání kupní a odhadní ceny rodinných domů vyplývá, že jen velmi málo budov bylo prodáno pod odhadní cenou. Prodej tohoto druhu nemovitosti se totiž v podstatě řídí čistě tržními mechanismy, tj. nabídkou a poptávkou.

Graf 8 Průměrná kupní cena rodinných domů podle okresů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji ve srovnání s průměrnou cenou v České republice za období 2004 - 2006



Zatímco průměrná kupní cena rodinných domů v Libereckém kraji se během období 1998 - 2006 více než zdvojnásobila, průměrná kupní cena bytových domů se zvyšovala pozvolněji. Z porovnání její výše za období 1998 - 2000 a 2004 - 2006 je patrný „pouze“ 37,9% cenový nárůst.

Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřeby v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry^{*)}

| | 1998 - 2000 | | | 2001 - 2003 | | | 2004 - 2006 | | |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|------------|---------------|---------------------------|------------|---------------|---------------------------|------------|
| | počet převodů | cena (Kč/m ³) | | počet převodů | cena (Kč/m ³) | | počet převodů | cena (Kč/m ³) | |
| | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní |
| Kraj celkem | 77 | 606 | 585 | 69 | 675 | 704 | 79 | 716 | 807 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | |
| do 1 999 | 13 | 560 | 496 | 16 | 752 | 616 | 18 | 531 | 725 |
| 2 000 - 9 999 | 29 | 708 | 728 | 35 | 624 | 675 | 34 | 806 | 923 |
| 10 000 - 49 999 | 26 | 507 | 508 | 14 | 602 | 698 | 8 | 692 | 756 |
| 50 000 a více | 9 | 630 | 472 | 4 | 1 066 | 1 327 | 19 | 742 | 699 |
| v tom podle stupně opotřeby: | | | | | | | | | |
| 0 - 25 % | 5 | . | 1 403 | 6 | . | 470 | 3 | . | 1 259 |
| 25 - 65 % | 30 | . | 748 | 36 | . | 866 | 33 | . | 1 088 |
| 65 - 100 % | 42 | . | 371 | 27 | . | 540 | 43 | . | 560 |

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

V rámci velikostních skupin byl nejvýraznější cenový nárůst zaznamenán v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli, a to o 48,8 % a o 48,1 % také ve městě Liberci jako obci nad 50 000 obyvatel. Průměrná kupní cena bytových domů v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli (do této kategorie patří město Nový Bor, Turnov, Česká Lípa a Jablonec nad Nisou) pak v letech 2004 - 2006 činila 756 Kč/m³, ve městě Liberci byla tato cena překvapivě nižší, když dosáhla 699 Kč/m³. Nejvyšší průměrné kupní ceny bytových domů však byly v letech 2004 - 2006 zjištěny v obcích s 2 000 - 9 999 obyvateli (923 Kč/m³).

Zajímavým zjištěním je skutečnost, že průměrná kupní cena bytových domů v prvním pásmu opotřeby (do 25 %) se mezi roky 1998 - 2006 snížila o 10,3 %. V ostatních pásmech opotřeby došlo již mezi sledovanými roky k cenovému nárůstu.

I vývoj odhadních cen bytových domů na krajské úrovni byl relativně pozvolný, tj. nebyl zaznamenán žádný enormní nárůst. Z pohledu velikostních skupin došlo k nevyraznějšímu cenovému růstu odhadních cen v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli (o 36,5 %), naopak v obcích do 1 999 obyvatel se odhadní cena mezi roky 1998 - 2006 o 5,2 % snížila. Průměrná odhadní cena bytových domů v Libereckém kraji převyšovala cenu kupní pouze v období 1998 - 2000. Z hlediska velikostních skupin byla kupní cena bytových domů po celé sledované období vyšší než odhadní cena v obcích s 2 000 - 49 999 obyvateli.

Průměrná kupní i odhadní cena bytů v Libereckém kraji se mezi roky 1998 - 2006 více než zdvojnásobila. V současnosti se tak 1 m² bytu v průměru nakupuje za 10 464 Kč s tím, že odhadní cena je o 1 474 Kč nižší.

Vůbec nejdražší byty jsou dnes nabízeny ve městě Liberci (13 156 Kč/m²). Největší cenový nárůst (více než dvojnásobný) v hodnoceném období však zaznamenaly byty v obcích s 10 000 - 49 999 obyvateli. Podle stupně opotřebení patří mezi nejdražší byty s nejnižším opotřebením (do 5 %), které se v posledním tříletém období prodávaly za 19 817 Kč/m². Kupní ceny bytů z kategorie 5 - 20% opotřebení vzrostly od roku 1998 do roku 2006 více než 3,5krát. Podobně jako u rodinných domů byla většina bytů prodána za vyšší cenu než činila cena odhadní.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2006 - tříleté průměry^{*)}

| | 1998 - 2000 | | | 2001 - 2003 | | | 2004 - 2006 | | |
|--------------------------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------------------|---------------|
| | počet převodů | cena (Kč/m ²) | | počet převodů | cena (Kč/m ²) | | počet převodů | cena (Kč/m ²) | |
| | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní |
| Kraj celkem | 54 | 4 296 | 4 831 | 306 | 4 921 | 5 486 | 2 081 | 8 990 | 10 464 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | |
| do 1 999 | 9 | 4 215 | 4 823 | 15 | 2 823 | 3 271 | 129 | 5 636 | 7 532 |
| 2 000 - 9 999 | 24 | 4 329 | 4 885 | 99 | 3 918 | 3 713 | 368 | 6 152 | 7 520 |
| 10 000 - 49 999 | 18 | 4 082 | 4 420 | 174 | 5 182 | 6 130 | 671 | 7 874 | 8 980 |
| 50 000 a více | 3 | 5 566 | 6 887 | 18 | 9 675 | 10 856 | 913 | 11 427 | 13 156 |
| v tom podle stupně opotřebení: | | | | | | | | | |
| 0 - 5 % | 3 | . | 14 770 | - | . | - | 51 | . | 19 817 |
| 5 - 20 % | 3 | . | 3 971 | 22 | . | 6 418 | 303 | . | 14 232 |
| 20 - 45 % | 27 | . | 4 268 | 164 | . | 6 183 | 1 357 | . | 10 443 |
| 45 -100 % | 21 | . | 4 257 | 120 | . | 4 363 | 370 | . | 6 166 |

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

3. Bytová výstavba v Libereckém kraji podle fází výstavby v období 1998 - 2007

(bez promítnutí územních změn)

Základní hledisko členění umožňující sledování a následné hodnocení bytové výstavby představují jednotlivé fáze výstavby. Bytová výstavba prochází stadiem zahájení, dokončení a rozestavěnosti. V úvodu této části publikace je zároveň nutné zmínit, že vývoj bytové výstavby a její jednotlivé fáze jsou v rámci této kapitoly sledovány podle územní struktury platné v příslušném roce, tj. údaje nejsou přepočítány na jednotnou územní strukturu k 1. 1. 2007.

Od 1. ledna 2006 se za zahájený byt považuje byt, na který bylo vydáno stavební povolení. Do konce roku se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku.

Počet rozestavěných bytů ke konci sledovaného období se od 1. ledna 2006 počítá jako součet rozestavěných bytů ke konci předchozího období a zahájených bytů ve sledovaném období, od kterého se odečtou byty dokončené ve sledovaném období.

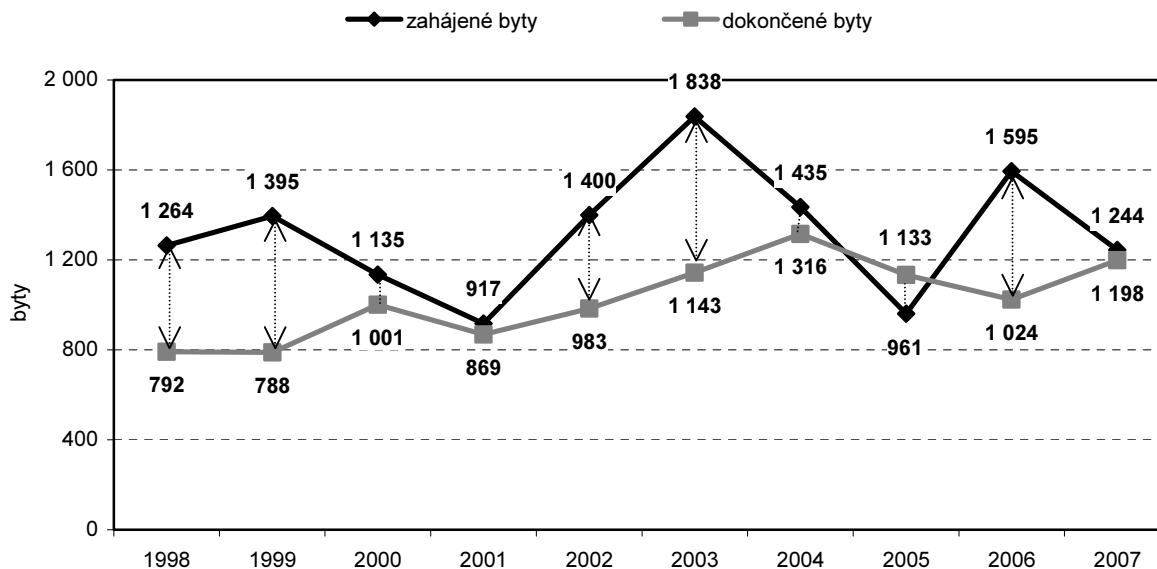
Za dokončený byt se považuje byt, na který bylo stavebním úřadem do konce sledovaného období vystaveno kolaudační rozhodnutí, tj. souhlas s užíváním bytu.

3.1. Zahájené byty

Fázi zahájení bytové výstavby bychom mohli označit za fázi administrativní. Jedná se totiž o proces, jehož nejdůležitější částí je, jednoduše řečeno, získání stavebního povolení a případně vyřízení hypotečního úvěru. Pro analytické účely jsou informace o zahájené bytové výstavbě podstatné pro odhad budoucí úrovně bytové výstavby.

V Libereckém kraji bylo v průběhu 10 sledovaných let zahájeno celkem 13 184 bytů, což je více než počet dokončených bytů v tomto období (tj. 10 247 dokončených bytů). Bilance v jednotlivých letech pak potvrzuje převahu zahajované výstavby, výjimkou je pouze rok 2005, ve kterém bylo více bytů dokončeno. V posledních deseti letech však všeobecně, téměř ve všech krajích České republiky (výjimkou je pouze Olomoucký kraj), převažuje zahajovaná výstavba nad počtem dokončených bytů.

Graf 9 Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Pozice Libereckého kraje se v rámci České republiky co do počtu zahájených bytů během sledovaného období výrazně neměnila. Nejlepšího umístění (tj. 10. pozice), Liberecký kraj dosáhl v roce 2003, nejhorší v roce 2001, kdy obsadil poslední, tedy 14. místo mezikrajského žebříčku. V úhrnu za celé období let 1998 - 2007 se pak Liberecký kraj umístil na 13. pozici.

Pozice zahájené bytové výstavby Libereckého kraje z celorepublikového kontextu

- v celé České republice bylo v letech 1998 - 2007 v úhrnu zahájeno 366 350 bytů,
- podíl Libereckého kraje na tomto úhrnu činil 3,6 %, tj. druhý nejnižší podíl mezi kraji,
- nejnižší podíl zahájené výstavby evidovali v Karlovarském (2,2 %) a Ústeckém kraji (4,0 %),
- nejvíce bytů bylo zahájeno ve Středočeském kraji (18,2 %), Hlavním městě Praha (15,6 %) a Jihomoravském kraji (12,1 %).

Dlouhodobý vývoj počtu zahájených bytů v Libereckém kraji je možné označit za velmi kolísavý. Nejedná se však o výjimečný jev, podobný vývoj je patrný také v ostatních krajích i celé republice. Odlišně, resp. víceméně kontinuálně a s rostoucí tendencí, se zahajovaná výstavba vyvíjela pouze ve Středočeském kraji, který je typický vysokou poptávkou po bydlení související s vysokým migračním přírůstkem a intenzivním suburbanizačním procesem, tj. stěhováním městského obyvatelstva do zázemí velkých měst.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Zahájené byty celkem | v tom | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ | |
|-------------|----------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|---|------------------------|----------------------------------|---|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech | v nebytových objektech | | stavebními úpravami nebytových prostorů |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| 1998 | 1 264 | 510 | 365 | 142 | 86 | 63 | 34 | 64 | 453 |
| 1999 | 1 395 | 386 | 523 | 120 | 155 | 23 | 60 | 128 | 19 |
| 2000 | 1 135 | 427 | 349 | 106 | 115 | 43 | 22 | 73 | 91 |
| 2001 | 917 | 503 | 129 | 102 | 52 | 88 | 19 | 24 | 33 |
| 2002 | 1 400 | 496 | 452 | 97 | 84 | 180 | 39 | 52 | 59 |
| 2003 | 1 838 | 590 | 825 | 102 | 58 | 120 | 112 | 31 | 139 |
| 2004 | 1 435 | 695 | 486 | 80 | 37 | 13 | 13 | 111 | 102 |
| 2005 | 961 | 648 | 145 | 103 | 19 | 1 | 27 | 18 | 217 |
| 2006 | 1 595 | 864 | 552 | 51 | 37 | - | 71 | 20 | 225 |
| 2007 | 1 244 | 827 | 262 | 40 | 32 | 25 | 32 | 26 | 148 |
| 1998 - 2002 | 6 111 | 2 322 | 1 818 | 567 | 492 | 397 | 174 | 341 | 655 |
| 2003 - 2007 | 7 073 | 3 624 | 2 270 | 376 | 183 | 159 | 255 | 206 | 831 |
| 1998 - 2007 | 13 184 | 5 946 | 4 088 | 943 | 675 | 556 | 429 | 547 | 1 486 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Největší počet zahájených bytů byl v Libereckém kraji během posledních deseti let evidován v roce 2003 (1 838 zahájených bytů, tj. 4,3 byty na 1 000 obyvatel). Zatím nejnižší zahajovaná výstavba byla zjištěna v roce 2001.

I přes relativně příznivý vývoj počtu zahájených bytů dlouhodobě ve struktuře zahájených novostaveb převažuje výstavba bytů v rodinných domech, což svědčí o preferenci obyvatel bydlet ve vlastní nemovitosti. Za celé analyzované období tvořily byty v rodinných domech 45,1 % všech zahájených bytů. Z porovnání dvou pětiletých období (1998 - 2002 a 2003 - 2007) vyplývá, že došlo k poměrně výraznému snížení počtu zahájených bytů jak v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, tak domům bytovým a podobně se vyvíjela také výstavba bytů v domech s pečovatelskou službou.

Obecné příčiny kolísání zahajované výstavby je velmi těžké identifikovat. Významnou úlohu v rozhodování o zahájení především individuální výstavby bezesporu představuje:

- rychlost vyřízení stavebního povolení, tj. administrativní překážky,
- existence/neexistence potřebných finančních zdrojů a s tím související vyřízení hypotečního úvěru (následné dlouhodobé zadlužení potenciálního stavebníka),
- rostoucí „cena“ hypoték a stále přísnější podmínky pro jejich poskytnutí,
- rostoucí zadluženost českých domácností.

Do budoucna by se však poptávka po bydlení, a v důsledku toho také bytová výstavba, mohla snížit také vzhledem k postupnému odeznívání demografického vlivu, kdy současnou poptávku stále ještě podporují silné ročníky narozené kolem roku 1975.

Z bližšího územního pohledu je zřejmé, že největší měrou se na počtu zahájených bytů podílel okres Liberec, ve kterém byla v období 1998 - 2007 zahájena výstavba celkem 5 378 bytů, tj. 40,8 % všech zahájených bytů v kraji. Tento příznivý výsledek bezesporu ovlivňuje samotné město Liberec, které samo o sobě vytváří dobré socioekonomické prostředí dané dostatečným počtem malých i velkých zaměstnavatelů a tudíž i pracovních příležitostí. Liberec jako krajské město je také kulturním a institucionálním centrem. Místní bytovou výstavbu tak pozitivně ovlivňuje vysoký zahraniční migrační přírůstek a projevuje se také suburbanizační proces.

Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Úhm 1998 - - 2007 | Index 2003-2007/ 1998-2002 | Průměrná roční změna (%) |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Kraj celkem | 1 264 | 1 395 | 1 135 | 917 | 1 400 | 1 838 | 1 435 | 961 | 1 595 | 1 244 | 13 184 | 115,7 | -0,2 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 182 | 210 | 149 | 117 | 219 | 353 | 272 | 193 | 258 | 179 | 2 132 | 143,1 | -0,2 |
| Jablonec n. N. | 227 | 210 | 166 | 194 | 411 | 552 | 217 | 136 | 323 | 265 | 2 701 | 123,6 | 1,7 |
| Liberec | 551 | 694 | 572 | 353 | 391 | 531 | 665 | 366 | 702 | 553 | 5 378 | 110,0 | 0,0 |
| Semily | 304 | 281 | 248 | 253 | 379 | 402 | 281 | 266 | 312 | 247 | 2 973 | 102,9 | -2,3 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

Naopak nejméně (tj. 2 132) bytů bylo zahájeno v okrese Česká Lípa. V tomto případě je však velmi obtížné hledat příčiny nízké zahajované výstavby. Důvody, které bychom mohli uvést jsou tak pouze teoretické, subjektivně hodnocené možnosti bez jednoznačně platných podkladů.

Z výsledků posledního sčítání konaného v roce 2001 např. vyplývá, že v okrese Česká Lípa je poměrně vysoké zastoupení trvale obydlených bytů postavených v letech 1981 - 1990, což do jisté míry vytváří relativně „mladou“ základnu místního bytového fondu. Tuto skutečnost potvrzují i další údaje ze zmíněného sčítání - průměrný věk trvale obydlených bytových domů dosáhl pouze 37,9 let, v okrese Česká Lípa se nacházejí také nejmladší trvale obydlené byty, jejichž průměrný věk ke dni posledního sčítání činil 39,4 let. Připomeňme, že výstavba těchto bytových domů souvisela především s rozvojem uranového průmyslu v sedmdesátých letech. Po útlumu těžby uranu se pravděpodobně část obyvatel pracujících v tomto odvětví odstěhovala do pracovní příznivějších regionů.

Bytové potřeby místních obyvatel mohou být také řešeny přeměnou části dosud neobydlených domů a bytů (především objektů sloužících k individuální rekreaci) na objekty k trvalému bydlení. Tento fakt by např. vysvětloval růst počtu trvale bydlících obyvatel i v těch regionech (zejména Novoborsko), ve kterých nebyly postaveny žádné nové byty. Na nízké bytové výstavbě se může podílet i snaha o modernizaci stávajícího bytového fondu.

Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

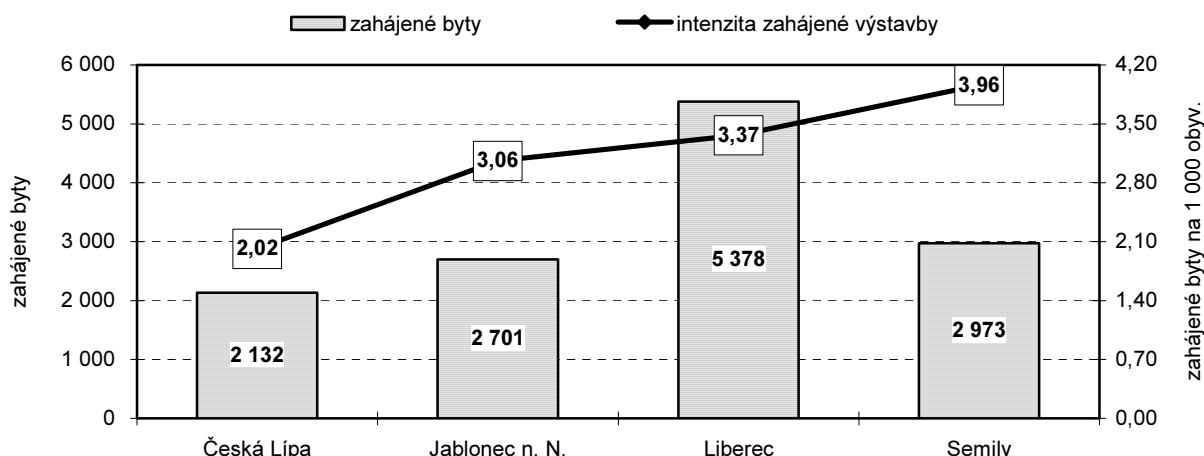
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Roční průměr | | |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | | | | | | | | 1998- -2002 | 2003- -2007 | 1998- -2007 |
| Kraj celkem | 2,9 | 3,3 | 2,6 | 2,1 | 3,3 | 4,3 | 3,4 | 2,2 | 3,7 | 2,9 | 2,9 | 3,3 | 3,1 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 1,7 | 2,0 | 1,4 | 1,1 | 2,1 | 3,3 | 2,6 | 1,8 | 2,4 | 1,7 | 1,7 | 2,4 | 2,0 |
| Jablonec n. N. | 2,6 | 2,4 | 1,9 | 2,2 | 4,7 | 6,3 | 2,5 | 1,5 | 3,6 | 3,0 | 2,7 | 3,4 | 3,1 |
| Liberec | 3,5 | 4,4 | 3,6 | 2,2 | 2,5 | 3,4 | 4,2 | 2,3 | 4,4 | 3,3 | 3,2 | 3,5 | 3,4 |
| Semily | 4,0 | 3,7 | 3,3 | 3,4 | 5,0 | 5,4 | 3,8 | 3,6 | 4,2 | 3,3 | 3,9 | 4,0 | 4,0 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

Vyšší vypovídací schopnost a objektivnější hodnocení úrovně bytové výstavby v jednotlivých okresech kraje umožňuje tzv. intenzita zahajované bytové výstavby, tedy počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Podle tohoto ukazatele byla nejintenzivnější bytová výstavba v letech 1998 - 2007 zjištěna v okrese Semily, nejméně bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel bylo nepřekvapivě zahájeno opět v okrese Česká Lípa.

I přes nízkou intenzitu výstavby v okrese Česká Lípa se však v této oblasti během dvou posledních pětiletých období projevilo navýšení počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel, a to téměř 1,5krát. Podobný nárůst byl zaznamenán také v okrese Jablonec nad Nisou.

Graf 10 Zahájené byty podle okresů Libereckého kraje v období 1998 - 2007



Z celkového počtu 13 184 zahájených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 tvořily největší část stavby určené výhradně k bydlení (11 652 bytů), následovaly byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech (556 bytů), byty získané stavebními úpravami nebytových prostor (547 bytů) a byty v nebytových objektech (429 bytů).

Nejvíce bytů v rodinných (2 275 bytů) i bytových (2 168 bytů) domech bylo v letech 1998 - 2007 zahájeno v okrese Liberec.

Možnost nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům nejvíce využili stavebníci z okresu Semily (437 bytů). Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům pak byly nečastěji realizovány v okrese Liberec (282 bytů).

Byty v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech pro seniory se za sledované období nejčastěji zahajovaly v okrese Liberec (160 bytů, tj. 28,8 % všech těchto zahájených bytů) a Jablonec nad Nisou (159 bytů, tj. 28,6 %).

Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje úhrnem v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Zahájené byty celkem | v tom | | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ |
|---|----------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|---|------------------------|---|----------------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech-penzionech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| Celkem | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 13 184 | 5 946 | 4 088 | 943 | 675 | 556 | 429 | 547 | 1 486 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 2 132 | 1 278 | 298 | 143 | 91 | 111 | 57 | 154 | 959 |
| Jablonec n. N. | 2 701 | 1 045 | 833 | 148 | 220 | 159 | 165 | 131 | 205 |
| Liberec | 5 378 | 2 275 | 2 168 | 215 | 282 | 160 | 93 | 185 | 191 |
| Semily | 2 973 | 1 348 | 789 | 437 | 82 | 126 | 114 | 77 | 131 |
| na 1 000 obyvatel (roční průměr) | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 3,1 | 1,4 | 1,0 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,3 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 2,0 | 1,2 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,9 |
| Jablonec n. N. | 3,1 | 1,2 | 0,9 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Liberec | 3,4 | 1,4 | 1,4 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Semily | 4,0 | 1,8 | 1,1 | 0,6 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Jedním z možných způsobů zkvalitňování stávajícího bytového fondu je také jeho modernizace. Tímto způsobem byla v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 provedena úprava celkem 1 486 bytů. Nejvíce modernizací, tj. u 959 bytů (64,5 % všech modernizovaných bytů), bylo zahájeno v okrese Česká Lípa.

3.2. Dokončené byty

Fáze dokončení stejně jako rozestavěnosti souvisí především s finanční situací stavebníka a jeho možnostmi stavbu v tomto směru zajistit.

Dokončená výstavba je nejvýznamnější součástí bytové výstavby vůbec, protože již představuje reálné navýšení bytového fondu v daném regionu.

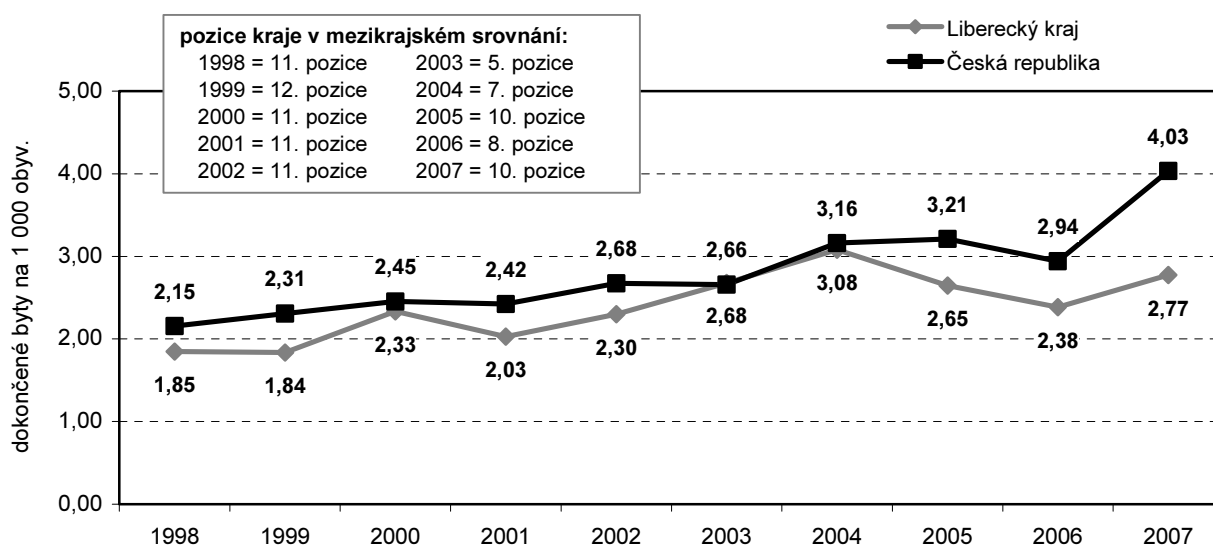
Podrobněji se problematice dokončených bytů budeme věnovat v následující 4. kapitole. V této části publikace se zaměříme na vývoj počtu dokončených bytů, jejich základní charakteristiku a pozici bytové výstavby v Libereckém kraji v celorepublikovém kontextu.

Pozice dokončené bytové výstavby Libereckého kraje z celorepublikového kontextu

- v celé České republice bylo v letech 1998 - 2007 v úhrnu dokončeno 287 270 bytů,
- podíl Libereckého kraje na tomto úhrnu činil 3,6 %, tj. třetí nejnižší podíl mezi kraji,
- nejnižší podíl dokončené výstavby evidovali v Karlovarském (2,0 %) a Ústeckém kraji (3,5 %),
- nejvíce bytů bylo dokončeno v Hlavním městě Praha (17,3 %), Středočeském (16,5 %) a Jihomoravském kraji (12,6 %).

Vývoj počtu dokončených bytů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007 ve své kolísavosti do jisté míry kopíruje vývoj zaznamenaný v případě bytů zahájených. V Libereckém kraji bylo v období 1998 - 2007 dokončeno celkem 10 247 bytů. Pokud porovnáme dvě pětiletá období 1998 - 2002 a 2003 - 2007 je patrné, že „rozmach“ bytové výstavby započal až ve druhé polovině sledovaného období. Za nejpříznivější rok pro dokončování bytů bychom mohli označit rok 2004, ve kterém vzniklo 1 316 nových bytů.

Graf 11 Vývoj intenzity bytové výstavby v České republice a Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Vzhledem ke struktuře zahájených bytů vykazuje i struktura dokončených bytů převahu objektů sloužících k bydlení, přičemž dominantní postavení mají byty v rodinných domech. Zatímco byty v rodinných a bytových domech, v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech a nebytových objektech, byly ve větší míře dokončovány v posledním pětiletém období, nástavby, přístavby a vestavby zažívaly rozvoj především v letech 1998 - 2002. Poměrně výrazně se mezi posledními pětiletými obdobími zvýšil počet bytů dokončovaných v nebytových objektech a prostorách. Mezi roky 2003 - 2007 bylo dokonce více bytů dokončeno v těchto objektech než v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům.

Tab. 3.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom | | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ |
|-------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|----------------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| 1998 | 792 | 316 | 272 | 46 | 132 | 9 | 7 | 10 | 20 |
| 1999 | 788 | 339 | 178 | 50 | 117 | - | 38 | 66 | 120 |
| 2000 | 1 001 | 401 | 324 | 57 | 68 | 65 | 27 | 59 | 41 |
| 2001 | 869 | 395 | 184 | 60 | 86 | - | 44 | 100 | 136 |
| 2002 | 983 | 421 | 276 | 58 | 35 | 119 | 19 | 55 | 31 |
| 2003 | 1 143 | 397 | 373 | 61 | 20 | 139 | 123 | 30 | 62 |
| 2004 | 1 316 | 499 | 548 | 62 | 20 | 92 | 53 | 42 | 79 |
| 2005 | 1 133 | 462 | 459 | 43 | 33 | 55 | 20 | 61 | 261 |
| 2006 | 1 024 | 460 | 421 | 24 | 44 | - | 27 | 48 | 243 |
| 2007 | 1 198 | 606 | 464 | 34 | 24 | - | 37 | 33 | 190 |
| 1998 - 2002 | 4 433 | 1 872 | 1 234 | 271 | 438 | 193 | 135 | 290 | 348 |
| 2003 - 2007 | 5 814 | 2 424 | 2 265 | 224 | 141 | 286 | 260 | 214 | 835 |
| 1998 - 2007 | 10 247 | 4 296 | 3 499 | 495 | 579 | 479 | 395 | 504 | 1 183 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V průměru ročně pak v Libereckém kraji přibylo 4,7 % dokončených bytů, největší přírůstek pak zaznamenávali v okrese Česká Lípa. Více než 40 % výše uvedeného počtu dokončených bytů bylo realizováno v okrese Liberec.

Tab. 3.2.2 Dokončené byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Úhm 1998 - 2007 | Index 2003-2007/ 1998-2002 | Průměrná roční změna (%) |
|--------------------|------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| Kraj celkem | 792 | 788 | 1 001 | 869 | 983 | 1 143 | 1 316 | 1 133 | 1 024 | 1 198 | 10 247 | 131,2 | 4,7 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 87 | 188 | 130 | 111 | 121 | 151 | 185 | 133 | 122 | 289 | 1 517 | 138,1 | 14,3 |
| Jablonec n. N. | 230 | 134 | 263 | 159 | 133 | 366 | 275 | 242 | 190 | 293 | 2 285 | 148,6 | 2,7 |
| Liberec | 259 | 297 | 456 | 407 | 510 | 399 | 580 | 421 | 434 | 342 | 4 105 | 112,8 | 3,1 |
| Semily | 216 | 169 | 152 | 192 | 219 | 227 | 276 | 337 | 278 | 274 | 2 340 | 146,8 | 2,7 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

Pro lepší meziokresní i časovou porovnatelnost opět použijeme ukazatel intenzity bytové výstavby, pomocí níž se eliminuje počet obyvatel jednotlivých okresů. Při použití tohoto ukazatele vykazuje nejvyšší bytovou výstavbu za období 1998 - 2007 okres Semily a nejnižší okres Česká Lípa.

Tab. 3.2.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Roční průměr | | |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|
| | | | | | | | | | | | 1998-2002 | 2003-2007 | 1998-2007 |
| Kraj celkem | 1,8 | 1,8 | 2,3 | 2,0 | 2,3 | 2,7 | 3,1 | 2,6 | 2,4 | 2,8 | 2,1 | 2,7 | 2,4 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 0,8 | 1,8 | 1,2 | 1,0 | 1,1 | 1,4 | 1,7 | 1,2 | 1,1 | 2,8 | 1,2 | 1,7 | 1,4 |
| Jablonec n. N. | 2,6 | 1,5 | 3,0 | 1,8 | 1,5 | 4,2 | 3,1 | 2,7 | 2,1 | 3,3 | 2,1 | 3,1 | 2,6 |
| Liberec | 1,6 | 1,9 | 2,9 | 2,6 | 3,2 | 2,5 | 3,7 | 2,6 | 2,7 | 2,1 | 2,4 | 2,7 | 2,6 |
| Semily | 2,9 | 2,2 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 3,0 | 3,7 | 4,5 | 3,7 | 3,7 | 2,5 | 3,7 | 3,1 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

V současné době je nejvíce preferovaným způsobem bydlení bydlení vlastnické, tj. bydlení ve vlastním rodinném domě. Tuto skutečnost dokládají rostoucí počty bytů dokončovaných i zahajovaných v rodinných domech a jejich převaha ve struktuře bytové výstavby.

Z územního pohledu:

- se nejvíce bytů v rodinných i bytových domech dokončilo v okrese Liberec,
- nástavby, přístavby a vestavby k rodinných i bytovým domům byly v úhrnu za celé období 1998 - 2007 kolaudovány nejčastěji v okrese Semily,
- byty v domech pro seniory a byty v nebytových objektech byly nejvíce realizovány v okrese Jablonec nad Nisou,
- možnost stavebních úprav nebytových prostor využívali zejména v okrese Česká Lípa.

Dalším důležitým ukazatelem popisujícím plynulost bytové výstavby je počet dokončených bytů na 100 zahájených. Hodnota tohoto ukazatele se na krajské úrovni udržovala pod hodnotou 100. Většina stavebníků totiž nedokončí stavbu v tom samém roce, ve kterém ji započala. Hlavní příčinou jsou především finanční, tedy ekonomické aspekty výstavby.

Nejvyrovnanější vztah mezi jednotlivými částmi bytové výstavby lze pozorovat v okrese Jablonec nad Nisou, kde bylo v letech 1998 – 2007 na 100 zahájených bytů 84,6 bytů dokončeno.

Plynulost bytové výstavby podle druhu realizované budovy vypovídá o tom, že kontinuálnost rodinné výstavby (byty v rodinných domech i nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům), výstavby pro seniory a výstavby v nebytových objektech je nejpříznivější v okrese Jablonec nad Nisou. Nejvyrovnanější bilance zahájených a dokončených bytů v bytových domech byla vykázána v okrese Česká Lípa. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům a stavební úpravy nebytových prostor se nejrychleji dokončují v okrese Semily.

Tab. 3.2.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje úhrnem v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom | | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|----------------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| Celkem | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 10 247 | 4 296 | 3 499 | 495 | 579 | 479 | 395 | 504 | 1 183 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 1 517 | 777 | 306 | 78 | 73 | 76 | 53 | 154 | 767 |
| Jablonec n. N. | 2 285 | 837 | 685 | 125 | 166 | 176 | 205 | 91 | 166 |
| Liberec | 4 105 | 1 768 | 1 761 | 130 | 143 | 125 | 59 | 119 | 112 |
| Semily | 2 340 | 914 | 747 | 162 | 197 | 102 | 78 | 140 | 138 |
| na 1 000 obyvatel (roční průměr) | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 2,4 | 1,0 | 0,8 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,3 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 1,4 | 0,7 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,7 |
| Jablonec n. N. | 2,6 | 0,9 | 0,8 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 |
| Liberec | 2,6 | 1,1 | 1,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Semily | 3,1 | 1,2 | 1,0 | 0,2 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 |
| dokončené byty na 100 zahájených bytů | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 77,7 | 72,3 | 85,6 | 52,5 | 85,8 | 86,2 | 92,1 | 92,1 | 79,6 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 71,2 | 60,8 | 102,7 | 54,5 | 80,2 | 68,5 | 93,0 | 100,0 | 80,0 |
| Jablonec n. N. | 84,6 | 80,1 | 82,2 | 84,5 | 75,5 | 110,7 | 124,2 | 69,5 | 81,0 |
| Liberec | 76,3 | 77,7 | 81,2 | 60,5 | 50,7 | 78,1 | 63,4 | 64,3 | 58,6 |
| Semily | 78,7 | 67,8 | 94,7 | 37,1 | 240,2 | 81,0 | 68,4 | 181,8 | 105,3 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

3.3. Rozestavěné byty

Rozestavěnost bytové výstavby je fází, která od roku 1998 zaznamenává prakticky nepřetržitý nárůst, a to jak v Libereckém kraji, tak i v ostatních krajích a České republice. Vysoký počet rozestavěných bytů je následkem dlouhodobé převahy zahájených bytů nad počtem bytů dokončených. Do této kategorie patří také byty, jejichž výstavba byla dočasně zastavena. Údaje o rozestavěných bytech nevypovídají tedy o rozvinutosti stavební činnosti v regionech, ale spíše vyjadřují neefektivnost využití finančních prostředků.

Tab. 3.3.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{a)}

| | Rozestavěné byty celkem | v tom | | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ |
|------|-------------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|----------------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| 1998 | 3 672 | 2 028 | 441 | 833 | 153 | 65 | 58 | 94 | 520 |
| 1999 | 4 263 | 2 064 | 786 | 894 | 190 | 88 | 89 | 152 | 422 |
| 2000 | 4 375 | 2 089 | 810 | 933 | 239 | 55 | 86 | 163 | 472 |
| 2001 | 4 478 | 2 177 | 745 | 971 | 219 | 123 | 83 | 160 | 369 |
| 2002 | 4 840 | 2 252 | 921 | 995 | 271 | 184 | 104 | 113 | 397 |
| 2003 | 5 547 | 2 458 | 1 371 | 1 033 | 310 | 165 | 96 | 114 | 474 |
| 2004 | 5 648 | 2 636 | 1 253 | 1 040 | 330 | 115 | 83 | 191 | 485 |
| 2005 | 5 616 | 2 822 | 998 | 1 101 | 329 | 88 | 90 | 188 | 441 |
| 2006 | 6 187 | 3 226 | 1 129 | 1 128 | 322 | 88 | 134 | 160 | 423 |
| 2007 | 6 233 | 3 447 | 927 | 1 134 | 330 | 113 | 129 | 153 | 381 |

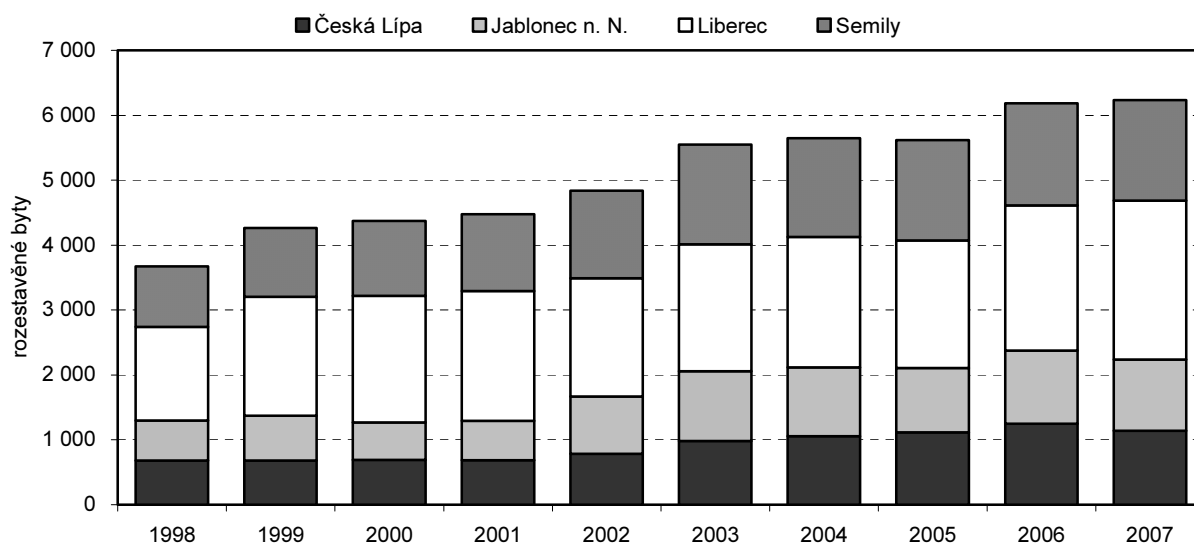
^{a)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Ke konci roku 2007 bylo v Libereckém kraji v úhrnu evidováno celkem 6 233 rozestavěných bytů. Ve srovnání s rokem 2006 se tak jejich počet navýšil o 0,7 %, ale oproti roku 1998 tento nárůst dosáhl dokonce 69,7 %.

Hlavní podíl na celkové rozestavěnosti měly byty v rodinných domech (55,3 % z celkového počtu rozestavěných bytů v roce 2007). Výstavba rodinných domů je totiž na jedné straně ovlivněna již zmíněnými finančními možnostmi stavebníka, na straně druhé je zde také významná prodleva související se získáním kolaudačního rozhodnutí. V pořadí počtu rozestavěných bytů následovaly nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům. Kolísavý vývoj vykazovala výstavba v bytových domech, kdy po obdobích nárůstu následovala období poklesu počtu rozestavěných bytů. Příčinou snížení je skutečnost, že celková dostavba bytových domů je všeobecně díky poměrnému finančnímu krytí a snaze o zpětnou návratnost investice rychlejší. Nejvyššího procentuálního nárůstu rozestavěnosti v posledním desetiletí zaznamenaly byty v nebytových objektech.

Graf 12 Rozestavěné byty v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 (stav k 31. 12.)



Nejvyššího počtu rozestavěných bytů v Libereckém kraji dosahoval na konci roku 2007 okres Liberec (2 447 bytů) a okres Semily (1 548 bytů). V přepočtu na 1 000 obyvatel si toto prvenství zajistil okres Semily s 20,8 rozestavěnými byty na 1 000 obyvatel, opačný stav vykazoval okres Česká Lípa (11,1 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel).

Z porovnání rozestavěných bytů na 100 zahájených vyplývá, že nejnižší plynulost bytové výstavby připadala v roce 2007 na okres Liberec, naopak nejplynulejší výstavba byla zjištěna v okrese Jablonec nad Nisou.

Tab. 3.3.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|--------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Celkem | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 3 672 | 4 263 | 4 375 | 4 478 | 4 840 | 5 547 | 5 648 | 5 616 | 6 187 | 6 233 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 679 | 682 | 691 | 686 | 784 | 984 | 1 054 | 1 115 | 1 251 | 1 141 |
| Jablonec n. N. | 619 | 689 | 580 | 607 | 883 | 1 074 | 1 063 | 992 | 1 125 | 1 097 |
| Liberec | 1 442 | 1 834 | 1 948 | 2 000 | 1 824 | 1 957 | 2 008 | 1 968 | 2 236 | 2 447 |
| Semily | 932 | 1 058 | 1 156 | 1 185 | 1 349 | 1 532 | 1 523 | 1 541 | 1 575 | 1 548 |
| | na 1 000 obyvatel | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 8,6 | 9,9 | 10,2 | 10,5 | 11,3 | 13,0 | 13,2 | 13,1 | 14,4 | 14,4 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 6,4 | 6,5 | 6,5 | 6,5 | 7,4 | 9,3 | 9,9 | 10,5 | 11,8 | 11,1 |
| Jablonec n. N. | 7,0 | 7,8 | 6,6 | 6,9 | 10,0 | 12,2 | 12,1 | 11,2 | 12,7 | 12,3 |
| Liberec | 9,0 | 11,5 | 12,2 | 12,6 | 11,5 | 12,4 | 12,7 | 12,4 | 13,9 | 14,8 |
| Semily | 12,3 | 14,0 | 15,4 | 15,7 | 17,9 | 20,4 | 20,3 | 20,6 | 21,1 | 20,8 |
| | rozestavěné byty na 100 dokončených bytů | | | | | | | | | |
| Kraj celkem | 463,6 | 541,0 | 437,1 | 515,3 | 492,4 | 485,3 | 429,2 | 495,7 | 604,2 | 520,3 |
| v tom okresy: | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 780,5 | 362,8 | 531,5 | 618,0 | 647,9 | 651,7 | 569,7 | 838,3 | 1 025,4 | 394,8 |
| Jablonec n. N. | 269,1 | 514,2 | 220,5 | 381,8 | 663,9 | 293,4 | 386,5 | 409,9 | 592,1 | 374,4 |
| Liberec | 556,8 | 617,5 | 427,2 | 491,4 | 357,6 | 490,5 | 346,2 | 467,5 | 515,2 | 715,5 |
| Semily | 431,5 | 626,0 | 760,5 | 617,2 | 616,0 | 674,9 | 551,8 | 457,3 | 566,5 | 565,0 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

4. Dokončená bytová výstavba v Libereckém kraji

(podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Dokončená bytová výstavba je podstatnou částí tvořící bytový fond kraje, resp. jakéhokoliv území. Z tohoto důvodu se problematice dokončených bytů a jejich struktury za posledních deset let v Libereckém kraji budeme v této kapitole věnovat podrobněji. Nejprve se zaměříme na zhodnocení vývoje dokončených staveb pro bydlení podle druhu objektů, počtu a velikosti bytů. V další části pak pomocí poměrových ukazatelů porovnáme kvantitativní a kvalitativní úroveň bytů.

Nejen v Libereckém kraji dlouhodobě roste zájem o vlastní bydlení v rodinném domě a podíl individuální bytové výstavby tak neustále získává na významu. Mezi roky 1998 a 2007 se počet dokončených rodinných domů v Libereckém kraji zdvojnásobil. I přes stále rostoucí ceny stavebních pozemků nedošlo v případě rodinných domů k výraznému snížení průměrné plochy stavebního pozemku. Snížila se však průměrná zastavěná plocha a následně také plocha užitková a obytná i obestavěný prostor domu.

Jednou z nejdůležitějších charakteristik dokončených objektů je jejich pořizovací hodnota, udávaná za celou stavbu. Pořizovací hodnota v sobě zahrnuje celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez ceny stavebního pozemku. Průměrná cena 1 rodinného domu se tak v průběhu sledovaného období pohybovala mezi 2 495,8 tis. Kč (rok 2002) a 2 867,1 tis. Kč (rok 2007). Jak je patrné z údajů v níže uvedené tabulce, průměrná cena v rámci sledovaného období spíše kolísala. Mezi roky 2006 a 2007 je však patrný 4,6 % nárůst, který bychom mohli mimo jiné přičíst na vrub zvýšení daně z přidané hodnoty v roce 2007, a to z 5 na 9 %.

Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Počet dokončených budov celkem | Průměr na 1 budovu | | | | | | hodnota (tis. Kč) |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | | počet bytů | plocha stavebního pozemku (m ²) | zastavěná plocha (m ²) | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | obestavěný prostor (m ³) | |
| Rodinné domy | | | | | | | | |
| 1998 | 294 | 1,07 | 1 108,6 | 142,1 | 166,9 | 104,9 | 934,3 | 2 664,9 |
| 1999 | 315 | 1,08 | 1 039,6 | 143,2 | 170,5 | 110,1 | 939,9 | 2 563,9 |
| 2000 | 370 | 1,08 | 993,8 | 140,6 | 168,5 | 106,1 | 934,4 | 2 538,8 |
| 2001 | 360 | 1,10 | 1 205,3 | 138,0 | 166,0 | 106,3 | 905,3 | 2 662,1 |
| 2002 | 398 | 1,06 | 1 074,1 | 129,5 | 152,3 | 98,1 | 790,4 | 2 495,8 |
| 2003 | 356 | 1,12 | 1 315,3 | 141,7 | 171,1 | 110,6 | 889,8 | 2 808,7 |
| 2004 | 475 | 1,05 | 1 401,5 | 133,4 | 155,9 | 99,0 | 833,8 | 2 594,4 |
| 2005 | 436 | 1,06 | 1 446,6 | 134,4 | 152,3 | 108,5 | 831,8 | 2 806,9 |
| 2006 | 447 | 1,03 | 1 226,9 | 121,9 | 136,5 | 97,7 | 742,1 | 2 741,8 |
| 2007 | 588 | 1,03 | 1 339,2 | 122,0 | 137,9 | 99,4 | 703,5 | 2 867,1 |
| 1998 - 2007 | 4 039 | 1,06 | 1 233,7 | 133,4 | 155,7 | 103,5 | 836,3 | 2 686,2 |
| Bytové domy | | | | | | | | |
| 1998 | 15 | 18,13 | 1 807,8 | 361,2 | 938,3 | 647,8 | 4 780,5 | 18 634,9 |
| 1999 | 7 | 25,43 | 3 004,3 | 552,6 | 1 481,0 | 840,0 | 7 631,1 | 25 528,6 |
| 2000 | 15 | 21,60 | 1 462,8 | 376,1 | 1 273,1 | 824,5 | 5 565,1 | 30 933,3 |
| 2001 | 9 | 20,44 | 587,4 | 400,3 | 980,1 | 686,0 | 6 212,6 | 23 222,2 |
| 2002 | 14 | 19,71 | 750,7 | 433,5 | 1 109,3 | 764,6 | 5 131,6 | 23 357,1 |
| 2003 | 17 | 21,94 | 1 177,4 | 463,8 | 1 195,4 | 854,8 | 6 129,2 | 23 823,5 |
| 2004 | 34 | 16,12 | 510,4 | 346,2 | 941,2 | 644,2 | 4 694,6 | 24 793,5 |
| 2005 | 17 | 27,00 | 1 209,5 | 510,2 | 1 522,7 | 1 062,6 | 7 791,4 | 38 280,2 |
| 2006 | 20 | 21,05 | 997,8 | 523,0 | 1 194,6 | 806,1 | 6 477,7 | 30 070,0 |
| 2007 | 33 | 14,06 | 579,1 | 325,5 | 894,8 | 673,5 | 4 622,6 | 25 117,0 |
| 1998 - 2007 | 181 | 19,33 | 1 010,4 | 409,6 | 1 102,3 | 760,7 | 5 606,2 | 26 448,8 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

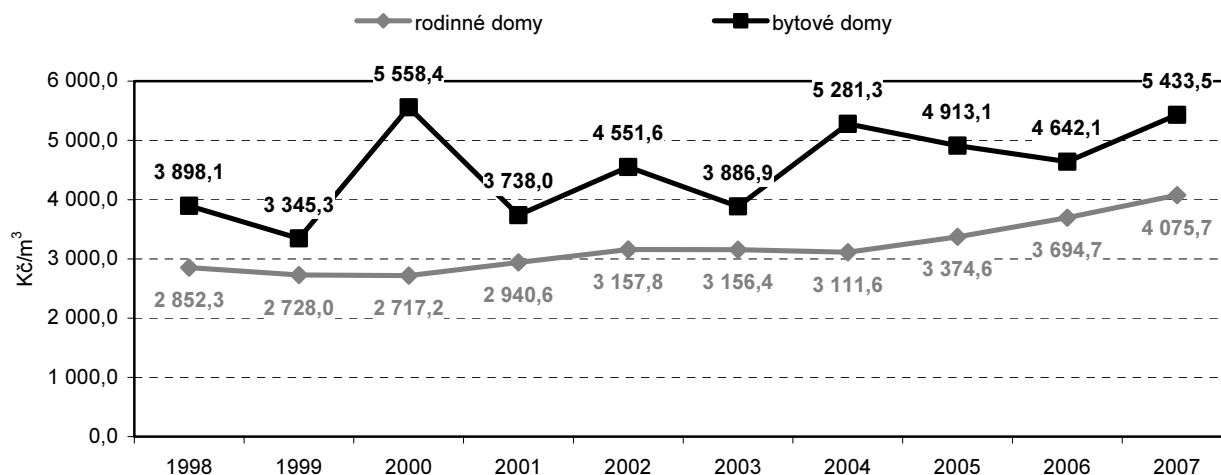
Výstavba bytových domů je všeobecně méně rovnoměrná a v současné době je soustředěna především do velkých obcí nad 50 tis. obyvatel (v Libereckém kraji pouze město Liberec) a obcí s 20 000 - 49 999 obyvateli. V těchto obcích bylo v letech 1998 - 2007 realizováno celkem 59,7 % všech bytových domů dokončených v Libereckém kraji v tomto období. Menší obce ležící v okolí těchto velkých měst uskutečňují výstavbu bytových domů především tehdy, jedná-li se o nájemní byty v majetku obce, na jejichž výstavbu je možné získat státní dotaci.

Velikost domů (tj. počet bytů, které v nových domech vzniknou) velmi kolísala, od roku 2005 však bytovost domů kontinuálně klesá. Co se týče velikosti stavebních parcel je situace podobná a i výměra pozemků zaznamenává nepravidelné výkyvy. Analogicky se vyvíjela také průměrná zastavěná, užitková i obytná plocha a kubatura domů. Průměrná obytná plocha se však jako jediný z ukazatelů mezi roky 1998 - 2007

zvýšila, a to o necelá 4 %. Nelze tedy obecně konstatovat, zda se staví větší či menší bytové domy, velikost bytových domů v jednotlivých letech totiž bezesporu ovlivňuje množství finančních prostředků investovaných do jejich výstavby.

Nárůst ve výši 34,8 % však zaznamenala průměrná hodnota 1 dokončeného bytového domu. Investiční hodnota nutná k pořízení 1 budovy se tak v průměru zvýšila o 6 482,1 tis. Kč na 25 117,0 tis. Kč.

Graf 13 Vývoj hodnoty 1 m³ obestavěného prostoru dokončených rodinných a bytových domů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Vzhledem k tomu, že údaj o průměrné pořizovací hodnotě jednoho domu nebere v potaz rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých bytů či domů, je pro posouzení vývoje cen výstavby objektivnější přepočítat celkovou pořizovací hodnotu na plošnou, popř. objemovou jednotku nového bytu. Průměrná pořizovací hodnota 1 m³ kubatury, která je důležitým ekonomickým ukazatelem pro stavebníky, rostla v případě rodinných domů od roku 1998 výrazně rychleji (tj. o 42,9 %) než průměrná hodnota na pořízení jednoho domu (tj. o 7,6 %). Během deseti let se tento ukazatel zvýšil také u bytových domů, a to o 39,4 %. Menší tempo zaznamenal nárůst cen za 1 m² obytné plochy (o 13,4 % na 28 832,7 Kč u rodinných domů a o 29,6 % na 37 295,7 Kč u bytových domů) a za 1 m² užitkové plochy bytů (o 30,3 % na 20 797,1 Kč u rodinných domů a o 41,3 % na 28 071,3 Kč u bytových domů).

Bytová výstavba s nižší sazbou DPH od roku 2008 pouze u sociálního bydlení

V souvislosti se změnou DPH k 1. 1. 2008 byla situace v oblasti bytové výstavby v roce 2007 a 2006 výjimečná. Důkazem toho je nárůst celkového počtu dokončovaných domů i bytů mezi roky 2006 a 2007, a to o 31,7 % v případě domů a o 17,0 % v případě bytů. Naopak celková zahajovaná výstavba bytů zaznamenala mezi těmito roky 22% pokles.

Od 1. 1. 2008 je totiž možné sníženou, tedy 9%, sazbou DPH používat pouze u nové bytové výstavby splňující definici tzv. sociálního bydlení. Rodinným domem pro sociální bydlení se podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m², bytem pro sociální bydlení je pak byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m² a bytovým domem pro sociální bydlení je bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení. Celkovou podlahovou plochou se v případě rodinného domu rozumí součet podlahových ploch všech místností a v případě bytu navíc plochy místností, které tvoří příslušenství bytu, s výjimkou podílu na společných částech domu.

Podobný vývojový trend je možné sledovat také u nástaveb, přístaveb a vestavěb k rodinným a bytovým domům. Velikostní charakteristiky stavebních úprav k rodinným domům se však na rozdíl od těch k bytovým domům zvyšují, tj. zvyšuje se jejich užitková i obytná plocha a současně s tím také jejich hodnota. Naopak nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům vykazují ve všech zmíněných charakteristikách spíše opačné tendence.

Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007*)

| | Počet dokončených staveb celkem | Průměr na 1 stavbu | | | |
|---|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| | | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota (tis. Kč) |
| Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům | | | | | |
| 1998 | 45 | 1,02 | 95,0 | 63,0 | 844,8 |
| 1999 | 47 | 1,06 | 97,0 | 66,4 | 822,9 |
| 2000 | 54 | 1,06 | 90,4 | 60,8 | 732,5 |
| 2001 | 59 | 1,02 | 107,4 | 70,1 | 883,8 |
| 2002 | 55 | 1,05 | 99,0 | 69,0 | 983,1 |
| 2003 | 59 | 1,03 | 107,4 | 73,5 | 789,1 |
| 2004 | 59 | 1,05 | 99,7 | 66,1 | 849,7 |
| 2005 | 38 | 1,13 | 110,4 | 75,8 | 911,2 |
| 2006 | 21 | 1,14 | 125,5 | 79,4 | 1 589,0 |
| 2007 | 28 | 1,21 | 129,0 | 91,5 | 1 334,6 |
| 1998 - 2007 | 465 | 1,06 | 103,6 | 69,9 | 912,9 |
| Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům | | | | | |
| 1998 | 23 | 5,74 | 322,5 | 213,0 | 2 735,3 |
| 1999 | 32 | 3,66 | 248,4 | 162,6 | 2 900,4 |
| 2000 | 28 | 2,43 | 144,9 | 105,5 | 2 579,8 |
| 2001 | 30 | 2,87 | 148,1 | 108,1 | 1 959,4 |
| 2002 | 17 | 2,06 | 131,2 | 88,1 | 1 530,1 |
| 2003 | 11 | 1,82 | 127,9 | 91,5 | 1 400,0 |
| 2004 | 11 | 1,82 | 107,9 | 76,8 | 1 132,9 |
| 2005 | 12 | 2,75 | 317,4 | 108,6 | 2 102,7 |
| 2006 | 8 | 5,50 | 332,3 | 289,1 | 4 510,0 |
| 2007 | 12 | 2,00 | 141,2 | 88,4 | 1 847,5 |
| 1998 - 2007 | 184 | 3,15 | 200,3 | 132,2 | 2 304,9 |

*) podle územní struktury k 1. 1. 2007

Podrobněji se kvalitativní a strukturální charakteristiky sledují za **dokončené byty** v rodinných a bytových domech. V posledních deseti letech je možné sledovat všeobecné mírné ožívování bytové výstavby. S výjimkou období mezi lety 2001 a 2005 se v Libereckém kraji zvyšoval počet dokončených bytů. Výrazný nárůst počtu dokončených bytů je patrný především mezi roky 2007 a 2006, což je pravděpodobně způsobeno již zmíněnou změnou v zákoně o DPH (růst DPH u bytové výstavby z 5 na 9 %).

Struktura bytové výstavby podle druhu budovy odpovídá také struktura dokončovaných bytů. Nejčastěji se tak po celé sledované období dokončovaly byty v rodinných domech, pouze v roce 2004 převážily mezi novými byty byty dokončené v bytových domech.

V průběhu sledovaných let je evidentní postupný útlum v pořizování bydlení ve formě nástavby, přístavby a vestavby jak k rodinnému, tak bytovému domu. Opět je však poměrně těžké vymezit jednoznačné příčiny takového vývoje. Nástavby, přístavby nebo vestavby představují rekonstrukci či modernizace stávající nemovitosti, která již obsahuje určité neměnné parametry. Stavebník musí přizpůsobit svou představu existující budově, což může jistým způsobem ovlivnit výši finanční investice bytových úprav. Na rozdíl od toho nový rodinný dům je projektován zcela podle přání a představ stavebníka (vizuálně, materiálově apod.), je situován v lokalitě, kterou si stavebník zvolil, představuje vlastní samostatné bydlení atd.

Nevyrovnaný vývoj zaznamenávala také výstavba bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech. V tomto případě jsou však příčinou především nedostatečné finanční prostředky v rozpočtech měst a obcí, které v současnosti nejčastěji tento druh bydlení pro seniory realizují. I méně obvyklé byty dokončované v nebytových objektech a prostorách nezaznamenaly během posledních deseti let markantní vývojovou změnu.

Tab. 4.1.3 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | |
| | | Celkem | | | | | | |
| 1998 ¹⁾ | 766 | 316 | 272 | 46 | 132 | . | . | . |
| 1999 | 788 | 339 | 178 | 50 | 117 | - | 38 | 66 |
| 2000 | 1 001 | 401 | 324 | 57 | 68 | 65 | 27 | 59 |
| 2001 | 869 | 395 | 184 | 60 | 86 | - | 44 | 100 |
| 2002 | 983 | 421 | 276 | 58 | 35 | 119 | 19 | 55 |
| 2003 | 1 143 | 397 | 373 | 61 | 20 | 139 | 123 | 30 |
| 2004 | 1 316 | 499 | 548 | 62 | 20 | 92 | 53 | 42 |
| 2005 | 1 133 | 462 | 459 | 43 | 33 | 55 | 20 | 61 |
| 2006 | 1 024 | 460 | 421 | 24 | 44 | - | 27 | 48 |
| 2007 | 1 198 | 606 | 464 | 34 | 24 | - | 37 | 33 |
| 1998 - 2002 ¹⁾ | 4 407 | 1 872 | 1 234 | 271 | 438 | 184 | 128 | 280 |
| 2003 - 2007 | 5 814 | 2 424 | 2 265 | 224 | 141 | 286 | 260 | 214 |
| 1998 - 2007 ¹⁾ | 10 221 | 4 296 | 3 499 | 495 | 579 | 470 | 388 | 494 |
| | | podíl v % | | | | | | |
| 1998 ¹⁾ | 100,0 | 41,3 | 35,5 | 6,0 | 17,2 | . | . | . |
| 1999 | 100,0 | 43,0 | 22,6 | 6,3 | 14,8 | - | 4,8 | 8,4 |
| 2000 | 100,0 | 40,1 | 32,4 | 5,7 | 6,8 | 6,5 | 2,7 | 5,9 |
| 2001 | 100,0 | 45,5 | 21,2 | 6,9 | 9,9 | - | 5,1 | 11,5 |
| 2002 | 100,0 | 42,8 | 28,1 | 5,9 | 3,6 | 12,1 | 1,9 | 5,6 |
| 2003 | 100,0 | 34,7 | 32,6 | 5,3 | 1,7 | 12,2 | 10,8 | 2,6 |
| 2004 | 100,0 | 37,9 | 41,6 | 4,7 | 1,5 | 7,0 | 4,0 | 3,2 |
| 2005 | 100,0 | 40,8 | 40,5 | 3,8 | 2,9 | 4,9 | 1,8 | 5,4 |
| 2006 | 100,0 | 44,9 | 41,1 | 2,3 | 4,3 | - | 2,6 | 4,7 |
| 2007 | 100,0 | 50,6 | 38,7 | 2,8 | 2,0 | - | 3,1 | 2,8 |
| 1998 - 2002 ¹⁾ | 100,0 | 42,5 | 28,0 | 6,1 | 9,9 | 4,2 | 2,9 | 6,4 |
| 2003 - 2007 | 100,0 | 41,7 | 39,0 | 3,9 | 2,4 | 4,9 | 4,5 | 3,7 |
| 1998 - 2007 ¹⁾ | 100,0 | 42,0 | 34,2 | 4,8 | 5,7 | 4,6 | 3,8 | 4,8 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Pokud dáme do souvislosti absolutní počet dokončených bytů a počet obyvatel v jednotlivých letech získáme objektivní ukazatel intenzity bytové výstavby. Intenzita bytové výstavby vyjádřená jako počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel za neúspěšnější rok v celkovém počtu dokončených bytů v Libereckém kraji označuje rok 2004, kdy bylo dokončeno 3,1 ‰ bytů. Je však těžké najít a identifikovat obecné příčiny tohoto výsledku. Jedním z možných důvodů je opět daň z přidané hodnoty. O změnách (zvýšení) sazby DPH se v souvislosti s reformou veřejných financí a vstupem České republiky do Evropské unie hovořilo již v roce 2004 i v letech předcházejících. Mimo jiné se jednalo právě o zvýšení sazby DPH ze stavebních prací - Česká republika však v té době s Evropskou unií vyjednala výjimku, kdy daň ze stavebních prací měla být až do roku 2007 ve výši 5 % a poté měla vstoupit v platnost zvýšená 19% sazba.

Nejintenzivnější výstavba bytů v rodinných domech připadla na rok 2007, zatímco bytové domy se v přepočtu na 1 000 obyvatel nejvíce dokončovaly opět v roce 2004.

Tab. 4.1.4 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem (roční průměr) | v tom | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | |
| 1998 ¹⁾ | 1,79 | 0,74 | 0,63 | 0,11 | 0,31 | . | . | . |
| 1999 | 1,84 | 0,79 | 0,41 | 0,12 | 0,27 | - | 0,09 | 0,15 |
| 2000 | 2,33 | 0,93 | 0,76 | 0,13 | 0,16 | 0,15 | 0,06 | 0,14 |
| 2001 | 2,03 | 0,92 | 0,43 | 0,14 | 0,20 | - | 0,10 | 0,23 |
| 2002 | 2,30 | 0,98 | 0,65 | 0,14 | 0,08 | 0,28 | 0,04 | 0,13 |
| 2003 | 2,68 | 0,93 | 0,87 | 0,14 | 0,05 | 0,33 | 0,29 | 0,07 |
| 2004 | 3,08 | 1,17 | 1,28 | 0,15 | 0,05 | 0,22 | 0,12 | 0,10 |
| 2005 | 2,65 | 1,08 | 1,07 | 0,10 | 0,08 | 0,13 | 0,05 | 0,14 |
| 2006 | 2,38 | 1,07 | 0,98 | 0,06 | 0,10 | - | 0,06 | 0,11 |
| 2007 | 2,77 | 1,40 | 1,07 | 0,08 | 0,06 | - | 0,09 | 0,08 |
| 1998 - 2002 ¹⁾ | 2,06 | 0,87 | 0,58 | 0,13 | 0,20 | 0,09 | 0,06 | 0,13 |
| 2003 - 2007 | 2,71 | 1,13 | 1,06 | 0,10 | 0,07 | 0,13 | 0,12 | 0,10 |
| 1998 - 2007 ¹⁾ | 2,38 | 1,00 | 0,82 | 0,12 | 0,14 | 0,11 | 0,09 | 0,12 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Osobní vlastnictví bytů představuje v případě bydlení nejvyšší míru samostatnosti a nezávislosti. Vzhledem k této skutečnosti není překvapivé, že dlouhodobě roste počet bytů ve vlastnictví fyzických osob (od roku 1999 do roku 2007 o téměř 54 %). Ve struktuře dokončených bytů podle vlastnictví pak osobní vlastnictví představuje v průměru 47,9 %. Podíl družstevního vlastnictví na celkovém počtu dokončených bytů byl nejvýznamnější v roce 2003 a 2004, byty ve vlastnictví obcí zaujímaly ve zmíněné struktuře největší podíl v roce 1999 a jejich podíl zaznamenává vesměs klesající trend. S pomocí dotace ministerstva pro místní rozvoj bylo v úhrnu let 1998 - 2007 dokončeno celkem 2 085 bytů, z toho v roce 2007 pouze 29 bytů.

Tab. 4.1.5 Dokončené byty podle vlastníka v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom podle vlastníka | | | | Z celku počet dokončených bytů s dotací MMR |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-------|-------------------------|---|
| | | fyzická osoba | družstvo | obec | ostatní právnické osoby | |
| 1998 ^{1) 2)} | 766 | . | . | . | . | . |
| 1999 | 788 | 415 | 3 | 232 | 138 | 15 |
| 2000 | 1 001 | 527 | 262 | 189 | 23 | 279 |
| 2001 | 869 | 507 | 78 | 145 | 139 | 162 |
| 2002 | 983 | 585 | 188 | 194 | 16 | 120 |
| 2003 | 1 143 | 516 | 339 | 234 | 54 | 490 |
| 2004 | 1 316 | 627 | 331 | 200 | 158 | 365 |
| 2005 | 1 133 | 539 | 213 | 218 | 163 | 358 |
| 2006 | 1 024 | 544 | 101 | 173 | 206 | 267 |
| 2007 | 1 198 | 639 | 85 | 243 | 231 | 29 |
| 1998 - 2002 ^{1) 2)} | 4 407 | 2 034 | 531 | 760 | 316 | 576 |
| 2003 - 2007 | 5 814 | 2 865 | 1 069 | 1 068 | 812 | 1 509 |
| 1998 - 2007 ^{1) 2)} | 10 221 | 4 899 | 1 600 | 1 828 | 1 128 | 2 085 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

²⁾ údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Výstavba rozhodující části bytů v rodinných domech dokončených v letech 1998 - 2007 v Libereckém kraji byla určena pro vlastní potřebu stavebníků. Pravděpodobně developerská výstavba bytů v rodinných domech tvořila pouze zanedbatelnou část této výstavby.

Forma výstavby bytů v bytových domech byla poněkud rozmanitější. Podle úhrnných údajů za období 1998 - 2007 byla nejčastější formou výstavby bytových domů tzv. ostatní výstavba, která vesměs dominovala i v jednotlivých letech zmíněného období. Pouze v letech 2000, 2001 a 2005 převládala družstevní výstavba, výstavba obecních bytů dominovala v roce 2007.

Tab. 4.1.6 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty ¹⁾ | | | | | | |
|-------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| | v rodinných domech | | | v bytových domech | | | |
| | celkem | z toho | | celkem | v tom | | |
| | | pro vlastní potřebu | pro prodej po dokončení stavby | | družstevní výstavba | výstavba obecních bytů | ostatní výstavba |
| 1998 | 316 | 294 | 22 | 272 | 4 | 109 | 159 |
| 1999 | 339 | 335 | 4 | 178 | - | 73 | 105 |
| 2000 | 401 | 392 | 9 | 324 | 166 | 56 | 102 |
| 2001 | 395 | 389 | 6 | 184 | 93 | 10 | 81 |
| 2002 | 421 | 412 | 9 | 276 | 6 | 46 | 224 |
| 2003 | 397 | 396 | 1 | 373 | 133 | 73 | 167 |
| 2004 | 499 | 499 | - | 548 | 34 | 145 | 369 |
| 2005 | 462 | 462 | - | 459 | 212 | 114 | 133 |
| 2006 | 460 | 411 | 49 | 421 | 80 | 166 | 175 |
| 2007 | 606 | 541 | 65 | 464 | 84 | 215 | 165 |
| 1998 - 2002 | 1 872 | 1 822 | 50 | 1 234 | 269 | 294 | 671 |
| 2003 - 2007 | 2 424 | 2 309 | 115 | 2 265 | 543 | 713 | 1 009 |
| 1998 - 2007 | 4 296 | 4 131 | 165 | 3 499 | 812 | 1 007 | 1 680 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Průměrný byt v rodinném domě měl v rámci sledovaného období (1998 - 2007) převážně 5 a více pokojů (39,4 % z celkového počtu dokončených bytů). Na rozdíl od toho průměrný byt v bytovém domě nejčastěji disponoval 2 pokoji (33,8 %). V současné době s ohledem na tzv. single životní styl mladé populace totiž roste zájem spíše o menší byty určené pro jednotlivce. Velikost nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům odpovídala nejčastěji 3 pokojovým bytům. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům byly v převážné většině dvoupokojové.

Tab. 4.1.7 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom s počtem pokojů (%) | | | | | |
|---|-----------------------|---------------------------|-----------------|------|------|------|----------|
| | | garsoniéra | 1 ¹⁾ | 2 | 3 | 4 | 5 a více |
| Rodinné domy | | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 1 872 | 0,5 | 1,0 | 5,2 | 19,7 | 32,1 | 41,4 |
| 2003 - 2007 | 2 424 | 0,8 | 1,3 | 4,2 | 17,3 | 38,4 | 37,9 |
| 1998 - 2007 | 4 296 | 0,7 | 1,2 | 4,7 | 18,4 | 35,7 | 39,4 |
| Bytové domy | | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 1 234 | 13,8 | 46,4 | 27,1 | 11,9 | 0,7 | 0,1 |
| 2003 - 2007 | 2 265 | 14,2 | 20,6 | 37,5 | 22,0 | 4,9 | 0,8 |
| 1998 - 2007 | 3 499 | 14,1 | 29,7 | 33,8 | 18,4 | 3,4 | 0,6 |
| Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům | | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 271 | 2,2 | 8,9 | 22,1 | 42,4 | 16,6 | 7,7 |
| 2003 - 2007 | 224 | 1,3 | 8,0 | 25,4 | 38,4 | 19,6 | 7,1 |
| 1998 - 2007 | 495 | 1,8 | 8,5 | 23,6 | 40,6 | 18,0 | 7,5 |
| Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům | | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 438 | 16,9 | 26,0 | 32,4 | 22,1 | 1,4 | 1,1 |
| 2003 - 2007 | 141 | 9,9 | 36,2 | 38,3 | 10,6 | 3,5 | 1,4 |
| 1998 - 2007 | 579 | 15,2 | 28,5 | 33,9 | 19,3 | 1,9 | 1,2 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvugarsoniér

Následující tabulka nabízí srovnání velikostních charakteristik a pořizovacích hodnot bytů dokončených v úhrnu let 1998 - 2007.

Tab. 4.1.8 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | Průměr na 1 byt | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|---|---|
| | | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota bytu (tis. Kč) | hodnota 1 m ² užitkové plochy (Kč) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) |
| Rodinné domy | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 1 872 | 152,5 | 97,3 | 2 394 | 15 698 | 24 616 |
| 2003 - 2007 | 2 424 | 141,7 | 97,3 | 2 627 | 18 541 | 26 999 |
| 1998 - 2007 | 4 296 | 146,4 | 97,3 | 2 526 | 17 250 | 25 961 |
| Bytové domy | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 1 234 | 55,0 | 36,3 | 1 182 | 21 480 | 32 518 |
| 2003 - 2007 | 2 265 | 58,1 | 41,0 | 1 470 | 25 291 | 35 855 |
| 1998 - 2007 | 3 499 | 57,0 | 39,4 | 1 368 | 23 994 | 34 768 |
| Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 271 | 94,1 | 63,3 | 821 | 8 724 | 12 959 |
| 2003 - 2007 | 224 | 101,2 | 68,5 | 902 | 8 915 | 13 165 |
| 1998 - 2007 | 495 | 97,3 | 65,7 | 858 | 8 814 | 13 056 |
| Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům | | | | | | |
| 1998 - 2002 | 438 | 59,6 | 40,6 | 714 | 11 984 | 17 573 |
| 2003 - 2007 | 141 | 76,3 | 46,3 | 790 | 10 353 | 17 054 |
| 1998 - 2007 | 579 | 63,6 | 42,0 | 732 | 11 508 | 17 434 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Většina nosných zdí nových bytů dokončených v posledních deseti letech byla postavena klasickým zděným způsobem. Tento dlouhodobý trend však pravděpodobně bude pokračovat i nadále, většina stavebníků totiž upřednostňuje delší životnost stavby konstruované z cihel a tvárnic. Svě zastoupení však mají montované (panelové) domy. Méně často, ale oproti roku 1998 častěji, se staví také domy dřevěné, což je způsobeno rozšiřující se nabídkou stavebních firem.

Z hlediska způsobu odkanalizování domu převažují domy připojené na kanalizační síť. V posledních letech nabývá na významu vlastní domovní čistička odpadních vod a množství domů má také napojení domovního odpadu na žumpu.

Tab. 4.1.9 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom podle konstrukce budovy | | | | v tom podle připojení na odpad | | | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|---------|------|--------------------------------|-------|--------------------------------|-------------------------|
| | | zděná | montovaná (panely) | dřevěná | jiná | připojení na kanalizační síť | žumpa | vlastní čistička odpadních vod | ostatní a bez připojení |
| 1998 ¹⁾ | 766 | 626 | 84 | 5 | 51 | 609 | 157 | - | - |
| 1999 | 788 | 554 | 170 | 41 | 23 | 600 | 188 | - | - |
| 2000 | 1 001 | 822 | 144 | 7 | 28 | 705 | 133 | 163 | - |
| 2001 | 869 | 759 | 44 | 9 | 57 | 591 | 130 | 148 | - |
| 2002 | 983 | 664 | 245 | 5 | 69 | 699 | 137 | 147 | - |
| 2003 | 1 143 | 880 | 216 | 10 | 37 | 818 | 136 | 189 | - |
| 2004 | 1 316 | 941 | 199 | 25 | 151 | 924 | 167 | 225 | - |
| 2005 | 1 133 | 838 | 219 | 21 | 55 | 803 | 124 | 206 | - |
| 2006 | 1 024 | 671 | 260 | 19 | 74 | 737 | 131 | 156 | - |
| 2007 | 1 198 | 1 009 | 80 | 35 | 74 | 856 | 130 | 211 | 1 |
| 1998 - 2002 ¹⁾ | 4 407 | 3 425 | 687 | 67 | 228 | 3 204 | 745 | 458 | - |
| 2003 - 2007 | 5 814 | 4 339 | 974 | 110 | 391 | 4 138 | 688 | 987 | 1 |
| 1998 - 2007 ¹⁾ | 10 221 | 7 764 | 1 661 | 177 | 619 | 7 342 | 1 433 | 1 445 | 1 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Technická vybavenost všech dokončených bytů i bytů v rodinných domech vykazuje rostoucí počet bytů napojených na plynovodní síť. Stále je zde však velmi vysoký podíl bytů bez přívodu plynu. Pro většinu majitelů především rodinných domů je totiž napojení na plyn nedosažitelné, ať již z důvodu vysokých cen

této energie nebo neexistence plynovodní přípojky v regionu (tj. v regionu, kde je rodinný dům situován dosud plyn zaveden není nebo se o jeho zavedení vůbec neuvažuje).

Hlavním způsobem vytápění v bytech a zejména pak v rodinných domech je centrální domovní vytápění (kotel v budově). Druhou pozici v případě rodinných domů zaujímá lokální vytápění.

Tab. 4.1.10 Dokončené byty podle technického vybavení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Dokončené byty celkem | v tom podle připojení na plyn | | | | z celku podle způsobu vytápění | | | | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------|-------------------|--|
| | | plynovodní síť | zásobník plynu | | bez přívodu plynu | centrální domovní | centrální dálkové | lokální | jiné a bez topení | |
| | | | pro budovu | pro obec s lokální rozvodnou sítí | | | | | | |
| | | Celkem | | | | | | | | |
| 1998 ¹⁾ | 766 | 461 | 21 | - | 284 | 483 | 113 | 159 | 11 | |
| 1999 | 788 | 417 | 25 | - | 346 | 442 | 151 | 146 | 49 | |
| 2000 | 1 001 | 532 | 23 | 26 | 420 | 617 | 252 | 122 | 10 | |
| 2001 | 869 | 482 | 14 | 7 | 366 | 562 | 134 | 152 | 21 | |
| 2002 | 983 | 627 | 6 | - | 350 | 660 | 223 | 85 | 15 | |
| 2003 | 1 143 | 731 | 7 | 1 | 404 | 743 | 319 | 68 | 13 | |
| 2004 | 1 316 | 710 | 5 | 2 | 599 | 875 | 230 | 152 | 59 | |
| 2005 | 1 133 | 508 | 12 | 4 | 609 | 747 | 260 | 111 | 15 | |
| 2006 | 1 024 | 559 | 5 | 9 | 451 | 729 | 166 | 114 | 15 | |
| 2007 | 1 198 | 591 | 4 | 162 | 441 | 784 | 275 | 93 | 46 | |
| 1998 - 2002 ¹⁾ | 4 407 | 2 519 | 89 | 33 | 1 766 | 2 764 | 873 | 664 | 106 | |
| 2003 - 2007 | 5 814 | 3 099 | 33 | 178 | 2 504 | 3 878 | 1 250 | 538 | 148 | |
| 1998 - 2007 ¹⁾ | 10 221 | 5 618 | 122 | 211 | 4 270 | 6 642 | 2 123 | 1 202 | 254 | |
| | | z toho v rodinných domech | | | | | | | | |
| 1998 | 316 | 162 | 19 | - | 135 | 277 | 2 | 28 | 9 | |
| 1999 | 339 | 158 | 20 | - | 161 | 300 | - | 31 | 8 | |
| 2000 | 401 | 199 | 20 | 16 | 166 | 358 | - | 34 | 9 | |
| 2001 | 395 | 219 | 12 | 6 | 158 | 346 | - | 36 | 13 | |
| 2002 | 421 | 247 | 6 | - | 168 | 384 | - | 26 | 11 | |
| 2003 | 397 | 222 | 2 | 1 | 172 | 359 | - | 27 | 11 | |
| 2004 | 499 | 246 | 5 | - | 248 | 441 | 4 | 49 | 5 | |
| 2005 | 462 | 232 | 7 | 4 | 219 | 411 | - | 38 | 13 | |
| 2006 | 460 | 224 | 5 | 5 | 226 | 403 | 1 | 42 | 14 | |
| 2007 | 606 | 287 | 4 | 13 | 302 | 547 | - | 44 | 15 | |
| 1998 - 2002 | 1 872 | 985 | 77 | 22 | 788 | 1 665 | 2 | 155 | 50 | |
| 2003 - 2007 | 2 424 | 1 211 | 23 | 23 | 1 167 | 2 161 | 5 | 200 | 58 | |
| 1998 - 2007 | 4 296 | 2 196 | 100 | 45 | 1 955 | 3 826 | 7 | 355 | 108 | |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Téměř nepřetržitě rostla hodnota dokončených bytů v letech 1998 - 2007 pouze v případě rodinných domů. Mezi roky 1998 a 2007 se jejich cena navýšila dokonce více než dvojnásobně. Cenový nárůst v případě bytů v bytových domech byl také velmi výrazný, tj. téměř trojnásobný, ale jejich hodnota v průběhu let kolísala. Naopak hodnota nově získaných bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným i bytovým domům zaznamenala od roku 1998 pokles, a to o 1,7 % u rodinných domů, u bytových domů byl však tento pokles téměř 65%.

Rychlost dokončované výstavby je měřítkem její efektivnosti, tj. pokud se bytová výstavba prodlužuje, zvyšuje se jednoznačně investiční zatížení stavebníka. Průměrná doba nutná k dokončení bytů v rodinných domech se nejčastěji pohybovala v rozmezí 13 - 24 měsíců. I výstavba bytových domů trvala převážně 13 - 24 měsíců, v posledním sledovaném roce 2007 se však výrazně prodloužila, a to na 37 - 48 měsíců.

Tab. 4.1.11 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Hodnota dokončených bytů celkem | v tom | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|---------------------|---|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionicích | v nebytových domech | stavebními úpravami nebytových prostorů |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | |
| 1998 ¹⁾ | 1 163 933 | 783 479 | 279 524 | 38 018 | 62 912 | . | . | . |
| 1999 | 1 184 638 | 807 627 | 178 700 | 38 674 | 92 814 | - | 19 066 | 47 757 |
| 2000 | 1 641 257 | 939 373 | 464 000 | 39 557 | 72 235 | 49 379 | 30 705 | 46 008 |
| 2001 | 1 391 439 | 958 373 | 209 000 | 52 146 | 58 783 | - | 40 842 | 72 295 |
| 2002 | 1 557 839 | 993 342 | 327 000 | 54 070 | 26 011 | 95 911 | 14 205 | 47 300 |
| 2003 | 1 700 915 | 999 911 | 405 000 | 46 559 | 15 400 | 124 030 | 76 845 | 33 170 |
| 2004 | 2 302 168 | 1 232 358 | 842 980 | 50 132 | 12 462 | 86 000 | 50 586 | 27 650 |
| 2005 | 2 037 354 | 1 223 787 | 650 763 | 34 625 | 25 232 | 39 700 | 11 336 | 51 911 |
| 2006 | 1 955 561 | 1 225 605 | 601 400 | 33 370 | 36 080 | - | 25 100 | 34 006 |
| 2007 | 2 657 179 | 1 685 879 | 828 860 | 37 370 | 22 170 | - | 34 850 | 48 050 |
| 1998 - 2002 ¹⁾ | 6 939 106 | 4 482 194 | 1 458 224 | 222 465 | 312 755 | 145 290 | 104 818 | 213 360 |
| 2003 - 2007 | 10 653 177 | 6 367 540 | 3 329 003 | 202 056 | 111 344 | 249 730 | 198 717 | 194 787 |
| 1998 - 2007 ¹⁾ | 17 592 283 | 10 849 734 | 4 787 227 | 424 521 | 424 099 | 395 020 | 303 535 | 408 147 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionicích, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Tab. 4.1.12 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| Doba výstavby (měsíce) | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Rodinné domy | | | | | | | | | | |
| Dokončené byty celkem | 316 | 339 | 401 | 395 | 421 | 397 | 499 | 462 | 460 | 606 |
| v tom: | | | | | | | | | | |
| do 12 | 37 | 23 | 19 | 32 | 38 | 32 | 48 | 44 | 33 | 65 |
| 13 - 24 | 98 | 97 | 86 | 91 | 118 | 116 | 154 | 152 | 131 | 186 |
| 25 - 36 | 48 | 63 | 101 | 69 | 73 | 65 | 72 | 91 | 149 | 157 |
| 37 - 48 | 30 | 32 | 48 | 67 | 81 | 46 | 48 | 47 | 54 | 77 |
| 49 - 60 | 7 | 24 | 11 | 31 | 33 | 32 | 38 | 30 | 25 | 36 |
| 61 a více | 96 | 100 | 136 | 105 | 78 | 106 | 139 | 98 | 68 | 85 |
| Bytové domy | | | | | | | | | | |
| Dokončené byty celkem | 272 | 178 | 324 | 184 | 276 | 373 | 548 | 459 | 421 | 464 |
| v tom: | | | | | | | | | | |
| do 12 | 38 | 13 | 50 | 22 | 17 | 15 | - | - | - | 30 |
| 13 - 24 | 218 | 30 | 162 | 88 | 99 | 77 | 182 | 335 | 239 | 111 |
| 25 - 36 | - | 72 | 102 | 74 | 78 | 174 | 93 | 76 | 115 | 56 |
| 37 - 48 | 12 | - | 10 | - | 61 | 74 | 115 | 44 | 37 | 148 |
| 49 - 60 | - | - | - | - | 10 | 4 | 32 | - | 30 | 80 |
| 61 a více | 4 | 63 | - | - | 11 | 29 | 126 | 4 | - | 39 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

5. Rozmístění dokončené bytové výstavby

(podle územní struktury k 1. 1. 2007)

V této části publikace zaměříme svou pozornost na rozmístění bytové výstavby v rámci Libereckého kraje. Současně se budeme snažit najít příčiny vysoké a naopak také nízké (popř. nulové) úrovně bytové výstavby v konkrétních regionech kraje počínaje jednotlivými správními obvody až po samotné obce.

V souvislosti s rozmístěním bytové výstavby vstupuje do hodnocení celá řada faktorů a jevů, které determinují konkrétní příčiny. Jedná se o vzájemně působící faktory z oblasti demografie, sociální a ekonomické oblasti, ale také z oblasti životního prostředí. Zatímco v některých regionech jsou příčiny vysoké nebo nízké bytové výstavby naprosto zřetelné, v rámci jiných území je není možné přesně identifikovat, a to především z důvodu nedostatku relevantních statistických informací.

Na úvod připomeňme, že v Libereckém kraji bylo v letech 1998 - 2007 dokončeno celkem 10 221 bytů, z toho 4 296 bytů stavebníci dokončili v rodinných domech.

Podíl okresů na dokončených bytech v letech 1998 - 2007 byl následující:

Byty celkem:

1. okres Liberec = 41,1 %
2. okres Semily = 22,8 %
3. okres Jablonec n. N. = 22,3 %
4. okres Česká Lípa = 13,8 %

Byty v rodinných domech:

1. okres Liberec = 41,9 %
2. okres Semily = 21,3 %
3. okres Jablonec n. N. = 19,5 %
4. okres Česká Lípa = 17,3 %

5.1. Rozmístění dokončené bytové výstavby v rámci správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)

Na celkovém počtu bytů dokončených v Libereckém kraji během let 1998 - 2007 se největší měrou podílel správní obvod Liberec (3 801 bytů), Jablonec nad Nisou (1 244 bytů) a Tanvald (1 083 bytů). Nejméně bytů pak bylo dokončeno ve správním obvodu Frýdlant (243 bytů), Železný Brod (310 bytů) a Nový Bor (422 bytů).

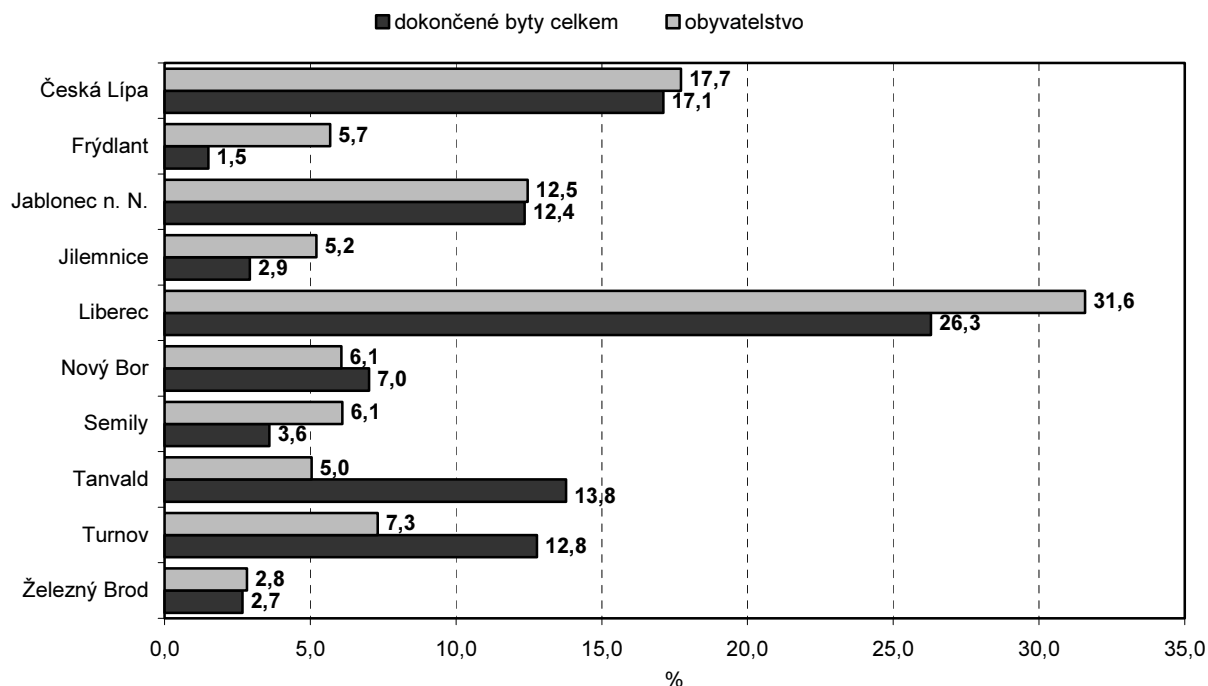
Tab. 5.1.1 Dokončené byty celkem podle SO ORP v letech 1998 - 2007

| | Dokončené byty celkem v roce | | | | | | | | | | Období 1998 - 2007 | |
|--------------------|------------------------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | celkem | podíl na kraji (%) |
| Kraj celkem | 766 | 788 | 1 001 | 869 | 983 | 1 143 | 1 316 | 1 133 | 1 024 | 1 198 | 10 221 | 100,0 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 55 | 140 | 88 | 56 | 90 | 108 | 111 | 74 | 62 | 205 | 989 | 9,7 |
| Frýdlant | 27 | 6 | 6 | 74 | 32 | 24 | 20 | 13 | 23 | 18 | 243 | 2,4 |
| Jablonec nad Nisou | 114 | 51 | 112 | 73 | 70 | 300 | 133 | 171 | 72 | 148 | 1 244 | 12,2 |
| Jilemnice | 53 | 26 | 75 | 53 | 66 | 96 | 33 | 118 | 114 | 35 | 669 | 6,5 |
| Liberec | 221 | 306 | 442 | 339 | 475 | 358 | 548 | 391 | 406 | 315 | 3 801 | 37,2 |
| Nový Bor | 23 | 23 | 38 | 32 | 26 | 40 | 42 | 55 | 59 | 84 | 422 | 4,1 |
| Semily | 25 | 38 | 36 | 44 | 42 | 68 | 112 | 67 | 22 | 43 | 497 | 4,9 |
| Tanvald | 106 | 88 | 112 | 93 | 108 | 46 | 77 | 121 | 167 | 165 | 1 083 | 10,6 |
| Turnov | 93 | 92 | 50 | 78 | 55 | 73 | 187 | 107 | 75 | 153 | 963 | 9,4 |
| Železný Brod | 49 | 18 | 42 | 27 | 19 | 30 | 53 | 16 | 24 | 32 | 310 | 3,0 |

Nepřekvapivé umístění správního obvodu Liberec ovlivnilo především město Liberec, ve kterém se v uvedeném období dokončilo celkem 2 751 bytů, tedy více než 72 % všech dokončených bytů v tomto obvodu. Obdobně tomu bylo také v případě správního obvodu Jablonec nad Nisou, když bylo absolutně nejvíce bytů dokončeno v samotném městě Jablonec nad Nisou (795 bytů) a dále pak ve městě Rychnov u Jablonce nad Nisou (253 bytů). Správní obvod Tanvald získal zejména zásluhou města Harrachova, ve kterém bylo v letech 1998 - 2007 dokončeno 449 bytů, obce Velké Hamry s 176 dokončenými byty a města Tanvald, kde bylo dokončeno 119 bytů.

Nízký počet dokončených bytů ve frýdlantském správním obvodu je možné přičíst na vrub místní nepříznivé socioekonomické situaci, kterou ovlivňuje především vysoká úroveň nezaměstnanosti způsobená někdejší restrukturalizací lokálního průmyslového prostředí, jejíž důsledky dosud ovlivňují zdejší pracovní trh.

Graf 14 Podíl jednotlivých SO ORP na celkovém počtu dokončených bytů a počtu obyvatel v Libereckém kraji v roce 2007



Zajímavou informací o bytové výstavbě nabízí srovnání podílu jednotlivých správních obvodů obcí s rozšířenou působností na celkové dokončené výstavbě v kraji v kontextu s jejich podílem na počtu obyvatel. V uvedeném srovnání zřetelně vystupují obvody Turnov a Tanvald. Zatímco v těchto obvodech trvale žije 7,3 % a 5,0 % obyvatel kraje, místní bytová výstavba tvoří téměř 13 - 14 % celkové výstavby v kraji. Naopak správní obvod Frýdlant i přes 5,7% podíl na počtu obyvatel na celkové výstavbě v kraji participuje pouze 1,5 %.

Pokud se zaměříme na strukturu bytové výstavby, převažovala ve většině správních obvodů výstavba rodinných domů. Výjimkou byly v prvních pěti letech sledovaného období, tj. 1998 - 2002, obvody Liberec a Tanvald, ke kterým se v úhrnu období 2003 - 2007 připojily také obvody Jablonec nad Nisou a Jilemnice. V těchto správních obvodech převažovala výstavba bytových domů.

Tab. 5.1.2 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 ¹⁾ | | | | | 2003 - 2007 | | | | |
|--------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|--|------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--|------------|
| | dokončené byty celkem | z toho (%) | | | | dokončené byty celkem | z toho (%) | | | |
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | |
| | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | |
| Kraj celkem | 4 407 | 42,5 | 28,0 | 6,1 | 9,9 | 5 814 | 41,7 | 39,0 | 3,9 | 2,4 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 429 | 47,6 | 17,7 | 7,0 | 6,5 | 560 | 48,9 | 28,8 | 4,3 | 2,5 |
| Frýdlant | 145 | 24,8 | - | 12,4 | 22,8 | 98 | 64,3 | - | 16,3 | 11,2 |
| Jablonec n. N. | 420 | 41,2 | 37,9 | 1,9 | 9,0 | 824 | 30,8 | 44,2 | 2,3 | 2,4 |
| Jilemnice | 273 | 53,5 | 20,5 | 15,0 | 1,8 | 396 | 37,1 | 41,4 | 6,3 | 9,1 |
| Liberec | 1 783 | 41,1 | 45,0 | 2,5 | 4,5 | 2 018 | 44,3 | 48,9 | 1,7 | 0,8 |
| Nový Bor | 142 | 71,8 | - | 7,0 | 14,1 | 280 | 58,9 | 15,0 | 3,6 | 3,6 |
| Semily | 185 | 68,6 | - | 10,3 | 15,7 | 312 | 37,5 | 25,0 | 4,8 | 1,0 |
| Tanvald | 507 | 15,4 | 24,3 | 8,3 | 16,2 | 576 | 22,7 | 55,2 | 4,2 | 2,8 |
| Turnov | 368 | 56,5 | 3,8 | 11,4 | 23,4 | 595 | 48,9 | 22,0 | 7,4 | 2,4 |
| Železný Brod | 155 | 41,9 | 2,6 | 11,0 | 23,2 | 155 | 57,4 | 13,5 | 7,7 | - |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Největší zastoupení nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům zaznamenaly v letech 1998 - 2002 stavební úřady ze správního obvodu Jilemnice a v letech 2003 - 2007 z obvodu Frýdlant. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům tvořily největší část bytové výstavby ve správních obvodech Turnov, Železný Brod a Frýdlant. Jednoznačně je však možné konstatovat, že tento typ výstavby byl častější v první části sledovaného období, zatímco v následujícím období docházelo k určitému útlumu takto získávaného bydlení.

Tab. 5.1.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007*)

| | 1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾ | | | | | 2003 - 2007 (roční průměr) | | | | |
|--------------------|--|--------------------|-------------------|--|-------------|----------------------------|--------------------|-------------------|--|-------------|
| | dokončené byty celkem | z toho | | | | dokončené byty celkem | z toho | | | |
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | |
| | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | |
| Kraj celkem | 2,06 | 0,87 | 0,58 | 0,13 | 0,20 | 2,71 | 1,13 | 1,06 | 0,10 | 0,07 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 1,13 | 0,54 | 0,20 | 0,08 | 0,07 | 1,46 | 0,72 | 0,42 | 0,06 | 0,04 |
| Frýdlant | 1,20 | 0,30 | - | 0,15 | 0,27 | 0,80 | 0,52 | - | 0,13 | 0,09 |
| Jablonec nad Nisou | 1,58 | 0,65 | 0,60 | 0,03 | 0,14 | 3,10 | 0,95 | 1,37 | 0,07 | 0,08 |
| Jilemnice | 2,36 | 1,26 | 0,48 | 0,36 | 0,04 | 3,47 | 1,29 | 1,44 | 0,22 | 0,32 |
| Liberec | 2,66 | 1,09 | 1,20 | 0,07 | 0,12 | 3,01 | 1,33 | 1,47 | 0,05 | 0,03 |
| Nový Bor | 1,09 | 0,79 | - | 0,08 | 0,15 | 2,15 | 1,27 | 0,32 | 0,08 | 0,08 |
| Semily | 1,37 | 0,94 | - | 0,14 | 0,22 | 2,35 | 0,88 | 0,59 | 0,11 | 0,02 |
| Tanvald | 4,60 | 0,71 | 1,12 | 0,38 | 0,74 | 5,27 | 1,20 | 2,91 | 0,22 | 0,15 |
| Turnov | 2,39 | 1,35 | 0,09 | 0,27 | 0,56 | 3,81 | 1,86 | 0,84 | 0,28 | 0,09 |
| Železný Brod | 2,58 | 1,08 | 0,07 | 0,28 | 0,60 | 2,57 | 1,48 | 0,35 | 0,20 | - |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnutы dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

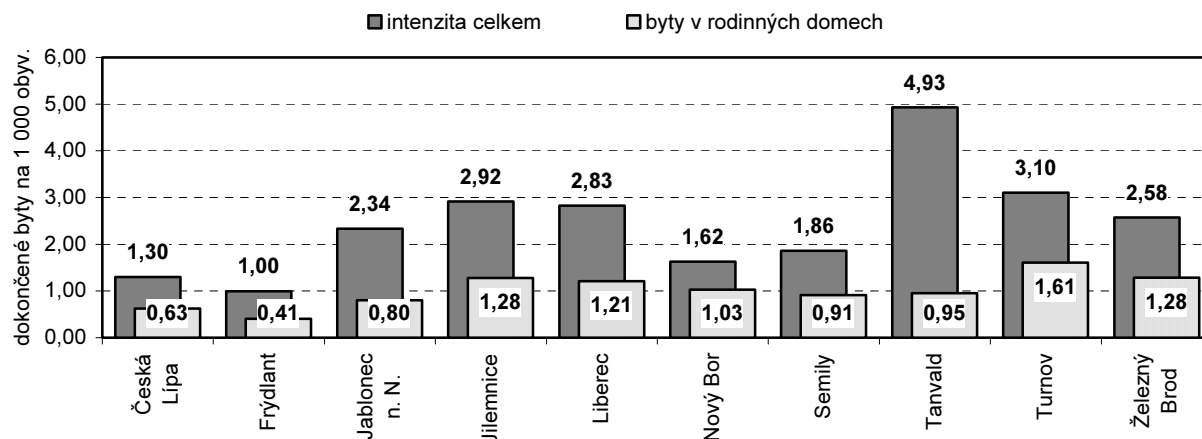
Z hlediska poměrového ukazatele intenzity bytové výstavby vychází v rámci objemu celkové dokončené bytové výstavby nejlépe po obě sledovaná období správní obvod Tanvald, kde bylo na 1 000 obyvatel dokončeno 4,60 (1998 - 2002) a 5,27 (2003 - 2007) nových bytů. Na druhé straně nejhorší výsledek byl z pohledu tohoto ukazatele zaznamenán v letech 1998 - 2002 ve správním obvodu Nový Bor (1,09 ‰ nových bytů) a v letech 2003 - 2007 ve správním obvodu Frýdlant (0,80 ‰ nových bytů).

Výstavba bytů v rodinných domech byla v rámci obou pětiletých období nejintenzivnější ve správním obvodu Turnov (1,35 a 1,86 nových bytů na 1 000 obyvatel), zatímco byty v bytových domech byly dokončovány hlavně na území správního obvodu Liberec (1998 - 2002) a Tanvald (2003 - 2007).

Shrnutí informací o objemu dokončené bytové výstavby ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v úhrnu za období 1998 - 2007

- absolutně nejvíce bytů celkem bylo v letech 1998 - 2007 dokončeno ve správním obvodu Liberec (3 801 bytů), nejméně ve správním obvodu Frýdlant (243 bytů),
- intenzita celkové bytové výstavby v úhrnu let 1998 - 2007 však dosahovala nejvyšší hodnoty ve správním obvodu Tanvald (4,93 ‰), a to především zásluhou bytů v bytových domech (2,01 ‰) a města Harrachova; nejnižší pak ve správním obvodu Frýdlant (1,00 ‰),
- výstavbě rodinných domů se z hlediska intenzity nejvíce dařilo ve správním obvodu Turnov (1,61 ‰).

Graf 15 Intenzita bytové výstavby podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností v Libereckém kraji za období 1998 - 2007



Charakteristiky dokončených bytů

Vlastníky většiny dokončených nemovitostí jsou téměř ve všech správních obvodech fyzické osoby. Výjimkou byl správní obvod Frýdlant, kde v letech 1998 - 2002 vlastnily větší část dokončených bytů obce a v letech 2003 - 2007 správní obvod Jablonec nad Nisou, ve kterém převažovalo družstevní vlastnictví bytů.

Je však nutné připomenout, že ve 4 správních obvodech dominovalo vlastnictví právnických osob (družstva, obce, ostatní právnické osoby) nad osobním vlastnictvím. V období 1998 - 2002 se jednalo o správní obvody Frýdlant, Jablonec nad Nisou, Liberec a Tanvald, v následujícím období pak o obvody Jablonec nad Nisou, Liberec, Semily a Tanvald.

Tab. 5.1.4 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 ¹⁾ | | | | | 2003 - 2007 | | | | |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------|------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| | dokončené byty celkem | v tom podle vlastníka ²⁾ | | | | dokončené byty celkem | v tom podle vlastníka | | | |
| | | fyzická osoba | družstvo | obec | ostatní právnické osoby | | fyzická osoba | družstvo | obec | ostatní právnické osoby |
| Kraj celkem | 4 407 | 2 034 | 531 | 760 | 316 | 5 814 | 2 865 | 1 069 | 1 068 | 812 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 429 | 218 | - | 156 | - | 560 | 320 | - | 235 | 5 |
| Frýdlant | 145 | 52 | - | 65 | 1 | 98 | 82 | - | 11 | 5 |
| Jablonec nad Nisou | 420 | 150 | 49 | 51 | 56 | 824 | 313 | 398 | 30 | 83 |
| Jilemnice | 273 | 184 | 6 | 25 | 5 | 396 | 208 | - | 61 | 127 |
| Liberec | 1 783 | 692 | 476 | 208 | 186 | 2 018 | 896 | 567 | 266 | 289 |
| Nový Bor | 142 | 95 | - | 23 | 1 | 280 | 225 | 1 | 53 | 1 |
| Semily | 185 | 126 | - | 32 | 2 | 312 | 153 | 35 | 123 | 1 |
| Tanvald | 507 | 192 | - | 146 | 63 | 576 | 218 | 32 | 125 | 201 |
| Turnov | 368 | 241 | - | 34 | - | 595 | 355 | 36 | 118 | 86 |
| Železný Brod | 155 | 84 | - | 20 | 2 | 155 | 95 | - | 46 | 14 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

²⁾ úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

V této části kapitoly 5. budeme hodnotit velikostní charakteristiky jednotlivých druhů budov ve správních obvodech ORP, resp. charakteristiku dokončených rodinných a bytových domů.

První fáze realizace výstavby rodinného i bytového domu zahrnuje koupi příslušného stavebního pozemku. Velikost stavebních pozemků připadajících na 1 **rodinný dům** se v jednotlivých správních obvodech pohybovala mezi 639,3 m² (SO ORP Semily v období 1998 - 2002) a 1 842, 5 m² (SO ORP Turnov v období 2003 - 2007).

Tab. 5.1.5 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | |
|--------------------|---|---|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|---|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | průměr na 1 rodinný dům | | | | | | průměr na 1 rodinný dům | | | | | |
| | plocha stavebního pozemku (m ²) | zastavěná plocha domu (m ²) | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) | plocha stavebního pozemku (m ²) | zastavěná plocha domu (m ²) | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) |
| Kraj celkem | 1 083,8 | 138,2 | 1,08 | 164,4 | 104,8 | 24 616 | 1 346,9 | 129,7 | 1,05 | 149,2 | 102,5 | 26 999 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 959,0 | 143,8 | 1,04 | 158,5 | 100,4 | 22 800 | 1 131,6 | 132,1 | 1,03 | 136,5 | 96,1 | 23 933 |
| Frydlant | 1 742,8 | 139,1 | 1,09 | 153,0 | 100,4 | 18 039 | 1 365,4 | 120,0 | 1,00 | 136,6 | 90,8 | 20 180 |
| Jablonec n. Nisou | 1 059,7 | 131,6 | 1,06 | 149,2 | 107,3 | 27 666 | 1 128,2 | 128,5 | 1,08 | 146,4 | 107,6 | 32 173 |
| Jilemnice | 738,8 | 132,9 | 1,14 | 161,9 | 100,1 | 20 122 | 1 529,6 | 129,7 | 1,07 | 152,3 | 103,6 | 23 025 |
| Liberec | 1 141,8 | 141,8 | 1,07 | 170,7 | 110,1 | 25 793 | 1 210,4 | 127,4 | 1,05 | 144,6 | 99,4 | 29 422 |
| Nový Bor | 1 198,5 | 130,2 | 1,07 | 158,5 | 99,8 | 21 679 | 1 656,8 | 138,0 | 1,05 | 160,0 | 112,7 | 22 788 |
| Semily | 639,3 | 141,4 | 1,07 | 185,9 | 100,1 | 25 382 | 1 243,8 | 121,6 | 1,00 | 142,3 | 88,7 | 30 496 |
| Tanvald | 1 177,5 | 133,6 | 1,15 | 168,6 | 114,0 | 24 931 | 1 549,8 | 132,6 | 1,17 | 160,5 | 109,6 | 26 906 |
| Turnov | 1 274,3 | 135,7 | 1,10 | 162,5 | 97,7 | 23 424 | 1 842,5 | 138,1 | 1,05 | 173,6 | 116,0 | 22 490 |
| Železný Brod | 1 258,6 | 127,8 | 1,07 | 132,0 | 94,7 | 26 572 | 1 366,6 | 121,5 | 1,02 | 142,7 | 92,3 | 29 852 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Největší stavební parcely pro výstavbu rodinných domů v letech 1998 - 2002 nakupovali stavebníci ze správního obvodu Frýdlant (1 742,8 m²). Naopak nejmenší pozemky měli k dispozici v obvodu Semily (639,3 m²). V následujícím období se však situace co do velikosti stavebních parcel výrazně zlepšila, a to prakticky ve všech správních obvodech (výjimkou byl pouze obvod Frýdlant, ve kterém se jejich výměra oproti průměru za období 1998 - 2002 snížila na 1 365,4 m²). V letech 2003 - 2007 se tak průměrná velikost stavebních parcel pohybovala nad 1 100 m². Největší, dokonce dvojnásobný, nárůst zaznamenaly stavební parcely ve správním obvodu Jilemnice.

Odlišně se však mezi pětiletými intervaly vyvíjela velikost zastavěné plochy rodinných domů. Na rozdíl od výměry stavebních pozemků se zastavěná plocha snižovala. Opět zde však existovaly dvě výjimky, a to správní obvod Nový Bor a Turnov. V návaznosti na snižování zastavěné plochy se vyvíjela také průměrná velikost obytné a užitkové plochy dokončených bytů v rodinných domech.

S růstem cen energií a materiálů, rostoucí inflací, daně z přidané hodnoty (z 5 na 9 % viz. kapitola 3.) a dalších ekonomických charakteristik rostla i hodnota 1 m² obytné plochy bytů. Pouze ve správním obvodu Turnov se tato hodnota mezi sledovanými obdobími o 4 % snížila.

Tab. 5.1.6 Velikostní charakteristiky dokončených rodinných domů podle SO ORP Libereckého kraje v období 1998 - 2002 a 2003 - 2007 (průměr na 1 rodinný dům)

| | 1998 - 2002 | | | | 2003 - 2007 | | | |
|---|----------------|---------|--------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| | největší | | nejmenší | | největší | | nejmenší | |
| | SO ORP | hodnota | SO ORP | hodnota | SO ORP | hodnota | SO ORP | hodnota |
| Stavební pozemek (m ²) | Frydlant | 1 742,8 | Semily | 639,3 | Turnov | 1 842,5 | Jablonec n. N. | 1 128,2 |
| Zastavěná plocha (m ²) | Česká Lípa | 143,8 | Železný Brod | 127,8 | Turnov | 138,1 | Frydlant | 120,0 |
| Užitková plocha (m ²) | Liberec | 170,7 | Železný Brod | 132,0 | Turnov | 173,6 | Česká Lípa | 136,5 |
| Obytná plocha (m ²) | Tanvald | 114,0 | Železný Brod | 94,7 | Turnov | 116,0 | Semily | 88,7 |
| Hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) | Jablonec n. N. | 27 666 | Frydlant | 18 039 | Jablonec n. N. | 32 173 | Frydlant | 20 180 |

V úhrnu období 1998 - 2002 nebyl žádný **bytový dům** dokončen ve 3 správních obvodech kraje - SO ORP Frýdlant, Nový Bor a Semily. Za celé sledované období pak žádný nový bytový dům nepostavili pouze ve správním obvodu Frýdlant. Obecně však bylo více bytových domů dokončeno ve druhé části sledovaného období.

Velikost stavebních parcel určených k výstavbě bytových domů vykazovala v porovnání dvou pětiletých období pokles ve 4 správních obvodech. Zbývající obvody, tj. Jilemnice, Tanvald a Turnov zaznamenaly naopak zvýšení průměrné stavební plochy připadající na 1 bytový dům, v případě SO ORP Jilemnice a Turnov dokonce více než dvojnásobný.

Tab. 5.1.7 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | |
|--------------------|---|---------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|---------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | průměr na 1 bytový dům | | | | | | průměr na 1 bytový dům | | | | | |
| | plocha stavebního pozemku (m ²) | počet podlaží | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) | plocha stavebního pozemku (m ²) | počet podlaží | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) |
| Kraj celkem | 1 431,4 | 4,9 | 20,6 | 1 131,5 | 747,4 | 32 518 | 801,6 | 4,6 | 18,7 | 1 087,8 | 767,3 | 35 855 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 3 616,3 | 4,3 | 25,3 | 1 293,7 | 672,3 | 29 485 | 433,4 | 3,8 | 12,4 | 736,2 | 633,3 | 33 348 |
| Frýdlant | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Jablonec n. N. | 1 141,1 | 4,6 | 22,7 | 1 156,7 | 748,6 | 30 007 | 578,4 | 4,6 | 19,2 | 1 216,1 | 848,8 | 25 136 |
| Jilemnice | 947,0 | 3,3 | 9,3 | 616,0 | 447,5 | 25 339 | 2 412,3 | 5,8 | 41,0 | 1 830,3 | 1 647,8 | 23 062 |
| Liberec | 1 591,7 | 5,5 | 24,3 | 1 301,6 | 871,7 | 34 971 | 677,8 | 4,6 | 18,3 | 1 097,7 | 718,9 | 46 527 |
| Nový Bor | - | - | - | - | - | - | 1 242,7 | 5,0 | 14,0 | 793,0 | 618,0 | 23 387 |
| Semily | - | - | - | - | - | - | 793,8 | 4,0 | 13,0 | 660,0 | 486,0 | 25 377 |
| Tanvald | 857,9 | 4,8 | 13,7 | 903,4 | 610,1 | 23 216 | 1 105,0 | 5,1 | 22,7 | 1 252,9 | 895,0 | 31 716 |
| Turnov | 592,0 | 5,0 | 14,0 | 825,0 | 436,0 | 68 807 | 1 580,2 | 5,0 | 21,8 | 1 222,2 | 808,3 | 28 041 |
| Železný Brod | 528,0 | 3,0 | 4,0 | 304,0 | 208,0 | 48 077 | 341,0 | 3,5 | 10,5 | 572,0 | 460,0 | 43 457 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Vertikální velikost bytových domů je v přímé souvislosti s počtem v něm umístěných bytů a příslušným způsobem se mění také užitková a obytná plocha. Ze srovnání dvou časových období vyplývá, že se bytové domy jednoznačně „zvyšovaly“ ve správních obvodech Jilemnice, Tanvald, Turnov a Železný Brod. Ve správních obvodech Česká Lípa a Liberec se oproti období 1998 - 2002 stavěly naopak menší bytové domy.

Pořizovací hodnota 1 m² obytné plochy se snížila v obvodu Jablonec nad Nisou, Jilemnice, Turnov a Železný Brod. V obvodech Česká Lípa, Liberec a Tanvald tato hodnota vzrostla. U zbývajících správních obvodů není možné tento ukazatel porovnat vzhledem k tomu, že v letech 1998 - 2002 zde nebyl dokončen žádný bytový dům.

Tab. 5.1.8 Velikostní charakteristiky dokončených bytových domů podle SO ORP Libereckého kraje v letech 1998 - 2002 a 2003 - 2007

| | 1998 - 2002 | | | | 2003 - 2007 | | | |
|---|-------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|--------------|---------|
| | největší | | nejmenší | | největší | | nejmenší | |
| | SO ORP | hodnota | SO ORP | hodnota | SO ORP | hodnota | SO ORP | hodnota |
| Stavební pozemek (m ²) | Česká Lípa | 3 616,3 | Železný Brod | 528,0 | Jilemnice | 2 412,3 | Železný Brod | 341,0 |
| Počet podlaží | Liberec | 5,5 | Železný Brod | 3,0 | Jilemnice | 5,8 | Železný Brod | 3,5 |
| Počet bytů | Česká Lípa | 25,3 | Železný Brod | 4,0 | Jilemnice | 41,0 | Železný Brod | 10,5 |
| Užitková plocha (m ²) | Liberec | 1 301,6 | Železný Brod | 304,0 | Jilemnice | 1 830,3 | Železný Brod | 572,0 |
| Obytná plocha (m ²) | Liberec | 871,7 | Železný Brod | 208,0 | Jilemnice | 1 647,8 | Železný Brod | 460,0 |
| Hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) | Turnov | 68 807 | Tanvald | 23 216 | Liberec | 46 527 | Jilemnice | 23 062 |

V první části sledovaného období (1998 - 2002) byly v Libereckém kraji v průměru dokončovány rodinné domy s 5 a více místnostmi. Tento průměr splňovaly i rodinné domy ve většině správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Pouze ve správních obvodech Turnov a Železný Brod převažovaly rodinné domy disponující 4 pokoji. Průměrná pokojovost rodinných domů v následujícím pětiletém období se na území kraje snížila na 4 místnosti. Přesto, že více než 5 pokojové rodinné domy převažovaly i v tomto časovém úseku ve většině správních obvodů, byly zde 3 správní obvody (SO ORP Liberec, Nový Bor a Turnov), ve kterých dominovaly domy s kapacitou 4 pokojů.

Průměrná kapacita bytových domů v Libereckém kraji se mezi 2 sledovanými časovými úseky zvýšila z převážně jednopokojových bytů (46,4% podíl v letech 1998 - 2002) na byty dvoupokojové (37,5 % v letech 2003 - 2007). Jednopokojové byty se pak v letech 1998 - 2002 ve větší míře dokončovaly také ve správních obvodech Česká Lípa a Liberec. Dvoupokojové byty dominovaly v obvodech Jablonec nad Nisou, Jilemnice, Tanvald a Turnov. Na území správního obvodu Železný Brod se v uvedeném období dokončovaly pouze byty třípokojové.

Tab. 5.1.9 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | dokončené byty celkem | v tom s počtem pokojů (%) | | | | | | dokončené 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 |
| Kraj celkem | 1 872 | 0,5 | 1,0 | 5,2 | 19,7 | 32,1 | 41,4 | 2 424 | 0,8 | 1,3 | 4,2 | 17,3 | 38,4 | 37,9 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 204 | - | 0,5 | 2,9 | 23,0 | 34,3 | 39,2 | 274 | 0,4 | 0,4 | 5,5 | 21,2 | 35,8 | 36,9 |
| Frýdlant | 36 | 2,8 | - | 2,8 | 19,4 | 33,3 | 41,7 | 63 | - | - | 1,6 | 23,8 | 25,4 | 49,2 |
| Jablonec nad Nisou | 173 | - | 0,6 | 5,2 | 21,4 | 32,4 | 40,5 | 254 | 1,6 | 2,4 | 4,3 | 12,2 | 37,4 | 42,1 |
| Jilemnice | 146 | - | 2,1 | 6,8 | 15,8 | 24,0 | 51,4 | 147 | 0,7 | 2,0 | 1,4 | 17,0 | 38,1 | 40,8 |
| Liberec | 733 | 0,8 | 1,2 | 4,9 | 16,5 | 31,4 | 45,2 | 893 | 0,9 | 1,1 | 3,4 | 16,0 | 40,8 | 37,8 |
| Nový Bor | 102 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 19,6 | 36,3 | 38,2 | 165 | - | 2,4 | 4,8 | 24,8 | 46,7 | 21,2 |
| Semily | 127 | - | - | 7,1 | 18,9 | 31,5 | 42,5 | 117 | - | 1,7 | 6,0 | 17,9 | 30,8 | 43,6 |
| Tanvald | 78 | - | 1,3 | 15,4 | 25,6 | 19,2 | 38,5 | 131 | 3,1 | 0,8 | 5,3 | 17,6 | 35,1 | 38,2 |
| Turnov | 208 | 0,5 | 0,5 | 4,8 | 26,0 | 38,9 | 29,3 | 291 | - | 1,0 | 5,8 | 17,9 | 39,2 | 36,1 |
| Železný Brod | 65 | - | 1,5 | 4,6 | 24,6 | 38,5 | 30,8 | 89 | 1,1 | 2,2 | 5,6 | 12,4 | 33,7 | 44,9 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvugarsoniér

Druhá část sledovaného období byla, jak jsme již zmínili výše, typická dokončováním spíše větších bytů. Na úrovni správních obvodů však byla situace poměrně výrazně diferencovaná. Ve správním obvodu Česká Lípa se ve stejném poměru dokončovaly zejména byty dvou a třípokojové, v jabloneckém správním obvodu s mírnou převahou dominovaly třípokojové byty. Dvoupokojové byty byly dokončovány především ve správních obvodech Jilemnice, Tanvald a Turnov. Naopak převážně malé, tj. nové jednopokojové byty měli zájemci k dispozici ve správních obvodech Liberec, Nový Bor, Semily a Železný Brod.

Tab. 5.1.10 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------|------------|------------|
| | dokončené byty celkem | v tom s počtem pokojů (%) | | | | | | dokončené 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 |
| Kraj celkem | 1 234 | 13,8 | 46,4 | 27,1 | 11,9 | 0,7 | 0,1 | 2 265 | 14,2 | 20,6 | 37,5 | 22,0 | 4,9 | 0,8 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 76 | 9,2 | 50,0 | 36,8 | 2,6 | 1,3 | - | 161 | 26,1 | - | 34,8 | 34,8 | 4,3 | - |
| Frýdlant | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Jablonec nad Nisou | 159 | 3,8 | 33,3 | 52,8 | 10,1 | - | - | 364 | 1,6 | 5,2 | 44,5 | 45,6 | 3,0 | - |
| Jilemnice | 56 | 19,6 | 17,9 | 50,0 | 7,1 | 5,4 | - | 164 | 7,9 | 4,9 | 77,4 | 4,9 | 4,9 | - |
| Liberec | 802 | 17,1 | 55,6 | 15,2 | 11,3 | 0,6 | 0,1 | 986 | 22,0 | 28,9 | 22,3 | 16,9 | 8,0 | 1,8 |
| Nový Bor | - | - | - | - | - | - | - | 42 | 0,0 | 57,1 | 21,4 | 21,4 | - | - |
| Semily | - | - | - | - | - | - | - | 78 | 15,4 | 38,5 | 30,8 | 11,5 | 3,8 | - |
| Tanvald | 123 | 7,3 | 20,3 | 48,8 | 23,6 | - | - | 318 | 4,7 | 26,4 | 50,9 | 17,0 | 0,6 | 0,3 |
| Turnov | 14 | - | 7,1 | 85,7 | 7,1 | - | - | 131 | 12,2 | 2,3 | 63,4 | 22,1 | - | - |
| Železný Brod | 4 | - | - | - | 100,0 | - | - | 21 | 4,8 | 66,7 | 28,6 | - | - | - |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvugarsoniér

Hodnocení vývoje technické vybavenosti nových bytů v rodinných i bytových domech není jednoznačné. Prakticky ve všech správních obvodech klesl (v některých velmi výrazně) podíl bytů napojených na kanalizační síť, pouze ve správních obvodech Jablonec nad Nisou a Železný Brod došlo mezi obdobími 1998 - 2002 a 2003 - 2007 k jeho navýšení. Téměř totožný vývoj zaznamenala plynofikace rodinných domů, kde zvýšení podílu plynofikovaných bytů evidovali pouze v obvodech Turnov a Železný Brod. Většina nově postavených rodinných domů, resp. bytů, využívala centrální domovní vytápění.

Nejlepší situace z pohledu vybavenosti rodinných domů kanalizační přípojkou byla v letech 1998 - 2002 zjištěna ve správním obvodu Tanvald a v letech 2003 - 2007 v obvodu Jablonec nad Nisou. Největší podíl plynofikovaných bytů v rodinných domech byl pak vykázan v obou sledovaných obdobích ve správním obvodu Jablonec nad Nisou.

Tab. 5.1.11 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | |
|--------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|
| | byty v rodinných domech | | | byty v bytových domech | | | byty v rodinných domech | | | byty v bytových domech | | |
| | napojené na síť | | s centrálním domovním vytápěním | napojené na plynovodní síť | s centrálním vytápěním | | napojené na síť | | s centrálním domovním vytápěním | napojené na plynovodní síť | s centrálním vytápěním | |
| | kanalizační | plynovodní | | | domovním | dálkový | kanalizační | plynovodní | | | domovním | dálkový |
| Kraj celkem | 51,9 | 52,6 | 88,9 | 56,0 | 37,5 | 44,9 | 47,1 | 50,0 | 89,2 | 52,0 | 49,2 | 43,2 |
| v tom SO ORP: | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 59,3 | 42,6 | 85,3 | 72,4 | - | 92,1 | 52,6 | 36,1 | 83,6 | 5,0 | 5,0 | 92,5 |
| Frýdlant | 50,0 | 52,8 | 88,9 | - | - | - | 25,4 | 28,6 | 85,7 | - | - | - |
| Jablonec nad Nisou | 57,8 | 71,1 | 92,5 | 100,0 | 96,2 | - | 58,7 | 61,0 | 91,3 | 12,4 | 2,7 | 87,6 |
| Jilemnice | 50,0 | 36,3 | 97,9 | 100,0 | 71,4 | - | 32,7 | 28,6 | 96,6 | 100,0 | 100,0 | - |
| Liberec | 55,7 | 59,5 | 88,7 | 35,4 | 25,2 | 60,3 | 52,9 | 57,8 | 88,4 | 52,9 | 58,6 | 32,9 |
| Nový Bor | 58,8 | 61,8 | 88,2 | - | - | - | 43,6 | 49,7 | 87,9 | 7,1 | 7,1 | 92,9 |
| Semily | 40,2 | 50,4 | 93,7 | - | - | - | 23,1 | 49,6 | 92,3 | 56,4 | 41,0 | 43,6 |
| Tanvald | 59,0 | 34,6 | 75,6 | 100,0 | 55,3 | - | 52,7 | 34,4 | 77,1 | 75,5 | 75,5 | 24,5 |
| Turnov | 39,4 | 46,6 | 91,8 | 100,0 | - | - | 37,5 | 58,4 | 97,3 | 100,0 | 45,0 | 27,5 |
| Železný Brod | 20,0 | 24,6 | 72,3 | - | - | - | 40,4 | 29,2 | 87,6 | 100,0 | 100,0 | - |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Technickou vybavenost bytů v bytových domech charakterizuje jejich napojenost na plynovodní síť a způsob vytápění. Určité a jednoznačné zvýšení podílu bytů v bytových domech napojených na plynovod můžeme mezi lety 1998 - 2002 a 2003 - 2007 sledovat pouze ve správním obvodu Liberec. V ostatních obvodech se tento druh technické vybavenosti ubíral spíše opačným směrem, popř. se neměnil a nebo nebylo možné vývoj posoudit vzhledem k tomu, že v období 1998 - 2002 nebyl v příslušných obvodech dokončen žádný byt v bytovém domě.

5.2. Rozmístění dokončené bytové výstavby podle velikostních skupin obcí

Následující členění, podle kterého je možné hodnotit bytovou výstavbu, jsou velikostní skupiny obcí. V Libereckém kraji je celkem 215 obcí, z toho nejvíce z nich (62 obcí) spadá do velikostní kategorie 200 - 499 obyvatel, velikost dalších 59 obcí se pohybuje mezi 500 - 999 obyvateli. Do kategorie nad 50 000 obyvatel náleží pouze město Liberec. Mezi 20 000 - 49 999 obyvateli pak mají města Česká Lípa a Jablonec nad Nisou a do kategorie 10 000 - 19 999 obyvatel spadá města Nový Bor a Turnov.

Tab. 5.2.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 ¹⁾ | | | | | 2003 - 2007 | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|
| | dokončené byty celkem | z toho | | | | dokončené byty celkem | z toho | | | |
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | k rodinným domům | k bytovým domům |
| Kraj celkem | 4 407 | 1 872 | 1 234 | 271 | 438 | 5 814 | 2 424 | 2 265 | 224 | 141 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | |
| do 199 | 45 | 30 | 4 | 5 | 1 | 82 | 71 | - | 10 | - |
| 200 - 499 | 199 | 135 | - | 17 | 21 | 359 | 237 | 31 | 26 | 20 |
| 500 - 999 | 492 | 337 | 22 | 40 | 10 | 592 | 477 | 8 | 42 | 5 |
| 1 000 - 1 999 | 548 | 273 | 95 | 45 | 35 | 781 | 308 | 221 | 36 | 30 |
| 2 000 - 4 999 | 650 | 172 | 67 | 48 | 115 | 818 | 225 | 420 | 33 | 25 |
| 5 000 - 9 999 | 631 | 237 | 152 | 60 | 86 | 484 | 227 | 87 | 37 | 9 |
| 10 000 - 19 999 | 229 | 94 | 14 | 21 | 94 | 397 | 129 | 173 | 11 | 22 |
| 20 000 - 49 999 | 377 | 137 | 168 | 14 | 38 | 786 | 206 | 414 | 14 | 16 |
| 50 000 a více | 1 236 | 457 | 712 | 21 | 38 | 1 515 | 544 | 911 | 15 | 14 |

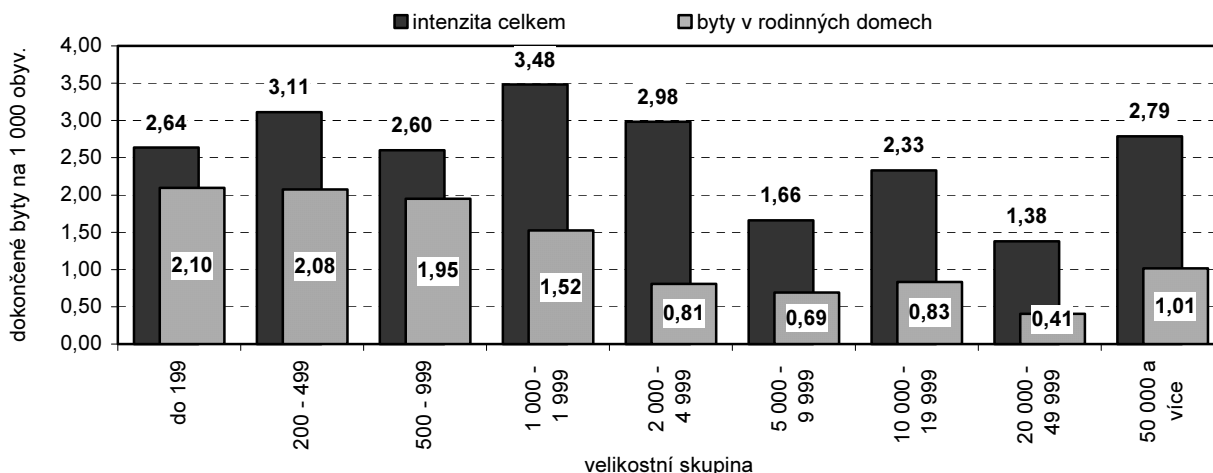
^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Absolutně nejvíce bytů (v rodinných i bytových domech) bylo v letech 1998 - 2007 z pochopitelných důvodů dokončeno v obcích nad 50 000 obyvatel, tj. ve městě Liberci (2 751 bytů), zatímco početně nejnižší bytová výstavba pak přirozeně byla zjištěna v malých obcích do 199 obyvatel. Z hlediska struktury bytové výstavby pak obecně platilo, že v malých obcích do 2 000 obyvatel převažovaly byty v rodinných domech, ve větších obcích byly častěji dokončovány byty v bytových domech, a to zejména ve druhé části sledovaného období. Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům byly nejčastěji realizovány v obcích s 5 000 - 9 999 obyvateli, k bytovým domům pak v obcích se 2 000 - 4 999 obyvateli.

Intenzita bytové výstavby je při hodnocení a porovnávání výstavby v jednotlivých velikostních skupinách obcí objektivnější. Při použití tohoto relativního ukazatele je zřejmé, že nejintenzivněji se v letech 1998 - 2007 stavělo v obcích o velikosti 1 000 - 1 999 obyvatel (3,48 bytů na 1 000 obyvatel), nejméně pak v obcích s 20 000 - 49 999 obyvateli (1,38 bytů na 1 000 obyvatel).

Graf 16 Intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji za období 1998 - 2007



Rodinné výstavbě se dařilo především v obcích do 2 000 obyvatel, z toho v letech 1998 - 2002 nejvíce v obcích s 500 - 999 obyvateli (1,7 ‰) a v letech 2003 - 2007 v obcích do 199 obyvatel (2,9 ‰). Dodejme ještě, že bytová výstavba byla intenzivnější ve druhé polovině sledovaného období. Tato skutečnost pouze potvrzuje rozvoj bytové výstavby v menších obcích v posledních letech.

Intenzita bytové výstavby v bytových domech dosahovala nejvyšších hodnot zejména ve městě Liberci, a to jak v první (1,4 ‰), tak ve druhé (1,9 ‰) části sledovaného období.

Tab. 5.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾ | | | | | 2003 - 2007 (roční průměr) | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------|-------------------|--|-----------------|----------------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|
| | dokončené byty celkem | z toho | | | | dokončené byty celkem | z toho | | | |
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | k rodinným domům | k bytovým domům |
| Kraj celkem | 2,1 | 0,9 | 0,6 | 0,1 | 0,2 | 2,7 | 1,1 | 1,1 | 0,1 | 0,1 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | |
| do 199 | 1,9 | 1,3 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 3,3 | 2,9 | - | 0,4 | - |
| 200 - 499 | 2,3 | 1,5 | - | 0,2 | 0,2 | 3,9 | 2,6 | 0,3 | 0,3 | 0,2 |
| 500 - 999 | 2,4 | 1,7 | 0,1 | 0,2 | 0,0 | 2,8 | 2,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 |
| 1 000 - 1 999 | 2,9 | 1,5 | 0,5 | 0,2 | 0,2 | 4,0 | 1,6 | 1,1 | 0,2 | 0,2 |
| 2 000 - 4 999 | 2,6 | 0,7 | 0,3 | 0,2 | 0,5 | 3,3 | 0,9 | 1,7 | 0,1 | 0,1 |
| 5 000 - 9 999 | 1,9 | 0,7 | 0,5 | 0,2 | 0,3 | 1,4 | 0,7 | 0,3 | 0,1 | 0,0 |
| 10 000 - 19 999 | 1,7 | 0,7 | 0,1 | 0,2 | 0,7 | 3,0 | 1,0 | 1,3 | 0,1 | 0,2 |
| 20 000 - 49 999 | 0,9 | 0,3 | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 1,9 | 0,5 | 1,0 | 0,0 | 0,0 |
| 50 000 a více | 2,5 | 0,9 | 1,4 | 0,0 | 0,1 | 3,1 | 1,1 | 1,9 | 0,0 | 0,0 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Jednou z na první pohled zřejmých, ale nepřekvapivých charakteristik vlastnictví bytů podle velikostních skupin obcí, je minimální existence družstevního vlastnictví bytů v malých obcích, kde převažuje vlastnictví fyzických osob. Naopak ve městě Liberci a dalších větších městech je vzhledem k vysokému počtu bytů v bytových domech logické vysoké zastoupení bytů ve vlastnictví právnických osob zejména družstev.

Tab. 5.2.3 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 ¹⁾ | | | | | 2003 - 2007 | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------|------------|-------------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|-------------------------|
| | dokončené byty celkem | v tom ²⁾ | | | | dokončené byty celkem | v tom | | | |
| | | fyzická osoba | družstvo | obec | ostatní právnické osoby | | fyzická osoba | družstvo | obec | ostatní právnické osoby |
| Kraj celkem | 4 407 | 2 034 | 531 | 760 | 316 | 5 814 | 2 865 | 1 069 | 1 068 | 812 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | |
| do 199 | 45 | 27 | - | 4 | - | 82 | 81 | 1 | - | - |
| 200 - 499 | 199 | 141 | - | 24 | 1 | 359 | 279 | - | 34 | 46 |
| 500 - 999 | 492 | 337 | - | 88 | 2 | 592 | 534 | 1 | 41 | 16 |
| 1 000 - 1 999 | 548 | 347 | - | 33 | 65 | 781 | 423 | - | 170 | 188 |
| 2 000 - 4 999 | 650 | 231 | 6 | 303 | 7 | 818 | 283 | 171 | 250 | 114 |
| 5 000 - 9 999 | 631 | 267 | - | 193 | 22 | 484 | 302 | 34 | 128 | 20 |
| 10 000 - 19 999 | 229 | 128 | - | 34 | - | 397 | 207 | 36 | 73 | 81 |
| 20 000 - 49 999 | 377 | 144 | 49 | 78 | 51 | 786 | 238 | 303 | 180 | 65 |
| 50 000 a více | 1 236 | 412 | 476 | 3 | 168 | 1 515 | 518 | 523 | 192 | 282 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

²⁾ úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Mezi sledovanými obdobími výrazně posílilo zastoupení všech druhů vlastnictví, např. ve městě Liberci vzrostl počet bytů ve vlastnictví obcí ze 3 bytů na 192 bytů, v obcích s 200 - 499 obyvateli se významně navýšily byty ve vlastnictví ostatních právnických osob nebo v obcích o velikosti 2 000 - 4 999 obyvatel 28,5 násobně přibýlo družstevních bytů.

Stavební parcely určené k výstavbě rodinných domů dosahovaly největší průměrné výměry v obcích do 199 obyvatel. Malé obce v současnosti disponují dostatkem volné, bohužel často zemědělské půdy, kterou po převodu ze zemědělského půdního fondu prodávají jako stavební parcely. Prodej stavebních parcel představuje pro obce příjem do obecního rozpočtu. Obce si však mnohdy neuvědomují nevratnost těchto kroků, resp. současná rozpínavost soukromé, ale také komerční zástavby sebou přináší celou řadu negativních vlivů, a to nejen na životní prostředí obce.

Tab. 5.2.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | |
|-------------------------------|---|---|------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|---|------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | průměr na 1 rodinný dům | | | | | | průměr na 1 rodinný dům | | | | | |
| | plocha stavebního pozemku (m ²) | zastavěná plocha domu (m ²) | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) | plocha stavebního pozemku (m ²) | zastavěná plocha domu (m ²) | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) |
| Kraj celkem | 1 083,8 | 138,2 | 1,1 | 164,4 | 104,8 | 24 616 | 1 346,9 | 129,7 | 1,1 | 149,2 | 102,5 | 26 999 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | | | |
| do 199 | 1 517,4 | 128,0 | 1,0 | 139,6 | 91,6 | 22 334 | 2 246,7 | 129,8 | 1,0 | 157,7 | 108,1 | 24 976 |
| 200 - 499 | 1 226,3 | 136,1 | 1,1 | 157,4 | 100,7 | 22 836 | 1 730,0 | 133,7 | 1,1 | 156,4 | 107,5 | 25 488 |
| 500 - 999 | 1 087,4 | 134,7 | 1,1 | 167,8 | 98,2 | 23 562 | 1 609,9 | 128,7 | 1,0 | 144,3 | 98,2 | 26 344 |
| 1 000 - 1 999 | 1 129,6 | 135,4 | 1,1 | 169,8 | 105,1 | 23 891 | 1 603,3 | 131,2 | 1,1 | 159,4 | 109,1 | 23 489 |
| 2 000 - 4 999 | 1 038,7 | 130,9 | 1,1 | 157,4 | 102,6 | 21 436 | 1 173,8 | 127,6 | 1,1 | 147,3 | 104,5 | 25 790 |
| 5 000 - 9 999 | 1 007,5 | 143,8 | 1,1 | 164,0 | 102,8 | 22 939 | 1 229,6 | 128,4 | 1,0 | 142,3 | 97,8 | 24 722 |
| 10 000 - 19 999 | 1 129,8 | 143,7 | 1,1 | 182,5 | 104,1 | 23 817 | 1 247,5 | 135,9 | 1,1 | 171,0 | 105,2 | 27 670 |
| 20 000 - 49 999 | 962,1 | 144,9 | 1,0 | 168,2 | 115,7 | 25 665 | 924,0 | 137,0 | 1,0 | 145,9 | 109,2 | 26 756 |
| 50 000 a více | 1 070,1 | 140,4 | 1,1 | 160,5 | 110,3 | 28 044 | 982,9 | 125,3 | 1,1 | 143,3 | 97,5 | 32 336 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Zatímco ve většině obcí se mezi obdobími plocha stavebních parcel rodinných domů navýšila, v obcích s více než 20 000 obyvateli tomu bylo zcela opačně. Vzhledem k zastavěné a užitkové ploše se však v letech 2003 - 2007 stavěly prostorově menší rodinné domy prakticky ve všech velikostních skupinách obcí s výjimkou obcí do 199 obyvatel. Průměrná velikost obytné plochy se na úkor vedlejších ploch a příslušenství bytu naopak téměř ve všech velikostních skupinách obcí mezi sledovanými pětiletými obdobími zvýšila. Nepřekvapivě vzrostla hodnota 1 m² obytné plochy dokončených bytů, a to v kraji v průměru o 9,7 %. Nejvyšší cenový nárůst 1 m² obytné plochy ve výši 20,3 % byl zaznamenán v obcích s 2 000 - 4 999 obyvateli. Pouze v obcích s 1 000 - 1 999 obyvateli se hodnota 1 m² obytné plochy snížila o 1,7 %.

Bytové domy se v první části sledovaného období nedokončovaly v obcích s 200 - 499 obyvateli a ve druhé části v obcích do 199 obyvatel. Průměrná velikost stavební parcely 1 bytového domu byla v letech 1998 - 2002 nejvyšší v obcích s 500 - 999 obyvateli (5 269,0 m²), nejnižší v obcích o velikosti 10 000 - 19 999 obyvatel (592,0 m²). Ve druhé části monitorovaného období byla stavební parcela v průměru na 1 bytový dům největší v obcích s 2 000 - 4 999 obyvateli (1 892,5 m²).

Velikostní charakteristiky bytových domů zaznamenaly mezi lety 1998 - 2002 a 2003 - 2007 jednoznačný pokles v obcích o velikosti 500 - 999 obyvatel, 5 000 - 9 999 obyvatel a v obcích nad 20 000 obyvatel. Naopak v obcích s 1 000 - 4 999 obyvateli a v obcích s 10 000 - 19 999 obyvateli se výstavbě bytových domů s ohledem na rostoucí velikostní charakteristiky této výstavby dařilo.

Tab. 5.2.5 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | |
|-------------------------------|---|---------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|---------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | průměr na 1 bytový dům | | | | | | průměr na 1 bytový dům | | | | | |
| | plocha stavebního pozemku (m ²) | počet podlaží | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) | plocha stavebního pozemku (m ²) | počet podlaží | počet bytů | užitková plocha (m ²) | obytná plocha (m ²) | hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč) |
| Kraj celkem | 1 431,4 | 4,9 | 20,6 | 1 131,5 | 747,4 | 32 518 | 801,6 | 4,6 | 18,7 | 1 087,8 | 767,3 | 35 855 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | | | |
| do 199 | 528,0 | 3,0 | 4,0 | 304,0 | 208,0 | 48 077 | - | - | - | - | - | - |
| 200 - 499 | - | - | - | - | - | - | 649,0 | 5,0 | 31,0 | 1 596,0 | 1 187,0 | 19 377 |
| 500 - 999 | 5 269,0 | 3,0 | 7,3 | 440,0 | 221,0 | 32 428 | 1 891,0 | 3,5 | 4,0 | 249,0 | 176,0 | 19 886 |
| 1 000 - 1 999 | 647,4 | 4,8 | 11,9 | 755,6 | 516,0 | 23 614 | 1 151,4 | 5,8 | 22,1 | 1 337,9 | 932,2 | 34 113 |
| 2 000 - 4 999 | 1 983,6 | 3,8 | 13,4 | 763,2 | 520,6 | 19 788 | 1 892,5 | 4,1 | 26,3 | 1 360,3 | 1 094,8 | 24 016 |
| 5 000 - 9 999 | 1 651,1 | 3,4 | 15,2 | 1 023,9 | 760,7 | 23 339 | 252,9 | 3,7 | 12,4 | 600,4 | 462,1 | 29 793 |
| 10 000 - 19 999 | 592,0 | 5,0 | 14,0 | 825,0 | 436,0 | 68 807 | 1 467,7 | 5,0 | 19,2 | 1 079,1 | 744,9 | 26 754 |
| 20 000 - 49 999 | 1 120,0 | 5,4 | 33,6 | 1 684,4 | 997,0 | 33 340 | 371,1 | 4,6 | 16,6 | 1 042,7 | 763,9 | 29 867 |
| 50 000 a více | 1 176,0 | 6,0 | 26,4 | 1 367,3 | 896,8 | 37 334 | 519,9 | 4,7 | 17,9 | 1 066,8 | 694,7 | 48 381 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Z údajů o velikosti rodinných domů podle počtu pokojů je zřejmé, že v letech 1998 - 2002 se v obcích Libereckého kraje stavěly větší domy s více než 5 pokoji (pouze ve velikostní skupině 500 - 999 převažovaly čtyřpokojové byty). V následujícím období však přibýlo obcí, ve kterých se dokončovaly rodinné domy se 4 místnostmi.

Ve struktuře bytů v bytových domech převažovaly v obou částech sledovaného období a téměř ve všech velikostních kategoriích obcí dvoupokojové byty. Výjimkou byly byty dokončené ve městě Liberci, které byly převážně jednopokojové.

Tab. 5.2.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| | dokončené byty celkem | v tom s počtem pokojů (%) | | | | | | dokončené 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 |
| Kraj celkem | 1 872 | 0,5 | 1,0 | 5,2 | 19,7 | 32,1 | 41,4 | 2 424 | 0,8 | 1,3 | 4,2 | 17,3 | 38,4 | 37,9 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | | | | | |
| do 199 | 30 | - | - | 3,3 | 33,3 | 26,7 | 36,7 | 71 | - | 1,4 | 7,0 | 28,2 | 38,0 | 25,4 |
| 200 - 499 | 135 | - | 0,7 | 11,1 | 21,5 | 30,4 | 36,3 | 237 | 1,3 | 2,1 | 4,2 | 15,2 | 35,9 | 41,4 |
| 500 - 999 | 337 | - | 0,9 | 6,8 | 23,4 | 39,5 | 29,4 | 477 | 0,8 | 1,0 | 4,4 | 19,3 | 40,5 | 34,0 |
| 1 000 - 1 999 | 273 | 0,4 | 1,1 | 7,7 | 21,6 | 31,1 | 38,1 | 308 | - | 2,9 | 2,6 | 17,2 | 38,0 | 39,3 |
| 2 000 - 4 999 | 172 | 0,6 | - | 6,4 | 20,3 | 29,7 | 43,0 | 225 | 0,4 | 0,9 | 5,3 | 19,1 | 38,2 | 36,0 |
| 5 000 - 9 999 | 237 | - | 0,4 | 3,0 | 21,1 | 28,7 | 46,8 | 227 | - | 0,4 | 4,0 | 20,3 | 32,2 | 43,2 |
| 10 000 - 19 999 | 94 | 3,2 | 2,1 | 1,1 | 14,9 | 36,2 | 42,6 | 129 | - | 1,6 | 4,7 | 25,6 | 34,9 | 33,3 |
| 20 000 - 49 999 | 137 | - | - | 0,7 | 22,6 | 30,7 | 46,0 | 206 | 1,5 | 1,0 | 4,9 | 11,7 | 37,4 | 43,7 |
| 50 000 a více | 457 | 1,1 | 2,0 | 3,9 | 13,6 | 30,4 | 49,0 | 544 | 1,5 | 0,9 | 4,0 | 13,4 | 42,1 | 38,1 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------|------------|------------|
| | dokončené byty celkem | v tom s počtem pokojů (%) | | | | | | dokončené 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 |
| Kraj celkem | 1 234 | 13,8 | 46,4 | 27,1 | 11,9 | 0,7 | 0,1 | 2 265 | 14,2 | 20,6 | 37,5 | 22,0 | 4,9 | 0,8 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | | | | | |
| do 199 | 4 | - | - | - | 100,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 200 - 499 | - | - | - | - | - | - | - | 31 | - | 35,5 | 48,4 | 12,9 | 3,2 | - |
| 500 - 999 | 22 | - | 50,0 | 50,0 | - | - | - | 8 | - | - | 50,0 | 50,0 | - | - |
| 1 000 - 1 999 | 95 | 9,5 | 25,3 | 51,6 | 13,7 | - | - | 221 | 6,8 | 17,6 | 52,9 | 20,4 | 1,8 | 0,5 |
| 2 000 - 4 999 | 67 | 4,5 | 22,4 | 64,2 | 6,0 | 3,0 | - | 420 | 5,0 | 14,3 | 54,3 | 23,1 | 3,3 | - |
| 5 000 - 9 999 | 152 | 6,6 | 17,1 | 44,7 | 30,3 | 1,3 | - | 87 | 14,9 | 50,6 | 29,9 | 4,6 | - | - |
| 10 000 - 19 999 | 14 | - | 7,1 | 85,7 | 7,1 | - | - | 173 | 9,2 | 15,6 | 53,2 | 22,0 | - | - |
| 20 000 - 49 999 | 168 | 7,7 | 40,5 | 42,3 | 9,5 | - | - | 414 | 9,7 | 1,7 | 45,4 | 40,3 | 2,9 | - |
| 50 000 a více | 712 | 19,0 | 60,1 | 11,2 | 8,8 | 0,7 | 0,1 | 911 | 23,8 | 30,6 | 19,6 | 15,3 | 8,7 | 2,0 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Technická vybavenost bytů v rodinných i bytových domech je obecně horší v menších obcích a s velikostí obcí se obvykle zlepšuje. Nedostatek finančních prostředků, ekonomicky méně výhodná realizace, nezáměr kompetentních orgánů jsou některé z příčin nedostatečně zajištěné technické vybavenosti malých obcí. Přesto je možné konstatovat, že ve dvou sledovaných časových intervalech se technická vybavenost rodinných domů napojených na kanalizaci a plynovod zlepšila v menších obcích do 1 000 obyvatel. V ostatních velikostních kategoriích se v procentním vyjádření technická vybavenost spíše snižovala. Většina nově dokončených rodinných domů využívá centrální domovní vytápění. Vybavení bytů v bytových domech je obecně lepší než vybavení bytů v rodinných domech, a to zejména v případě plynofikace bytu.

Tab. 5.2.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

| | 1998 - 2002 | | | | | | 2003 - 2007 | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|
| | byty v rodinných domech | | | byty v bytových domech | | | byty v rodinných domech | | | byty v bytových domech | | |
| | napojené na síť | | s centrálním domovním vytápěním | napojené na plynovodní síť | s centrálním vytápěním | | napojené na síť | | s centrálním domovním vytápěním | napojené na plynovodní síť | s centrálním vytápěním | |
| | kanalizační | plynovodní | | | domovním | dálkový | kanalizační | plynovodní | | | domovním | dálkový |
| Kraj celkem | 51,9 | 52,6 | 88,9 | 56,0 | 37,5 | 44,9 | 47,1 | 50,0 | 89,2 | 52,0 | 49,2 | 43,2 |
| v tom obce s počtem obyvatel: | | | | | | | | | | | | |
| do 199 | 13,3 | 3,3 | 86,7 | - | - | - | 15,5 | 18,3 | 88,7 | - | - | - |
| 200 - 499 | 20,7 | 9,6 | 90,4 | - | - | - | 29,1 | 23,2 | 85,2 | 100,0 | 100,0 | - |
| 500 - 999 | 28,2 | 27,0 | 83,4 | 100,0 | 45,5 | - | 27,7 | 33,8 | 85,1 | 50,0 | - | - |
| 1 000 - 1 999 | 41,0 | 44,0 | 87,2 | 100,0 | 42,1 | - | 30,2 | 43,5 | 87,7 | 100,0 | 94,6 | - |
| 2 000 - 4 999 | 62,2 | 51,2 | 84,3 | 68,7 | 68,7 | 31,3 | 52,4 | 43,6 | 85,3 | 48,3 | 48,3 | 51,7 |
| 5 000 - 9 999 | 58,6 | 74,7 | 87,3 | 100,0 | 67,1 | 15,8 | 48,0 | 58,1 | 93,4 | 60,9 | 60,9 | 39,1 |
| 10 000 - 19 999 | 71,3 | 84,0 | 91,5 | 100,0 | - | - | 72,1 | 74,4 | 96,1 | 77,5 | 35,8 | 43,4 |
| 20 000 - 49 999 | 73,0 | 75,2 | 97,1 | 100,0 | 70,8 | 29,2 | 67,0 | 68,0 | 92,7 | 9,9 | 1,4 | 90,1 |
| 50 000 a více | 70,0 | 68,5 | 93,4 | 27,2 | 20,5 | 64,6 | 69,7 | 70,2 | 92,1 | 53,9 | 60,5 | 30,7 |

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

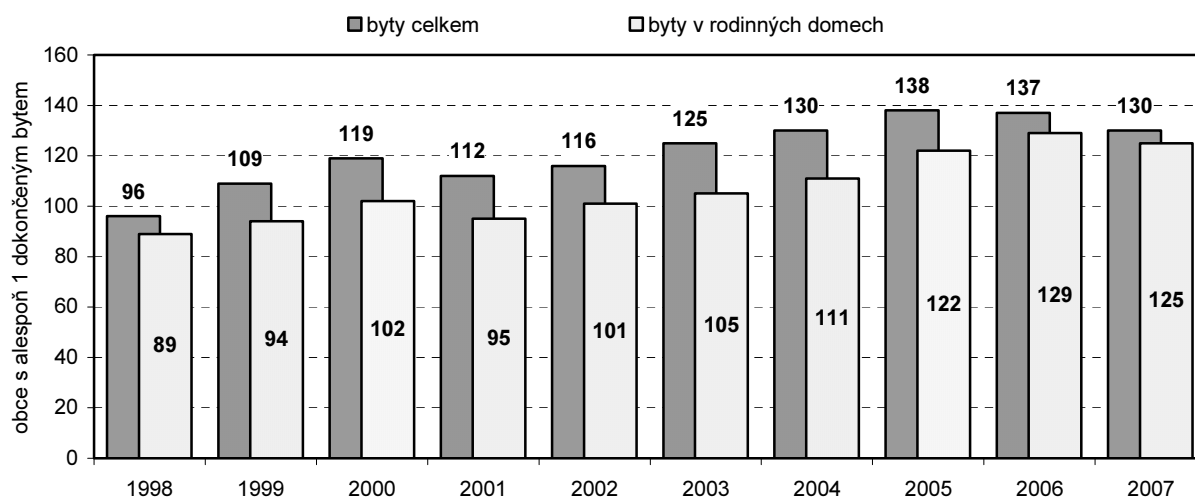
5.3. Dokončené byty podle obcí Libereckého kraje

(podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Bytová výstavba v členění podle jednotlivých obcí jako nejmenší územní jednotky, za kterou jsou údaje o bytové výstavbě k dispozici, nabízí možnost ještě podrobnějšího hodnocení rozmístění bytové výstavby v Libereckém kraji. Současně se však v rámci takto definovaného územního celku potýkáme s nedostatkem konkrétních informací vážících se k jednotlivým obcím jako takovým. Přesto je však možné identifikovat obce s výrazně nadprůměrnou i podprůměrnou úrovní bytové výstavby a do jisté míry odhadnout i její příčiny.

Během období 1998 - 2007 byl alespoň 1 byt dokončen ve 207 z 215 obcí Libereckého kraje, z toho na území 200 obcí se jednalo o alespoň 1 byt dokončený v rodinném domě.

Graf 17 Počet obcí Libereckého kraje s bytovou výstavbou v letech 1998 - 2007



Z uvedeného grafu je patrná rostoucí tendence dokončované výstavby v jednotlivých letech 1998 - 2007, tj. zatímco v roce 1998 byl alespoň 1 byt dokončen „pouze“ v 96 obcích Libereckého kraje, v roce 2007 se již jednalo o 130 obcí. Od roku 1998 pak přibýlo 36 obcí, ve kterých byl dokončen alespoň 1 byt v rodinném domě. Uvedená skutečnost mimo jiné svědčí o relativně stabilním a rostoucím zájmu o vlastnické bydlení ve formě rodinného domu.

Pokud se podíváme na úroveň bytové výstavby z druhé strany, existovalo ve sledovaném období v Libereckém kraji celkem 8 obcí, ve kterých nebyl dokončen žádný byt. Vzhledem k již dříve uvedeným skutečnostem však není překvapivé, že se většina těchto obcí nachází v okrese Česká Lípa.

V dalších 7 obcích pak v letech 1998 - 2007 nebyl dokončen ani jeden byt v rodinném domě, tj. bytová výstavba v těchto obcích se zaměřovala na jiné druhy budov - např. v Pasekách nad Jizerou byly dokončovány především byty v nástavbách k bytovým domům, v Jiřetíně pod Bukovou pak v domech s pečovatelskou službou. V případě ostatních obcí se byty dokončovaly také v nebytových prostorách a stavebních, 1 byt byl dokončen v nástavbě k rodinnému domu. S výjimkou Jiřetína pod Bukovou a Pasek nad Jizerou se však jednalo o v rozmezí 1 - 4 dokončené byty v letech 1998 - 2007. Z hlediska velikosti se ve všech případech jedná o malé obce do 1 000 obyvatel.

Tab. 5.3.1 Obce s žádným dokončeným bytem v letech 1998 - 2007

| Obec | Okres | SO ORP |
|--|-------|--------|
| dokončené byty celkem | | |
| Blatce | CL | CLp |
| Chlum | CL | CLp |
| Luka | CL | CLp |
| Tuhaň | CL | CLp |
| Velenice | CL | CLp |
| Velký Valtínov | CL | CLp |
| Vrchovany | CL | CLp |
| Horní Řasnice | LI | Frd |
| dokončené byty v rodinných domech | | |
| Blatce | CL | CLp |
| Chlum | CL | CLp |
| Kravaře | CL | CLp |
| Luka | CL | CLp |
| Tuhaň | CL | CLp |
| Velenice | CL | CLp |
| Velký Valtínov | CL | CLp |
| Vrchovany | CL | CLp |
| Horní Řasnice | LI | Frd |
| Paseky nad Jizerou | SM | Jil |
| Rynoltice | LI | Lbc |
| Veselá | SM | Sem |
| Jiřetín pod Bukovou | JN | Tan |
| Soběslavice | LI | Tur |
| Vlastiboř | JN | ŽBr |

Možné příčiny „nulové“ bytové výstavby

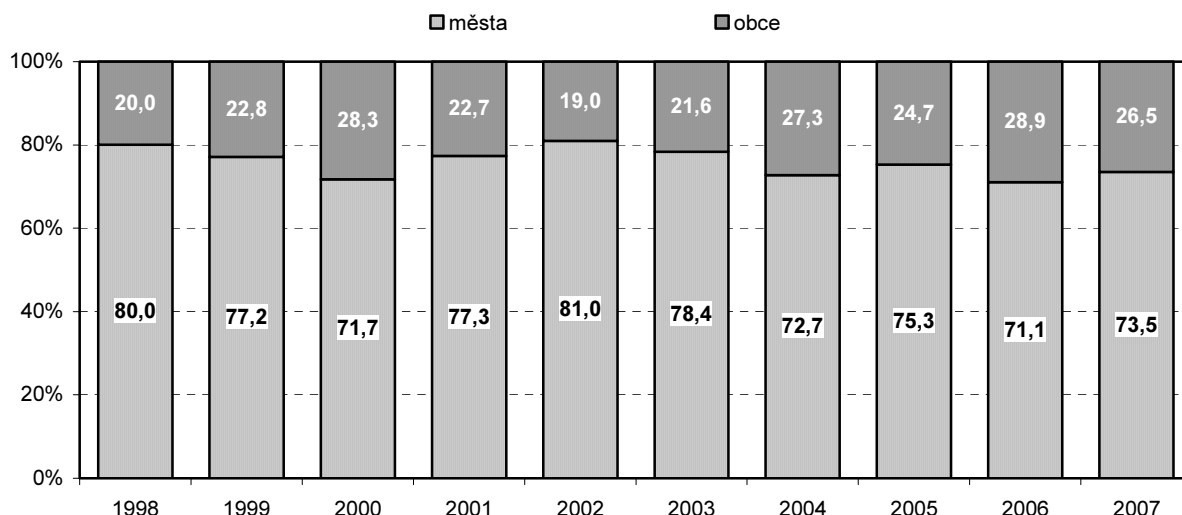
- 7 z osmi obcí s „nulovou“ bytovou výstavbou nemělo v roce 2006 (2007) schválený územní plán (výjimkou byla obec Horní Řasnice),
- obce jsou poměrně vzdálené od sídla správního obvodu obce s rozšířenou působností (geograficky se nacházejí v jižní a severovýchodní části okresu a správního obvodu Česká Lípa a v severní části SO ORP Frýdlant), a to v rozmezí 12,3 - 31,9 km, tudíž se ve většině případů nejedná o obce primárně „zasazené“ jevem suburbanizace,
- dopravní obslužnost obcí je obvykle zajištěna pouze autobusovým spojením; pro cestu do zaměstnání, na úřady, do školy, k lékaři apod. je nutný vlastní osobní automobil,
- jak již bylo zmíněno jedná se, s výjimkou obce Horní Řasnice, o obce z okresu Česká Lípa, okres Česká Lípa je všeobecně charakteristický nízkou úrovní bytové výstavby; obec Horní Řasnice je pak součástí správního obvodu ORP Frýdlant, pro který je typická vysoká nezaměstnanost,
- registrovaná míra nezaměstnanosti v těchto obcích vykazovala k 31. 12. 2007 hodnoty v rozmezí od 2,1 % (obec Velenice) do 23,9 % (obec Horní Řasnice); obecně je pak možné konstatovat, že všechny obce s výjimkou obce Velenice dosahovaly vždy relativně vyšší hodnotu míry nezaměstnanosti,
- průměrný věk místních obyvatel měl k 31. 12. 2007 rozpětí od 36,7 let (obec Horní Řasnice) do 44,1 let (obec Velký Valtínov) a k 31. 12. 1998 se pak pohyboval mezi 36,7 lety (obec Chlum) a 44,9 lety (obec Blatce)
- některé z obcí vykazují poměrně vysoký podíl neobydlených bytů, které pravděpodobně slouží k rekreačním účelům, tj. jedná se spíše o „chalupářské“ obce. Tyto rekreační objekty mohou posléze sloužit k trvalému bydlení, tj. nedochází k nové výstavbě pouze se změni účel využití objektu.

Bytová výstavba v obcích a městech Libereckého kraje

Nejvíce bytů celkem, tj. bez ohledu na druh budovy, bylo v letech 1998 - 2007 v rámci Libereckého kraje dokončeno ve městě Liberci (2 751 bytů), druhé místo s celkovým počtem 795 dokončených bytů obsadil Jablonec nad Nisou a na třetí pozici se s 449 dokončenými byty umístilo město Harrachov.

I v rodinných domech bylo nejvíce bytů ve sledovaném období dokončeno ve městě Liberci (1 001 bytů), 200 bytů v Jablonci nad Nisou a shodně po 143 bytech v České Lípě a Turnově.

Graf 18 Podíl měst a obcí na dokončených bytech celkem v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007

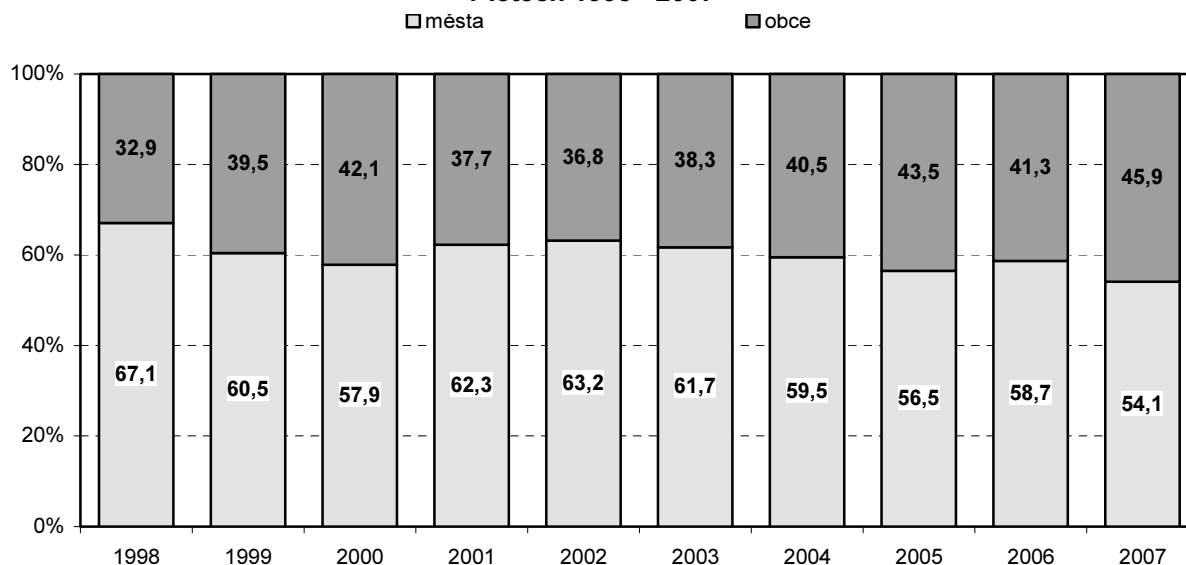


Převažující podíl měst na celkové dokončené výstavbě dokumentuje předchozí graf. Po celé sledované období se podíl bytů dokončených v městských obcích Libereckého kraje pohyboval mezi 71,1 % - 81,0 %. Je však zřejmé, že se tento podíl v roce 2007 oproti roku 1998 snížil o 6,5 procentních bodů, a to ve prospěch obcí.

V případě podílu měst a obcí na dokončených bytech v rodinných domech je vývojová tendence totožná. Zatímco v roce 1998 činil podíl dokončených bytů v rodinných domech v obcích 32,9 %, v roce 2008 to bylo již 45,9 %. Analogicky se pak snížilo zastoupení těchto bytů ve městech.

Z uvedených informací vyplývá, že bytová výstavba, především pak výstavba rodinných domů, narůstá a přesouvá se na území obcí, zatímco na území měst mírně klesá.

Graf 19 Podíl měst a obcí na dokončených bytech v rodinných domech v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Ve 39 městech Libereckého kraje bylo v letech 1998 – 2007 dokončeno celkem 7 722 bytů, z toho 2 562 bytů v rodinných domech.

Ve zbývajících 176 obcích nemajících statut města bylo dokončeno 2 499 bytů, přičemž 1 734 z nich dokončili stavebníci v rodinných domech.

Porovnáním podílů bytů dokončených jednak v rodinných a jednak v bytových domech bylo vytipováno celkem 14 obcí, ve kterých v úhrnu let 1998 - 2007 převažovaly byty dokončené v bytových domech. Podle předpokladů vyplývajících z výše uvedených informací se jedná především o obce se statutem města, výjimkou jsou obce Košťálov, Albrechtice v Jizerských horách, Velké Hamry a Vlastiboř.

Tab. 5.3.2 Obce Libereckého kraje s převahou dokončených bytů v bytových domech v letech 1998 - 2007

| | Podíl bytů v domech (%) | | Okres | SO ORP |
|-----------------------------|-------------------------|----------|----------------|----------------|
| | rodinných | bytových | | |
| Česká Lípa | 38,9 | 53,8 | Česká Lípa | Česká Lípa |
| Stráž p. Ralskem | 6,2 | 21,6 | Česká Lípa | Česká Lípa |
| Jablonec n. Nisou | 25,2 | 48,3 | Jablonec n. N. | Jablonec n. N. |
| Rychnov u Jablonce n. N. | 30,4 | 52,6 | Jablonec n. N. | Jablonec n. N. |
| Rokytnice n. Jizerou | 15,1 | 75,9 | Semily | Jilemnice |
| Hodkovice n. Mohelkou | 23,4 | 32,1 | Liberec | Liberec |
| Hrádek n. Nisou | 40,7 | 52,7 | Liberec | Liberec |
| Liberec | 36,4 | 59,0 | Liberec | Liberec |
| Košťálov | 13,8 | 41,4 | Semily | Semily |
| Albrechtice v Jizerských h. | 34,4 | 48,4 | Jablonec n. N. | Tanvald |
| Harrachov | 6,9 | 67,7 | Semily | Tanvald |
| Velké Hamry | 18,2 | 44,3 | Jablonec n. N. | Tanvald |
| Turnov | 32,3 | 32,7 | Semily | Turnov |
| Vlastiboř | 0,0 | 100,0 | Jablonec n. N. | Železný Brod |

Tab. 5.3.3 Dokončené byty v pečovatelských domech v Libereckém kraji v letech 1999 - 2007

| | Dokončené byty | Okres | SO ORP |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Dokončené byty v pečovatelských domech v Libereckém kraji celkem | 470 | x | x |
| v tom obec: | | | |
| Vlastibořice | 14 | Liberec | Turnov |
| Stráž p. Ralskem | 24 | Česká Lípa | Česká Lípa |
| Příšovice | 26 | Liberec | Turnov |
| Velké Hamry | 27 | Jablonec n. N. | Tanvald |
| Desná | 29 | Jablonec n. N. | Tanvald |
| Rychnov u Jablonce n. N. | 30 | Jablonec n. N. | Jablonec n. N. |
| Tanvald | 30 | Jablonec n. N. | Tanvald |
| Mírová p. Kozákovem | 36 | Semily | Turnov |
| Chrastava | 41 | Liberec | Liberec |
| Hodkovice n. Mohelkou | 44 | Liberec | Liberec |
| Zákupy | 52 | Česká Lípa | Česká Lípa |
| Libštát | 57 | Semily | Semily |
| Jiřetín p. Bukovou | 60 | Jablonec n. N. | Tanvald |

Určitou charakteristikou posledních 2 let je nulová výstavba bytů v pečovatelských domech, což se vzhledem k projekci vývoje počtu obyvatel jeví jako jedna z možných budoucích problematických oblastí. Podle této projekce se totiž očekává postupný nárůst podílu obyvatel ve věkové kategorii 65 a více let, a to ze současných zhruba 13 % na 31,1 % v roce 2050. Během devítiletého období, tedy let 1999 - 2007, bylo v Libereckém kraji dokončeno celkem 470 bytů pro seniory. Zajímavou informací pak jistě bude, které obce Libereckého kraje se na této výstavbě podílely. Jejich výčet nabízí tabulka 5.3.3., přičemž převážná část (tj. 6 obcí) ze 13 uvedených obcí spadá do velikostní kategorie 2 000 - 4 999 obyvatel.

Intenzita bytové výstavby

Mnohem vyšší vypovídací schopnost než absolutní počet dokončených bytů má však ukazatel intenzity bytové výstavby vyjádřený jako počet dokončených bytů připadajících na 1 000 obyvatel středního stavu. Prostřednictvím tohoto ukazatele se totiž eliminuje rozdílná velikost jednotlivých územních celků, tj. tímto způsobem je možné objektivně porovnat bytovou výstavbu v různě velkých obcích kraje.

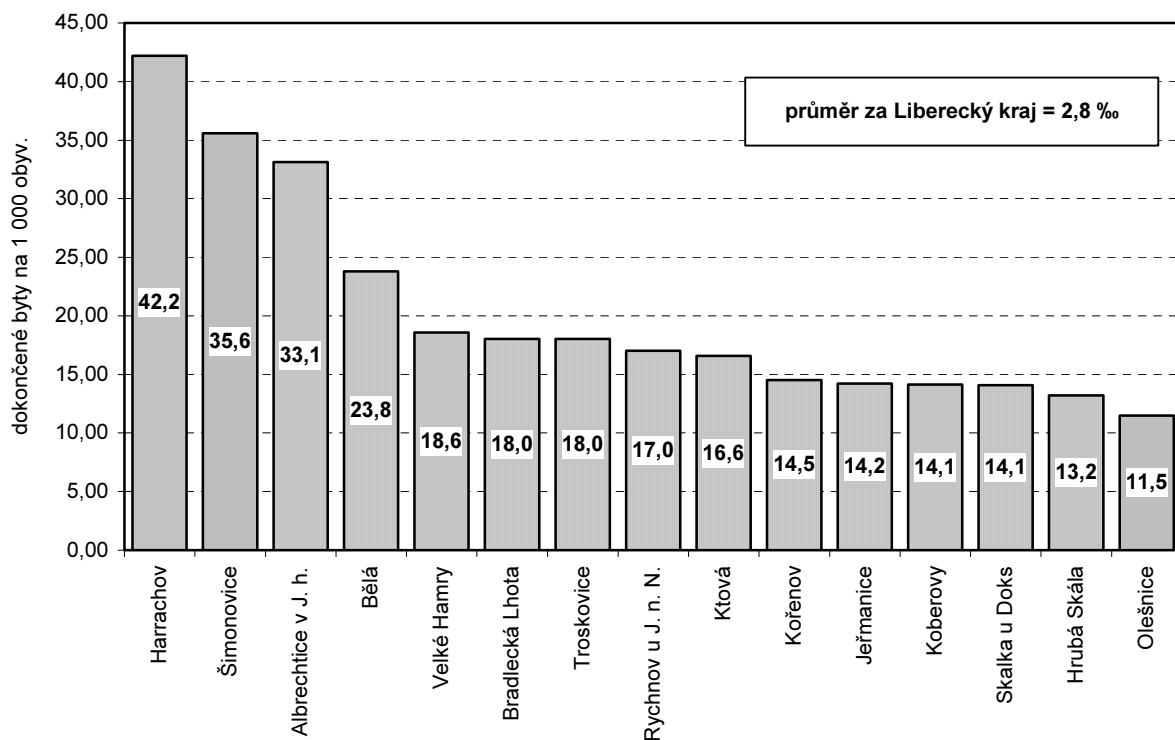
Podle údajů o celkové intenzitě bytové výstavby za rok 2007 zaznamenalo nejmarkantnější dokončování bytů město Harrachov, ve kterém bylo v minulém roce dokončeno v průměru 42,2 bytů na 1 000 obyvatel. V roce 2006 však město v souvislosti se zadáním nového územního plánu schválilo územní opatření o stavební uzávěře vztahující se na celé katastrální území Harrachov. Toto opatření tak v příštích letech pravděpodobně ovlivní zahajovanou a posléze také dokončovanou výstavbu na tomto území.

Druhá pozice náležela obci Šimonovice s intenzitou na úrovni 35,6 dokončených bytů na 1 000 obyvatel a třetí místo pomyslného žebříčku obsadila obec Albrechtice v Jizerských horách s hodnotou 33,1 dokončených bytů.

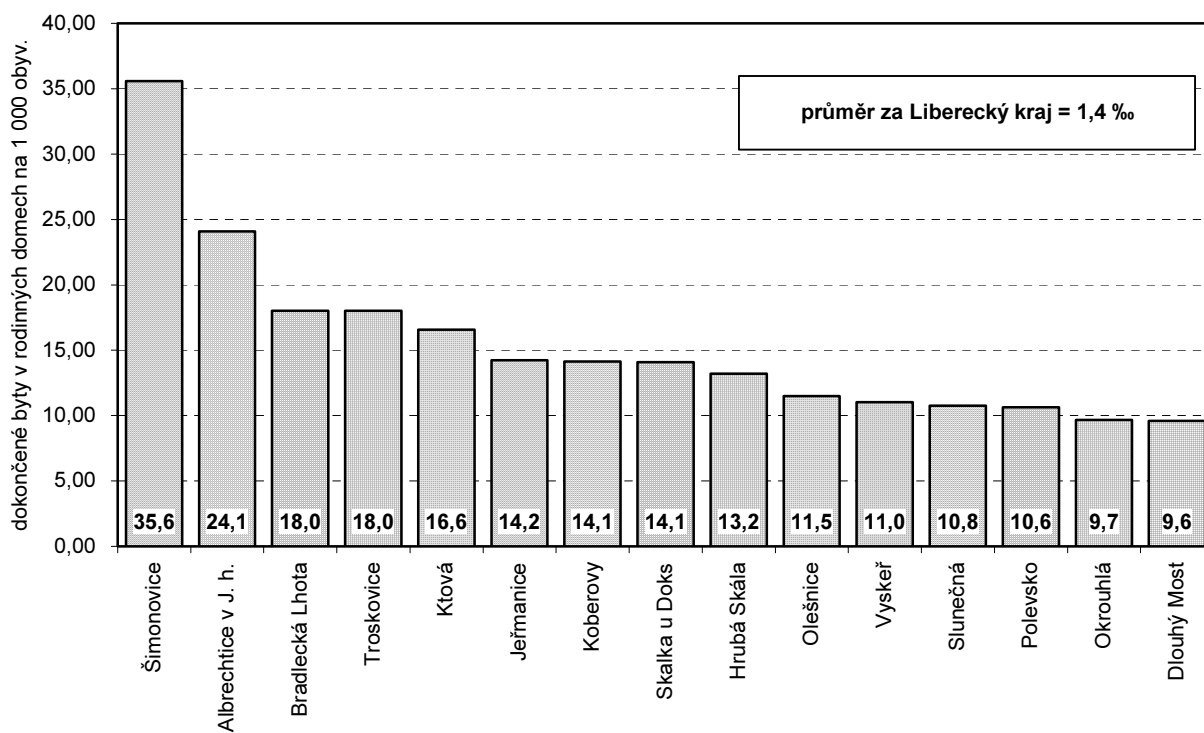
Byty v rodinných domech pak byly v roce 2007 nejčastěji dokončovány na katastru obce Šimonovice - v přepočtu na 1 000 obyvatel zde bylo úspěšně dostavěno 35,6 bytů. Obec Albrechtice v Jizerských horách pak v tomto případě s 24,1 dokončenými byty získala druhé místo, třetí nejvyšší intenzita (shodně 18,0 ‰) byla zjištěna v obci Bradlecká Lhota a Troskovice.

Pořadí na dalších místech ilustrují následující grafy.

Graf 20 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby celkem v roce 2007



Graf 21 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech v roce 2007



Údaje o nejvyšší intenzitě bytové výstavby v jednotlivých letech 1998 - 2007 nabízí níže uvedená tabulka. Vedoucí pozice obce Šimonovice v počtu dokončených bytů v rodinných domech se začala formovat zhruba od roku 2001.

Tab. 5.3.4 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v letech 1998 - 2007

| | Pořadí | | | | | |
|---|---------------------|---------|---------------------|---------|-----------------------------|---------|
| | 1. | | 2. | | 3. | |
| | obec | hodnota | obec | hodnota | obec | hodnota |
| Intenzita bytové výstavby celkem | | | | | | |
| 1998 | Vlastiboř | 34,19 | Lázně Libverda | 32,26 | Harrachov | 30,74 |
| 1999 | Bedřichov | 20,10 | Loužnice | 19,61 | Harrachov | 16,26 |
| 2000 | Jiřetín p. Bukovou | 99,17 | Šimonovice | 38,81 | Jestřábí v Krkonoš. | 21,93 |
| 2001 | Šimonovice | 27,93 | Harrachov | 26,98 | Kryštofovo Údolí | 19,61 |
| 2002 | Harrachov | 40,39 | Horní Libchava | 20,06 | Hodkovice n. Mohelkou | 19,44 |
| 2003 | Vlastibořice | 62,22 | Svojkov | 43,10 | Rychnov u J. n. N. | 41,25 |
| 2004 | Mírová p. Kozákovem | 28,61 | Holenice | 27,40 | Šimonovice | 23,47 |
| 2005 | Harrachov | 44,92 | Šimonovice | 39,83 | Libštát | 28,78 |
| 2006 | Albrechtice v J. h. | 117,47 | Harrachov | 49,78 | Paseky n. Jizerou | 43,82 |
| 2007 | Harrachov | 42,20 | Šimonovice | 35,59 | Albrechtice v J. h. | 33,13 |
| z toho intenzita bytové výstavby v rodinných domech | | | | | | |
| 1998 | Dalešice | 17,39 | Tachov | 13,33 | Rakousy | 12,66 |
| 1999 | Bedřichov | 20,10 | Proseč p. Ještědem | 14,93 | Janovice v Podj., Krompach | 13,42 |
| 2000 | Jestřábí v Krkonoš. | 21,93 | Dlouhý Most | 14,89 | Jílové u Držkova | 14,56 |
| 2001 | Šimonovice | 25,14 | Kryštofovo Údolí | 19,61 | Radimovice | 17,70 |
| 2002 | Horní Libchava | 20,06 | Jestřábí v Krkonoš. | 12,71 | Klokočí | 12,66 |
| 2003 | Svojkov | 43,10 | Radvanec | 25,64 | Dalešice | 25,42 |
| 2004 | Šimonovice | 23,47 | Albrechtice v J. h. | 21,08 | Radimovice | 16,81 |
| 2005 | Šimonovice | 37,74 | Pulečný | 14,34 | Rakousy | 13,51 |
| 2006 | Šimonovice | 24,12 | Albrechtice v J. h. | 15,06 | Bedřichov | 14,65 |
| 2007 | Šimonovice | 35,59 | Albrechtice v J. h. | 24,10 | Troskovice, Bradlecká Lhota | 18,02 |

Tab. 5.3.5 Nejvýraznější intenzita bytové výstavby v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007

| | Pořadí | | | | | |
|---|---------------------|---------|---------------------|---------|-----------------------------|---------|
| | 1. | | 2. | | 3. | |
| | obec | hodnota | obec | hodnota | obec | hodnota |
| Intenzita bytové výstavby celkem | | | | | | |
| 1998 | Vlastiboř | 34,19 | Lázně Libverda | 32,26 | Harrachov | 30,74 |
| 1999 | Bedřichov | 20,10 | Loužnice | 19,61 | Harrachov | 16,26 |
| 2000 | Jiřetín p. Bukovou | 99,17 | Šimonovice | 38,81 | Jestřábí v Krkonoš. | 21,93 |
| 2001 | Šimonovice | 27,93 | Harrachov | 26,98 | Kryštofovo Údolí | 19,61 |
| 2002 | Harrachov | 40,39 | Horní Libchava | 20,06 | Hodkovice n. Mohelkou | 19,44 |
| 2003 | Vlastibořice | 62,22 | Svojkov | 43,10 | Rychnov u J. n. N. | 41,25 |
| 2004 | Mírová p. Kozákovem | 28,61 | Holenice | 27,40 | Šimonovice | 23,47 |
| 2005 | Harrachov | 44,92 | Šimonovice | 39,83 | Libštát | 28,78 |
| 2006 | Albrechtice v J. h. | 117,47 | Harrachov | 49,78 | Paseky n. Jizerou | 43,82 |
| 2007 | Harrachov | 42,20 | Šimonovice | 35,59 | Albrechtice v J. h. | 33,13 |
| z toho intenzita bytové výstavby v rodinných domech | | | | | | |
| 1998 | Dalešice | 17,39 | Tachov | 13,33 | Rakousy | 12,66 |
| 1999 | Bedřichov | 20,10 | Proseč p. Ještědem | 14,93 | Janovice v Podj., Krompach | 13,42 |
| 2000 | Jestřábí v Krkonoš. | 21,93 | Dlouhý Most | 14,89 | Jílové u Držkova | 14,56 |
| 2001 | Šimonovice | 25,14 | Kryštofovo Údolí | 19,61 | Radimovice | 17,70 |
| 2002 | Horní Libchava | 20,06 | Jestřábí v Krkonoš. | 12,71 | Klokočí | 12,66 |
| 2003 | Svojkov | 43,10 | Radvanec | 25,64 | Dalešice | 25,42 |
| 2004 | Šimonovice | 23,47 | Albrechtice v J. h. | 21,08 | Radimovice | 16,81 |
| 2005 | Šimonovice | 37,74 | Pulečný | 14,34 | Rakousy | 13,51 |
| 2006 | Šimonovice | 24,12 | Albrechtice v J. h. | 15,06 | Bedřichov | 14,65 |
| 2007 | Šimonovice | 35,59 | Albrechtice v J. h. | 24,10 | Troskovice, Bradlecká Lhota | 18,02 |

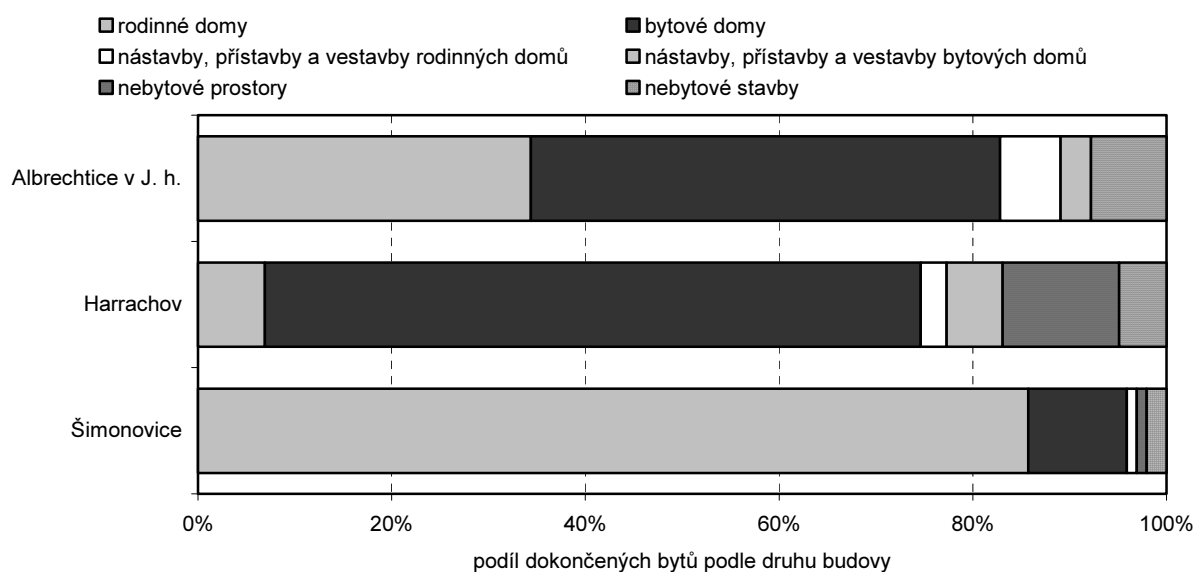
Další možné srovnání úrovně intenzity bytové výstavby z časového hlediska nabízí předcházející tabulka. Na jedné straně je hodnoceno celé sledované období 1998 - 2007, na druhé je toto období rozděleno na 2 pětileté intervaly, tj. 1998 - 2002 a 2003 - 2007.

Na prvních třech místech pomyslného žebříčku se ve všech 3 časových intervalech, co do celkové intenzity bytové výstavby, nejčastěji umísťovalo opět město Harrachov a obce Albrechtice v Jizerských horách a Šimonovice. V případě bytů dokončených v rodinných domech se na prvním místě ve všech časových obdobích umístila obec Šimonovice.

V této souvislosti je ovšem nutné doplnit, že zatímco v obci Šimonovice jednoznačně převažuje výstavba rodinných domů, ve městě Harrachov a obci Albrechtice v Jizerských horách dominovala ve sledovaném období výstavba bytů v bytových domech.

Graf 22 Struktura bytové výstavby v období 1998 - 2007

(v případě nebytových prostor a staveb v období 1999 - 2007)



Možné příčiny vysoké intenzity bytové výstavby

- většina obcí s vysokou intenzitou bytové výstavby se nachází nedaleko nebo přímo v zázemí velkých měst (projev „suburbanizace“). Dobrá dopravní dostupnost městských center a dostatek pracovních příležitostí následně ovlivňují nejen výstavbu rodinných domů, ale i bytových domů - např. vzdálenost obce Šimonovice od centra Liberce představuje 7,4 km, z centra Tanvaldu do Albrechtic v Jizerských horách je to 6,3 km a do Harrachova 15,7 km,
- dopravní dostupnost, kvalitnější životní prostředí, občanská vybavenost (blízkost autobusových, vlakových zastávek a zastávek MHD; lékaře, školy apod.) vytvářejí příslušnou lokalitu z hlediska bydlení atraktivnější. Jak již bylo zmíněno většina obcí s vysokou intenzitou výstavby se nachází v relativní blízkosti města, i přesto, že se zde určité prvky občanské vybavenosti nenacházejí, neubírá tato skutečnost nic na zájmu o bydlení v těchto lokalitách,
- existence územního plánu - územní plán stanovuje obecně závazná pravidla pro využití území, mj. vymezuje plochy vhodné k zastavění (tzv. zastavitelné plochy). Většina obcí vykazujících vyšší intenzitu bytové výstavby měla schválený územní plán, popř. byl tento plán rozpracovaný,
- dobrá připravenost stavebních pozemků určených k prodeji, tj. jejich technická vybavenost (možnost napojení na plyn, vodovod, elektřinu). O této skutečnosti je možné pouze spekulovat, k relevantnímu hodnocení totiž chybí údaje, které by tuto skutečnost doložily.

Závěr

Bytová výstavba realizovaná na území Libereckého kraje prošla od roku 1968 radikálním vývojem, kdy fáze růstu střídaly fáze útlumu. Dlouhodobější růst počtu dokončených bytů bylo možné v Libereckém kraji sledovat pouze mezi roky 1969 - 1975. Od 90. let je pak patrné výrazné oslabení bytové výstavby v kraji. Obdobný vývoj však zaznamenaly také ostatní kraje i celá Česká republika.

I v posledním desetiletí jsou vývojové tendence v Libereckém kraji velmi podobné vývojovým tendencím ve většině ostatních krajů. Oproti předcházejícím letům je však zřejmé, že přírůstek bytů v bytovém fondu Libereckého kraje je velmi nízký a pozvolný. Z mezikrajského pohledu se Liberecký kraj v počtu dokončených bytů řadí spíše na poslední místa žebříčku, a to společně s krajem Karlovarským a Ústeckým.

Intenzita bytové výstavby v Libereckém kraji kolísala společně s počtem dokončovaných bytů, v 70. a 80. letech pak dokonce převyšovala celorepublikové hodnoty. V rámci průměru za období 1998 - 2007 se však Liberecký kraj s intenzitou bytové výstavby ve výši 2,39 ‰ umístil až na 11. pozici, z toho příznivější byla druhá část desetiletého období (2003 - 2007), kdy intenzita 2,71 ‰ znamenala pro náš kraj 8. místo v pomyslném mezikrajském žebříčku.

Důležitým hlediskem hodnocení bytové výstavby jsou kvantitativní ukazatele. Obecně je možné konstatovat, že velikost stavebních pozemků v případě výstavby rodinných domů vzrostla (mezi roky 1998 - 2007 se zvýšila z 1 108,6 m² na 1 339,2 m²), což ve svém důsledku znamená zvýšené nároky na zábor zejména zemědělské půdy. Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu v Libereckém kraji v roce 2007 dosáhla 73,5 m². Ve srovnání s ostatními kraji to znamená 7. pozici. V úhrnu za celé období 1998 - 2007 však průměrná obytná plocha v kraji činila 65,3 m², což v mezikrajském srovnání představuje předposlední, tedy 13. místo. Podíl obytné plochy na ploše užitkové se ale zvýšil, a to jak u rodinných, tak bytových domů, snižuje se tím plocha vedlejších místností a příslušenství bytu.

Samotný proces výstavby je však zdoluhavý (rodinný dům byl v roce 2007 v průměru postaven za 3 roky, výstavba bytového domu byla zhruba o 7 měsíců delší), čímž prakticky nepřetržitě roste celková rozestavěnost - od roku 1998 vzrostl celkový počet rozestavených domů v kraji dokonce o 69,7 %. V případě stavebních materiálů jednoznačně převažuje zděná výstavba, od roku 1998 však mírně vzrostl podíl dřevěných rodinných domů a rodinných domů z jiných stavebních materiálů (plasty, sádkartón, keramika apod.). Podíl montovaných rodinných domů se naopak snížil.

Prostorové rozmístění bytové výstavby v rámci Libereckého kraje je poměrně diferencované. Nejnížší intenzita bytové výstavby byla identifikována v obcích na jihozápadě českolipského okresu, v obci Ralsko, dále pak na frýdlantsku a v severozápadní oblasti okresu Liberec. Konkrétně existovalo v Libereckém kraji 7 obcí, ve kterých nebyl v letech 1998 - 2007 dokončen ani jeden byt. Z hlediska velikosti se jednalo o malé obce s maximálně 300 obyvateli, poměrně vzdálených od větších sídel a ve většině případů „bojujících“ s vyšší mírou nezaměstnanosti. V dalších 7 obcích Libereckého kraje pak nebyl v průběhu uvedeného období dokončen žádný byt v rodinném domě.

Na druhé straně se v Libereckém kraji nacházejí obce s nadprůměrnou intenzitou bytové výstavby. Obvykle jsou to obce ležící přímo v zázemí nebo nedaleko velkých měst, což pro potenciální obyvatele vytváří dobré socioekonomické podmínky (dobrá dopravní obslužnost, dostatek zaměstnavatelů a pracovních příležitostí, přístup k zařízením zdravotní a sociální péče, vzdělávacím institucím apod.).

Rozvoj bytové výstavby je obecně považován za pozitivní ukazatel vývoje daného území. S novou výstavbou přichází obvykle mladší obyvatelstvo, čímž dochází k celkovému zvýšení socioekonomického postavení obyvatelstva a oživení území. Zda se jedná o oživení v pozitivním či negativním smyslu určuje hlavně míra vzájemné tolerance a respektu mezi novými obyvateli a starousedlíky a zároveň schopnost „přistěhovalců“ akceptovat místní životní podmínky. Noví obyvatelé, pokud se v obci přihlásí k trvalému pobytu, zároveň přinášejí finanční prostředky do obecních rozpočtů.

Vedle pozitiv je však nutné zmínit také celou řadu negativních důsledků bytové výstavby, které bezesporu také ovlivňují bytovou výstavbu v Libereckém kraji. Jedná se především o projev suburbanizace, tj. výstavbu v zázemí měst, která s sebou přináší zvýšené nároky na dopravní infrastrukturu ve smyslu nárůstu dojížděky za prací a službami, což následně negativně ovlivňuje místní životní prostředí. Rostoucí bytová výstavba v zázemí velkých měst vede k architektonickým změnám (vnášení městských architektonických prvků), které následně narušují místní krajinný ráz. Problematickým může být již zmíněný jiný životní styl nových obyvatel. V neposlední řadě je nutné zmínit, že poměrně často se výstavba uskutečňuje na plochách původně zařazených do zemědělského půdního fondu, což způsobuje nenávratný úbytek zemědělské půdy a dalších „zelených ploch“ v obci a následně také v celém Libereckém kraji.

Tabulková a grafická příloha

Tab 1. Obce, ve kterých v letech 1998 - 2007 probíhala pouze výstavba bytů v rodinných domech

| Kód obce | Obec | Okres | Počet obyvatel k 31. 12. 2007 | Byty dokončené v rodinných domech | Intenzita bytové výstavby v rodinných domech |
|----------|-----------------------|----------------|----------------------------------|---|---|
| 544353 | Heřmanice | Liberec | 229 | 1 | 0,47 |
| 545996 | Černousy | Liberec | 345 | 1 | 0,31 |
| 561428 | Bohatice | Česká Lípa | 151 | 1 | 0,68 |
| 561657 | Janovice v Podještědí | Liberec | 75 | 1 | 1,35 |
| 564311 | Pertoltice | Liberec | 275 | 1 | 0,41 |
| 577049 | Bystrá nad Jizerou | Semily | 113 | 1 | 0,89 |
| 577481 | Roztoky u Semil | Semily | 128 | 1 | 0,75 |
| 577561 | Svojek | Semily | 169 | 1 | 0,56 |
| 561886 | Okna | Česká Lípa | 280 | 2 | 0,72 |
| 563935 | Bulovka | Liberec | 866 | 2 | 0,24 |
| 564036 | Habartice | Liberec | 488 | 2 | 0,43 |
| 573400 | Loučky | Semily | 150 | 2 | 1,29 |
| 514195 | Ždírec | Česká Lípa | 132 | 3 | 2,56 |
| 530433 | Kunratice | Liberec | 383 | 3 | 0,79 |
| 546259 | Kvítkov | Česká Lípa | 185 | 3 | 1,96 |
| 546658 | Janův Důl | Liberec | 129 | 3 | 2,17 |
| 563943 | Cetenov | Liberec | 112 | 3 | 2,44 |
| 564541 | Zdislava | Liberec | 311 | 3 | 1,18 |
| 577464 | Roprachtice | Semily | 269 | 3 | 1,11 |
| 546275 | Slunečná | Česká Lípa | 99 | 4 | 5,68 |
| 577227 | Klokočí | Semily | 170 | 4 | 2,59 |
| 530387 | Radvanec | Česká Lípa | 114 | 5 | 4,60 |
| 561851 | Noviny pod Ralskem | Česká Lípa | 256 | 5 | 1,97 |
| 561983 | Provodín | Česká Lípa | 680 | 5 | 0,73 |
| 563773 | Radčice | Jablonec n. N. | 163 | 5 | 3,21 |
| 577367 | Olešnice | Semily | 175 | 5 | 2,82 |
| 562050 | Sloup v Čechách | Česká Lípa | 706 | 6 | 0,86 |
| 563617 | Jílové u Držkova | Jablonec n. N. | 203 | 6 | 2,96 |
| 577073 | Háje nad Jizerou | Semily | 648 | 6 | 0,94 |
| 562220 | Volfartice | Česká Lípa | 626 | 7 | 1,17 |
| 577421 | Příkrý | Semily | 240 | 7 | 2,92 |
| 577685 | Vyskeř | Semily | 369 | 7 | 1,92 |
| 513890 | Skalka u Doks | Česká Lípa | 144 | 8 | 5,91 |
| 577006 | Bozkov | Semily | 578 | 8 | 1,39 |
| 546283 | Svojkov | Česká Lípa | 156 | 9 | 7,60 |
| 562246 | Zahrádky | Česká Lípa | 645 | 9 | 1,49 |
| 544345 | Proseč pod Ještědem | Liberec | 272 | 10 | 3,73 |
| 563803 | Skuhrov | Jablonec n. N. | 508 | 10 | 2,00 |
| 563633 | Josefův Důl | Jablonec n. N. | 974 | 11 | 1,10 |
| 577669 | Vitkovice | Semily | 400 | 11 | 2,74 |
| 561959 | Polevsko | Česká Lípa | 381 | 12 | 3,71 |
| 564176 | Kryštofovo Údolí | Liberec | 269 | 12 | 5,34 |
| 530484 | Jeřmanice | Liberec | 426 | 23 | 6,47 |
| 561894 | Okrouhlá | Česká Lípa | 529 | 27 | 5,67 |
| 562025 | Skalice u České Lípy | Česká Lípa | 1 339 | 30 | 2,42 |
| 564231 | Mníšek | Liberec | 1 252 | 49 | 4,42 |

Tab 2. Vybrané údaje za obce s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby celkem za období 1998 - 2007 v Libereckém kraji

| | Okres | Intenzita bytové výstavby celkem 1998 - 2007 | Počet obyvatel celkem | | Podíl obyvatel ve věku 20 - 34 let na celkovém počtu obyvatel (%) | | Průměrný věk obyvatel | | Index stáří (počet 65letých a starších na 100 obyvatel ve věku 0 - 14 let) | | Míra registrované nezaměstnanosti (nová metodika) ¹⁾ | | |
|--|----------|--|-----------------------|----------------|---|--------------|-----------------------|--------------|--|--------------|---|--------------|--------------|
| | | | k | k | k | k | k | k | k | k | k | k | k |
| | | | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 2005 |
| Liberecký kraj | x | 2,38 | 429 080 | 433 948 | 23,6 | 23,6 | 37,5 | 39,8 | 72,9 | 91,2 | 7,73 | 7,04 | 6,05 |
| 10 obcí s nejvyšší celkovou intenzitou bytové výstavby | | | | | | | | | | | | | |
| Harrachov | SM | 26,75 | 1 729 | 1 574 | 30,2 | 29,9 | 37,1 | 40,8 | 67,5 | 99,0 | 6,9 | 6,2 | 3,8 |
| Šimonovice | LI | 23,57 | 318 | 624 | 28,9 | 37,5 | 41,3 | 37,5 | 220,8 | 60,4 | 4,5 | 5,0 | 4,5 |
| Albrechtice v J. h. | JN | 19,38 | 332 | 318 | 25,6 | 29,9 | 39,7 | 39,9 | 75,9 | 87,8 | 8,6 | 7,3 | 7,3 |
| Rychnov u J. n. N. | JN | 11,90 | 1 952 | 2 448 | 28,8 | 33,7 | 36,2 | 36,5 | 55,6 | 55,8 | 6,9 | 6,2 | 4,3 |
| Jiřetín p. Bukovou | JN | 9,63 | 608 | 615 | 32,7 | 29,9 | 33,8 | 42,9 | 34,3 | 135,5 | 7,0 | 5,4 | 5,7 |
| Vlastibořice | LI | 8,74 | 181 | 244 | 25,4 | 25,8 | 42,3 | 43,9 | 138,5 | 157,9 | 9,5 | 6,3 | 6,3 |
| Bedřichov | JN | 8,20 | 195 | 295 | 27,7 | 34,9 | 35,8 | 34,9 | 76,5 | 36,2 | 2,6 | 3,5 | 4,4 |
| Radimovice | LI | 8,15 | 222 | 259 | 27,0 | 29,3 | 44,8 | 42,0 | 182,1 | 117,6 | 7,4 | 6,6 | 8,3 |
| Jestřábí v Krk. | SM | 8,08 | 224 | 231 | 25,4 | 34,2 | 45,0 | 43,0 | 290,0 | 142,4 | 9,8 | 9,8 | 7,3 |
| Svojkov | CL | 7,60 | 100 | 156 | 24,0 | 32,1 | 40,4 | 39,1 | 93,8 | 94,7 | 10,7 | 12,5 | 8,9 |
| 10 obcí s nejnižší celkovou bytovou výstavbou | | | | | | | | | | | | | |
| Luka | CL | 0,00 | 76 | 107 | 27,6 | 24,3 | 41,2 | 39,5 | 127,3 | 100,0 | 21,2 | 28,8 | 15,4 |
| Tuhaň | CL | 0,00 | 303 | 255 | 29,7 | 21,2 | 39,4 | 40,8 | 84,4 | 97,4 | 13,2 | 14,6 | 13,2 |
| Blatce | CL | 0,00 | 39 | 79 | 20,5 | 26,6 | 44,9 | 39,5 | 160,0 | 68,8 | 18,5 | 22,2 | 18,5 |
| Chlum | CL | 0,00 | 240 | 263 | 22,5 | 29,7 | 36,7 | 38,1 | 60,8 | 77,3 | 15,5 | 14,0 | 10,9 |
| Velenice | CL | 0,00 | 124 | 168 | 24,2 | 17,3 | 44,2 | 43,1 | 192,3 | 150,0 | 2,1 | 5,3 | 2,1 |
| Velký Valtinov | CL | 0,00 | 168 | 165 | 24,4 | 29,7 | 37,6 | 44,1 | 80,0 | 173,3 | 12,1 | 9,9 | 12,1 |
| Vrchovany | CL | 0,00 | 82 | 110 | 25,6 | 30,0 | 42,0 | 39,8 | 133,3 | 81,0 | 18,0 | 10,0 | 4,0 |
| Horní Řasnice | LI | 0,00 | 203 | 240 | 27,1 | 30,4 | 37,7 | 36,7 | 69,8 | 54,3 | 23,0 | 27,4 | 23,9 |
| Kravaře | CL | 0,13 | 709 | 819 | 27,6 | 30,4 | 35,9 | 37,7 | 50,4 | 60,2 | 8,3 | 4,7 | 7,8 |
| Rynoltice | LI | 0,14 | 723 | 739 | 25,3 | 28,0 | 38,0 | 41,1 | 76,0 | 106,8 | 9,0 | 10,3 | 8,5 |

¹⁾ zdroj: Ministerstvo práce a soc. věcí ČR

²⁾ zdroj: Ústav územního rozvoje Brno

³⁾ zdroj: Krajský úřad Libereckého kraje

⁴⁾ zdroj: městská a obecní statistika; údaje jsou včetně detašovaných pracovišť; údaj vyjadřuje počet zařízení

| Vzdálenost obce od sídla ORP | | | Stav územně plánovací dokumentace k 31. 12. 2007 ²⁾ | Dopravní obslužnost (počet spojů ve všední den) ³⁾ | | Občanská vybavenost | | | | | | Liberecký kraj | |
|--|------|------|--|---|---------|------------------------------|------------------------------|--|--|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------|
| sídlo ORP | km | min. | | vlak | autobus | mateřská škola ³⁾ | základní škola ³⁾ | ordinace prakt. lékaře pro dospělé ⁴⁾ | ordinace prakt. lékaře pro děti a dorost ⁴⁾ | ordinace stomatologa ⁴⁾ | ordinace gynekologa ⁴⁾ | | |
| x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | Liberecký kraj |
| 10 obcí s nejvyšší celkovou intenzitou bytové výstavby | | | | | | | | | | | | | |
| Tanvald | 15,7 | 16 | schválená | 16 | 61 | ano | ano | - | 1 | 1 | 1 | 1 | Harrachov |
| Liberec | 7,4 | 11 | návrh | - | 28 | ne | ne | 1 | - | - | - | - | Šimonovice |
| Tanvald | 6,3 | 9 | schválená | - | 20 | ano | ano | - | - | - | - | - | Albrechtice v J. h. |
| Jablonec n.N. | 7,1 | 9 | schválená | 40 | 136 | ano | ano | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | Rychnov u J. n. N. |
| Tanvald | 4,5 | 11 | schválená | 45 | 12 | ne | ne | 1 | 1 | - | - | - | Jiřetín p. Bukovou |
| Turnov | 12,1 | 19 | schválená | - | 9 | ne | ne | - | - | - | - | - | Vlastibořice |
| Jablonec n.N. | 10,4 | 17 | schválená | - | 50 | ne | ne | 1 | - | - | - | - | Bedřichov |
| Turnov | 9,1 | 14 | zadání | - | 10 | ne | ne | - | - | - | - | - | Radimovice |
| Jilemnice | 8,7 | 14 | bez | - | 32 | ne | ne | - | - | - | - | - | Jestřábí v Krk. |
| Nový Bor | 7,2 | 11 | schválená | - | 7 | ne | ne | - | - | - | - | - | Svojkov |
| 10 obcí s nejnižší celkovou bytovou výstavbou | | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 30,0 | 37 | bez | - | 11 | ne | ne | - | - | - | - | - | Luka |
| Česká Lípa | 31,9 | 40 | bez | - | 11 | ne | ne | - | - | - | - | - | Tuhaň |
| Česká Lípa | 29,0 | 38 | bez | - | 4 | ne | ne | - | - | - | - | - | Blatce |
| Česká Lípa | 20,5 | 24 | bez | - | 38 | ne | ne | - | - | - | - | - | Chlum |
| Česká Lípa | 16,8 | 23 | bez | - | 9 | ne | ne | - | - | - | - | - | Velenice |
| Česká Lípa | 29,2 | 36 | bez | 21 | 9 | ne | ne | - | - | - | - | - | Velký Valtinov |
| Česká Lípa | 24,1 | 31 | bez | - | 18 | ne | ne | - | - | - | - | - | Vrchovany |
| Frydlant | 12,3 | 19 | schválená | 20 | 21 | ne | ne | - | - | - | - | - | Horní Řasnice |
| Česká Lípa | 21,8 | 26 | návrh | 18 | 42 | ano | ano | 1 | - | - | - | - | Kravaře |
| Liberec | 21,2 | 22 | schválená | 20 | 38 | ano | ano | 1 | 1 | - | - | - | Rynoltice |

Tab 3. Vybrané údaje za obce s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech za období 1998 - 2007 v Libereckém kraji

| | Okres | Intenzita bytové výstavby celkem 1998 - 2007 | Počet obyvatel celkem | | Podíl obyvatel ve věku 20 - 34 let na celkovém počtu obyvatel (%) | | Průměrný věk obyvatel | | Index stáří (počet 65letých a starších na 100 obyvatel ve věku 0 - 14 let) | | Míra registrované nezaměstnanosti (nová metodika) ¹⁾ | | |
|--|----------|--|-----------------------|----------------|---|--------------|-----------------------|--------------|--|--------------|---|--------------|--------------|
| | | | k | k | k | k | k | k | k | k | k | k | k |
| | | | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 1998 | 31. 12. 2007 | 31. 12. 2005 |
| Liberecký kraj | x | 1,00 | 429 080 | 433 948 | 23,6 | 23,6 | 37,5 | 39,8 | 72,9 | 91,2 | 7,73 | 7,04 | 6,05 |
| 10 obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech | | | | | | | | | | | | | |
| Šimonovice | LI | 20,21 | 318 | 624 | 28,9 | 37,5 | 41,3 | 37,5 | 220,8 | 60,4 | 4,5 | 5,0 | 4,5 |
| Bedřichov | JN | 7,79 | 195 | 295 | 27,7 | 34,9 | 35,8 | 34,9 | 76,5 | 36,2 | 2,6 | 3,5 | 4,4 |
| Radimovice | LI | 7,72 | 222 | 259 | 27,0 | 29,3 | 44,8 | 42,0 | 182,1 | 117,6 | 7,4 | 6,6 | 8,3 |
| Svojkov | CL | 7,60 | 100 | 156 | 24,0 | 32,1 | 40,4 | 39,1 | 93,8 | 94,7 | 10,7 | 12,5 | 8,9 |
| Dlouhý Most | LI | 7,42 | 458 | 748 | 25,1 | 32,0 | 40,1 | 37,7 | 100,0 | 61,7 | 11,4 | 7,7 | 5,7 |
| Albrechtice v J. h. | JN | 6,66 | 332 | 318 | 25,6 | 29,9 | 39,7 | 39,9 | 75,9 | 87,8 | 8,6 | 7,3 | 7,3 |
| Jeřmanice | LI | 6,47 | 350 | 426 | 25,4 | 34,5 | 37,1 | 37,2 | 81,4 | 48,1 | 11,0 | 8,0 | 6,7 |
| Krompach | CL | 6,42 | 157 | 147 | 21,0 | 28,6 | 40,3 | 40,2 | 155,6 | 76,9 | 12,1 | 10,6 | 12,1 |
| Maršovice | JN | 6,37 | 358 | 463 | 27,1 | 30,2 | 38,4 | 39,7 | 60,3 | 76,5 | 6,4 | 5,3 | 4,3 |
| Skalka u Doks | CL | 5,91 | 139 | 144 | 22,3 | 31,9 | 37,2 | 38,5 | 72,0 | 85,0 | 15,3 | 9,7 | 9,7 |
| obce s nejnižší/nulovou bytovou výstavbou v rodinných domech | | | | | | | | | | | | | |
| Luka | CL | 0,00 | 76 | 107 | 27,6 | 24,3 | 41,2 | 39,5 | 127,3 | 100,0 | 21,2 | 28,8 | 15,4 |
| Tuhaň | CL | 0,00 | 303 | 255 | 29,7 | 21,2 | 39,4 | 40,8 | 84,4 | 97,4 | 13,2 | 14,6 | 13,2 |
| Jiřetín p. Bukovou | JN | 0,00 | 608 | 615 | 32,7 | 29,9 | 33,8 | 42,9 | 34,3 | 135,5 | 7,0 | 5,4 | 5,7 |
| Paseky n. Jizerou | SM | 0,00 | 266 | 250 | 22,6 | 30,0 | 42,3 | 42,9 | 146,5 | 172,4 | 7,0 | 6,2 | 6,2 |
| Blatce | CL | 0,00 | 39 | 79 | 20,5 | 26,6 | 44,9 | 39,5 | 160,0 | 68,8 | 18,5 | 22,2 | 18,5 |
| Chlum | CL | 0,00 | 240 | 263 | 22,5 | 29,7 | 36,7 | 38,1 | 60,8 | 77,3 | 15,5 | 14,0 | 10,9 |
| Kravaře | CL | 0,00 | 709 | 819 | 27,6 | 30,4 | 35,9 | 37,7 | 50,4 | 60,2 | 8,3 | 4,7 | 7,8 |
| Velenice | CL | 0,00 | 124 | 168 | 24,2 | 17,3 | 44,2 | 43,1 | 192,3 | 150,0 | 2,1 | 5,3 | 2,1 |
| Velký Valtinov | CL | 0,00 | 168 | 165 | 24,4 | 29,7 | 37,6 | 44,1 | 80,0 | 173,3 | 12,1 | 9,9 | 12,1 |
| Vrchovany | CL | 0,00 | 82 | 110 | 25,6 | 30,0 | 42,0 | 39,8 | 133,3 | 81,0 | 18,0 | 10,0 | 4,0 |
| Vlastiboř | JN | 0,00 | 115 | 132 | 20,0 | 23,5 | 47,8 | 47,1 | 220,0 | 241,7 | 5,2 | 1,7 | 1,7 |
| Horní Řasnice | LI | 0,00 | 203 | 240 | 27,1 | 30,4 | 37,7 | 36,7 | 69,8 | 54,3 | 23,0 | 27,4 | 23,9 |
| Rynoltice | LI | 0,00 | 723 | 739 | 25,3 | 28,0 | 38,0 | 41,1 | 76,0 | 106,8 | 9,0 | 10,3 | 8,5 |
| Soběslavice | LI | 0,00 | 122 | 141 | 18,9 | 34,0 | 42,1 | 38,7 | 173,3 | 89,5 | 9,1 | 9,1 | 6,1 |
| Veselá | SM | 0,00 | 179 | 204 | 25,7 | 26,5 | 39,1 | 42,5 | 117,9 | 137,5 | 8,2 | 2,5 | 2,5 |

¹⁾ zdroj: Ministerstvo práce a soc. věcí ČR

²⁾ zdroj: Ústav územního rozvoje Brno

³⁾ zdroj: Krajský úřad Libereckého kraje

⁴⁾ zdroj: městská a obecní statistika; údaje jsou včetně detašovaných pracovišť; údaj vyjadřuje počet zařízení

| Vzdálenost obce od sídla ORP | | | Stav územně plánovací dokumentace k 31. 12. 2007 ²⁾ | Dopravní obslužnost (počet spojů ve všední den) ³⁾ | | Občanská vybavenost | | | | | | Liberecký kraj |
|--|------|------|--|---|---------|------------------------------|------------------------------|--|--|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| sídlo ORP | km | min. | | vlak | autobus | mateřská škola ³⁾ | základní škola ³⁾ | ordinace prakt. lékaře pro dospělé ⁴⁾ | ordinace prakt. lékaře pro děti a dorost ⁴⁾ | ordinace stomatologa ⁴⁾ | ordinace gynekologa ⁴⁾ | |
| x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | |
| 10 obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech | | | | | | | | | | | | |
| Liberec | 7,4 | 11 | návrh | - | 28 | ne | ne | 1 | - | - | - | Šimonovice |
| Jablonec n.N. | 10,4 | 17 | schválená | - | 50 | ne | ne | 1 | - | - | - | Bedřichov |
| Turnov | 9,1 | 14 | zadání | - | 10 | ne | ne | - | - | - | - | Radimovice |
| Nový Bor | 7,2 | 11 | schválená | - | 7 | ne | ne | - | - | - | - | Svojkov |
| Liberec | 7,5 | 11 | schválená | - | 37 | ano | ano | 1 | 1 | - | - | Dlouhý Most |
| Tanvald | 6,3 | 9 | schválená | - | 20 | ano | ano | - | - | - | - | Albrechtice v J. h. |
| Liberec | 9,6 | 11 | schválená | 21 | 31 | ne | ne | - | - | - | - | Jeřmanice |
| Nový Bor | 19,5 | 29 | návrh | - | 13 | ne | ne | - | - | - | - | Krompach |
| Jablonec n.N. | 5,2 | 7 | schválená | - | 88 | ano | ne | - | - | - | - | Maršovice |
| Česká Lípa | 26,0 | 32 | koncept | - | 18 | ne | ne | - | - | - | - | Skalka u Doks |
| obce s nejnižší/nulovou bytovou výstavbou v rodinných domech | | | | | | | | | | | | |
| Česká Lípa | 30,0 | 37 | bez | - | 11 | ne | ne | - | - | - | - | Luka |
| Česká Lípa | 31,9 | 40 | bez | - | 11 | ne | ne | - | - | - | - | Tuhaň |
| Tanvald | 4,5 | 11 | schválená | 45 | 12 | ne | ne | 1 | 1 | - | - | Jiřetín p. Bukovou |
| Jilemnice | 22,6 | 29 | schválená | - | 6 | ano | ne | - | - | - | - | Paseky n. Jizerou |
| Česká Lípa | 29,0 | 38 | bez | - | 4 | ne | ne | - | - | - | - | Blatce |
| Česká Lípa | 20,5 | 24 | bez | - | 38 | ne | ne | - | - | - | - | Chlum |
| Česká Lípa | 21,8 | 26 | návrh | 18 | 42 | ano | ano | 1 | - | - | - | Kravaře |
| Česká Lípa | 16,8 | 23 | bez | - | 9 | ne | ne | - | - | - | - | Velenice |
| Česká Lípa | 29,2 | 36 | bez | 21 | 9 | ne | ne | - | - | - | - | Velký Valtinov |
| Česká Lípa | 24,1 | 31 | bez | - | 18 | ne | ne | - | - | - | - | Vrchovany |
| Železný Brod | 9,2 | 15 | bez | 24 | 15 | ne | ne | - | - | - | - | Vlastiboř |
| Frydlant | 12,3 | 19 | schválená | 20 | 21 | ne | ne | - | - | - | - | Horní Řasnice |
| Liberec | 21,2 | 22 | schválená | 20 | 38 | ano | ano | 1 | 1 | - | - | Rynoltice |
| Turnov | 13,3 | 19 | bez | - | 15 | ne | ne | - | - | - | - | Soběslavice |
| Semily | 11,0 | 14 | bez | - | 14 | ne | ne | - | - | - | - | Veselá |

Tab 4. Bytová výstavba podle druhu budovy podle krajů v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Byty celkem | v tom | | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ |
|---|----------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|----------------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| Zahájené | | | | | | | | | |
| Česká republika | 366 350 | 160 077 | 104 114 | 37 976 | 24 203 | 9 947 | 14 667 | 15 366 | 206 124 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 57 327 | 9 029 | 36 234 | 1 723 | 7 391 | 289 | 1 168 | 1 493 | 45 722 |
| Středočeský | 66 609 | 40 716 | 11 987 | 5 972 | 1 968 | 962 | 2 398 | 2 606 | 17 920 |
| Jihočeský | 25 061 | 13 242 | 4 659 | 3 537 | 1 438 | 754 | 634 | 797 | 6 900 |
| Plzeňský | 20 504 | 9 250 | 4 867 | 2 171 | 1 087 | 849 | 813 | 1 467 | 5 051 |
| Karlovarský | 8 215 | 3 007 | 2 110 | 432 | 999 | 281 | 606 | 780 | 7 802 |
| Ústecký | 14 832 | 6 549 | 2 435 | 1 256 | 1 359 | 649 | 1 380 | 1 204 | 6 082 |
| Liberecký | 13 184 | 5 946 | 4 088 | 943 | 675 | 556 | 429 | 547 | 1 486 |
| Královéhradecký | 16 899 | 7 516 | 4 489 | 1 577 | 897 | 505 | 928 | 987 | 8 854 |
| Pardubický | 18 411 | 8 508 | 5 423 | 1 960 | 613 | 737 | 432 | 738 | 10 094 |
| Vysočina | 17 844 | 9 089 | 3 127 | 2 698 | 1 003 | 534 | 780 | 613 | 4 120 |
| Jihomoravský | 44 448 | 18 037 | 13 410 | 5 131 | 3 708 | 1 210 | 1 908 | 1 044 | 36 023 |
| Olomoucký | 19 920 | 8 722 | 4 363 | 2 873 | 1 445 | 679 | 1 114 | 724 | 26 889 |
| Zlínský | 18 030 | 7 922 | 4 013 | 3 028 | 562 | 989 | 939 | 577 | 6 028 |
| Moravskoslezský | 25 066 | 12 544 | 2 909 | 4 675 | 1 058 | 953 | 1 138 | 1 789 | 23 149 |
| Dokončené | | | | | | | | | |
| Česká republika | 287 270 | 118 838 | 89 868 | 24 320 | 19 864 | 10 286 | 7 920 | 16 174 | 142 620 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 49 706 | 7 237 | 33 517 | 911 | 5 329 | 359 | 442 | 1 911 | 30 962 |
| Středočeský | 47 335 | 27 774 | 9 747 | 3 329 | 2 039 | 1 164 | 936 | 2 346 | 14 927 |
| Jihočeský | 17 307 | 8 659 | 3 787 | 1 406 | 1 195 | 1 010 | 441 | 809 | 5 334 |
| Plzeňský | 17 416 | 7 266 | 4 675 | 1 354 | 1 007 | 931 | 513 | 1 670 | 3 262 |
| Karlovarský | 5 771 | 2 480 | 1 719 | 242 | 411 | 188 | 192 | 539 | 6 999 |
| Ústecký | 10 046 | 4 741 | 1 852 | 443 | 753 | 415 | 707 | 1 135 | 3 497 |
| Liberecký | 10 247 | 4 296 | 3 499 | 495 | 579 | 479 | 395 | 504 | 1 183 |
| Královéhradecký | 14 339 | 5 941 | 3 885 | 1 384 | 752 | 542 | 658 | 1 177 | 5 298 |
| Pardubický | 14 601 | 6 015 | 4 768 | 1 464 | 484 | 647 | 337 | 886 | 6 336 |
| Vysočina | 14 156 | 6 728 | 2 766 | 1 786 | 937 | 722 | 500 | 717 | 3 349 |
| Jihomoravský | 36 090 | 14 148 | 11 179 | 3 394 | 3 744 | 1 347 | 925 | 1 353 | 22 036 |
| Olomoucký | 15 594 | 6 328 | 3 847 | 2 125 | 1 354 | 732 | 615 | 593 | 19 995 |
| Zlínský | 15 436 | 7 254 | 3 044 | 2 358 | 376 | 1 008 | 586 | 810 | 4 575 |
| Moravskoslezský | 19 226 | 9 971 | 1 583 | 3 629 | 904 | 742 | 673 | 1 724 | 14 855 |
| Rozestavěné k 31.12. (průměrný stav) | | | | | | | | | |
| Česká republika | 136 662 | 66 719 | 24 783 | 28 766 | 6 690 | 2 352 | 3 743 | 3 609 | 39 622 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 14 747 | 2 814 | 8 239 | 1 088 | 1 843 | 80 | 392 | 291 | 8 789 |
| Středočeský | 23 923 | 15 453 | 2 420 | 4 358 | 378 | 241 | 629 | 444 | 2 799 |
| Jihočeský | 12 347 | 6 656 | 1 306 | 3 223 | 445 | 165 | 229 | 323 | 1 601 |
| Plzeňský | 8 994 | 4 850 | 1 234 | 1 828 | 220 | 297 | 169 | 396 | 1 151 |
| Karlovarský | 3 188 | 1 170 | 685 | 386 | 447 | 76 | 206 | 219 | 1 415 |
| Ústecký | 5 851 | 2 454 | 907 | 1 190 | 454 | 117 | 413 | 315 | 1 352 |
| Liberecký | 5 086 | 2 520 | 938 | 1 006 | 269 | 108 | 95 | 149 | 438 |
| Královéhradecký | 5 722 | 2 751 | 1 007 | 1 044 | 256 | 181 | 218 | 266 | 1 897 |
| Pardubický | 6 052 | 2 918 | 1 147 | 1 366 | 166 | 198 | 109 | 150 | 1 585 |
| Vysočina | 7 423 | 3 799 | 625 | 2 432 | 205 | 95 | 153 | 113 | 827 |
| Jihomoravský | 15 663 | 7 839 | 2 796 | 3 337 | 783 | 272 | 443 | 193 | 7 444 |
| Olomoucký | 9 011 | 4 418 | 1 338 | 1 885 | 784 | 126 | 244 | 217 | 2 915 |
| Zlínský | 7 698 | 3 672 | 1 248 | 2 104 | 170 | 162 | 185 | 156 | 1 770 |
| Moravskoslezský | 10 959 | 5 405 | 895 | 3 520 | 271 | 232 | 258 | 379 | 5 639 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu celkového počtu bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Tab 5. Bytová výstavba na 1 000 obyvatel podle druhu budovy podle krajů v letech 1998 - 2007^{*)}

| | Byty celkem (roční průměr) | v tom | | | | | | | Modernizované byty ¹⁾ |
|---|----------------------------|--------------------|-------------------|--|-----------------|--|------------------------|---|----------------------------------|
| | | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách | | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů | |
| | | | | k rodinným domům | k bytovým domům | | | | |
| Zahájené | | | | | | | | | |
| Česká republika | 3,6 | 1,6 | 1,0 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 2,0 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 4,9 | 0,8 | 3,1 | 0,1 | 0,6 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 3,9 |
| Středočeský | 5,9 | 3,6 | 1,1 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 1,6 |
| Jihočeský | 4,0 | 2,1 | 0,7 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,1 |
| Plzeňský | 3,7 | 1,7 | 0,9 | 0,4 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,9 |
| Karlovarský | 2,7 | 1,0 | 0,7 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 2,6 |
| Ústecký | 1,8 | 0,8 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,7 |
| Liberecký | 3,1 | 1,4 | 1,0 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,3 |
| Královéhradecký | 3,1 | 1,4 | 0,8 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 1,6 |
| Pardubický | 3,6 | 1,7 | 1,1 | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 2,0 |
| Vysočina | 3,5 | 1,8 | 0,6 | 0,5 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,8 |
| Jihomoravský | 3,9 | 1,6 | 1,2 | 0,5 | 0,3 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 3,2 |
| Olomoucký | 3,1 | 1,4 | 0,7 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 4,2 |
| Zlínský | 3,0 | 1,3 | 0,7 | 0,5 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 1,0 |
| Moravskoslezský | 2,0 | 1,0 | 0,2 | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,8 |
| Dokončené | | | | | | | | | |
| Česká republika | 2,8 | 1,2 | 0,9 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 1,4 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 4,2 | 0,6 | 2,8 | 0,1 | 0,5 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 2,6 |
| Středočeský | 4,2 | 2,4 | 0,9 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 1,3 |
| Jihočeský | 2,8 | 1,4 | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,9 |
| Plzeňský | 3,2 | 1,3 | 0,8 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,6 |
| Karlovarský | 1,9 | 0,8 | 0,6 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 2,3 |
| Ústecký | 1,2 | 0,6 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,4 |
| Liberecký | 2,4 | 1,0 | 0,8 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,3 |
| Královéhradecký | 2,6 | 1,1 | 0,7 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 1,0 |
| Pardubický | 2,9 | 1,2 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 1,2 |
| Vysočina | 2,7 | 1,3 | 0,5 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,6 |
| Jihomoravský | 3,2 | 1,3 | 1,0 | 0,3 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,9 |
| Olomoucký | 2,4 | 1,0 | 0,6 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 3,1 |
| Zlínský | 2,6 | 1,2 | 0,5 | 0,4 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,8 |
| Moravskoslezský | 1,5 | 0,8 | 0,1 | 0,3 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,2 |
| Rozestavěné k 31.12. (průměrný stav) | | | | | | | | | |
| Česká republika | 13,3 | 6,5 | 2,4 | 2,8 | 0,7 | 0,2 | 0,4 | 0,4 | 3,9 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 12,5 | 2,4 | 7,0 | 0,9 | 1,6 | 0,1 | 0,3 | 0,2 | 7,5 |
| Středočeský | 21,1 | 13,6 | 2,1 | 3,8 | 0,3 | 0,2 | 0,6 | 0,4 | 2,5 |
| Jihočeský | 19,7 | 10,6 | 2,1 | 5,1 | 0,7 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 2,6 |
| Plzeňský | 16,3 | 8,8 | 2,2 | 3,3 | 0,4 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 2,1 |
| Karlovarský | 10,5 | 3,8 | 2,2 | 1,3 | 1,5 | 0,2 | 0,7 | 0,7 | 4,6 |
| Ústecký | 7,1 | 3,0 | 1,1 | 1,4 | 0,6 | 0,1 | 0,5 | 0,4 | 1,6 |
| Liberecký | 11,9 | 5,9 | 2,2 | 2,3 | 0,6 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 1,0 |
| Královéhradecký | 10,4 | 5,0 | 1,8 | 1,9 | 0,5 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 3,5 |
| Pardubický | 11,9 | 5,7 | 2,3 | 2,7 | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,3 | 3,1 |
| Vysočina | 14,4 | 7,3 | 1,2 | 4,7 | 0,4 | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 1,6 |
| Jihomoravský | 13,9 | 6,9 | 2,5 | 3,0 | 0,7 | 0,2 | 0,4 | 0,2 | 6,6 |
| Olomoucký | 14,1 | 6,9 | 2,1 | 2,9 | 1,2 | 0,2 | 0,4 | 0,3 | 4,6 |
| Zlínský | 13,0 | 6,2 | 2,1 | 3,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 3,0 |
| Moravskoslezský | 8,7 | 4,3 | 0,7 | 2,8 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 4,5 |

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu celkového počtu bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Tab 6. Průměrná doba výstavby rodinných a bytových domů dokončených podle krajů v letech 1998 - 2007⁾

| | v měsících | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
| | Rodinné domy | | | | | | | | | |
| Česká republika | 54 | 54 | 59 | 48 | 47 | 45 | 44 | 43 | 39 | 39 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 35 | 31 | 39 | 38 | 36 | 33 | 37 | 36 | 29 | 31 |
| Středočeský | 51 | 50 | 54 | 44 | 40 | 37 | 36 | 36 | 34 | 33 |
| Jihočeský | 58 | 61 | 65 | 52 | 46 | 47 | 49 | 43 | 43 | 46 |
| Plzeňský | 57 | 58 | 65 | 50 | 53 | 51 | 47 | 49 | 42 | 38 |
| Karlovarský | 41 | 44 | 56 | 47 | 44 | 45 | 45 | 38 | 38 | 39 |
| Ústecký | 49 | 67 | 63 | 48 | 43 | 42 | 45 | 43 | 45 | 39 |
| Liberecký | 47 | 50 | 59 | 54 | 45 | 53 | 52 | 46 | 42 | 36 |
| Královéhradecký | 56 | 55 | 63 | 48 | 48 | 47 | 48 | 45 | 38 | 42 |
| Pardubický | 47 | 53 | 51 | 43 | 43 | 48 | 41 | 41 | 39 | 37 |
| Vysočina | 56 | 55 | 67 | 51 | 53 | 55 | 48 | 54 | 44 | 44 |
| Jihomoravský | 58 | 61 | 63 | 50 | 52 | 52 | 48 | 47 | 42 | 42 |
| Olomoucký | 64 | 54 | 55 | 50 | 50 | 48 | 47 | 46 | 43 | 42 |
| Zlínský | 71 | 74 | 73 | 59 | 59 | 54 | 60 | 61 | 51 | 54 |
| Moravskoslezský | 55 | 49 | 54 | 47 | 46 | 45 | 39 | 41 | 38 | 37 |
| | Bytové domy | | | | | | | | | |
| Česká republika | 33 | 32 | 29 | 35 | 28 | 33 | 30 | 28 | 31 | 29 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 46 | 35 | 46 | 71 | 33 | 42 | 28 | 28 | 32 | 27 |
| Středočeský | 19 | 39 | 44 | 28 | 28 | 27 | 25 | 21 | 25 | 25 |
| Jihočeský | 24 | 22 | 21 | 27 | 20 | 26 | 24 | 41 | 26 | 34 |
| Plzeňský | 17 | 17 | 18 | 17 | 17 | 31 | 25 | 21 | 23 | 42 |
| Karlovarský | 15 | 34 | 16 | 20 | 24 | 23 | 36 | 27 | 33 | 31 |
| Ústecký | 56 | 21 | 28 | 39 | 42 | 30 | 55 | 23 | 58 | 78 |
| Liberecký | 26 | 48 | 23 | 20 | 47 | 32 | 49 | 49 | 27 | 43 |
| Královéhradecký | 29 | 25 | 16 | 22 | 24 | 24 | 28 | 23 | 35 | 20 |
| Pardubický | 18 | 26 | 24 | 19 | 30 | 25 | 22 | 22 | 34 | 27 |
| Vysočina | 14 | 77 | 23 | 16 | 21 | 19 | 54 | 23 | 28 | 29 |
| Jihomoravský | 26 | 27 | 22 | 27 | 27 | 34 | 33 | 30 | 33 | 26 |
| Olomoucký | 26 | 31 | 21 | 22 | 21 | 34 | 26 | 33 | 68 | 29 |
| Zlínský | 29 | 33 | 26 | 24 | 86 | 26 | 29 | 23 | 19 | 25 |
| Moravskoslezský | 78 | 20 | 14 | 22 | 20 | 67 | 29 | 58 | 22 | 35 |

⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Tab 7. Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí podle krajů v letech 1998 - 2006

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 ¹⁾ | 2006 ¹⁾ |
|------------------------|--|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|--------------------|
| | Rodinné domy (Kč/m³) | | | | | | | | |
| Česká republika | 843 | 880 | 948 | 1 011 | 1 163 | 1 306 | 1 587 | 1 753 | 1 822 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 2 914 | 3 102 | 3 745 | 4 008 | 4 796 | 5 471 | 6 405 | 6 199 | 6 202 |
| Středočeský | 1 006 | 1 095 | 1 163 | 1 222 | 1 532 | 1 736 | 2 090 | 2 375 | 2 419 |
| Jihočeský | 764 | 784 | 874 | 989 | 1 137 | 1 273 | 1 497 | 1 601 | 1 764 |
| Plzeňský | 792 | 742 | 902 | 922 | 954 | 1 098 | 1 363 | 1 500 | 1 618 |
| Karlovarský | 782 | 798 | 1 013 | 937 | 1 149 | 1 237 | 1 373 | 1 513 | 1 662 |
| Ústecký | 684 | 695 | 763 | 825 | 991 | 996 | 1 129 | 1 330 | 1 434 |
| Liberecký | 836 | 753 | 845 | 940 | 1 107 | 1 160 | 1 466 | 1 706 | 1 786 |
| Královéhradecký | 693 | 804 | 859 | 925 | 1 003 | 1 124 | 1 338 | 1 491 | 1 681 |
| Pardubický | 638 | 711 | 739 | 790 | 881 | 1 033 | 1 257 | 1 421 | 1 515 |
| Vysočina | 648 | 709 | 718 | 814 | 924 | 992 | 1 225 | 1 322 | 1 449 |
| Jihomoravský | 813 | 902 | 931 | 1 039 | 1 152 | 1 274 | 1 594 | 1 723 | 1 828 |
| Olomoucký | 644 | 686 | 684 | 755 | 809 | 894 | 1 158 | 1 244 | 1 373 |
| Zlínský | 893 | 877 | 942 | 973 | 1 013 | 1 147 | 1 491 | 1 603 | 1 665 |
| Moravskoslezský | 746 | 812 | 910 | 976 | 1 078 | 1 138 | 1 434 | 1 486 | 1 532 |
| | Bytové domy (Kč/m³) | | | | | | | | |
| Česká republika | 580 | 612 | 769 | 929 | 1 110 | 1 295 | 884 | 1 232 | 1 664 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 701 | 849 | 1 157 | 1 640 | 2 863 | 2 837 | 2 754 | 3 403 | 3 727 |
| Středočeský | 452 | 604 | 631 | 974 | 1 425 | 1 709 | 997 | 1 278 | 2 054 |
| Jihočeský | 470 | 492 | 580 | 724 | 1 048 | 1 165 | 664 | 1 279 | 1 369 |
| Plzeňský | 472 | 494 | 645 | 528 | 777 | 870 | 536 | 719 | 1 263 |
| Karlovarský | 462 | 519 | 732 | 937 | 1 079 | 1 299 | 824 | 1 427 | 2 122 |
| Ústecký | 398 | 445 | 548 | 708 | 751 | 824 | 731 | 970 | 1 258 |
| Liberecký | 614 | 489 | 704 | 554 | 796 | 740 | 510 | 872 | 903 |
| Královéhradecký | 742 | 617 | 728 | 789 | 788 | 1 109 | 468 | 909 | 1 301 |
| Pardubický | 415 | 563 | 530 | 336 | 993 | 1 307 | 1 014 | 1 185 | 1 281 |
| Vysočina | 509 | 601 | 837 | 815 | 828 | 655 | 717 | 1 093 | 1 513 |
| Jihomoravský | 781 | 784 | 903 | 1 058 | 1 632 | 1 724 | 1 770 | 1 942 | 2 579 |
| Olomoucký | 808 | 648 | 609 | 751 | 1 004 | 1 067 | 703 | 809 | 1 127 |
| Zlínský | 961 | 540 | 875 | 1 158 | 1 005 | 1 761 | 814 | 898 | 1 968 |
| Moravskoslezský | 482 | 540 | 686 | 675 | 944 | 1 002 | 732 | 927 | 1 227 |

¹⁾ předběžné údaje

Tab 7. Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí podle krajů v letech 1998 - 2006

dokončení

| | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 ¹⁾ | 2006 ¹⁾ |
|------------------------|----------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|
| | Byty (Kč/m²) | | | | | | | | |
| Česká republika | 8 077 | 12 453 | 7 684 | 7 326 | 8 590 | 11 489 | 11 941 | 13 213 | 14 051 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 19 228 | 22 954 | 23 036 | 21 006 | 23 131 | 30 498 | 31 145 | 33 426 | 36 555 |
| Středočeský | 6 147 | 7 797 | 5 117 | 6 332 | 7 667 | 10 829 | 13 426 | 14 772 | 16 255 |
| Jihočeský | 3 584 | 5 172 | 3 740 | 3 644 | 4 311 | 7 889 | 8 537 | 10 571 | 11 585 |
| Plzeňský | 7 202 | 6 539 | 5 701 | 6 033 | 5 824 | 9 490 | 9 803 | 12 993 | 11 464 |
| Karlovarský | 7 171 | 5 805 | 3 574 | 3 814 | 5 629 | 6 827 | 9 073 | 9 848 | 10 467 |
| Ústecký | 5 414 | 4 817 | 2 997 | 3 269 | 3 276 | 4 225 | 5 173 | 5 789 | 6 031 |
| Liberecký | 4 961 | 4 993 | 3 036 | 3 514 | 5 122 | 6 938 | 9 788 | 10 199 | 11 413 |
| Královéhradecký | 5 442 | 6 514 | 5 419 | 6 469 | 8 036 | 11 085 | 12 107 | 12 341 | 13 698 |
| Pardubický | 4 515 | 5 829 | 3 950 | 4 370 | 6 367 | 7 518 | 10 863 | 12 326 | 13 816 |
| Vysočina | 4 057 | 4 951 | 4 017 | 4 869 | 6 689 | 8 395 | 9 596 | 10 776 | 11 946 |
| Jihomoravský | 7 389 | 7 180 | 5 799 | 6 172 | 8 964 | 11 796 | 12 549 | 15 131 | 17 319 |
| Olomoucký | 5 834 | 6 930 | 5 921 | 5 176 | 5 997 | 6 982 | 9 433 | 10 940 | 12 599 |
| Zlínský | 5 890 | 6 957 | 5 415 | 5 880 | 7 336 | 9 803 | 11 154 | 11 936 | 13 940 |
| Moravskoslezský | 5 163 | 4 472 | 3 474 | 3 969 | 5 311 | 7 053 | 7 304 | 8 315 | 9 882 |
| | Garáže (Kč/m³) | | | | | | | | |
| Česká republika | 1 008 | 1 066 | 1 181 | 1 197 | 1 232 | 1 542 | 1 539 | 1 556 | 1 595 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 1 763 | 2 007 | 2 542 | 2 406 | 2 762 | 3 128 | 3 100 | 3 189 | 3 300 |
| Středočeský | 1 076 | 1 156 | 1 311 | 1 287 | 1 385 | 1 633 | 1 755 | 1 793 | 1 819 |
| Jihočeský | 1 088 | 1 135 | 1 270 | 1 286 | 1 260 | 1 615 | 1 582 | 1 550 | 1 559 |
| Plzeňský | 1 066 | 1 038 | 1 244 | 1 240 | 1 175 | 1 546 | 1 505 | 1 565 | 1 508 |
| Karlovarský | 859 | 888 | 914 | 930 | 893 | 1 075 | 1 175 | 1 141 | 1 190 |
| Ústecký | 877 | 914 | 1 016 | 1 020 | 993 | 1 266 | 1 245 | 1 242 | 1 265 |
| Liberecký | 1 016 | 1 064 | 1 143 | 1 157 | 1 163 | 1 438 | 1 467 | 1 478 | 1 525 |
| Královéhradecký | 1 022 | 1 007 | 1 115 | 1 069 | 1 130 | 1 352 | 1 510 | 1 499 | 1 539 |
| Pardubický | 955 | 990 | 1 029 | 1 190 | 1 129 | 1 393 | 1 423 | 1 523 | 1 557 |
| Vysočina | 943 | 1 080 | 1 121 | 1 103 | 1 189 | 1 482 | 1 506 | 1 564 | 1 661 |
| Jihomoravský | 1 249 | 1 329 | 1 431 | 1 417 | 1 535 | 1 900 | 1 873 | 1 865 | 1 970 |
| Olomoucký | 957 | 970 | 1 031 | 1 120 | 1 133 | 1 431 | 1 401 | 1 473 | 1 581 |
| Zlínský | 1 192 | 1 459 | 1 323 | 1 349 | 1 353 | 1 755 | 1 696 | 1 708 | 1 843 |
| Moravskoslezský | 799 | 855 | 936 | 972 | 1 098 | 1 243 | 1 263 | 1 305 | 1 297 |

¹⁾ předběžné údaje

Tab 8. Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí podle krajů v letech 1998 - 2006
- tříleté průměry¹⁾

| | 1998 - 2000 | | | 2001 - 2003 | | | 2004 - 2006 | | |
|------------------------|---------------|---------------------------|------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------|
| | počet převodů | cena (Kč/m ³) | | počet převodů | cena (Kč/m ³) | | počet převodů | cena (Kč/m ³) | |
| | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní |
| Rodinné domy | | | | | | | | | |
| Česká republika | 22 851 | 795 | 893 | 32 412 | 1 005 | 1 126 | 41 706 | 1 450 | 1 728 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 275 | 2 849 | 3 032 | 317 | 4 060 | 4 466 | 328 | 5 521 | 6 270 |
| Středočeský | 4 823 | 963 | 1 099 | 5 907 | 1 254 | 1 431 | 9 169 | 1 911 | 2 308 |
| Jihočeský | 2 200 | 704 | 805 | 3 078 | 977 | 1 107 | 3 736 | 1 375 | 1 628 |
| Plzeňský | 1 755 | 686 | 800 | 2 061 | 866 | 968 | 2 715 | 1 252 | 1 500 |
| Karlovarský | 661 | 817 | 852 | 820 | 1 021 | 1 103 | 901 | 1 268 | 1 515 |
| Ústecký | 1 092 | 630 | 729 | 1 340 | 797 | 927 | 2 651 | 1 088 | 1 320 |
| Liberecký | 776 | 718 | 800 | 882 | 912 | 1 040 | 1 378 | 1 365 | 1 668 |
| Královéhradecký | 1 731 | 737 | 802 | 2 495 | 912 | 1 006 | 2 707 | 1 264 | 1 522 |
| Pardubický | 973 | 608 | 700 | 1 786 | 808 | 904 | 2 484 | 1 179 | 1 411 |
| Vysočina | 1 297 | 603 | 700 | 2 270 | 812 | 898 | 2 463 | 1 151 | 1 340 |
| Jihomoravský | 2 978 | 820 | 901 | 4 954 | 1 007 | 1 133 | 5 353 | 1 457 | 1 713 |
| Olomoucký | 1 197 | 600 | 687 | 1 945 | 728 | 815 | 2 283 | 1 053 | 1 268 |
| Zlínský | 1 288 | 807 | 905 | 2 278 | 945 | 1 037 | 3 048 | 1 364 | 1 594 |
| Moravskoslezský | 1 805 | 756 | 812 | 2 279 | 984 | 1 067 | 2 490 | 1 257 | 1 487 |
| Bytové domy | | | | | | | | | |
| Česká republika | 3 240 | 804 | 654 | 2 902 | 917 | 1 046 | 2 516 | 1 056 | 1 332 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 660 | 1 012 | 844 | 221 | 1 593 | 1 876 | 72 | 2 543 | 3 331 |
| Středočeský | 371 | 775 | 550 | 331 | 1 021 | 1 364 | 391 | 1 124 | 1 599 |
| Jihočeský | 260 | 736 | 502 | 256 | 961 | 909 | 212 | 900 | 1 112 |
| Plzeňský | 138 | 616 | 561 | 101 | 625 | 608 | 88 | 837 | 873 |
| Karlovarský | 396 | 826 | 583 | 444 | 778 | 1 067 | 309 | 1 099 | 1 562 |
| Ústecký | 272 | 592 | 468 | 293 | 794 | 729 | 422 | 922 | 1 068 |
| Liberecký | 77 | 606 | 585 | 69 | 675 | 704 | 79 | 716 | 807 |
| Královéhradecký | 235 | 764 | 698 | 244 | 763 | 828 | 215 | 864 | 959 |
| Pardubický | 38 | 664 | 508 | 50 | 696 | 732 | 65 | 832 | 1 191 |
| Vysočina | 64 | 659 | 631 | 58 | 829 | 756 | 63 | 1 016 | 1 080 |
| Jihomoravský | 265 | 953 | 857 | 248 | 1 259 | 1 368 | 188 | 1 598 | 2 163 |
| Olomoucký | 137 | 790 | 719 | 156 | 758 | 909 | 135 | 868 | 923 |
| Zlínský | 61 | 762 | 706 | 49 | 1 026 | 1 305 | 63 | 1 184 | 1 279 |
| Moravskoslezský | 266 | 691 | 575 | 382 | 755 | 814 | 214 | 888 | 990 |

¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Tab 8. Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí podle krajů v letech 1998 - 2006
- tříleté průměry¹⁾

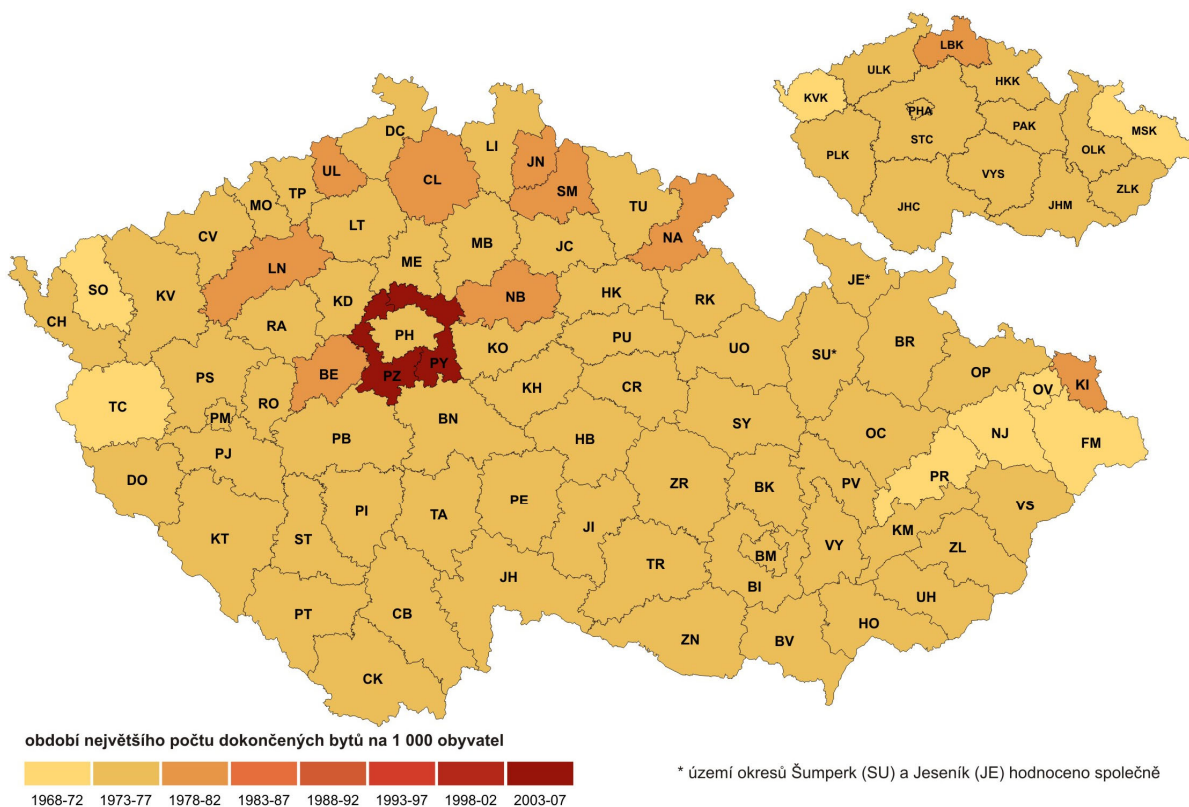
dokončení

| | 1998 - 2000 | | | 2001 - 2003 | | | 2004 - 2006 | | |
|----------------------------------|---------------|---|---------------|---------------|---|--------------|---------------|---|---------------|
| | počet převodů | cena (Kč/m ³) ¹⁾ | | počet převodů | cena (Kč/m ³) ¹⁾ | | počet převodů | cena (Kč/m ³) ¹⁾ | |
| | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní | | odhadní | kupní |
| Byty (Kč/m²) | | | | | | | | | |
| Česká republika | 6 179 | 9 602 | 11 306 | 20 589 | 6 524 | 8 499 | 50 024 | 10 811 | 13 184 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 1 812 | 20 287 | 23 566 | 2 269 | 14 208 | 24 009 | 3 823 | 26 457 | 33 724 |
| Středočeský | 1 085 | 5 358 | 7 129 | 2 293 | 6 367 | 8 196 | 6 612 | 11 719 | 15 071 |
| Jihočeský | 494 | 4 912 | 4 622 | 2 747 | 5 670 | 5 363 | 4 218 | 9 073 | 10 243 |
| Plzeňský | 219 | 6 017 | 6 676 | 828 | 5 357 | 6 453 | 2 739 | 9 656 | 11 708 |
| Karlovarský | 281 | 4 749 | 5 890 | 1 604 | 4 651 | 5 154 | 3 191 | 8 741 | 9 833 |
| Ústecký | 83 | 3 699 | 4 908 | 1 167 | 3 896 | 3 377 | 4 730 | 5 384 | 5 772 |
| Liberecký | 54 | 4 296 | 4 831 | 306 | 4 921 | 5 486 | 2 081 | 8 990 | 10 464 |
| Královéhradecký | 232 | 4 751 | 6 618 | 1 092 | 6 303 | 8 483 | 2 541 | 10 548 | 12 763 |
| Pardubický | 140 | 4 797 | 5 713 | 1 318 | 5 964 | 6 263 | 3 267 | 10 227 | 12 463 |
| Vysočina | 281 | 4 213 | 4 946 | 1 150 | 4 646 | 6 580 | 2 225 | 8 445 | 10 894 |
| Jihomoravský | 575 | 5 469 | 6 807 | 2 162 | 6 890 | 8 477 | 4 666 | 13 008 | 15 142 |
| Olomoucký | 177 | 7 007 | 7 049 | 595 | 5 655 | 6 171 | 2 258 | 9 446 | 11 328 |
| Zlínský | 515 | 5 527 | 6 479 | 1 948 | 5 598 | 7 704 | 3 924 | 9 189 | 12 523 |
| Moravskoslezský | 231 | 4 126 | 4 899 | 1 110 | 4 249 | 5 095 | 3 749 | 7 555 | 8 657 |
| Garáže (Kč/m³) | | | | | | | | | |
| Česká republika | 9 920 | 1 010 | 1 075 | 16 440 | 1 219 | 1 289 | 23 297 | 1 453 | 1 565 |
| v tom kraje: | | | | | | | | | |
| Hl. město Praha | 149 | 1 957 | 1 907 | 277 | 2 271 | 2 516 | 359 | 2 657 | 3 191 |
| Středočeský | 930 | 1 171 | 1 137 | 1 894 | 1 311 | 1 418 | 3 136 | 1 553 | 1 792 |
| Jihočeský | 894 | 1 060 | 1 154 | 1 587 | 1 312 | 1 380 | 2 086 | 1 443 | 1 563 |
| Plzeňský | 590 | 1 022 | 1 111 | 944 | 1 209 | 1 266 | 1 286 | 1 446 | 1 527 |
| Karlovarský | 731 | 895 | 874 | 993 | 997 | 950 | 1 200 | 1 183 | 1 167 |
| Ústecký | 801 | 882 | 918 | 1 101 | 1 040 | 1 066 | 2 374 | 1 219 | 1 251 |
| Liberecký | 358 | 1 030 | 1 069 | 546 | 1 172 | 1 205 | 973 | 1 454 | 1 490 |
| Královéhradecký | 587 | 1 014 | 1 062 | 1 103 | 1 114 | 1 168 | 1 403 | 1 442 | 1 519 |
| Pardubický | 467 | 896 | 991 | 1 026 | 1 188 | 1 230 | 1 439 | 1 425 | 1 505 |
| Vysočina | 500 | 959 | 1 062 | 993 | 1 146 | 1 231 | 1 468 | 1 464 | 1 584 |
| Jihomoravský | 1 098 | 1 227 | 1 350 | 1 909 | 1 478 | 1 592 | 2 352 | 1 752 | 1 902 |
| Olomoucký | 537 | 928 | 991 | 899 | 1 128 | 1 190 | 1 081 | 1 376 | 1 493 |
| Zlínský | 559 | 1 119 | 1 353 | 957 | 1 342 | 1 470 | 1 275 | 1 591 | 1 753 |
| Moravskoslezský | 1 719 | 811 | 867 | 2 211 | 1 005 | 1 070 | 2 865 | 1 245 | 1 290 |

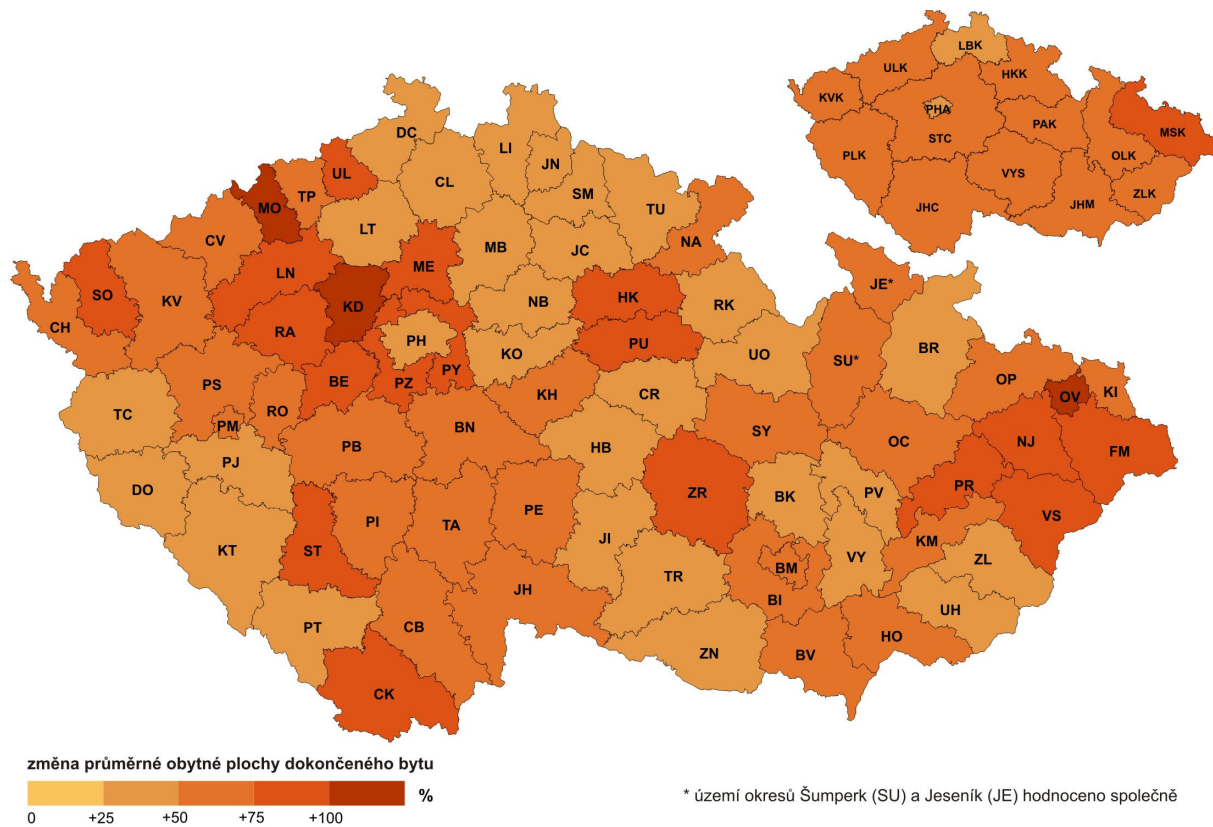
¹⁾ data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

¹⁾ u bytů ceny za m²

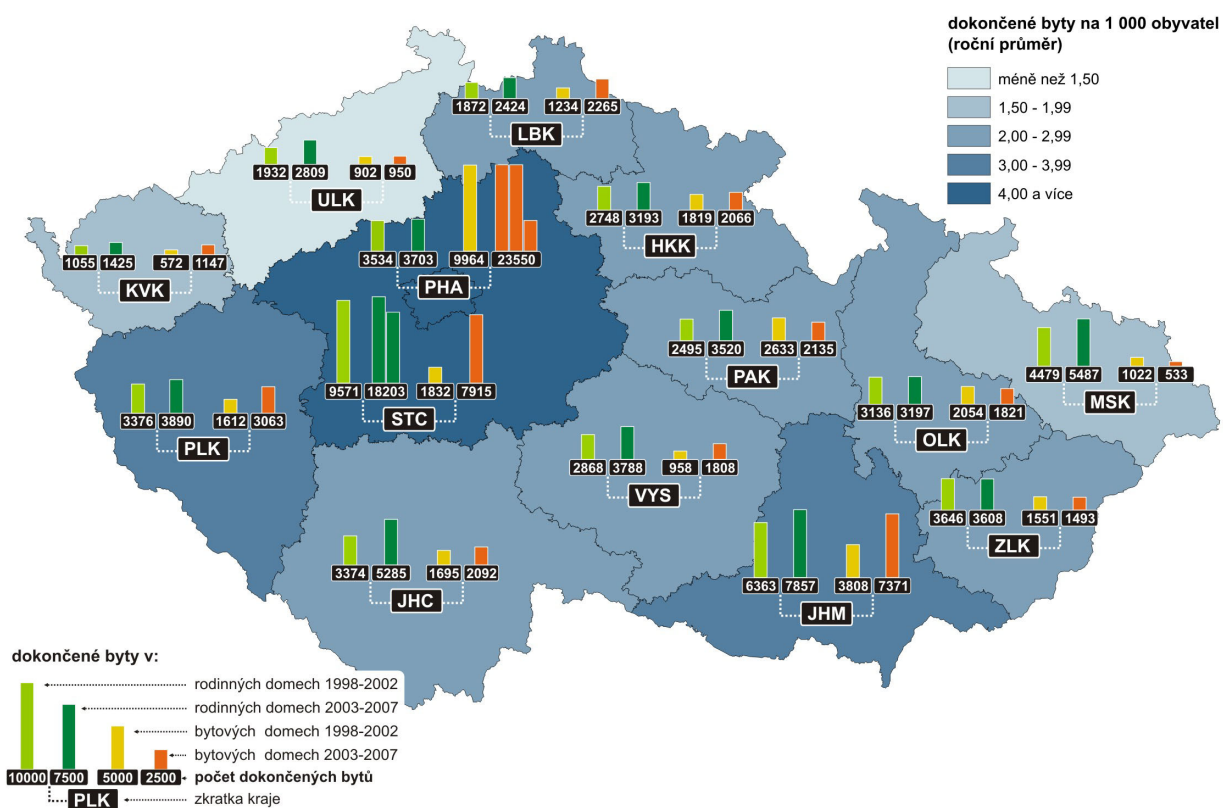
1. Období největší intenzity bytové výstavby v okresech a krajích ČR v letech 1968 - 2007



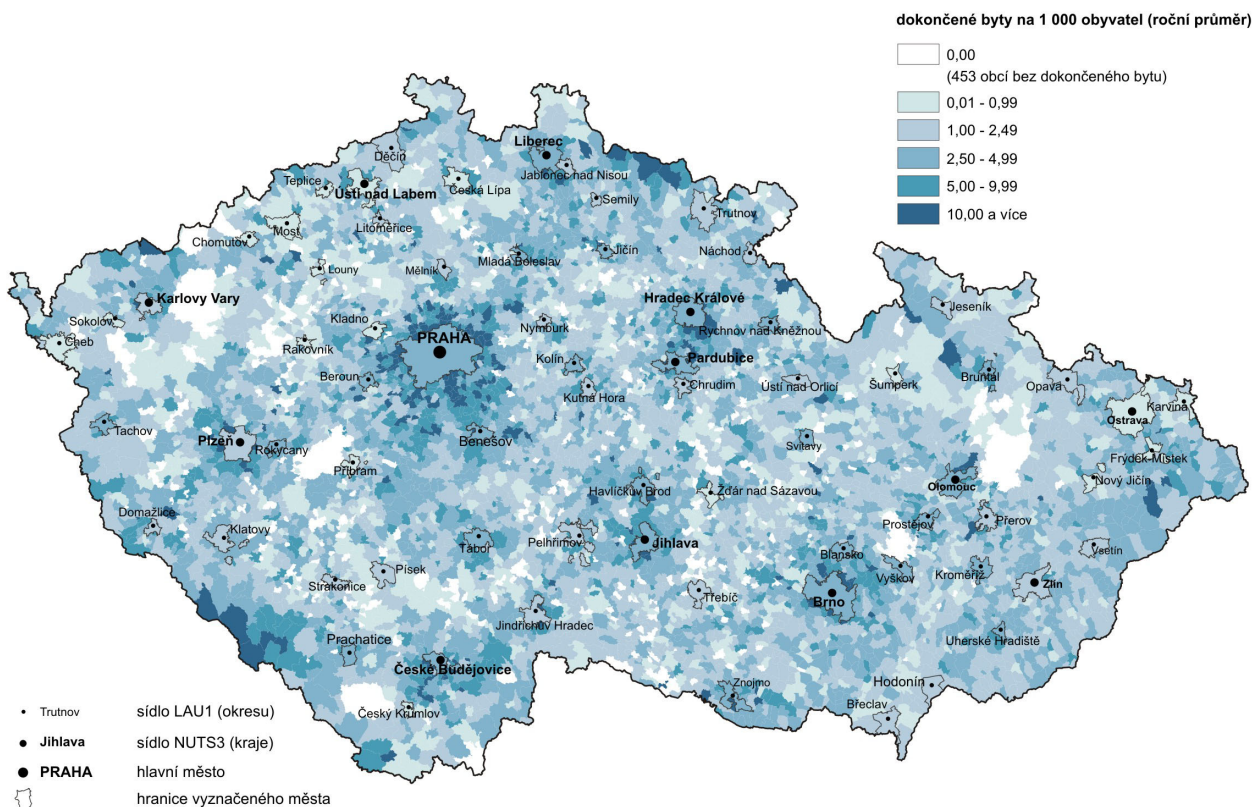
2. Změna průměrné obytné plochy jednoho dokončeného bytu v okresech a krajích ČR mezi období let 1968 - 1972 a období let 2003 - 2007



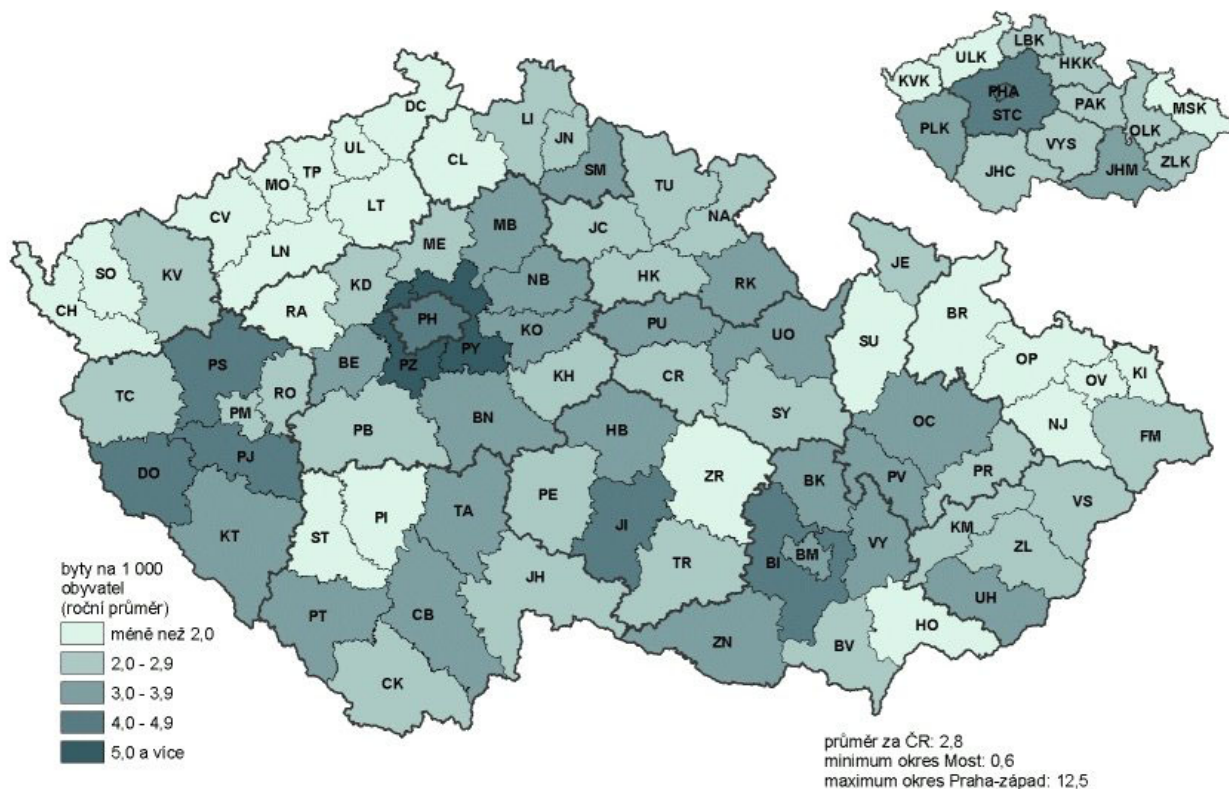
3. Dokončené byty na 1 000 obyvatel a dokončené byty v rodinných a bytových domech v krajích ČR v letech 1998 - 2007



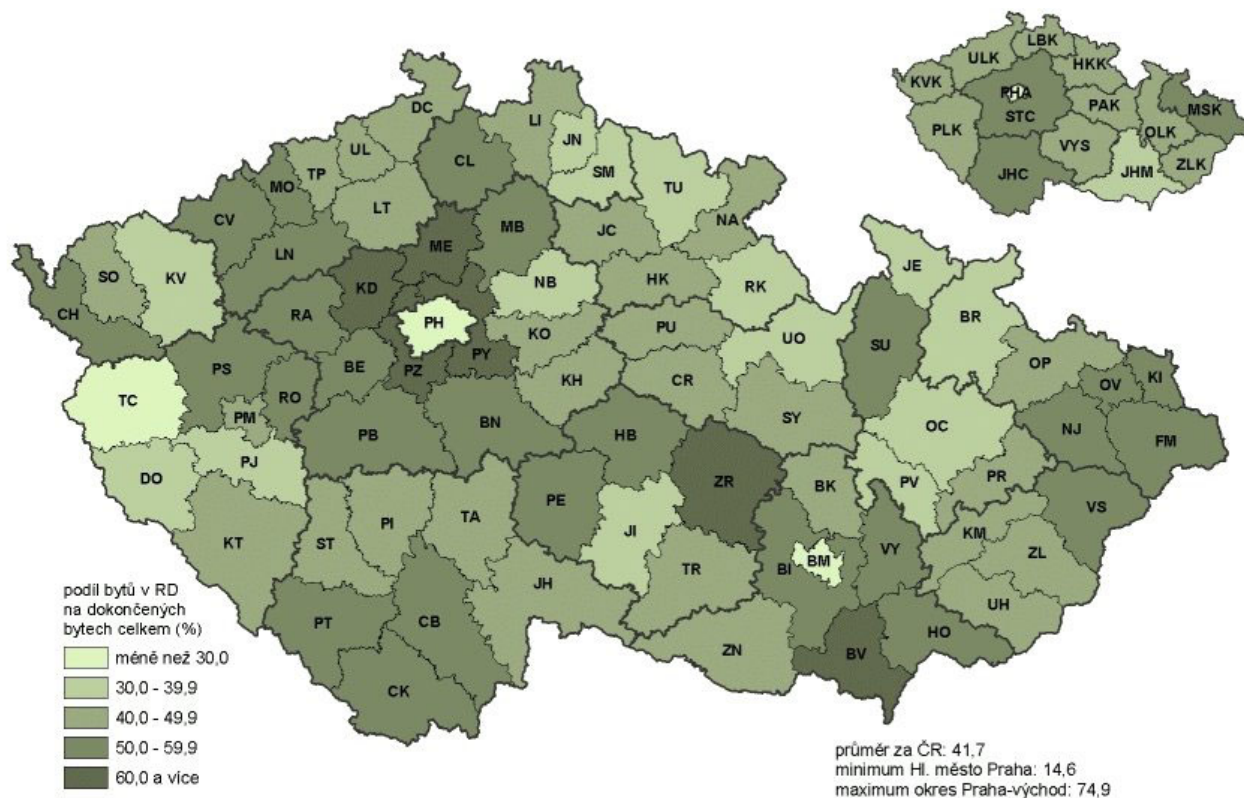
4. Dokončené byty na 1 000 obyvatel v obcích ČR v letech 1998 - 2007



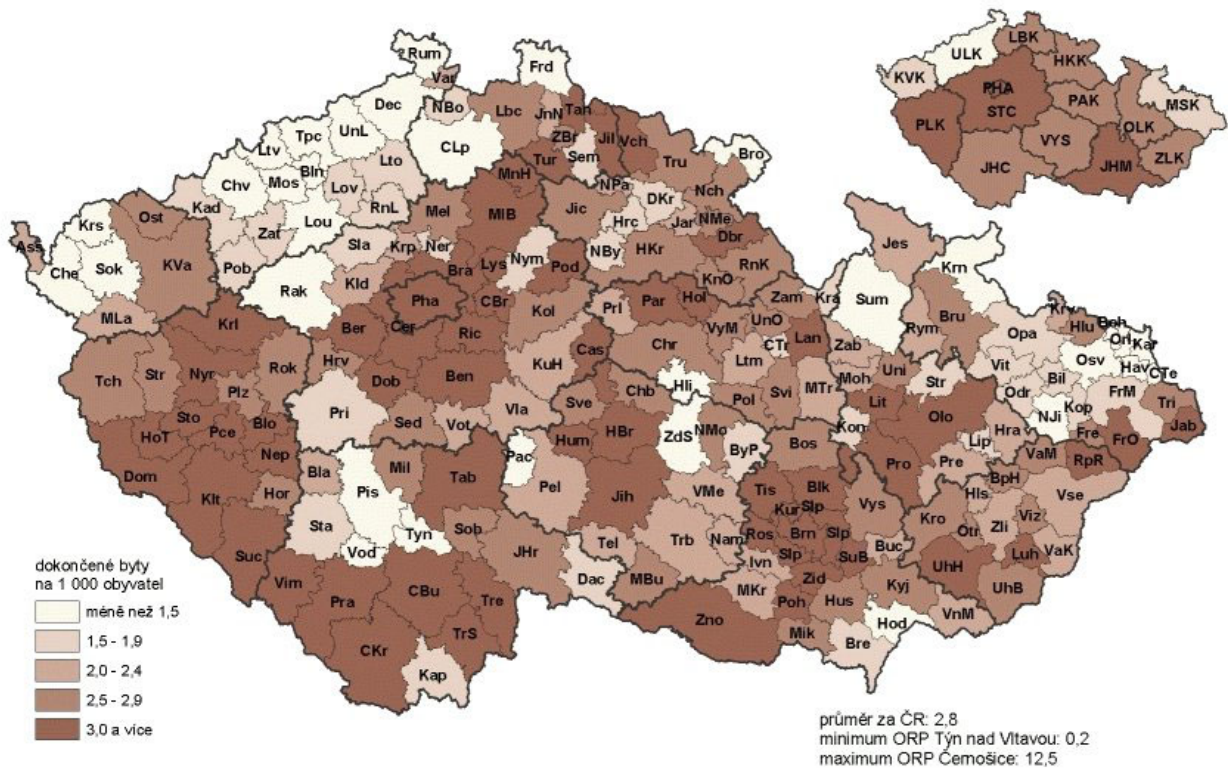
5. Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech a krajích ČR v letech 1998 - 2007 (roční průměr)



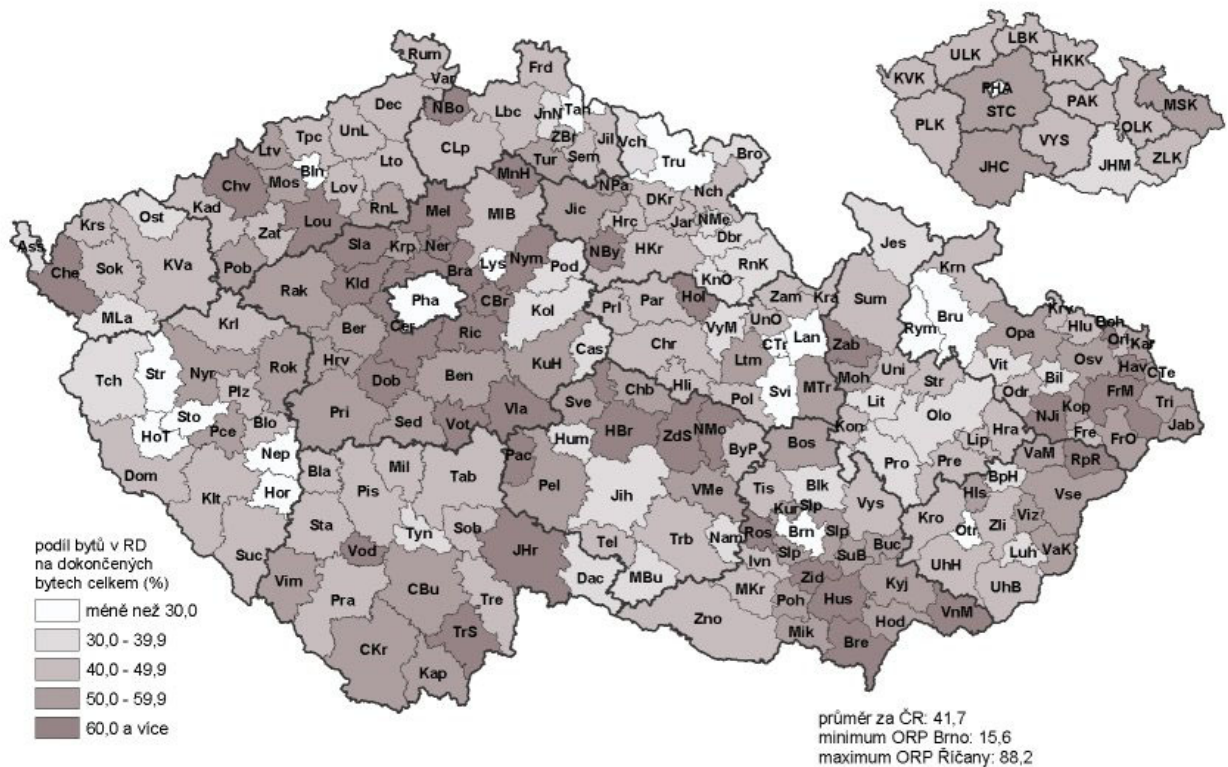
6. Podíl dokončených bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů v okresech a krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástavby, přístavby a vestavby)



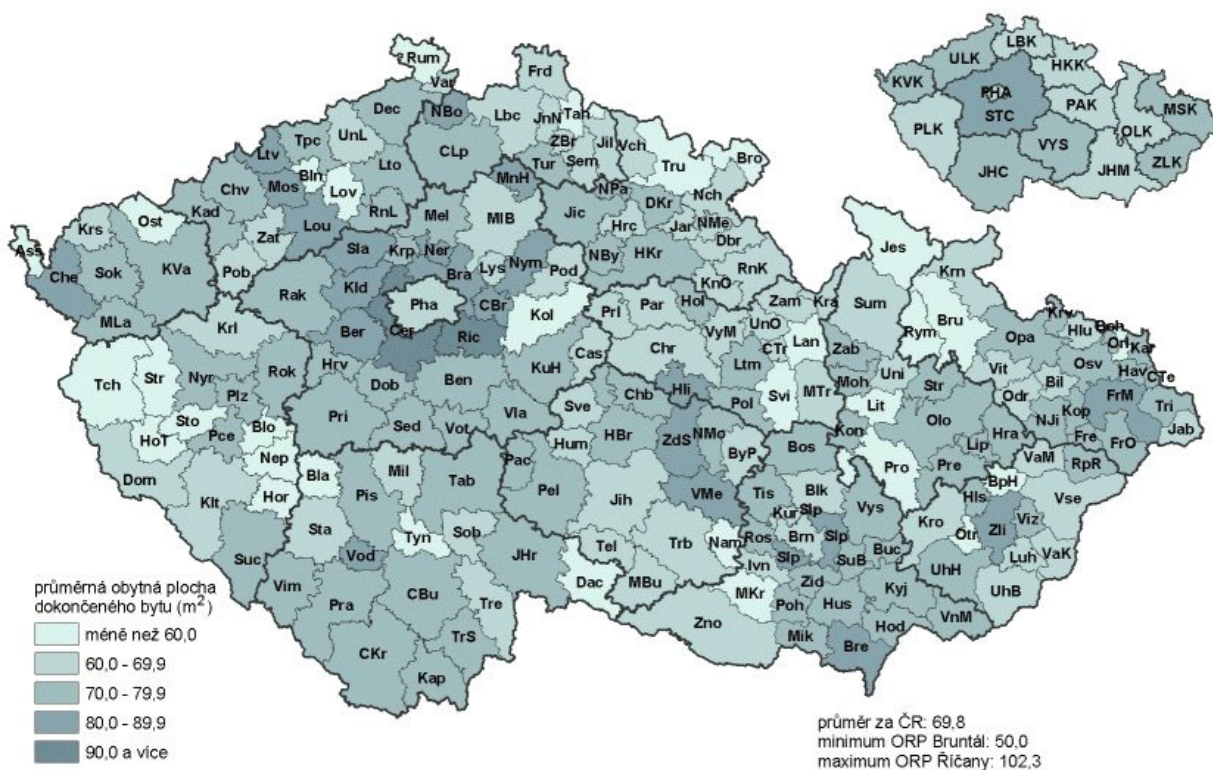
7. Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech ORP a krajích ČR v letech 1998 - 2007 (roční průměr)



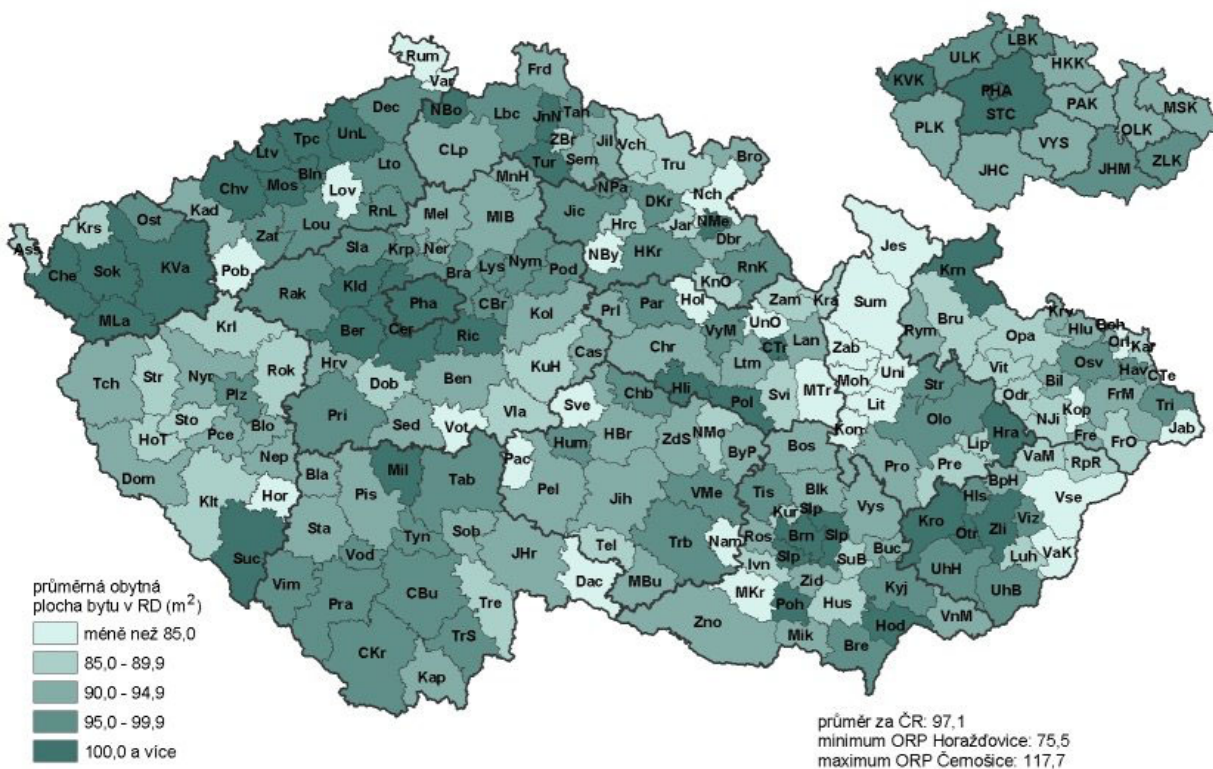
8. Podíl dokončených bytů v rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástavby, přístavby a vestavby)



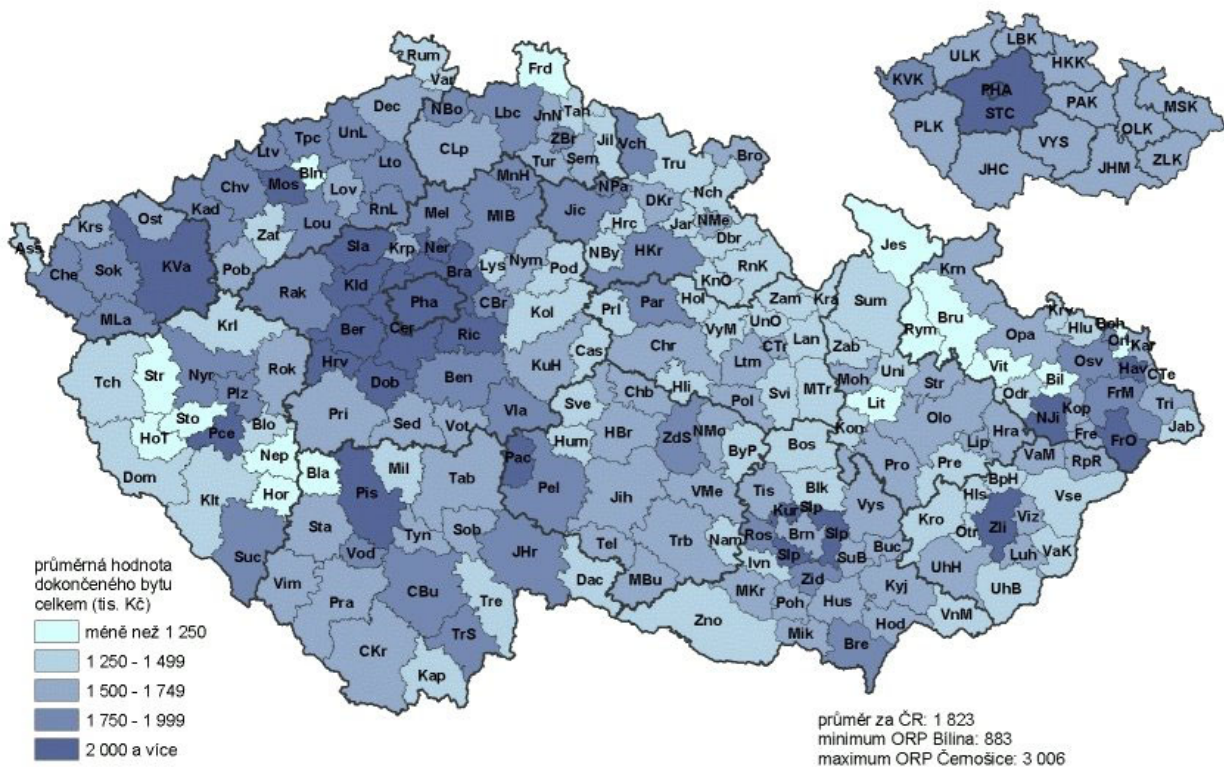
9. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu celkem ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007



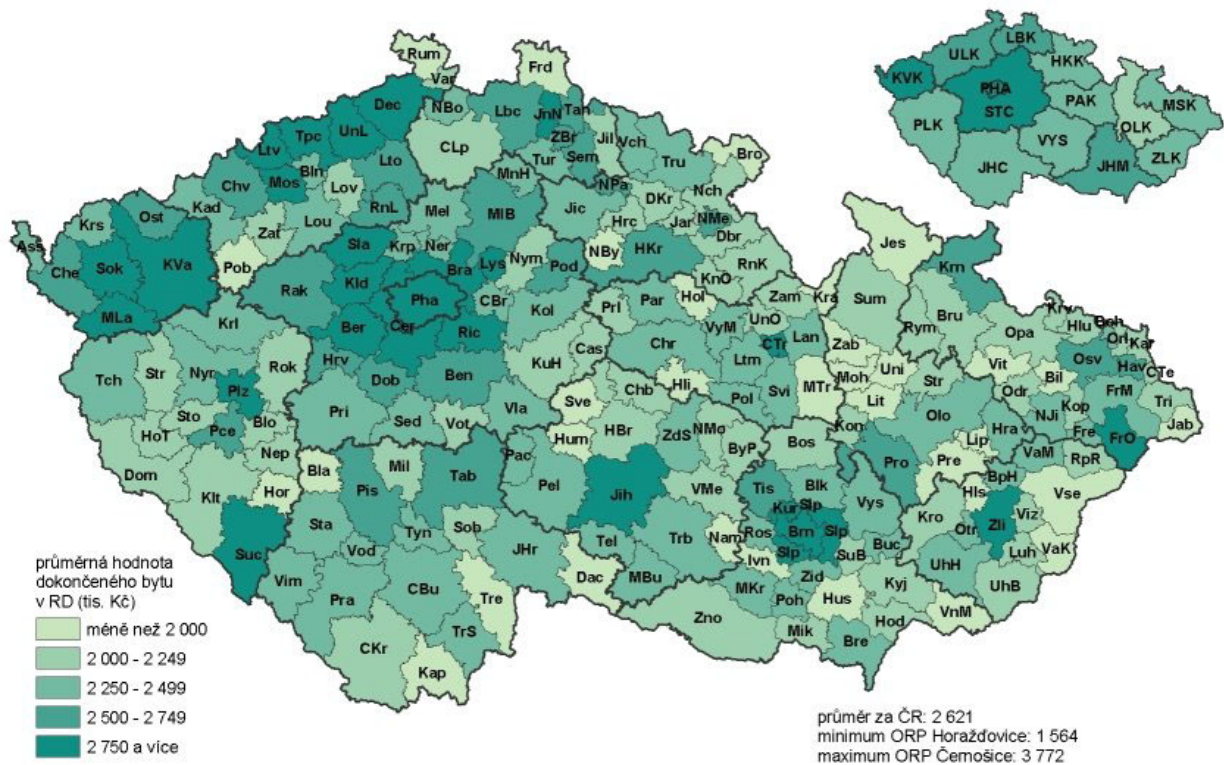
10. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v rodinném domě ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástavby, přístavby a vestavby)



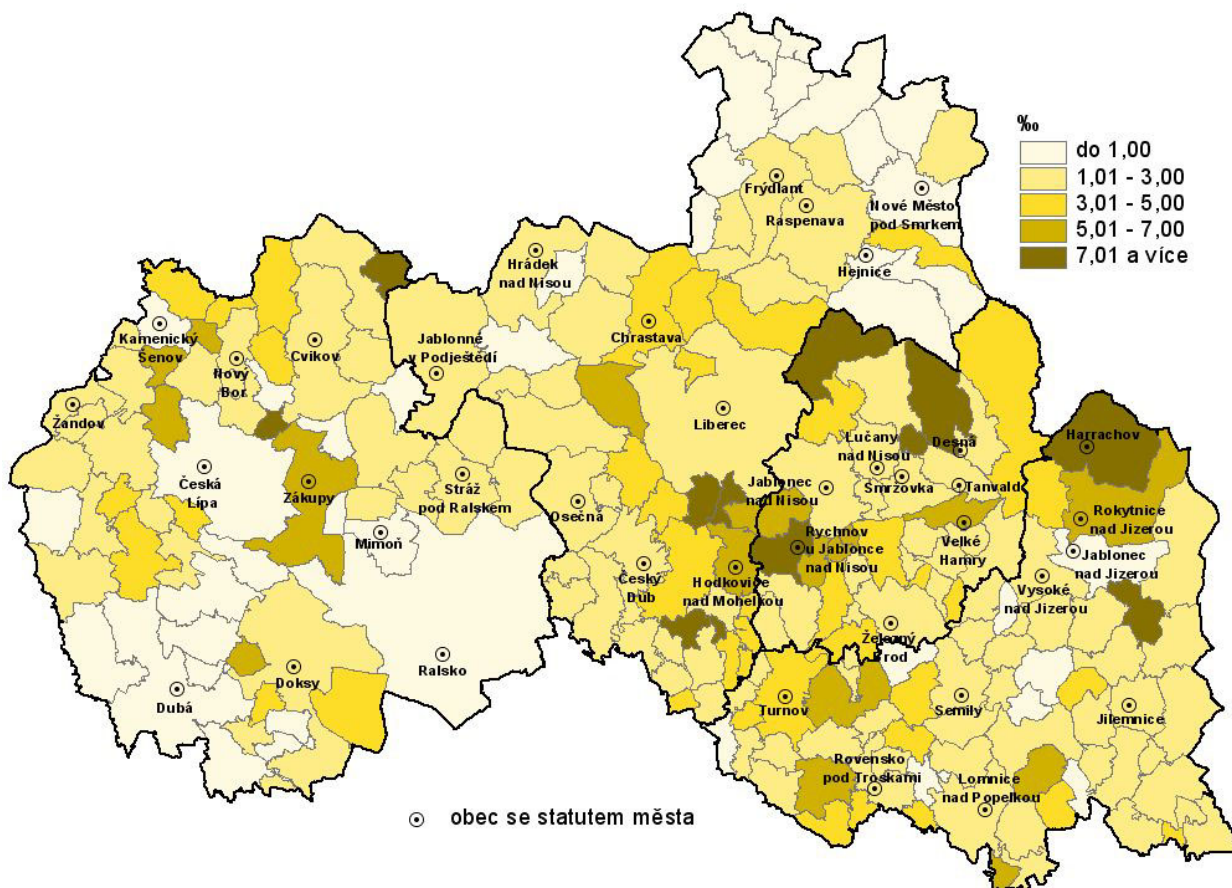
11. Průměrná hodnota dokončeného bytu celkem ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007



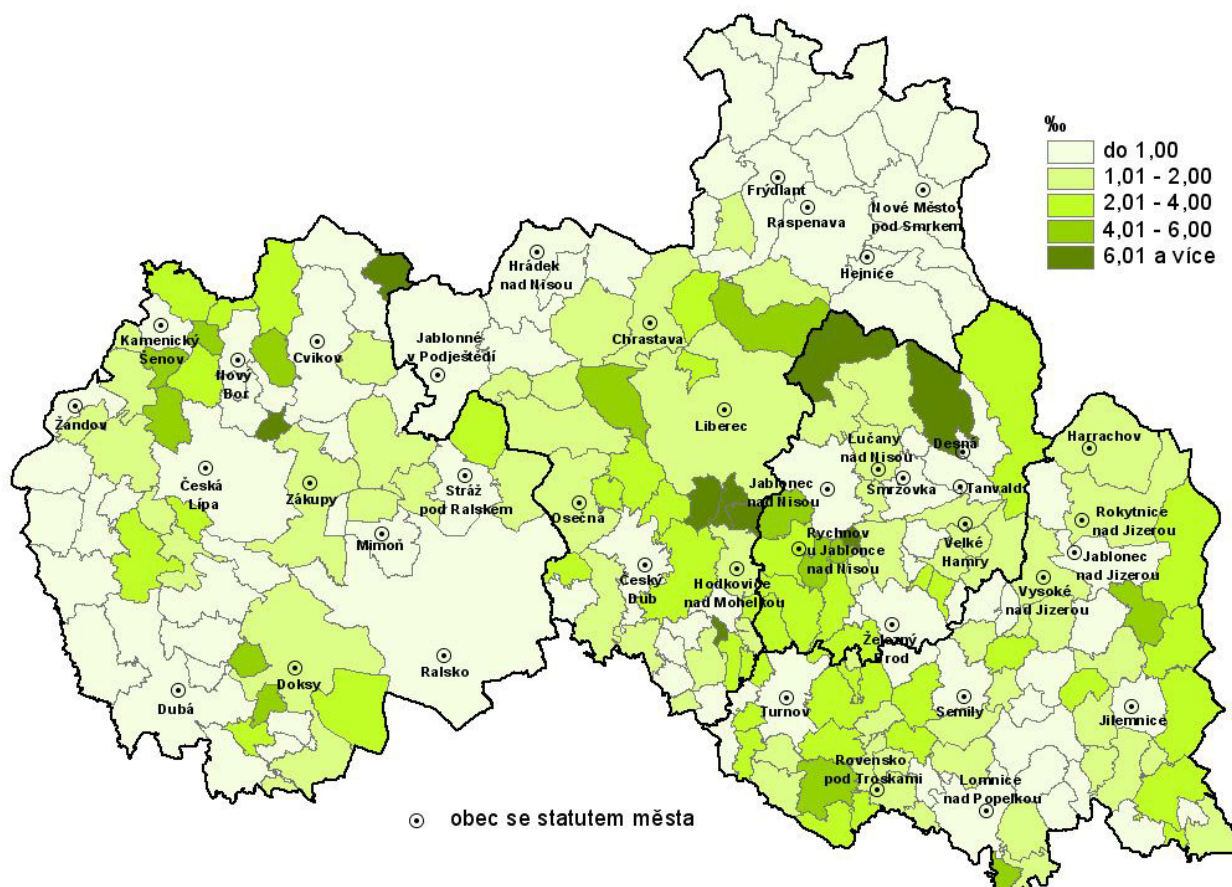
12. Průměrná hodnota dokončeného bytu v rodinném domě ve správních obvodech ORP a v krajích ČR v letech 1998 - 2007 (bez nástavby, přístavby a vestavby)



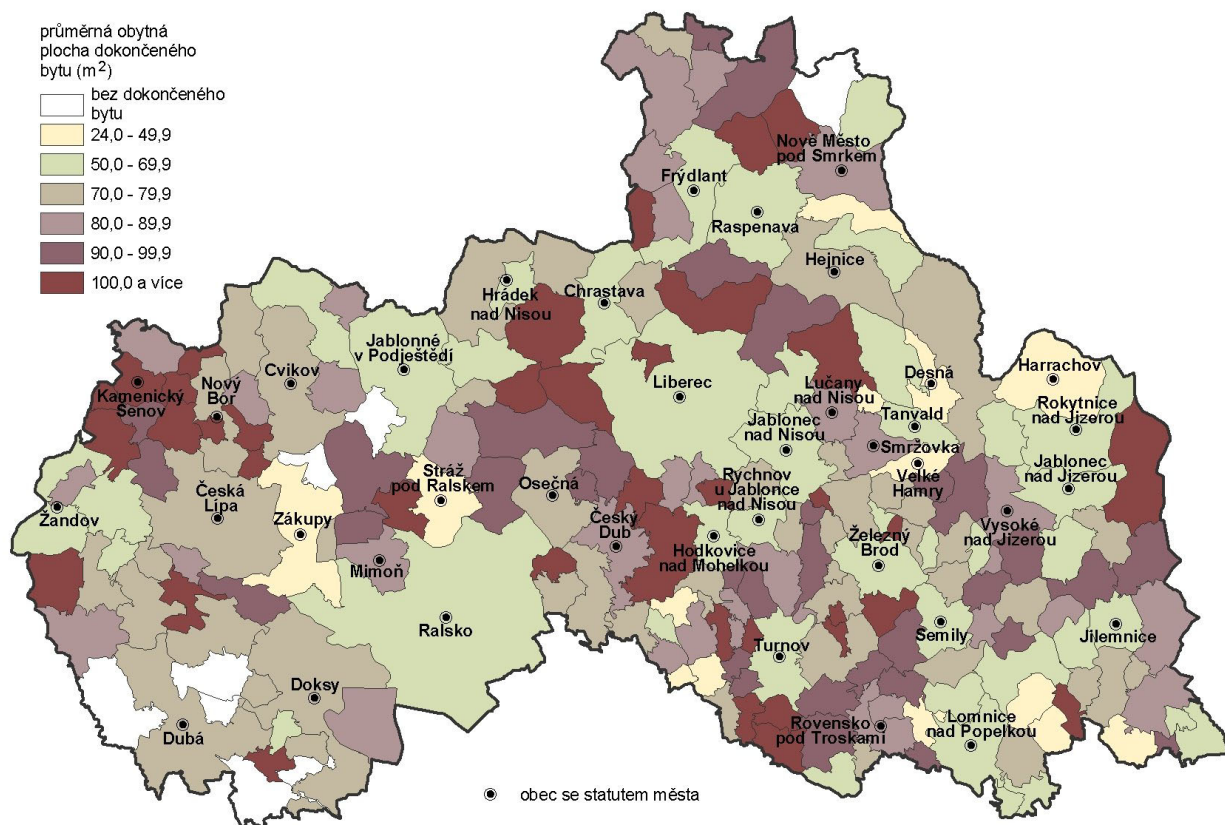
13. Dokončené byty celkem na 1 000 obyvatel podle obcí Libereckého kraje v letech 1998 - 2007



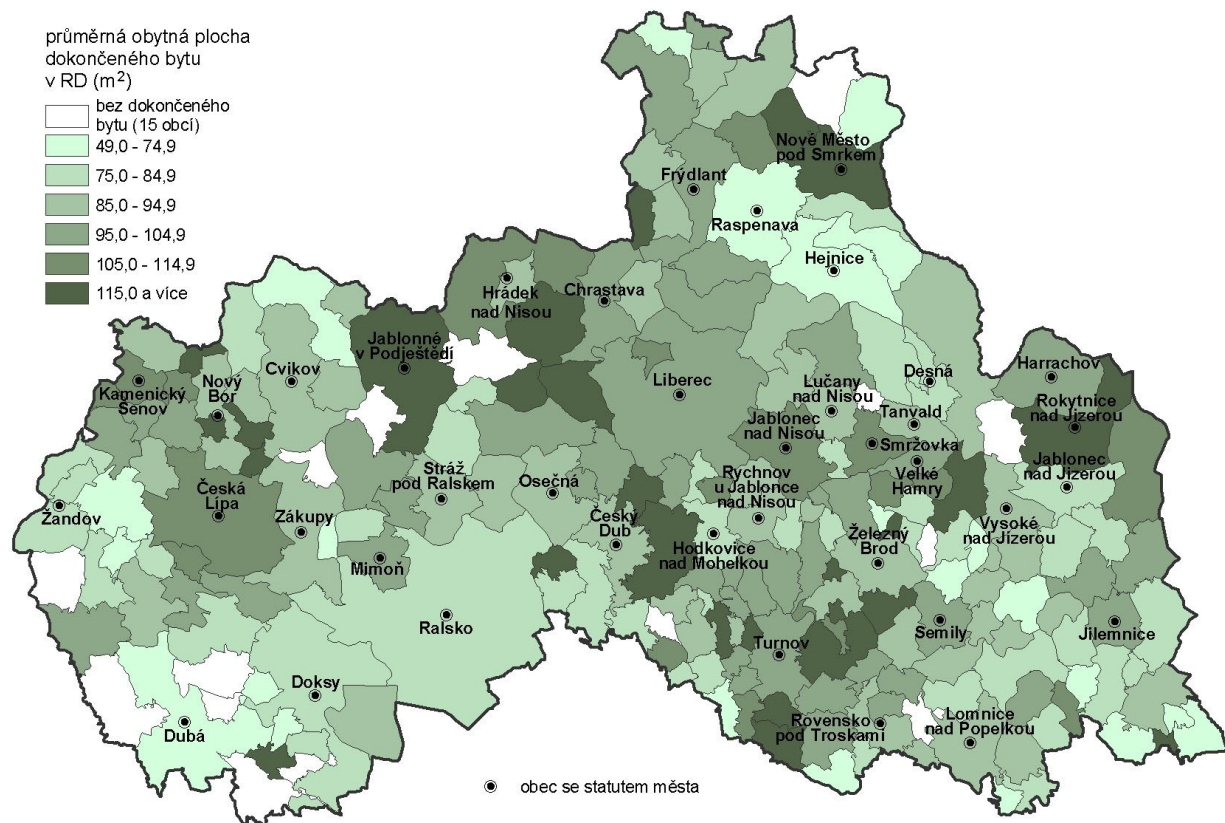
14. Dokončené byty v rodinných domech na 1 000 obyvatel podle obcí Libereckého kraje v letech 1998 - 2007



15. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu celkem v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007



16. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v rodinném domě v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007 (bez nástavb, přístavb a vestavěb)



Seznam použité literatury, informačních zdrojů a zkratk

[1] *Koncepce bytové politiky. Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292, Ministerstvo pro místní rozvoj* (<http://www.mmr.cz/koncepce-bytove-politiky-schvalena-vladou-usnesenim-ze-dne-16-brezna-2005-c-292>)

[2] *Program rozvoje Libereckého kraje 2007 - 2013*

Publikace pro hodnocení vývoje bytové výstavby od roku 1998 do roku 2007

[3] *Bytová výstavba v České republice v roce 1998. Praha, Český statistický úřad, 1998, 1999, 1 sv. (různé str.). (Statistické informace 1998. Řada 10 - Investiční a bytová výstavba; kód 1005-98)*

[4] *Bytová výstavba v České republice v roce 1999. Praha, Český statistický úřad, 1999, 2000, 1 sv. (různé str.). (Statistické informace 1999. Řada 10 - Investiční a bytová výstavba; kód 1005-99)*

[5] *Bytová výstavba v ČR 2000. Praha, Český statistický úřad, 2000, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-00)*

[6] *Bytová výstavba 2001. Praha, Český statistický úřad, 2001, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-01)*

[7] *Bytová výstavba 2002. Praha, Český statistický úřad, 2002, 2003, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-02)*

[8] *Bytová výstavba 2003. Praha, Český statistický úřad, 2003, 2004, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-03)*

[9] *Bytová výstavba 2004. Praha, Český statistický úřad, 2004, 2005, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-04)*

[10] *Bytová výstavba 2005. Praha, Český statistický úřad, 2005, 2006, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-05)*

[11] *Bytová výstavba 2006. Praha, Český statistický úřad, 2006, 2007, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-06)*

[12] *Bytová výstavba 2007. Praha, Český statistický úřad, 2007, 2008, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8205-07)*

[13] *Stavby pro bydlení dokončené v České republice v roce 1998. Praha, Český statistický úřad, 1998. 246 str. (Česká statistika 1999; č. 11. Řada 10 - Investiční a bytová výstavba; kód 1010-99)*

[14] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 1999. Praha, Český statistický úřad, 2000, 353 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-00)*

[15] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2000. Praha, Český statistický úřad, 2001, 459 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-01)*

[16] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2001. Praha, Český statistický úřad, 2002, 460 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-02)*

[17] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2002. Praha, Český statistický úřad, 2003, 87 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-03)*

[18] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2003. Praha, Český statistický úřad, 2004, 85 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-04)*

[19] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2004. Praha, Český statistický úřad, 2005, 85 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-05)*

[20] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2005. Praha, Český statistický úřad, 2006, 109 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-06)*

[21] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2006. Praha, Český statistický úřad, 2007, 115 str. (Průmysl, energetika, stavebnictví; kód 8206-07)*

[22] *Stavby pro bydlení dokončené v roce 2007. Praha, Český statistický úřad, 2008, 110 str. (Průmysl, stavebnictví; kód 8206-08)*

[23] *Přehled vydaných stavebních povolení 2006. Praha, Český statistický úřad, 2006, 2007, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8202-06)*

[24] *Přehled vydaných stavebních ohlášení a stavebních povolení 2007. Praha, Český statistický úřad, 2007, 2008, 1 sv. (různé str.). (Průmysl, stavebnictví; kód 8202-07)*

Publikace z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 1991 a 2001

[25] *Sčítání lidu, domů a bytů 1991, pramenné dílo. Praha, Český statistický úřad, 1995, 473 s. (Česká statistika 1995, č. 8. Řada 25 - SLDB; kód 2501)*

[26] *Sčítání lidu, domů a bytů 2001, pramenné dílo. Praha, Český statistický úřad, 2005, 426 s. (kód 4132-05)*

Publikace o cenách sledovaných druhů nemovitostí

[27] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 1998-2000. Praha, Český statistický úřad, 2002, 69 str. (Ceny. Ceny výrobců; kód 7009-01)*

[28] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2000-2002. Praha, Český statistický úřad, 2003, 52 str. (Ceny. Ceny výrobců; kód 7009-03)*

- [29] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2001-2003. Praha, Český statistický úřad, 2004, 63 str. (Ceny. Ceny výrobců; kód 7009-04)*
- [30] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2002-2004. Praha, Český statistický úřad, 2005, 64 str. (Ceny. Ceny výrobců; kód 7009-05)*
- [31] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2003-2005. Praha, Český statistický úřad, 2006, 62 str. (Ceny. Ceny výrobců; kód 7009-06)*
- [32] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2004-2006. Praha, Český statistický úřad, 2007, 62 str. (Ceny. Ceny výrobců; kód 7009-07)*

Další publikace

- [33] *Změny v sektoru domácností ČR v období 1995 až 2005 - úspory a zadluženost. Praha, Český statistický úřad, 2005, 33 str. (Souborné informace. Případové ("ad hoc") studie; kód z-1533-05)*
- [34] *Příjmy a životní podmínky domácností ČR v roce 2005. Praha, Český statistický úřad, 2007, 237 str. (Práce, sociální statistiky. Životní úroveň; kód 3012-07)*
- [35] *Příjmy a životní podmínky domácností ČR v roce 2006. Praha, Český statistický úřad, 2007, 261 str. (Práce, sociální statistiky. Životní úroveň; kód 3012-06)*
- [36] *Bydlení a jeho specifický trh. Praha, Český statistický úřad, 2008
(<http://csugeo.i-server.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>)*

Ostatní informační zdroje

Internetové adresy:

<http://www.czso.cz>
<http://www.mmr.cz>
<http://www.mfcr.cz>
<http://www.unece.org>

Regionální databáze (vlastní - ČSÚ):

Časové řady - bytová výstavba podle krajů a okresů

Časové řady - střední stav obyvatelstva podle krajů a okresů

Přepočty databází z výsledků ročních zpracování Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu a Hlášení o odstranění budovy nebo zrušení celého bytu za roky 1998 - 2007 (přepočet na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007)

OB tabulky - SLDB 1991 - databáze základních údajů podle obcí

OB tabulky - SLDB 2001 - databáze základních údajů podle obcí

Zkratky názvů krajů a okresů

| Kód | Kraje, okresy | Zkratka |
|--------------|---------------------------|------------|
| CZ010 | Hlavní město Praha | PHA |
| CZ020 | Středočeský kraj | STC |
| CZ0201 | Benešov | BN |
| CZ0202 | Beroun | BE |
| CZ0203 | Kladno | KD |
| CZ0204 | Kolín | KO |
| CZ0205 | Kutná Hora | KH |
| CZ0206 | Mělník | ME |
| CZ0207 | Mladá Boleslav | MB |
| CZ0208 | Nymburk | NB |
| CZ0209 | Praha-východ | PY |
| CZ020A | Praha-západ | PZ |
| CZ020B | Příbram | PB |
| CZ020C | Rakovník | RA |
| CZ031 | Jihočeský kraj | JHC |
| CZ0311 | České Budějovice | CB |
| CZ0312 | Český Krumlov | CK |
| CZ0313 | Jindřichův Hradec | JH |
| CZ0314 | Písek | PI |
| CZ0315 | Prachatice | PT |
| CZ0316 | Strakonice | ST |
| CZ0317 | Tábor | TA |
| CZ032 | Plzeňský kraj | PLK |
| CZ0321 | Domažlice | DO |
| CZ0322 | Klatovy | KT |
| CZ0323 | Plzeň-město | PM |
| CZ0324 | Plzeň-jih | PJ |
| CZ0325 | Plzeň-sever | PS |
| CZ0326 | Rokycany | RO |
| CZ0327 | Tachov | TC |
| CZ041 | Karlovarský kraj | KVK |
| CZ0411 | Cheb | CH |
| CZ0412 | Karlovy Vary | KV |
| CZ0413 | Sokolov | SO |
| CZ042 | Ústecký kraj | ULK |
| CZ0421 | Děčín | DC |
| CZ0422 | Chomutov | CV |
| CZ0423 | Litoměřice | LT |
| CZ0424 | Louny | LN |
| CZ0425 | Most | MO |
| CZ0426 | Teplice | TP |
| CZ0427 | Ústí nad Labem | UL |
| CZ051 | Liberecký kraj | LBK |
| CZ0511 | Česká Lípa | CL |
| CZ0512 | Jablonec nad Nisou | JN |
| CZ0513 | Liberec | LI |
| CZ0514 | Semily | SM |

| Kód | Kraje, okresy | Zkratka |
|--------------|-----------------------------|------------|
| CZ052 | Královéhradecký kraj | HKK |
| CZ0521 | Hradec Králové | HK |
| CZ0522 | Jičín | JC |
| CZ0523 | Náchod | NA |
| CZ0524 | Rychnov nad Kněžnou | RK |
| CZ0525 | Trutnov | TU |
| CZ053 | Pardubický kraj | PAK |
| CZ0531 | Chrudim | CR |
| CZ0532 | Pardubice | PU |
| CZ0533 | Svitavy | SY |
| CZ0534 | Ústí nad Orlicí | UO |
| CZ061 | Vysočina | VYS |
| CZ0611 | Havlíčkův Brod | HB |
| CZ0612 | Jihlava | JI |
| CZ0613 | Pelhřimov | PE |
| CZ0614 | Třebíč | TR |
| CZ0615 | Žďár nad Sázavou | ZR |
| CZ062 | Jihomoravský kraj | JHM |
| CZ0621 | Blansko | BK |
| CZ0622 | Brno-město | BM |
| CZ0623 | Brno-venkov | BI |
| CZ0624 | Břeclav | BV |
| CZ0625 | Hodonín | HO |
| CZ0626 | Vyškov | VY |
| CZ0627 | Znojmo | ZN |
| CZ071 | Olomoucký kraj | OLK |
| CZ0711 | Jeseník | JE |
| CZ0712 | Olomouc | OC |
| CZ0713 | Prostějov | PV |
| CZ0714 | Přerov | PR |
| CZ0715 | Šumperk | SU |
| CZ072 | Zlínský kraj | ZLK |
| CZ0721 | Kroměříž | KM |
| CZ0722 | Uherské Hradiště | UH |
| CZ0723 | Vsetín | VS |
| CZ0724 | Zlín | ZL |
| CZ080 | Moravskoslezský kraj | MSK |
| CZ0801 | Bruntál | BR |
| CZ0802 | Frýdek-Místek | FM |
| CZ0803 | Karviná | KI |
| CZ0804 | Nový Jičín | NJ |
| CZ0805 | Opava | OP |
| CZ0806 | Ostrava-město | OV |

Zkratky názvů správních obvodů obcí s rozšířenou působností

| Kód | Název správního obvodu obce s rozšířenou působností | Zkratka |
|--------------|---|------------|
| CZ010 | Hlavní město Praha | PHA |
| 1100 | Hlavní město Praha | Pha |
| CZ020 | Středočeský kraj | STC |
| 2101 | Benešov | Ben |
| 2102 | Beroun | Ber |
| 2103 | Brandýs nad Labem-Stará Boleslav | Bra |
| 2104 | Čáslav | Cas |
| 2105 | Cernošice | Cer |
| 2106 | Český Brod | CBr |
| 2107 | Dobříš | Dob |
| 2108 | Hořovice | Hrv |
| 2109 | Kladno | Kld |
| 2110 | Kolín | Kol |
| 2111 | Kralupy nad Vltavou | Krp |
| 2112 | Kutná Hora | KuH |
| 2113 | Lysá nad Labem | Lys |
| 2114 | Mělník | Mel |
| 2115 | Mladá Boleslav | MIB |
| 2116 | Mnichovo Hradiště | MnH |
| 2117 | Neratovice | Ner |
| 2118 | Nymburk | Nym |
| 2119 | Poděbrady | Pod |
| 2120 | Příbram | Pri |
| 2121 | Rakovník | Rak |
| 2122 | Ríčany | Ric |
| 2123 | Sedlčany | Sed |
| 2124 | Slaný | Sta |
| 2125 | Vlašim | Vla |
| 2126 | Votice | Vot |
| CZ031 | Jihočeský kraj | JHC |
| 3101 | Blatná | Bla |
| 3102 | České Budějovice | CBu |
| 3103 | Český Krumlov | CKr |
| 3104 | Dačice | Dac |
| 3105 | Jindřichův Hradec | JHr |
| 3106 | Kaplice | Kap |
| 3107 | Milevsko | Mil |
| 3108 | Písek | Pis |
| 3109 | Prachatice | Pra |
| 3110 | Soběslav | Sob |
| 3111 | Strakonice | Sta |
| 3112 | Tábor | Tab |
| 3113 | Trhové Sviny | TrS |
| 3114 | Třeboň | Tre |
| 3115 | Týn nad Vltavou | Tyn |
| 3116 | Vimperk | Vim |
| 3117 | Vodňany | Vod |
| CZ032 | Plzeňský kraj | PLK |
| 3201 | Blovice | Blo |
| 3202 | Domažlice | Dom |
| 3203 | Horažďovice | Hor |
| 3204 | Horšovský Týn | HoT |
| 3205 | Klatovy | Klt |
| 3206 | Kralovice | Krl |
| 3207 | Nepomuk | Nep |
| 3208 | Nýřany | Nyr |
| 3209 | Plzeň | Plz |
| 3210 | Přeštice | Pce |
| 3211 | Rokycany | Rok |
| 3212 | Stod | Sto |
| 3213 | Stříbro | Str |
| 3214 | Sušice | Suc |
| 3215 | Tachov | Tch |

| Kód | Název správního obvodu obce s rozšířenou působností | Zkratka |
|--------------|---|------------|
| CZ041 | Karlovarský kraj | KVK |
| 4101 | Aš | Ass |
| 4102 | Cheb | Che |
| 4103 | Karlovy Vary | KVa |
| 4104 | Kraslice | Krs |
| 4105 | Mariánské Lázně | MLa |
| 4106 | Ostrov | Ost |
| 4107 | Sokolov | Sok |
| CZ042 | Ustecký kraj | ULK |
| 4201 | Bílina | Bln |
| 4202 | Děčín | Dec |
| 4203 | Chomutov | Chv |
| 4204 | Kadaň | Kad |
| 4205 | Litoměřice | Ltm |
| 4206 | Litvínov | Ltv |
| 4207 | Louny | Lno |
| 4208 | Lovosice | Lov |
| 4209 | Most | Mos |
| 4210 | Podbořany | Pob |
| 4211 | Roudnice nad Labem | RnL |
| 4212 | Rumburk | Rum |
| 4213 | Teplice | Tpc |
| 4214 | Ústí nad Labem | UnL |
| 4215 | Varnsdorf | Var |
| 4216 | Zatec | Ztc |
| CZ051 | Liberecký kraj | LBK |
| 5101 | Česká Lípa | CLp |
| 5102 | Frydlant | Frd |
| 5103 | Jablonec nad Nisou | JnN |
| 5104 | Jilemnice | Jil |
| 5105 | Liberec | Lbc |
| 5106 | Nový Bor | NoB |
| 5107 | Semily | Sem |
| 5108 | Tanvald | Tan |
| 5109 | Turnov | Tur |
| 5110 | Železný Brod | ZBr |
| CZ052 | Královéhradecký kraj | HKK |
| 5201 | Broumov | Bro |
| 5202 | Dobruška | Dbr |
| 5203 | Dvůr Králové nad Labem | DKr |
| 5204 | Hořice | Hrc |
| 5205 | Hradec Králové | HKr |
| 5206 | Jaroměř | Jar |
| 5207 | Jičín | Jic |
| 5208 | Kostelec nad Orlicí | KnO |
| 5209 | Náchod | Nch |
| 5210 | Nová Paka | NPa |
| 5211 | Nové Město nad Metují | NMe |
| 5212 | Nový Bydžov | NBy |
| 5213 | Rychnov nad Kněžnou | RnK |
| 5214 | Trutnov | Tru |
| 5215 | Vrchlabí | Vch |

Zkratky názvů správních obvodů obcí s rozšířenou působností

| Kód | Název správního obvodu obce s rozšířenou působností | Zkratka |
|--------------|---|------------|
| CZ053 | Pardubický kraj | PAK |
| 5301 | Česká Třebová | CTr |
| 5302 | Hlinsko | Hli |
| 5303 | Holice | Hol |
| 5304 | Chrudim | Chr |
| 5305 | Králíky | Kra |
| 5306 | Lanškroun | Lan |
| 5307 | Litomyšl | Lto |
| 5308 | Moravská Třebová | MTr |
| 5309 | Pardubice | Par |
| 5310 | Polička | Pol |
| 5311 | Přelouč | Prl |
| 5312 | Svitavy | Svi |
| 5313 | Ústí nad Orlicí | UnO |
| 5314 | Vysoké Mýto | VyM |
| 5315 | Žamberk | Zam |
| CZ061 | Vysočina | VYS |
| 6101 | Bystřice nad Pernštejnem | ByP |
| 6102 | Havlíčkův Brod | HBr |
| 6103 | Humpolec | Hum |
| 6104 | Chotěboř | Chb |
| 6105 | Jihlava | Jih |
| 6106 | Moravské Budějovice | MBu |
| 6107 | Náměšť nad Oslavou | Nam |
| 6108 | Nové Město na Moravě | NMo |
| 6109 | Pacov | Pac |
| 6110 | Pelhřimov | Pel |
| 6111 | Světlá nad Sázavou | Sve |
| 6112 | Telč | Tel |
| 6113 | Třebíč | Trb |
| 6114 | Velké Meziříčí | VMe |
| 6115 | Žďár nad Sázavou | ZdS |
| CZ062 | Jihomoravský kraj | JHM |
| 6201 | Blansko | Blk |
| 6202 | Boskovice | Bos |
| 6203 | Brno | Brn |
| 6204 | Břeclav | Bre |
| 6205 | Bučovice | Buc |
| 6206 | Hodonín | Hod |
| 6207 | Hustopeče | Hus |
| 6208 | Ivančice | Ivn |
| 6209 | Kuřim | Kur |
| 6210 | Kyjov | Kyj |
| 6211 | Mikulov | Mik |
| 6212 | Moravský Krumlov | MKr |
| 6213 | Pohořelice | Poh |
| 6214 | Rosice | Ros |
| 6215 | Slavkov u Brna | SuB |
| 6216 | Šlapanice | Slp |
| 6217 | Tišnov | Tis |
| 6218 | Veselí nad Moravou | VnM |
| 6219 | Vyškov | Vys |
| 6220 | Znojmo | Zno |
| 6221 | Židlochovice | Zid |

| Kód | Název správního obvodu obce s rozšířenou působností | Zkratka |
|--------------|---|------------|
| CZ071 | Olomoucký kraj | OLK |
| 7101 | Hranice | Hra |
| 7102 | Jeseník | Jes |
| 7103 | Konice | Kon |
| 7104 | Lipník nad Bečvou | Lip |
| 7105 | Litovel | Lit |
| 7106 | Mohelnice | Moh |
| 7107 | Olomouc | Olo |
| 7108 | Prostějov | Pro |
| 7109 | Přerov | Pre |
| 7110 | Šternberk | Str |
| 7111 | Šumperk | Sum |
| 7112 | Uničov | Uni |
| 7113 | Zábřeh | Zab |
| CZ072 | Zlínský kraj | ZLK |
| 7201 | Bystřice pod Hostýnem | BpH |
| 7202 | Holešov | Hls |
| 7203 | Kroměříž | Kro |
| 7204 | Luhačovice | Luh |
| 7205 | Otrokovice | Otr |
| 7206 | Rožnov pod Radhoštěm | RpR |
| 7207 | Uherské Hradiště | UhH |
| 7208 | Uherský Brod | UhB |
| 7209 | Valašské Klobouky | VaK |
| 7210 | Valašské Meziříčí | VaM |
| 7211 | Vizovice | Viz |
| 7212 | Vsetín | Vse |
| 7213 | Zlín | Zli |
| CZ080 | Moravskoslezský kraj | MSK |
| 8101 | Bílovec | Bil |
| 8102 | Bohumín | Boh |
| 8103 | Bruntál | Bru |
| 8104 | Český Těšín | CTe |
| 8105 | Frenštát pod Radhoštěm | Fre |
| 8106 | Frydek-Místek | FrM |
| 8107 | Frydlant nad Ostravicí | FrO |
| 8108 | Havířov | Hav |
| 8109 | Hlučín | Hlu |
| 8110 | Jablunkov | Jab |
| 8111 | Karviná | Kar |
| 8112 | Kopřivnice | Kop |
| 8113 | Kravaře | Krv |
| 8114 | Krnov | Krn |
| 8115 | Nový Jičín | NJi |
| 8116 | Odry | Odr |
| 8117 | Opava | Opa |
| 8118 | Orlová | Orl |
| 8119 | Ostrava | Osv |
| 8120 | Rýmařov | Rym |
| 8121 | Třinec | Tri |
| 8122 | Vítkov | Vit |