

2 – Dlouhodobý vývoj bytové výstavby

Statistika bytové výstavby byla jednou z prvních, která byla po skončení druhé světové války obnovena a rozšířena. První data byla získána již za rok 1946, kdy bylo na území českých zemí dokončeno celkem 4 140 bytů. V letech 1951–1955 bylo dokončováno jen 23 050 bytů průměrně ročně, jelikož bytový fond po odsunu německého obyvatelstva se zdál být dostatečný. Tento trend setrval i v následujících třech letech (1956–1958), kdy se dokončovalo kolem 30 000 bytů ročně. Tímto počtem Česká republika stále zaostávala za mezinárodní úrovní.

V následujících letech docházelo k postupnému zvyšování počtu nově postavených bytů, v 60-tých letech se již většínou postavilo více než 50 tis. bytů za rok. Trend růstu objemu bytové výstavby pokračoval i v následujícím desetiletí, kdy dosáhl svého vrcholu. V 70. letech 20. století se dokončovalo více než 80 tis. bytů ročně, z toho se v roce 1975 dokončilo téměř 100 tis. bytů. Intenzita bytové výstavby tehdy činila 8–9 bytů na 1 000 obyvatel ročně a výrazně převyšovala hladinu výstavby ve většině zemí Evropy. Přestože se jednalo o mimořádně úspěšnou etapu české ekonomiky, relativně vysoká výstavba nebyla doprovázena dostatečnou regenerací stávajícího bytového fondu.

Po roce 1980 se výrazněji začal snižovat objem zahajovaných i dokončovaných bytů. V letech 1981–1985 bylo dokončováno průměrně ročně 61 108 bytů (5,92 na 1 000 obyvatel ročně), v letech 1986–1990 jen 49 289 bytů (4,76 dokončených bytů na 1 000 obyvatel ročně).

Rok 1989 představoval také výrazný mezník ve vývoji celé české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje. Ukončení státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů. V roce 1990 sice bylo zásluhou příspěvku na výstavbu rodinných domů zahájeno 61 004 bytů proti 55 965 bytům v roce 1989, avšak již v roce 1991 byla zahájena pouhá šestina tohoto počtu. V dalších dvou letech se počet zahájených budov ještě dále snižoval. V roce 1993 tak bylo vydáno pouze 7 454 stavebních povolení, nejméně za dobu evidence zahajované výstavby Českým statistickým úřadem. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované bytové výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Na samotné dno, pomineme-li ovšem první poválečná léta až do roku 1948, klesla dokončená bytová výstavba v roce 1995, kdy bylo v republikovém úhrnu postaveno jen 12 998 bytů, což představovalo 1,26 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Teprve počínaje rokem 1996 dochází k mírnému oživení bytové výstavby, tato etapa je však již předmětem dalších kapitol.

ZAHÁJENÉ BYTY

Zatímco roční počty dokončovaných bytů jsou nejvýznamnější charakteristikou výsledků bytové výstavby, protože přímo ukazují změnu v úrovni bydlení, počty zahajovaných bytů umožňují odhadovat počty dokončených bytů v příštích letech a jsou významným indikátorem budoucího vývoje úrovně bydlení a současně indikátorem změn v dynamice rozvoje ekonomiky.

Počet a struktura zahájených bytů

Zahajovaná bytová výstavba se po propadu až na samé dno v roce 1993 v následujících letech postupně oživovala, přičemž proces zvyšování objemu zahajované bytové výstavby byl zpočátku mnohem dynamičtější než zvyšování objemu dokončených bytů. Již pouze čtyři roky po dosažení minimálního počtu zahájených staveb se v republikovém úhrnu zahájilo více než 30 tisíc bytů ročně, cca dvakrát větší objem než v případě dokončených bytů.

Etapa postupného ožívání zahajované bytové výstavby po roce 1993 měla svůj první vrchol v roce 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů (3,40 bytů na 1 000 obyvatel). V dalších letech dochází k postupnému snižování počtu zahájených bytů až na 28 983 v roce 2001. Poté se opět rozsah zahajované bytové výstavby zvýšil, až v letech 2006–2008 bylo ročně zahajováno 43,5–44 tis. bytů, což představovalo intenzitu ve výši cca 4,2 bytů na 1 000 obyvatel). Jelikož zahajovaná bytová výstavba reaguje mnohem pružněji na různé ekonomické změny než výstavba ve fázi dokončovacích prací, projevil se nástup hospodářské krize na podzim 2008 v poměrně výrazném snížení počtu zahajovaných staveb hned v následujícím roce 2009, a zejména pak v roce 2010. V roce 2010 bylo totiž zahájeno jen 28 135 bytů, tj. o cca 9 000 bytů méně než v předchozím roce a dokonce o více než 15 000 bytů méně než v roce 2008, což představuje pokles zahajované bytové výstavby o celých 35 %. V roce 2011 a 2012 pokles pokračoval, zatímco v roce 2011 byl mírnější, v roce 2012 bylo zahájeno 23 853 bytů, tj. o 3 682 bytů méně než v roce předchozím.

Vývoj sedmi statisticky sledovaných kategorií zahájených bytů podle druhu budovy a počtu zahájených modernizací bytů je přehledně znázorněn za celé sledované období v tabulce 1.

V průběhu šestnáctiletého období 1997–2012 bylo zahájeno na území České republiky celkem 559 875 bytů, z toho 262 336 bytů (46,9 %) v nových rodinných domech a 153 127 bytů (27,4 %) v novostavbách bytových domů. Na přístavby a nástavby ve starších budovách bylo vydáno 52 469 stavebních povolení (9,4 %) v případě rodinných domů a 34 476 povolení (6,2 %) v případě bytových domů. Byla zahájena výstavba 14 037 bytů (2,5 %) v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, v nebytových budovách bylo zahájeno 23 608 bytů (4,2 %) a pro stavební úpravy nebytových prostorů bylo vydáno povolení na výstavbu 19 822 bytů (3,5 % úhrnného počtu).

Vývoj bytů zahájených v nových rodinných domech víceméně kopíroval vývoj celkové zahajované výstavby, s tím rozdílem, že minima bylo dosaženo již v roce 2000 a že v roce 2008 došlo k poměrně významnému nárůstu až na dosud maximální hodnotu 22 918 zahájených bytů. Pak následoval rychlý pokles až na hodnotu 16 611 bytů v roce 2010. Rok 2011, na rozdíl od všech bytů, zaznamenal mírný nárůst na 17 060 bytů, zato v roce 2012 počet bytů opět klesl na hodnotu 14 399.

Podíl bytů zahajovaných v rodinných domech na celkovém počtu zahajovaných bytů měl sice kolísavý průběh, ovšem se zřetelně rostoucí tendencí, takže v roce 2008 poprvé překročil padesátiprocentní hranici. V posledním sledovaném roce 2012 dosáhl 60,4 %.

Počet bytů zahájených v nových bytových domech klesal až do roku 2001 (na 7 097 bytů), od té doby se zvyšoval až na 15 283 stavebních povolení vydaných roku 2007. Pak následoval plynulý pokles, který se v roce 2010 změnil v prudký pád v souvislosti s hospodářskou krizí: v roce 2010 bylo zahájeno 5 798 bytů, v roce 2011 počet klesl na 5 013 bytů a v roce 2012 bylo zahájeno jen 4 022 bytů v bytových domech, což je vůbec nejméně od roku 1997. I podíl bytů, které byly zahájeny v bytových domech, se v posledních letech výrazně snížil, a to až na pětinu všech bytů (16,9 % v roce 2011).

Podíl bytů zahajovaných v nástavbách a přístavbách k bytovým domům i rodinným domům během celého období spíše klesal, a to až do r. 2008. Od té doby – v souvislosti s celkovým útlumem bytové výstavby – však jejich váha opět roste. V roce 2012 dosahovaly zahajované nástavby k rodinným domům podíl 6,9 % a nástavby k bytovým domům 5,6 % ze všech zahajovaných bytů.

V roce 2012 bylo v domovech pro seniory a v domovech-penzionech zahájeno 741 bytů, což je zřetelně více než v předchozím roce, ale stále se jedná pouze o 3,1 % všech zahájených bytů a jen necelou třetinu počtu bytů zahájených v těchto zařízeních roku 2002. Jinak výstavba těchto budov ve sledovaném šestnáctiletém období má silně kolísavý vývoj, s celkově klesající tendencí, v letech 2007–2010 jejich podíl na celkové zahajované bytové výstavbě poklesl dokonce pod hranici 2 %.

Počet bytů zahájených v nebytových budovách naopak zaznamenal od roku 1997 výrazný nárůst, v roce 2009 se již přiblížil hranici 2,5 tis. zahájených bytů, poté však následoval pokles na 1 556 bytů v roce 2010, 1 175 bytů v roce 2011 a 1 277 bytů v roce 2012 v souvislosti s útlumem celého stavebnictví, tj. včetně nebytových budov. Podíl bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor se dlouhodobě snižuje, v současnosti nedosahuje ani 2 % všech bytů.

Tab. 1 Počet a struktura zahájených bytů 1997-2012 podle druhu budovy

Rok, období	Počet zahájených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů
		v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách		v DPS a domovech -penzionech	v nebyt. budovách	stavebními úpravami nebytových prostor	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1997	33 152	12 521	9 411	5 086	2 574	1 183	595	1 782	8 668
1998	35 027	14 933	7 961	5 820	3 300	648	593	1 772	10 587
1999	32 900	12 489	7 192	5 766	3 248	1 371	1 247	1 587	16 087
2000	32 377	12 177	7 097	4 272	3 658	845	1 453	2 875	16 638
2001	28 983	12 895	6 276	3 639	2 048	1 357	1 384	1 384	16 659
2002	33 606	13 659	10 246	3 600	1 850	1 803	1 225	1 223	16 050
2003	36 496	17 250	10 043	3 561	2 288	1 017	1 167	1 170	17 145
2004	39 037	17 485	11 901	3 499	1 841	855	1 318	2 138	20 074
2005	40 381	17 579	13 574	3 141	2 103	527	1 932	1 525	24 404
2006	43 747	20 620	14 541	2 409	2 009	979	2 182	1 007	36 081
2007	43 796	20 990	15 283	2 269	1 858	545	2 166	685	29 635
2008	43 531	22 918	13 724	2 187	1 682	629	1 872	519	27 020
2009	37 319	18 750	11 045	1 998	1 729	582	2 458	757	24 186
2010	28 135	16 611	5 798	1 749	1 502	414	1 564	497	24 031
2011	27 535	17 060	5 013	1 837	1 441	541	1 175	468	24 349
2012	23 853	14 399	4 022	1 636	1 345	741	1 277	433	18 900
1997-2000	133 456	52 120	31 661	20 944	12 780	4 047	3 888	8 016	51 980
2001-2004	138 122	61 289	38 466	14 299	8 027	5 032	5 094	5 915	69 928
2005-2008	171 455	82 107	57 122	10 006	7 652	2 680	8 152	3 736	117 140
2009-2012	116 842	66 820	25 878	7 220	6 017	2 278	6 474	2 155	91 466
1997-2012	559 875	262 336	153 127	52 469	34 476	14 037	23 608	19 822	330 514
Index vývoje									
2008/2007	99,4	109,2	89,8	96,4	90,5	115,4	86,4	75,8	91,2
2009/2008	85,7	81,8	80,5	91,4	102,8	92,5	131,3	145,9	89,5
2010/2009	75,4	88,6	52,5	87,5	86,9	71,1	63,6	65,7	99,4
2011/2010	97,9	102,7	86,5	105,0	95,9	130,7	75,1	94,2	101,3
2012/2011	86,6	84,4	80,2	89,1	93,3	137,0	108,7	92,5	77,6
V % z úhrnu nových bytů									
1997	100,0	37,8	28,4	15,3	7,8	3,6	1,8	5,4	x
1998	100,0	42,6	22,7	16,6	9,4	1,9	1,7	5,1	x
1999	100,0	38,0	21,9	17,5	9,9	4,2	3,8	4,8	x
2000	100,0	37,6	21,9	13,2	11,3	2,6	4,5	8,9	x
2001	100,0	44,5	21,7	12,6	7,1	4,7	4,8	4,8	x
2002	100,0	40,6	30,5	10,7	5,5	5,4	3,6	3,6	x
2003	100,0	47,3	27,5	9,8	6,3	2,8	3,2	3,2	x
2004	100,0	44,8	30,5	9,0	4,7	2,2	3,4	5,5	x
2005	100,0	43,5	33,6	7,8	5,2	1,3	4,8	3,8	x
2006	100,0	47,1	33,2	5,5	4,6	2,2	5,0	2,3	x
2007	100,0	47,9	34,9	5,2	4,2	1,2	4,9	1,6	x
2008	100,0	52,6	31,5	5,0	3,9	1,4	4,3	1,2	x
2009	100,0	50,2	29,6	5,4	4,6	1,6	6,6	2,0	x
2010	100,0	59,0	20,6	6,2	5,3	1,5	5,6	1,8	x
2011	100,0	62,0	18,2	6,7	5,2	2,0	4,3	1,7	x
2012	100,0	60,4	16,9	6,9	5,6	3,1	5,4	1,8	x
1997-2000	100,0	39,1	23,7	15,7	9,6	3,0	2,9	6,0	x
2001-2004	100,0	44,4	27,8	10,4	5,8	3,6	3,7	4,3	x
2005-2008	100,0	47,9	33,3	5,8	4,5	1,6	4,8	2,2	x
2009-2012	100,0	57,2	22,1	6,2	5,1	1,9	5,5	1,8	x
1997-2012	100,0	46,9	27,4	9,4	6,2	2,5	4,2	3,5	x

V období 1997–2012 bylo zahájeno 330 514 modernizací bytů. V období 1997–2006 počet modernizovaných zahájených bytů vzrostl více než čtyřikrát (na 36 tis.), po poklesu v letech 2007–2008 se stabilizoval na úrovni cca 24 tis. bytů. V roce 2012 bylo zahájeno 18 900 modernizací bytů, což znamená značný pokles oproti roku 2011 (24 349).

Byty zahájené formou nástaveb, přístaveb a vestaveb

V roce 2012 bylo v České republice zahájeno formou nástaveb, přístaveb a vestaveb celkem 2 981 bytů, tedy o 297 méně než v předchozím roce. Vývoj za celé období 1997-2012 po jednotlivých letech ukazuje tabulka 2.

Vývoj v posledních letech je pokračováním dlouhodobého trendu snižování počtu zahajovaných nástaveb a přístaveb od roku 1998. Tento pokles je možno zdůvodnit podobně jako u dokončených bytů - v procesu oživení zahajovaných staveb nových rodinných a bytových domů již nebyla pocíťována tak akutní potřeba doplňkových forem bytové výstavby. Tato tendence se projevila i na podílu nástaveb a přístaveb na celkovém počtu zahájených bytů, který měl až do roku 2008 víceméně klesající trend. Teprve v posledních letech relativní zastoupení nástaveb a přístaveb mezi zahajovanými byty opět začíná růst, což je následek celkového propadu objemu zahajovaných nových staveb v souvislosti s nástupem a průběhem hospodářské krize.

Mezi byty zahájenými v roce 2012 v nástavbách a přístavbách (stejně jako ve všech letech hodnoceného období) měly převahu nástavby a přístavby k rodinným domům. Jejich podíl se přes kolísavý vývoj spíše snižoval (z podílu 66,4 % v roce 1997 klesl na 53,6 % v roce 2009 a v roce 2012 dosahuje 54,9 %). Stejně tak podíl nástaveb a přístaveb na celkovém počtu zahájených bytů v rodinných domech od roku 1999 většinou klesal (z 31,6 % v roce 1999 na 9,5 % v roce 2010), v posledních letech se tento podíl mírně zvyšuje (na 10,2 % v roce 2012). V roce 2012 představují nástavby a přístavby k rodinným domům 1 636 bytů, jedná se tedy o pokles vůči předchozímu roku (1 837 bytů).

Tab. 2 Počet a struktura bytů zahájených v nástavbách a přístavbách 1997-2012 podle druhů budov

Rok, období	Byty celkem		v tom v bytové výstavbě					
	absolutně	v % z úhrnu zahájených bytů	rodinných domů			bytových domů		
			absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů zahájených v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % bytů zahájených v bytových domech
1997	7 660	23,1	5 086	66,4	28,9	2 574	33,6	21,5
1998	9 120	26,0	5 820	63,8	28,0	3 300	36,2	29,3
1999	9 014	27,4	5 766	64,0	31,6	3 248	36,0	31,1
2000	7 930	24,5	4 272	53,9	26,0	3 658	46,1	34,0
2001	5 687	19,6	3 639	64,0	22,0	2 048	36,0	24,6
2002	5 450	16,2	3 600	66,1	20,9	1 850	33,9	15,3
2003	5 849	16,0	3 561	60,9	17,1	2 288	39,1	18,6
2004	5 340	13,7	3 499	65,5	16,7	1 841	34,5	13,4
2005	5 244	13,0	3 141	59,9	15,2	2 103	40,1	13,4
2006	4 418	10,1	2 409	54,5	10,5	2 009	45,5	12,1
2007	4 127	9,4	2 269	55,0	9,8	1 858	45,0	10,8
2008	3 869	8,9	2 187	56,5	8,7	1 682	43,5	10,9
2009	3 727	10,0	1 998	53,6	9,6	1 729	46,4	13,5
2010	3 251	11,6	1 749	53,8	9,5	1 502	46,2	20,6
2011	3 278	11,9	1 837	56,0	9,7	1 441	44,0	22,3
2012	2 981	12,5	1 636	54,9	10,2	1 345	45,1	25,1
1997-2000	46 504	34,8	33 724	72,5	39,3	12 780	27,5	28,8
2001-2004	22 326	16,2	14 299	64,0	18,9	8 027	36,0	17,3
2005-2008	17 658	10,3	10 006	56,7	10,9	7 652	43,3	11,8
2009-2012	13 237	11,3	7 220	54,5	9,8	6 017	45,5	18,9
1997-2012	129 073	23,1	86 945	67,4	24,9	42 128	32,6	21,6
Index vývoje								
2008/07	93,7	94,7	96,4	102,7	88,8	90,5	48,4	100,9
2009/08	96,3	112,4	91,4	94,9	110,3	102,8	52,9	123,9
2010/09	87,2	116,0	87,5	100,4	99,0	86,9	49,8	152,6
2011/10	100,8	102,6	105,0	104,1	102,1	95,9	47,7	108,3
2012/11	90,9	105,0	89,1	98,0	105,2	93,3	51,2	112,6

Počet zahájených nástaveb a přístaveb k bytovým domům a jejich podíl na celkovém počtu bytů zahájených v bytových domech se vyvíjel odlišně. Od roku 1997 do roku 2000 rostl absolutně i relativně (z 21,5 % na 34,0 %), v následujících letech s výjimkou roku 2003 podíl klesal až pod 11%ní hranici v letech 2007 a 2008, následně v letech 2009-2012 však výrazně narostl, ovšem v souvislosti s poklesem počtu zahájených bytů v bytových domech. Počet zahájených bytů v přístavbách a nástavbách k bytovým domům v posledních letech klesá (na 1 345 v roce 2012), ale méně prudce nežli počet bytů v nových bytových domech.

DOKONČENÉ BYTY

Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby, protože při daném počtu obyvatel přímo ukazuje změny v úrovni bydlení a je současně indikátorem rozvoje ekonomiky, jednak celostátně, ale především v regionální diferenciaci. Velmi často bývá také používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Předmětem této kapitoly je hodnocení bytové výstavby v období od roku 1997 do roku 2012 v celé České republice.

Počet a struktura dokončených bytů

Jak již bylo zmiňováno v části věnované historickému vývoji bytové výstavby, v devadesátých letech minulého století došlo k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot ve statisticky evidované historii. V roce 1995 bylo dokončeno pouze 12 998 bytů, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel. V dalších letech pak docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů. Tento nárůst pokračoval s malými výjimkami až do roku 2007, kdy bylo dokončeno 41 649 bytů (4,03 bytu na 1 000 obyvatel), což zároveň představovalo nejvyšší počet za posledních 20 let. K takovému rozmachu bytové výstavby právě v roce 2007 však do určité míry došlo zásluhou přijetí zákona o zvýšení daně z přidané hodnoty od roku 2008, což podstatně urychlilo dokončovací práce na stavbách, ještě za příznivější cenu. Že se jednalo o mimořádný skokovitý výkyv, ukázaly hned další roky (2008–2012) sledovaného období, kdy bylo zkolaudováno postupně 38 380, 38 473 bytů, 36 442 bytů a poté v roce 2011 pouze 28 630 resp. 29 467 bytů v roce 2012, tedy cca o 12 tis. bytů méně než v roce 2007. Na počet dokončených bytů v roce 2010 už měla částečně vliv ekonomická krize, která se výrazně projevila na konci roku 2008, rok 2011 pak zaznamenal výrazný propad v dokončované výstavbě bytů. V roce 2012 se situace pouze nepatrně zlepšila. Ještě větší důsledky měla recese na počet zahajovaných bytů.

V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo v roce 2012 dokončeno pouze 2,8 bytů, tedy o 2,5 % méně než v předchozí roce a o 30 % méně než v roce 2007. Hodnota intenzitního ukazatele se tak snížila na úroveň let 2002–2003 (viz. tabulka 3).

Tab. 3 Intenzita bytové výstavby v letech 1997-2012

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně															
1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1,63	2,15	2,31	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	3,46	2,73	2,80

Struktura bytů dokončených podle typu vlastníka v posledních 14 letech (za roky 1997 a 1998 nebyla ještě sledována) je uvedena v tabulce 4.

Byty v osobním vlastnictví představují v České republice dlouhodobě významnou část bytového fondu. Na rozdíl od diferencovaného vývoje vlastnického bydlení v řadě evropských zemí je u nás tradičně považováno za formu symbolizující nejvyšší úroveň bydlení. Po roce 1989 zesílila i tato forma bydlení, která je tradičně spojována s vlastnictvím rodinných domů. S výjimkou roku 2007, kdy došlo k výraznému rozvoji výstavby bytových domů, se podíl bydlení vlastněného fyzickou osobou udržuje neustále nad padesátiprocentní hranicí. V posledních třech letech 2010–2012 tento podíl přesáhl 60 % v souvislosti s výraznějším úbytkem počtu dokončených bytů v bytových domech a tím růstu podílu bytů v rodinných domech.

Družstevní forma vlastnictví dnes už dlouhodobě z bytové výstavby téměř vymizela, v posledních pěti letech osciluje její podílové zastoupení pouze kolem hranice 2 % a v roce 2012 tvořila pouze 1,0 %. Zvláště strmý pokles ovšem zaznamenává podíl výstavby obecních bytů. Jestliže v letech 1999–2004 patřila čtvrtina dokončených bytů jednotlivým obcím, v posledních několika letech mělo tuto formu vlastnictví pouze několik málo procent dokončených bytů (mimě nad 2 % bytů v letech 2009–2011, 3,6 % v roce 2012). Na druhé straně v období růstu bytové výstavby se rychle prosazoval trend zvyšování podílu bytové výstavby realizované především prostřednictvím soukromých developerů, kteří byli v letech 2005–2008 zastoupeni mezi všemi vlastníky dokončených bytů již téměř 40 %, v letech 2010–2012 ovšem došlo postupně k poklesu (2012–28,8 %) ve vazbě na celkový pokles objemu dokončených bytů a tím na zvýšení podílu rodinných domů, většinou ve vlastnictví fyzických osob (cca dvě třetiny všech bytů).

Až do roku 2005 bylo možné sledovat dokončované byty členěné podle investičních forem. Zrušení výkazu Stav 8-04 již členění podle investičních forem neumožňuje, nicméně v tabulkové příloze v retrospektivních tabulkách je toto členění zachováno, i když za poslední roky jsou vedle celkové bytové výstavby uvedeny jen byty dokončené v rodinných domech a mimo ně.

Tab. 4 Počet a struktura dokončených bytů 1999–2012 podle typu vlastníka

Rok, období	Počet dokončených bytů celkem	v tom vlastník				Struktura v procentech				
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby	celkem	fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
1999	23 734	12 532	292	6 277	4 633	100,0	52,8	1,2	26,4	19,5
2000	25 207	14 308	629	6 691	3 579	100,0	56,8	2,5	26,5	14,2
2001	24 758	14 509	916	6 292	3 041	100,0	58,6	3,7	25,4	12,3
2002	27 291	15 611	1 528	7 019	3 133	100,0	57,2	5,6	25,7	11,5
2003	27 127	14 663	1 456	6 781	4 227	100,0	54,1	5,4	25,0	15,6
2004	32 268	16 867	1 739	6 538	7 124	100,0	52,3	5,4	20,3	22,1
2005	32 863	17 022	1 123	4 860	9 858	100,0	51,8	3,4	14,8	30,0
2006	30 190	15 368	476	4 470	9 876	100,0	50,9	1,6	14,8	32,7
2007	41 649	18 416	952	3 904	18 377	100,0	44,2	2,3	9,4	44,1
2008	38 380	20 812	689	1 852	15 027	100,0	54,2	1,8	4,8	39,2
2009	38 473	20 675	850	757	16 191	100,0	53,7	2,2	2,0	42,1
2010	36 442	21 848	873	850	12 871	100,0	60,0	2,4	2,3	35,3
2011	28 630	19 358	268	603	8 401	100,0	67,6	0,9	2,1	29,3
2012	29 467	19 621	298	1 073	8 475	100,0	66,6	1,0	3,6	28,8
1999-2000	48 941	26 840	921	12 968	8 212	100,0	54,8	1,9	26,5	16,8
2001-2004	111 444	61 650	5 639	26 630	17 525	100,0	55,3	5,1	23,9	15,7
2005-2008	143 082	71 618	3 240	15 086	53 138	100,0	50,1	2,3	10,5	37,1
2009-2012	132 175	81 239	2 259	2 813	45 864	100,0	61,5	1,7	2,1	34,7
1999-2012	435 642	241 347	12 059	57 497	124 739	100,0	55,4	2,8	13,2	28,6
Index vývoje										
2008/2007	92,2	113,0	72,4	47,4	81,8	100,0	122,6	78,5	51,4	88,7
2009/2008	100,2	99,3	123,4	40,9	107,7	100,0	99,1	123,2	40,8	107,5
2010/2009	94,7	105,7	102,7	112,3	79,5	100,0	111,6	108,4	118,6	83,9
2011/2010	78,6	88,6	30,7	70,9	65,3	100,0	112,7	39,1	90,2	83,1
2012/2011	102,9	101,4	111,2	177,9	100,9	100,0	98,5	108,1	172,9	98,1

Struktura dokončených bytů podle investičních forem se od roku 1997 významně změnila. Nejvýznamnější tendencí bylo snižování podílu státní (komunální) bytové výstavby od roku 1997 až do roku 2001.

Struktura dokončených bytů podle druhu budov rozčleňuje byty na 7 druhů (viz tabulka 5). Tradičně jsou sledovány rodinné a bytové domy, a to jak jejich novostavby, tak nástavby a přístavby ke starším budovám. Byty vzniklé mimo stavby pro bydlení jsou statisticky zjišťovány od roku 1995, za jednotlivé obce ale až od roku 1999. Jedná se o byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory, dále o byty postavené v nebytových budovách a konečně byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostor.

V průběhu období 1997-2012 bylo na území České republiky podle statistické evidence dokončeno 475 419 bytů, z toho 218 669 bytů (46,0 %) v nových rodinných domech a 145 190 bytů (30,5 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou, nástavbou nebo vestavbou ve starších budovách vzniklo 33 492 bytů (7,0 %) v rodinných domech a 29 646 bytů (6,2 %) v bytových domech. V domovech-penzionech a domovech pro seniory (DPS) bylo postaveno 12 919 bytů (2,7 %), v nebytových budovách 11 570 bytů (2,4 %) a stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 23 933 bytů (5,0 % úhrnného počtu).

Jak již bylo uvedeno, v roce 2012 bylo dokončeno pouze 29 467 bytů, což je výrazný pokles ve srovnání hlavně s lety 2007 až 2009, kdy byl zaznamenán největší objem počtu dokončených bytů v celém období. Z celkového počtu bytů, dokončených v roce 2012 bylo 17 442 bytů (59,2 %) postaveno v nových rodinných domech a pouze 7 095 bytů (24,1 %) v novostavbách bytových domů. Přístavbou a nástavbou vzniklo 2 626 bytů, z toho 1 194 bytů (4,1 %) v rodinných domech a 1 432 bytů (4,9 %) v bytových domech. V domovech-penzionech a domovech pro seniory bylo postaveno pouze 354 bytů (1,2 %), v nebytových budovách 581 bytů (2,0 %) a stavební úpravou nebytových prostor vzniklo 1 369 bytů (4,6 % úhrnného počtu). Z těchto druhů staveb byl v roce 2012 zaznamenán pokles v počtu dokončených bytů proti roku 2011 pouze v případě nástavby a přístavby k bytovým (o 4,0 %) a rodinným domům (o 9,3 %) a bytům v nebytových budovách (o 6,0 %). Ve všech ostatních kategoriích byl zaznamenán růst. Nejpatrnější byl pak v případě domovů-penzionů a domovů pro seniory (o 108,2 %).

Tab. 5 Počet a struktura dokončených bytů 1997-2012 podle druhu budovy

Rok, období	Počet dokončených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů
		v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách		v DPS a domovech -penzionech	v nebyt. budovách	stavebními úpravami nebytových prostor	
				k rodin. domům	k byt. domům				
Absolutně									
1997	16 757	6 509	4 568	2 073	2 009	613	132	853	4 645
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185	21 896
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022	21 144
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645	18 758
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702	21 187
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280	19 029
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240	18 899
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147	17 207
2012	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369	16 906
1997-2000	87 881	34 549	23 919	9 857	9 384	2 762	2 051	5 359	30 203
2001-2004	111 444	47 108	30 747	10 844	7 135	5 800	3 826	5 984	55 264
2005-2008	143 082	63 301	52 264	7 402	6 974	2 682	2 905	7 554	82 985
2009-2012	133 012	73 711	38 260	5 389	6 153	1 675	2 788	5 036	72 041
1997-2012	475 419	218 669	145 190	33 492	29 646	12 919	11 570	23 933	240 493
Index vývoje									
2008/2007	92,2	115,4	68,8	98,6	96,8	65,1	99,2	103,5	112,9
2009/2008	100,2	97,5	110,2	89,4	94,9	79,7	110,5	75,2	89,8
2010/2009	94,7	103,3	79,3	93,1	85,2	318,5	97,9	96,9	99,3
2011/2010	78,6	88,0	59,4	87,4	109,3	19,4	78,6	92,5	91,0
2012/2011	102,9	100,3	109,4	96,0	90,7	208,2	94,0	119,4	98,3
V % z úhrnu nových bytů									
1997	100,0	38,8	27,3	12,4	12,0	3,7	0,8	5,1	x
1998	100,0	37,6	30,8	10,5	11,4	3,7	1,8	4,2	x
1999	100,0	38,9	27,8	10,7	10,6	2,7	3,2	6,0	x
2000	100,0	41,5	23,5	11,5	9,3	2,7	3,0	8,5	x
2001	100,0	43,2	23,9	11,9	7,6	2,9	3,3	7,3	x
2002	100,0	42,9	23,4	10,8	6,4	6,3	3,9	6,2	x
2003	100,0	42,0	28,5	9,2	5,4	6,4	4,5	4,2	x
2004	100,0	41,2	33,2	7,6	6,4	5,1	2,2	4,2	x
2005	100,0	41,0	35,1	6,9	4,8	3,2	2,4	6,6	x
2006	100,0	43,8	33,4	5,6	5,9	2,5	2,2	6,7	x
2007	100,0	40,8	43,6	4,2	4,4	1,3	1,8	3,9	x
2008	100,0	51,1	32,6	4,5	4,7	0,9	1,9	4,4	x
2009	100,0	49,7	35,8	4,0	4,4	0,7	2,1	3,3	x
2010	100,0	54,2	29,9	3,9	4,0	2,4	2,2	3,4	x
2011	100,0	60,7	22,7	4,3	5,5	0,6	2,2	4,0	x
2012	100,0	59,2	24,1	4,1	4,9	1,2	2,0	4,6	x
1997-2000	100,0	39,3	27,2	11,2	10,7	3,1	2,3	6,1	x
2001-2004	100,0	42,3	27,6	9,7	6,4	5,2	3,4	5,4	x
2005-2008	100,0	44,2	36,5	5,2	4,9	1,9	2,0	5,3	x
2009-2012	100,0	55,4	28,8	4,1	4,6	1,3	2,1	3,8	x
1997-2012	100,0	46,0	30,5	7,0	6,2	2,7	2,4	5,0	x

Byty dokončené v rodinných domech

V roce 2012 bylo postaveno v nových rodinných domech celkem 17 442 nových bytů, tedy o 57 bytů (0,3 %) více než v předchozím roce, ale stále ještě 2,7krát více než v roce 1997 a současně více než v kterémkoliv roce v období 1997-2007. Jak se od té doby změnila struktura těchto bytů podle způsobu využití, resp. podle záměrů s nově získanými byty, ukazuje tabulka 6.

Mezi byty dokončenými v rodinných domech po celé sledované období jednoznačně dominují byty stavěné pro vlastní potřebu, jejichž podíl se dlouhodobě pohybuje kolem 90 %. Podíl bytů určených k prodeji se v posledních letech neustále snižuje, od maxima 12,3 % v roce 2007 klesl na 6,2 % v roce 2012. Byty stavěné za účelem pronájmu představují zanedbatelnou položku ve výstavbě rodinných domů, v roce 2012 vzniklo pro tento účel pouze 123 bytů (0,7 %). Členění bytů stavěných pro vlastní potřebu podle formy výstavby po zrušení výkazu Stav 8-04 od roku 2006 již není uváděno, údaje z let 1997-2005 ukazovaly, že téměř všechny byty dokončené stavebníky pro vlastní potřebu byly realizovány formou individuální výstavby (jejich podíl činil kolem 99 %). Družstevní forma výstavby bytů v rodinných domech se neujala.

Tab. 6 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1997-2012 podle konečného užití a podle forem²⁾

Rok	Počet dokončených bytů				Počet dokončených bytů pro vlastní potřebu			
	celkem	v tom podle konečného užití			celkem	v tom podle formy výstavby		
		pro vlastní potřebu	pro prodej po dokončení výstavby	pro pronájem		družstevní výstavba	individuální výstavba	ostatní výstavba
Absolutně								
1997	6 509	6 162	347	.	6 141	37	5 961	143
1998	8 336	7 816	520	.	7 810	14	7 786	10
1999	9 238	8 783	455	.	8 783	-	8 766	17
2000	10 466	10 173	293	.	10 173	-	10 141	32
2001	10 693	10 242	451	.	10 242	28	10 167	47
2002	11 716	11 235	481	.	11 235	16	11 079	140
2003	11 397	10 858	539	.	10 858	-	10 755	103
2004	13 302	12 505	797	.	12 505	-	12 475	30
2005	13 472	12 776	529	167	12 943	-	12 837	106
2006	13 230	11 986	1 193	51	11 986	.	.	.
2007	16 988	14 804	2 084	100	14 804	.	.	.
2008	19 611	17 305	2 198	108	17 305	.	.	.
2009	19 124	17 247	1 799	78	17 247	.	.	.
2010	19 760	18 225	1 427	108	18 225	.	.	.
2011	17 385	16 146	1 144	95	16 146	.	.	.
2012	17 442	16 239	1 080	123	16 239	.	.	.
V %								
1997	100,0	94,7	5,3	.	100,0	0,6	97,1	2,3
1998	100,0	93,8	6,2	.	100,0	0,2	99,7	0,1
1999	100,0	95,1	4,9	.	100,0	-	99,8	0,2
2000	100,0	97,2	2,8	.	100,0	-	99,7	0,3
2001	100,0	95,8	4,2	.	100,0	0,3	99,2	0,5
2002	100,0	95,9	4,1	.	100,0	0,2	98,6	1,2
2003	100,0	95,3	4,7	.	100,0	-	99,1	0,9
2004	100,0	94,0	6,0	.	100,0	-	99,8	0,2
2005	100,0	94,8	3,9	1,3	100,0	-	99,2	0,8
2006	100,0	90,6	9,0	0,4	100,0	.	.	.
2007	100,0	87,1	12,3	0,6	100,0	.	.	.
2008	100,0	88,2	11,2	0,6	100,0	.	.	.
2009	100,0	90,2	9,4	0,4	100,0	.	.	.
2010	100,0	92,2	7,2	0,5	100,0	.	.	.
2011	100,0	92,9	6,6	0,5	100,0	.	.	.
2012	100,0	93,1	6,2	0,7	100,0	.	.	.

¹⁾ Bez nástavb a přístavb.

²⁾ V letech 2006 až 2012 po zrušení stavebního výkazu Stav 8-04 již nelze sledovat strukturu rodinných domů dokončených pro vlastní potřebu podle formy výstavby.

Byty dokončené v bytových domech

V roce 2012 bylo dokončeno v nových bytových domech celkem 7 095 bytů, což značí mírný nárůst (9,4 %) proti předchozímu roku 2011. Do roku 2005 členil výkaz Stav 8-04 byty postavené v bytových domech (bez družstevní výstavby) do čtyř skupin, které jsou přehledně prezentovány v tabulce 7. Po zrušení tohoto výkazu jsme odkázáni pouze na výkaz Stav 7-99, který dělí byty v bytových domech podle konečného užití na družstevní, obecní a ostatní výstavbu v členění na byty pro vlastní potřebu a pro prodej. Zastoupení bytů stavěných pro sociální nájemné využití není od roku 2006 možné sledovat.

Na rozdíl od výstavby nových rodinných domů prošla od roku 1997 struktura novostaveb bytových domů podle konečného užití dokončených bytů značnými proměnami. V posledních letech výrazně převažuje stavba bytů za účelem jejich prodeje, od roku 2007 činila více než 85 % bytů (2012 – 84,9 %). V roce 2010 dokonce 94,5 % získaných v nových bytových domech bylo určeno k prodeji. Přitom v posledních pěti letech se za účelem dalšího prodeje stavějí téměř výhradně byty realizované „ostatní“ formou výstavby.

Tab. 7a Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech¹⁾ 1997–2005 podle konečného užití

Rok	Počet dokončených bytů ²⁾	v tom podle konečného užití				v %				
		prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití	celkem	prodej po dokončení výstavby	komerční nájemné využití	sociální nájemné využití	ostatní využití
1997	4 447	880	1 048	1 663	856	100,0	19,8	23,6	37,4	19,2
1998	6 689	3 250	1 419	1 604	416	100,0	48,6	21,2	24,0	6,2
1999	6 501	3 608	1 043	1 424	426	100,0	55,5	16,0	21,9	6,6
2000	5 390	2 296	1 294	1 386	414	100,0	42,6	24,0	25,7	7,7
2001	5 022	2 220	865	1 297	640	100,0	44,2	17,2	25,8	12,8
2002	5 602	2 868	1 224	661	849	100,0	51,2	21,8	11,8	15,2
2003	6 252	2 851	1 129	1 108	1 164	100,0	45,6	18,1	17,7	18,6
2004	9 228	4 587	979	1 282	2 380	100,0	49,7	10,6	13,9	25,8
2005	10 142	7 597	1 147	535	863	100,0	74,9	11,3	5,3	8,5

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

²⁾ Do r. 2005 bez družstevních bytů.

Tab. 7b Počet a struktura bytů dokončených v bytových domech¹⁾ 1997–2012 podle konečného užití

Rok	Počet dokončených bytů	v tom podle konečného užití									
		pro vlastní potřebu				prodej po dokončení výstavby					
		celkem	v tom			celkem	v tom				
			družstevní výstavba	obecní byty	ostatní výstavba		družst. výstavba	obecní byty	ostatní výstavba		
Absolutně											
2006	10 070	2 685	535	1 836	314	7 385	798	788	5 799		
2007	18 171	2 451	198	1 884	369	15 720	672	513	14 535		
2008	12 497	1 894	265	698	931	10 603	318	216	10 069		
2009	13 766	1 162	425	200	537	12 604	215	24	12 365		
2010	10 912	595	167	144	284	10 317	619	52	9 646		
2011	6 487	704	138	193	373	5 783	65	63	5 655		
2012	7 095	1 072	40	408	624	6 023	154	14	5 855		
V %											
2006	100,0	26,7	100,0	5,3	18,2	3,1	73,3	100,0	7,9	7,8	57,6
2007	100,0	13,5	100,0	1,1	10,4	2,0	86,5	100,0	3,7	2,8	80,0
2008	100,0	15,2	100,0	2,1	5,6	7,4	84,8	100,0	2,5	1,7	80,6
2009	100,0	8,4	100,0	3,1	1,5	3,9	91,6	100,0	1,6	0,2	89,8
2010	100,0	5,5	100,0	1,5	1,3	2,6	94,5	100,0	5,7	0,5	88,4
2011	100,0	10,9	100,0	2,1	3,0	5,7	89,1	100,0	1,0	1,0	87,2
2012	100,0	15,1	100,0	0,6	5,8	8,8	84,9	100,0	2,2	0,2	82,5

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Byty dokončené v nástavbách, přístavbách a vestavbách

Určitou pozornost zasluhují také byty realizované formou nástaveb, přístaveb či vestaveb (stavebních úprav) ve starších obytných budovách, které zejména ve druhé polovině devadesátých let, v období krize velkého stavebnictví, která postihla nejvíce výstavbu nových bytových domů, sehrály poměrně významnou úlohu, neboť představovaly přírůstek bytů úspornější cestou (odpadají náklady na přivedení inženýrských sítí, nehrozí komplikace s vyvlastněním pozemků apod.). Kolem roku 1995 zaznamenala výstavba bytů formou nástaveb, přístaveb či vestaveb ve starších obytných budovách mohutný rozvoj, zejména zásluhou dříve téměř neexistujících nástaveb a přístaveb k bytovým domům. Jak je vidět z tabulky 8, další vývoj této v minulosti netradiční formy výstavby byl poněkud odlišný.

Tab. 8 Počet a struktura bytů dokončených v nástavbách a přístavbách 1997-2012 podle druhů budov

Rok, období	Byty v nástavbách a přístavbách celkem		v tom v bytové výstavbě					
			rodinných domů			bytových domů		
	absolutně	v % z úhrnu bytové výstavby	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % z bytů dokončených v rodinných domech	absolutně	v % z úhrnu nástaveb a přístaveb	v % z bytů dokončených v bytových domech
1997	4 082	24,4	2 073	50,8	24,2	2 009	49,2	30,5
1998	4 864	21,9	2 334	48,0	21,9	2 530	52,0	27,0
1999	5 045	21,3	2 539	50,3	21,6	2 506	49,7	27,5
2000	5 250	20,8	2 911	55,4	21,8	2 339	44,6	28,3
2001	4 822	19,5	2 948	61,1	21,6	1 874	38,9	24,1
2002	4 694	17,2	2 957	63,0	20,2	1 737	37,0	21,4
2003	3 940	14,5	2 486	63,1	17,9	1 454	36,9	15,8
2004	4 523	14,0	2 453	54,2	15,6	2 070	45,8	16,2
2005	3 839	11,7	2 270	59,1	14,4	1 569	40,9	12,0
2006	3 457	11,5	1 687	48,8	11,3	1 770	51,2	14,9
2007	3 582	8,6	1 735	48,4	9,3	1 847	51,6	9,2
2008	3 498	9,1	1 710	48,9	8,0	1 788	51,1	12,5
2009	3 225	8,4	1 528	47,4	7,4	1 697	52,6	11,0
2010	2 868	7,9	1 423	49,6	6,7	1 445	50,4	11,7
2011	2 823	9,9	1 244	44,1	6,7	1 579	55,9	19,6
2012	2 626	8,9	1 194	45,5	6,4	1 432	54,5	16,8
1997-2000	19 241	21,9	9 857	51,2	22,2	9 384	48,8	28,2
2001-2004	17 979	16,1	10 844	60,3	18,7	7 135	39,7	18,8
2005-2008	14 376	10,0	7 402	51,5	10,5	6 974	48,5	11,8
2009-2012	11 542	8,7	5 389	46,7	6,8	6 153	53,3	13,9
1997-2012	63 138	13,3	33 492	53,0	13,3	29 646	47,0	17,0

Počet dokončených nástavbových a přístavbových bytů se až do roku 2000 zvyšoval (v tom roce dosáhl absolutního vrcholu, kdy touto formou bylo dokončeno 5 250 bytů), od té doby sledujeme (s výjimkou výkyvu v roce 2004) postupné snižování počtu dokončených bytů v nástavbách a přístavbách. V roce 2012 bylo v nástavbách a přístavbách dokončeno 2 626 bytů, tj. nejméně za posledních 16 let. Podobně i zastoupení těchto bytů v bytové výstavbě rok od roku klesá, v posledních pěti letech se dokonce jejich podíl pohybuje pod 10%ní hranicí, s minimem 7,9 % v roce 2010. V roce 2012 tento podíl byl 8,9 %, podobně jako v roce 2011 je však tento nárůst způsoben výrazným celkovým poklesem počtu dokončených bytů v nových budovách.

Podíl nástaveb a přístaveb k bytovým domům na celkovém počtu nástaveb a přístaveb od roku 1998 do roku 2003 plynule klesal (z 52,0 % na 36,9 %), od té doby zaznamenal opětovný nárůst až nad 50% hranici (55,9 % v roce 2011 resp. 54,5 % v roce 2012). Co se týče podílu nástavbových bytů z úhrnu bytů dokončených v rodinných resp. v bytových domech, tak v případě rodinných domů dlouhodobě klesá (až na 6,4 % v roce 2012), v případě bytových domů klesal až do roku 2007, pak osciloval na úrovni 10-12 % a v roce 2011 opět vzrostl na 19,6 % v souvislosti s propadem počtu dokončených bytů v nových bytových budovách. V roce 2012 se tento podíl mírně snížil na hodnotu 16,8 %.

Byty dokončené v ostatních druzích budov

Výstavba domovů pro seniory a domovů-penzionů (dříve domů s pečovatelskou službou), která v letech 1997–2001 stagnovala, zaznamenala v letech 2002 a 2003 více než dvojnásobný nárůst (na více než 1 700 bytů). Jestliže v před-

chozích letech reagovala výstavba těchto budov pro starší občany na poptávku, která zejména v domovech-penzionech klesala z důvodu vysokých nákladů na bydlení, v roce 2002 se naopak výrazně prosadila výstavba cenově mnohem dostupnějších domů s pečovatelskou službou, která se jeví vzhledem ke stárnutí obyvatelstva jako velice potřebná. Nicméně od roku 2004 počet dokončených bytů dramaticky klesal, až na pouhých 170 bytů v roce 2011 s jedinou výjimkou předchozího roku 2010, kdy bylo dokončeno 876 bytů v domovech pro seniory a v domovech-penzionech. V roce 2012 bylo v této kategorii postaveno přibližně jednou tolik bytů vůči roku 2011 (354).

Podobnou křivku vývoje jako domovy pro seniory a domovy-penziony vykazuje výstavba bytů v nebytových budovách (tedy postupný nárůst na 1 213 bytů v roce 2003 a poté opět postupný pokles až na 581 bytů v roce 2012), a to jak v nových nebytových budovách, tak v nástavbách i přístavbách k nim.

Počet bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostor měl od roku 1997 až do roku 2000 rostoucí trend z 853 na 2 133 bytů, v následujících letech vykazoval kolísavý vývoj, od roku 2005 pak měl postupně klesající tendenci, s drobnou výjimkou přechodného nárůstu v roce 2008, až na 1 369 bytů v roce 2012.

Výkaznictví o bytové výstavbě podchycuje od roku 1995 i modernizace starších bytů, které sice přímo nenavýšují bytový fond, ale výrazně jej zkvalitňují. Celkový počet 240 493 bytů modernizovaných v období 1997-2012 představuje již dost významný přírůstek kvality bytového fondu. Počet modernizovaných bytů od roku 1997 až do roku 2005 poměrně rychle rostl, z 4 645 na 21 896 bytů. Od té doby průběžně klesá, až na 16 906 modernizovaných bytů v roce 2012. Ve srovnání s vyspělými zeměmi je však podíl modernizovaných bytů ve srovnání s bytovou výstavbou stále poměrně nízký a navíc klesá.



PLYNULOST BYTOVÉ VÝSTAVBY

Jelikož na změněné ekonomické podmínky na trhu s byty po roce 1989 zareagovala zahajovaná výstavba daleko rychleji než výstavba dokončená, která čerpala ještě několik let ze zásoby bytů rozestavěných z konce osmdesátých let, odrazila se od absolutního dna o dva roky dříve. Proto také rok 1997, jímž vstupujeme do sledovaného období, se nachází v etapě alespoň částečného oživení obou fází bytové výstavby, v níž mají zahájené byty před byty dokončenými dvouletý náskok. Tato skutečnost se projevila i v ukazateli plynulosti bytové výstavby, kterou je možno vyjádřit počtem dokončených bytů na 100 bytů zahájených nebo také opačně, počtem zahájených bytů na 100 bytů dokončených. (Tab. 9)

Dá se říci, že v dlouhodobě stabilizovaném stavebnictví by se měl v optimálním případě ukazatel plynulosti bytové výstavby pohybovat kolem hranice 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených (a též opačně), což znamená rovnovážný vztah obou základních fází bytové výstavby.

Převaha počtu zahájených bytů nad dokončenými se objevuje v období rostoucího objemu bytové výstavby, je tedy většinou pozitivním jevem, může ale někdy znamenat i prodlužování doby výstavby, oddalování kolaudace a zpoždění dokončení bytů.

Tab. 9 Plynulost bytové výstavby v letech 1997-2012 podle druhů budov

Druh budovy	Počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů v roce															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Bytová výstavba celkem	50,5	63,3	72,1	77,9	85,4	81,2	74,3	82,7	81,4	69,0	95,1	88,2	103,1	129,5	104,0	123,5
v tom: rodinné domy ¹⁾	48,7	51,4	64,5	81,3	82,5	85,0	66,7	75,1	76,0	64,8	80,5	84,9	99,5	115,4	98,6	116,2
bytové domy ¹⁾	54,9	83,1	87,2	76,8	93,5	67,2	74,4	93,1	83,5	71,5	116,8	92,7	121,1	169,3	125,0	158,9
ostatní budovy ²⁾	44,9	71,6	67,8	68,9	80,8	105,6	121,3	86,3	101,1	82,4	85,6	91,9	62,1	117,3	88,6	94,0
	Počet zahájených bytů na 100 dokončených bytů v roce															
Bytová výstavba celkem	198,0	158,0	138,7	128,4	117,1	123,2	134,6	120,9	122,9	144,9	105,2	113,4	97,0	77,2	96,2	81,0
v tom: rodinné domy ¹⁾	205,3	194,6	155,0	123,0	121,2	117,6	149,9	133,2	131,6	154,3	124,2	117,8	100,5	86,7	101,4	86,1
bytové domy ¹⁾	182,1	120,3	114,7	130,2	107,0	148,8	134,4	107,4	119,8	139,9	85,6	107,9	82,6	59,1	80,0	62,9
ostatní budovy ²⁾	222,7	139,7	147,5	145,1	123,8	94,7	82,4	115,9	98,9	121,4	116,8	108,8	161,0	85,3	112,9	106,4

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Byty v domech pro seniory a domech-penzionech, byty v nebytových budovách a byty realizované formou stavebních úprav nebytových prostorů.

Převaha počtu dokončených bytů nad zahájenými může znamenat urychlené dokončování bytů (ve vazbě na změny DPH), ale může také znamenat omezování bytové výstavby v důsledku krize, která se tím prodlužuje, protože snížené objemy zahájených bytů znamenají snižování bytové výstavby do budoucna.

Od poloviny devadesátých let až do roku 2008 se ukazatel plynulosti bytové výstavby udržoval stabilně pod hodnotou 100 (za celé šestnáctileté období 1997-2012 činil 84,9 dokončených bytů na 100 bytů zahájených, přitom nejmenší hodnoty byly dosaženy ještě před rokem 2000). Po roce 2001 se počet dokončovaných a zahajovaných bytů postupně vyrovnával.

Zásluhou značného navýšení dokončovacích prací v souvislosti s očekávaným zvýšením daně z přidané hodnoty k 1. 1. 2008 se v roce 2007 přiblížil ukazatel plynulosti bytové výstavby ideální hodnotě 100 na 4,9 procentních bodů (dosáhl hodnoty 95,1). Vzhledem k očekávanému opětovnému poklesu dokončovacích prací v roce 2008 se ukazatel opět snížil, od roku 2009 však počet dokončených bytů přesahuje stále více počet zahájených bytů (v r. 2010 dokonce o 30 %). Tato za jiných okolností příznivá tendence je ovšem výsledkem prudkého poklesu počtu zahájených staveb zejména v posledním roce a tedy varovného signálu vývoje bytové výstavby v příštím období.

Vývoj ukazatele za byty v rodinných domech a v bytových domech resp. za byty v ostatních budovách je v uplynulých šestnácti letech odlišný. Počet dokončených bytů v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb) přesahoval počet zahájených bytů ve všech letech za období 1997–2012 s výjimkou jediného roku 2010. V tom roce bylo dokončeno o 15,4 % více bytů v rodinných domech ve srovnání s počtem zahájených bytů. Bylo to tím, že byly dokončovány byty zahájené ještě před krizí, kdežto nově zahájené byty již naplno zasáhla krize. V roce 2011 ukazatel zase přechodně poklesl, protože část z dokončovaných bytů byla již zahájena v době krize a bylo jich proto méně.

Naproti tomu u bytů v bytových budovách (opět včetně nástaveb a přístaveb) přesahoval počet dokončených bytů počet zahájených bytů v letech 2007 a 2009–2012. V roce 2007 se jednalo o spekulativní urychlování kolaudace, v letech 2009–2012 je to vliv ekonomické krize, a hlavně negativní atmosféry, kterou vyvolává a která způsobuje, že každý rok je zahajováno méně bytů (a tím současně méně než dokončených bytů).

Pokud se týče ostatních budov, je to velmi různorodá skupina, uváděná pouze pro úplnost. Počet zahajovaných bytů v této skupině výrazně přesahuje počet dokončených bytů, což svědčí o dobré plynulosti výstavby těchto forem (bez ohledu na ostatní hlediska).

ROZMÍSTĚNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY V ÚZEMÍCH A OBCÍCH ČR

Bytová výstavba v krajích

Rozdílný rozsah a struktura bytového fondu a také různá dynamika rozvoje společnosti včetně odlišné situace na trhu pracovních příležitostí v různých územích České republiky se promítají i do diferencované realizované potřeby bytové výstavby (a také její struktury podle druhu budov) v jednotlivých regionech. V následující kapitole jsou uvedeny a komentovány údaje o rozmístění bytové výstavby v období 1997–2012 do čtrnácti krajů, vzniklých k 1. 1. 2000 na území České republiky na základě ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků.

Zahájené byty v krajích

Z republikové analýzy vyplynulo, že po vzestupném vývoji do roku 2007 včetně, počet zahájených bytů vlivem nástupu hospodářské krize značně poklesl. Uvedený vývoj se odrazil i na regionální úrovni, jak naznačuje tabulka 10.

Tab. 10 Zahájená bytová výstavba v krajích ČR 1997–2012

Kraj	Absolutní počet zahájených bytů v období, roce										
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hl. m. Praha	18 608	21 199	30 721	14 157	84 685	7 886	6 810	5 719	2 878	2 733	2 827
Středočeský	18 024	26 726	35 689	24 724	105 163	8 201	9 516	7 516	6 448	5 846	4 914
Jihočeský	10 109	9 960	10 457	7 381	37 907	2 568	2 841	1 910	1 793	2 193	1 485
Plzeňský	8 539	7 729	8 525	7 165	31 958	2 117	2 458	2 084	2 031	1 630	1 420
Karlovarský	2 884	3 871	2 794	2 788	12 337	588	769	845	608	728	607
Ústecký	5 624	5 397	6 925	5 195	23 141	1 913	1 829	1 631	1 220	1 197	1 147
Liberecký	4 645	5 590	5 391	4 273	19 899	1 244	1 591	1 535	1 152	839	747
Královéhradecký	7 048	5 500	8 465	5 684	26 697	2 087	2 396	1 942	1 254	1 272	1 216
Pardubický	7 002	6 465	8 204	5 801	27 472	2 498	1 733	2 078	1 251	1 376	1 096
Vysočina	7 453	7 163	6 618	4 763	25 997	1 671	1 591	1 380	1 154	1 238	991
Jihomoravský	15 626	16 385	20 606	14 229	66 846	5 614	4 196	4 427	3 414	3 380	3 008
Olomoucký	9 540	6 900	8 000	5 443	29 883	2 167	2 280	1 840	1 163	1 264	1 176
Zlínský	7 882	6 397	6 986	4 801	26 066	2 010	1 607	1 300	1 228	1 128	1 145
Moravskoslezský	10 472	8 840	12 074	10 438	41 824	3 232	3 914	3 112	2 541	2 711	2 074
Česká republika	133 456	138 122	171 455	116 842	559 875	43 796	43 531	37 319	28 135	27 535	23 853
	Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu										
Hl. m. Praha	3,90	4,56	6,43	2,84	4,41	6,59	5,56	4,60	2,30	2,21	2,27
Středočeský	4,06	5,91	7,56	4,89	5,61	6,91	7,82	6,06	5,13	4,59	3,82
Jihočeský	4,03	3,98	4,15	2,90	3,76	4,07	4,48	3,00	2,81	3,45	2,33
Plzeňský	3,86	3,52	3,83	3,13	3,58	3,80	4,34	3,65	3,55	2,85	2,48
Karlovarský	2,37	3,18	2,28	2,28	2,53	1,92	2,49	2,74	1,98	2,40	2,01
Ústecký	1,70	1,65	2,09	1,56	1,75	2,32	2,19	1,95	1,46	1,44	1,39
Liberecký	2,71	3,27	3,12	2,44	2,88	2,88	3,65	3,50	2,62	1,91	1,70
Královéhradecký	3,19	2,51	3,85	2,56	3,03	3,79	4,33	3,50	2,26	2,30	2,20
Pardubický	3,44	3,19	4,03	2,81	3,37	4,91	3,37	4,03	2,42	2,67	2,12
Vysočina	3,57	3,46	3,23	2,32	3,15	3,26	3,09	2,68	2,24	2,42	1,94
Jihomoravský	3,43	3,65	4,54	3,07	3,67	4,94	3,67	3,85	2,96	2,90	2,58
Olomoucký	3,71	2,71	3,12	2,13	2,92	3,38	3,55	2,87	1,81	1,98	1,84
Zlínský	3,29	2,70	2,96	2,03	2,75	3,41	2,72	2,20	2,08	1,91	1,95
Moravskoslezský	2,04	1,75	2,41	2,11	2,08	2,59	3,13	2,49	2,04	2,20	1,69
Česká republika	3,24	3,38	4,16	2,78	3,39	4,24	4,17	3,56	2,68	2,62	2,27

Na rozdíl od dokončených bytů nejsou u zahajované výstavby v jednotlivých krajích patrné meziroční skoky intenzitního ukazatele, vývoj je podstatně plynulejší, byť s častým meziročním kolísáním. Porovnáme-li oba krajní roky hodnoceného období, pak nejprogresivnější vývoj zaznamenala zahajovaná bytová výstavba ve Středočeském kraji, charakteristickým výraznou převahou rodinných domů v bytové výstavbě. Zde se od poloviny devadesátých let začíná projevovat přesun stavebních aktivit (výhradně ve výstavbě rodinných domů) z Prahy do jejího zázemí (proces suburbanizace).

V úhrnu posledních 16 let bylo na území České republiky zahájeno 559 875 bytů. V ročním průměru tak bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno v ČR 3,39 bytů, přičemž mezikrajské rozdíly intenzitního ukazatele jsou vyšší než u dokončených bytů. Zatímco ve Středočeském kraji bylo zejména zásluhou příznivého vývoje zejména od roku 2002 zahájeno v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu 5,61 bytů, v nejméně zaostávajícím Ústeckém kraji nebyly v ročním průměru zahájeny v přepočtu na 1 000 obyvatel ani dva byty (1,75 v období 1997-2012) a tento ukazatel stále klesá (1,39 v roce 2011).

Tabulka 11 podchycuje mezikrajské odlišnosti meziročního vývoje počtu zahájených bytů v letech 2007–2012.

Tab. 11 Indexy vývoje zahajované bytové výstavby 1997–2012 v krajích ČR

Kraj	Index vývoje počtu zahájených bytů v období						
	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2012/1997	2009–2012/ 2005–2008
Hl.m. Praha	86,4	84,0	50,3	95,0	103,4	44,2	46,1
Středočeský	116,0	79,0	85,8	90,7	84,1	113,9	69,3
Jihočeský	110,6	67,2	93,9	122,3	67,7	56,6	70,6
Plzeňský	116,1	84,8	97,5	80,3	87,1	77,6	84,0
Karlovarský	130,8	109,9	72,0	119,7	83,4	107,4	99,8
Ústecký	95,6	89,2	74,8	98,1	95,8	89,3	75,0
Liberecký	127,9	96,5	75,0	72,8	89,0	87,8	79,3
Královéhradecký	114,8	81,1	64,6	101,4	95,6	70,8	67,1
Pardubický	69,4	119,9	60,2	110,0	79,7	71,8	70,7
Vysočina	95,2	86,7	83,6	107,3	80,0	55,1	72,0
Jihomoravský	74,7	105,5	77,1	99,0	89,0	75,7	69,1
Olomoucký	105,2	80,7	63,2	108,7	93,0	52,5	68,0
Zlínský	80,0	80,9	94,5	91,9	101,5	70,3	68,7
Moravskoslezský	121,1	79,5	81,7	106,7	76,5	86,2	86,5
Česká republika	99,4	85,7	75,4	97,9	86,6	72,0	68,1

Mezi lety 1997 a 2012 nejvíce vzrostl počet zahájených bytů ve Středočeském kraji (o 13,9 %) a v Karlovarském kraji (o 7,4 %). U ostatních krajů byl zaznamenán oproti roku 1997 úbytek. Relativně největší pokles od roku 1997 do roku 2012 zaznamenal Olomoucký kraj (téměř o polovinu) a zejména pak hlavní město, kde se počet zahajovaných bytů snížil o 53,9 %.

Na snížení počtu zahajovaných bytů ve většině krajů během celého šestnáctiletí má vliv především hospodářská krize posledních let a tedy snížení počtu zahajovaných bytů od roku 2009. Již mezi roky 2008 a 2009 se pouze ve třech krajích ze 14 zvýšil počet zahajovaných bytů, v ostatních krajích došlo k poklesu. Ten se ještě zvýšil v následujícím roce, takže mezi roky 2010 a 2009 došlo k největšímu poklesu v počtu zahajovaných bytů v meziročním srovnání. Všechny kraje zaznamenaly úbytek počtu zahajovaných bytů a v polovině krajů došlo k poklesu o více než čtvrtinu, nejvíce v Pardubickém kraji (o 40 %) a především pak v hlavním městě Praze (o polovinu). Relativně nejmenší úbytek počtu zahajovaných bytů nastal v Plzeňském kraji (o 2,5 %).

Mezi roky 2011 a 2012 není úbytek až tolik dramatický, ale pouze u dvou krajů byl zaznamenán růst (Hl.m. Praha a Zlínský kraj). Je ovšem třeba říci, že tato čísla jsou výsledkem kolísání obou ukazatelů (počtu dokončených i zahájených bytů) v jednotlivých letech a jednotlivých krajích.

Dokončené byty v krajích

Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která se používá i v mezinárodním srovnání, je intenzita bytové výstavby, vyjadřující počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Vývoj bytové výstavby v krajích České republiky v absolutních objemech i v přepočtu na 1 000 obyvatel po čtyřletých obdobích 1997–2000, 2001–2004, 2005–2008 a 2009–2012, stejně jako počet dokončených bytů a intenzitní ukazatel za celé šestnáctileté období a vývoj v letech 2007 až 2012 ukazuje tabulka 12.

V průběhu let 1997-2012 bylo dokončeno v České republice celkem 475 419 bytů, což představovalo 2,88 dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. V tomto období se zdaleka nejvíce stavělo v hlavním městě Praze, ve Středočeském a v Jihomoravském kraji. V těchto třech krajích bylo dohromady dokončeno 46,9 % republikového úhrnu bytů za celé období 1997–2012, podobný podíl (46,5 %) byl i v roce 2012, kdežto v roce 2007, roce maximální výstavby, tento podíl dosáhl dokonce 57,7 %.

Tab. 12 Bytová výstavba v krajích ČR 1997–2012

Kraj	Absolutní počet dokončených bytů v období, roce										
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hl. m. Praha	12 960	17 499	27 500	21 052	79 011	9 422	6 328	7 397	6 151	3 480	4 024
Středočeský	11 352	17 674	28 681	27 102	84 809	8 599	8 041	7 421	7 405	6 376	5 900
Jihočeský	5 214	7 372	8 660	8 297	29 543	2 088	2 707	2 149	2 137	2 028	1 983
Plzeňský	4 944	7 293	8 609	6 855	27 701	1 905	2 662	2 051	1 903	1 457	1 444
Karlovarský	1 845	2 041	2 958	2 547	9 391	543	628	512	866	626	543
Ústecký	3 473	3 945	4 307	4 694	16 419	1 153	993	1 087	1 097	1 239	1 271
Liberecký	3 434	4 311	4 710	4 945	17 400	1 198	1 355	1 480	1 256	957	1 252
Královéhradecký	5 428	5 682	6 356	6 027	23 493	1 796	1 919	1 516	1 807	1 320	1 384
Pardubický	4 934	5 672	6 628	5 825	23 059	1 866	1 847	1 612	1 644	1 274	1 295
Vysočina	4 579	5 707	6 478	5 811	22 575	1 681	1 729	1 416	1 772	1 347	1 276
Jihomoravský	10 581	13 557	18 367	16 761	59 266	6 013	4 553	4 928	4 455	3 608	3 770
Olomoucký	5 962	6 322	6 030	6 469	24 783	1 766	1 839	2 026	1 648	1 305	1 490
Zlínský	6 201	6 014	5 831	5 524	23 570	1 661	1 326	1 894	1 403	1 090	1 137
Moravskoslezský	6 974	8 355	7 967	11 103	34 399	1 958	2 453	2 984	2 898	2 523	2 698
Česká republika	87 881	111 444	143 082	133 012	475 419	41 649	38 380	38 473	36 442	28 630	29 467
	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu										
Hl. m. Praha	2,72	3,76	5,75	4,23	4,12	7,87	5,16	5,95	4,91	2,81	3,24
Středočeský	2,56	3,91	6,08	5,36	4,53	7,24	6,61	5,99	5,89	5,01	4,59
Jihočeský	2,08	2,95	3,43	3,26	2,93	3,31	4,27	3,37	3,35	3,19	3,12
Plzeňský	2,24	3,32	3,87	3,00	3,10	3,42	4,70	3,59	3,33	2,55	2,52
Karlovarský	1,51	1,68	2,42	2,08	1,92	1,78	2,04	1,66	2,82	2,06	1,80
Ústecký	1,05	1,20	1,30	1,41	1,24	1,40	1,19	1,30	1,31	1,50	1,54
Liberecký	2,00	2,52	2,73	2,82	2,52	2,77	3,11	3,38	2,86	2,18	2,85
Královéhradecký	2,46	2,59	2,89	2,72	2,66	3,26	3,47	2,73	3,26	2,38	2,50
Pardubický	2,42	2,80	3,26	2,82	2,82	3,67	3,60	3,12	3,18	2,47	2,51
Vysočina	2,22	2,79	3,16	2,83	2,75	3,28	3,36	2,75	3,44	2,63	2,49
Jihomoravský	2,31	3,00	4,05	3,62	3,24	5,30	3,98	4,29	3,86	3,10	3,23
Olomoucký	2,30	2,46	2,35	2,53	2,41	2,76	2,87	3,16	2,57	2,04	2,34
Zlínský	2,59	2,54	2,47	2,34	2,48	2,82	2,24	3,20	2,38	1,85	1,93
Moravskoslezský	1,36	1,66	1,59	2,24	1,71	1,57	1,96	2,39	2,33	2,05	2,20
Česká republika	2,14	2,73	3,47	3,17	2,88	4,03	3,68	3,67	3,46	2,73	2,80

Z jednotlivých krajů zaznamenaly největší vzestup bytové výstavby právě tyto tři kraje: za období od roku 1997 do roku 2007 vzrostl objem bytové výstavby v hlavním městě Praze téměř 5x (což bylo ovšem ovlivněno mimořádným útlumem stavebních aktivit v období 1995–1997), ve Středočeském kraji více než 3,5x a v Jihomoravském kraji téměř 3,5x. Je to zcela jednoznačně výsledek dvou jevů: rozvoj suburbanizace v okolí měst, zejména Prahy a Brna a současně rozvojem bytové výstavby přímo v Praze. Pokles bytové výstavby v době krize tyto ukazatele výrazně změnil: mezi roky 2007 a 2012 poklesl počet dokončených bytů v Praze o 57,3 %, v Jihomoravském kraji o 37,3 % a ve Středočeském kraji o 31,4 %, což bylo o trochu více než celorepublikový průměrný pokles o 29,2 %.

Intenzitní ukazatel bytové výstavby se vyvíjel podobně jako absolutní hodnoty. V roce 2007 dosáhla hodnota tohoto ukazatele maximální hodnoty v Praze (7,87), ve Středočeském kraji (7,24) a dále pak v Jihomoravském kraji (5,30). Naopak intenzitní ukazatel méně než dva byty na 1 000 obyvatel byl zaznamenán v kraji Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském.

Pro analýzu mezikrajových rozdílů úrovně bytové výstavby včetně jejich trendů je objektivnější víceleté časové období, v tomto případě období 1997–2012. V šestnáctiletém průměru intenzita bytové výstavby nedosáhla pouze ve třech nejvíce strukturálně postižených regionech, tedy v krajích Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském, hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V těchto převážně průmyslových, v minulosti výrazně protěžovaných regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na silící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje. Na druhé straně však, jak ukázaly výsledky sčítání 2001, se v průběhu devadesátých let značně snížila vybavenost domácností byty především u Karlovarského kraje.

Naproti tomu se v průměru let 1997–2012 nejintenzivněji stavělo v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji, kde hodnota intenzitního ukazatele přesahuje hranici čtyř dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Ve druhé polovině devadesátých let se začala již v plné míře uplatňovat suburbanizace, tedy rozvoj bytové výstavby v zázemí velkých měst, v okolí hlavního města Prahy. Od začátku 21. století se navíc proces suburbanizace začíná uplatňovat i v zázemí Brna a Plzně jako správních center Jihomoravského a Plzeňského kraje, ve kterých ještě byla překročena v šestnáctiletém úhrnu alespoň hranice 3 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

V republikové analýze bytové výstavby bylo již uvedeno, že se tento materiál přednostně zaměřuje na její vývoj v posledních šesti letech, v souvislosti s ekonomickou recesí od podzimu 2008, proto je posledních 6 let rozděleno na jednotlivé roky. Na mezikrajské odlišnosti meziročního vývoje počtu dokončených bytů v letech 2007–2012 (a také za celé šestnáctileté období a během víceletých období 2005–2008 a 2009–2012) ukazuje tabulka 13.

Tab. 13 Indexy vývoje bytové výstavby 1997–2012 v krajích ČR

Kraj	Index vývoje počtu zahájených bytů v období						
	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2012/1997	2009–2012/ 2005–2008
Hl.m. Praha	67,2	116,9	83,2	56,6	115,6	209,0	76,6
Středočeský	93,5	92,3	99,8	86,1	92,5	253,1	94,5
Jihočeský	129,6	79,4	99,4	94,9	97,8	161,0	95,8
Plzeňský	139,7	77,0	92,8	76,6	99,1	188,0	79,6
Karlovarský	115,7	81,5	169,1	72,3	86,7	122,0	86,1
Ústecký	86,1	109,5	100,9	112,9	102,6	185,3	109,0
Liberecký	113,1	109,2	84,9	76,2	130,8	146,8	105,0
Královéhradecký	106,8	79,0	119,2	73,0	104,8	114,6	94,8
Pardubický	99,0	87,3	102,0	77,5	101,6	164,8	87,9
Vysočina	102,9	81,9	125,1	76,0	94,7	128,4	89,7
Jihomoravský	75,7	108,2	90,4	81,0	104,5	215,8	91,3
Olomoucký	104,1	110,2	81,3	79,2	114,2	176,1	107,3
Zlínský	79,8	142,8	74,1	77,7	104,3	88,6	94,7
Moravskoslezský	125,3	121,6	97,1	87,1	106,9	163,3	139,4
Česká republika	92,2	100,2	94,7	78,6	102,9	175,8	93,0

Již bylo výše uvedeno, od roku 1997 nejvíce vzrostl počet dokončených bytů v hl. m. Praze a hlavně ve Středočeském kraji (tam přibližně o 250 %). Proti tomu největší stagnace je patrná u Zlínského kraje, který je jediným krajem, kde je současná bytová výstavba nižší než byla v roce 1997 a kde byl v letech 2007–2012 rozsah bytové výstavby velice rozkolísaný.

V posledních letech se v jednotlivých krajích vyvíjela bytová výstavba odlišně. Ve většině krajů dochází ke kolísavému vývoji bytové výstavby, když v jednom roce kraje zaznamenávají pokles a v dalším zase vzestup počtu dokončených bytů. V roce 2012 je patrný vzestup počtu dokončených bytů ve všech krajích kromě Ústeckého. Nejzřetelnější nárůst oproti předešlému roku je pak u kraje Libereckého.

Jak již bylo naznačeno, změněné politické a ekonomické podmínky po roce 1989 (v souvislosti s omezením státních dotací) se promítly především do podstatného snížení výstavby bytů v bytových domech. Jestliže od poloviny sedmdesátých let až do konce let osmdesátých byly nájemní a družstevní byty zastoupeny v bytové výstavbě přibližně 70 %, v průběhu devadesátých let klesl jejich podíl na padesátiprocentní hladinu. V roce 2007 se sice v důsledku urychlování dokončovacích prací především ve velkém stavebnictví před zvýšením DPH od 1. 1. 2008 značně zvýšila výstavba nových bytových domů, následkem čehož se zvýšil podílový ukazatel na 55 %, v posledních letech hodnoceného období, charakteristických opětovným útlumem výstavby bytových domů a naopak dalším rozvojem podílu výstavby rodinných domů, došlo k podstatnému snížení podílového ukazatele na 34,9 % v roce 2011. V roce 2012 je tento podíl zase o trochu větší (36,8 %), ale oproti roku 2007 je rozdíl stále podstatný.

Je potřebné doplnit, že od devadesátých let také dochází ke značnému útlumu družstevní výstavby, podstatná část výstavby bytových domů je zajišťována soukromým sektorem a z hlediska konečného užití bytů přibývalo bytů určených k prodeji po dokončení výstavby, což v poslední době mění propad výstavby bytových domů. Územní diferenciací struktury bytové výstavby většinou ukazuje, že kraje s převahou individuální zástavby vykazují vyšší podíl rodinných domů i v bytové výstavbě a naopak.

Vývoj podílů bytů mimo rodinné domy na úhrnné bytové výstavbě v letech 1997–2012 v krajích České republiky dokumentuje tabulka 14.

Tab. 14 Podíl bytů dokončených mimo rodinné domy v krajích ČR 1997–2012

Kraj	Podíl bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v období, roce										
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hl. m. Praha	75,3	80,1	88,2	88,7	84,4	90,3	83,3	92,1	88,5	83,4	87,2
Středočeský	29,5	34,0	34,3	25,7	30,8	39,9	27,6	28,2	27,3	26,5	19,7
Jihočeský	49,1	43,2	36,8	32,9	39,5	33,9	35,8	26,7	33,4	37,0	34,9
Plzeňský	44,0	51,7	53,3	33,4	46,3	47,0	53,3	37,8	33,6	28,1	32,3
Karlovarský	50,6	50,9	52,5	31,6	46,1	35,5	35,2	16,2	43,3	29,7	29,7
Ústecký	57,6	47,3	37,5	26,6	41,0	36,7	19,6	21,4	19,1	34,6	29,6
Liberecký	55,4	54,7	50,6	35,8	48,4	46,6	48,5	40,2	32,2	27,2	40,8
Královéhradecký	54,3	50,1	43,5	33,5	45,0	50,7	42,0	39,3	43,6	22,4	24,8
Pardubický	56,6	46,9	39,9	27,3	42,0	43,4	32,3	33,3	27,2	25,0	22,2
Vysočina	43,0	40,5	38,5	24,7	36,3	35,1	37,7	29,4	31,2	19,3	16,1
Jihomoravský	46,9	47,1	56,5	45,2	49,4	64,2	53,1	48,7	43,6	42,6	45,0
Olomoucký	50,6	41,7	43,3	37,9	43,2	48,8	40,5	46,2	37,4	30,6	33,7
Zlínský	44,0	29,6	39,0	28,0	35,4	45,2	25,0	44,8	21,0	15,5	20,5
Moravskoslezský	34,1	31,3	22,9	25,3	28,0	21,8	22,8	30,9	28,0	15,6	25,3
Česká republika	49,5	48,0	50,6	40,5	47,0	55,0	44,4	46,3	41,9	34,9	36,8

Již svým městským charakterem se hlavní město Praha vymyká v ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů ve srovnání s ostatními kraji. Po přechodném snížení podílu dokončených bytů mimo rodinné domy v Praze ve druhé polovině 90. let až na hodnoty kolem 70 % se jejich podíl po roce 2000 opět zvýšil a dosahoval dlouhodobě hodnot blízcím se 90 % (88,5 % bytů mimo rodinné domy bylo postaveno ještě v roce 2010). V roce 2012 činí tento podíl 87,2 %, což značí mírný nárůst oproti předešlému roku. Nadpoloviční podíl bytů postavených mimo rodinné domy v letech 1997–2012 nevykazuje žádný jiný kraj, blíží se mu pouze Liberecký a Jihomoravský kraj (který má sice velkou tradici individuální bytové výstavby, nicméně nadprůměrná intenzita bytové výstavby v krajském městě zejména v posledních letech způsobila výraznější podíl bytů postavených mimo rodinné domy). Na druhé straně ve Středočeském kraji, částečně i ve Zlínském kraji a v kraji Vysočina ovšem mají rodinné domy jednoznačnou převahu jak v bytovém fondu, tak v bytové výstavbě. Nejvyšším podílem (72,0 %) jsou však rodinné domy zastoupeny mezi dokončenými byty v Moravskoslezském kraji, kde výstavba rodinných domů jednoznačně zastínila výstavbu bytů mimo rodinné domy postizenou prudkým snížením pracovních míst na Ostravsku.

Celostátní pokles výstavby bytových domů a jejich podílu na bytové výstavbě od roku 2010 se projevil i na regionální úrovni, kde se ve většině krajů zastoupení bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě snížilo. V roce 2012 byl pokles nejvíce patrný na Vysočině a ve Středočeském kraji. Jinak je patrná značná rozkolísanost tohoto ukazatele mezi kraji a roky. Porovnáme-li víceletá období, pak pouze u hlavního města Prahy se postupně zvyšovalo zastoupení bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě, v ostatních krajích tento podíl spíše stagnoval nebo klesal. V posledních letech však došlo k poklesu téměř ve všech krajích.

V republikové analýze byl hodnocen vývoj struktury bytové výstavby podle typu vlastníka v posledních 14 letech. Během období 1999–2012 z celkového počtu 436 479 dokončených bytů vlastnily 241 610 bytů (55,4 %) fyzické osoby, dále bylo 57 967 (13,3 %) obecních bytů, 12 089 (2,8 %) družstevních bytů a 124 813 bytů (28,6 %) bylo ve vlastnictví ostatních právnických osob (což byli samozřejmě většinou developeři, kteří vlastnili byty v okamžiku kolaudace, předtím než je rozprodali zájemcům). Struktura za poslední rok 2012 je poněkud odlišná. Patrný je zejména vzrůst podílu fyzických osob (67,6 % v roce 2011, stále ještě 66,6 % v roce 2012). V minulosti rostoucí podíl developerských firem (35,3 % v r. 2010) poklesl na 29,3 % v roce 2011 a na 28,8 % v roce 2012. Málo významný je podíl obecních (3,6 %) a zejména družstevních bytů (1,0 %).

Tabulka 15 ukazuje krajské rozrůznění zastoupení jednotlivých vlastnických forem mezi dokončenými byty. Městský charakter hlavního města Prahy, s výraznou dominancí bytových domů v bytovém fondu, předznamenává zdaleka nejnižší podíl fyzických osob ve vlastnické struktuře dokončených bytů (dlouhodobě jen 15,4 %, v roce 2011 a 2012 nárůst na 16,1 % resp. 16,0 % v důsledku poklesu výstavby nových bytových domů). Z ostatních krajů se pochopitelně tento typ nejvíce uplatňuje v oblastech s vyšší tradicí individuální zástavby – 60% hranici přesahuje jeho podílové zastoupení ve Středočeském, Jihočeském, Ústeckém, Olomouckém, Zlínském a v Moravskoslezském kraji a také v kraji Vysočina. V posledním roce 2012 měly dokončené byty vlastněné fyzickými osobami v některých krajích ještě o dost významnější zastoupení – v Ústeckém, v Královéhradeckém a ve Zlínském kraji více než 80 % a v kraji Vysočina dokonce více než 90 %. Je vidět, že se jedná o kombinaci tradiční vysoké intenzity výstavby rodinných domů a nízké intenzity výstavby bytových domů v různém poměru v jednotlivých krajích.

Jak již bylo výše uvedeno, družstevní forma vlastnictví dnes z bytové výstavby již téměř vymizela, ve 13 z 14 krajů není zastoupena ani 4 %. Tím více vystupuje družstevní vlastnictví v Libereckém kraji, kde se podílelo na bytové výstavbě 14,5 % v letech 1999-2011 a 8,1 % v roce 2012.

Ani obecní byty nejsou již dnes nejčastější vlastnickou formou mezi bytovými domy. V úhrnu čtrnáctiletého období byly nejčastěji zastoupeny mezi dokončenými byty 10-25 %. Přesto najdeme ještě čtyři kraje (Ústecký, Karlovarský, Pardubický a Plzeňský), kde obecní forma vlastnictví má svůj nezastupitelný význam, vyjádřený více než 20% podílem z celkové bytové výstavby. Jelikož Karlovarský a Ústecký kraj patří mezi strukturálně postižené regiony, které nejvíce postihl hluboký propad bytové výstavby po roce 1989, lze tuto skutečnost zdůvodnit snahou zdejších měst a obcí ponechat si alespoň významnou část takto omezeného množství dokončených bytů ve své správě. V posledních letech však obecní byty nejsou ve větší míře stavěny již v žádném z krajů ČR s výjimkou kraje Libereckého (14,8 % v roce 2012).

Podíl bytů ve vlastnictví ostatních právnických osob ve většině krajů každým rokem roste a dosahuje již téměř třetinové zastoupení. Mimořádný podíl je především v Praze, kde dlouhodobě tvoří tři čtvrtiny všech dokončených bytů, z toho v posledním roce 2012 80,9 % všech bytů. Jedním z důvodů je skutečnost, že na území Prahy se i rodinné domy staví většinou developersky, nikoliv individuálně.

Tab. 15 Dokončené byty v roce 2012 a v období 1999–2012 podle typu vlastníka a podle krajů

Kraj	Počet dokončených bytů absolutně									
	2012					1999-2012				
	Celkem	v tom vlastník				Celkem	v tom vlastník			
fyzická osoba		družstvo	obec	ostatní právnické osoby	fyzická osoba		družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
Hl. m. Praha	4 024	644	41	84	3 255	73 281	11 306	2 362	5 428	54 185
Středočeský	5 900	4 455	21	134	1 290	79 806	52 139	1 865	6 457	19 345
Jihočeský	1 983	1 424	0	133	426	27 015	17 753	427	4 313	4 522
Plzeňský	1 444	1 029	0	37	378	25 634	14 502	292	5 278	5 562
Karlovarský	543	416	0	29	98	8 544	5 048	81	1 987	1 428
Ústecký	1 271	1 099	1	95	76	14 889	9 988	41	3 807	1053
Liberecký	1 252	843	102	185	122	15 755	8 910	2 286	2 386	2 173
Královéhradecký	1 384	1 121	5	18	240	21 014	12 797	391	3 422	4 404
Pardubický	1 295	959	2	69	265	20 829	12 226	763	4 847	2 993
Vysočina	1 276	1 156	2	54	64	20 531	14 324	606	2 977	2 624
Jihomoravský	3 770	2 351	61	104	1 254	54 916	29 783	1 474	6 952	16 707
Olomoucký	1 490	1 068	21	26	375	22 372	14 251	650	3 274	4 197
Zlínský	1 137	931	0	80	126	20 896	14 406	471	3 174	2 845
Moravskoslezský	2 698	2 125	42	25	506	30 997	24 177	380	3 665	2 775
Česká republika	29 467	19 621	298	1073	8 475	436 479	241 610	12 089	57 967	124 813
Kraj	V %									
	2012					1999-2012				
Hl. m. Praha	100,0	16,0	1,0	2,1	80,9	100,0	15,4	3,2	7,4	73,9
Středočeský	100,0	75,5	0,4	2,3	21,9	100,0	65,3	2,3	8,1	24,2
Jihočeský	100,0	71,8	0,0	6,7	21,5	100,0	65,7	1,6	16,0	16,7
Plzeňský	100,0	71,3	0,0	2,6	26,2	100,0	56,6	1,1	20,6	21,7
Karlovarský	100,0	76,6	0,0	5,3	18,0	100,0	59,1	0,9	23,3	16,7
Ústecký	100,0	86,5	0,1	7,5	6,0	100,0	67,1	0,3	25,6	7,1
Liberecký	100,0	67,3	8,1	14,8	9,7	100,0	56,6	14,5	15,1	13,8
Královéhradecký	100,0	81,0	0,4	1,3	17,3	100,0	60,9	1,9	16,3	21,0
Pardubický	100,0	74,1	0,2	5,3	20,5	100,0	58,7	3,7	23,3	14,4
Vysočina	100,0	90,6	0,2	4,2	5,0	100,0	69,8	3,0	14,5	12,8
Jihomoravský	100,0	62,4	1,6	2,8	33,3	100,0	54,2	2,7	12,7	30,4
Olomoucký	100,0	71,7	1,4	1,7	25,2	100,0	63,7	2,9	14,6	18,8
Zlínský	100,0	81,9	0,0	7,0	11,1	100,0	68,9	2,3	15,2	13,6
Moravskoslezský	100,0	78,8	1,6	0,9	18,8	100,0	78,0	1,2	11,8	9,0
Česká republika	100,0	66,6	1,0	3,6	28,8	100,0	55,4	2,8	13,3	28,6

Zvláštní položku ve vykazování dokončených bytů představuje modernizace bytového fondu. Jak již bylo uvedeno, modernizované byty nepředstavují přírůstek nových bytů, ale jsou pojímány jako nárůst kvality stávajícího bytového fondu. V období 1997–2012 bylo na území České republiky modernizováno 240 493 bytů, v přepočtu na 1 000 obyvatel

středního stavu bylo tak průměrně ročně zmodernizováno 1,46 bytu. Tento počet odpovídá zhruba polovině celostátního úhrnu dokončených bytů za stejné období. Z tabulky 16 je zřejmé, že mezikrajské rozdíly v absolutních počtech dokončených modernizací i v intenzitních ukazatelích (v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu) jsou poměrně značné.

Z krajských úhrnů modernizovaných bytů v jednotlivých letech i v celém sledovaném období je patrné, že v některých krajích je věnována modernizaci stávajícího bytového fondu zvláštní pozornost a někde naopak stojí na okraji zájmu. Do první skupiny patří v absolutních objemech vedle hlavního města Prahy především Olomoucký a Jihomoravský kraj. V přepočtu na 1 000 obyvatel byly pouze v těchto třech krajích modernizovány více než dva byty (v Praze a v Olomouckém kraji dokonce téměř 3 byty). V absolutních číslech je na dalších místech kraj Moravskoslezský a Středočeský. Na tom je vidět, že modernizace je někde (např. Středočeský kraj) součástí celkové dynamiky rozvoje, kdežto jinde (např. Moravskoslezský kraj) náhradou za nerealizovanou novou bytovou výstavbu. Významnou roli z relativního hlediska hraje modernizace bytového fondu také v Karlovarském kraji, v bytové výstavbě výrazně zaostávajícím, v tomto regionu lze tedy chápat vysoký objem modernizovaných bytů jako alespoň částečnou kompenzaci nedostatečné bytové výstavby. Zkvalitňování bytového fondu formou modernizace hraje naopak jen okrajovou roli především v Libereckém kraji, v Libereckém a Plzeňském kraji nebylo během období 1997–2012 dokončeno ani 5 tis. modernizací. Hned 5 krajů má v tomto šestnáctiletí intenzitní ukazatel nižší než jeden modernizovaný byt na 1 000 obyvatel.

Tab. 16 Modernizace bytového fondu v krajích ČR 1997–2012

Kraj	Počet dokončených modernizací bytů v období, roce											Počet dokončen. modernizací bytů 1997–2012 na 1 000 obyvatel stř. stavu ročně
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Hl. m. Praha	3 721	13 730	18 703	18 772	54 926	4 161	4 802	5 070	3 734	5 112	4 856	2,86
Středočeský	3 007	5 993	7 821	4 801	21 622	1 685	1 527	1 386	1 247	1 155	1 013	1,15
Jihočeský	615	1 091	4 704	3 636	10 046	1 313	1 006	735	930	813	1 158	1,00
Plzeňský	312	1 128	2 221	1 023	4 684	365	340	234	248	224	317	0,52
Karlovarský	3 695	1 853	1 967	593	8 108	423	270	130	137	125	201	1,66
Ústecký	869	1 270	2 070	3 209	7 418	392	453	627	895	880	807	0,56
Liberecký	376	308	841	864	2 389	190	147	134	187	266	277	0,35
Královéhradecký	1 398	2 153	2 571	1 729	7 851	647	435	449	347	382	551	0,89
Pardubický	1 852	2 716	2 533	3 487	10 588	541	423	822	1 600	759	306	1,30
Vysočina	784	1 464	1 797	1 231	5 276	373	396	329	280	331	291	0,64
Jihomoravský	2 878	8 482	15 984	12 588	39 932	4 066	4 945	3 246	3 966	2 794	2 582	2,18
Olomoucký	4 857	8 090	10 427	5 797	29 171	1 990	2 821	2 203	1 463	1 012	1 119	2,84
Zlínský	933	1 621	3 159	8 475	14 188	739	1 022	2 276	2 320	2 076	1 803	1,50
Moravskoslezský	4 906	5 365	8 187	5 835	24 293	1 873	2 600	1 388	1 544	1 278	1 625	1,21
Česká republika	30 203	55 264	82 985	72 041	240 493	18 758	21 187	19 029	18 899	17 207	16 906	1,46

Bytová výstavba v okresech

Přestože okresní úřady byly zrušeny k 31. 12. 2002, okresy stále existují a představují významnou statistickou jednotku střední úrovně podrobnosti (dříve označovanou jako NUTS4, nyní jako LAU1).

V následujícím textu je uvedena stručná charakteristika dokončených a zahájených bytů. Důležitou okolností pro uvádění analýzy podle okresů je skutečnost, že pro zahajované byty je okres nejnižší územní jednotkou, za které existují dlouhodobě přepočtená data o zahajovaných bytech. Výkaz Stav 2-12 přináší data za sumarizované celé obvody stavebních úřadů, což ovšem znemožňuje zkoumat vývoj podle jednotlivých obcí a velmi značně omezuje zabývat se spádovými obvody správních obvodů obcí s rozšířenou působností (kvůli nedostatečné skladebnosti). Podrobné sestavy jednotlivých údajů za okresy jsou prezentovány v přílohových tabulkách.

Zahájené byty v okresech

Celostátní rozdíly ve vývoji zahájené výstavby se projevují i na okresní úrovni. Mnohé naznačuje již následující četnostní tabulka okresů podle intervalů hodnot intenzity zahájení bytů. (Tab. 17).

Vývoj počtu zahájených staveb bytů v úhrnu České republiky v letech 1997–2012 se na úrovni okresů odrazil především ve vývoji četnosti nejvyššího intervalu, s intenzitním ukazatelem vyšším než 5 zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Takto vysokou intenzitu zahájené bytové výstavby vykazovalo v roce 1997 (ale také například v letech 2000 a 2001) jen 6 okresů, v roce 2006 však stoupl jejich počet na 18, tedy trojnásobně, poté začala četnost okresů v nejvyšším intervalu

nejprve mírně klesat, ale v posledním roce výrazně klesla na pouhé 3 okresy, v nichž dosáhla intenzita bytové výstavby alespoň 5 bytů na 1 000 obyvatel. Na druhé straně četnostní interval s nejnižší zahajovanou bytovou výstavbou neměl v žádném roce sledovaného období významnou váhu (v letech 2001 a 2009 se dokonce všude zahájil více než jeden byt v přepočtu na 1 000 obyvatel), vzhledem k tomu, že uvedená časová řada začíná až čtyři roky po největším útlumu zahajovacích prací (v roce 1993).

Tab. 17 Četnost okresů podle intenzity zahájené bytové výstavby v letech 1997–2012 a v ročním průměru období 1997–2012

Interval počtu zahájených bytů na 1 000 obyv. stř. stavu ročně	Počet okresů																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
Méně než 1,00	4	2	2	2	0	2	4	5	3	1	1	1	0	3	1	2	0
1,00–1,99	13	10	13	10	13	11	10	11	16	5	9	6	13	21	26	37	9
2,00–2,99	27	21	19	22	31	35	24	19	18	23	21	24	26	29	25	25	23
3,00–3,99	17	21	23	26	24	12	15	18	18	19	19	14	18	16	18	9	30
4,00–4,99	10	13	9	11	3	9	8	13	9	11	13	17	5	4	4	1	10
5,00 a více	6	10	11	6	6	8	16	11	13	18	14	15	15	4	3	3	5
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
V %																	
Méně než 1,00	5,2	2,6	2,6	2,6	0,0	2,6	5,2	6,5	3,9	1,3	1,3	1,3	0,0	3,9	1,3	2,6	0,0
1,00–1,99	16,9	13,0	16,9	13,0	16,9	14,3	13,0	14,3	20,8	6,5	11,7	7,8	16,9	27,3	33,8	48,1	11,7
2,00–2,99	35,1	27,3	24,7	28,6	40,3	45,5	31,2	24,7	23,4	29,9	27,3	31,2	33,8	37,7	32,5	32,5	29,9
3,00–3,99	22,1	27,3	29,9	33,8	31,2	15,6	19,5	23,4	23,4	24,7	24,7	18,2	23,4	20,8	23,4	11,7	39,0
4,00–4,99	13,0	16,9	11,7	14,3	3,9	11,7	10,4	16,9	11,7	14,3	16,9	22,1	6,5	5,2	5,2	1,3	13,0
5,00 a více	7,8	13,0	14,3	7,8	7,8	10,4	20,8	14,3	16,9	23,4	18,2	19,5	19,5	5,2	3,9	3,9	6,5
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Výrazný celostátní úbytek zahájených bytů v roce 2010 se v četnostní tabulce projevil nejen velkým poklesem počtu okresů v nejvyšší četnostní kategorii, ale také značným nárůstem okresů v nejnižších kategoriích. V roce 2012 byla nejčetnější kategorií skupina okresů s 1 až 2 byty na 1 000 obyvatel středního stavu. Před rokem 2011 to byly vždy vyšší kategorie, většinou s 2 až 3 byty, která se stala i průměrnou hodnotou za celé období 1997–2012.

Jmenný seznam okresů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele v období 1997–2012 a posledních čtyřech letech je uveden v tabulce 18.

V ročním průměru let 1997–2012 zaznamenaly také v případě zahajovaných bytů nejvyšší intenzitu oba okresy v zázemí hlavního města, které ve fázi zahajování vykázaly, opět díky rozmachu ve druhé polovině hodnoceného období, ještě vyšší intenzitu bytové výstavby než ve fázi dokončovacích prací (více než 12 zahájených bytů na 1 000 obyvatel). V posledních letech je však u obou okresů patrný zřetelný propad zahajované bytové výstavby, nicméně i tak zůstávají na prvních místech. Mezi deseti okresy s neintensivnější zahajovanou bytovou výstavbou v průměru let 1997–2012 podobně jako u dokončených bytů nalézáme dále okresy v širším zázemí Prahy (Beroun, Nymburk, Benešov), zázemí Brna, Plzně a Českých Budějovic a také hlavní město Prahu (ale už nikoliv v posledních letech). V posledních čtyřech letech se mimo zázemí velkých měst intenzivně zahajovaly byty zejména na Pardubicku, což je potvrzením výše uvedené tendence většího rozvoje bytové výstavby v krajských městech (včetně jejich zázemí) v posledních letech. V roce 2010 se mezi okresy s největší intenzitou bytové výstavby zařadil kromě výše uvedených už jenom okres Frýdek-Místek, který zahrnuje suburbanizační lokality pro Ostravu. V roce 2012 poté do první desítky přibýly okresy Uherské Hradiště a Vyškov.

Mezi deseti okresy, které měly v průměru let 1997–2012 nejnižší intenzitu zahajované bytové výstavby, byly podle očekávání výhradně okresy ze strukturálně nejvíce postižených oblastí, tedy ze severních a severozápadních Čech, z Ostravska a na Jesenicku. Ve čtyřech okresech (Karviná, Sokolov, Most a Ústí nad Labem) bylo průměrně ročně zahájeno méně než 1,5 bytu na 1 000 obyvatel. V posledních letech se mimo strukturálně postižené regiony zahajovalo relativně málo bytů také na Třebíčsku, Klatovsku a Zlínsku (Kroměříž, Zlín), což ukazuje, že na Zlínsku se suburbanizace projevuje minimálně. Na Sokolovsku v posledních dvou letech zahajovaná výstavba představovala méně než 1 byt v přepočtu na 1 000 obyvatel.

Tab. 18 Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou zahájené výstavby bytů v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2012		2009		2010		2011		2012	
Praha-západ	13,5	Praha-západ	11,3	Praha-východ	11,4	Praha-západ	9,0	Praha-západ	7,5
Praha-východ	12,4	Praha-východ	9,5	Praha-západ	10,4	Praha-východ	7,8	Praha-východ	6,1
Brno-venkov	5,8	Beroun	8,2	Beroun	6,1	Beroun	6,6	Beroun	5,2
Beroun	5,3	Brno-venkov	6,3	Plzeň-sever	5,9	Kutná Hora	4,7	Brno-venkov	4,0
Nymburk	5,1	Semily	6,2	Brno-venkov	4,8	České Budějovice	4,7	Mělník	3,8
Plzeň-sever	4,9	Mělník	6,1	Rokycany	4,6	Brno-venkov	4,6	Hradec Králové	3,4
Plzeň-jih	4,7	Pardubice	5,7	Kutná Hora	4,3	Nymburk	4,0	Uherské Hradiště	3,3
České Budějovice	4,6	Chrudim	5,6	Blansko	4,0	Český Krumlov	3,9	Plzeň-jih	3,3
Benešov	4,6	Rychnov n. Kn.	5,6	Kolín	3,9	Plzeň-sever	3,9	České Budějovice	3,2
Hlavní město Praha	4,4	Plzeň-město	5,4	Jindřichův Hradec	3,8	Frydek-Místek	3,7	Vyškov	3,2
Průměr ČR	3,4	Průměr ČR	3,6	Průměr ČR	2,7	Průměr ČR	2,6	Průměr ČR	2,3
Louny	2,1	Česká Lípa	1,7	Šumperk	1,5	Třebíč	1,6	Louny	1,3
Děčín	2,0	Třebíč	1,7	Chomutov	1,5	Chomutov	1,5	Šumperk	1,3
Česká Lípa	2,0	Ústí nad Labem	1,6	Přerov	1,4	Kroměříž	1,5	Ústí nad Labem	1,3
Chomutov	1,7	Zlín	1,6	Teplice	1,4	Teplice	1,5	Liberec	1,3
Teplice	1,6	Děčín	1,5	Děčín	1,3	Louny	1,3	Kroměříž	1,2
Ostrava-město	1,5	Karviná	1,4	Ústí nad Labem	1,3	Most	1,3	Bruntál	1,2
Ústí nad Labem	1,4	Litoměřice	1,4	Karviná	1,2	Děčín	1,2	Ostrava-město	1,2
Most	1,3	Klatovy	1,2	Bruntál	1,0	Karviná	1,2	Chomutov	1,1
Sokolov	1,2	Sokolov	1,2	Most	0,8	Bruntál	1,1	Most	0,7
Karviná	1,2	Most	1,0	Sokolov	0,8	Sokolov	0,9	Sokolov	0,4

Dokončené byty v okresech

Celkové změny v rozmístění dokončených bytů do úrovně okresů ukazuje tabulka četnosti okresů z hlediska intenzity bytové výstavby představované počtem dokončených bytů na 1 000 obyvatel v průběhu let 1997–2012. (Tab. 19).

Tab. 19 Četnost okresů podle intenzity bytové výstavby v letech 1997–2012 a v ročním průměru období 1997–2012

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyv. stř. stavu ročně	Počet okresů																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
Méně než 1,00	15	9	6	5	5	3	5	4	4	9	3	2	1	2	1	1	1
1,00–1,99	35	31	28	22	26	22	21	21	18	19	18	15	20	11	26	20	18
2,00–2,99	22	27	29	27	23	19	33	24	26	24	17	23	20	30	30	36	38
3,00–3,99	3	7	12	16	16	25	10	14	12	12	20	15	17	19	12	13	14
4,00 a více	2	3	2	7	7	8	8	14	17	13	19	22	19	15	8	7	6
Celkem	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
V %																	
Méně než 1,00	19,5	11,7	7,8	6,5	6,5	3,9	6,5	5,2	5,2	11,7	3,9	2,6	1,3	2,6	1,3	1,3	1,3
1,00–1,99	45,5	40,3	36,4	28,6	33,8	28,6	27,3	27,3	23,4	24,7	23,4	19,5	26,0	14,3	33,8	26,0	23,4
2,00–2,99	28,6	35,1	37,7	35,1	29,9	24,7	42,9	31,2	33,8	31,2	22,1	29,9	26,0	39,0	39,0	46,8	49,4
3,00–3,99	3,9	9,1	15,6	20,8	20,8	32,5	13,0	18,2	15,6	15,6	26,0	19,5	22,1	24,7	15,6	16,9	18,2
4,00 a více	2,6	3,9	2,6	9,1	9,1	10,4	10,4	18,2	22,1	16,9	24,7	28,6	24,7	19,5	10,4	9,1	7,8
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Postupné ožívání bytové výstavby od druhé poloviny devadesátých let a pokles v posledních letech se přehledně projevuje i na okresní úrovni ve změnách četnostního zastoupení v jednotlivých intervalech intenzitního ukazatele. Jestliže například v roce 1997 vykazovalo ještě 15 okresů České republiky minimální bytovou výstavbu charakterizovanou intenzitou

nižší než jeden dokončený byt na 1 000 obyvatel ročně, v posledních čtyřech letech měly podobnou bytovou výstavbu jen 1–2 okresy. Ve druhém nejnižším intervalu s 1–2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel se postupně významně snižovala četnost zastoupení okresů (z 35 v roce 1997 až na 11 v roce 2010). V roce 2011 se sice počet okresů opět navýšil na 26 (třetinu celkového počtu), ale v roce 2012 opět klesl na 20.

Naopak původní počet pěti okresů s ukazatelem vyšším než 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel ročně se do roku 2010 zvýšil téměř sedminásobně na 34 okresů a v roce 2012 představoval 20 okresů.

Průměrná hodnota intenzity bytové výstavby za období 1997–2012 byla zdaleka nejčteněji zastoupena v prostředním intervalu s 2–3 dokončenými byty na 1 000 obyvatel, kde se nachází téměř polovina okresů. V šestnáctiletém průměru byly v přepočtu na 1 000 obyvatel dokončeny více než čtyři byty v 6 okresech (v roce 2011 v 7 okresech).

Tabulka 20 ukazuje přehled okresů, kde se v průběhu období 1997–2012 a v posledních čtyřech letech stavělo nejčastěji. Z výčtu okresů s nejvyššími intenzitními ukazateli je patrné to, co bylo uvedeno již v rámci krajské analýzy, totiž že největší rozmach bytové výstavby nastává především v nejbližším zázemí hlavního města (okres Praha-východ a Praha-západ), ale také i v širším zázemí Prahy (okresy Beroun, Benešov, Mělník a Kladno) a až do roku 2010 i přímo v Praze. Oba příměstské okresy v zázemí Prahy, kam se soustřeďovala především výstavba rodinných domů, se na čelních místech umísťují již od poloviny devadesátých let a zejména zásluhou pozitivního vývoje ve druhé polovině sledovaného období se zde v ročním průměru stavělo v přepočtu na 1 000 obyvatel přes 10 bytů. V těchto okresech, a zvláště pak v okrese Praha-východ, se na dokončené bytové výstavbě zatím projevuje současná hospodářská krize méně než v jiných územích (setrvačnost výstavby).

Suburbanizační tendence se plně projevily rovněž v rozvoji výstavby v zázemí Brna a částečně i Plzně, poněkud méně v zázemí dalších regionálních center, zejména Českých Budějovic, dále pak např. Olomouce, Hradce Králové nebo Jihlavy, kde se rychle rozvíjí suburbanizace v okolí krajského města Jihlavy v dobré poloze při dálnici D1.

Tab. 20 Okresy s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2012		2009		2010		2011		2012	
Praha-západ	11,6	Praha-východ	14,7	Praha-východ	14,8	Praha-východ	11,8	Praha-východ	10,2
Praha-východ	10,8	Praha-západ	11,6	Praha-západ	11,5	Praha-západ	8,7	Praha-západ	7,2
Brno-venkov	4,9	Brno-venkov	8,0	Beroun	7,2	Brno-venkov	4,8	Beroun	5,0
Hlavní město Praha	4,1	Beroun	6,2	Brno-venkov	6,5	České Budějovice	4,7	Kolín	4,7
Beroun	4,1	Hl. město Praha	6,0	České Budějovice	5,2	Beroun	4,6	České Budějovice	4,7
Plzeň-sever	4,1	Nymburk	5,6	Kolín	5,2	Benešov	4,4	Brno-venkov	4,3
Jihlava	4,0	Mělník	5,5	Hradec Králové	5,0	Mělník	4,1	Benešov	4,2
Benešov	3,9	Liberec	5,0	Hl. město Praha	4,9	Kladno	4,1	Mělník	3,8
Plzeň-jih	3,9	Olomouc	5,0	Plzeň-sever	4,7	Plzeň-sever	4,0	Plzeň-sever	3,8
České Budějovice	3,8	Příbram	4,9	Jihlava	4,7	Rychnov n. Kněžnu	3,9	Brno-město	3,5
Průměr ČR	2,9	Průměr ČR	3,7	Průměr ČR	3,5	Průměr ČR	2,7	Průměr ČR	2,8
Šumperk	1,5	Česká Lípa	1,4	Rakovník	1,6	Přerov	1,6	Šumperk	1,4
Louny	1,4	Děčín	1,3	Bruntál	1,5	Ostrava-město	1,5	Chomutov	1,4
Děčín	1,4	Karviná	1,2	Česká Lípa	1,5	Zlín	1,5	Bruntál	1,4
Ostrava-město	1,3	Rakovník	1,2	Děčín	1,3	Bruntál	1,5	Kroměříž	1,4
Sokolov	1,3	Teplice	1,2	Karviná	1,3	Písek	1,4	Děčín	1,3
Teplice	1,2	Sokolov	1,1	Ústí nad Labem	1,2	Ústí nad Labem	1,2	Louny	1,3
Chomutov	1,2	Strakonice	1,1	Přerov	1,1	Sokolov	1,2	Písek	1,2
Ústí nad Labem	1,1	Bruntál	1,0	Teplice	1,0	Děčín	1,1	Sokolov	1,1
Karviná	1,0	Chomutov	1,0	Chomutov	0,9	Most	1,0	Ústí nad Labem	1,0
Most	0,7	Most	0,8	Most	0,8	Šumperk	0,9	Most	0,9

Nejnižší intenzita bytové výstavby v průměru let 1997–2012 byla zaznamenána v převážné míře v severních a severozápadních Čechách a na Ostravsku, tedy v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací ekonomiky po roce 1989. Mezi desítkou okresů s nejnižšími intenzitními ukazateli za šestnáctileté období se pouze výjimečně objevuje některý okres mimo tyto regiony. Nejvíce zaostávající jsou v tomto směru dlouhodobě Mostecko, Karvinsko a Teplicko. V posledním období se v minimální míře stavělo i mimo uvedené oblasti (například na Rakovnicku). V posledních čtyřech letech má geografické rozložení okresů s nejnižší intenzitou bytové výstavby o něco větší územní rozptyl. I nadále se nejméně z celé republiky

stává na Mostecku, dále se propadá v bytové výstavbě rovněž Chomutovsko. Nicméně v desítkách okresů s nejnižší intenzitou bytové výstavby se objevuje i např. Šumpersko (nejhorší v roce 2011) a v posledních třech letech Bruntálsko. Oblast Jeseníků se tak stává dalším strukturálně postiženým regionem s narůstajícími problémy v bytové výstavbě.

Bytová výstavba ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností

Na základě zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, vznikly nové územně správní celky s působností od 1. ledna 2003. Česká republika má 205 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP), pro potřeby statistických hodnocení se k nim připojuje Praha na stejné řádové územní úrovni. Následující kapitola se zabývá rozmístěním bytové výstavby v období posledních 16 let do těchto správních obvodů, přepočtených na vymezení těchto obvodů k 31.12. 2012. Tabulka 21 ukazuje změny v četnosti správních obvodů z hlediska intenzity dokončených bytů na 1 000 obyvatel v průběhu let 1997–2012.

Tab. 21 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle intenzity bytové výstavby v letech 1997–2012

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyv. str. stavu ročně	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
Méně než 1,00	68	43	30	15	26	24	35	17	21	33	19	14	17	11	14	17	8
1,00–1,99	85	92	78	65	69	59	61	64	63	69	62	60	59	57	74	65	59
2,00–2,99	34	41	55	61	54	50	50	53	54	47	50	55	44	67	58	57	83
3,00–3,99	14	19	29	38	33	45	33	30	30	25	20	29	35	31	33	42	32
4,00 a více	5	11	14	27	24	28	27	42	38	32	55	48	51	40	27	25	24
Celkem	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
V %																	
Méně než 1,00	33,0	20,9	14,6	7,3	12,6	11,7	17,0	8,3	10,2	16,0	9,2	6,8	8,3	5,3	6,8	8,3	3,9
1,00–1,99	41,3	44,7	37,9	31,6	33,5	28,6	29,6	31,1	30,6	33,5	30,1	29,1	28,6	27,7	35,9	31,6	28,6
2,00–2,99	16,5	19,9	26,7	29,6	26,2	24,3	24,3	25,7	26,2	22,8	24,3	26,7	21,4	32,5	28,2	27,7	40,3
3,00–3,99	6,8	9,2	14,1	18,4	16,0	21,8	16,0	14,6	14,6	12,1	9,7	14,1	17,0	15,0	16,0	20,4	15,5
4,00 a více	2,4	5,3	6,8	13,1	11,7	13,6	13,1	20,4	18,4	15,5	26,7	23,3	24,8	19,4	13,1	12,1	11,7
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Podobně jako v meziokresním srovnání je i zde patrný významný pokles počtu správních obvodů s nejnižší intenzitou – ze 68 v roce 1997 na 17 v roce 2012. Zároveň ale je třeba opět připomenout, že výrazně vyšší počet v prvních dvou letech hodnoceného období je částečně zkrácen tím, že v těchto letech výkaz Stav 7-99 ještě nezachycoval byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor.

Podobné změny byly zaznamenány v nejvyšším intervalu se čtyřmi a více dokončenými byty na 1 000 obyvatel, kde se četnost správních obvodů zvýšila v období 1997–2007 z 5 na 55 správních obvodů, pak ale klesala až na 25 obvodů v roce 2012 v důsledku hospodářské krize.

V ročním průměru šestnáctiletého období nalézáme 8 obvodů, kde se v přepočtu na 1 000 obyvatel dokončil méně než jeden byt a naopak ve 24 správních obvodech byla překročena hranice 4 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Zdaleka největší četnost (83 správních obvodů) je patrná v prostředním intervalu 2 až 3 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

V tabulce 22 jsou uvedeny správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v průměru let 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012. Nejvyšší rozsah bytové výstavby v šestnáctiletém průměru měřenou intenzitním ukazatelem dokončených bytů měly především příměstské správní obvody v okolí Prahy, Brna a Plzně. Mezi 10 správními obvody s nejvyšší intenzitou bytové výstavby je 6 obvodů v zázemí hlavního města (Černošice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Říčany, Lysá nad Labem, Benešov a Beroun), dále obvody Kuřim a Šlapanice v zázemí Brna, Holice v zázemí Pardubic a Hradce Králové a Frýdlant nad Ostravicí v zázemí Frýdku Místku resp. ostravské aglomerace.

Dá se říci, že správní obvody s nejvyšší intenzitou bytové výstavby byly v převážné většině úspěšné v celém průběhu šestnáctiletého období. Na prvních třech místech se v podstatě neobjevují jiné obvody než Brandýs nad Labem-St. Boleslav, Říčany a Černošice, které jsou většinou následovány správními obvody v zázemí Brna. V r. 2010 a 2011 se kromě výše uvedených objevují na předních místech i obvody v širším zázemí Brna (Pohořelice a Židlochovice) nebo Prahy (Beroun, Český Brod, Lysá nad Labem). V posledním sledovaném roce 2012 pak Mnichovo Hradiště a Trhové Sviny.

Tab. 22 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997–2012 a letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2012		2009		2010		2011		2012	
Černošice	11,64	Brandýs n.L.-St.B.	14,92	Brandýs n.L.-St.B.	16,44	Říčany	14,49	Říčany	11,53
Brandýs n.L.-St.B.	11,05	Říčany	14,24	Říčany	12,16	Brandýs n.L.-St.B.	10,10	Brandýs n.L.-St.B.	9,37
Říčany	9,37	Šlapanice	13,58	Černošice	11,46	Černošice	8,69	Černošice	7,18
Lysá nad Labem	7,27	Černošice	11,60	Beroun	8,79	Dobruška	6,65	Beroun	6,14
Šlapanice	6,90	Mikulov	10,02	Pohořelice	8,69	Pohořelice	6,56	Frydlant	5,52
Kuřim	6,44	Frydlant nad Ostr.	9,60	Šlapanice	8,46	Židlochovice	6,54	Mnichovo Hradiště	5,47
Benešov	5,06	Židlochovice	9,45	Český Brod	7,54	Lysá nad Labem	6,53	Šlapanice	5,43
Frydlant nad Ostravíci	4,83	Kralupy n. Vltavou	9,09	Kuřim	7,31	Třeboň	6,37	Benešov	5,23
Holice	4,80	Poděbrady	8,65	Kralupy n. Vltavou	6,94	Český Brod	6,33	Trhové Sviny	5,14
Beroun	4,77	Beroun	7,05	Židlochovice	6,91	Benešov	5,69	Pohořelice	5,08
Průměr ČR	2,88	Průměr ČR	3,67	Průměr ČR	3,46	Průměr ČR	2,73	Průměr ČR	2,80
Orlová	1,12	Haviřov	0,75	Blatná	0,94	Děčín	0,80	Vitkov	0,80
Broumov	1,07	Rumburk	0,72	Rumburk	0,84	Blatná	0,79	Luhačovice	0,73
Haviřov	0,92	Vitkov	0,71	Most	0,75	Mohelnice	0,75	Broumov	0,66
Chomutov	0,90	Karviná	0,70	Chomutov	0,68	Šumperk	0,73	Otrokovice	0,63
Kraslice	0,81	Pacov	0,70	Vitkov	0,57	Most	0,73	Podbořany	0,57
Bílina	0,75	Rýmařov	0,54	Karviná	0,53	Bílina	0,72	Kaplice	0,56
Karviná	0,74	Aš	0,39	Kraslice	0,43	Ústí nad Orlicí	0,71	Bílina	0,53
Litvínov	0,70	Konice	0,36	Bílina	0,34	Otrokovice	0,63	Horázdovice	0,42
Most	0,62	Týn nad Vltavou	0,35	Broumov	0,29	Luhačovice	0,63	Bystřice pod Hostýnem	0,06
Týn nad Vltavou	0,25	Bílina	0,29	Týn nad Vltavou	0,00	Týn nad Vltavou	0,00	Týn nad Vltavou	0,00

Nejnižší intenzita bytové výstavby v období 1997–2012 byla, jak již bylo v předchozích analýzách několikrát uvedeno, zaznamenána v převážné míře v severních a v severozápadních Čechách a na Ostravsku, tedy v oblastech nejvíce postižených restrukturalizací české ekonomiky. Mezi 10 obvodů s nejvíce zaostávající bytovou výstavbou se v těchto regionech nachází hned 8 správních obvodů (Most, Litvínov, Karviná, Bílina, Kraslice, Chomutov, Haviřov, Orlová). Většinou se v nich nepostavil ani 1 byt ročně v přepočtu na 1 000 obyvatel. Nejnižší hodnotu intenzitního ukazatele v průměru posledních 16 let ovšem vykázal správní obvod Týn nad Vltavou a jen o málo úspěšněji si vedl správní obvod Most. V prvním případě jde o specifický obvod, kde se v předchozích letech hodně stavělo v důsledku rozvíjející se jaderné elektrárny Temelín.

Ve strukturálně postižených regionech silně zaostávala bytová výstavba i v roce 2012. Mezi desítku obvodů s nejnižší intenzitou bytové výstavby se dostaly obvody na Moravě (Luhačovice, Otrokovice, Bystřice pod Hostýnem), z jiných oblastí dále pak správní obvody Vitkov, Broumov, Bílina, Kaplice, Podbořany a opět Týn nad Vltavou, kde se v posledních třech letech podle statistiky ČSÚ dokonce nepostavil vůbec žádný byt.

Rozdíly v intenzitě bytové výstavby v průměru let 1997–2012 jsou přehledně znázorněny v příloze v kartogramu „Intenzita bytové výstavby 1997–2012 – počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu průměrně ročně podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností“.

Bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Od roku 1997 do roku 2012 bylo výkazem Stav 7-99 evidováno ve všech formách výstavby 471 665 dokončených bytů na území České republiky. Úhrnný počet dokončených bytů činil ale 475 419 bytů – rozdíl je dán tím, že v letech 1997 a 1998 nebyly tímto výkazem sledovány byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor, které byly tedy zahrnuty do celkových součtů za okresy, kraje a republiku, nebyly ale lokalizovány do obcí, a proto nejsou započteny do údajů za jednotlivé obce, skupiny obcí, ale ani za správní obvody ORP.

Údaje jsou přepočteny na územní členění k 31.12. 2012 a zařazení obcí do velikostních kategorií je určeno počtem obyvatel obcí k 31.12. 2012. Z tohoto důvodu se data každoročně přepočítávají a zpětně mění za celé sledované období. Změny v poslední době jsou popsány v kapitole „Metodické poznámky a vysvětlivky“.

Z jednotlivých velikostních kategorií se nejvíce stavělo v pěti současných velkoměstech se 100 tis. a více obyvateli, kde 116 895 dokončených bytů představuje čtvrtinu celostátního objemu. S velkým odstupem následují obce se 2–5 tis. obyvateli, kde bylo v hodnoceném období dokončeno 66 733 bytů. Mnohem méně, než by odpovídalo počtu obyvatel

velikostní kategorie, se stavělo ve městech s 50–100 tis. obyvateli. Pro soubor těchto padesátitisícových měst může mít dlouhodobější zaostávání v bytové výstavbě vážné důsledky do budoucna, neboť města této velikosti by měla být vzhledem k vyššímu podílu soužití domácností a z toho vyplývající vysoké potřebě bytů ve výstavbě především nájemních bytů naopak vepředu. Je třeba si ovšem uvědomit, že podstatnou část této velikostní skupiny představují strukturálně postižená města ze severních Čech a z Ostravska. (Tab. 23).

Tab. 23 Počet dokončených bytů v období 1997–2012¹⁾, jejich podíl a intenzita výstavby podle velikostních skupin obcí

Rok, období	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									Celkem
	Do 500	500–999	1 000–1 999	2 000–4 999	5 000–9 999	10 000–9 999	20 000–49 999	50 000–99 999	100 000 a více	
Počet dokončených bytů v roce, období										
1997	981	1 285	1 606	2 279	1 835	1 802	1 471	1 057	2 843	15 159
1998	1 210	1 591	1 850	2 835	2 005	1 804	1 950	1 401	5 381	20 027
1999	1 431	2 024	2 523	3 217	2 464	2 532	1 821	1 959	5 763	23 734
2000	1 824	2 619	2 887	3 963	2 682	2 145	2 123	1 569	5 395	25 207
2001	1 864	2 654	3 077	3 824	2 393	1 984	2 003	1 945	5 014	24 758
2002	1 889	2 711	3 327	4 729	2 751	2 000	1 944	1 985	5 955	27 291
2003	1 824	2 580	3 246	4 155	2 992	2 171	2 312	1 606	6 241	27 127
2004	1 992	2 969	3 971	4 489	3 936	2 680	2 050	1 979	8 202	32 268
2005	2 152	2 961	3 786	4 393	3 105	2 909	2 630	1 964	8 963	32 863
2006	2 216	2 777	3 574	4 012	2 760	2 493	1 783	2 649	7 926	30 190
2007	2 555	3 522	4 612	5 452	3 289	3 175	2 780	3 098	13 166	41 649
2008	3 015	4 141	4 742	5 366	3 127	2 359	2 631	3 025	9 974	38 380
2009	2 984	3 916	4 846	5 146	2 878	2 656	2 390	2 869	10 788	38 473
2010	3 368	4 473	4 708	4 755	2 473	2 481	2 166	2 835	9 183	36 442
2011	2 915	3 758	4 077	4 074	2 429	1 976	1 864	1 941	5 596	28 630
2012	3 147	3 862	3 997	4 044	2 095	1 908	1 977	1 932	6 505	29 467
1997-2000	5 446	7 519	8 866	12 294	8 986	8 283	7 365	5 986	19 382	84 127
2001-2004	7 569	10 914	13 621	17 197	12 072	8 835	8 309	7 515	25 412	111 444
2005-2008	9 938	13 401	16 714	19 223	12 281	10 936	9 824	10 736	40 029	143 082
2009-2012	12 414	16 009	17 628	18 019	9 875	9 021	8 397	9 577	32 072	133 012
1997-2012	35 367	47 843	56 829	66 733	43 214	37 075	33 895	33 814	116 895	471 665
Index vývoje										
2008/2007	118,0	117,6	102,8	98,4	95,1	74,3	94,6	97,6	75,8	92,2
2009/2008	99,0	94,6	102,2	95,9	92,0	112,6	90,8	94,8	108,2	100,2
2010/2009	112,9	114,2	97,2	92,4	85,9	93,4	90,6	98,8	85,1	94,7
2011/2010	86,5	84,0	86,6	85,7	98,2	79,6	86,1	68,5	60,9	78,6
2012/2011	108,0	102,8	98,0	99,3	86,2	96,6	106,1	99,5	116,2	102,9
Počet bytů na 1 000 obyvatel v roce, období										
1997	1,30	1,51	1,74	1,96	1,92	1,86	1,14	0,87	1,30	1,47
1998	1,60	1,86	2,00	2,44	2,09	1,86	1,51	1,16	2,47	1,95
1999	1,89	2,37	2,71	2,76	2,57	2,61	1,42	1,63	2,66	2,31
2000	2,41	3,05	3,09	3,38	2,80	2,22	1,66	1,31	2,50	2,45
2001	2,40	3,06	3,28	3,27	2,52	2,07	1,58	1,65	2,36	2,42
2002	2,43	3,12	3,54	4,04	2,90	2,10	1,54	1,69	2,83	2,68
2003	2,35	2,95	3,43	3,53	3,15	2,28	1,84	1,38	2,96	2,66
2004	2,55	3,38	4,17	3,80	4,15	2,82	1,64	1,71	3,89	3,16
2005	2,75	3,34	3,95	3,69	3,26	3,06	2,11	1,70	4,24	3,21
2006	2,81	3,11	3,71	3,35	2,89	2,62	1,43	2,29	3,74	2,94
2007	3,21	3,90	4,72	4,52	3,44	3,34	2,24	2,68	6,16	4,03
2008	3,75	4,52	4,79	4,39	3,24	2,46	2,12	2,61	4,59	3,68
2009	3,67	4,23	4,83	4,17	2,98	2,77	1,93	2,48	4,92	3,67
2010	4,11	4,78	4,65	3,83	2,56	2,59	1,76	2,46	4,18	3,46
2011	3,51	3,98	4,00	3,28	2,53	2,07	1,53	1,70	2,56	2,73
2012	3,76	4,06	3,90	3,25	2,18	2,00	1,63	1,70	2,97	2,80
1997-2000	1,80	2,20	2,39	2,64	2,35	2,14	1,43	1,24	2,23	2,04
2001-2004	2,43	3,13	3,61	3,66	3,18	2,32	1,65	1,60	3,01	2,73
2005-2008	3,13	3,73	4,30	3,99	3,21	2,87	1,97	2,32	4,69	3,47
2009-2012	3,76	4,26	4,34	3,63	2,56	2,36	1,71	2,09	3,66	3,17
1997-2012	2,81	3,36	3,68	3,49	2,82	2,42	1,69	1,81	3,40	2,85

¹⁾ Včetně nástavby a přístavby; od roku 1999 včetně bytů dokončených v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

V roce 2012 nebyl žádný významnější rozdíl v počtu nově postavených bytů oproti roku 2011. Největší růst byl zaznamenán (o 16,2 %) ve velkoměstech se 100 tis. a více obyvateli a také v kategorii do 500 obyvatel (o 8 %). Vzestup, i když poměrně malý, zaznamenaly i jiné kategorie (500-1 000 a 20 000-50 000).

V průměru šestnáctiletého období 1997–2012 se nejintenzivněji stavěly a dokončovaly byty ve větších venkovských obcích a v menších městech ve skupinách s 500–4 999 obyvateli a dále ve velkoměstech s více než 100 tis. obyvateli. V těchto velikostních skupinách obcí byly průměrně dokončovány v přepočtu na 1 000 obyvatel alespoň tři byty. Relativně nejméně se stavělo ve městech s 20–100 tis. obyvateli, kde připadalo na jednoho obyvatele v průměru posledních 16 let jen 1,63–1,7 dokončeného bytu. Zcela nejhorší situace je dlouhodobě ve městech s 20–50 tis. obyvateli. Je zajímavé, že tato velikostní kategorie byla v 80-tých letech 20. století považována tehdejšími urbanisty za optimální velikost města. V souladu s tím, a také v souladu s koncepcí industrializace venkova, byla tato města v období 1961–1995 neúměrně protěžována rozsáhlou výstavbou KBV (komplexní bytové výstavby) ve formě panelových sídlišť.

Na druhé straně u malých obcí byla v posledních letech intenzita výstavby i nadále vysoká, až do velikostní kategorie do 2 tis. obyvatel se pohybovala mezi 3–4 byty na 1 000 obyvatel. Je to samozřejmě dáno vysokým podílem suburbanizovaných obcí v těchto kategoriích, ale i jinými, individuálně diferencovanými faktory.

Rozdílná sídelní struktura jednotlivých krajů se pochopitelně promítá i do struktury bytového fondu. Do jaké míry se tato skutečnost projevuje i v mezikrajových diferencích rozmístění bytové výstavby, ukazuje tabulka 24. Nepočítáme-li hlavní město Prahu, pak z krajů se zastoupením velkoměst se zdaleka nejčastěji v šestnáctiletém období 1997–2012 stavělo v krajském městě v Jihomoravském kraji, kde směřovala do Brna více než třetina nových bytů. Naopak počtem obyvatel téměř srovnatelná Ostrava je zastoupena v bytové výstavbě Moravskoslezského kraje v mnohem menší míře (šestinou celkového počtu) a postavilo se v ní pouze cca čtvrtina bytů ve srovnání s Brnem.

Tab. 24 Rozmístění bytové výstavby podle velikostních skupin obcí a krajů v letech 1997–2012

Kraj	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									Celkem	
	Do 500	500–999	1 000–1 999	2 000–4 999	5 000–9 999	10 000–19 999	20 000–49 999	50 000–99 999	100 000 a více		
Počet dokončených bytů											
Hl. m. Praha	78 750	78 750
Středočeský	8 547	12 646	14 861	18 642	11 585	12 041	4 835	1 230	.	84 387	
Jihočeský	4 070	2 820	4 207	5 608	3 038	698	3 901	4 895	.	29 237	
Plzeňský	2 856	2 972	4 112	5 765	2 657	1 872	682	.	6 582	27 498	
Karlovarský	710	1 246	842	1 205	796	1 628	847	1 994	.	9 268	
Ústecký	1 574	2 078	1 762	2 383	1 439	3 109	1 046	2 800	.	16 191	
Liberecký	1 251	1 951	2 117	2 344	1 783	945	1 881	.	5 052	17 324	
Královéhradecký	2 938	3 064	3 068	2 172	3 680	2 588	1 344	4 306	.	23 160	
Pardubický	2 527	3 111	3 314	3 148	2 333	3 474	882	3 865	.	22 654	
Vysočina	4 118	2 911	2 269	2 223	2 444	2 103	2 462	3 660	.	22 190	
Jihomoravský	3 113	6 401	7 757	9 230	4 917	2 316	4 504	.	20 893	59 131	
Olomoucký	1 819	2 855	4 395	3 643	1 001	2 092	3 591	5 122	.	24 518	
Zlínský	1 105	2 947	3 088	4 173	2 818	2 426	4 349	2 415	.	23 321	
Moravskoslezský	739	2 841	5 037	6 197	4 723	1 783	3 571	3 527	5 618	34 036	
Česká republika	35 367	47 843	56 829	66 733	43 214	37 075	33 895	33 814	116 895	471 665	
Počet bytů na 1 000 obyvatel											
Hl. m. Praha	4,11	4,11
Středočeský	3,70	4,81	5,91	6,56	6,50	3,51	2,30	1,09	.	4,51	
Jihočeský	2,91	3,25	4,00	3,57	2,11	1,70	2,17	3,19	.	2,90	
Plzeňský	2,70	3,56	4,13	4,02	3,42	2,37	1,86	.	2,47	3,08	
Karlovarský	2,77	3,81	2,39	1,68	1,54	1,72	0,91	2,38	.	1,90	
Ústecký	2,26	2,33	2,08	1,89	1,43	1,36	0,53	0,66	.	1,22	
Liberecký	3,41	2,96	3,58	2,77	1,66	2,21	1,40	.	3,17	2,51	
Královéhradecký	2,78	3,26	4,09	2,26	2,28	2,30	1,60	2,81	.	2,63	
Pardubický	2,33	3,16	3,68	3,49	2,37	2,34	2,33	2,68	.	2,78	
Vysočina	2,57	2,77	2,91	2,83	2,49	2,63	1,77	4,49	.	2,70	
Jihomoravský	2,57	3,22	3,65	3,31	3,57	3,21	2,17	.	3,49	3,24	
Olomoucký	2,46	2,55	2,66	2,48	1,80	1,80	1,84	3,16	.	2,39	
Zlínský	2,20	2,66	2,71	2,71	2,51	2,29	2,44	1,95	.	2,46	
Moravskoslezský	2,29	3,30	2,90	3,06	2,28	2,58	1,14	0,82	1,12	1,69	
Česká republika	2,81	3,36	3,68	3,49	2,82	2,42	1,69	1,81	3,40	2,85	

¹⁾ Včetně nástavby a přístavby; od roku 1999 včetně bytů dokončených v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Z hlediska dlouhodobé intenzity bytové výstavby zřetelně vystupují obce s 500–9 999 obyvateli Středočeského kraje, kde v každé ze čtyř velikostních skupin byla překročena hranice 5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel (z toho v obcích s 2 000–9 999 obyvateli bylo postaveno dokonce více než 6 bytů na 1 000 obyvatel a v kategorii 1 000–1 999 obyvatel dokonce 7 bytů). Tato situace je očekávaná s ohledem na již několikrát zmiňovaný proces suburbanizace spojený s rozmachem výstavby rodinných domů (ale v některých obcích i bytových domů) v zázemí hlavního města Prahy. O specifické úloze Středočeského kraje ve výstavbě bytů v hodnoceném období svědčí fakt, že z dalších krajů byla hranice 4 dokončených bytů na 1 000 obyvatel překročena již pouze v několika málo případech.

Naopak silně zaostávající (pod úroveň jednoho dokončeného bytu na 1 000 obyvatel) je bytová výstavba v padesátitísíkových městech Ústeckého kraje (Teplice, Most, Ústí nad Labem a Děčín) a Moravskoslezského kraje (Karviná, Havířov a Frýdek-Místek) a dále ve městech s 20–50 tis. obyvateli Karlovarského kraje (Cheb a Sokolov) a Ústeckého kraje (Litvínov, Jirkov a Chomutov). K této hranici se pak blíží i bytová výstavba v Ostravě jakožto představitel velikostní kategorie obcí se 100 000 a více obyvateli v Moravskoslezském kraji a v Kladně (69 tis. obyvatel).

Bytová výstavba v obcích

Počet dokončených bytů v jednotlivých obcích je významným ukazatelem při hodnocení vývoje a rozvoje jednotlivých obcí. Patří mezi významné socioekonomické ukazatele, hodnocené v rámci tzv. ÚAP – územně analytických podkladů, což jsou podkladová data pro tvorbu územně plánovacích podkladů, zejména PÚR (Politiky územního rozvoje za ČR), ZÚR (Zásad územního rozvoje pro jednotlivé kraje) a územních plánů jednotlivých obcí. Kromě územního plánování slouží i při tvorbě jiných plánovacích dokumentů, např. strategických plánů rozvoje nebo koncepcí bytové politiky. Zejména ve městech střední a větší velikosti, kde je objektivní potřeba bytů největší, je užitečné znát konkrétní počty dokončených bytů, aby bylo možno upozornit na města, kde se daří řešit bytový problém vhodně uplatňovanou bytovou politikou, a naopak varovat před nebezpečím bytové nouze v těch případech, kde bytová výstavba dlouhodobě zaostává ve vazbě na rostoucí počet obyvatel resp. domácností, na případnou imigraci i na rostoucí neuspokojenou poptávku.

K 31. 12. 2012 existovalo na území České republiky 6 251 obcí (včetně 5 vojenských újezdů). Z tohoto počtu se v období 1997–2012 podle údajů ČSÚ nepostavil ani jeden byt v 203 obcích (3,2 % z úhrnu obcí), tzn. že alespoň jeden byt se postavil v 6 048 obcích, tedy v 96,8 % celostátního úhrnu. Více než 20 bytů bylo postaveno v 2 720 obcích, které tvoří více než dvě pětiny (43,5 %) počtu všech obcí. Z hlediska změn v čase lze uvést, že rozmístění počtu dokončených bytů na území státu je stále plošnější. Jestliže ještě v roce 1997 nebyl ani jeden byt postaven ve 3 748 obcích, v roce 2010 absentovala bytová výstavba již pouze v 2 317 obcích (tedy v přibližně 37 % celostátního počtu). V roce 2012 takových obcí bylo 2 348 (37,6 %). Naopak počtu obcí s více než dvaceti dokončenými byty s rozvojem bytové výstavby (přes částečně kolísavý vývoj) až do r. 2009 přibývalo. Teprve v posledních třech letech se projevil mírný pokles počtu obcí, které dokončily více než 20 bytů ročně (Tab. 25).

Tab. 25 Četnost obcí podle počtu dokončených bytů¹⁾ v obci v letech 1997–2012

Interval počtu dokončených bytů v obci	Počet obcí																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
0	3 748	3 562	3 315	3 002	3 006	2 934	3 073	2 913	2 889	2 921	2 692	2 512	2 474	2 317	2 414	2 348	203
1-2	1 630	1 661	1 700	1 821	1 815	1 826	1 767	1 841	1 798	1 845	1 861	1 826	1 849	1 838	1 972	1 953	546
3-5	467	555	620	729	704	741	735	689	785	751	799	918	932	1 025	937	1 003	769
6-10	170	214	280	318	329	327	298	348	356	360	413	475	485	572	463	484	889
11-20	112	125	166	168	205	209	153	215	202	183	245	258	281	271	266	262	1 124
21-50	82	88	112	154	137	146	156	169	144	119	152	168	135	157	143	145	1 353
51 a více	42	46	58	59	55	68	69	76	77	72	89	94	95	71	56	56	1 367
Celkem	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251	6 251
V %																	
0	60,0	57,0	53,0	48,0	48,1	46,9	49,2	46,6	46,2	46,7	43,1	40,2	39,6	37,1	38,6	37,6	3,2
1-2	26,1	26,6	27,2	29,1	29,0	29,2	28,3	29,5	28,8	29,5	29,8	29,2	29,6	29,4	31,5	31,2	8,7
3-5	7,5	8,9	9,9	11,7	11,3	11,9	11,8	11,0	12,6	12,0	12,8	14,7	14,9	16,4	15,0	16,0	12,3
6-10	2,7	3,4	4,5	5,1	5,3	5,2	4,8	5,6	5,7	5,8	6,6	7,6	7,8	9,2	7,4	7,7	14,2
11-20	1,8	2,0	2,7	2,7	3,3	3,3	2,4	3,4	3,2	2,9	3,9	4,1	4,5	4,3	4,3	4,2	18,0
21-50	1,3	1,4	1,8	2,5	2,2	2,3	2,5	2,7	2,3	1,9	2,4	2,7	2,2	2,5	2,3	2,3	21,6
51 a více	0,7	0,7	0,9	0,9	0,9	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,4	1,5	1,5	1,1	0,9	0,9	21,9
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ V letech 1997 a 1998 bez bytů dokončených v domovech pro seniory a v domovech-penzinech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

K vývoji počtu obcí s dokončovanými byty je však nutno připomenout, že byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor jsou statistickým výkazem podchycovány teprve od roku 1999, takže pro roky 1997 a 1998 v celkových součtech chybí.

Tab. 26 Obce s největším počtem bytů dokončených v úhrnu let 1997–2012

Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2012	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2012	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2012
	abs.	na 1 000 obyv.			abs.	na 1 000 obyv.			abs.	na 1 000 obyv.	
Praha	78 750	4,11	1 246 780	Čáslav	767	4,78	10 138	Teplice	529	0,64	50 330
Brno	20 893	3,49	378 327	Pelhřimov	753	2,83	16 269	Lysá nad Labem	527	3,92	8 988
Plzeň	6 582	2,47	167 472	Trutnov	753	1,49	30 860	Rokycany	527	2,33	14 013
Ostrava	5 618	1,12	297 421	Rožnov p. Radh.	750	2,70	16 750	Průhonice (o.Pha-z.)	514	14,75	2 649
Olomouc	5 122	3,16	99 471	Bruntál	750	2,68	16 925	Orlová	502	0,93	30 722
Liberec	5 052	3,17	102 113	Haviřov	741	0,55	77 371	Hovorčovice (o.Pha-v.)	501	22,30	2 178
České Budějovice	4 895	3,19	93 467	Odolena Voda (o.Pha-v.)	731	9,38	5 589	Planá n. Lužnicí (o. Tábor)	500	9,46	3 878
Hradec Králové	4 306	2,81	93 035	Mělník	711	2,30	19 346	Cheb	498	0,94	32 823
Pardubice	3 865	2,68	89 467	Tišnov	709	5,25	8 849	Vestec (o.Pha-z.)	497	23,10	2 221
Jihlava	3 660	4,49	50 598	Lanškroun	694	4,35	10 124	Mníšek pod Brdy (o.Pha-z.)	495	7,24	4 902
Zlín	2 415	1,95	75 555	Děčín	691	0,83	50 289	Litvínovice (o.Č. Bud.)	488	19,26	2 339
Jesenice (o.Pha-z.)	2 219	33,96	7 516	Klatovy	682	1,86	22 424	Nehvizdy (o.Pha-v.)	486	23,93	2 165
Prostějov	2 173	2,93	44 330	Zdíby (o.Pha-v.)	677	25,75	2 951	Tachov	486	2,40	12 595
Karlovy Vary	1 994	2,38	50 172	Klecany (o.Pha-v.)	668	19,09	3 011	Horoměřice (o.Pha-z.)	482	12,21	3 645
Kolín	1 972	4,04	31 077	Kamenice (o.Pha-v.)	656	12,78	4 178	Moravany (o.Brno-v.)	477	19,49	2 371
Hostivice (o.Pha-z.)	1 930	21,34	7 647	Vysoké Mýto	655	3,31	12 429	Boskovice	468	2,61	11 446
Mladá Boleslav	1 713	2,43	44 229	Slaný	654	2,68	15 300	Týnec n. Sázavou (o. Benešov)	467	5,43	5 581
Znojmo	1 574	2,79	33 964	Hlučín	652	2,85	14 049	Ústí nad Orlicí	465	1,95	14 472
Uherské Hradiště	1 531	3,63	25 343	Svitavy	646	2,34	17 027	Karviná	460	0,45	57 842
Opava	1 416	1,48	58 054	Chýně (o.Pha-z.)	642	40,64	2 082	Bašť (o.Pha-v.)	456	35,19	1 763
Milovice (o. Nymburk)	1 382	13,87	10 042	Železná Ruda (o. Klatovy)	641	19,70	1 798	Květnice (o.Pha-v.)	455	55,12	1 351
Brandýs n./L.-St.B	1 369	5,34	17 503	Černošice	639	7,55	6 570	Dolní Břežany (o.Pha-z.)	453	13,64	3 545
Tábor	1 360	2,36	35 024	Jičín	639	2,42	16 300	Šternberk	452	2,02	13 548
Kroměříž	1 351	2,89	28 926	Břeclav	634	1,58	24 925	Uničov	446	2,27	11 638
Jablonec n. Nisou	1 312	1,81	45 305	Harrachov (o. Semily)	622	23,65	1 532	Varnsdorf	445	1,74	15 730
Beroun	1 260	4,38	18 919	Bílovice n. Svit. (o. Brno-v.)	622	14,27	3 551	Vsetín	443	0,97	26 817
Kuřim	1 255	8,08	10 814	Špindlerův Mlýn (o. Trutnov)	620	30,16	1 175	Sezemice (o. Pardub.)	442	8,60	3 604
Kladno	1 230	1,09	68 551	Vejpřnice (o. Plz.-s.)	615	13,34	3 829	Rudoltice (o. Ústí/O)	439	22,87	1 789
Roztoky (o.Pha-z.)	1 190	11,47	7 918	Most	607	0,56	67 490	Přeštice	438	4,13	7 214
Říčany	1 157	6,07	14 116	Příbram	606	1,07	33 553	Prachatice	438	2,34	11 219
Poděbrady	1 140	5,30	13 986	Uherský Brod	600	2,15	16 777	Slavkov u Brna	437	4,52	6 224
Benešov	1 136	4,36	16 541	Turnov	597	2,57	14 342	Holice	437	4,30	6 489
Havlíčkův Brod	1 113	2,86	23 483	Náchod	591	1,75	20 434	Hranice	436	1,39	18 745
Přerov	1 055	1,39	44 824	Velké Přílepy (o.Pha-z.)	586	22,58	3 088	Mariánské Lázně	435	1,90	13 337
Třinec	1 054	1,72	36 401	Modřice (o.Brno-v.)	585	9,32	4 809	Krnov	435	1,07	24 518
Valaš. Meziříčí	1 024	2,33	26 623	Rychnov n. Kněž.	580	3,12	11 247	Zeleneč (o.Pha-v.)	433	13,86	2 999
Třebíč	1 008	1,62	37 324	Humpolec	577	3,26	10 917	Jaroměř	433	2,11	12 678
Blansko	992	3,00	20 841	Ostrov	575	2,06	17 235	Domažlice	430	2,44	11 104
Ústí nad Labem	973	0,64	93 747	Čeladná (o.F.-Mis.)	574	16,41	2 481	Nové Město na M.	429	2,55	10 200
Šestajovice (o.Pha-v.)	936	31,74	3 175	Kralupy n. Vlt.	569	2,03	17 855	Sušice	429	2,33	11 270
Frýdek-Místek	910	0,95	57 523	Česká Lípa	569	0,92	36 957	Kopřivnice	428	1,14	22 649
Čelákovice (o.Pha-v.)	890	5,23	11 618	Mikulov	568	4,68	7 410	Litovel	423	2,63	9 874
Vyškov	883	2,48	21 496	Nupaky (o.Pha-v.)	564	106,58	1 196	Hodonín	421	0,99	25 094
Chrudim	882	2,33	23 182	Vrchlabí	557	2,67	12 676	Nové Město n.M.	419	2,60	9 749
Písek	880	1,84	29 769	Český Těšín	548	1,31	25 106	Žatec	419	1,33	19 203
Rudná (o.Pha-z.)	856	14,52	4 748	Kutná Hora	544	1,59	20 470	Zábřeh	418	1,82	13 867
Strakonice	835	2,21	22 961	Kadaň	541	1,90	18 030	Hustopeče	414	4,38	5 883
Jindřich. Hradec	826	2,28	21 824	Psáry (o.Pha-z.)	538	13,88	3 505	Líbeznice (o.Pha-v.)	413	16,96	2 306
Králov. Dvůr (o. Beroun)	802	8,19	7 266	Úvaly (o.Pha-v.)	537	6,54	6 156	Česká Třebová	408	1,53	15 892
Třeboň	800	5,61	8 588	Dobruška (o. Plz.-j.)	536	5,70	6 145	Srubec (o.Č. Bud.)	405	19,79	2 056
Otrokovice	776	2,55	18 327	Šlapanice	533	5,08	7 076	Kyjov	404	2,09	11 483

Tabulka 26 uvádí jmenný seznam obcí s největším počtem dokončených bytů, uvedeny jsou obce se 404 a více dokončenými byty v úhrnu za šestnáctileté období 1997–2012 (tj. přibližně 25 dokončených bytů průměrně ročně). Za tyto obce je uveden celkový počet dokončených bytů a intenzita bytové výstavby za období 1997–2012 a dále počet obyvatel k 31. 12. 2012, aby bylo vidět, o jaké obce, z hlediska jejich významnosti, se jedná. V tabulce je uveden název okresu u obcí, které nejsou sídly ORP.

Z celkového počtu uvedených 153 obcí se přirozeně jedná převážně o větší a středně velká města, avšak mezi souborem obcí s největším počtem postavených bytů lze nalézt i některé menší obce, případně obce, v nichž počet výrazně vzrostl během sledovaného období právě zásluhou mohutné bytové výstavby. Příkladem mohou být Milovice, kde se během 16 let postavilo 1 382 bytů, a to z velké části rozsáhlou přestavbou budov využívaných původně sovětskou vojenskou posádkou. Ještě větší objem bytové výstavby byl realizován v Jesenicích a Hostivici, ležících v bezprostředním zázemí Prahy, kde se stavělo v převážné míře pro obyvatelstvo vázané na hlavní město. Přitom zde významnou roli hrály vedle rodinných domů také novostavby bytových domů.

Tab. 27 Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v úhrnu let 1997–2012

Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2012	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2012	Obec	Dok. byty		Počet obyvatel 2012
	na 1 000 obyv.	abs.			na 1 000 obyv.	abs.			na 1 000 obyv.	abs.	
Nupaky (o.P-v.)	106,58	564	1 196	Dolní Třebonín (o.Č.Kr.)	22,92	341	1 293	Dřevčice (o.P-v.)	16,83	144	723
Nová Ves (o.P-v.)	68,43	329	816	Rudoltice (o.Ústi/O)	22,87	439	1 789	Letkov (o.Pl.-m.)	16,72	108	611
Herink (o.P-v.)	59,81	125	454	Hlušovice (o.Olom.)	22,59	169	800	Bedřichov (o.Jabl/N)	16,72	70	330
Květnice (o.P-v.)	55,12	455	1 351	Velké Přílepy (o.P-z.)	22,58	586	3 088	Vídov (o.ČB)	16,65	97	536
Ostružná (o.Jes.)	48,50	126	171	Sedlec (o.P-v.)	22,47	70	293	Březová-Oleško (o.P-z.)	16,62	142	893
Němčice (o.Pard.)	43,46	165	541	Zlonín (o.P-v.)	22,42	82	377	Záměstí-Blata (o.Jičín)	16,44	24	130
Chýně (o.P-z.)	40,64	642	2 082	Hovorčovice (o.P-v.)	22,30	501	2 178	Rebešovice (o.Brno-v)	16,42	174	867
Říčky v Orl.h. (o.Rych.K)	39,88	55	88	Přezletice (o.P-v.)	22,25	297	1 230	Čeladná (o.F.-M.)	16,41	574	2 481
Svěmyslice (o.P-v.)	39,19	95	367	Horoušany (o.P-v.)	22,14	205	1 040	Řitka (o.P-z.)	16,40	194	1 034
Trnová (o.P-z.)	36,71	86	328	Pětihosty (o.P-v.)	22,13	49	208	Čížov (o.Jihl.)	16,36	46	249
Zlatá (o.P-v.)	35,22	56	249	Hostivice (o.P-z.)	21,34	1 930	7 647	Borek (o.P-v.)	16,23	51	276
Bašř (o.P-v.)	35,19	456	1 763	Doubravčice (o.Kolín)	20,54	101	534	Vysoká (o.H.Brod)	16,13	33	203
Jesenice (o.P-z.)	33,96	2 219	7 516	Hlincová Hora (o.ČB)	20,00	84	409	Hradešín (o.Kolín)	16,10	57	356
Šestajovice (o.P-v.)	31,74	936	3 175	Roudné (o.ČB)	19,84	217	1 078	Janov (o.Děčín)	16,06	62	321
Špindlerův Mlýn (o.Trut.)	30,16	620	1 175	Srubbec (o.ČB)	19,79	405	2 056	Bořanovice (o.P-v.)	15,70	133	745
Zlončice (o.Měl.)	29,87	137	529	Mratín (o.P-v.)	19,71	238	1 278	Radějovice (o.P-v.)	15,69	57	350
Postřizín (o.Měl.)	29,13	204	868	Železná Ruda (o.Klat.)	19,70	641	1 798	Měšice (o.P-v.)	15,66	299	1 726
Statenice (o.P-z.)	29,10	391	1 324	Čakovčičky (o.Měl.)	19,57	108	534	Vráto (o.ČB)	15,49	58	340
Bradlec (o.MB)	28,04	318	1 186	Moravany (o.Brno-v)	19,49	477	2 371	Březina (o.Jičín)	15,46	15	92
Nová Pláň (o.Brunt.)	27,73	15	56	Modrava (o.Klat.)	19,47	17	70	Kanice (o.Brno-v)	15,45	149	862
Dolní Pěna (o.J.Hr.)	27,62	67	306	Babice (o.P-v.)	19,37	118	864	Husinec (o.P-v.)	15,44	240	1 338
Předboj (o.P-v.)	26,91	178	718	Kvílda (o.Prach.)	19,35	51	166	Dobročovice (o.P-v.)	15,40	39	249
Lipno n.Vltavou (o.Č.Kr.)	26,81	243	658	Litvínovice (o.ČB)	19,26	488	2 339	Věžnice (o.Jihl.)	15,38	37	158
Holubice (o.P-z.)	26,77	366	1 689	Klecany (o.P-v.)	19,09	668	3 011	Černá u Bohdanče (o.Pa.)	15,31	67	382
Boží Dar (o.KV)	26,12	70	211	Česká (o.Brno-v)	18,75	215	949	Popovičky (o.P-v.)	15,31	52	333
Zdiby (o.P-v.)	25,75	677	2 951	Nasavrky (o.Tábor)	18,49	14	86	Černolice (o.P-z.)	15,24	52	356
Jenišov (o.KV)	25,66	205	840	Dlouhá Stráň (o.Brunt.)	18,47	20	85	Albrechtice v J. h. (o.J/N)	15,12	80	344
Popůvky (o.Brno-v)	25,04	315	1 338	Srnojedy (o.Pard.)	18,24	146	647	Ptice (o.P-z.)	15,03	117	691
Křenice (o.P-v.)	24,50	127	553	Spojil (o.Pard.)	18,03	94	462	Malenovice (o.F.-M.)	15,03	109	633
Loučná p.Klín. (o.Chom.)	24,29	30	88	Brada-Rybniček (o.Jičín)	17,87	26	136	Bubovice (o.Ber.)	15,02	62	418
Čtyřkoly (o.Ben.)	24,02	141	586	Kunice (o.P-v.)	17,75	211	1 257	Nové Hutě (o.Prach.)	14,87	21	81
Nehvizdy (o.P-v.)	23,93	486	2 165	Bílý Kámen (o.Jihl.)	17,75	54	266	Zahořany (o.P-z.)	14,84	46	260
Jenštejn (o.P-v.)	23,68	234	1 001	Louňovice (o.P-v.)	17,48	163	959	Hrušovany (o.Chom.)	14,81	83	519
Sulice (o.P-v.)	23,67	386	1 507	Svínaře (o.Ber.)	17,16	96	589	Rančířov (o.Jihl.)	14,81	58	377
Harrachov (o.Sem.)	23,65	622	1 532	Pěčnov (o.Prach.)	17,11	22	132	Průhonice (o.P-z.)	14,75	514	2 649
Vestec (o.P-z.)	23,10	497	2 221	Vysoká n.L. (o.Hr.Kr.)	17,03	241	1 394	Malá Úpa (o.Trut.)	14,71	31	143
Šimonovice (o.Lib.)	22,99	192	949	Nučice (o.P-z.)	17,00	315	2 011	Jirny (o.P-v.)	14,65	381	2 473
Svárov (o.Klad.)	22,93	114	535	Libeznice (o.P-v.)	16,96	413	2 306	Horní Skřýchov (o.J.Hr.)	14,55	23	139

Ostatní menší obce s rozsáhlými stavebními aktivitami v letech 1997-2012 jen potvrzují již zmíněný proces suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst po roce 1990. V zázemí Prahy se jedná o následující obce: Šestajovice, Rudná, Odolena Voda, Klecany, Zdiby, Kamenice, Chýně, Velké Přílepy, Psáry, Nupaky, Průhonice, Vestec, Hovorčovice, Horoměřice, Nehvizdy, Květnice, Dolní Břežany, Zeleneč, Bašť a Libeznice. K nim se přiřazují také menší města v nejbližším i širším okolí Prahy, kromě Milovic dále Roztoky, Čelákovice, Králův Dvůr, Úvaly a Týnec nad Sázavou.

Kromě hlavního města se další suburbanizované obce nacházejí v zázemí Brna (Bílovice nad Svitavou, Modřice a Moravany), Plzně (Vejpnice), Českých Budějovic (Litvínovice a Srubec) a Pardubic (Sezemice).

V seznamu obcí s rozsáhlou bytovou výstavbou se nacházejí i tři resp. čtyři horské obce (Železná Ruda, Harrachov, Špindlerův Mlýn a případně Čeladná), které jsou atraktivní pro bytovou výstavbu rekreačních bytů, většinou ve formě apartmánů. Nutno však zdůraznit, že se zde jedná o růst tzv. „druhého bydlení“, a to ještě ve spekulativní podobě, které nijak neodpovídá poptávce po trvalém bydlení. V případě Čeladné, kterou by sem bylo možno též zařadit, se ovšem spíše jedná o širší suburbanizaci Ostravy, resp. ostravské aglomerace.

Kromě absolutních počtů nově postavených bytů (které do značné míry závisejí na velikosti obce), je užitečné se zabývat i pořadím obcí podle relativního ukazatele – počtu nově postavených bytů na 1 000 obyvatel, který ukazuje, ve kterých obcích dochází k největším změnám.

Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby na 1 000 obyvatel středního stavu v období 1997-2012 průměrně ročně uvádí tabulka 27.

Tato tabulka obsahuje stejné ukazatele jako předchozí tabulka, ale není seříděna podle nejvyššího absolutního počtu dokončených bytů, ale podle relativního ukazatele. Kromě absolutního a relativního ukazatele bytové výstavby 1997-2012 obsahuje opět počet obyvatel k 31.12. 2012, protože právě velikost obce je klíčová při hodnocení významnosti intenzity bytové výstavby. Z hlediska porovnání intenzitního ukazatele vynikají mezi obcemi s nejrozsáhlejší bytovou výstavbou pochopitelně obce menší velikosti.

Nejvyšší intenzita byla v obci Nupaky v bezprostředním sousedství Prahy (106,58 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu 1997–2012) Na následujících místech jsou především další obce v suburbanizovaném zázemí Prahy (Nová Ves, Květnice, Herink, atd.), v zázemí dalších regionálních center (Němčice u Pardubic, Popůvky u Brna, Jenišov u Karlových Varů), případně dalších měst (Bradlec u Mladé Boleslavi, Dolní Pěna u Jindřichova Hradce). Často se zde objevují horské nebo obecně rekreační obce (Ostružná, Říčky v Orlických horách, Špindlerův Mlýn, Lipno nad Vltavou), kde rozsáhlejší výstavba bytů v apartmánech (velmi často vzniklá transformací ubytovacích zařízení, např. bývalých hotelů ROH) nemá nic společného s obyvatelstvem obce.

Pro zajímavost je možné uvést data za rok 2012, i když nemají příliš velkou vypovídací schopnost, protože se jedná ve velké většině o náhodné jednorázové výkyvy. Na prvním místě byla obec Loučná pod Klínovcem s intenzitou 183,91 bytů na 1 000 obyvatel, na 2. místě obec Doubek (108,61), na 3. místě obec Herink (79,44) a na 4. místě obec Nová Ves (74,07), které patří do dlouhodobě se rozvíjejícího okolí Prahy.

Bytová výstavba ve vybraných městech (a obcích)

Převážná většina bytového fondu České republiky (66,3 % při sčítání v roce 2001, 64,9 % při sčítání v roce 2011) je koncentrována do měst a obcí s 5 tis. a více obyvateli (podle stavu k 31.12. 2012). Přes významný vliv suburbanizace je stále významným faktorem bytové výstavby rozmístění bytové výstavby do měst, kde existuje např. největší reálná potřeba zejména nájemních bytů. Následující kapitola je věnována rozmístění dokončených bytů do vybraných měst a obcí, které jsou rozděleny do dvou statistických kategorií – na všechna města s 10 tis. a více obyvateli a potom na vybraná města a obce do 10 000 obyvatel, která zahrnují tři skupiny obcí: „malá“ města s 5 tis. – 10 tis. obyvateli, 14 měst s méně než 5 tis. obyvateli, která jsou ale obcemi s rozšířenou působností a konečně 4 obce, které nejsou městy, ale mají více než 5 tis. obyvatel (Jesenice v okrese Praha-západ, Bystrice v okrese Frýdek-Místek a Dolní Lutyně a Petrovice u Karviné v okrese Karviná).

V úhmu let 1997–2012 bylo ve městech s 10 tis. a více obyvateli postaveno 221 679 bytů (bez bytů dokončených v domovech-penzionech a domovech pro seniory, bytů v nebytových budovách a bez bytů realizovaných stavebními úpravami nebytových prostor v letech 1997 a 1998). Tento počet znamenal průměrné roční dokončování 2,51 bytů na 1 000 obyvatel. Touto hodnotou stále desetitisícová města zaostávají za celostátní úrovní (2,85 jako součet obcí, 2,88 včetně bytů, které v roce 1997 a 1998 nebyly obcí lokalizovány). Naproti tomu intenzitní ukazatel za vybrané obce s méně než 10 tis. obyvateli, který dosáhl hodnoty 2,97 dokončených bytů na 1 000 obyvatel v ročním průměru, byl mírně nadprůměrný.

Vývoj četnosti měst s 10 tis. a více obyvateli v jednotlivých intervalech intenzitního ukazatele zobrazený v tabulce 28 ukazuje snižování počtu měst s nejnižším intervalem intenzitního ukazatele za posledních 16 let (z 64 na 32 měst v roce 2010, 46 v roce 2012) a zvyšování četnosti měst v nejvyšším intervalu s 5 a více dokončenými byty na 1 000 obyvatel (ze 7 na 22 měst v roce 2007) a pak postupný pokles s propadem na 7 měst v roce 2012.

Tab. 28 Četnost měst s 10 000 a více obyvateli podle intenzity bytové výstavby v období 1997–2012

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyv. str. stavu ročně	Počet měst																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
Méně než 1,00	64	53	45	41	51	51	51	38	46	61	44	33	39	32	41	46	26
1,00–1,99	34	41	31	42	34	37	38	45	24	25	31	37	34	47	50	41	41
2,00–2,99	18	16	27	24	19	15	15	19	26	12	17	24	15	16	20	24	42
3,00–3,99	6	10	11	11	13	15	11	8	12	10	11	15	19	15	10	9	9
4,00–4,99	2	6	8	5	7	5	9	8	9	14	6	6	10	4	4	4	7
5,00 a více	7	5	9	8	7	8	7	13	14	9	22	16	14	17	6	7	6
Celkem	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
V %																	
Méně než 1,00	48,9	40,5	34,4	31,3	38,9	38,9	38,9	29,0	35,1	46,6	33,6	25,2	29,8	24,4	31,3	35,1	19,8
1,00–1,99	26,0	31,3	23,7	32,1	26,0	28,2	29,0	34,4	18,3	19,1	23,7	28,2	26,0	35,9	38,2	31,3	31,3
2,00–2,99	13,7	12,2	20,6	18,3	14,5	11,5	11,5	14,5	19,8	9,2	13,0	18,3	11,5	12,2	15,3	18,3	32,1
3,00–3,99	4,6	7,6	8,4	8,4	9,9	11,5	8,4	6,1	9,2	7,6	8,4	11,5	14,5	11,5	7,6	6,9	6,9
4,00–4,99	1,5	4,6	6,1	3,8	5,3	3,8	6,9	6,1	6,9	10,7	4,6	4,6	7,6	3,1	3,1	3,1	5,3
5,00 a více	5,3	3,8	6,9	6,1	5,3	6,1	5,3	9,9	10,7	6,9	16,8	12,2	10,7	13,0	4,6	5,3	4,6
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

V průměru let 1997–2012 byl nejvyšší počet měst v intervalu se 2 až 3 dokončenými byty na 1 000 obyvatel a jenom o málo menší v další kategorii s 1 až 2 dokončenými byty na 1 000 obyvatel, přitom ve více než polovině měst s 10 tis. a více obyvateli byly stavěny méně než dva byty na 1 000 obyvatel průměrně ročně. Pouze třináct desetitisícových měst vykázalo ve sledovaném období intenzitu vyšší než 4 byty průměrně ročně na 1 000 obyvatel.

Tab. 29 Četnost vybraných měst a obcí s méně než 10 000 obyvateli¹⁾ podle intenzity bytové výstavby v období 1997–2012

Interval počtu dokončených bytů na 1 000 obyv. str. stavu ročně	Počet vybraných měst a obcí																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
Méně než 1,00	67	60	41	35	35	35	46	40	45	52	32	35	35	33	39	45	6
1,00–1,99	38	40	44	42	45	45	34	38	40	48	47	46	47	56	47	43	51
2,00–2,99	15	21	23	26	25	26	17	22	17	18	26	24	21	27	25	32	48
3,00–3,99	13	9	18	11	24	15	13	17	13	7	14	16	17	8	15	12	21
4,00–4,99	5	5	8	14	6	6	9	4	9	9	12	8	7	10	9	8	12
5,00 a více	16	19	20	26	19	27	35	33	30	20	23	25	27	20	19	14	16
Celkem	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
V %																	
Méně než 1,00	43,5	39,0	26,6	22,7	22,7	22,7	29,9	26,0	29,2	33,8	20,8	22,7	22,7	21,4	25,3	29,2	3,9
1,00–1,99	24,7	26,0	28,6	27,3	29,2	29,2	22,1	24,7	26,0	31,2	30,5	29,9	30,5	36,4	30,5	27,9	33,1
2,00–2,99	9,7	13,6	14,9	16,9	16,2	16,9	11,0	14,3	11,0	11,7	16,9	15,6	13,6	17,5	16,2	20,8	31,2
3,00–3,99	8,4	5,8	11,7	7,1	15,6	9,7	8,4	11,0	8,4	4,5	9,1	10,4	11,0	5,2	9,7	7,8	13,6
4,00–4,99	3,2	3,2	5,2	9,1	3,9	3,9	5,8	2,6	5,8	5,8	7,8	5,2	4,5	6,5	5,8	5,2	7,8
5,00 a více	10,4	12,3	13,0	16,9	12,3	17,5	22,7	21,4	19,5	13,0	14,9	16,2	17,5	13,0	12,3	9,1	10,4
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel tvoří všechna města a obce s 5 000–9 999 obyvateli a dále 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

I u vybraných měst a obcí s méně než 10 000 obyvateli (tabulka 29) se od roku 1997 snižovala četnost intervalu s nejnižší intenzitou bytové výstavby (ze 67 na 33 obce v roce 2010, 45 v roce 2012). Počet obcí s intenzitou bytové výstavby vyšší než 5 dokončených bytů na 1 000 obyvatel se od roku 1997 do roku 2011 nedostal pod hranici 10 %, teprve v posledním sledovaném roce (2012) klesl na hodnotu 9,1 %. Nejnižší interval byl v roce 2012 s nejnižší hodnotou intenzitního ukazatele, tedy méně než 1 dokončený byt na 1 000 obyvatel. Taková situace nastala naposledy v roce 2007. Většina menších měst a vybraných obcí tak téměř v celém sledovaném období nemá intenzitu bytové výstavby vyšší než dva dokončené byty na 1 000 obyvatel. V průměru let 1997–2012 byly ve více než 60 % všech vybraných obcí dokončeny v přepočtu na 1 000 obyvatel 1 až 3 byty. Necelá pětina obcí této kategorie zaznamenala v šestnáctiletém úhrnu intenzitu bytové výstavby vyšší než 4 dokončené byty na 1 000 obyvatel. Naopak jen v 6 obcích (3,9 % úhrnu) byl v přepočtu na 1 000 obyvatel zkolaudován méně než jeden byt.

Jmenovitý přehled měst s 10 tis. a více obyvateli s nejvyššími a s nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele průměrně ročně v období 1997–2012 a v jednotlivých letech 2009–2012 podává tabulka 30.

V průměru let 1997–2012 se nejintenzivněji stavělo v desetitisícových městech středních Čech, která reprezentují zázemí Prahy, ať již bezprostřední (vedle hlavního města Prahy se jedná o Brandýs nad Labem-St. Boleslav, Říčany a Čelákovice), nebo v širším vymezení (Poděbrady, Čáslav, Benešov a Beroun). Mezi deseti městy s nejvyšší intenzitou bytové výstavby během 16 let ovšem zcela dominují s 13,87 dokončenými byty na 1 000 obyvatel Milovice, které rovněž patří do zázemí Prahy a kde se na vysoké hodnotě počtu bytů mimo rodinné domy podílela vedle nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům především výstavba bytů stavebními úpravami nebytových prostorů. Jedná se zejména o budování bytových jednotek v bývalém vojenském areálu. Kategorii měst s 50–100 tis. obyvateli, která je jinak v bytové výstavbě nejvíce zaostávající, zastupuje Jihlava.

Tab. 30 Města s 10 000 a více obyvateli s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2012		2009		2010		2011		2012	
Milovice	13,87	Poděbrady	15,94	Beroun	11,32	Brandýs n.L.-St.Bol.	9,33	Brandýs n. L.-St. Bol.	8,81
Kuřim	8,08	Hlučín	12,14	Vysoké Mýto	9,39	Říčany	8,76	Říčany	7,87
Říčany	6,07	Brandýs n. L.-St. Bol.	11,36	Pelhřimov	8,57	Benešov	8,62	Vrchlabí	7,26
Brandýs n. L.-St. Bol.	5,34	Uherské Hradiště	9,86	Brandýs n. L.-St. Bol.	8,27	Čelákovice	6,91	Čelákovice	6,81
Poděbrady	5,30	Říčany	8,21	Čáslav	7,68	Strakonice	5,39	Beroun	5,30
Čelákovice	5,23	Olomouc	6,93	Velké Meziříčí	6,94	Český Krumlov	4,63	Kolín	5,28
Čáslav	4,78	Vrchlabí	6,61	Říčany	6,50	Beroun	4,60	Nové Město na Moravě	5,00
Jihlava	4,49	Hlinsko	6,34	Boskovice	6,28	České Budějovice	4,37	Sušice	4,88
Beroun	4,38	Domažlice	6,30	Jihlava	6,27	Vyškov	4,07	Chrudim	4,79
Benešov	4,36	Liberec	6,27	Uničov	6,02	Velké Meziříčí	3,91	Benešov	4,12
Průměr měst¹⁾	2,50	Průměr měst¹⁾	3,37	Průměr měst¹⁾	3,00	Průměr měst¹⁾	2,06	Průměr měst¹⁾	2,24
Teplice	0,64	Bruntál	0,35	Hranice	0,42	Boskovice	0,53	Veselí nad Moravou	0,52
Ústí nad Labem	0,64	Třebíč	0,31	Mladá Boleslav	0,34	Veselí nad Moravou	0,52	Nový Jičín	0,51
Neratovice	0,61	Haviřov	0,31	Bílina	0,32	Haviřov	0,38	Chomutov	0,47
Jirkov	0,59	Karviná	0,24	Teplice	0,31	Hranice	0,37	Bruntál	0,41
Bílina	0,56	Aš	0,22	Prachatice	0,26	Kyjov	0,35	Hranice	0,37
Most	0,56	Sokolov	0,20	Litvínov	0,26	Děčín	0,30	Šumperk	0,26
Haviřov	0,55	Veselí nad Moravou	0,17	Mariánské Lázně	0,22	Litvínov	0,19	Kadaň	0,22
Karviná	0,45	Litoměřice	0,17	Šumperk	0,15	Šumperk	0,15	Otrokovice	0,16
Chomutov	0,42	Hodonín	0,12	Karviná	0,13	Sokolov	0,12	Bílina	0,13
Litvínov	0,34	Bílina	0,06	Chomutov	0,08	Otrokovice	0,00	Rakovník	0,06

¹⁾ Průměr měst s 10 tis. a více obyvateli.

Pokud se týká seznamu měst v první desítce v posledních třech letech, je v tabulce zřejmá mnohem větší meziroční skokovitost bytové výstavby než na úrovni vyšších správních celků. Zatímco v letech 2008 a 2009 se do tohoto souboru dostala i některá další krajská města (Hradec Králové, Plzeň, Olomouc nebo Liberec), v roce 2010 zde zůstává pouze

Jihlava a v roce 2011 se objevují České Budějovice. Nově se však v roce 2010 mezi neúspěšnějšími městy objevuje Vysoké Mýto, Pelhřimov, ale také moravská města Velké Meziříčí, Boskovice a Uničov, v roce 2011 Strakonice, Český Krumlov a Vyškov. V roce 2012 se ve společnosti těchto měst objevuje také Vrchlabí, které se zde umístilo již v roce 2009 a zcela nově také Nové Město na Moravě, Sušice a Chrudim.

Města s nejnižšími intenzitními ukazateli v ročním průměru šestnáctiletého období se koncentrují s výjimkou Neratovic do prostoru Ústecko-chomutovské aglomerace (Litvínov, Chomutov, Teplice, Most, Jirkov, Bílina a Ústí nad Labem) a na Ostravsko (Karviná a Havířov). Ve všech deseti vybraných městech nebylo během sledovaného období postaveno průměrně ročně více než 0,64 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu. Zaostávání měst ve výše uvedených regionech v bytové výstavbě má dlouhodobější charakter. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi malé hodnoty ukazatele a vzhledem ke skokovitému charakteru bytové výstavby ve městech, pořadí měst na posledních místech se z roku na rok proměňuje, objevují se v seznamu často i jiná města, většinou však opět ze severních a severozápadních Čech či z Ostravska, ale i z jižní a střední Moravy.

Jmenovitý přehled měst s méně než 10 tis. obyvateli s nejvyššími a s nejnižšími hodnotami intenzitního ukazatele průměrně ročně v období 1997–2012 a v posledních čtyřech letech je uveden v tabulce 31.

Tab. 31 Vybraná města a obce s méně než 10 000 obyvateli¹⁾ s nejvyšší a nejnižší intenzitou bytové výstavby v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období, roce									
1997-2012		2009		2010		2011		2012	
Jesenice	33,96	Králov Dvůr	21,03	Jesenice	28,23	Hostivice	22,05	Králov Dvůr	11,48
Hostivice	21,34	Mikulov	18,33	Židlochovice	12,87	Třeboň	13,79	Roztoky	11,44
Roztoky	11,47	Židlochovice	15,74	Pohořelice	10,65	Králov Dvůr	11,83	Jesenice	10,94
Odolena Voda	9,38	Jesenice	15,01	Mikulov	10,31	Hustopeče	8,33	Nové Strašecí	8,90
Králov Dvůr	8,19	Úvaly	13,73	Králov Dvůr	9,10	Jesenice	8,32	Týnec nad Sázavou	7,33
Černošice	7,55	Šlapanice	10,84	Chlumec nad Cidlinou	9,04	Lysá nad Labem	7,88	Trhové Sviny	7,02
Úvaly	6,54	Hustopeče	9,10	Týnec nad Sázavou	8,00	Šenov	7,50	Hustopeče	6,66
Židlochovice	6,07	Vizovice	9,06	Rosice	7,96	Židlochovice	7,29	Rousínov	6,62
Nepomuk	5,84	Slavkov u Brna	9,03	Petřvald	7,64	Nový Bydžov	7,27	Mimoň	6,24
Dobřany	5,70	Tišnov	8,89	Lysá nad Labem	7,55	Benátky nad Jizerou	6,81	Černošice	6,01
Průměr měst¹⁾	2,85	Průměr měst¹⁾	2,95	Průměr měst¹⁾	2,58	Průměr měst¹⁾	2,62	Průměr měst¹⁾	2,21
Broumov	1,13	Postoloprty	0,39	Dubí	0,50	Telč	0,36	Milevsko	0,34
Lovosice	1,07	Stříbro	0,38	Vitkov	0,49	Třešť	0,34	Broumov	0,26
Vimperk	1,03	Šluknov	0,35	Dobříš	0,47	Mohelnice	0,31	Kojetín	0,16
Duchcov	1,03	Konice	0,35	Postoloprty	0,39	Kojetín	0,31	Kraslice	0,14
Studénka	0,99	Semily	0,34	Přelouč	0,34	Staré Město	0,29	Kaplice	0,14
Kojetín	0,83	Hulín	0,28	Broumov	0,25	Milevsko	0,23	Bystřice pod Hostýnem	0,12
Habartov	0,82	Broumov	0,25	Ledeč nad Sázavou	0,18	Vrbno pod Pradědem	0,18	Semily	0,00
Mimoň	0,82	Týn nad Vltavou	0,24	Vrbno pod Pradědem	0,18	Jilemnice	0,18	Bechyně	0,00
Kraslice	0,57	Lovosice	0,22	Mimoň	0,00	Úpice	0,17	Týn nad Vltavou	0,00
Týn nad Vltavou	0,31	Hořice	0,22	Týn nad Vltavou	0,00	Týn nad Vltavou	0,00	Luhačovice	0,00

¹⁾ Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel tvoří všechna města a obce s 5 000-9 999 obyvateli a dále 12 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

Rozdíly v intenzitě bytové výstavby ve vybraných obcích s méně než 10 tisíci obyvateli jsou mnohem výraznější než u měst s 10 tisíci a více obyvateli, zejména co se týká maximálních hodnot. Zcela extrémní intenzitní ukazatel za uplynulé šestnáctileté období (33,96 dokončených bytů na 1 000 obyvatel) zaznamenává Jesenice, která zatím není městem, ačkoliv má 7,5 tis. obyvatel a která leží, podobně jako Hostivice (21,34), v bezprostředním zázemí Prahy a kde se ve větším rozsahu stavěly jak rodinné, tak i bytové domy. Třetí nejvyšší intenzitu bytové výstavby zaznamenávají Roztoky (11,47). Také obce s méně než 10 tis. obyvateli s vysokou intenzitou bytové výstavby se ve velké míře nacházejí v blízkosti největších měst republiky, ať již Prahy (vedle zmiňovaných ještě Odolena Voda, Králov Dvůr, Černošice a Úvaly), nebo Plzně

(Nepomuk, Dobřany) a Brna (Židlochovice). Vedle měst se zcela dominantní výstavbou bytů mimo rodinné domy (Odolena Voda, Nepomuk) napomohla v některých případech vysoké hodnotě intenzitního ukazatele i rozsáhlá výstavba rodinných domů. To se týká v první řadě Černošic, kde se byty mimo rodinné domy stavěly v zanedbatelné míře.

Skupina vybraných měst a obcí s méně než 10 tis. obyvateli s nejnižšími hodnotami je na rozdíl od desetitisícových měst územně podstatně více rozptýlená. Jsou zde zastoupeny jako obvykle regiony severních a severozápadních Čech (Mimoň, Kraslice, Habartov, Duchcov a Lovosice), tak také jižní Čechy (Týn nad Vltavou, Vimperk), ale i střední Morava (Kojetín) a východočeský Broumov. V průměru však tato města vykazují vyšší než celorepublikovou intenzitu, pouze v 6 městech se v období 1997–2012 dokončil méně než jeden byt na 1 000 obyvatel. Seznam měst s nejnižší intenzitou bytové výstavby v posledních čtyřech letech ukazuje na výraznou meziroční skokovitost bytové výstavby v menších městech, alespoň v nejvíce zastávajícím souboru, když některá města se v jednotlivých letech opakují (Týn nad Vltavou, Vrbno pod Pradědem).

Bytová výstavba ve městech s 50 000 a více obyvateli

V současné době je v České republice 21 měst s více než 50 tisíci obyvateli (podle stavu obyvatelstva v územním vymezení k 31. 12. 2012). V roce 2010 se mezi tato města zařadil rovněž Chomutov, který však již v roce 2011 opět klesl počtem obyvatel do kategorie pod 50 tisíc obyvatel. Ve městech s 50 000 a více obyvateli žije podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 ve vymezení roku 2012 téměř třetina obyvatelstva republiky (32,0 %) a nachází se zde více než jedna třetina bytového fondu (34,4 %). Vzhledem ke specifčnosti těchto měst (stárnutí obyvatelstva, vysoká rozvodovost, štěpení domácností apod.) věnujeme tomuto souboru následující rozbor.

Tabulka 32 uvádí vedle absolutního počtu dokončených bytů za jednotlivá města rovněž intenzitní ukazatele bytové výstavby v jednotlivých letech a v ročním průměru za období 1997–2012. Jako ve všech tabulkách za obce nejsou v letech 1997 a 1998 do celkového objemu dokončených bytů zahrnuty byty dokončené v domovech-penzionech a domovech pro seniory, byty dokončené v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor.

V hodnoceném období 1997–2012 bylo v jednadeceti největších městech České republiky dokončeno celkem 150 709 bytů, což je téměř třetina všech dokončených bytů v ČR (32,0 %). Uvedený podíl dokončených bytů přibližně odpovídá počtu obyvatel těchto měst, což značí i stejnou intenzitu bytové výstavby ve srovnání s průměrem ČR. Je však nutno opět připomenout diametrálně rozdílnou hodnotu intenzitního ukazatele ve velkoměstech (3,40) a ve skupině měst s 50–100 tis. obyvateli (1,81), která je druhá nejnižší po kategorii měst s 20–50 tis. obyvateli (1,69). Uvedený soubor je z hlediska intenzity bytové výstavby značně diferencován.

Dvě třetiny úhrnu bytů dokončených v padesátitisícových městech byly postaveny v Praze a v Brně. Právě tato dvě největší města republiky zaznamenala od roku 1997 největší rozvoj stavebních aktivit v absolutních objemech. V Praze se mezi roky 1997 a 2007 zvýšil počet dokončených bytů pětinašobně (z 1 833 na 9 422 bytů), pak ovšem následoval pokles, který vyvrcholil v roce 2011, kdy bylo v Praze zaznamenáno pouze 3 480 dokončených bytů. V roce 2012 se počet těchto bytů v Praze opět mírně navýšil. V Brně byl nárůst v letech 1997–2007 dokonce šestinašobný (z 457 na 2 736 bytů), pak následoval také pokles až na 1 217 dokončených bytů v roce 2011 a mírný nárůst v roce 2012 (1 342 dokončených bytů).

V řadě dalších měst (v Plzni, Ústí nad Labem, Pardubicích či v Olomouci) došlo sice v uplynulém šestnáctiletém období ještě k výraznějšímu relativnímu navýšení bytové výstavby, ovšem z velmi nízkého základu v roce 1997. Na druhé straně jsou v souboru významná města, jejichž bytová výstavba byla ve všech letech velmi nízká (Karviná, Teplice, Havířov, Most).

V ročním průměru období 1997–2012 vykazovalo pouze 6 měst (Praha, České Budějovice, Liberec, Jihlava, Brno a Olomouc) hodnotu intenzitního ukazatele vyšší než celostátní průměr. Nejvyšší hodnoty intenzity bytové výstavby bylo dosaženo v Jihlavě, kde se ve sledovaném období stavělo 4,49 bytů průměrně ročně. Na tento vysoký ukazatel má vliv zejména rozvoj bytové výstavby od roku 2001 (Jihlava se stala v roce 2000 krajským městem); v roce 2010 zaznamenala Jihlava dokonce 6,27 bytů na 1 000 obyvatel, tj. opět nejvíce ze všech sledovaných měst. Více než pět bytů na 1 000 obyvatel dosáhly v roce 2010 ještě Karlovy Vary (po předchozí značně nízké intenzitě), České Budějovice a Hradec Králové. Rok 2011 znamenal pro většinu měst výrazný pokles bytové výstavby. V roce 2012 je v rámci celku patrné mírné zlepšení, pokud se ale podíváme na konkrétní města, zjistíme, že růst byl zaznamenán pouze u některých z nich.

Je logické, že města ve strukturálně postižených regionech (převážně ze severních a severozápadních Čech a z Ostravska) mají nižší potřebu bytové výstavby. Přesto je třeba zvláště upozornit na sedm měst, ve kterých je úroveň bytové výstavby velmi nízká. Méně než jeden byt v přepočtu na 1 000 obyvatel se v ročním průměru hodnoceného šestnáctiletého období postavil v Děčíně, Mostě, Teplicích, Ústí nad Labem, Frýdku-Místku, Karvině a Havířově, z toho v Karvině nebyla dosažena ani hranice 0,5 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel.

Tab. 32 Bytová výstavba ve městech s 50 000 a více obyvateli v letech 1997–2012¹⁾

Město	Absolutní počet dokončených bytů v roce, období																1997–2012
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Praha	1 833	3 636	3 637	3 593	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151	3 480	4 024	78 750
Kladno	11	16	268	34	27	41	36	40	47	63	127	51	90	95	219	65	1 230
Čes. Budějovice	156	188	103	33	348	198	189	364	408	481	245	490	371	542	409	370	4 895
Plzeň	82	271	243	218	224	288	205	353	563	700	547	937	676	558	315	402	6 582
Karlovy Vary	51	110	204	93	25	37	44	91	315	234	155	106	52	309	116	52	1 994
Děčín	11	17	30	93	24	83	103	26	31	88	40	20	36	47	15	27	691
Most	9	86	65	12	32	38	38	21	37	33	41	35	52	33	39	36	607
Teplice	38	3	20	32	24	14	12	52	31	42	43	7	32	16	36	127	529
Ústí nad Labem	4	54	29	33	65	42	31	32	31	256	86	59	76	55	66	54	973
Liberec	255	177	171	345	235	308	239	442	259	333	242	513	635	401	258	239	5 052
Hradec Králové	167	201	354	154	190	237	114	132	244	223	558	590	286	514	120	222	4 306
Pardubice	39	197	193	235	376	260	80	205	206	310	569	290	337	220	174	174	3 865
Jihlava	50	68	111	136	161	366	239	326	211	459	341	498	172	321	121	80	3 660
Brno	457	862	1 451	1 007	1 000	1 081	1 095	1 240	1 305	1 443	2 736	1 805	1 534	1 318	1 217	1 342	20 893
Olomouc	90	261	249	465	389	348	189	276	99	209	516	482	694	350	223	282	5 122
Zlín	207	98	175	95	123	66	297	196	149	66	167	125	349	98	109	95	2 415
Frydek-Místek	54	14	23	27	25	54	37	27	41	19	50	130	134	85	78	112	910
Haviřov	54	11	48	52	30	23	88	41	54	73	52	41	26	57	30	61	741
Karviná	30	30	29	35	39	35	24	63	11	8	10	15	15	8	73	35	460
Opava	86	47	58	40	67	143	85	87	49	85	98	86	147	85	113	140	1 416
Ostrava	216	435	261	232	345	328	287	243	272	264	219	391	546	755	326	498	5 618
Součet měst	3 900	6 782	7 722	6 964	6 959	7 940	7 847	10 181	10 927	10 575	16 264	12 999	13 657	12 018	7 537	8 437	150 709
Česká republika	15 159	20 027	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 442	28 630	29 467	471 665
Podíl měst	25,7	33,9	32,5	27,6	28,1	29,1	28,9	31,6	33,3	35,0	39,1	33,9	35,5	33,0	26,3	28,6	32,0
	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu																
Praha	1,52	3,04	3,06	3,03	2,76	3,41	3,80	5,08	5,58	4,38	7,87	5,16	5,95	4,91	2,81	3,24	4,11
Kladno	0,15	0,22	3,74	0,48	0,38	0,58	0,51	0,58	0,68	0,91	1,83	0,73	1,29	1,35	3,18	0,95	1,09
Čes. Budějovice	1,57	1,89	1,04	0,33	3,58	2,06	1,98	3,83	4,31	5,08	2,58	5,16	3,91	5,72	4,37	3,96	3,19
Plzeň	0,48	1,60	1,44	1,30	1,35	1,75	1,25	2,16	3,46	4,29	3,33	5,58	3,98	3,29	1,88	2,40	2,47
Karlovy Vary	0,93	2,01	3,74	1,71	0,47	0,70	0,85	1,76	6,15	4,61	3,04	2,06	1,01	6,02	2,29	1,03	2,38
Děčín	0,21	0,32	0,57	1,76	0,46	1,59	1,98	0,50	0,60	1,69	0,77	0,38	0,69	0,91	0,30	0,54	0,83
Most	0,13	1,22	0,93	0,17	0,47	0,56	0,56	0,31	0,54	0,49	0,61	0,52	0,77	0,49	0,58	0,54	0,56
Teplice	0,72	0,06	0,38	0,60	0,47	0,27	0,23	1,02	0,61	0,82	0,84	0,14	0,62	0,31	0,71	2,52	0,64
Ústí nad Labem	0,04	0,56	0,30	0,34	0,68	0,44	0,33	0,34	0,33	2,71	0,91	0,62	0,80	0,58	0,70	0,57	0,64
Liberec	2,54	1,77	1,72	3,47	2,37	3,14	2,45	4,53	2,65	3,38	2,44	5,12	6,27	3,95	2,54	2,34	3,17
Hradec Králové	1,67	2,02	3,58	1,57	1,96	2,47	1,20	1,39	2,58	2,36	5,93	6,25	3,02	5,45	1,28	2,38	2,81
Pardubice	0,42	2,12	2,08	2,56	4,14	2,88	0,89	2,31	2,34	3,50	6,42	3,23	3,74	2,44	1,94	1,94	2,68
Jihlava	0,95	1,30	2,14	2,63	3,18	7,29	4,77	6,52	4,23	9,14	6,71	9,78	3,36	6,27	2,39	1,58	4,49
Brno	1,18	2,24	3,78	2,63	2,66	2,91	2,96	3,37	3,56	3,94	7,46	4,88	4,13	3,55	3,21	3,55	3,49
Olomouc	0,86	2,52	2,41	4,52	3,79	3,42	1,87	2,73	0,99	2,09	5,16	4,80	6,93	3,49	2,24	2,84	3,16
Zlín	2,59	1,23	2,21	1,20	1,56	0,84	3,83	2,55	1,95	0,87	2,19	1,64	4,61	1,30	1,44	1,26	1,95
Frydek-Místek	0,86	0,22	0,37	0,44	0,41	0,89	0,61	0,45	0,69	0,32	0,84	2,20	2,27	1,46	1,35	1,95	0,95
Haviřov	0,62	0,13	0,55	0,60	0,35	0,27	1,03	0,48	0,64	0,87	0,62	0,49	0,31	0,69	0,38	0,78	0,55
Karviná	0,45	0,45	0,44	0,53	0,60	0,54	0,38	0,99	0,17	0,13	0,16	0,24	0,24	0,13	1,23	0,60	0,45
Opava	1,39	0,76	0,94	0,66	1,09	2,35	1,41	1,45	0,82	1,43	1,66	1,46	2,51	1,46	1,93	2,41	1,48
Ostrava	0,67	1,35	0,81	0,72	1,09	1,04	0,92	0,78	0,88	0,85	0,71	1,27	1,78	2,48	1,08	1,67	1,12
Průměr měst	1,15	2,01	2,30	2,08	2,11	2,42	2,40	3,12	3,34	3,23	4,94	3,90	4,08	3,58	2,27	2,54	2,84
Průměr ČR	1,47	1,95	2,31	2,45	2,42	2,68	2,66	3,16	3,21	2,94	4,03	3,68	3,67	3,46	2,73	2,95	2,85
Podíl měst	78,1	103,2	99,4	84,7	87,0	90,4	90,1	98,6	104,0	109,7	122,4	106,1	111,1	103,4	83,1	86,1	99,4

¹⁾ V letech 1997 a 1998 bez bytů v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

STRUKTURA DOKONČENÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY PODLE DRUHU BUDOVY

Struktura dokončených bytů podle druhu budovy a podle krajů

Mezikrajské rozdíly struktury nové bytové výstavby v období 1997–2012 jsou většinou odrazem odlišností v dřívější i stávající struktuře bytového fondu. Vysoká tradice individuální zástavby ovlivňuje většinou i vyšší zastoupení rodinných domů mezi dokončenými byty a naopak. To potvrzuje i tabulka 33, z níž je však patrné, že existují i výjimky.

Vysoký podíl bytů v nových rodinných domech v bytové výstavbě Středočeského kraje (více než 60 % v letech 1997 až 2012) jednoznačně vyplývá z vysoké tradice individuální zástavby v tomto regionu, dále díky velmi významnému fenoménu suburbanizace a také samozřejmě neexistenci samostatného krajského města. Nadpoloviční podíl bytů v rodinných domech mezi dokončenými byty vykazují všechny kraje, kde má v souladu se stávajícím bytovým fondem individuální zástavba významné postavení, např. kraje Jihočeský, Vysočina a Zlínský, ještě vyšší zastoupení je však v krajích Moravskoslezském a Ústeckém, tedy v krajích s menší tradicí individuální výstavby. Větší podíl nově stavěných rodinných domů je zde ovlivněn především útlumem výstavby bytových domů v celém hodnoceném období. V roce 2012 zastoupení bytů v nových rodinných domech ve všech krajích (s výjimkou hl. města Prahy) přesahuje polovinu všech dokončených bytů, z nich v 11 krajích přesahuje 60 % a z nich ve čtyřech krajích (Středočeský, Vysočina, Zlínský a Pardubický) dokonce dosahuje nebo přesahuje 70 %.

Nepočítáme-li hlavní město Prahu, jehož městský charakter pochopitelně předurčuje k bydlení v bytových domech (69,2 % v letech 1997–2012 bez nástavb a přístavb), pak jedinými kraji s téměř třetinovým zastoupením bytů v nových bytových domech postavených v letech 1997–2012 je Liberecký a také Jihomoravský kraj (v převážné míře zásluhou výstavby v Brně). Naopak zaostávání Ústeckého a Moravskoslezského kraje v bytové výstavbě v uplynulém šestnáctiletém období souvisí i s nepříznivou strukturou výstavby v těchto krajích, tedy s velmi nízkým (v případě Moravskoslezského kraje dokonce pouze desetinným) zastoupením bytů v novostavbách bytových domů.

Získávání nových bytů prostřednictvím nástavb a přístavb k rodinným domům je mnohem častěji zavedeno ve východní polovině republiky, kde ve čtyřech moravských krajích se tato forma podílí na celkové bytové výstavbě dlouhodobě více než desetinou (v Moravskoslezském kraji dokonce 15 %). V hlavním městě Praze se naopak téměř nepoužívá (1,5 %). Nadprůměrným podílem nástavb a přístavb k bytovým domům (kolem jedné desetiny) se vyznačují především hlavní město Praha a Jihomoravský kraj. Na druhé straně dosud opomíjen zůstává tento druh výstavby zejména ve Zlínském (pouze 2,5 %), Pardubickém a Moravskoslezském kraji.

Výstavba domovů-penzionů a domovů pro seniory a bytů v nebytových budovách není významným způsobem přítomná v žádném jednotlivém kraji, více než 5 % byly zastoupeny byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory pouze v Jihočeském kraji. V roce 2012 počet těchto bytů v žádném kraji nedosáhl 100 bytů – nejvíce v kraji Jihomoravském (99 bytů). Byty v nebytových budovách a byty vzniklé úpravou nebytových prostor se relativně nejčastěji stavěly rovněž v Jihomoravském kraji, vysoký relativní podíl byl ovšem dán především nízkým celkovým objemem bytové výstavby.

Tab. 33 Struktura bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu budovy a podle krajů

Kraj	Dokončené byty							
	celkem	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy -pensiony	nebytové budovy	stavební úpravy nebyt. prostorů
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně v období 1997-2012								
Hl. m. Praha	79 011	11 124	54 654	1 204	8 099	535	812	2 583
Středočeský	84 809	53 743	16 471	4 909	3 404	1 436	1 392	3 454
Jihočeský	29 543	15 970	6 694	1 916	1 640	1 555	617	1 151
Plzeňský	27 701	13 059	7 171	1 819	1 513	1 028	698	2 413
Karlovarský	9 391	4 743	2 444	316	622	196	326	744
Ústecký	16 419	9 073	2 448	618	1 092	523	882	1 783
Liberecký	17 400	8 217	5 530	767	791	514	593	988
Královéhradecký	23 493	10 999	6 062	1 911	1 280	753	952	1 536
Pardubický	23 059	11 357	6 423	2 012	751	815	538	1 163
Vysočina	22 575	12 018	4 235	2 351	1 319	885	680	1 087
Jihomoravský	59 266	25 146	18 603	4 814	5 321	1 718	1 429	2 235
Olomoucký	24 783	11 303	6 118	2 764	1 872	830	854	1 042
Zlínský	23 570	12 143	4 719	3 094	589	1 087	740	1 198
Moravskoslezský	34 399	19 774	3 618	4 997	1 353	1 044	1 057	2 556
Česká republika	475 419	218 669	145 190	33 492	29 646	12 919	11 570	23 933

Tab. 33 Struktura bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu budovy a podle krajů

dokončení

Kraj	Dokončené byty							
	celkem	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy -penziony	nebytové budovy	stavební úpravy nebyt. prostorů
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně v roce 2012								
Hl.m. Praha	4 024	471	2 942	43	453	60	27	28
Středočeský	5 900	4 513	713	225	118	45	79	207
Jihočeský	1 983	1 238	513	52	79	12	23	66
Plzeňský	1 444	930	282	47	61	9	57	58
Karlovarský	543	373	62	9	32	8	25	34
Ústecký	1 271	861	102	34	51	5	29	189
Liberecký	1 252	712	259	29	39	0	20	193
Královéhradecký	1 384	943	180	98	98	0	42	23
Pardubický	1 295	934	168	73	56	15	26	23
Vysočina	1 276	989	75	82	72	0	30	28
Jihomoravský	3 770	1 898	1 084	175	200	99	99	215
Olomoucký	1 490	918	294	70	98	23	45	42
Zlínský	1 137	831	97	73	18	34	38	46
Moravskoslezský	2 698	1 831	324	184	57	44	41	217
Česká republika	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369
V % v období 1997–2012								
Hl. m. Praha	100,0	14,1	69,2	1,5	10,3	0,7	1,0	3,3
Středočeský	100,0	63,4	19,4	5,8	4,0	1,7	1,6	4,1
Jihočeský	100,0	54,1	22,7	6,5	5,6	5,3	2,1	3,9
Plzeňský	100,0	47,1	25,9	6,6	5,5	3,7	2,5	8,7
Karlovarský	100,0	50,5	26,0	3,4	6,6	2,1	3,5	7,9
Ústecký	100,0	55,3	14,9	3,8	6,7	3,2	5,4	10,9
Liberecký	100,0	47,2	31,8	4,4	4,5	3,0	3,4	5,7
Královéhradecký	100,0	46,8	25,8	8,1	5,4	3,2	4,1	6,5
Pardubický	100,0	49,3	27,9	8,7	3,3	3,5	2,3	5,0
Vysočina	100,0	53,2	18,8	10,4	5,8	3,9	3,0	4,8
Jihomoravský	100,0	42,4	31,4	8,1	9,0	2,9	2,4	3,8
Olomoucký	100,0	45,6	24,7	11,2	7,6	3,3	3,4	4,2
Zlínský	100,0	51,5	20,0	13,1	2,5	4,6	3,1	5,1
Moravskoslezský	100,0	57,5	10,5	14,5	3,9	3,0	3,1	7,4
Česká republika	100,0	46,0	30,5	7,0	6,2	2,7	2,4	5,0
V % v roce 2012								
Hl. m. Praha	100,0	11,7	73,1	1,1	11,3	1,5	0,7	0,7
Středočeský	100,0	76,5	12,1	3,8	2,0	0,8	1,3	3,5
Jihočeský	100,0	62,4	25,9	2,6	4,0	0,6	1,2	3,3
Plzeňský	100,0	64,4	19,5	3,3	4,2	0,6	3,9	4,0
Karlovarský	100,0	68,7	11,4	1,7	5,9	1,5	4,6	6,3
Ústecký	100,0	67,7	8,0	2,7	4,0	0,4	2,3	14,9
Liberecký	100,0	56,9	20,7	2,3	3,1	0,0	1,6	15,4
Královéhradecký	100,0	68,1	13,0	7,1	7,1	0,0	3,0	1,7
Pardubický	100,0	72,1	13,0	5,6	4,3	1,2	2,0	1,8
Vysočina	100,0	77,5	5,9	6,4	5,6	0,0	2,4	2,2
Jihomoravský	100,0	50,3	28,8	4,6	5,3	2,6	2,6	5,7
Olomoucký	100,0	61,6	19,7	4,7	6,6	1,5	3,0	2,8
Zlínský	100,0	73,1	8,5	6,4	1,6	3,0	3,3	4,0
Moravskoslezský	100,0	67,9	12,0	6,8	2,1	1,6	1,5	8,0
Česká republika	100,0	59,2	24,1	4,1	4,9	1,2	2,0	4,6

Od roku 1999 člení statistický výkaz Stav 7-99 byty dokončené v nových rodinných domech (tedy bez nástaveb a přístaveb) ještě podle charakteru stavby na tři skupiny: byty dokončené v samostatném rodinném domě, v rodinném dvojdome a v řadovém rodinném domě. Tabulka 34 podává přehled o této struktuře na úrovni krajů.

Tab. 34 Počet a struktura bytů dokončených v rodinných domech¹⁾ 1999–2012 podle charakteru stavby a podle krajů

Kraj	Počet bytů dokončených v rodinných domech ¹⁾							
	absolutně				v procentech			
	celkem	v tom podle charakteru stavby			celkem	v tom podle charakteru stavby		
		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům		samostatný rodinný dům	rodinný dvojdům	řadový rodinný dům
Hl. m. Praha	9 197	6 494	820	1 883	100,0	70,6	8,9	20,5
Středočeský	46 877	41 406	1 397	4 074	100,0	88,3	3,0	8,7
Jihočeský	13 917	12 256	362	1 299	100,0	88,1	2,6	9,3
Plzeňský	11 173	10 121	262	790	100,0	90,6	2,3	7,1
Karlovarský	3 987	3 650	77	260	100,0	91,5	1,9	6,5
Ústecký	7 788	7 250	173	365	100,0	93,1	2,2	4,7
Liberecký	7 002	6 534	157	311	100,0	93,3	2,2	4,4
Královéhradecký	9 229	8 610	296	323	100,0	93,3	3,2	3,5
Pardubický	9 901	8 647	453	801	100,0	87,3	4,6	8,1
Vysočina	10 257	9 270	192	795	100,0	90,4	1,9	7,8
Jihomoravský	21 724	16 099	1 321	4 304	100,0	74,1	6,1	19,8
Olomoucký	9 712	8 455	352	905	100,0	87,1	3,6	9,3
Zlínský	10 321	9 077	232	1 012	100,0	87,9	2,2	9,8
Moravskoslezský	16 461	15 811	159	491	100,0	96,1	1,0	3,0
Česká republika	187 546	163 680	6 253	17 613	100,0	87,3	3,3	9,4
Struktura bytů dokončených v rodinných domech v období								
	2008–2010				2011–2012			
Hl. m. Praha	100,0	72,3	11,8	15,9	100,0	81,7	5,4	12,9
Středočeský	100,0	87,4	4,0	8,6	100,0	87,5	4,7	7,8
Jihočeský	100,0	91,6	2,7	5,7	100,0	94,5	2,5	3,0
Plzeňský	100,0	89,0	2,2	8,8	100,0	95,0	2,2	2,8
Karlovarský	100,0	90,2	1,7	8,1	100,0	93,4	1,0	5,6
Ústecký	100,0	95,6	1,3	3,2	100,0	97,3	1,3	1,5
Liberecký	100,0	92,1	2,8	5,0	100,0	96,1	1,5	2,4
Královéhradecký	100,0	95,0	1,8	3,2	100,0	97,3	1,5	1,3
Pardubický	100,0	90,7	3,9	5,3	100,0	91,7	1,9	6,4
Vysočina	100,0	95,4	1,3	3,4	100,0	97,3	1,0	1,7
Jihomoravský	100,0	77,5	6,2	16,2	100,0	78,1	5,8	16,1
Olomoucký	100,0	90,0	3,0	7,1	100,0	91,0	2,8	6,2
Zlínský	100,0	91,7	1,5	6,9	100,0	89,9	2,0	8,1
Moravskoslezský	100,0	96,6	0,6	2,8	100,0	97,2	1,3	1,5
Česká republika	100,0	88,9	3,4	7,7	100,0	90,8	3,0	6,2

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Ze všech tří druhů výstavby nových rodinných domů se nejméně uplatňují rodinné dvojdomy. V České republice bylo během posledních 14 let postaveno formou těchto staveb pouze 6 253 bytů, tedy 3,4 % celkového počtu bytů dokončených v novostavbách rodinných domů. Také v jednotlivých krajích nemá tento druh výstavby příliš velký význam (jeho podíl nikde nepřesáhl desetinovou hranici, nejvíce se jí přiblížil v hlavním městě Praze).

Naopak nejčastější formou výstavby nového rodinného domu je samostatný rodinný dům, jehož zastoupení na celostátní úrovni tvoří 88,9 %, kromě hlavního města Prahy, Středočeského, Plzeňského a Jihomoravského kraje je zastoupení této formy výstavby ve všech zbylých krajích více než 90%. Poměrně značné jsou mezikrajské rozdíly u podílu řadových rodinných domů (na celostátní úrovni 9,4 %). Minimum dosahuje v Moravskoslezském kraji (3,0 %), což je dáno tradicemi v charakteru osídlení a nízkých hodnot dosahuje i ve většině ostatních krajů. V hlavním městě Praze a v Jihomoravském

kraji je zastoupena cca pětínovým podílem, což souvisí s výrazně menšími stavebními pozemky ve srovnání s ostatními kraji a potřebou většího zahušťování zástavby na okrajích obou našich největších měst.

Tabulka 34 rovněž obsahuje strukturu bytů v rodinných domech ve dvou kumulovaných obdobích 2008–2010 a 2011 až 2012. Při porovnání obou období zjistíme, že ve všech krajích, resp. také v ČR celkem roste podíl samostatných rodinných domů. Je zřejmé, že konkrétní podíl samostatných domů záleží na výskytu developerských projektů s větším množstvím řadových domů nebo dvojdomů v čase a v území a oboje dlouhodobě kolísá.

Struktura dokončených bytů podle druhu budovy ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností

Následující kapitola je věnována struktuře bytové výstavby v posledních 16 letech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností. Nejprve je hodnocena četnost správních obvodů s nejvyšším a nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (tab. 35).

Tab. 35 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997–2012 a v průměru let 1997–2012 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet vybraných měst a obcí																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Absolutně																	
Méně než 10,0	71	74	42	37	43	41	36	33	44	58	50	64	62	79	83	73	2
10,0–19,9	15	24	25	18	34	35	34	28	32	30	36	39	38	43	37	43	21
20,0–39,9	44	37	45	62	47	44	53	56	55	50	39	54	53	49	53	59	107
40,0–59,9	43	33	58	49	52	48	44	46	38	44	52	32	40	29	26	24	67
60,0–79,9	28	33	27	31	22	31	31	36	27	17	23	14	10	3	4	4	7
80,0 a více	5	5	8	9	6	6	7	7	9	7	6	3	3	2	2	2	2
Celkem	206	206	205	206	204	205	205	206	205	206	206	206	206	205	205	205	206
V %																	
Méně než 10,0	34,5	35,9	20,5	18,0	21,1	20,0	17,6	16,0	21,5	28,2	24,3	31,1	30,1	38,5	40,5	35,6	1,0
10,0–19,9	7,3	11,7	12,2	8,7	16,7	17,1	16,6	13,6	15,6	14,6	17,5	18,9	18,4	21,0	18,0	21,0	10,2
20,0–39,9	21,4	18,0	22,0	30,1	23,0	21,5	25,9	27,2	26,8	24,3	18,9	26,2	25,7	23,9	25,9	28,8	51,9
40,0–59,9	20,9	16,0	28,3	23,8	25,5	23,4	21,5	22,3	18,5	21,4	25,2	15,5	19,4	14,1	12,7	11,7	32,5
60,0–79,9	13,6	16,0	13,2	15,0	10,8	15,1	15,1	17,5	13,2	8,3	11,2	6,8	4,9	1,5	2,0	2,0	3,4
80,0 a více	2,4	2,4	3,9	4,4	2,9	2,9	3,4	3,4	4,4	3,4	2,9	1,5	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

V průběhu let 1997–2012 pozorujeme kolísavý vývoj četnosti nejnižšího intervalu s méně než 20 % bytů dokončených mimo rodinné domy, s minimem v letech 2000 a 2004, kdy měly tyto byty takto malý význam v bytové výstavbě jen v 55, resp. v 61 správních obvodech. Právě od roku 2004 se však zastoupení obvodů v nejnižším intervalu podílového ukazatele zvyšuje, až v roce 2008 byly byty mimo rodinné domy tak málo zastoupeny v bytové výstavbě ve 103 obvodech (polovina všech obvodů) a v letech 2011 a 2012 jejich počet převyšuje polovinu obvodů (120 resp. 116 obvodů). Přitom počet obvodů, které do této skupiny patřily po celé období 1997–2012, byl pouze 23, což znamená, že zařazení jednotlivých konkrétních obvodů se průběhem času proměňovalo.

Správních obvodů s více než čtyřpětinovým podílem bytů mimo rodinné domy bylo nejvíce v roce 2000 a 2005 (9), v ostatních letech se jejich počet pohybuje většinou mezi 5 až 7, v posledních letech jsou to však většinou pouze dva nebo tři takové obvody.

Seznam deseti správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílového ukazatele v ročním průměru období 1997–2012 a v jednotlivých letech 2009 až 2012 uvádí tabulka 36.

Tab. 36 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Podíl bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů									
1997–2012 ¹⁾		2009		2010		2011		2012	
Praha	84,4	Praha	92,1	Praha	88,5	Praha	83,4	Brno	87,6
Brno	80,7	Brno	84,4	Brno	80,9	Brno	82,9	Praha	87,2
Lysá nad Labem	70,9	Kraslice	83,3	Vysoké Mýto	68,7	Strakonice	68,1	Frýdlant	76,6
Tanvald	68,0	Poděbrady	78,7	Uničov	67,2	Bílina	66,7	Rýmařov	71,1
Stříbro	67,2	Vrchlabí	72,5	Hradec Králové	63,7	Kadaň	60,2	Vrchlabí	66,9
Otrokovice	63,4	Stříbro	72,0	Strakonice	57,3	Mikulov	60,2	Sušice	62,0
Stod	61,8	Tanvald	69,7	Karlovy Vary	56,9	Náměšť nad Oslavou	59,5	Plzeň	55,1
Bruntál	60,4	Lysá nad Labem	66,7	Ostrava	56,8	Dobruška	58,2	Teplice	54,6
Lanškroun	60,1	Vyškov	66,7	Břeclav	56,2	Dačice	57,7	Jablonec nad Nisou	54,5
Svitavy	59,1	Hlučín	63,8	Otrokovice	55,4	Sušice	56,5	Vítkov	54,5
Průměr ČR	47,0	Průměr ČR	46,3	Průměr ČR	41,9	Průměr ČR	34,9	Průměr ČR	
Votice	12,9	22 správních	0,0	29 správních	0,0	25 správních	0,0	19 správních	0,0
Říčany	12,6	obvodů ORP		obvodů ORP		obvodů ORP		obvodů ORP	
Vlašim	12,3								
Pacov	11,5								
Žďár nad Sázavou	11,5								
Jablunkov	11,3								
Kopřivnice	11,1								
Mnichovo Hradiště	10,8								
Kravaře	7,9								
Neratovice	5,1								

¹⁾ Bez správních obvodů, ve kterých nebyl dokončen ani jeden byt.

V rámci celého období 1997–2012 i v jednotlivých letech 2009 až 2012 mají nejvyšší podíl samozřejmě Praha a Brno, které ve svém obvodu nemají žádnou další obec. V roce 2012 se dostalo Brno dokonce na první pozici před Prahu. Na dalších místech se už další obvody střídají, je to proto, že výstavba bytových domů má obvykle v jednotlivých obvodech jednorázový charakter. V celkovém období 1997–2012 měl další nejvyšší podíl obvod Lysá nad Labem, kde zásluhou přestavby bývalých vojenských objektů v Milovicích na byty bylo v celém období dokončeno mimo rodinné domy téměř tři čtvrtiny bytů. Na předních místech jsou rovněž dva obvody v Plzeňském kraji (Stříbro, Stod) a také Tanvald na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš.

Během posledních čtyřech let se na třetím a dalším místě objevují střídavě různé obvody. Je to tím, že výstavba bytů mimo rodinné domy má většinou jednorázový charakter (zahájení a ukončení developerského projektu), takže vytváří výkyvy mezi jednotlivými lety a nevytváří dlouhodobější trendy. Soubor obvodů s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy (neboli nejvyšším podílem bytů v rodinných domech) v letech 1997–2012 pochází zejména ze středních Čech a ze severní Moravy. Mezi tyto dva regiony se vklínil pouze Pacov a Žďár nad Sázavou na Vysočině. Nejnižší zastoupení bytů mimo rodinné domy vykazaly správní obvody Neratovice a Kravaře, kde jejich podíl nepřesáhl deset procent. Jsou to suburbanizované obvody s výstavbou převážně rodinných domů. Ve 22 obvodech v roce 2009, ve 29 obvodech v roce 2010, ve 25 obvodech v roce 2011 a v 19 obvodech v roce 2012, se stavěly pouze rodinné domy.

Doplňující hodnocení ze zabývá otázkou, ve kterých územích se výstavba rodinných a bytových domů soustřeďuje především do větších měst a kde je naopak více rozptýlena do většího počtu venkovských obcí. Pro základní představu o tom, kam směřuje v jednotlivých obvodech a regionech v posledních letech bytová výstavba nejvíce, stačí členění na čtyři základní velikostní skupiny obcí: s méně než 2 tis. obyvateli, se 2–5 tis. obyvateli, s 5–10 tis. obyvateli a s 10 tis. a více obyvateli. Mezi obvody s nejvyššími a nejnižšími podíly velikostních skupin obcí na počtu bytů dokončených v rodinných, popř. v bytových domech přitom nejsou započítány obvody Praha a Brno kvůli svému městskému charakteru a dále správní obvody, které v dané skupině nemají zastoupení. (Tab. 37)

Tab. 37 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšším a nejnižším podílem velikostních skupin obcí z úhrnu bytů dokončených v rodinných domech^{1),2)} v období 1997–2012

Podíl velikostních skupin obcí na celkovém počtu bytů dokončených v rodinných domech v období 1997–2012							
Do 2 000 obyvatel		2 000–4 999 obyvatel		5 000–9 999 obyvatel		10 000 a více obyvatel	
Vimperk	89,8	Králíky	77,4	Odry	75,1	Hlavní město Praha	100,0
Dobříš	85,0	Horšovský Týn	61,9	Bohumín	70,2	Brno	100,0
Tišnov	84,0	Trhové Sviny	60,2	Nová Paka	61,1	Český Těšín	80,2
Český Brod	82,8	Litvínov	58,6	Vodňany	60,3	Varnsdorf	73,6
Slavkov u Brna	79,8	Nýřany	53,7	Blatná	55,1	Most	73,0
Konice	78,5	Šumperk	53,6	Soběslav	52,2	Kadaň	70,0
Jilemnice	76,5	Pohořelice	53,0	Týn nad Vltavou	51,6	Plzeň	68,7
Kralupy nad Vltavou	76,4	Pacov	52,6	Nové Město nad Metují	50,8	Česká Třebová	68,0
Náměšř nad Oslavou	76,0	Kravaře	52,1	Orlová	50,1	Ostrava	63,5
Bruntál	75,3	Hodonín	51,1	Bílovec	49,9	Aš	62,4
Průměr ČR	45,8	Průměr ČR	17,8	Průměr ČR	9,4	Průměr ČR	27,0
Břeclav	20,4	Klatovy	3,7	Klatovy	7,4	Boskovice	12,8
Plzeň	19,9	Ostrov	3,3	Karlovy Vary	7,1	Hodonín	12,2
Český Těšín	19,8	Bruntál	3,1	Benešov	7,0	Domažlice	11,5
Hodonín	18,8	Kostelec nad Orlicí	2,8	Nýřany	6,4	Mladá Boleslav	10,7
Litvínov	18,0	Kuřim	2,7	Brandýs nad Labem -Stará Boleslav	5,9	Brandýs nad Labem -Stará Boleslav	10,7
Rumburk	16,4	Opava	2,3	Trutnov	4,4	Rakovník	10,4
Kravaře	13,2	Šternberk	2,2	Šlapanice	4,3	Kyjov	10,4
Ostrava	11,0	Děčín	1,3	Chrudim	4,0	Benešov	9,5
Orlová	6,5	Most	0,6	Přerov	3,3	Český Krumlov	9,2
Karviná	2,9	Kadaň	0,2	Kladno	2,8	Mariánské Lázně	8,4

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, které nemají v příslušné velikostní skupině zastoupení.

Ve venkovských obcích s méně než 2 tis. obyvateli bylo v průměru let 1997–2012 realizováno 46,0 % úhrnu bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb). V uvedených 10 správních obvodech byly přítomny nejmenší velikostní kategorie směrovány více než tři čtvrtiny těchto bytů. V souboru správních obvodů s nejvyšším podílem nejmenších obcí nacházíme především obvody v oblastech silně orientovaných na individuální rodinné bydlení, ať již se jedná o suburbanizované území v širším zázemí hlavního města Prahy, které představují obvody Dobříš, Český Brod a Kralupy nad Vltavou, nebo Brna (obvody Tišnov a Slavkov u Brna), nebo naopak obvody ryze venkovské (Vimperk a Konice). Nejméně jsou nejmenší obce zastoupeny ve výstavbě rodinných domů v oblastech s výraznou dominancí bytových domů v bytovém fondu, tedy v severních a severozápadních Čechách a na Ostravsku, ale i v dalších obvodech (Hodonín, Plzeň a Břeclav). Velkou roli zde samozřejmě hraje i velikostní složení obcí v daném obvodu a míra administrativního slučování z minulosti, kdy záleží na tom, zda venkovská sídla tvoří samostatnou obec nebo jsou administrativně sloučena do blízkého města.

Rozložení správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílů obcí s 2–10 tis. obyvateli je územně podstatně rovnoměrnější. Jedná se většinou o venkovské obvody. Nejvyšší podíl obcí s 2–5 tis. obyvateli (přes 60 %) má obvod Králíky (s podílem 78,9 %) a Horšovský Týn (63,0 %). Ve velikostní kategorii 5–10 tis. obyvatel mají více než 60%ní zastoupení obvody Odry (75,9 %), Orlová, Lysá nad Labem, Vodňany, Nová Paka, Vodňany a Blatná. Minimální zastoupení obcí s 2–5 tis. obyvateli ve výstavbě rodinných domů mají především obvody v severních Čechách a na severní Moravě, obce s 5–10 tis. obyvateli jsou málo zastoupeny hlavně ve středních Čechách, zde je však rozložení obvodů s nejnižšími hodnotami územně rovnoměrnější.

Ve správních obvodech s nízkou tradicí individuální výstavby, tedy v severních a v severozápadních Čechách a na Ostravsku, se výstavba rodinných domů soustředila nejvíce do obcí s 10 tisíci a více obyvateli. Více než čtyřpětinovým podílem se na výstavbě rodinných domů podílela tato města ve správním obvodu Český Těšín, cca třičtvrtinový podíl byl dosažen v obvodech Most a Varnsdorf. Naopak na výstavbu rodinných domů se v malé míře zaměřují větší města obvodů

ležících především ve středních Čechách a také některé obvody jižní Moravy. Méně než desetina bytů byla dokončena v desetitisícových městech obvodů Mariánské Lázně, Český Krumlov a Benešov.

Tab. 38 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšším a nejnižším podílem velikostních skupin obcí z úhrnu bytů dokončených v bytových domech^{1),2)} v období 1997–2012

Podíl velikostních skupin obcí na celkovém počtu bytů dokončených v bytových domech v období 1997-2012							
Do 2 000 obyvatel		2 000–4 999 obyvatel		5 000–9 999 obyvatel		10 000 a více obyvatel	
Pacov	100,0	Blovice	100,0	Vodňany	100,0	Hlavní město Praha	100,0
Konice	83,3	Králíky	100,0	Týn nad Vltavou	100,0	Brno	100,0
Bílina	82,1	Vizovice	100,0	Soběslav	100,0	Český Těšín	100,0
Lovosice	73,6	Židlochovice	99,2	Blatná	100,0	Bohumín	100,0
Tanvald	70,5	Nepomuk	97,7	Nové Město nad Metují	100,0	Valašské Meziříčí	98,6
Vimperk	68,4	Votice	93,9	Světlá nad Sázavou	100,0	Turnov	98,5
Vrchlabí	63,9	Frydlant nad Ostravicí	90,7	Mohelnice	100,0	Ostrava	98,5
Dobruška	61,3	Trhové Sviny	83,3	Bystřice pod Hostýnem	100,0	Frenštát pod Radhoštěm	98,1
Český Krumlov	61,0	Náměšř nad Oslavou	77,0	Luhačovice	100,0	Zlín	97,3
Sedlčany	59,8	Frydlant	76,0	Bučovice	98,6	Holešov	97,0
Průměr ČR	7,0	Průměr ČR	8,4	Průměr ČR	8,3	Průměr ČR	76,4
23 správních obvodů ORP	0,0	16 správních obvodů ORP	0,0	Jihlava	3,8	Klatovy	33,6
				Třinec	3,3	Vrchlabí	28,9
				Kopřivnice	3,2	Litoměřice	28,8
				Opava	3,1	Trutnov	27,5
				Karlovy Vary	2,3	Jeseník	23,7
				Frydlant	1,0	Český Krumlov	20,9
				Ostrava	0,0	Rumburk	19,6
				Bohumín	0,0	Bílina	17,9
				Jablunkov	0,0	Říčany	17,1
				Karviná	0,0	Veselí nad Moravou	10,8

¹⁾ Včetně nástaveb a přístaveb.

²⁾ Bez správních obvodů, které nemají v příslušné velikostní skupině zastoupení, a bez správních obvodů Praha a Brno.

Výstavba bytových domů napovídá o zcela jiném vertikálním rozložení, které je stále většinou vázáno na městské osídlení, jak ukazuje tabulka 38. Tři ze čtyř bytů dokončených v období 1997–2012 v bytových domech (včetně nástaveb a přístaveb) byly soustředěny do měst s 10 tis. a více obyvateli. Ve třech správních obvodech (Aš, Český Těšín a Bohumín) byly nové bytové domy stavěny dokonce výhradně v desetitisícových městech, která představovala pouze sídla správních obvodů. Koncentrace bytů v bytových domech do velkých měst je nejčastějším jevem na Ostravsku, ostatní obvody jsou územně rozptýleny. Na druhé straně existují čtyři správní obvody s méně než pětiovým podílem největší velikostní skupiny (Veselí nad Moravou, Říčany, Bílina a Rumburk). Správní obvody s nejnižším podílem desetitisícových měst ve výstavbě bytových domů jsou územně dosti rozptýleny. Opět to velmi silně závisí na velikostní struktuře obcí v jednotlivých správních obvodech ORP.

V obcích ostatních tří velikostních kategorií byla v úhrnu let 1997–2012 postavena vždy méně než desetina bytů v bytových domech (včetně nástaveb a přístaveb). V řadě obvodů některá z těchto velikostních skupin zcela absentovala. Na druhé straně však v některých obvodech měly větší venkovské obce nebo malá města ve výstavbě bytů v bytových domech svůj nezastupitelný význam. Veškeré tyto byty dokončené ve sledovaném šestnáctiletém období směřovaly do obcí s 2–5 tis. obyvateli ve správních obvodech Blovice, Králíky a Vizovice, a do měst s 5–10 tis. obyvateli v obvodech Blatná, Soběslav, Týn nad Vltavou, Vodňany, Nové Město nad Metují, Mohelnice, Světlá nad Sázavou, Luhačovice a Bystřice pod Hostýnem. Jedná se vesměs o obvody, kde nemají města s 10 tis. a více obyvateli žádné zastoupení. Ve správním obvodě Pacov probíhal tento druh výstavby dokonce výhradně v nejmenších obcích s méně než 2 tis. obyvateli. Více než dvě třetiny bytů byly dále postaveny v bytových domech v období 1997–2012 v nejmenší velikostní skupině v obvodech Konice, Bílina, Lovosice, Vrchlabí, Tanvald, Vimperk a Český Krumlov.

Uvedené hodnocení je samozřejmě velmi silně závislé na velikostní struktuře obcí v jednotlivých správních obvodech.

Struktura bytové výstavby podle druhu budovy a velikostních skupin obcí

Různost struktury bytové výstavby podle velikostních skupin obcí vyplývá již ze samotné podstaty venkovské a městské zástavby. V městských kategoriích vyvolává větší potřeba bytů a zejména menší rozsah disponibilních ploch ve vhodných lokalitách silnější tlaky na výstavbu bytů v bytových domech, zatímco charakteru venkovských obcí odpovídá nízkopodlažní individuální zástavba. Odlišnosti struktury bytové výstavby v období 1997–2012 podle sedmi statisticky sledovaných druhů budov mezi jednotlivými velikostními skupinami obcí zachycuje tabulka 39.

Složení dokončených bytů podle druhu budov v obcích různé velikosti ukazuje, že s růstem velikosti obce klesá podíl bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb), přičemž až do hranice 5 tis. obyvatel měly rodinné domy mezi dokončenými byty postavenými v letech 1997–2012 nadpoloviční převahu.

U bytových domů (včetně nástaveb a přístaveb) roste jejich zastoupení mezi dokončenými byty s růstem velikosti obce velmi výrazně, až ve velkoměstech činí podíl bytů dokončených v bytových domech 73,9 %. Jejich převaha ve městech se 100 tis. a více obyvateli je tak výrazná, že na republikovém úhrnu bytů dokončených v bytových domech je nejvyšší velikostní skupina obcí zastoupena nadpolovičním podílem.

Ostatní druhy staveb jsou mezi dokončenými byty zastoupeny podstatně méně a ani jednotlivé velikostní kategorie obcí dlouhodobě výrazně nepřevyšují celostátní průměr. Domovy-penziony a domovy pro seniory se v letech 1997–2012 nejvíce uplatňují v bytové výstavbě obcí s 2–10 tis. obyvateli. To je odrazem toho, že pro starší občany je více výhodné bydlení v klidnějším prostředí, kde však zároveň mají zabezpečeny všechny základní služby. Tento druh budovy je pro svůj charakter (méně budov s více byty) jediný, který není každoročně realizován ve všech velikostních skupinách obcí.

Výstavba bytů v nebytových budovách je v absolutních objemech z hlediska velikostního rozrůznění rozložena relativně rovnoměrně, nejmenší podíl vykazuje tento druh výstavby v největších městech. Význam stavebních úprav nebytových prostor v bytové výstavbě je ovšem největší ve městech s 10–20 tis. obyvateli, kde jsou zastoupeny mezi dokončenými byty v úhrnu posledních 16 let téměř desetinou (v roce 2012 největší podíl mají města s 5–10 tis. obyvateli). Meziroční vývoj výstavby v těchto dvou druzích staveb v jednotlivých velikostních skupinách obcí je často poznamenán nízkými počty dokončených bytů, proto i indexy mezi roky 2011 a 2012 v jednotlivých velikostních skupinách vykazují značný rozptyl.

Tab. 39 Struktura bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu budovy a podle velikostních skupin obcí¹⁾

Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)	Dokončené byty									
	celkem	v tom:						domovy- penziony	nebytové budovy	stavební úpravy nebyt. prostor
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby						
				v rodin. domech	v byt. domech					
Absolutně v období 1997–2012										
Do 500	35 367	27 030	688	4 095	479	243	1076	1 756		
500– 999	47 843	36 030	2 386	4 804	977	939	1010	1 697		
1 000– 1 999	56 829	38 485	6 378	5 147	1 351	1 759	1 235	2 474		
2 000– 4 999	66 733	39 027	12 056	5 888	2 561	2 968	1 410	2 823		
5 000– 9 999	43 214	19 691	11 820	3 957	2 626	2 089	1 178	1 853		
10 000–19 999	37 075	13 989	11 232	2 556	2 970	943	1 408	3 977		
20 000–49 999	33 895	12 662	11 534	2 368	2 877	735	1 185	2 534		
50 000–99 999	33 814	11 104	15 714	1 700	2 803	638	797	1058		
100 000 a více	116 895	20 651	73 382	2 977	13 002	1 181	1 732	3 970		
Celkem	471 665	218 669	145 190	33 492	29 646	11 495	11 031	22 142		
Absolutně v roce 2012										
Do 500	3 147	2 718	78	164	38	9	57	83		
500– 999	3 862	3 338	168	175	37	29	36	79		
1 000– 1 999	3 997	3 236	214	175	35	95	50	192		
2 000– 4 999	4 044	2 848	463	203	100	96	68	266		
5 000– 9 999	2 095	1 394	208	153	93	19	61	167		
10 000–19 999	1 908	1 010	487	74	107		86	144		
20 000–49 999	1 977	975	555	70	173	37	68	99		
50 000–99 999	1 932	879	588	71	182	9	58	145		
100 000 a více	6 505	1 044	4 334	109	667	60	97	194		
Celkem	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369		

¹⁾ V letech 1997 a 1998 bez bytů v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Tab. 39 Struktura bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu budovy a podle velikostních skupin obcí¹⁾

Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)	Dokončené byty							
	celkem	v tom:						
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penziony	nebytové budovy	stavební úpravy nebyt. prostor
				v rodin. domech	v byt. domech			
V % v období 1997–2012								
Do 500	100,0	76,4	1,9	11,6	1,4	0,7	3,0	5,0
500– 999	100,0	75,3	5,0	10,0	2,0	2,0	2,1	3,5
1 000– 1 999	100,0	67,7	11,2	9,1	2,4	3,1	2,2	4,4
2 000– 4 999	100,0	58,5	18,1	8,8	3,8	4,4	2,1	4,2
5 000– 9 999	100,0	45,6	27,4	9,2	6,1	4,8	2,7	4,3
10 000–19 999	100,0	37,7	30,3	6,9	8,0	2,5	3,8	10,7
20 000–49 999	100,0	37,4	34,0	7,0	8,5	2,2	3,5	7,5
50 000–99 999	100,0	32,8	46,5	5,0	8,3	1,9	2,4	3,1
100 000 a více	100,0	17,7	62,8	2,5	11,1	1,0	1,5	3,4
Celkem	100,0	46,4	30,8	7,1	6,3	2,4	2,3	4,7
V % v roce 2012								
Do 500	100,0	86,4	2,5	5,2	1,2	0,3	1,8	2,6
500– 999	100,0	86,4	4,4	4,5	1,0	0,8	0,9	2,0
1 000– 1 999	100,0	81,0	5,4	4,4	0,9	2,4	1,3	4,8
2 000– 4 999	100,0	70,4	11,4	5,0	2,5	2,4	1,7	6,6
5 000– 9 999	100,0	66,5	9,9	7,3	4,4	0,9	2,9	8,0
10 000–19 999	100,0	52,9	25,5	3,9	5,6	0,0	4,5	7,5
20 000–49 999	100,0	49,3	28,1	3,5	8,8	1,9	3,4	5,0
50 000–99 999	100,0	45,5	30,4	3,7	9,4	0,5	3,0	7,5
100 000 a více	100,0	16,0	66,6	1,7	10,3	0,9	1,5	3,0
Celkem	100,0	59,2	24,1	4,1	4,9	1,2	2,0	4,6
Index vývoje počtu dokončených bytů 2012/2011								
Do 500	108,0	107,3	147,2	101,9	108,6	112,5	135,7	98,8
500– 999	102,8	104,2	134,4	94,6	100,0	82,9	73,5	63,7
1 000– 1 999	98,0	96,7	85,3	87,9	34,3	452,4	102,0	176,1
2 000– 4 999	99,3	97,0	82,4	99,5	90,1	.	90,7	142,2
5 000– 9 999	86,2	99,7	39,8	101,3	132,9	59,4	59,2	109,2
10 000–19 999	96,6	91,2	134,2	85,1	53,5	.	87,8	130,9
20 000–49 999	106,1	103,7	128,5	76,9	103,6	.	154,5	52,1
50 000–99 999	99,5	106,3	77,7	124,6	116,7	69,2	59,2	439,4
100 000 a více	116,2	95,3	126,7	100,0	95,1	117,6	161,7	123,6
Celkem	102,9	100,3	109,4	96,0	90,7	208,2	94,0	119,4

¹⁾ V letech 1997 a 1998 bez bytů v domech pro seniory a v domech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Struktura bytové výstavby ve vybraných městech a obcích

V obcích, jejichž soubor je předmětem této kapitoly (tedy všechny obce s 5 tis. a více obyvateli a dále 14 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností, která k 31. 12. 2012 hranice 5 tis. obyvatel nedosáhla), se předpokládá, že by se měly spíše stavět byty v bytových domech, vzhledem k převážně městskému charakteru zástavby. Výrazný celostátní nárůst podílu rodinných domů v bytové výstavbě po roce 1990 se ovšem pochopitelně dotkl i struktury bytové výstavby ve všech městských velikostních kategoriích, ovšem ve sledovaném období, charakteristickým postupným ožíváním bytové výstavby, se začal podíl bytů stavěných zejména v bytových domech opět zvyšovat. Ve městech s 10 tisíci a více obyvateli činil v uplynulém šestnáctiletém období podíl bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástavby a přístavby) jen 30,6 %, avšak ve vybraných městech a obcích s méně než 10 tis. obyvateli se rodinné domy podílely na úhrnné bytové výstavbě již více než polovinou (52,4 %).

Jak se v průběhu let 1997–2012 měnilo četnostní rozložení podílu bytů mimo rodinné domy ve dvou velikostních kategoriích, ukazují tabulky 40 a 41.

Tab. 40 Četnost měst s 10 000 a více obyvateli podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997–2012 a v průměru let 1997–2012 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet měst																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
	Absolutně																
Méně než 5,0	47	37	28	26	35	27	28	29	23	38	24	27	29	31	37	30	0
5,0–9,9	4	5	3	7	11	9	8	6	6	7	9	10	10	10	8	8	3
10,0–19,9	8	12	7	9	13	11	12	14	11	10	15	16	15	15	17	19	2
20,0–39,9	8	11	21	24	8	26	22	15	18	15	23	20	13	18	19	20	23
40,0–59,9	21	25	25	25	25	22	22	20	28	18	14	23	22	22	26	25	55
60,0–79,9	20	24	30	25	28	25	23	34	24	24	28	25	25	25	12	20	42
80,0 a více	23	17	17	15	11	11	16	13	21	19	18	10	17	10	12	9	6
Celkem	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
	V %																
Méně než 5,0	35,9	28,2	21,4	19,8	26,7	20,6	21,4	22,1	17,6	29,0	18,3	20,6	22,1	23,7	28,2	22,9	0,0
5,0–9,9	3,1	3,8	2,3	5,3	8,4	6,9	6,1	4,6	4,6	5,3	6,9	7,6	7,6	7,6	6,1	6,1	2,3
10,0–19,9	6,1	9,2	5,3	6,9	9,9	8,4	9,2	10,7	8,4	7,6	11,5	12,2	11,5	11,5	13,0	14,5	1,5
20,0–39,9	6,1	8,4	16,0	18,3	6,1	19,8	16,8	11,5	13,7	11,5	17,6	15,3	9,9	13,7	14,5	15,3	17,6
40,0–59,9	16,0	19,1	19,1	19,1	19,1	16,8	16,8	15,3	21,4	13,7	10,7	17,6	16,8	16,8	19,8	19,1	42,0
60,0–79,9	15,3	18,3	22,9	19,1	21,4	19,1	17,6	26,0	18,3	18,3	21,4	19,1	19,1	19,1	9,2	15,3	32,1
80,0 a více	17,6	13,0	13,0	11,5	8,4	8,4	12,2	9,9	16,0	14,5	13,7	7,6	13,0	7,6	9,2	6,9	4,6
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 41 Četnost vybraných měst s obcí do 10 000 obyvatel¹⁾ podle podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v letech 1997–2012 a v průměru let 1997–2012 (v %)

Interval podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů (v %)	Počet vybraných měst a obcí do 10 tis. obyvatel																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
	Absolutně																
Méně než 5,0	92	100	62	49	63	72	60	59	67	82	72	71	78	85	76	78	5
5,0–9,9	0	2	6	7	9	6	5	9	6	7	8	7	10	11	7	12	5
10,0–19,9	3	1	8	21	12	15	12	10	13	17	13	13	13	15	13	13	8
20,0–39,9	12	10	18	16	13	15	14	25	21	11	21	24	16	19	18	16	37
40,0–59,9	12	11	12	18	16	16	17	13	15	8	9	13	13	7	15	16	67
60,0–79,9	10	16	25	20	16	21	21	16	18	16	21	19	16	13	14	17	31
80,0 a více	25	14	23	23	25	9	25	22	14	13	10	7	8	4	11	2	1
Celkem	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	V %																
Méně než 5,0	59,7	64,9	40,3	31,8	40,9	46,8	39,0	38,3	43,5	53,2	46,8	46,1	50,6	55,2	49,4	50,6	3,2
5,0–9,9	0,0	1,3	3,9	4,5	5,8	3,9	3,2	5,8	3,9	4,5	5,2	4,5	6,5	7,1	4,5	7,8	3,2
10,0–19,9	1,9	0,6	5,2	13,6	7,8	9,7	7,8	6,5	8,4	11,0	8,4	8,4	8,4	9,7	8,4	8,4	5,2
20,0–39,9	7,8	6,5	11,7	10,4	8,4	9,7	9,1	16,2	13,6	7,1	13,6	15,6	10,4	12,3	11,7	10,4	24,0
40,0–59,9	7,8	7,1	7,8	11,7	10,4	10,4	11,0	8,4	9,7	5,2	5,8	8,4	8,4	4,5	9,7	10,4	43,5
60,0–79,9	6,5	10,4	16,2	13,0	10,4	13,6	13,6	10,4	11,7	10,4	13,6	12,3	10,4	8,4	9,1	11,0	20,1
80,0 a více	16,2	9,1	14,9	14,9	16,2	5,8	16,2	14,3	9,1	8,4	6,5	4,5	5,2	2,6	7,1	1,3	0,6
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Vybraná města a obce zahrnují všechna města a obce s 5 000–9 999 obyvateli a dále 14 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 000 obyvateli.

Četnost obcí v jednotlivých intervalech byla po celé sledované období dosti rozkolísaná. Jestliže v roce 1997 bylo v 23 městech s 10 tis. a více obyvateli a v 25 městech a obcích s méně než 10 tis. obyvateli dokončeno mimo rodinné domy více než 80 % bytů, o pět let později byla tak zřetelná převaha bytů v bytové výstavbě patrná již jen v 11 desetitisícových

městech a v 9 městech střední a menší velikosti. V dalších letech u desetitisícových měst jejich počet v nejvyšším intervalu střídavě rostl a klesal, v posledním roce 2012 se snížil na pouhých 9 měst. U měst menší velikosti se po zvýšení četnosti nejvyššího intervalu v letech 2003 a 2004 začal počet obcí s 80% a vyšším podílem bytů mimo rodinné domy opět snižovat, až se po mírném vzestupu v r. 2009 znovu dramaticky snížil v roce 2010 na čtyři obce a v roce 2012 pouze na dvě (přičemž v roce 2011 bylo těchto měst 11). Také druhý krajní interval se u obou skupin měst vyvíjel značně rozkolísaně, bez nějaké převažující tendence. V průměru za celé šestnáctiletí leží nejčtenější interval u obou skupin měst mezi 40 a 60 % bytů dokončených mimo rodinné domy.

Seznam měst s nejvyššími a nejnižšími hodnotami podílového ukazatele v průměru let 1997–2012 je uveden v tabulce 42.

Tab. 42 Města s 10 000 a více obyvateli s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012 (v %)

Podíl dokončených bytů mimo rodinné domy v % v období, roce									
1997–2012		2009		2010		2011		2012	
Mariánské Lázně	91,7	Bílina	100,0	Kyjov	96,4	Bruntál	94,1	Mariánské Lázně	96,6
Bruntál	89,5	Praha	92,1	Praha	88,5	Bílina	90,9	Vrchlabí	90,2
Milovice	88,0	Vyškov	87,3	Bruntál	87,5	Český Krumlov	90,3	Sokolov	88,2
Otrokovice	85,3	Domažlice	87,0	Vysoké Mýto	86,4	Strakonice	87,1	Brno	87,6
Praha	84,3	Uherské Hradiště	87,0	Hradec Králové	85,2	Kladno	86,3	Praha	87,2
Brno	80,7	Poděbrady	86,8	Karlovy Vary	84,8	Klášterec nad Ohří	85,2	Sušice	85,5
Mladá Boleslav	78,4	Písek	86,6	Uničov	84,7	Čelákovice	85,0	Bohumín	81,0
Benešov	77,7	Hlučín	86,1	Strakonice	82,1	Mariánské Lázně	84,8	Teplice	80,3
Kolín	76,7	Litvínov	85,7	Beroun	82,1	Praha	83,4	Chrudim	80,2
Poděbrady	73,8	Benešov	85,5	Brno	81,5	Brno	82,9	České Budějovice	78,1
Průměr měst s 10. tis a více obyvateli	69,3	Průměr měst s 10. tis a více obyvateli	73,9	Průměr měst s 10. tis a více obyvateli	70,9	Průměr měst s 10. tis a více obyvateli	62,1	Průměr měst s 10. tis a více obyvateli	65,7
Třinec	26,3	26 měst	0,0	27 měst	0,0	35 měst	0,0	27 měst	0,0
Haviřov	26,0								
Jirkov	25,5								
Rumburk	24,9								
Nový Jičín	24,9								
Vlašim	14,4								
Říčany	13,1								
Kopřivnice	9,1								
Neratovice	8,1								
Veselí nad Moravou	6,3								

Při pohledu na soubor desetitisícových měst s nejvyššími podíly bytů mimo rodinné domy z úhrnu bytů dokončených v období 1997–2012 je patrné, že v něm kromě Prahy a Brna, kde je tradičně vysoký podíl bytů v bytových domech, chybějí města s 50 tis. a více obyvateli, ve kterých je možné předpokládat, že potřeba nových bytů, včetně dostupných nájemních a startovacích bytů, by měla být uspokojována nejvíce výstavbou bytů v bytových domech. Z geografického hlediska nalézáme jejich největší koncentraci ve středních Čechách, kde měl tento druh výstavby velkou váhu v Milovicích, Mladé Boleslavi, v Benešově, v Kolíně a v Poděbradech. Zbývající města (Mariánské Lázně, Bruntál, Otrokovice) jsou územně rozptýlena. V posledních čtyřech letech se mezi městy s nejvyšším podílem bytů mimo rodinné domy objevují již zmiňovaná největší města Praha a Brno, ale také další tři krajská města Karlovy Vary, Hradec Králové a České Budějovice. V posledním sledovaném roce se zde vyskytla i města jako Sokolov, Teplice nebo např. Vrchlabí, tvořící nástupní centrum do Krkonoš.

Města s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě za období 1997–2012 se vyskytují především na Ostravsku, kde bytová výstavba právě v důsledku zaostávající výstavby bytů v bytových domech v posledních letech silně pokulhávala, ve středních Čechách (významná výstavba lokalit rodinných domů), přičemž nejmenší podíl byl ve městě Veselí nad Moravou. V posledních letech roste počet měst, v nichž se stavěly pouze rodinné domy – v roce 2009 jich bylo 26, v roce 2010 to bylo 27 měst a v roce 2011 35 měst a v roce 2012 počet klesl opět na 27.

Tab. 43 Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel¹⁾ s nejvyššími a nejnižšími ukazateli podílu bytů mimo rodinné domy z úhrnu dokončených bytů v ročním průměru období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012 (v %)

Podíl dokončených bytů mimo rodinné domy v % v období, roce:									
1997–2012		2009		2010		2011		2012	
Úpice	82,0	Týniště nad Orlicí	94,3	Ledeč n. Sázavou	100,0	Chropyně	100,0	Duchcov	95,5
Nepomuk	79,7	Tišnov	93,4	Hulín	92,9	Šluknov	92,3	Mimoň	83,3
Stod	79,0	Hustopeče	92,6	Horní Slavkov	83,9	Hostivice	90,2	Choceň	77,8
Stříbro	77,6	Chropyně	90,9	Františkovy Lázně	80,0	Náměšť n.Osl.	88,9	Rousínov	77,8
Tišnov	75,5	Milovice	90,0	Nýrsko	77,8	Mimoň	87,5	Slavkov u Brna	76,5
Stochov	71,0	Slavkov u Brna	87,5	Nové Město n/Met.	76,3	Tišnov	83,3	Týnec n.Sázavou	75,6
Odolena Voda	68,8	Kraslice	81,8	Šlapanice	73,3	Benátky n.Jiz.u	82,0	Nepomuk	75,0
Štětí	68,5	Slavičín	81,5	Mikulov	70,1	Holice	81,6	Vízovice	72,7
Horáždovice	66,7	Šlapanice	80,0	Hořovice	69,0	Stod	80,0	Šlapanice	71,4
Rousínov	66,7	Králův Dvůr	78,0	Lysá nad Labem	67,7	Štětí	80,0	Staré Město	70,6
Průměr obcí¹⁾	45,8	Průměr obcí¹⁾	39,2	Průměr obcí¹⁾	29,2	Průměr obcí¹⁾	36,6	Průměr obcí¹⁾	26,8
Příbor	9,0	72 obcí	0,0	82 obcí	0,0	71 obcí	0,0	76 obcí	0,0
Dolní Lutyně	8,0								
Františkovy Lázně	8,0								
Konice	7,5								
Černošice	6,4								
Vratimov	4,8								
Odry	1,9								
Rychvald	1,8								
Petrovice u Karviné	0,0								
Šenov	0,0								

¹⁾ Vybraná města a obce do 10 000 obyvatel tvoří všechna města a obce s 5 000-9 999 obyvateli a dále 14 sídel správních obvodů obcí s rozšířenou působností s méně než 5 tis. obyvateli.

Z tabulky 43 je zřejmé, že mezi obcemi s méně než 10 tis. obyvateli se nejvýrazněji uplatňují byty mimo rodinné domy v bytové výstavbě na Plzeňsku, kde se nacházejí hned tři malá města s nejvyššími podílovými ukazateli v letech 1997 až 2012 (Nepomuk, Stod a Stříbro), ve středních Čechách, kde byly byty mimo rodinné domy zastoupeny v bytové výstavbě, Stochov a v Odolné Vodě a nejvíce pak v Úpici, která leží nedaleko Turnova. V posledních letech je rozložení měst s nejvyššími hodnotami poměrně pestré, je to dáno jednorázovým charakterem výstavby souborů bytových domů.

V souboru obcí s nejnižším podílem bytů mimo rodinné domy v bytové výstavbě let 1997–2012 byla zastoupena Morava v 8 případech (Šenov, Petrovice u Karviné, Odry, Rychvald, Vratimov, Konice, Příbor a Dolní Lutyně). Kromě Oder a Konice se jedná většinou o obce na Ostravsku, zaostávajícím ve výstavbě bytů v bytových domech. V Černošicích dochází po roce 1995 k mohutnému rozvoji výstavby rodinných domů pro obyvatelstvo, které dává přednost bydlení mimo Prahu a do Prahy většinou dojíždí. Kromě toho po zrušení okresních úřadů se od 1. 1. 2003 město stalo obcí s rozšířenou působností, do jejíhož obvodu patří celý okres Praha-západ. Černošice se tak zařadily mezi města s nejintenzivnější bytovou výstavbou v posledních letech, charakter zástavby rodinnými domy si však ponechalo. Ve Františkově Lázních se však málo bytů stavěných v bytových domech promítlo i do celkově nízkého objemu dokončovaných bytů. V Petrovicích u Karviné a v Šenově se za celých 16 let nepostavil ani jeden byt mimo rodinné domy. V posledních letech rovněž stoupá počet obcí, v nichž nebyl postaven žádný byt mimo rodinných domů, v roce 2009 bylo takových obcí 72 obcí, v roce 2010 dokonce 82 obcí, v roce 2011 to bylo 71 obcí a v roce 2012 tento počet vzrostl na 76 obcí z této skupiny.

Struktura bytové výstavby ve městech s 50 000 a více obyvateli

U měst s 50 tis. a více obyvateli by bylo možné předpokládat vyšší podíly bytů v bytových domech. Tabulka 44 však ukazuje, že tomu tak vždy není.

Celostátní průměr podílu bytů mimo rodinné domy (včetně nástaveb a přístaveb) z úhrnu bytů dokončených v období 1997-2012 (46,6 %) převýšilo pouze 14 z celkového počtu 21 padesátitisícových měst, z toho ovšem 12 krajských měst (s výjimkou Ostravy). Nejvyšší podíly měla samozřejmě Praha (84,4 %) a Brno (80,7 %), na dalších místech byla Olomouc a České Budějovice (přes 70 %). Nejmenší podíl měl Havířov (26,0 %), následovaly Frýdek-Místek, Most a Opava (méně než 40 %).

V Mostě a v Havířově nebyl podle údajů ČSÚ v posledních 16 letech dokončen ani jeden byt v novém bytovém domě. V Mostě byl nedostatek bytů z nové výstavby alespoň zčásti kompenzován výstavbou 210 bytů v nástavbách a přístavbách ke starším bytovým domům, které jsou tak zastoupeny v bytové výstavbě v tomto severočeském městě mimořádně vysokými 36,3 % (z dalších měst – kromě Chomutova a Havířova – bylo v uplynulém šestnáctiletí dokončeno více bytů v nástavbách a přístavbách k bytovým domům než v novostavbách bytových domů již jen v Karviné a v Opavě).

Tab. 44 Struktura bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu budovy ve městech s 50 000 a více obyvateli¹⁾

Město	Počet dokončených bytů							
	celkem	v tom:						stavební úpravy nebyt. prostorů
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		domovy-penziony	nebytové budovy	
				v rodin. domech	v byt. domech			
Absolutně								
Praha	78 750	11 124	54 654	1 204	8 099	461	804	2 404
Kladno	1 230	342	500	90	85	5	153	55
České Budějovice	4 895	1 308	2 605	60	406	395	42	79
Plzeň	6 582	2 231	3 081	224	572	6	81	387
Karlovy Vary	1 994	572	1 207	48	123	0	15	29
Děčín	691	366	201	16	19	1	37	51
Most	607	379	0	3	210	0	7	8
Teplice	529	188	137	17	74	0	22	91
Ústí nad Labem	973	550	242	28	58	5	18	72
Liberec	5 052	1 816	2 930	45	74	2	52	133
Hradec Králové	4 306	1 226	2 239	205	356	60	164	56
Pardubice	3 865	1 155	2 088	194	163	13	57	195
Jihlava	3 660	950	1 882	322	340	0	20	146
Brno	20 893	3 001	11 095	1 023	3 977	494	596	707
Olomouc	5 122	1 132	3 013	278	511	44	94	50
Zlín	2 415	980	1 196	72	61	43	33	30
Frýdek-Místek	910	541	231	50	32	0	41	15
Karviná	460	261	38	61	82	0	3	15
Havířov	741	520	0	28	59	68	56	10
Opava	1 416	634	135	228	224	4	35	156
Ostrava	5 618	2 479	1 622	481	280	218	199	339
V %								
Praha	100,0	14,1	69,4	1,5	10,3	0,6	1,0	3,1
Kladno	100,0	27,8	40,7	7,3	6,9	0,4	12,4	4,5
České Budějovice	100,0	26,7	53,2	1,2	8,3	8,1	0,9	1,6
Plzeň	100,0	33,9	46,8	3,4	8,7	0,1	1,2	5,9
Karlovy Vary	100,0	28,7	60,5	2,4	6,2	0,0	0,8	1,5
Děčín	100,0	53,0	29,1	2,3	2,7	0,1	5,4	7,4
Most	100,0	62,4	0,0	0,5	34,6	0,0	1,2	1,3
Teplice	100,0	35,5	25,9	3,2	14,0	0,0	4,2	17,2
Ústí nad Labem	100,0	56,5	24,9	2,9	6,0	0,5	1,8	7,4
Liberec	100,0	35,9	58,0	0,9	1,5	0,0	1,0	2,6
Hradec Králové	100,0	28,5	52,0	4,8	8,3	1,4	3,8	1,3
Pardubice	100,0	29,9	54,0	5,0	4,2	0,3	1,5	5,0
Jihlava	100,0	26,0	51,4	8,8	9,3	0,0	0,5	4,0
Brno	100,0	14,4	53,1	4,9	19,0	2,4	2,9	3,4
Olomouc	100,0	22,1	58,8	5,4	10,0	0,9	1,8	1,0
Zlín	100,0	40,6	49,5	3,0	2,5	1,8	1,4	1,2
Frýdek-Místek	100,0	59,5	25,4	5,5	3,5	0,0	4,5	1,6
Karviná	100,0	56,7	8,3	13,3	17,8	0,0	0,7	3,3
Havířov	100,0	70,2	0,0	3,8	8,0	9,2	7,6	1,3
Opava	100,0	44,8	9,5	16,1	15,8	0,3	2,5	11,0
Ostrava	100,0	44,1	28,9	8,6	5,0	3,9	3,5	6,0

¹⁾ V letech 1997 a 1998 bez bytů v domech pro seniory a v domech-penzionech, bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

V podílu domovů-penzionů a domovů pro seniory jsou na prvních místech mezi padesátitisícovými městy Havířov (9,2 %) a České Budějovice (8,1 %), u ostatních měst je tento podíl nevýznamný. Podobně výrazně (12,4 %) se odlišuje od ostatních měst město Kladno v případě bytů v nebytových budovách. U stavebních úprav nebytových prostor má podobné postavení město Teplice (17,4 %) a částečně Opava (11,0 %), všechna ostatní města mají podíly velmi malé. Je však třeba mít na paměti, že u některých ze jmenovaných měst se jedná o podíly z velmi malého základu, např. u Teplic je to 529 dokončených bytů za 16 let, tj. 33 bytů ročně.



DALŠÍ CHARAKTERISTIKY BYTOVÉ VÝSTAVBY

Velikost stavebních pozemků a zastavěná plocha

V této podkapitole se při hodnocení vývoje v období 1997–2012 sleduje průměrná rozloha stavebních pozemků a zastavěnost pouze nových rodinných domů, protože u bytových domů má mnohem větší význam počet podlaží a zejména počet bytů na jeden bytový dům (bytovost), analyzovaná v dalších podkapitolách.

Až do roku 2005 se výměra stavebních pozemků nových rodinných domů víceméně plynule zvyšovala, a to od 888 m² v roce 1997 do 1 106 m² v roce 2005. Během osmi let se tak průměrná výměra zvýšila o 219 m², tedy téměř o čtvrtinu. Od té doby se většinou pohybuje kolem hodnoty 1 100 m², v roce 2012 dosáhla 1 086 m². Celkově lze hodnotit vývoj velikosti stavebních parcel v procesu ožívání bytové výstavby během šestnáctiletého období jako poměrně progresivní nárůst. (Tab. 45)

Tab. 45 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997–2012 podle krajů (v m²)

Kraj	Rok, období																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²																
Hl. m. Praha	688	691	660	773	678	651	647	696	759	712	635	654	757	616	680	776	685
Středočeský	965	1 074	1 012	1 083	1 131	1 026	1 073	997	1 000	993	954	958	1 018	936	863	912	982
Jihočeský	835	1 010	918	948	928	982	1 025	1 174	1 143	1 174	1 239	1 213	1 421	968	911	908	1 084
Plzeňský	1 129	891	885	777	962	1 105	1 109	1 112	1 110	1 081	1 005	1 134	1 066	1 059	1 185	1 255	1 066
Karlovarský	966	935	928	975	1 013	1 229	1 263	1 366	1 174	1 173	1 132	1 255	1 023	1 363	1 155	1 044	1 149
Ústecký	923	1 019	1 192	1 038	1 039	988	1 147	1 267	1 363	1 385	1 372	1 485	1 368	1 256	1 390	1 325	1 274
Liberecký	929	1 109	1 040	994	1 205	1 074	1 315	1 402	1 447	1 227	1 339	1 304	1 324	1 105	818	963	1 169
Královéhradecký	1 146	864	976	909	974	1 138	1 219	1 387	1 266	1 278	1 192	1 250	1 411	1 139	1 097	1 093	1 160
Pardubický	792	804	882	802	842	1 052	1 369	1 066	1 041	1 132	1 151	1 088	1 199	1 146	1 201	1 178	1 086
Vysočina	840	834	982	900	1 021	1 172	1 029	1 057	1 212	1 044	1 128	1 161	1 194	1 163	1 188	1 198	1 102
Jihomoravský	693	744	741	730	747	698	837	874	904	909	853	944	912	934	952	951	859
Olomoucký	863	843	766	806	882	910	880	1 009	1 026	978	1 080	1 080	1 033	1 117	1 074	1 135	990
Zlínský	789	801	778	763	799	919	1 064	1 171	1 139	1 093	1 251	1 239	1 246	1 176	1 226	1 295	1 068
Moravskoslezský	1 017	1 028	1 092	1 117	1 223	1 195	1 383	1 491	1 463	1 441	1 424	1 377	1 445	1 445	1 504	1 465	1 366
Česká republika	888	903	909	907	964	983	1 062	1 089	1 106	1 080	1 073	1 099	1 151	1 071	1 067	1 086	1 050
	Průměrná zastavěná plocha (v m ²)																
Hl. m. Praha	157,8	156,3	152,8	151,9	148,4	140,6	135,3	139,1	149,5	137,6	131,1	134,1	142,3	128,2	137,6	153,2	142,6
Středočeský	152,2	152,9	157,4	156,2	152,2	147,7	142,5	136,3	136,0	134,4	130,6	131,3	132,2	133,2	133,4	133,1	137,5
Jihočeský	143,2	137,2	150,9	144,5	145,1	145,2	140,4	144,7	145,9	143,4	141,3	138,8	146,3	145,9	147,2	149,0	144,3
Plzeňský	145,8	144,3	144,8	141,8	147,4	144,2	139,7	141,0	136,6	131,5	128,2	130,0	128,1	130,9	131,6	132,7	135,7
Karlovarský	135,7	137,2	141,7	150,4	162,1	147,9	139,6	138,2	136,1	141,5	129,3	132,9	130,1	132,7	137,8	129,5	137,0
Ústecký	147,9	153,1	152,7	155,4	145,3	142,4	141,7	146,3	143,9	136,3	137,8	138,8	136,1	135,7	138,5	135,5	140,9
Liberecký	139,4	142,1	143,2	140,6	138,0	129,5	141,7	133,4	134,4	121,9	122,0	122,2	116,3	126,6	130,1	121,9	129,0
Královéhradecký	140,5	143,5	147,2	148,0	148,1	149,4	143,8	146,0	140,0	134,7	134,3	133,3	134,5	137,0	134,5	133,1	139,1
Pardubický	148,8	146,7	155,6	147,1	130,6	144,3	142,4	139,3	132,7	141,3	131,1	128,7	132,1	134,7	141,6	135,4	137,3
Vysočina	131,5	139,4	143,7	139,4	144,6	139,6	135,9	135,0	140,3	135,4	141,0	141,1	140,1	148,9	150,0	151,1	142,1
Jihomoravský	144,9	145,9	146,0	145,5	141,1	140,3	143,2	140,5	142,2	138,8	137,0	138,5	138,6	138,4	140,8	139,0	140,7
Olomoucký	139,7	143,2	142,7	142,5	140,9	136,3	140,7	142,0	136,1	137,7	139,0	132,2	131,6	139,0	139,8	141,0	138,6
Zlínský	139,1	138,0	140,6	139,2	140,3	145,7	140,1	139,2	142,1	140,6	140,0	135,2	137,4	135,9	132,0	139,3	138,8
Moravskoslezský	135,6	139,6	145,9	143,7	144,8	136,8	141,7	138,5	138,8	134,9	136,5	133,4	131,4	135,6	134,6	134,2	136,8
Česká republika	144,7	145,7	148,9	146,8	144,9	142,7	141,1	139,3	139,1	136,3	134,0	133,6	134,1	136,0	137,2	136,9	138,7

Vývoj rozlohy stavebních pozemků byl pochopitelně různý v jednotlivých krajích, vzhledem k častému kolísání ukazatele je však vhodné porovnávat především údaje za celé období 1997–2012 a pouze částečně přihlídnout k jednotlivým rokům. Dlouhodobě nejmenší rozlohu stavebních pozemků vykazuje hlavní město Praha, kde výměru stavebních pozemků limituje jejich vysoká cena. Na dalších místech jsou pak kraje Středočeský a Jihomoravský, tj. opět zázemí dvou největších měst s často vysokou cenou pozemků v přepočtu na 1 m². V těchto třech krajích se většinou stavělo na pozemcích menších než 1 000 m², v roce 2010 se pak k nim přidal i Jihočeský a v roce 2011 i Liberecký kraj. V průměru za celých 16 let sem patří Praha, Středočeský kraj, Jihomoravský kraj a také kraj Olomoucký. Dlouhodobě nejvyšších hodnot průměrné plochy stavebních pozemků nových rodinných domů je dosahováno v Moravskoslezském kraji, kde průměrná rozloha stavebních pozemků přesahuje 1 300–1 400 m² a v roce 2012 dosáhla 1 465 m². Tento trend může být zapříčiněn

relativně nižšími cenami pozemků na Ostravsku, ale i místní tradicí. Z dalších krajů se dlouhodobě již jen v Ústeckém kraji stavělo na pozemcích větších než 1 200 m².

Průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů od roku 1999 do roku 2008 postupně klesala, od té doby mírně roste. Co se týče mezikrajových rozdílů, je situace odlišná než u předchozího ukazatele. V průběhu hodnocených 16 let vykázaly zejména v první polovině období největší zastavěné plochy nových rodinných domů hlavní město Praha a Středočeský kraj, charakteristické výstavbou přepychových vil, s vysokým plošným standardem. Od roku 2001 ovšem plošný ukazatel za oba kraje výrazně klesl, takže v posledních letech se již dostal pod průměrné až mírně podprůměrné hodnoty za celou republiku. V průměru období 1997–2012 byly nadprůměrně velké rodinné domy stavěny vedle hlavního města Prahy také v Jihočeském a Ústeckém kraji, v kraji Vysočina a Jihomoravském kraji, kde měly zastavěnou plochu větší než 140 m². Naopak plošně zdaleka nejmenší rodinné domy byly dokončovány v Libereckém kraji (129,0 m²), a to ve většině jednotlivých let.

Tab. 46 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997–2012 podle velikostních skupin obcí (v m²)

Velikostní skupina obcí	Rok, období																
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	1997–2012
	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²																
Do 500	1 216	1 068	1 175	1 099	1 247	1 284	1 518	1 502	1 431	1 465	1 456	1 461	1 552	1 274	1 267	1 247	1 352
500– 999	985	1 027	1 024	934	1 033	1 131	1 210	1 241	1 217	1 218	1 224	1 218	1 243	1 135	1 096	1 161	1 154
1 000– 1 999	897	912	967	968	1 044	1 018	1 035	1 086	1 132	1 160	1 089	1 100	1 112	1 057	1 069	1 089	1 067
2 000– 4 999	914	980	899	922	996	974	1 041	1 079	993	1 012	962	1 049	1 071	996	1 037	1 047	1 008
5 000– 9 999	843	816	878	861	843	914	983	983	1 063	996	1 087	1 083	1 123	1 190	1 103	1 099	1 021
10 000–19 999	803	933	893	871	915	910	1 047	1 018	1 046	949	989	917	1 139	1 001	941	1 022	972
20 000–49 999	670	801	728	712	698	804	788	946	1 031	1 003	1 055	1 026	1 040	995	1 053	994	923
50 000–99 999	795	820	789	807	810	871	865	825	953	763	846	922	910	980	941	896	874
100 000 a více	720	709	710	785	753	691	791	807	853	714	704	732	767	733	764	795	750
Celkem	888	903	909	907	964	983	1 062	1 089	1 106	1 080	1 073	1 099	1 151	1 071	1 067	1 086	1 050
	Průměrná zastavěná plocha (v m ²)																
Do 500	134,9	136,8	145,0	142,6	145,4	139,6	140,3	139,2	137,8	139,9	136,3	134,1	135,6	136,5	138,1	137,0	138,0
500– 999	139,0	141,5	143,8	141,2	140,7	141,5	141,2	140,1	138,2	137,5	135,1	131,0	131,2	135,2	135,1	136,4	136,8
1 000– 1 999	140,1	140,3	142,7	143,2	143,4	143,7	139,0	138,3	137,8	135,7	132,3	133,0	131,6	132,5	135,4	135,3	136,4
2 000– 4 999	148,0	150,3	150,2	147,8	146,3	144,1	139,7	140,0	134,3	135,4	131,9	134,0	133,8	136,1	138,3	135,3	138,6
5 000– 9 999	144,2	142,6	152,0	152,4	147,8	143,5	141,5	133,8	139,2	137,2	141,7	138,5	136,9	138,8	139,2	139,6	140,9
10 000–19 999	142,3	150,2	156,5	156,0	143,9	143,3	147,0	144,5	143,0	136,0	135,9	130,9	140,9	140,1	134,0	141,2	141,6
20 000–49 999	143,0	146,8	152,7	148,3	149,6	145,7	148,1	141,1	146,6	143,8	141,3	134,1	141,5	143,3	143,6	139,2	143,6
50 000–99 999	153,7	153,0	155,2	155,1	145,3	146,1	142,8	137,8	141,9	128,9	126,3	139,0	136,1	142,4	141,7	136,8	140,6
100 000 a více	157,2	151,8	151,1	147,5	145,9	139,3	138,9	140,5	147,6	131,0	129,2	131,9	130,3	130,0	135,9	138,6	139,6
Celkem	144,7	145,7	148,9	146,8	144,9	142,7	141,1	139,3	139,1	136,3	134,0	133,6	134,1	136,0	137,2	136,9	138,7

Jelikož ve velkých městech výstavba rodinných domů často naráží na omezené pozemkové možnosti spojené jednak s disponibilními plochami v zastavěném území, jednak s příliš drahými pozemky, je účelné sledovat vztah mezi velikostí stavebních pozemků a velikostí obce.

Jak vyplývá z tabulky 46, s růstem velikosti obce průměrná rozloha stavebních pozemků v úhrnu let 1997–2012 přímo úměrně klesá. V souboru devíti velikostních skupin obcí vynikají zdaleka největšími pozemky rodinné domy dokončené v malých obcích do 500 obyvatel a výrazně nejmenšími stavebními pozemky rodinné domy stavěné ve městech se 100 tis. a více obyvateli, mezi ostatními velikostními skupinami obcí je pokles ukazatele plynulý. V jednotlivých letech může dojít k určitým výkyvům v některých velikostních kategoriích, pravidlo, že největší pozemky jsou v nejmenších obcích a nejmenší pozemky v největších městech, platí pro všechny roky.

Poněkud odlišný vztah je možno pozorovat u hodnot vyjadřujících průměrné zastavěné plochy rodinných domů, kde není patrná jednoznačná závislost zastavěné plochy na velikosti obce (a to ani v celkovém šestnáctiletém průměru). Největší budovy se stavěly ve městech s 20–50 tis. obyvateli, směrem k velkým městům a k obcím menší velikosti ukazatel klesá, nejnižší je v obcích s 1–2 tis. obyvateli, kde spolu s ostatními nejnižšími velikostními kategoriemi mají nové rodinné domy zastavěnou plochu menší než 140 m². Rozptyl mezi všemi velikostními kategoriemi je však velmi nízký.

Bytovost rodinných a bytových domů

Velikost nových obytných budov (zejména rodinných domů) je možné posuzovat již ze zastavěných ploch pozemku, charakteristika počtu bytů připadajících na jeden dům (tzv. „bytovost“) však tuto představu ještě více zpřesňuje.

Rodinný dům je v metodických vysvětlivkách k výkazu Stav 7-99 charakterizován jako „stavba určená k bydlení maximálně se 3 byty a se 2 nadzemními podlažími“. Již z této definice je zřejmé, že ukazatel počtu bytů připadajících na jeden dokončený rodinný dům (tzv. „bytovost“) je velice citlivý a vykazuje jen velmi malé územní diference, zejména v současnosti. Během celého období 16 let je patrný jeho mírný pokles v průměru ČR (z 1,10 na 1,03), současně dochází k výraznému snižování diference mezi jednotlivými kraji (v roce 1997 rozpětí 1,17 až 1,05, v roce 2012 pouze 1,06 až 1,01). Největší bytovost dlouhodobě vykazují dokončené rodinné domy v hlavním městě Praze, v ostatních krajích se údaj pohybuje přibližně kolem celostátního průměru. (Tab. 47).

Do značné míry to odpovídá trendu vyspělých zemí stále více stavět jednogenerační rodinné domy (aby každá rodina mohla bydlet samostatně), oproti tradici v minulosti, kdy bylo zvykem stavět velké rodinné domy pro více rodin. Vyšší bytovost v Praze souvisí zřejmě se snahou lépe využít drahý pozemek.

Počet bytů na jeden bytový dům nejprve do roku 1999 mírně rostl na hodnotu 23,6 bytů na jeden dům, v dalších čtyřech letech však dokončené bytové domy neobsahovaly ani 20 bytů, v posledních osmi letech sledovaného období se ukazatel přes kolísavý vývoj udržuje nad dvacetibytovou hranicí. V mezikrajském srovnání byly v 12 z 16 sledovaných let největší bytové domy (měřeno počtem bytů) stavěny v hlavním městě Praze, kde v 13 letech obsahoval jeden dokončený bytový dům v průměru více než 30 bytů. U ostatních krajů je těžké vysledovat tendence, ukazatel počtu bytů na jeden dům v krajích meziročně silně kolísá. To opět souvisí s jednorázovostí bytové výstavby, kdy bytovost závisí na realizaci určitých konkrétních developerských projektů v konkrétním čase i místě.

Tab. 47 Průměrná „bytovost“ nových rodinných a bytových domů dokončených v letech 1997–2012 podle krajů

Kraj	Počet bytů na jeden dům v roce															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Rodinné domy															
Hl. m. Praha	1,17	1,15	1,12	1,08	1,12	1,12	1,07	1,10	1,11	1,10	1,08	1,09	1,06	1,06	1,06	1,06
Středočeský	1,06	1,07	1,07	1,07	1,06	1,05	1,05	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,05	1,04	1,04	1,04
Jihočeský	1,13	1,09	1,11	1,10	1,07	1,09	1,07	1,05	1,09	1,08	1,05	1,03	1,06	1,04	1,04	1,04
Plzeňský	1,13	1,12	1,16	1,11	1,11	1,09	1,10	1,11	1,07	1,05	1,04	1,04	1,09	1,02	1,03	1,04
Karlovarský	1,17	1,12	1,22	1,21	1,12	1,07	1,09	1,05	1,08	1,08	1,02	1,05	1,02	1,03	1,04	1,03
Ústecký	1,09	1,12	1,13	1,09	1,09	1,08	1,08	1,09	1,06	1,06	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02
Liberecký	1,14	1,07	1,08	1,08	1,10	1,06	1,12	1,05	1,06	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04
Královéhradecký	1,09	1,11	1,05	1,08	1,06	1,05	1,04	1,04	1,03	1,04	1,02	1,03	1,03	1,02	1,04	1,04
Pardubický	1,10	1,08	1,09	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,05	1,03	1,03	1,02	1,02	1,03	1,03	1,01
Vysočina	1,09	1,07	1,06	1,06	1,06	1,04	1,05	1,04	1,05	1,03	1,03	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Jihomoravský	1,07	1,06	1,08	1,06	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,03	1,03	1,04	1,06	1,04	1,03	1,03
Olomoucký	1,09	1,08	1,09	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	1,03	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Zlínský	1,05	1,09	1,07	1,06	1,06	1,07	1,05	1,05	1,05	1,04	1,04	1,03	1,03	1,03	1,02	1,02
Moravskoslezský	1,14	1,12	1,11	1,10	1,07	1,06	1,06	1,06	1,04	1,03	1,04	1,02	1,03	1,03	1,03	1,02
Česká republika	1,10	1,09	1,09	1,08	1,07	1,06	1,06	1,05	1,05	1,04	1,04	1,04	1,04	1,03	1,03	1,03
	Bytové domy															
Hl. m. Praha	39,6	32,9	37,6	20,5	21,9	39,9	23,9	37,4	44,9	33,1	40,8	33,0	38,5	40,0	30,6	36,3
Středočeský	15,7	13,8	25,4	15,4	15,5	14,3	28,7	20,0	17,4	15,4	17,5	13,4	17,8	15,5	18,3	18,3
Jihočeský	21,9	26,1	18,5	21,2	17,1	6,8	8,5	12,9	11,3	25,0	16,4	18,0	16,0	16,7	23,2	11,9
Plzeňský	14,9	16,9	18,7	17,8	16,7	16,0	11,0	9,7	18,4	14,2	8,7	14,8	17,2	17,7	12,2	21,7
Karlovarský	16,5	26,0	19,9	10,5	9,9	15,0	15,3	14,8	18,7	17,0	13,7	13,6	12,5	36,8	15,6	8,9
Ústecký	23,3	15,8	17,8	23,8	10,9	12,8	15,9	13,8	16,8	35,4	18,0	4,7	18,5	31,0	15,9	12,8
Liberecký	23,2	18,1	25,4	21,6	20,4	19,7	21,9	16,1	27,0	21,1	14,1	23,3	23,0	12,6	16,1	21,6
Královéhradecký	17,7	21,7	16,6	14,5	13,3	11,7	14,9	15,6	17,8	11,1	23,0	18,2	19,8	24,8	23,8	22,5
Pardubický	29,3	19,0	29,0	26,8	23,3	22,7	9,2	12,3	18,7	17,6	17,6	12,8	19,6	22,9	25,1	15,3
Vysočina	20,0	12,0	9,7	15,8	20,6	17,2	10,5	17,1	14,3	19,1	16,0	21,1	22,1	20,9	16,9	6,8
Jihomoravský	16,0	15,8	24,9	11,0	18,0	14,1	14,7	16,2	18,4	14,6	28,2	19,8	19,5	26,8	21,9	24,1
Olomoucký	32,4	18,0	19,3	18,9	24,1	23,6	16,0	22,9	16,2	21,5	22,7	26,0	37,2	19,6	15,8	21,0
Zlínský	16,7	15,8	15,1	20,7	15,9	21,0	25,2	19,1	23,7	15,0	16,9	15,1	24,2	14,3	20,2	13,9
Moravskoslezský	18,4	15,9	16,4	18,8	21,7	16,9	8,4	24,6	21,3	17,3	19,3	15,8	14,1	20,2	9,3	24,9
Česká republika	20,7	20,8	23,6	18,0	18,4	19,6	17,8	20,3	24,1	20,5	24,4	20,4	24,8	25,4	21,8	22,7

Struktura bytů podle obytných místností, pokojovost

Vývoj struktury bytů dokončovaných v letech 1997 až 2012 podle počtu pokojů dlouhodobě směřuje ke zvyšování podílu tří a vícepokojových bytů (ze 62,1 % v roce 1997 na 75,0 % v roce 2012). Naopak zastoupení nejmenších bytů (garsoniér a bytů 1 + 1) v bytové výstavbě se s mírným kolísáním snižuje (z 16,8 v roce 1997 na 10,4 % v roce 2012). Jednotlivé druhy budov vykazují poněkud odlišný vývoj struktury dokončených bytů. (Tab. 48).

Pokojevost bytů v nových rodinných domech se dlouhodobě zvyšuje. Podíl bytů s malým počtem pokojů (do 2 včetně) se dlouhodobě snižuje: v letech 1997–2012 podíl bytů s garsonkou poklesl z 0,6 % na 0,3 %, bytů s jedním pokojem z 1,2 % na 0,7 %, bytů s 2 pokoji z 5,2 % na 3,1 %. Rovněž podíl bytů se 3 pokoji se v období 16 let snižuje: z 18,5 % na 14,6 %. Z toho jednoznačně vyplývá, že podíl bytů s více pokoji v daném období roste: z toho u bytů se 4 pokoji z cca 30 % na 41,2 %, kdežto podíl bytů s 5 a více pokoji dlouhodobě kolísá mírně na 40,2 %.

Tab. 48 Struktura bytů dokončených v letech 1997–2012 ve stavbách pro bydlení podle počtu pokojů

Rok	Druh stavby	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)						Byty celkem v %	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
			garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
1997	Celkem	15 159	704	1 845	3 212	3 375	2 888	3 135	100,0	4,6	12,2	21,2	22,3	19,1	20,7
	z toho: rodinné domy	6 509	40	81	338	1 206	2 022	2 822	100,0	0,6	1,2	5,2	18,5	31,1	43,4
	nástavby k rod. domům	2 073	36	124	401	952	407	153	100,0	1,7	6,0	19,3	45,9	19,6	7,4
	bytové domy	4 568	461	1 133	1 805	772	319	78	100,0	10,1	24,8	39,5	16,9	7,0	1,7
1998	Celkem	20 027	1 001	2 076	3 929	5 102	3 767	4 152	100,0	5,0	10,4	19,6	25,5	18,8	20,7
	z toho: rodinné domy	8 336	47	99	414	1 512	2 484	3 780	100,0	0,6	1,2	5,0	18,1	29,8	45,3
	nástavby k rod. domům	2 334	16	108	468	1 117	452	173	100,0	0,7	4,6	20,1	47,9	19,4	7,4
	bytové domy	6 827	748	1 369	2 090	1 834	663	123	100,0	11,0	20,1	30,6	26,9	9,7	1,8
1999	Celkem	20 881	1 151	2 373	3 839	5 070	4 006	4 442	100,0	5,5	11,4	18,4	24,3	19,2	21,3
	z toho: rodinné domy	9 238	58	114	493	1 569	2 822	4 182	100,0	0,6	1,2	5,3	17,0	30,5	45,3
	nástavby k rod. domům	2 539	32	131	520	1 178	525	153	100,0	1,3	5,2	20,5	46,4	20,7	6,0
	bytové domy	6 598	843	1 644	1 840	1 696	503	72	100,0	12,8	24,9	27,9	25,7	7,6	1,1
2000	Celkem	21 642	819	2 262	4 181	5 126	4 255	4 999	100,0	3,8	10,5	19,3	23,7	19,7	23,1
	z toho: rodinné domy	10 466	30	120	568	1 778	3 249	4 721	100,0	0,3	1,1	5,4	17,0	31,0	45,1
	nástavby k rod. domům	2 911	32	163	591	1 350	591	184	100,0	1,1	5,6	20,3	46,4	20,3	6,3
	bytové domy	5 926	502	1 354	2 225	1 524	279	42	100,0	8,5	22,8	37,5	25,7	4,7	0,7
2001	Celkem	21 427	888	1 903	4 078	5 044	4 515	4 999	100,0	4,1	8,9	19,0	23,5	21,1	23,3
	z toho: rodinné domy	10 693	45	133	581	1 861	3 376	4 697	100,0	0,4	1,2	5,4	17,4	31,6	43,9
	nástavby k rod. domům	2 948	28	160	622	1 295	637	206	100,0	0,9	5,4	21,1	43,9	21,6	7,0
	bytové domy	5 912	574	1 259	2 165	1 487	374	53	100,0	9,7	21,3	36,6	25,2	6,3	0,9
2002	Celkem	22 803	1 027	2 636	3 916	4 876	4 807	5 541	100,0	4,5	11,6	17,2	21,4	21,1	24,3
	z toho: rodinné domy	11 716	36	129	631	1 860	3 753	5 307	100,0	0,3	1,1	5,4	15,9	32,0	45,3
	nástavby k rod. domům	2 957	27	165	654	1 327	607	177	100,0	0,9	5,6	22,1	44,9	20,5	6,0
	bytové domy	6 393	738	2 013	1 986	1 322	307	27	100,0	11,5	31,5	31,1	20,7	4,8	0,4
2003	Celkem	23 057	889	2 305	4 522	5 176	4 868	5 297	100,0	3,9	10,0	19,6	22,4	21,1	23,0
	z toho: rodinné domy	11 397	45	147	527	1 826	3 812	5 040	100,0	0,4	1,3	4,6	16,0	33,4	44,2
	nástavby k rod. domům	2 486	31	163	612	1 011	503	166	100,0	1,2	6,6	24,6	40,7	20,2	6,7
	bytové domy	7 720	616	1 636	2 955	2 007	452	54	100,0	8,0	21,2	38,3	26,0	5,9	0,7
2004	Celkem	28 547	2 072	3 597	4 822	5 912	5 874	6 270	100,0	7,3	12,6	16,9	20,7	20,6	22,0
	z toho: rodinné domy	13 302	38	118	610	2 106	4 474	5 956	100,0	0,3	0,9	4,6	15,8	33,6	44,8
	nástavby k rod. domům	2 453	33	145	520	1 047	549	159	100,0	1,3	5,9	21,2	42,7	22,4	6,5
	bytové domy	10 722	1 616	2 895	3 066	2 345	678	122	100,0	15,1	27,0	28,6	21,9	6,3	1,1
2005	Celkem	28 837	1 336	2 876	6 279	6 275	5 844	6 227	100,0	4,6	10,0	21,8	21,8	20,3	21,6
	z toho: rodinné domy	13 472	35	113	719	2 045	4 613	5 947	100,0	0,3	0,8	5,3	15,2	34,2	44,1
	nástavby k rod. domům	2 270	36	147	489	898	528	172	100,0	1,6	6,5	21,5	39,6	23,3	7,6
	bytové domy	11 526	1 130	2 222	4 557	2 928	600	89	100,0	9,8	19,3	39,5	25,4	5,2	0,8
2006	Celkem	26 757	1 050	2 694	5 238	5 851	6 129	5 795	100,0	3,9	10,1	19,6	21,9	22,9	21,7
	z toho: rodinné domy	13 230	25	93	587	2 024	5 009	5 492	100,0	0,2	0,7	4,4	15,3	37,9	41,5
	nástavby k rod. domům	1 687	26	94	368	644	397	158	100,0	1,5	5,6	21,8	38,2	23,5	9,4
	bytové domy	10 070	805	2 083	3 678	2 789	602	113	100,0	8,0	20,7	36,5	27,7	6,0	1,1
2007	Celkem	38 741	2 321	3 450	8 376	8 926	8 126	7 542	100,0	6,0	8,9	21,6	23,0	21,0	19,5
	z toho: rodinné domy	16 988	49	128	613	2 581	6 389	7 228	100,0	0,3	0,8	3,6	15,2	37,6	42,5
	nástavby k rod. domům	1 735	26	101	380	647	424	157	100,0	1,5	5,8	21,9	37,3	24,4	9,1
	bytové domy	18 171	2 096	2 832	6 659	5 288	1 178	118	100,0	11,5	15,6	36,7	29,1	6,5	0,6
2008	Celkem	41 200	1 500	3 389	7 241	8 410	7 135	6 399	100,0	3,6	8,1	18,2	22,2	21,2	20,7
	z toho: rodinné domy	20 000	40	124	401	952	407	153	100,0	0,6	1,2	5,2	18,5	31,1	43,4
	nástavby k rod. domům	2 073	36	124	401	952	407	153	100,0	1,7	6,0	19,3	45,9	19,6	7,4
	bytové domy	4 568	461	1 133	1 805	772	319	78	100,0	10,1	24,8	39,5	16,9	7,0	1,7

¹⁾ Včetně dvugarsoniér.

Tab. 48 Struktura bytů dokončených v letech 1997–2012 ve stavbách pro bydlení podle počtu pokojů

dokončení

Rok	Druh stavby	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)						Byty celkem v %	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
			garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
2008	Celkem	35 606	1 149	2 465	6 451	7 663	9 345	8 533	100,0	3,2	6,9	18,1	21,5	26,3	24,0
	z toho: rodinné domy	19 611	40	151	579	2 752	7 884	8 205	100,0	0,2	0,8	3,0	14,0	40,2	41,8
	nástavby k rod. domům	1 710	24	95	325	701	413	152	100,0	1,4	5,6	19,0	41,0	24,1	8,9
	bytové domy	12 497	910	1 812	4 869	3 828	939	139	100,0	7,3	14,5	39,0	30,6	7,5	1,1
	nástavby k byt. domům	1 788	175	407	678	382	109	37	100,0	9,8	22,8	37,9	21,3	6,1	2,1
2009	Celkem	36 115	1 163	2 784	6 928	8 026	9 294	7 920	100,0	3,2	7,7	19,2	22,2	25,7	22,0
	z toho: rodinné domy	19 124	65	155	622	2 938	7 752	7 592	100,0	0,3	0,8	3,3	15,4	40,5	39,7
	nástavby k rod. domům	1 528	14	94	285	600	377	158	100,0	0,9	6,1	18,7	39,3	24,7	10,3
	bytové domy	13 766	902	2 129	5 470	4 068	1 062	135	100,0	6,5	15,5	39,7	29,6	7,7	1,0
	nástavby k byt. domům	1 697	182	406	551	420	103	35	100,0	10,7	23,9	32,5	24,7	6,1	2,1
2010	Celkem	33 540	846	2 114	5 621	7 231	9 321	8 407	100,0	2,5	6,3	16,8	21,6	27,8	25,1
	z toho: rodinné domy	19 760	54	154	573	2 798	8 029	8 152	100,0	0,3	0,8	2,9	14,2	40,6	41,3
	nástavby k rod. domům	1 423	25	98	285	525	351	139	100,0	1,8	6,9	20,0	36,9	24,7	9,8
	bytové domy	10 912	614	1 599	4 231	3 543	833	92	100,0	5,6	14,7	38,8	32,5	7,6	0,8
	nástavby k byt. domům	1 445	153	263	532	365	108	24	100,0	10,6	18,2	36,8	25,3	7,5	1,7
2011	Celkem	26 695	741	1 694	3 856	5 203	7 906	7 295	100,0	2,8	6,3	14,4	19,5	29,6	27,3
	z toho: rodinné domy	17 385	46	147	575	2 521	7 045	7 051	100,0	0,3	0,8	3,3	14,5	40,5	40,6
	nástavby k rod. domům	1 244	18	78	249	441	324	134	100,0	1,4	6,3	20,0	35,5	26,0	10,8
	bytové domy	6 487	477	1 015	2 507	1 946	451	91	100,0	7,4	15,6	38,6	30,0	7,0	1,4
	nástavby k byt. domům	1 579	200	454	525	295	86	19	100,0	12,7	28,8	33,2	18,7	5,4	1,2
2012	Celkem	27 163	1 220	1 612	3 939	5 021	8 187	7 184	100,0	4,5	5,9	14,5	18,5	30,1	26,4
	z toho: rodinné domy	17 442	46	116	544	2 548	7 183	7 005	100,0	0,3	0,7	3,1	14,6	41,2	40,2
	nástavby k rod. domům	1 194	24	83	234	417	323	113	100,0	2,0	7,0	19,6	34,9	27,1	9,5
	bytové domy	7 095	975	1 021	2 622	1 823	607	47	100,0	13,7	14,4	37,0	25,7	8,6	0,7
	nástavby k byt. domům	1 432	175	392	539	233	74	19	100,0	12,2	27,4	37,6	16,3	5,2	1,3

¹⁾ Včetně dvougarsoniér.

Pokojevost nástavby a přístavby k rodinným domům má podobné trendy, ale protože se jedná o doplněk existujících budov, je celková velikost daná pokojovostí podstatně menší než u nových rodinných domů. Garsonky tvoří přibližně 2 %, jednopokojové byty 7 % a dvoupokojové byty přibližně 20 %. Podíl třípokojových bytů se dlouhodobě mírně snižuje, v současnosti tvoří přibližně 35 %, což je nejvíce ze všech velikostních skupin. Podíl větších bytů se dlouhodobě zvyšuje: čtyřpokojové byty v roce 2011 tvořily 27,1 % a byty s 5 a více pokoji 9,5 %.

U bytů v nových bytových domech je situace naprosto jiná. Podíl zcela nejmenších bytů sice také dlouhodobě klesá, ale je jich podstatně více: garsonky bylo v roce 2012 cca 14 %, bytů 1 + 1 kolem 15 %. Nejčastější byly byty s 2 pokoji (37 %) a 3 pokoji (25,7 %). Větších bytů bylo velmi málo: pouze 8,6 % čtyřpokojových a jenom 1,4 % bytů s 5 a více pokoji.

Pokojevost nástavby a přístavby k bytovým domům je obdobná, jenom o něco nižší. Nejpočetnější jsou třípokojové byty (37,6 %), na dalších místech jsou byty dvoupokojové (27,4 % v roce 2012, ale 18,2 % v roce 2010) a čtyřpokojové (16,3 % v roce 2012, ale 25,3 % v roce 2010). Z toho je vidět, jak tyto podíly kolísají. Větších bytů je ještě méně než v novostavbách: 5,2 % čtyřpokojových a 1,3 % bytů s 5 a více pokoji v roce 2012.

Struktura bytů podle počtu pokojů je souhrnně vyjádřena ukazatelem průměrné pokojovosti nově vznikajícího bytového fondu. Jak ukazuje tabulka 49, průměrná pokojovost, tedy průměrný počet pokojů v dokončených bytech, dlouhodobě kolísala, ale od roku 2008 stále roste. Zčásti je to dáno vývojem bytů v rodinných domech, jejichž pokojovost průběžně roste a současně se zvyšuje podíl těchto bytů, což je způsobeno především poklesem výstavby bytových domů. V posledních několika letech bylo dosaženo nejvyšších hodnot ukazatele pokojovosti. V posledním roce 2012 to bylo vůbec nejvíce - 3,65 obytných místností v bytě, což ovšem zahrnuje zcela odlišnou úroveň v rodinných domech (4,37 v nových domech) a v bytových domech (2,17 v nových domech).

Pro mezikrajské srovnání struktury bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech (bez nástavby a přístavby) podle počtu pokojů je v tabulce 50 uveden pouze průměr za celé období 1997-2012 a dále pak rok 2012.

V šestnáctiletém průměru byl nejvyšší podíl čtyř a vícepokojových bytů v nově dokončených rodinných domech v hlavním městě Praze, kde dosáhl 85,5 %. Více než čtyřpětina zastoupení čtyř a vícepokojových bytů je patrné také v kraji Vysočina, dále ve Středočeském a ve Zlínském kraji. Nutno však podotknout, že 75% podíl bytů největší velikosti přesáhl v průměru šestnáctiletého období všechny kraje, stejně jako se všude pohyboval podíl nejmenších bytů (garsonky a byty 1 + 1) mezi 0,8 a 2 %. Rozdíly mezi jednotlivými kraji ve struktuře nových bytů dokončených v rodinných domech podle počtu pokojů tedy nejsou příliš významné.

Tab. 49 Průměrný počet pokojů v bytech dokončených ve stavbách pro bydlení 1997-2012¹⁾

Rok	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech	Nástavby a přístavby	
				k rodinným domům	k bytovým domům
1997	3,16	4,31	2,02	3,03	2,17
1998	3,20	4,35	2,22	3,07	2,22
1999	3,20	4,35	2,07	3,02	2,14
2000	3,30	4,36	2,06	3,02	2,02
2001	3,34	4,33	2,10	3,05	2,11
2002	3,33	4,37	1,89	3,00	2,11
2003	3,31	4,36	2,11	2,97	2,07
2004	3,19	4,39	1,96	3,03	2,02
2005	3,23	4,37	2,09	3,05	2,09
2006	3,29	4,35	2,15	3,11	2,07
2007	3,18	4,38	2,17	3,11	2,15
2008	3,48	4,40	2,28	3,13	2,08
2009	3,40	4,34	2,26	3,18	2,09
2010	3,56	4,39	2,30	3,12	2,17
2011	3,65	4,36	2,26	3,18	1,92
2012	3,61	4,37	2,17	3,13	1,92
Indexy vývoje					
2008/2007	109,3	100,4	104,9	100,9	96,8
2009/2008	97,6	98,7	99,4	101,4	100,6
2010/2009	104,9	101,0	101,8	98,1	103,7
2011/2010	102,6	99,5	98,0	101,8	88,6
2012/2011	98,8	100,1	96,1	98,6	99,6

¹⁾ Dvougarsoniéry jsou počítány jako byty s 1 pokojem, byty s 5 a více pokoji jsou počítány jako byty s 5,5 pokojů. Kuchyně nejsou nikde započítány.

U bytových domů jsou mezikrajské rozdíly patrnější, zvláště v roce 2012, ale zde je to do značné míry dáno malým počtem bytů (u tří krajů méně než 100 dokončených bytů v roce 2012). Nejvíce čtyř a vícepokojových bytů bylo, podobně jako u rodinných domů, postaveno v období 1997-2012 v hlavním městě Praze (9,8 %), z dalších krajů překračovaly republikový průměr (7,8 %) již pouze Moravskoslezský (9,4 %) a Olomoucký kraj (7,9 %). Nejmenší podíl na úhrnu dokončených bytů zaujímaly tyto čtyř a vícepokojové byty v Libereckém kraji (4,5 %).

Z hlediska uspokojování potřeb bydlení příjmově slabších domácností (především domácností mladých manželství a také domácností tvořených staršími občany v důchodovém věku) vzrůstá neustále potřeba maloplošných bytů s maximálně dvěma pokoji. Na celorepublikové úrovni bylo v průměru sledovaného období v bytových domech dokončeno 65,2 % takovýchto bytů, z toho nejvíce v Libereckém (74,5 %), Ústeckém a Pardubickém kraji. Nejméně bylo těchto bytů dokončeno v Jihočeském kraji (62,0 %). Při podrobnějším členění jsou rozdíly mezi kraji mnohem větší. Jestliže např. garsoniéry se stavěly v Ústeckém kraji cca v pětině případů, v kraji Vysočina mají velmi malý význam, vyčíslitelný 3,0 % podílem.

Obytná a užitková plocha bytů

Další velikostní charakteristikou bytů je jejich plošná velikost, vyjádřená obytnou plochou, resp. užitkovou plochou (kde je k ploše obytných místností připočítávána i plocha vedlejších místností a příslušenství bytu). Průměrná obytná plocha nově budovaných bytů se přes mírný kolísavý vývoj zvyšovala z 68,5 m² v roce 1997 až na 78,8 m² v posledním roce 2012. Velikost obytné plochy v bytech dokončených v nových rodinných domech se po počátečním skokovitém nárůstu v dalším průběhu sledovaného období většinou pohybovala mezi 96 a 98 m² a i přes mírný pokles v posledních letech (v roce 2011 činila 94,1 m², v roce 2012 to bylo 93,8 m²) zůstává poměrně stabilní. Naproti tomu obytná plocha v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům rostla téměř po celé sledované období. Od roku 1997 do roku 2009 vzrostla z 60,6 m² na 71,4 m², v posledních dvou letech poklesla na 68,8 m² v roce 2012.

Vývoj průměrné obytné plochy novostaveb bytových domů má kolísavý průběh, ovšem s převažujícím mírným nárůstem, a to až na 55 m² v roce 2010. Poté je zde zaznamenán pokles až na 49,6 m² v posledním sledovaném roce. Také ukazatel za nástavby a přístavby k bytovým domům měl kolísavý průběh a pohyboval se v rozmezí od 48,3 m² (r. 2000) do 55,5 m² (r. 2003). V roce 2011 opět poklesl na dosud nejnižší hodnotu 48,3 m², ta se pouze nepatrně navýšila v roce 2012 na hodnotu 49,4 m². Byty dokončené formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům vykazovaly s výjimkou let 1998, 1999, 2008 a nyní 2010 až 2012 větší obytnou plochu než byty postavené v nových bytových domech. (Tab. 51)

Tab. 50 Velikostní struktura bytů dokončených v rodinných domech a v bytových domech¹⁾ v období 1997–2012 a v roce 2012 podle krajů ČR (v %)

Kraj	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)						Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
		garsoniéra	1 ²⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ²⁾	2	3	4	5 a více
		v období 1997–2012							v roce 2012					
Rodinné domy														
Hl. m. Praha	100,0	0,7	0,8	3,1	9,9	28,2	57,3	100,0	0,2	0,2	1,5	8,3	30,6	59,2
Středočeský	100,0	0,2	0,7	3,4	14,6	35,5	45,6	100,0	0,2	0,6	2,8	14,6	37,3	44,5
Jihočeský	100,0	0,3	1,0	5,3	16,8	37,1	39,4	100,0	0,2	0,3	4,4	19,1	41,7	34,3
Plzeňský	100,0	0,6	1,0	5,0	16,6	36,1	40,7	100,0	0,4	0,4	2,8	15,7	40,6	40,0
Karlovarský	100,0	0,3	1,3	4,7	16,9	37,7	39,1	100,0	0,3	1,3	3,8	18,0	44,0	32,7
Ústecký	100,0	0,4	1,2	5,2	17,8	40,5	34,9	100,0	0,3	0,7	2,9	17,3	44,8	33,9
Liberecký	100,0	0,7	1,4	4,8	17,2	38,6	37,4	100,0	0,7	2,1	4,6	14,3	44,2	34,0
Královéhradecký	100,0	0,5	0,9	4,0	16,6	35,3	42,8	100,0	0,2	1,1	3,5	17,3	36,4	41,6
Pardubický	100,0	0,4	0,6	4,1	16,5	39,7	38,8	100,0	0,4	0,1	2,5	11,9	51,4	33,7
Vysočina	100,0	0,1	0,6	3,5	13,7	34,8	47,3	100,0	0,4	0,1	2,7	10,6	38,3	47,8
Jihomoravský	100,0	0,3	1,0	3,7	15,5	38,9	40,7	100,0	0,3	1,0	3,3	13,8	43,4	38,3
Olomoucký	100,0	0,2	1,1	4,7	18,0	40,2	35,8	100,0	0,0	0,4	3,6	14,8	44,4	36,7
Zlínský	100,0	0,1	0,9	4,2	13,6	35,1	46,1	100,0	0,1	0,6	2,5	12,9	42,4	41,5
Moravskoslezský	100,0	0,2	1,1	4,7	17,2	36,7	40,1	100,0	0,2	0,7	3,2	14,6	44,3	37,0
Česká republika	100,0	0,3	0,9	4,1	15,5	36,5	42,6	100,0	0,3	0,7	3,1	14,6	41,2	40,2
Bytové domy														
Hl. m. Praha	100,0	11,4	19,0	32,5	27,2	8,4	1,4	100,0	16,2	13,9	33,2	26,3	9,5	0,8
Středočeský	100,0	7,8	20,4	38,8	26,6	5,5	0,8	100,0	9,1	17,8	38,0	26,8	8,1	0,1
Jihočeský	100,0	5,6	14,9	41,5	29,7	7,4	0,9	100,0	3,5	8,2	47,8	20,9	17,0	2,7
Plzeňský	100,0	7,9	18,0	38,9	29,8	5,1	0,3	100,0	2,5	34,0	35,5	22,0	6,0	0,0
Karlovarský	100,0	6,9	16,5	40,0	29,1	6,3	1,2	100,0	6,5	12,9	32,3	48,4	0,0	0,0
Ústecký	100,0	20,9	26,9	25,5	22,3	3,6	0,8	100,0	14,7	30,4	26,5	23,5	4,9	0,0
Liberecký	100,0	15,9	24,4	34,2	21,0	3,9	0,6	100,0	25,9	5,0	40,5	24,3	4,2	0,0
Královéhradecký	100,0	9,3	19,7	38,9	27,5	4,1	0,4	100,0	13,9	3,3	58,9	21,7	2,2	0,0
Pardubický	100,0	8,3	19,4	44,0	23,9	3,7	0,5	100,0	0,0	8,3	45,2	28,6	17,9	0,0
Vysočina	100,0	3,0	16,6	45,6	28,9	5,5	0,4	100,0	8,0	8,0	61,3	12,0	10,7	0,0
Jihomoravský	100,0	8,1	16,7	38,7	29,1	6,8	0,6	100,0	18,2	12,9	35,0	28,2	5,5	0,2
Olomoucký	100,0	8,8	23,3	35,5	24,5	7,3	0,6	100,0	14,3	16,0	37,1	25,2	6,1	1,4
Zlínský	100,0	9,5	24,8	34,4	24,5	5,4	1,5	100,0	13,4	40,2	29,9	11,3	5,2	0,0
Moravskoslezský	100,0	7,8	19,5	38,6	24,7	9,0	0,4	100,0	11,7	13,6	40,7	25,9	7,4	0,6
Česká republika	100,0	9,6	19,3	36,3	27,0	6,8	1,0	100,0	13,7	14,4	37,0	25,7	8,6	0,7

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.²⁾ Včetně dvougarsoniér.**Tab. 51 Průměrná obytná a užitková plocha (m²) bytů dokončených ve stavbách pro bydlení v letech 1997 až 2012 podle druhu objektů**

Druh stavby	Rok																index vývoje			
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011
Obytná plocha v m²																				
Celkem	68,5	71,7	72,5	72,9	74,6	74,5	74,8	72,3	74,2	75,3	72,1	78,0	75,4	79,3	79,9	78,8	96,6	105,2	100,8	98,6
z toho:																				
rodinné domy (RD)	92,8	96,4	96,5	96,9	96,3	97,0	96,6	97,0	98,1	97,9	97,1	96,3	94,4	95,2	94,1	93,8	98,0	100,8	98,9	99,6
nást. a příst. k RD	60,6	62,6	63,7	63,2	64,2	64,3	64,9	65,3	66,1	70,1	69,1	70,7	71,9	71,4	70,9	68,8	101,8	99,2	99,3	97,1
bytové domy (BD)	46,0	52,9	51,0	45,2	48,0	43,7	49,3	47,5	50,4	50,2	50,7	54,0	52,1	55,0	51,3	49,6	96,5	105,6	93,2	96,7
nást. a příst. k BD	49,4	49,1	49,7	48,3	51,8	53,7	55,5	49,7	54,4	53,9	55,1	52,4	52,9	53,4	48,3	49,4	100,9	100,9	90,4	102,3
Užitková plocha v m²																				
Celkem	107,7	109,7	113,1	114,3	114,7	114,2	113,6	109,1	106,5	107,3	101,2	110,0	106,4	111,2	112,8	111,1	96,7	104,5	101,4	98,5
z toho:																				
rodinné domy (RD)	152,0	154,7	158,5	155,4	151,7	153,0	152,7	151,5	145,9	142,8	141,4	138,8	136,4	135,8	134,4	133,9	98,3	99,5	99,0	99,6
nást. a příst. k RD	93,1	94,3	97,2	95,5	97,5	96,6	97,4	97,1	96,9	100,2	97,7	102,6	101,8	100,4	101,6	99,4	99,2	98,7	101,2	97,8
bytové domy (BD)	66,3	73,6	70,2	67,7	68,0	61,1	67,5	66,7	66,4	68,0	66,7	71,2	69,1	73,2	68,0	65,5	97,0	106,0	92,8	96,4
nást. a příst. k BD	73,1	73,0	74,5	71,3	77,4	78,4	79,4	71,1	77,2	72,3	74,7	71,6	74,3	72,3	66,9	69,7	103,7	97,3	92,6	104,2

Vývoj průměrné užitkové plochy během šestnáctiletého období byl podobný jako vývoj průměrné obytné plochy s tím rozdílem, že není patrná jednoznačná růstová tendence plošného ukazatele. Z toho je vidět, že v posledních letech se projevuje snaha o větší využití nových bytů pro bydlení, na úkor vedlejších prostorů a příslušenství. Průměrná užitková plocha nových rodinných domů se na počátku sledovaného období vyvíjela podobně jako obytná plocha, avšak od roku 2002 tento ukazatel plynule klesal až na nejnižší hodnotu 133,9 m² v roce 2012. U nástaveb a přístaveb k rodinným domům je možné i přes kolísavý vývoj pozorovat celkový mírný nárůst hodnoty ukazatele proti počátku období. U bytových domů prochází ukazatel průměrné velikosti užitkové plochy poměrně výraznými meziročními výkyvy, rozdíl mezi nejnižší hodnotou v roce 2002 (61,1 m²) a nejvyšší užitkovou plochou v roce 1998 (73,6 m²) činí 12,5 m². Podobný vývoj je možné pozorovat i u průměrné užitkové plochy nástaveb a přístaveb k bytovým domům, kde od roku 2010 postupně klesal až na hodnotu 65,5 m² v roce 2012.

Mezikrajské rozdíly průměrné velikosti bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v letech 1997–2012 zachycuje tabulka 52, přičemž pro srovnání je uváděn ukazatel průměrné užitkové plochy.

V letech 1997–2012 byly stavěny plošně zdaleka největší byty v rodinných domech v hlavním městě Praze, kde v šestnáctiletém období byla jejich užitková plocha v průměru 168,2 m² (o více než 10 m² větší než v druhém kraji – Zlínském). To je v souladu se skutečností, že v hlavním městě České republiky převažuje dodavatelská výstavba rodinných vil budovaných pro vyšší příjmové vrstvy obyvatelstva Prahy. Údaje za tři pětiletá období ukazují, že se tato plocha v Praze postupně zmenšuje, údaje za čtyři poslední jednotlivé roky, že hodnoty kolísají z roku na rok. Dominance hlavního města vystupuje zejména v posledních letech. Naopak nejmenší byty v rodinných domech se v roce 2012 stavěly v Karlovarském kraji (méně než 130 m² užitkové plochy).

Tab. 52 Průměrná užitková plocha (m²) v bytech dokončených v rodinných domech¹⁾ a v bytových domech¹⁾ v letech 1997–2012 podle krajů

Kraj	Období, rok								
	1997-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012	1997-2012	2009	2010	2011	2012
Rodinné domy									
Hl. m. Praha	177,0	164,0	163,9	169,1	168,2	175,4	155,4	172,2	177,5
Středočeský	162,1	155,3	141,3	132,5	143,4	136,5	132,6	130,2	130,0
Jihočeský	148,8	145,4	137,5	132,8	139,2	132,4	131,7	134,1	133,1
Plzeňský	143,7	142,8	134,6	132,2	137,2	129,8	135,0	131,6	132,2
Karlovarský	153,7	158,3	138,0	131,3	142,1	134,0	133,0	132,6	124,7
Ústecký	153,8	149,3	141,0	136,4	142,8	139,9	135,8	135,5	134,5
Liberecký	155,2	149,1	134,6	128,5	138,8	126,0	131,3	131,6	125,6
Královéhradecký	149,5	149,1	142,2	133,3	141,9	140,4	137,0	127,3	129,4
Pardubický	150,9	147,2	134,0	133,4	138,8	135,8	133,2	133,5	131,1
Vysočina	143,9	148,7	143,3	143,1	144,5	144,9	143,3	142,6	141,7
Jihomoravský	154,7	152,9	146,8	138,7	146,9	135,4	139,9	141,3	138,7
Olomoucký	150,3	148,7	138,4	134,9	141,9	134,9	136,3	132,9	135,5
Zlínský	163,6	164,1	147,8	144,4	154,2	145,9	145,0	142,0	144,2
Moravskoslezský	147,7	148,4	140,5	127,7	138,4	127,5	129,6	126,5	127,1
Česká republika	155,4	152,2	141,8	135,2	144,0	136,4	135,8	134,4	133,9
Bytové domy									
Hl. m. Praha	82,1	68,6	70,6	73,6	72,5	72,6	78,3	70,6	70,2
Středočeský	56,2	64,2	63,4	66,5	63,8	71,7	66,6	63,0	59,5
Jihočeský	75,4	61,3	67,4	68,2	68,1	70,4	63,5	65,8	72,1
Plzeňský	57,8	66,1	68,0	63,2	65,1	62,5	66,6	69,4	55,0
Karlovarský	68,1	67,6	66,0	95,9	72,7	66,8	101,2	99,0	77,3
Ústecký	57,2	60,0	55,0	62,9	58,1	56,4	84,5	51,6	66,7
Liberecký	55,4	55,5	58,9	64,0	58,4	65,1	70,9	65,6	55,0
Královéhradecký	60,2	60,2	70,7	65,7	64,5	64,3	67,9	65,1	61,9
Pardubický	60,2	62,7	58,8	62,6	60,8	58,4	62,7	59,4	75,9
Vysočina	67,5	65,8	65,0	65,7	65,7	57,1	69,2	75,6	58,7
Jihomoravský	71,9	65,2	69,1	65,2	67,7	66,9	66,9	66,9	58,5
Olomoucký	72,1	65,9	72,5	60,0	67,5	56,0	62,2	57,4	67,9
Zlínský	67,9	82,9	71,3	77,9	73,9	81,9	71,9	84,9	53,8
Moravskoslezský	67,6	66,8	69,7	67,7	67,8	61,9	79,3	69,0	62,9
Česká republika	69,8	66,0	68,0	69,4	68,2	69,1	73,2	68,0	65,5

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Na rozdíl od rodinných domů se celkově největší byty v bytových domech stavěly v uplynulém šestnáctiletí a rovněž v posledních letech ve Zlínském kraji (větší než v Praze). Rozdíly mezi kraji kolísají z roku na rok, pode toho, jaké obytné soubory se zrovna dokončují. Pohybují se od 56 m² (v roce 2009 v Olomouckém kraji) až po více než 100 m² (v roce 2010 v Karlovarském kraji).

Technická vybavenost dokončených bytů

Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich technická vybavenost. Výkaz Stav 7-99 sleduje napojení bytů na kanalizační přípojku, na plynovodní přípojku, vybavenost bytů lokálním zásobníkem plynu nebo zásobníkem plynu pro obec a topením podle druhu (centrální domovní topení, centrální dálkové topení, lokální topení a jiný druh topení, resp. bez topení). U těchto instalací je sledován podíl bytů jimi vybavených z úhrnu dokončených bytů. V souvislosti s rozšířením výkazu Stav 7-99 o výkaznictví nebytových budov byly z výkazu odstraněny informace o nebytových prostorech v domech (garážích, dílnách, kancelářích, prodejnách a jiných prostorech). Od roku 2005 již tedy není možné tyto údaje získat. Jelikož má osmiletá časová řada vybavenosti garáží v domě vypovídací schopnost, byl tento ukazatel v tabulce 53 ponechán. Výše ukazatelů je u jednotlivých typů výstavby přirozeně meziročně značně odlišná.

Podíl bytů dokončených v nových rodinných domech napojených na kanalizační přípojku vykazoval až do nedávné doby příznivě rostoucí tendenci (mezi roky 1997 a 2007 se zvýšil z 57,2 % na 67,9 %, tedy o 10,7 procentních bodů), v posledních čtyřech letech však postupně mírně klesá (64,3 % v roce 2012). Podobný byl vývoj stupně odkanalizování bytů vzniklých nástavbami nebo přístavbami k rodinným domům (ze 48,5 % na 66,7 % do roku 2007), od té doby podíl klesal až na 62,7 % v roce 2011. V roce 2012 je zde znatelný nárůst zpět na 66,1 %. Byty dokončené v roce 2011 v bytových domech byly na veřejnou kanalizaci napojeny v 97,9 %, v roce 2012 došlo rovněž k nárůstu na 98,6 %. Byty v nástavbách a přístavbách k bytovým domům měly napojení v 96,4 % v roce 2011 a také zaznamenaly větší podíl v roce 2012 (97,3 %). Nicméně stále víceméně platí, že v bytových domech (ať již v novostavbách, nebo v nástavbových a přístavbových bytech) lze pokládat problém likvidace odpadních vod nových bytů za téměř vyřešený.

U rodinných domů se vybavenost plynovodní přípojkou až do roku 2002 zvyšovala podstatně rychleji než v případě kanalizační přípojky. Od té doby podíl bytů vybavených plynovodní přípojkou klesá, v posledních čtyřech letech již byly nové byty plynem vybaveny méně než kanalizační přípojkou a vybavenost plynovou přípojkou stále klesá, v roce 2012 dosáhla už jenom 52,7 %. Zásluhou celkového nárůstu plynofikace nových rodinných domů se podíl bytů vybavených lokálním zásobníkem plynu od roku 1999 neustále snižoval, až v posledních 9 letech nedosáhl ani 1% hranice. Zastoupení nelynkovaných bytů mezi dokončenými byty v nových rodinných domech má tedy vzestupný trend.

Podstatně plynulejším a rychlejším tempem se během hodnoceného období zvyšoval podíl plynofikovaných bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům (až do roku 2008 z 50,6 % na 75,1 %, tedy o 24,5 procentních bodů), roku 2011 poklesl na 68,4 % a v posledním sledovaném roce opět vzrostl na 71,2 %

Poněkud jiný trend pozorujeme u plynofikace nových bytových domů, kde bylo plynovodní přípojkou v roce 2012 vybaveno jen 56,8 % dokončených bytů a ve srovnání s výchozím rokem sledovaného období je patrná dlouhodobá stagnace podílového ukazatele. Jedinou výraznou výjimku z celého šestnáctiletí představuje rok 2003, kdy vybavenost prudce vzrostla na 77,3 %, aby vzápětí ještě strměji klesla (na 58,4 %). Vybavenost plynovodní přípojkou u nových bytových domů je v současnosti vyšší než u rodinných domů. Lokální zásobníky plynu nehrají u bytových domů téměř žádnou roli.

Podíl bytů vybavených plynovodní přípojkou v nástavbách a přístavbách k bytovým domům byl po většinu let ze všech čtyř základních druhů budov zřetelně nejvyšší (vždy vyšší než 70 %), v posledním roce 2012 činil 79,3 %.

Od roku 1999 je na centrální domovní topení napojeno více než 90 % nových bytů v rodinných domech. Význam dálkového centrálního topení je dlouhodobě zanedbatelný. Podíl bytů vytápěných lokálním způsobem s výjimkou počátku období kolísá na úrovni mezi 5,5 a 7 %. Mezi nástavbami a přístavbami k rodinným domům hraje lokální vytápění stále poměrně významnou roli – po celé sledované období se jeho podíl stabilně udržoval mezi 11 až 16 %, kromě roku 2011, kdy klesl na 8,2 %. V roce 2012 tento podíl opět narostl na 11,5 %. Rozhodující význam (mezi 80 a 90 %) však zde má centrální domovní topení.

Centrální vytápění bytů v nových bytových domech se dělí mezi dva zdroje: ústřední kotelnu v domě a ústřední kotelnu mimo dům. Zatímco domovní kotelna je u bytů v rodinných domech dlouhodobě zcela převažujícím zdrojem tepla, u bytů v bytových domech byla takto vytápěna ještě v roce 1997 pouze čtvrtina nových bytů. Od té doby podíl domovních kotelel významně vzrostl, v roce 2003 přesáhl 40%ní a v roce 2011 50%ní hranici, pod kterou v roce 2012 opět klesl. Centrální dálkové topení bylo v první polovině hodnoceného období mírně převládajícím způsobem vytápění, počínaje rokem 2003 je však již naopak častěji větší část dokončených bytů napojena na domovní kotelnu. V roce 2012 činí podíl bytů s dálkovým topením 39,0 % oproti 49,1 % bytů s kotelnou v domě. Třetím nejčastějším zdrojem vytápění bytů v bytových domech je lokální topení, jehož podíl ovšem od roku 1997 významně klesl (z 34 % na 11,8 % v roce 2012).

Tab. 53 Vybavení bytů dokončených v letech 1997–2012 podle druhu budovy

Rok	Podíl bytů vybavených (v %)								Podíl bytů vybavených (v %)							
	kanali- zační přípojku	plyno- vodní přípojku	lokálním zásob. plynu	topení				garáže v domě	kanali- zační přípojku	plyno- vodní přípojku	lokálním zásob. plynu	topení				
				centrál. domov.	centrál. dálk.	lokálním	jiným vč. bez topení ¹⁾					centrál. domov.	centrál. dálk.	lokálním	jiným vč. bez topení ¹⁾	
	Rodinné domy								Nástavby a přístavby k rodinným domům							
1997	57,2	51,0	4,8	84,9	0,3	10,3	4,5	77,5	48,5	50,6	3,4	82,1	0,6	14,4	2,9	
1998	59,1	58,0	5,5	88,5	0,6	7,5	3,4	74,4	50,5	58,1	3,0	83,3	0,7	13,9	2,1	
1999	60,4	61,7	5,5	90,6	0,5	6,3	2,6	72,5	51,9	61,7	2,8	85,1	0,5	12,9	1,5	
2000	54,1	64,5	4,0	92,7	0,3	5,2	1,8	73,3	52,4	67,2	1,9	86,0	0,4	12,2	1,4	
2001	55,5	70,2	3,3	91,9	0,4	6,0	1,7	68,5	52,1	71,1	1,3	85,2	0,4	13,1	1,3	
2002	57,4	72,9	3,0	91,4	0,4	6,2	2,0	68,8	50,7	71,4	1,3	83,6	0,6	14,3	1,5	
2003	60,3	72,3	1,4	91,2	0,5	6,5	1,9	67,3	56,7	71,2	0,4	81,9	0,7	15,8	1,6	
2004	62,0	72,3	0,9	91,8	0,3	5,7	2,2	63,9	55,2	73,7	0,4	82,5	0,0	15,7	1,8	
2005	63,2	71,3	0,8	92,4	0,3	5,5	1,8	x	57,4	72,0	0,7	83,9	0,7	14,3	1,2	
2006	65,6	68,8	0,7	90,7	0,5	6,7	2,1	x	60,5	74,6	0,7	85,6	0,5	12,6	1,3	
2007	67,9	68,1	0,6	90,9	0,3	6,5	2,3	x	66,7	74,6	0,8	83,6	0,7	13,8	1,9	
2008	67,7	65,2	0,6	90,5	0,7	5,9	2,9	x	62,2	75,1	0,8	84,8	0,8	13,0	1,4	
2009	65,6	62,4	0,5	90,9	0,3	6,1	2,7	x	62,4	72,6	0,9	83,8	0,6	13,9	1,7	
2010	64,8	57,6	0,8	93,1	0,6	6,4	0,0	x	64,9	70,2	1,4	88,7	0,4	11,0	0,0	
2011	64,0	52,9	0,4	92,3	0,6	7,1	0,0	x	62,7	68,4	0,2	91,2	0,6	8,2	0,0	
2012	64,3	52,7	0,4	93,1	0,5	6,4	0,0	x	66,1	71,2	0,2	88,2	0,3	11,5	0,0	
	Bytové domy								Nástavby a přístavby k bytovým domům							
1997	98,6	61,8	2,5	26,7	37,1	34,0	2,2	25,5	96,4	70,3	0,8	24,2	28,3	44,1	3,4	
1998	98,0	66,9	0,4	29,3	42,9	27,2	0,6	49,6	94,9	79,0	0,4	19,4	23,3	54,1	3,2	
1999	98,1	58,7	2,6	26,8	47,0	24,8	1,4	48,1	96,2	79,4	1,6	22,6	18,6	57,0	1,8	
2000	95,7	63,3	0,3	38,6	37,5	23,8	0,1	32,6	94,0	81,1	0,2	28,2	29,3	39,5	3,0	
2001	98,5	61,8	0,1	29,2	48,6	21,0	1,2	30,2	93,5	76,3	0,7	28,9	22,4	48,4	0,3	
2002	95,6	65,9	0,1	36,8	41,1	22,0	0,1	38,1	93,1	81,7	0,7	25,3	22,0	52,3	0,4	
2003	97,2	77,3	0,1	43,4	36,0	20,2	0,4	30,2	96,8	88,4	0,0	32,0	16,9	51,0	0,1	
2004	98,1	56,5	0,0	48,9	34,4	15,7	1,0	37,7	96,6	72,7	0,4	29,2	22,3	48,0	0,4	
2005	99,1	52,2	3,5	37,6	45,4	15,5	1,5	x	96,4	77,7	0,1	27,0	11,2	61,0	0,8	
2006	99,0	58,1	0,7	43,0	40,8	15,5	0,7	x	94,9	78,1	0,1	31,8	12,8	54,6	0,8	
2007	99,1	55,2	0,2	42,5	43,2	13,7	0,6	x	94,9	77,3	0,3	42,3	12,8	44,4	0,5	
2008	98,4	59,6	0,1	46,5	35,6	14,6	3,3	x	93,6	71,5	-	38,4	13,0	47,6	1,0	
2009	99,1	58,4	0,2	45,9	39,6	12,4	2,1	x	93,2	83,0	0,1	35,5	16,3	47,4	0,8	
2010	99,1	59,8	0,4	49,1	42,3	8,7	0,0	x	94,0	76,2	0,1	41,8	13,6	44,6	0,0	
2011	97,9	58,4	0,1	51,9	37,7	10,4	0,0	x	96,4	80,1	0,5	50,8	8,6	40,6	0,0	
2012	98,6	56,8	0,1	49,1	39,0	11,8	0,0	x	97,3	79,3	0,8	43,0	13,7	43,3	0,0	

¹⁾ V letech 2010 a 2011 jsou do této možnosti zařazeny pouze byty bez topení (všechny ostatní druhy topení jsou zahrnuty do zbývajících kategorií).

Poněkud jinou strukturu dokončených bytů podle způsobu vytápění vykazují nástavby a přístavby k bytovým domům. Zde bylo převažujícím zdrojem tepla dlouhodobě lokální topení, podíl takto vybavených bytů se dlouhodobě pohyboval mezi 40–60 %. Centrální domovní a centrální dálkové topení byly z počátku sledovaného období zastoupeny srovnatelným podílem. Od roku 2001 je však patrná zvyšující se převaha domovního topení nad dálkovým, jehož zastoupení mezi dokončenými byty kleslo až na hodnotu 8,6 % v posledním roce. Domovní topení přesáhlo v roce 2011 svým zastoupením 50 % a stalo se tak nejběžnějším zdrojem vytápění u tohoto druhu budov, v roce 2012 ovšem tento podíl klesl na 43 %.

Ukazatel vybavenosti bytů v rodinných domech garážemi se v letech 1997–2001 pohyboval kolem 75 garáží na 100 bytů, v období 2001–2004 se ovšem pohyboval pod hranici 70 garáží na 100 dokončených bytů. Vybavenost bytů dokončených v nových bytových domech garážemi po dosažení vrcholu v roce 1998, kdy připadalo na 100 dokončených bytů téměř 50 garáží, v následujících letech poklesla pod hladinu 40 garáží na 100 bytů.

Od roku 2010 se kromě výše uvedených typů vytápění nově zjišťoval i hlavní a doplňkový způsob vytápění. Výkaz Stav 7-99 nabízel volbu mezi následujícími způsoby: zemní plyn; uhlí; dřevo, dřevěné brikety a ostatní biomasa; dřevěné a rostlinné pelety; elektřina; tepelné čerpadlo; solární kolektory; kapalná paliva (nafta, LTO, TTO atd.) a dále jiné způsoby vytápění (např. bioplyn aj.). Výsledkem zpracování výkazu je pak téměř 300 kombinací typu vytápění, hlavního způsobu vytápění a doplňkového způsobu vytápění. V následujícím textu jsou uvedeny nejčastější kombinace vytápění (všechny, které činí více než 5 % bytů buď v rodinných nebo bytových domech, a to zvláště pro jednotlivé roky 2010 až 2012, protože jde o příliš krátkou časovou řadu údajů pro vyhodnocení trendů.

V roce 2010 byl nejčastějším způsobem vytápění u bytů v rodinných domech (vč. nástaveb a přístaveb) centrální domovní kotel na zemní plyn bez dalšího zdroje, který mělo 6 859 nově postavených bytů (32,4 % ze všech nově postavených bytů v rodinných domech vč. nástaveb a přístaveb), následoval centrální domovní kotel na zemní plyn a krbová kamna na dřevo na přitápění (4 300 bytů; 20,3 %), dále centrální domovní elektrokotel bez dalších zdrojů (1 612 bytů; 7,6 %), centrální domovní elektrokotel a krbová kamna na dřevo na přitápění (1 487 bytů; 7,0 %) a centrální domovní kotel na uhlí s občasným spoluspalováním dřeva (1 154 bytů; 5,4 %). Ostatní jednotlivé kombinace mají méně než 5 %.

Zajímavé je hodnotit celkovou významnost způsobů vytápění bez ohledu na to, jestli jde o hlavní nebo o doplňkový způsob (celková suma tak přesahuje 100 %). Na prvním místě byl plyn (56,5 %), na druhém dřevo (43,1 %, většinou jako doplňkové), na třetím elektrina (27,3 %), na čtvrtém uhlí (7,9 %) a na pátém tepelné čerpadlo (6,9 %). Ostatní zdroje nepřesahovaly 3 % všech bytů.

V případě bytů v bytových domech (vč. nástaveb a přístaveb) bylo nejčastěji použito vytápění pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje (5 008 bytů; 40,5 % ze všech nově postavených bytů v bytových domech vč. nástaveb), následovalo centrální dálkové vytápění bez dalšího zdroje (4 450 bytů; 36,0 %) a lokální plynová kamna na zemní plyn (WAW) bez dalšího zdroje (1 079 bytů; 8,7 %).

Jako hlavní zdroj byl na prvním místě rovněž plyn (54,6 %), na druhém ale byla elektrina (6,2 %). Dřevo představovalo hlavní nebo doplňkový zdroj pouze pro 2,3 % bytů a žádný z dalších zdrojů nedosahoval 1 %. V tomto případě součet způsobů topení nedosahuje 100 %, protože významný podíl bytů (40,5 %) je vytápěn pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje.

V roce 2011 byla situace podobná, ale nikoliv stejná. Nejčastějším způsobem vytápění u bytů v rodinných domech (vč. nástaveb a přístaveb) byl centrální domovní kotel na zemní plyn bez dalšího zdroje, který mělo 4 944 nově postavených bytů (26,5 % ze všech nově postavených bytů v rodinných domech vč. nástaveb a přístaveb), následoval centrální domovní kotel na zemní plyn a krbová kamna na dřevo na přitápění (4 122 bytů; 22,1 %), dále byl centrální domovní elektrokotel a krbová kamna na dřevo na přitápění (1 813 bytů; 9,7 %) a centrální domovní elektrokotel bez dalších zdrojů (1 353 bytů; 7,3 %). Ve srovnání s rokem 2010 se tedy změnilo pořadí těchto dvou posledně uvedených způsobů vytápění. Ostatní jednotlivé kombinace měly méně než 5 %.

V celkové významnosti způsobů vytápění bez ohledu na to, jestli jde o hlavní nebo o doplňkový způsob byl na prvním místě plyn (52,0 %), na druhém dřevo (49,4 %, většinou jako doplňkové), na třetím elektrina (30,7 %), na čtvrtém tepelné čerpadlo (8,6 %) a na pátém uhlí (7,4 %). Ostatní zdroje nepřesahovaly 5 % všech bytů.

V případě bytů v bytových domech (vč. nástaveb a přístaveb) bylo nejčastěji použito vytápění pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje (3 257 bytů; 40,4 % ze všech nově postavených bytů v bytových domech vč. nástaveb), následovalo centrální dálkové vytápění bez dalšího zdroje (2 225 bytů; 27,6 %) a lokální plynová kamna na zemní plyn (WAW) bez dalšího zdroje (712 bytů; 8,8 %).

Jako hlavní zdroj byl na prvním místě rovněž plyn (55,1 %), na druhém byla elektrina (13,5 %), na třetím tepelné čerpadlo (4,7 %).

V roce 2012 zůstalo pořadí hlavních způsobů vytápění stejné jako v předchozím roce. Nejčastějším způsobem vytápění u bytů v rodinných domech (vč. nástaveb a přístaveb) byl opět centrální domovní kotel na zemní plyn bez dalšího zdroje, který mělo 4 248 nově postavených bytů (22,8 % ze všech nově postavených bytů v rodinných domech vč. nástaveb a přístaveb), následoval centrální domovní kotel na zemní plyn a krbová kamna na dřevo na přitápění (4 005 bytů; 21,5 %), dále byl centrální domovní elektrokotel a krbová kamna na dřevo na přitápění (2 258 bytů; 12,1 %) a centrální domovní elektrokotel bez dalších zdrojů (1 524 bytů; 8,2 %). Ve srovnání s rokem 2011 tedy dále pokračovalo snižování významu vytápění plynem a zvyšoval se podíl vytápění elektrokotly, případně s přitápěním dřevem. Ostatní jednotlivé kombinace měly opět méně než 5 %.

V celkové významnosti způsobů vytápění bez ohledu na to, jestli jde o hlavní nebo o doplňkový způsob se na první místo dostalo dřevo (51,8 %, většinou jako doplňkové), na druhé místo poklesl plyn (47,9 %), na třetím místě zůstala elektrina (33,7 %), na čtvrtém tepelné čerpadlo (9,5 %) a na pátém uhlí (7,2 %). Ostatní zdroje nepřesahovaly 5 % všech bytů. Za období 2010-2012 se tedy snižuje význam plynu a uhlí, roste význam dřeva (hlavně jako doplňkového), elektrokotlů i tepelných čerpadel. Pro zajímavost lze uvést, že solární kolektory byly zdrojem pro 2,6 % bytů v rodinných domech v roce 2010, pro 3,0 % bytů v roce 2011, ale opět pouze 2,7 % bytů v roce 2012.

V případě bytů v bytových domech (vč. nástaveb a přístaveb) bylo nejčastěji použito vytápění pomocí centrálního domovního kotle na zemní plyn bez dalšího zdroje (3 227 bytů; 37,8 % ze všech nově postavených bytů v bytových domech vč. nástaveb), následovalo centrální dálkové vytápění bez dalšího zdroje (2 532 bytů; 29,7 %) a lokální plynová kamna na zemní plyn (WAW) bez dalšího zdroje (712 bytů; 11,0 %).

Jako hlavní zdroj byl na prvním místě plyn (57,3 %), jehož podíl se tak stále zvyšuje, na druhém byla elektrina (8,0 %), na třetím tepelné čerpadlo (3,4 %).

Tab. 54 Energetická třída účinnosti nových budov dokončených v letech 2010–2012 podle krajů (v %)

Kraj	Byty v nových rodinných domech							Byty v nových bytových domech						
	třída v %			třída abs.				třída v %			třída abs.			
	A	B	C	A	B	C	celkem	A	B	C	A	B	C	celkem
Rok 2010														
Hl. m. Praha	2,6	31,7	65,8	17	211	438	666	1,7	28,6	69,7	81	1 336	3 258	4 675
Středočeský	5,6	27,9	66,4	288	1 427	3 391	5 106	11,5	8,2	80,3	160	115	1 119	1 394
Jihočeský	1,2	31,9	66,9	16	432	907	1 355	0,0	63,4	36,6	0	180	104	284
Plzeňský	2,2	25,8	72,0	26	308	860	1 194	2,7	32,2	65,1	8	97	196	301
Karlovarský	6,1	17,5	76,4	29	84	366	479	0,0	0,0	100,0	0	0	294	294
Ústecký	6,0	28,1	65,8	52	242	566	860	0,0	74,2	25,8	0	46	16	62
Liberecký	4,8	22,6	72,6	39	182	585	806	0,0	12,8	87,2	0	29	197	226
Královéhradecký	2,8	28,4	68,8	26	265	643	934	15,6	21,9	62,5	89	125	356	570
Pardubický	1,7	21,0	77,3	19	234	863	1 116	0,0	52,4	47,6	0	132	120	252
Vysočina	1,3	22,8	75,9	15	256	854	1 125	0,0	7,4	92,6	0	28	348	376
Jihomoravský	4,1	44,1	51,8	94	1 008	1 184	2 286	6,9	52,4	40,7	98	744	579	1 421
Olomoucký	2,8	26,9	70,3	26	252	659	937	0,0	34,9	65,1	0	157	293	450
Zlínský	3,9	41,2	54,9	39	411	547	997	0,0	47,6	52,4	0	68	75	143
Moravskoslezský	4,6	39,9	55,5	88	758	1 053	1 899	4,1	83,2	12,7	19	386	59	464
Česká republika	3,9	30,7	65,4	774	6 070	12 916	19 760	4,2	31,6	64,3	455	3 443	7 014	10 912
Rok 2011														
Hl. m. Praha	6,1	43,6	50,3	34	243	280	557	3,0	32,4	64,5	0	754	1 500	2 324
Středočeský	3,1	27,0	69,9	139	1 205	3 119	4 463	3,5	19,2	77,3	36	200	805	1 041
Jihočeský	1,6	33,4	65,0	19	401	779	1 199	0,0	50,1	49,9	0	314	313	627
Plzeňský	2,9	26,3	70,8	28	258	694	980	5,8	33,5	60,7	15	86	156	257
Karlovarský	9,2	19,6	71,1	40	85	308	433	0,0	52,3	47,7	0	57	52	109
Ústecký	4,9	33,9	61,2	39	268	484	791	0,0	85,6	14,4	0	95	16	111
Liberecký	4,6	26,2	69,2	30	169	447	646	0,0	52,5	47,5	0	93	84	177
Královéhradecký	3,3	21,1	75,7	31	201	721	953	0,0	0,0	100,0	0	0	95	95
Pardubický	3,1	24,7	72,2	27	218	637	882	13,9	10,9	75,1	28	22	151	201
Vysočina	2,7	20,4	76,9	27	203	767	997	0,0	12,5	87,5	0	19	133	152
Jihomoravský	3,5	40,8	55,7	65	764	1 042	1 871	27,1	41,0	32,0	290	439	343	1 072
Olomoucký	1,9	33,3	64,8	16	278	542	836	0,0	17,5	82,5	0	22	104	126
Zlínský	3,5	39,9	56,7	29	334	475	838	0,0	92,6	7,4	0	112	9	121
Moravskoslezský	5,9	42,1	52,0	114	817	1 008	1 939	0,0	62,2	37,8	0	46	28	74
Česká republika	3,7	31,3	65,0	638	5 444	11 303	17 385	6,8	34,8	58,4	439	2 259	3 789	6 487
Rok 2012														
Hl. m. Praha	5,3	41,8	52,9	25	197	249	471	6,4	22,6	71,0	188	666	2 088	2 942
Středočeský	3,7	28,8	67,6	165	1 298	3 050	4 513	5,5	30,9	63,7	39	220	454	713
Jihočeský	3,2	26,9	69,9	40	333	865	1 238	4,9	62,4	32,7	25	320	168	513
Plzeňský	3,0	27,1	69,9	28	252	650	930	0,0	35,8	64,2	0	101	181	282
Karlovarský	7,2	15,3	77,5	27	57	289	373	0,0	0,0	100,0	0	0	62	62
Ústecký	4,1	31,8	64,1	35	274	552	861	12,7	0,0	87,3	13	0	89	102
Liberecký	6,0	24,9	69,1	43	177	492	712	18,5	18,1	63,3	48	47	164	259
Královéhradecký	4,5	25,8	69,8	42	243	658	943	11,7	7,2	81,1	21	13	146	180
Pardubický	4,1	24,6	71,3	38	230	666	934	0,0	0,0	100,0	0	0	168	168
Vysočina	2,7	20,2	77,0	27	200	762	989	0,0	37,3	62,7	0	28	47	75
Jihomoravský	3,0	36,9	60,2	56	700	1 142	1 898	5,2	45,7	49,2	56	495	533	1 084
Olomoucký	2,5	32,9	64,6	23	302	593	918	0,0	19,7	80,3	0	58	236	294
Zlínský	5,5	41,2	53,3	46	342	443	831	0,0	52,6	47,4	0	51	46	97
Moravskoslezský	6,2	40,4	53,5	113	739	979	1 831	0,0	36,1	63,9	0	117	207	324
Česká republika	4,1	30,6	65,3	708	5 344	11 390	17 442	5,5	29,8	64,7	390	2 116	4 589	7 095
2010–2012														
Hl. m. Praha	4,5	38,4	57,1	76	651	967	1 694	3,4	27,7	68,9	339	2 756	6 846	9 941
Středočeský	4,2	27,9	67,9	592	3 930	9 560	14 082	7,5	17,0	75,5	235	535	2 378	3 148
Jihočeský	2,0	30,7	67,3	75	1 166	2 551	3 792	1,8	57,2	41,1	25	814	585	1 424
Plzeňský	2,6	26,4	71,0	82	818	2 204	3 104	2,7	33,8	63,5	23	284	533	840
Karlovarský	7,5	17,6	74,9	96	226	963	1 285	0,0	12,3	87,7	0	57	408	465
Ústecký	5,0	31,2	63,8	126	784	1 602	2 512	4,7	51,3	44,0	13	141	121	275
Liberecký	5,2	24,4	70,4	112	528	1 524	2 164	7,3	25,5	67,2	48	169	445	662
Královéhradecký	3,5	25,1	71,4	99	709	2 022	2 830	13,0	16,3	70,7	110	138	597	845
Pardubický	2,9	23,3	73,9	84	682	2 166	2 932	4,5	24,8	70,7	28	154	439	621
Vysočina	2,2	21,2	76,6	69	659	2 383	3 111	0,0	12,4	87,6	0	75	528	603
Jihomoravský	3,6	40,8	55,6	215	2 472	3 368	6 055	12,4	46,9	40,7	444	1 678	1 455	3 577
Olomoucký	2,4	30,9	66,7	65	832	1 794	2 691	0,0	27,2	72,8	0	237	633	870
Zlínský	4,3	40,8	55,0	114	1 087	1 465	2 666	0,0	64,0	36,0	0	231	130	361
Moravskoslezský	5,6	40,8	53,6	315	2 314	3 040	5 669	2,2	63,7	34,1	19	549	294	862
Česká republika	3,9	30,9	65,2	2 120	16 858	35 609	54 587	5,2	31,9	62,8	1 284	7 818	15 392	24 494

Dalším nově zjišťovaným ukazatelem od roku 2010 byla energetická účinnost, která se sledovala u nově postavených rodinných a bytových domů.

Základním zjištěním je skutečnost, že téměř dvě třetiny bytů v nových rodinných domech postavených v letech 2010–2012 měly pouze „vyhovující“ energetickou účinnost (třída „C“), zatímco nejvyšší stupeň (třída „A“), získalo jen cca 4 % bytů. Stupeň „C“ převažuje také ve všech krajích, v Karlovarském kraji a na Vysočině dokonce více než tři čtvrtiny nově stavěných bytů v roce 2012 měly tuto účinnost, zatímco v Praze, Zlínském a Moravskoslezském kraji přibližně polovina bytů.

V letech 2010 až 2012 činil podíl bytů v nových rodinných domech (bez nástavby a přístavby) dokončených v energetické třídě „A“ v rámci České republiky 3,9 % z celkového počtu dokončených bytů. Nejvyššího podílu bylo dosaženo v krajích Karlovarském (7,5 %), Moravskoslezském (5,6 %) a Libereckém (5,2 %). Nejnižší hodnoty se vyskytovaly v kraji Jihočeském (2,0 %), v kraji Vysočina (2,2 %) a v kraji Olomouckém (2,4 %). Z celkového počtu 2 120 bytů v rodinných domech dokončených v České republice v energetické třídě „A“ jich bylo nejvíce dokončeno v krajích Moravskoslezském (592 bytů), Jihočeském (392 bytů) a Plzeňském (215 bytů), nejméně v krajích Olomouckém (65 bytů), Pardubickém (69 bytů) a Libereckém (75 bytů).

V případě energetické třídy „B“ byl celkový podíl dokončených bytů v rodinných domech v rámci ČR v letech 2010–2012 30,9 %. Vysoce nadprůměrných hodnot dosahovaly kraje Moravskoslezský, Zlínský a Jihomoravský (vždy 40,8 %), výrazně podprůměrných hodnot pak kraje Karlovarský (17,6 %), Vysočina (21,2 %) a Pardubický (23,3). Z celkového počtu 16 858 bytů dokončených v rodinných domech v této energetické třídě jich bylo nejvíce dokončeno v krajích Středočeském (3 930 bytů), Jihomoravském (2 472 bytů) a Moravskoslezském (2 314 bytů).

Energetická třída „C“ se podílela na počtu dokončených bytů v rodinných domech v letech 2010–2012 celkově 65,2 %. Nadprůměrných hodnot dosahovaly kraje Vysočina (75,6 %), Karlovarský (74,9 %) a Pardubický (73,9 %). Nejvíce pod průměrem České republiky byly kraje Moravskoslezský (53,6 %), Zlínský (53,6 %) a Jihomoravský (55,6 %). Z celkového počtu 35 609 bytů dokončených v rodinných domech v energetické třídě „C“ jich bylo nejvíce dokončeno v krajích Středočeském (9 560 bytů), Jihomoravském (6 055 bytů) a dále Moravskoslezském (5 669 bytů). Nejméně v krajích Karlovarském (1 285 bytů), v hl.m. Praze (1 694 bytů) a v Libereckém kraji (2 164 bytů).

Z hlediska potenciálu energetických úspor lze hodnotit především podíl bytů v rodinných domech dokončených v energetických třídách „A“ a „B“. V rámci České republiky bylo v letech 2010 až 2012 dokončeno v těchto třídách celkem 34,8 % bytů v rodinných domech. Nejvíce jich bylo v krajích Moravskoslezském (46,4 %), Zlínském (40,8 %) a Jihomoravském (44,4 %), nejméně pak v krajích Vysočina (23,4 %), Karlovarském (25,1 %) a Pardubickém (26,2 %).

Podobnou situaci na úrovni České republiky lze pozorovat i u bytů postavených v nových bytových domech, podíly tříd jsou velmi podobné jako u nových rodinných domů: třída „A“ se vyskytuje pouze u 5,2 % bytů, třídu „B“ má 31,9 % bytů a téměř dvě třetiny (62,8 %) nových bytů má pouze třídu „C“. V rámci krajů se však vyskytují relativně značné rozdíly, způsobené malým počtem dokončených bytů. Konkrétně v Karlovarském kraji v roce 2010 a v roce 2012, v Královéhradeckém kraji v roce 2011 a v Pardubickém kraji v roce 2012 byly dokončeny pouze byty ve třídě „C“. Ani jeden byt nebyl dokončen v třídě „A“ v roce 2010 v 8 krajích, v roce 2011 v 9 krajích a v roce 2012 v 7 krajích. Za celé období 2010–2012 nebyl dokončen žádný byt v třídě „A“ ve 4 krajích: Karlovarském, Vysočina, Olomouckém a Zlínském.

Technická vybavenost dokončených bytů podle krajů je v některých případech poměrně značně územně diferencovaná, což vyplývá ze specifík jednotlivých krajů daných různými geografickými, sídelními, ekonomickými i demografickými poměry. Pro mezikrajové srovnání, které je provedeno pro větší reprezentativnost ukazatelů za úhrn celého období 1997–2012, jsou v tabulkách 55 a 56 uváděny podíly nově dokončených bytů vybavených kanalizační a plynovodní přípojkou.

Při průměrné celostátní vybavenosti bytů v nových rodinných domech kanalizační přípojkou na více než 60% hladině měly v průměru šestnáctiletého období nejvyšší vybavenost byty v hlavním městě Praze (89,7 %), která má ze všech krajů nejhustší pokrytí kanalizační sítí, pro svůj městský charakter je však s ostatními krají těžko srovnatelná. Hranice 70 % odkanalizovaných bytů byla ovšem překročena také v krajích Jihočeském, Karlovarském a Ústeckém, tedy v krajích s vysokým pokrytím kanalizačními sítěmi. Naproti tomu méně než polovina nově postavených bytů v rodinných domech byla na kanalizační přípojku napojena v Libereckém kraji a zejména v Moravskoslezském kraji, kde nemají odkanalizované byty dokonce ani třetinové zastoupení. V průběhu šestnáctiletého období došlo k největšímu progresu ve vybavenosti nových bytů kanalizační přípojkou v Středočeském a Jihomoravském kraji. Je vidět, že v posledních letech se pokrytí kanalizační sítí rozšiřuje z Prahy do jejího širšího zázemí a stejně je to i v Brně a jeho okolí. Souvisí to zcela jistě s procesem suburbanizace, která znamená výstavbu nových bytů s městským stylem života. Naopak v některých krajích, např. v Ústeckém, se vybavenost dokončených bytů kanalizační přípojkou v posledním období spíše snížila.

Co se týče nově budovaných bytových domů, v posledních letech je napojení na veřejnou kanalizaci prakticky samozřejmostí, takže mezi krají nejsou velké rozdíly (všechny kraje mají v průměru 16 let minimálně 95% napojení bytových domů na kanalizaci).

Napojení na plynovodní síť bylo u bytů dokončených v nových rodinných domech v období 1997–2012 nejvyšší v hlavním městě Praze (81,8 %) a v Jihomoravském kraji (80,7 %). U hlavního města ČR vyplývá vysoký stupeň plynofikace nových

bytů z městského charakteru kraje, Jihomoravský kraj těží z toho, že se na jeho území nachází největší ložisko zemního plynu v České republice, z čehož vyplývá velmi vysoké pokrytí sítí plynovodů. Nejvíce postrádají napojení na veřejnou plynovodní síť byty dokončené v nových rodinných domech v Libereckém kraji, kde nebyla během 16 let plynofikována ani polovina nových bytů. Celkově je patrná mnohem vyšší vybavenost plynovodní přípojkou ve východní polovině republiky. V posledních letech však ve všech krajích vybavenost plynovodní přípojkou spíše klesá.

Tab. 55 Vybavenost bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v období 1997–2012 podle krajů ČR

Kraj	Podíl bytů (v %) vybavených									
	kanalizační přípojkou									
	rodinné domy					bytové domy				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
Hl. m. Praha	80,4	89,5	94,5	94,9	89,7	99,8	100,0	99,9	100,0	99,9
Středočeský	47,0	58,1	70,1	71,2	65,4	97,2	96,0	99,5	96,1	97,5
Jihočeský	74,4	73,8	75,7	70,8	73,5	98,6	99,0	100,0	99,7	99,4
Plzeňský	60,0	57,1	64,1	65,2	62,2	98,9	92,8	98,8	98,3	97,2
Karlovarský	78,2	76,1	82,3	81,1	80,0	96,3	100,0	98,7	98,2	98,4
Ústecký	70,8	73,8	68,8	70,1	70,6	98,7	97,2	98,4	86,5	96,5
Liberecký	55,1	47,1	47,8	46,2	48,3	98,6	98,7	99,3	99,1	99,0
Královéhradecký	68,0	49,4	53,5	49,3	53,8	95,0	96,8	93,1	97,0	95,3
Pardubický	63,2	57,5	64,2	64,1	62,6	99,0	94,2	94,5	98,6	96,2
Vysočina	61,8	55,7	62,7	58,8	59,8	85,4	98,0	96,8	100,0	96,2
Jihomoravský	53,4	62,0	73,7	75,9	68,3	94,4	96,4	98,4	99,2	97,7
Olomoucký	52,2	56,7	67,2	70,7	63,1	97,0	94,6	98,8	97,8	97,1
Zlínský	56,9	55,7	62,3	61,9	59,4	96,4	94,2	98,6	100,0	97,2
Moravskoslezský	34,8	28,2	35,1	33,1	32,9	98,7	92,6	98,7	98,0	97,3
Česká republika	57,6	58,9	66,4	64,7	62,8	97,6	97,4	98,9	98,8	98,3
Kraj	plynovodní přípojkou									
	rodinné domy					bytové domy				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
	Hl. m. Praha	75,9	87,0	85,7	76,5	81,8	46,6	50,5	43,9	56,3
Středočeský	38,7	61,9	64,8	51,7	56,4	71,8	76,1	74,4	78,7	75,7
Jihočeský	39,4	59,6	55,4	55,9	54,4	39,9	46,9	55,1	61,3	51,9
Plzeňský	52,7	67,5	65,4	60,9	62,2	87,5	85,0	60,4	34,0	65,5
Karlovarský	63,5	70,1	67,3	57,3	63,6	84,3	51,7	17,0	69,4	45,2
Ústecký	54,8	70,9	60,6	49,0	57,7	79,2	67,4	27,0	70,8	62,3
Liberecký	47,1	54,6	47,3	35,8	44,6	45,7	60,1	57,5	65,3	57,3
Královéhradecký	53,4	60,0	56,4	42,7	52,0	44,5	49,0	36,9	17,9	37,8
Pardubický	64,8	79,8	79,8	66,5	73,1	60,3	72,2	78,4	66,7	70,0
Vysočina	55,9	69,3	70,2	57,5	63,5	90,7	79,3	80,2	58,8	77,0
Jihomoravský	85,4	90,5	82,4	70,1	80,7	77,9	84,9	79,1	58,9	74,3
Olomoucký	72,8	81,7	76,3	65,8	73,6	75,4	68,1	43,6	55,4	60,2
Zlínský	66,8	77,2	67,2	56,0	66,4	79,3	83,7	45,5	31,6	62,2
Moravskoslezský	68,5	75,7	70,3	54,5	65,1	91,4	87,7	63,5	71,5	78,3
Česká republika	59,7	72,0	68,0	56,6	63,7	62,8	64,7	56,2	58,5	59,7

Poměrně značné jsou rozdíly mezi kraji v plynofikaci bytů dokončených v nových bytových domech. V Moravskoslezském, Jihomoravském a v Moravskoslezském kraji a v kraji Vysočina bylo v průměru sledovaného šestnáctiletého období plynofikováno více než 70 % dokončených bytů. Naproti tomu v hlavním městě Praze a v Karlovarském kraji nebyla na plynovodní přípojkou napojena ani polovina nových bytů, v Královéhradeckém kraji dokonce ani 40 %. I v rámci bytových domů je patrný pokles vybavenosti bytů plynem, ovšem na různém stupni. V letech 2009–2012 bylo plynofikováno 78,7 % bytů v Středočeském kraji, ale pouze 17,9 % bytů v Královéhradeckém kraji.

Ve vybavenosti nástavby a přístavby ke starším rodinným domům kanalizační přípojkou je v šestnáctiletém průměru na druhém místě (za hlavním městem Prahou) Karlovarský kraj s podílem 78,8 %. Zdaleka nejméně připojených nástavby a přístavby k rodinným domům je, podobně jako u novostavby, v Moravskoslezském kraji (jen 31,4 % úhrnu dokončených bytů). Z vývojového hlediska platí totéž co u novostavby rodinných domů, tedy poměrně velké zvýšení stupně od-

kanalizování nových bytů ve Středočeském kraji (z 42,1 % v letech 1997-2000 na 67,0 % v posledním čtyřletí), a také v Jihomoravském kraji. (Tab. 56)

Tab. 56 Vybavenost bytů dokončených v nástavbách a přístavbách v období 1997–2012 podle krajů

Kraj	Podíl bytů (v %) vybavených									
	kanalizační přípojkou									
	nástavby a přístavby k rodinným domům					nástavby a přístavby k bytovým domům				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
Hl. m. Praha	83,5	91,5	93,3	98,6	89,7	99,8	99,8	99,9	99,8	99,8
Středočeský	42,1	51,2	65,9	67,0	55,0	91,7	90,8	91,5	91,1	91,3
Jihočeský	65,6	71,3	67,6	61,1	67,2	98,9	93,0	93,2	91,5	94,8
Plzeňský	53,0	51,9	60,8	58,1	55,1	95,3	93,7	88,0	91,6	92,2
Karlovarský	69,0	89,2	78,6	82,5	78,8	97,3	94,3	92,2	99,0	96,0
Ústecký	67,5	76,4	71,2	81,6	73,1	93,6	86,2	90,2	97,3	92,0
Liberecký	56,3	44,8	48,9	54,8	51,0	94,3	78,9	88,3	78,6	88,2
Královéhradecký	63,1	49,4	56,2	60,3	56,7	96,3	86,8	87,7	83,3	89,3
Pardubický	54,0	55,4	61,5	62,3	57,5	93,4	84,7	91,2	95,5	91,9
Vysočina	62,3	59,4	59,5	51,8	59,2	96,3	94,7	89,2	88,0	93,8
Jihomoravský	52,7	62,7	73,8	78,4	65,6	96,6	99,3	98,9	99,2	98,4
Olomoucký	42,6	47,8	61,9	67,9	51,5	90,8	95,1	91,5	92,3	92,0
Zlínský	58,1	57,7	65,6	65,6	60,3	96,2	89,2	100,0	98,5	95,9
Moravskoslezský	27,7	27,1	34,1	43,7	31,4	85,2	86,2	82,3	89,6	86,0
Česká republika	51,0	53,5	61,4	63,9	56,2	95,3	95,0	94,9	95,2	95,1
Kraj	plynovodní přípojkou									
	nástavby a přístavby k rodinným domům					nástavby a přístavby k bytovým domům				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
	Hl. m. Praha	81,7	86,7	85,0	87,1	84,6	91,1	80,2	81,8	88,3
Středočeský	38,3	53,3	62,9	60,8	52,6	60,0	64,1	47,2	63,2	57,7
Jihočeský	31,3	47,8	46,8	42,0	42,0	56,4	47,7	66,9	75,1	58,5
Plzeňský	44,8	58,1	59,9	55,4	54,5	86,2	76,3	72,6	67,4	76,7
Karlovarský	46,9	74,2	75,7	57,5	62,7	52,9	53,5	86,3	80,8	63,2
Ústecký	60,4	72,7	69,9	72,8	68,1	38,6	67,4	61,9	86,6	57,3
Liberecký	46,2	51,5	51,8	53,2	50,6	67,3	77,0	60,9	71,4	68,8
Královéhradecký	46,0	53,2	58,7	59,1	53,5	66,3	83,5	70,9	73,3	72,7
Pardubický	59,0	71,1	77,6	73,7	69,5	76,1	94,4	91,2	73,2	82,2
Vysočina	53,5	66,8	69,8	65,0	63,2	62,9	81,9	88,7	70,8	71,5
Jihomoravský	83,7	90,8	92,6	90,5	89,3	91,2	91,5	88,5	84,8	89,4
Olomoucký	71,1	84,1	83,2	77,8	79,0	91,6	88,5	85,7	79,4	88,0
Zlínský	68,9	79,7	80,0	72,3	75,4	94,0	86,7	81,2	52,2	80,8
Moravskoslezský	69,3	80,5	81,4	80,3	77,3	87,7	95,8	95,6	94,6	92,6
Česká republika	60,1	71,8	73,9	70,7	68,6	77,8	79,0	76,1	79,8	78,1

Nástavby a přístavby k bytovým domům vykazují v průběhu šestnáctiletého období v 11 krajích více než 90% vybavenost kanalizační přípojkou, pouze v Moravskoslezském, Královéhradeckém a Libereckém kraji nemá více než desetina nových nástavbových a přístavbových bytů odkanalizování zajištěno. Vedle hlavního města Prahy (téměř 100 % odkanalizování) bylo v Jihomoravském, Karlovarském a Zlínském kraji bez kanalizační přípojky méně než 5 % nových bytů.

Podobné prostorové rozrůznění podílu dokončených bytů plynovodní přípojkou jako u novostaveb (na podobné kvalitativní úrovni) je patrné i u bytů získaných formou nástaveb a přístaveb ke starším rodinným domům. Nejčastěji jsou vybaveny plynovodní přípojkou byty v nástavbách a přístavbách v Jihomoravském kraji a hlavním městě Praze (více než čtyřmi pětinami), naopak nejméně v Jihočeském kraji, kde nemá napojení na plyn ani polovina těchto nově postavených bytů.

Podíl bytů dokončených formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům s plynovodní přípojkou je dlouhodobě celostátně na výrazně vyšší hladině než u novostaveb bytových domů. Celkově je možné označit s výjimkou Kraje Vysočina celý moravský region jako oblast s mimořádně vysokým stupněm plynifikace nových nástavbových a přístavbových bytů v bytových domech (kolem 90 %), z dalších krajů má již pouze hlavní město Praha a Pardubický kraj více než 80 % bytů dokončených v těchto stavbách již plynovodní přípojku zavedenu. Na rozdíl od nových bytových domů má prakticky již ve všech krajích zavedenu plynovodní přípojku více než polovina nových nástavbových bytů.

Rozrůznění vybavenosti dokončených bytů kanalizační a plynovodní přípojkou podle velikostních skupin obcí ukazují tabulky 57 a 58.

Tab. 57 Vybavenost bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v období 1997–2012 podle velikostních skupin obcí

Velikostní skupina obcí	Podíl bytů (v %) vybavených									
	kanalizační přípojkou									
	rodinné domy					bytové domy				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
Do 500	24,9	21,8	31,3	33,8	29,6	83,5	39,8	66,9	84,5	72,5
500– 999	33,8	38,4	49,1	54,0	46,7	62,0	64,2	69,1	80,6	69,7
1 000– 1 999	42,5	50,6	66,0	67,9	60,4	82,2	72,5	95,1	94,0	87,0
2 000– 4 999	60,8	67,3	77,2	77,1	72,5	93,3	96,9	99,0	97,7	96,9
5 000– 9 999	72,1	73,6	76,3	69,7	73,0	100,0	100,0	99,9	93,3	98,9
10 000–19 999	79,2	79,3	81,7	80,7	80,4	99,7	98,8	99,3	99,4	99,3
20 000–49 999	79,8	75,5	75,7	74,3	76,0	99,8	100,0	100,0	100,0	100,0
50 000–99 999	80,4	79,1	84,2	80,5	81,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
100 000 a více	77,0	80,2	85,4	80,6	81,0	99,8	100,0	99,9	100,0	99,9
Celkem	57,6	58,9	66,4	64,7	62,8	97,6	97,4	98,9	98,8	98,3
Velikostní skupina obcí	plynovodní přípojkou									
	rodinné domy					bytové domy				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
	Do 500	22,8	40,7	41,5	38,2	37,5	62,9	73,9	44,4	26,9
500– 999	35,7	57,8	57,4	48,6	51,3	55,1	69,8	68,8	59,3	64,0
1 000– 1 999	51,5	70,5	68,1	59,6	63,2	70,1	88,7	79,7	92,4	83,1
2 000– 4 999	65,6	79,2	76,0	63,3	71,0	86,0	83,0	83,3	85,5	84,4
5 000– 9 999	67,1	79,8	73,7	58,7	69,4	86,6	71,9	79,6	70,5	77,2
10 000–19 999	76,3	81,8	77,1	62,0	73,3	71,6	64,8	59,9	74,9	67,4
20 000–49 999	78,2	81,0	73,3	61,4	72,3	67,2	70,5	49,9	41,1	56,4
50 000–99 999	82,5	88,2	81,0	69,3	79,0	47,3	60,9	42,7	49,2	48,8
100 000 a více	81,4	88,2	83,2	71,8	81,4	50,1	55,9	50,1	54,2	52,4
Celkem	59,7	72,0	68,0	56,6	63,7	62,8	64,7	56,2	58,5	59,7

Co se týká stupně odkanalizování, dá se předpokládat, že s růstem velikosti obce podíl bytů dokončených v nových rodinných domech vybavených kanalizační přípojkou poroste, jelikož ve venkovských sídlech je pokrytí kanalizační sítí pochopitelně mnohem řidší než ve městech. Až do hranice 20 tis. obyvatel je toto očekávání jistě naplněno, když zejména v menších velikostních kategoriích roste podílový ukazatel relativně velmi rychle. Ve městech s 20–50 tis. obyvateli však dochází k prvnímu zlomu a po dalším zvýšení vybavenosti ve městech s 50–100 tis. obyvateli na 81,3 % bytů s kanalizační přípojkou je ve velkoměstech stupeň odkanalizování opět o něco nižší (81,2 %). Ve dvou velikostních skupinách (2–5 tis., 20–50 tis. obyvatel) došlo v posledních 4 letech k poklesu podílu dokončených bytů s kanalizační přípojkou. Největší nárůst vybavenosti zaznamenaly venkovské obce do 2 tis. obyvatel.

Odkanalizování bytů dokončených v nových bytových domech je od hranice 2 tis. obyvatel v obci prakticky samozřejmostí, v obcích s méně než 1 tis. obyvateli mají ovšem kanalizační přípojkou zavedenu stále jen tři čtvrtiny nových bytů, a to víceméně po celé šestnáctileté období. Zajímavé je, že v nejmenších obcích jsou byty dokončené v nových bytových domech odkanalizovány častěji než v obcích s 500–999 obyvateli (zejména pak v posledních čtyřech letech).

Také stupeň plynofikace bytů dokončených v novostavbách rodinných domů po velikostní škále obcí roste (od 37,5 % v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli po 81,4 % ve velkoměstech). V posledním čtyřletí ovšem pozorujeme pokles vybavenosti plynovodní přípojkou ve srovnání s lety 2005–2008, a to ve všech velikostních kategoriích obcí.

Ukazatel podílu bytů dokončených v novostavbách bytových domů s plynovodní přípojkou na rozdíl od předchozích ukazatelů nevykazuje lineární závislost na velikosti obce, projevují se zde spíše regionální odlišnosti vycházející z různé hustoty sítě plynovodů v jednotlivých oblastech. A tak jestliže stupeň plynofikace nových bytů stoupá až na 84,4 % v obcích s 2–5 tis. obyvateli, od této velikostní kategorie až po města s 50–100 tis. obyvateli opět klesá, ve dvou nejvyšších velikostních kategoriích má plynovodní přípojkou zapojenu jen zhruba polovina dokončených bytů.

Tab. 58 Vybavení bytů dokončených v nástavbách a přístavbách v období 1997–2012 podle velikostních skupin obcí

Velikostní skupina obcí	Podíl bytů (v %) vybavených									
	kanalizační přípojkou									
	nástavby a přístavby k rodinným domům					nástavby a přístavby k bytovým domům				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
Do 500	17,9	18,6	24,9	25,1	20,9	50,0	16,3	48,6	43,2	42,2
500– 999	23,8	26,6	41,2	44,7	32,0	63,5	57,3	44,0	53,0	54,5
1 000– 1 999	34,4	38,5	51,7	55,5	43,1	77,1	69,0	93,0	83,9	81,1
2 000– 4 999	48,5	61,0	68,9	71,5	60,7	91,0	89,8	85,6	96,1	90,6
5 000– 9 999	68,9	69,6	69,3	80,3	71,1	97,0	98,9	96,9	97,6	97,5
10 000–19 999	84,6	82,1	85,8	84,0	84,0	99,3	98,4	98,8	98,1	98,8
20 000–49 999	74,3	76,1	78,2	78,1	76,3	99,8	95,1	99,4	97,9	98,3
50 000–99 999	81,0	80,6	87,4	89,1	83,6	98,7	98,7	99,9	98,7	99,0
100 000 a více	76,9	79,4	85,5	90,3	81,8	99,4	99,9	99,7	99,5	99,6
Celkem	51,0	53,5	61,4	63,9	56,2	95,3	95,0	94,9	95,2	95,1
Velikostní skupina obcí	plynovodní přípojkou									
	nástavby a přístavby k rodinným domům					nástavby a přístavby k bytovým domům				
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009–2012	1997–2012
	Do 500	20,6	41,7	45,2	42,7	36,6	13,6	21,3	23,9	21,6
500– 999	35,9	56,8	63,5	62,2	53,2	41,5	68,3	47,7	67,4	54,8
1 000– 1 999	55,6	70,8	73,0	68,6	66,6	58,7	66,7	73,0	64,8	65,2
2 000– 4 999	65,0	77,4	79,0	72,5	73,4	71,7	70,4	64,2	77,9	71,0
5 000– 9 999	71,3	78,7	78,7	77,0	76,1	70,4	62,8	86,4	78,2	71,3
10 000–19 999	81,0	85,1	84,0	79,3	82,8	74,0	81,8	52,3	67,5	69,1
20 000–49 999	74,1	81,9	81,1	81,6	79,2	90,9	68,8	70,3	82,3	80,7
50 000–99 999	86,2	91,0	91,8	90,9	89,8	76,2	94,6	87,8	86,9	86,1
100 000 a více	86,6	90,0	90,2	90,7	89,1	89,2	84,4	84,7	85,6	85,9
Celkem	60,1	71,8	73,9	70,7	68,6	77,8	79,0	76,1	79,8	78,1

Stupeň odkanalizování bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům se podobně jako u nových rodinných domů s růstem velikosti obce zvyšuje se dvěma výjimkami – ve městech s 20–50 tis. obyvateli a ve velkoměstech klesá (tab. 58). Proti novostavbám rodinných domů je především v obcích menší velikosti podíl dokončených bytů s kanalizační přípojkou znatelně nižší. Odkanalizování bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům je téměř samozřejmostí na rozdíl od novostaveb až od hranice 5 tis. obyvatel v obci, obce s 2–5 tis. obyvateli mají již více než desetinu nových bytů bez kanalizační přípojky. Také ve třech nejmenších velikostních skupinách jsou odkanalizované byty zastoupeny ve srovnání s novými bytovými domy nižším podílem (nejnižším v nejmenších obcích).

Vývoj plynofikace bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům po velikostní škále obcí je podobný jako u vybavenosti kanalizační přípojkou, ovšem na vyšší úrovni (od 36,6 % v nejmenších obcích po více než 89,1 % ve městech s více než 50 tis. obyvateli), přičemž zejména ve městských velikostních kategoriích jsou nástavbové byty napojeny na plynovodní přípojku o něco častěji než byty dokončené v nových rodinných domech.

Ukazatel podílu bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům na rozdíl od novostaveb s růstem velikosti obce roste, s výjimkou poklesu ve městech s 5–10 tis. obyvateli. Proti bytům dokončeným v nových bytových domech jsou častěji plynofikovány nové byty ve městech s více než 10 tis. obyvatel, v obcích do této hranice je stupeň napojení na plynovodní přípojku nižší.

Stavební materiál nosných zdí

Další z charakteristik bytové výstavby sledovaných statistickým výkazem Stav 7-99 je stavební materiál použitý při stavbě obytných staveb. Nové rodinné a bytové domy jsou rozlišovány podle typu nosné konstrukce na zděné, montované, dřevěné a na jiný druh použitého materiálu (včetně kombinací). Vývoj podílů v letech 1997–2012 ukazuje tabulka 59.

Rodinné domy dokončené v letech 1997–2012 měly nosné zdi v naprosté většině ze zděných materiálů. Jejich podíl se až do roku 2005 pohyboval mezi 93 a 95 %, v posledních sedmi letech se ovšem postupně snižuje (v roce 2012 až na

hodnotu 84,9 %). Zastoupení montovaných konstrukcí se od roku 2000 drželo na 1,3 až 2,0 %ní hladině, v roce 2012 se tento podíl zvýšil na 3 %. Od roku 2003 je možné pozorovat zvýšený zájem o dřevěné konstrukce rodinných domů, jejichž podíl se zvýšil z 1,4 % na 9,9 %. To je jednoznačně pozitivní tendence, nicméně je nutné zdůraznit, že přesto zůstává podíl těchto ekologicky úsporných staveb zatím nízký. Problematické dřevostaveb je věnována samostatná kapitola. Zastoupení rodinných domů jiných nosných konstrukcí (včetně kombinací) osciluje po celé sledované období kolem 2% podílu.

Tab. 59 Struktura bytů dokončených v letech 1997–2012 podle nosné konstrukce (v %)

Rok	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
1997	93,7	2,7	1,4	2,2	58,5	22,5	-	19,0
1998	93,7	2,4	1,5	2,4	65,3	10,6	0,1	24,0
1999	94,6	2,5	1,1	1,8	52,0	19,8	0,7	27,5
2000	95,4	1,3	1,3	2,0	70,3	9,4	-	20,3
2001	95,0	1,6	1,6	1,8	71,3	2,8	-	25,9
2002	94,3	1,7	1,4	2,6	63,7	6,8	0,5	29,0
2003	93,9	1,7	2,4	2,0	68,0	9,7	0,1	22,3
2004	94,1	1,6	2,6	1,7	75,9	4,6	0,5	19,0
2005	93,6	1,6	2,9	1,9	63,8	6,2	0,8	29,2
2006	92,6	1,6	3,7	2,2	67,3	6,9	0,4	25,3
2007	92,0	1,4	4,6	2,0	57,2	4,9	0,2	37,7
2008	91,4	1,6	5,2	1,8	69,2	3,8	0,4	26,6
2009	89,8	1,6	6,4	2,2	64,1	3,4	0,1	32,4
2010	88,9	1,9	6,9	2,3	56,7	6,6	0,9	35,8
2011	87,2	2,0	8,6	2,2	59,6	4,5	0,6	35,3
2012	84,9	3,0	9,9	2,2	53,5	4,9	0,4	41,2

Odlisný vývoj zaznamenaly nosné konstrukce nově dokončených bytových domů. Zděné konstrukce jsou stále převažujícím nosným materiálem, jejich podíl ovšem dosti kolísá (zpravidla mezi 60 a 70 %). V roce 2012 se jejich podíl výrazně snížil, a to až na hodnotu 53,5 % (v roce 2009 to bylo ještě 64,1 %). Od roku 1997 výrazně poklesl podíl konstrukcí montovaných z 22,5 % na 3,4 % v roce 2009 a na 4,9 % v roce 2012. Dřevěná konstrukce hraje ve výstavbě bytových domů zcela zanedbatelnou roli, ve třech z 16 sledovaných let dokonce zcela absentovala. Od počátku sledovaného období vzrostl přes kolísavý vývoj význam „jiných“ konstrukcí, jejichž zastoupení ve výstavbě bytových domů dosáhlo v roce 2007 hodnoty 37,7 %, v posledním roce 2012 převýšil jejich podíl dokonce hranici 40 %.

Údaje o nosných konstrukcích nové bytové výstavby je dále uvedeno v mezikrajském srovnání. V tabulce 60 jsou uvedeny údaje za šestnáctileté období 1997–2012.

Tab. 60 Struktura bytů dokončených v období 1997–2012 podle nosné konstrukce a podle krajů ČR (v %)

Kraj	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
Hl. m. Praha	93,3	2,0	1,6	3,1	34,7	4,9	0,0	60,4
Středočeský	90,9	2,3	4,8	1,9	78,5	8,5	1,5	11,5
Jihočeský	94,5	1,2	2,8	1,4	92,2	3,0	0,2	4,6
Plzeňský	94,4	1,2	3,2	1,2	91,1	3,6	0,0	5,3
Karlovarský	93,0	2,3	3,0	1,6	70,9	9,2	0,0	19,8
Ústecký	90,4	3,3	3,9	2,4	63,3	17,5	0,0	19,2
Liberecký	83,3	3,5	6,4	6,7	51,7	36,9	0,9	10,6
Královéhradecký	90,0	1,6	5,3	3,1	78,4	4,8	0,3	16,5
Pardubický	91,2	1,5	4,8	2,5	86,3	7,5	0,0	6,3
Vysočina	93,3	1,0	4,6	1,2	88,7	7,5	0,9	3,0
Jihomoravský	93,9	1,1	3,6	1,4	84,5	2,8	0,5	12,1
Olomoucký	93,1	1,5	4,1	1,3	78,9	10,4	0,1	10,6
Zlínský	91,4	1,4	5,5	1,7	88,2	4,4	1,2	6,3
Moravskoslezský	87,7	2,4	7,6	2,3	75,9	10,1	0,3	13,6
Česká republika	91,5	1,9	4,5	2,1	63,5	6,9	0,4	29,2

U rodinných domů jsou mezikrajské rozdíly ukazatele podílu zděných konstrukcí zanedbatelné. Méně než 90% podíl se vyskytl jen v Libereckém a Moravskoslezském kraji. Rozdíl mezi zbývajícími kraji činí maximálně 5 procentních bodů. Rodinné domy z montovaných nosných zdí byly nejvíce stavěny v Ústeckém a v Libereckém kraji, i v těchto krajích dosáhl podíl montovaných konstrukcí pouze 3,3, resp. 3,5 %. Dřevěná konstrukce byla zastoupena nejvíce v krajích Moravskoslezském (7,6 %), Libereckém, Zlínském a Královéhradeckém. Větší mezikrajské diference jsou patrné u podílu „jiných“ konstrukcí, kde rozdíl mezi krajními hodnotami za Liberecký kraj (6,7 %) a Plzeňský kraj resp. Vysočina (1,2 %) činí 5,5 procentních bodů.

U bytových domů je možné pozorovat za celé sledované období převahu zděných nosných konstrukcí s výjimkou Prahy. V hlavním městě představovaly největší podíl domy, na jejichž výstavbu byl použit „jiný“ typ technologie, nejspíše kombinace zděné a železobetonové nosné konstrukce. V Libereckém kraji byla velmi významným typem výstavby (vyjádřeným podílem 36,9 %) montovaná nosná konstrukce. Jiný, popř. kombinovaný druh nosné konstrukce byl kromě Prahy také ve větší míře využíván v Karlovarském a Ústeckém kraji, kde je podíl těchto konstrukcí zhruba pětina. Dřevěná nosná konstrukce bytových domů byla využita pouze v 9 krajích, z nich ale jen ve Středočeském a Zlínském kraji přesáhl její podíl jednoprocenní hranici.

Doba výstavby

Doba výstavby je jednou ze základních charakteristik nově dokončených bytů. Vyjadřuje efektivitu bytové výstavby v tom smyslu, že čím déle se staví, tím více se zvyšuje rozestavenost a celková výstavba se prodražuje. Vynaložené prostředky se tak v rozestavené stavbě umrtvují, neboť je nelze použít k účelům bydlení. Tabulka 61 ukazuje vývoj průměrné doby výstavby dokončených bytů od roku 1997, a to podle všech čtyř druhů staveb pro bydlení, přičemž je zde zároveň uveden vývoj podílu nejdéle stavěných bytů.

Vývoj ukazatele za posledních 16 let byl u jednotlivých druhů budov odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než bytové domy, rozdíl v délce výstavby se však od roku 1997 výrazně snížil. Průměrná doba výstavby novostaveb a nástaveb a přístaveb se pak ve sledovaném období vyvíjela téměř protichůdně.

Jednoznačně nejprogresivnější vývoj ve smyslu zkracování průměrné doby výstavby zaznamenaly novostavby rodinných domů, kde se od roku 1997 snížil ukazatel z 56 na 42 měsíců, byť v posledních čtyřech letech sledovaného období je patrný mírný vzestup průměrné doby výstavby. Nástavby a přístavby ke starším rodinným domům dokončované ve většině let se většinou stavěly 4,5 až 5 let, v posledních letech však spíše ještě o něco déle. Přes kolísavý vývoj ukazatele je zde, jak již bylo uvedeno, zřejmá tendence k prodlužování doby výstavby. Jestliže se na počátku sledovaného období ze všech dokončených budov stavěly nejdéle novostavby rodinných domů, od roku 1999 již představují z hlediska doby výstavby nejméně efektivní typ nástavby a přístavby k rodinným domům, které se, na rozdíl od nových staveb, stavějí prakticky výhradně svépomocně.

Nové bytové domy se dokončují průměrně za dva a čtvrt až tři roky. Nástavby a přístavby k bytovým domům byly zpočátku dokončovány ze všech čtyř druhů budov za nejkratší dobu, v posledních letech však v tomto ohledu o něco zaostávaly za novými bytovými domy. Zde však zároveň pozorujeme jednoznačnou tendenci prodlužování doby výstavby (ještě v roce 1997 se nástavbové byty dokončovaly jen za 14 měsíců, tedy více než dvakrát rychleji než novostavby). Tato nepříznivá tendence může být vyvolána snahou stavět také touto formou vysoce nadstandardní byty, jejichž realizace trvá déle.

Úměrně se zkracováním průměrné doby výstavby se v průběhu sledovaného období měnil u novostaveb rodinných domů i podíl bytů dokončených po více než pěti letech. Do roku 2000 se tak dlouhou dobu stavěla cca třetina dokončených bytů, mezi roky 2001 a 2005 se podílový ukazatel udržoval na přibližně 20%ní hladině, pak začal postupně klesat až na 14,3 % v roce 2008, ale od té doby se postupně prodlužuje (18,5 % v roce 2012). Může to být důsledkem krize, která určité části stavebníků omezuje finanční prostředky, a tím dobu výstavby prodlužuje. U novostaveb bytových domů podíl bytů dokončených za více než 60 měsíců meziročně silně kolísá, pohyboval se od 1,5 % v roce 2002 až po 16,7 % v roce 1998 (8,7 % v roce 2012).

Byty dokončené v posledním roce se déle než pět let stavěly jen v 8,7 % případů (i když v předchozím roce 2011 to bylo pouze 6,9 % případů). U nástaveb a přístaveb k rodinným domům se podíl bytů stavěných déle než 5 let přes kolísavý vývoj příliš nezměnil a pohyboval se většinou přibližně mezi 30 až 40 %, v posledním roce klesl na 38,8 % oproti loňsku (41,4 %). Podíl bytů stavěných déle než 60 měsíců u nástaveb a přístaveb v bytových domech výrazně vzrostl od zcela zanedbatelného zastoupení v roce 1997 až po 23,8 % v roce 2012, přičemž rozdíl oproti roku 2011 je znatelný (15,3 %).

Podrobněji je doba bytové výstavby ve stavebách pro bydlení členěna v tabulce 62. Intervaly jsou rozděleny do ročních úseků, od pěti let výše bez časové hranice.

Nové rodinné domy byly prakticky v celém průběhu hodnoceného období dokončovány přibližně v desetině případů do 1 roku od zahájení jejich stavby. Zrychlování výstavby těchto budov je důsledkem spíše zvyšování podílu bytů stavěných 13–24 měsíců (z 22,1 % v roce 1997 na 35,0 % v roce 2008, v posledním roce 2012 ovšem „jen“ 25,5 %) a také 25–36 měsíců (ze 14,2 % na 20,3 % v posledním roce sledovaného období) než rychlostaveb do jednoho roku, jejichž

Tab. 61 Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 1997-2012 (v měsících)

Rok	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
1997	56	32	51	14	37,6	15,3	31,0	0,7
1998	54	33	54	16	32,7	16,7	33,2	2,6
1999	54	32	59	18	31,3	15,2	36,2	2,0
2000	59	29	60	21	34,8	7,5	35,1	2,8
2001	48	35	54	24	20,9	12,3	26,7	3,6
2002	47	28	56	27	19,3	1,5	26,1	5,0
2003	45	33	59	27	20,3	13,6	31,9	7,6
2004	44	30	64	28	20,9	14,8	36,4	10,1
2005	43	28	68	29	19,5	6,4	40,5	9,6
2006	39	31	61	30	15,7	8,8	34,5	10,5
2007	39	29	58	34	15,1	4,8	29,9	13,1
2008	38	27	60	33	14,3	2,8	34,6	8,1
2009	40	29	63	33	16,0	5,6	36,8	11,5
2010	43	31	64	33	17,4	4,5	38,4	13,4
2011	42	32	70	35	17,3	6,9	41,5	15,3
2012	42	41	68	34	18,5	8,7	38,8	23,8
1997–2000	56	31	56	17	33,9	13,8	34,1	2,1
2001–2004	46	31	58	27	20,3	11,3	29,9	6,7
2005–2008	39	29	62	32	15,9	5,4	35,3	10,4
2009–2012	42	33	66	34	17,3	6,1	38,7	15,8
1997–2012	44	31	60	26	20,2	8,2	33,7	8,0

podíl kolísá kolem desetinné hranice. Také u bytových domů měl vývoj podílu bytů dokončených do 1 roku od zahájení stavby kolísavý charakter. Největší podíl zaujímají po celých 16 let bytové domy dokončené v průměru za 1,5 roku (13 až 24 měsíců). Druhou skupinou, která zaznamenala největší nárůst podílového ukazatele, jsou bytové domy dokončované průměrně za 2,5 roku (25–36 měsíců).

U nástavby a přístavby k rodinným domům se s výjimkou prvních dvou let hodnoceného období pohyboval podíl bytů dokončených do 12 měsíců kolem desetinného zastoupení, jeden až dva roky se stavěly byty v 15–20 % případů. U tohoto druhu budovy nelze vysledovat žádnou tendenci ve vývoji podílových ukazatelů. Zato podíl bytů realizovaných formou nástavby a přístavby k bytovým domům dokončených za kratší dobu než jeden rok v průběhu sledovaného období povážlivě klesal, z 58,9 % v roce 1997 až na 20,2 % v roce 2011, v roce 2012 opět lehce stoupl na hodnotu 26,0 %.

Tab. 62 Byty dokončené v letech 1997–2012 podle druhu objektů a doby výstavby

Rok	Doba výstavby (v měsících)	Počet dokončených bytů				Podíl z úhrnu dokončených bytů (v %)			
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
				k rodinn. domům	k bytov. domům			k rodinn. domům	k bytov. domům
1997	Do 12	633	349	320	1 184	9,7	7,6	15,4	58,9
	13–24	1 443	2 819	365	657	22,1	61,7	17,6	32,7
	25–36	923	504	331	124	14,2	11,1	16,0	6,2
	37–48	669	122	250	26	10,3	2,7	12,1	1,3
	49–60	394	76	164	4	6,1	1,6	7,9	0,2
	61 a více	2 447	698	643	14	37,6	15,3	31,0	0,7
	Celkem	6 509	4 568	2 073	2 009	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	Do 12	937	833	323	1 304	11,2	12,2	13,8	51,5
	13–24	2 277	3 798	391	851	27,3	55,7	16,8	33,7
	25–36	1 137	939	382	275	13,7	13,7	16,4	10,8
	37–48	786	66	276	24	9,4	1,0	11,8	0,9
	49–60	469	48	187	9	5,6	0,7	8,0	0,4
	61 a více	2 730	1 143	775	67	32,8	16,7	33,2	2,7
	Celkem	8 336	6 827	2 334	2 530	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 62 Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 1997–2012 (v měsících)

1. pokračování

Rok	Doba výstavby (v měsících)	Počet dokončených bytů				Podíl z úhrnu dokončených bytů (v %)			
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
				k rodin. domům	k bytov. domům			k rodin. domům	k bytov. domům
1999	Do 12	807	622	277	958	8,7	9,4	10,9	38,2
	13–24	2 681	3 252	514	1 082	29,0	49,3	20,2	43,2
	25–36	1 431	1 145	351	283	15,5	17,4	13,8	11,3
	37–48	872	525	288	130	9,5	7,9	11,4	5,2
	49–60	556	52	189	4	6,0	0,8	7,5	0,2
	61 a více	2 891	1 002	920	49	31,3	15,2	36,2	1,9
	Celkem	9 238	6 598	2 539	2 506	100,0	100,0	100,0	100,0
	2000	Do 12	819	603	320	831	7,8	10,2	11,0
13–24		2 267	3 432	522	956	21,7	57,9	17,9	40,9
25–36		2 106	1 159	543	360	20,1	19,6	18,7	15,4
37–48		1 097	286	297	102	10,5	4,8	10,2	4,3
49–60		535	-	206	25	5,1	0,0	7,1	1,1
61 a více		3 642	446	1 023	65	34,8	7,5	35,1	2,8
Celkem		10 466	5 926	2 911	2 339	100,0	100,0	100,0	100,0
2001		Do 12	873	537	263	679	8,2	9,1	8,9
	13–24	2 491	2 842	439	697	23,3	48,1	14,9	37,2
	25–36	2 094	1 231	547	239	19,6	20,8	18,6	12,8
	37–48	2 086	536	620	150	19,5	9,0	21,0	8,0
	49–60	912	40	291	41	8,5	0,7	9,9	2,2
	61 a více	2 237	726	788	68	20,9	12,3	26,7	3,6
	Celkem	10 693	5 912	2 948	1 874	100,0	100,0	100,0	100,0
	2002	Do 12	1 112	458	237	530	9,5	7,2	8,0
13–24		2 863	3 031	420	672	24,4	47,4	14,2	38,7
25–36		1 891	1 348	414	237	16,1	21,1	14,0	13,6
37–48		2 361	850	720	126	20,2	13,3	24,3	7,3
49–60		1 233	610	395	85	10,5	9,5	13,4	4,9
61 a více		2 256	96	771	87	19,3	1,5	26,1	5,0
Celkem		11 716	6 393	2 957	1 737	100,0	100,0	100,0	100,0
2003		Do 12	1 434	455	297	435	12,6	5,9	11,9
	13–24	3 110	3 508	373	538	27,3	45,4	15,0	37,0
	25–36	2 049	1 665	341	236	18,0	21,6	13,7	16,2
	37–48	1 475	681	397	74	12,9	8,8	16,0	5,1
	49–60	1 018	360	286	61	8,9	4,7	11,5	4,2
	61 a více	2 311	1 051	792	110	20,3	13,6	31,9	7,6
	Celkem	11 397	7 720	2 486	1 454	100,0	100,0	100,0	100,0
	2004	Do 12	1 774	416	249	510	13,3	3,9	10,2
13–24		3 945	5 926	391	937	29,7	55,3	15,9	45,3
25–36		2 394	1 794	391	272	18,0	16,7	15,9	13,1
37–48		1 437	715	268	78	10,8	6,7	10,9	3,8
49–60		973	281	261	63	7,3	2,6	10,6	3,0
61 a více		2 779	1 590	893	210	20,9	14,8	36,4	10,1
Celkem		13 302	10 722	2 453	2 070	100,0	100,0	100,0	100,0
2005		Do 12	1 505	752	226	470	11,2	6,5	10,0
	13–24	4 310	5 937	327	599	32,0	51,5	14,4	38,2
	25–36	2 643	2 959	336	175	19,6	25,7	14,8	11,2
	37–48	1 427	560	272	112	10,6	4,9	12,0	7,1
	49–60	963	578	189	63	7,1	5,0	8,3	4,0
	61 a více	2 624	740	920	150	19,5	6,4	40,5	9,6
	Celkem	13 472	11 526	2 270	1 569	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab. 62 Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 1997–2012 (v měsících)

dokončení

Rok	Doba výstavby (v měsících)	Počet dokončených bytů				Podíl z úhrnu dokončených bytů (v %)			
		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
				k rodin. domům	k bytov. domům			k rodin. domům	k bytov. domům
2006	Do 12	1 318	588	164	401	10,0	5,8	9,7	22,7
	13–24	4 314	4 681	272	794	32,6	46,5	16,1	44,9
	25–36	2 960	2 272	322	249	22,4	22,6	19,1	14,1
	37–48	1 707	1 254	196	86	12,9	12,5	11,6	4,9
	49–60	854	390	151	54	6,4	3,9	9,0	3,1
	61 a více	2 077	885	582	186	15,7	8,8	34,5	10,5
	Celkem	13 230	10 070	1 687	1 770	100,0	100,0	100,0	100,0
	2007	Do 12	1 741	616	165	412	10,3	3,4	9,5
13–24		5 712	10 477	322	608	33,6	57,6	18,5	32,9
25–36		3 693	4 863	309	207	21,7	26,8	17,8	11,2
37–48		2 135	1 169	251	247	12,6	6,4	14,5	13,4
49–60		1 142	177	170	131	6,7	1,0	9,8	7,1
61 a více		2 565	869	518	242	15,1	4,8	29,9	13,1
Celkem		16 988	18 171	1 735	1 847	100,0	100,0	100,0	100,0
2008		Do 12	1 918	502	152	391	9,8	4,0	8,9
	13–24	6 869	7 029	286	594	35,0	56,2	16,7	33,2
	25–36	4 286	3 290	266	301	21,9	26,3	15,5	16,8
	37–48	2 282	970	236	260	11,6	7,8	13,8	14,6
	49–60	1 456	362	179	97	7,4	2,9	10,5	5,4
	61 a více	2 800	344	591	145	14,3	2,8	34,6	8,1
	Celkem	19 611	12 497	1 710	1 788	100,0	100,0	100,0	100,0
	2009	Do 12	1 806	536	140	345	9,5	3,9	9,2
13–24		5 796	7 993	220	664	30,3	58,1	14,4	39,1
25–36		4 534	3 103	245	292	23,7	22,5	16,0	17,2
37–48		2 474	838	204	96	12,9	6,1	13,3	5,7
49–60		1 459	522	157	105	7,6	3,8	10,3	6,2
61 a více		3 055	774	562	195	16,0	5,6	36,8	11,5
Celkem		19 124	13 766	1 528	1 697	100,0	100,0	100,0	100,0
2010		Do 12	1 528	262	165	336	7,7	2,4	11,6
	13–24	5 277	4 060	229	438	26,7	37,2	16,1	30,3
	25–36	4 678	3 785	184	306	23,7	34,7	12,9	21,2
	37–48	3 126	1 342	179	128	15,8	12,3	12,6	8,9
	49–60	1 716	971	120	44	8,7	8,9	8,4	3,0
	61 a více	3 435	492	546	193	17,4	4,5	38,4	13,4
	Celkem	19 760	10 912	1 423	1 445	100,0	100,0	100,0	100,0
	2011	Do 12	1 686	200	140	319	9,7	3,1	11,3
13–24		4 223	2 304	192	502	24,3	35,5	15,4	31,8
25–36		4 139	2 270	164	339	23,8	35,0	13,2	21,5
37–48		2 667	916	145	126	15,3	14,1	11,7	8,0
49–60		1 658	349	88	52	9,5	5,4	7,1	3,3
61 a více		3 012	448	515	241	17,3	6,9	41,4	15,3
Celkem		17 385	6 487	1 244	1 579	100,0	100,0	100,0	100,0
2012		Do 12	2 048	148	153	372	11,7	2,1	12,8
	13–24	4 452	2 159	202	379	25,5	30,4	16,9	26,5
	25–36	3 549	1 857	178	176	20,3	26,2	14,9	12,3
	37–48	2 481	1 365	112	124	14,2	19,2	9,4	8,7
	49–60	1 686	946	86	40	9,7	13,3	7,2	2,8
	61 a více	3 226	620	463	341	18,5	8,7	38,8	23,8
	Celkem	17 442	7 095	1 194	1 432	100,0	100,0	100,0	100,0

Pro mezikrajské hodnocení délky bytové výstavby je pro lepší srovnatelnost jednotlivých krajů zvolen v tabulce 63 místo jednotlivých let úhrn celého období 1997–2012.

Tab. 63 Doba výstavby domů a bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu objektů a podle krajů

Kraj	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
Hl. m. Praha	35	34	45	25	13,7	11,0	21,9	8,3
Středočeský	39	27	60	28	16,1	5,3	35,6	10,7
Jihočeský	48	31	58	29	24,5	6,1	32,0	7,7
Plzeňský	48	27	60	26	23,2	5,0	32,1	5,5
Karlovarský	42	29	53	28	19,5	6,3	30,7	10,9
Ústecký	44	42	56	24	19,2	23,5	33,8	5,7
Liberecký	45	37	62	30	22,1	7,8	37,5	18,0
Královéhradecký	46	26	62	25	21,4	4,3	34,4	5,0
Pardubický	42	26	58	24	17,4	4,1	31,4	4,8
Vysočina	50	32	58	24	25,4	6,6	32,6	8,5
Jihomoravský	48	29	58	25	22,8	4,8	32,2	5,8
Olomoucký	46	31	60	25	21,5	11,0	34,9	8,4
Zlínský	58	31	70	32	29,2	5,0	39,5	10,4
Moravskoslezský	40	36	60	26	17,3	14,6	34,2	7,4
Česká republika	44	31	60	26	20,2	8,2	33,7	8,0

Rodinné domy dokončené v posledních 16 letech byly v nejkratší době postaveny v hlavním městě Praze (v průměru za necelé tři roky), kde se nejvíce uplatňovala zakázková výstavba rodinných domů prostřednictvím stavebních firem. Pouze 13,7 % bytů v nových rodinných domech dokončených v hlavním městě bylo postaveno za dobu delší než 5 let. V pořadí dalším kraji (Středočeskému) trvala výstavba nových rodinných domů v průměru o čtyři měsíce déle než v Praze. Na druhé straně téměř pět let byly v průměru stavěny nové rodinné domy ve Zlínském kraji, kde je možné předpokládat převažující svépomocnou výstavbu pro potřeby dalších členů vlastní rodiny a případné odkládání kolaudace.

Mezikrajské difference ukazatele průměrné doby výstavby bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům nejsou příliš významné. Výrazně kratší dobu jsou stavěny tyto byty pouze v hlavním městě Praze, kde jejich výstavba trvala v průměru 45 měsíců. Ve většině ostatních krajů se pohyboval ukazatel mezi 4,5 a 5 roky, pouze v Královéhradeckém, Libereckém a zejména ve Zlínském kraji trvala výstavba nástavbových a přístavbových bytů déle než pět let.

Bytové domy dokončené v období 1997–2012 měly nejkratší dobu výstavby v Pardubickém resp. Královéhradeckém kraji, kde byly stavěny v průměru přibližně za dva roky. Proti tomu nejdélejší doba výstavby bytových domů byla zjištěna v Ústeckém (42 měsíců), Libereckém a v Moravskoslezském kraji. Ve strukturálně postižených regionech severních Čech a severní Moravy se mohl útlum bytové výstavby projevit i v zakonzervování četných staveb bytových domů na několik let. Občas se zde dokonce dokončovaly i bytové domy zahájené před rokem 1990. Výrazné jsou rozdíly mezi kraji v podílu bytů dokončených za 61 a více měsíců u bytových domů. Zatímco v Moravskoslezském kraji byla takto dlouho stavěna šestina všech dokončených bytů v bytových domech, v Pardubickém kraji tak dlouhou dobu výstavby vykazovala pouze čtyři procenta bytů.

Průměrná doba výstavby bytů dokončených formou nástavby a přístavby k bytovým domům činila na republikové úrovni v průměru šestnáctiletého období 26 měsíců, přičemž srovnatelná (mezi 24 a 32 měsíci) byla ve všech krajích. Ve Zlínském, Libereckém, Karlovarském, Středočeském, se touto formou stavělo déle než pět let ve více než desetině bytů.

Kapitulu o průměrné době výstavby ukončíme pohledem na rozrůznění délky výstavby čtyř základních druhů budov po velikostní škále obcí. (Tab. 64)

U rodinných domů dokončených v průběhu let 1997–2012 platí, že s rostoucí velikostí obce klesá průměrná doba výstavby a také podíl bytů stavěných déle než 5 let, s jedinou výjimkou, kterou představují města s 20–50 tis. obyvateli, kde se v průměru stavělo déle než ve městech s 10–20 tis. obyvateli. Jestliže v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli byly v šestnáctiletém průměru rodinné domy dokončovány za 53 měsíců, ve městech s 50 tis. a více obyvateli netrvala jejich stavba ani tři roky.

Zkracování průměrné doby výstavby s velikostí obce je patrné také u bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům, jen její snižování po velikostní škále obcí není plynulé.

Tab. 64 Doba výstavby domů a bytů dokončených v období 1997–2012 podle druhu objektů a podle velikostních skupin obcí

Velikostní skupina obcí	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
Do 500	53	39	70	37	27,8	15,7	42,7	12,1
500– 999	49	37	68	36	24,0	12,5	40,3	9,8
1 000– 1 999	45	31	63	29	21,1	7,3	36,9	6,3
2 000– 4 999	42	29	58	26	18,6	5,8	32,5	5,3
5 000– 9 999	41	25	60	22	17,8	4,2	34,2	5,2
10 000–19 999	40	29	52	25	16,9	7,3	27,5	12,7
20 000–49 999	43	31	53	26	18,9	6,4	28,6	8,8
50 000–99 999	36	29	48	27	12,6	7,7	22,0	9,0
100 000 a více	36	33	47	25	13,8	9,7	23,4	7,5
Celkem	44	31	60	26	20,2	8,2	33,7	8,0

Průměrná doba výstavby bytových domů klesá od nejmenších obcí po velikostní kategorii obcí s 5–10 tis. obyvateli, poté opět roste. Na venkově působí na prodlužování výstavby omezené finanční prostředky, kterými disponují menší stavební firmy, ve velkoměstech zase vyšší podíl nadstandardních staveb.

Co se týká délky výstavby bytů dokončených formou nástavby a přístavby k bytovým domům, pak se výrazně odděluje obce s méně než 1 tis. obyvateli, kde byly tyto stavby realizovány přibližně o rok déle (z důvodu uvedeného u nových bytových domů) než v ostatních velikostních skupinách obcí, kde jsou rozdíly minimální.



INVESTIČNÍ NÁKLADY NA VÝSTAVBU DOMŮ A BYTŮ

Velmi významnou kvalitativní charakteristikou dokončených bytů sledovaných výkazem Stav 7-99 jsou celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu (minimálně ve výši uvedené v podkladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie), u nástaveb, přístaveb nebo vestaveb pouze náklady na realizaci těchto změn stavby (tedy bez hodnoty stávající stavby). Do celkových investičních nákladů nepatří cena za stavební pozemek.

Investiční náklady na výstavbu domů a bytů podle druhů budov

Nové byty představují značné národní bohatství. Investiční náklady dokončených domů a bytů vyčíslují stavebníci, resp. investoři. Celkové investiční náklady všech dokončených staveb pro bydlení (rodinné a bytové domy včetně nástaveb a přístaveb) v období 1997–2010 stále rostly a v posledním roce tohoto období byly 95,8 mld. Kč, tedy o 3,5 mld. Kč (3,8 %) vyšší než v předchozím roce 2009. Rok 2011 naproti tomu zaznamenal výrazný propad jak v počtu dokončených bytů, tak v celkové hodnotě staveb pro bydlení, a to na 73,8 mld. Kč, tedy o 22,0 mld. Kč (23 %) méně. Rok 2012 představoval mírné navýšení na 75,1 mld. Kč, tedy o 1,3 mld. Kč (1,8 %) více.

Nejvyšší investiční náklady v roce 2012 měly dokončené rodinné domy (56,94 mld. Kč, rok předtím 56,48 mld. Kč, ale v roce 2010 63,51 mld. Kč), následované bytovými domy (14,35 mld. Kč, rok předtím 13,25 mld. Kč, v roce 2010 28,1 mld. Kč). Hodnota nástaveb a přístaveb k rodinným domům činila 1,59 mld. Kč (rok předtím 1,37 mld. Kč, v roce 2010 1,85 mld. Kč) a nástaveb a přístaveb k bytovým domům 2,26 mld. Kč (rok předtím 2,41 mld. Kč, v roce 2010 2,35 mld. Kč).

Pro úplnost lze dodat, že investiční náklady bytů v domově-penzionu nebo domově pro seniory byly 0,49 mld. Kč (rok předtím 0,35 mld. Kč, v roce 2010 1,46 mld. Kč) a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor 1,39 mld. Kč (rok předtím 1,41 mld. Kč, v roce 2010 1,47 mld. Kč).

Investiční náklady všech dokončených bytových budov ve všech druzích staveb byly tedy 77,02 mld. Kč (rok předtím 75,59 mld. Kč, v roce 2010 98,76 mld. Kč) a když k tomu připočteme byty v nebytových budovách (0,71 mld. Kč, rok předtím 0,76 mld. Kč, v roce 2010 1,1 mld. Kč), činily celkové investiční náklady všech bytových budov a bytů v nebytových budovách 77,73 mld. Kč (rok předtím 76,35 mld. Kč, v roce 2010 99,81 mld. Kč).

Pro hodnocení vývoje investičních nákladů v časových řadách a v regionálním členění jsou ale rozhodujícími ukazateli průměrné investiční náklady na jeden byt, na 1 m² obytné plochy, na 1 m² užitkové plochy a na 1 m³ kubatury domu.

Po celé období 1997–2012 (a to včetně roku 2011 i roku 2012) je patrná tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů na výstavbu nových rodinných domů (s výjimkou přechodné stagnace v roce 2000). V roce 2012 činila průměrná hodnota bytu v novém rodinném domě 3 265 tis. Kč, ve srovnání s rokem 1997 byla tedy přibližně o polovinu vyšší.

U nových bytových domů po skokovém nárůstu v roce 1998 měl tento ukazatel v dalších letech kolísavý vývoj s mírně vzestupnou tendencí, s výjimkou roku 2010 (2 576 tis. Kč), kdy došlo k prudkém nárůstu o více než 0,5 mil. Kč vůči předchozímu roku 2009 (2 038 tis. Kč). V roce 2011 a 2012 průměrná hodnota opět poklesla na úroveň o něco málo vyšší než byla v roce 2009, konkrétně 2 043 tis. Kč resp. 2 022 tis. Kč. Stále je to téměř 2x tolik, kolik byla hodnota v roce 1997.

V porovnání s novými rodinnými domy byla v úhrnu let 1997–2012 výstavba nových bytů v bytových domech v průměru o 40 % levnější, v roce 2012 o 38 % levnější.

Hodnota průměrných investičních nákladů jednoho bytu dokončeného formou nástavby, přístavby nebo vestavby k rodinnému domu činila v celém období 30 %, v roce 2012 to bylo 60 % hodnoty novostavby rodinného domu, což je pochopitelné vzhledem k podstatně menší rozloze stavěných bytů, zároveň je však třeba zdůraznit, že do nižších nákladů na nástavbové a přístavbové byty se výrazně promítá i skutečnost, že zde na rozdíl od nových domů mnohé náklady odpadají. Byty dokončené v nástavbách a přístavbách k bytovým domům jsou v průměru let 1997–2012 o čtvrtinu levnější ve srovnání s byty dokončenými v novostavbách bytových domů (rovněž z důvodů uvedených výše), zároveň však byly téměř o třetinu nákladnější než průměrný nástavbový byt v rodinném domě, a to přes podstatně menší plošnou velikost těchto bytů. (Tab. 65).

Jelikož údaj o hodnotě průměrných investičních nákladů na jeden byt zastírá rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých bytů či domů, je pro posouzení vývoje cen výstavby objektivnější přepočíst celkové investiční náklady na plošnou, popř. objemovou jednotku nového bytu. Investiční náklady na 1 m³ kubatury, která je důležitým ekonomickým ukazatelem pro stavebníky, rostly od roku 1997 u rodinných domů rychleji než průměrné náklady na jeden byt. Během 16 let se ukazatel u rodinných domů zvýšil více než o tři čtvrtiny (přes mírný pokles v roce 2010, který byl ale v roce 2011 vyrovnán a v roce 2012 opět vzrostl). Hodnota 1 m² obytné plochy rodinných domů vzrostla ve srovnání s počátkem sledovaného období o 49 %. Hodnota 1 m² užitkové plochy vzrostla od roku 1997 o 80 %.

Tab. 65 Průměrné investiční náklady bytů dokončených v letech 1997–2012 a v průměru let 1997–2000, 2001–2004, 2005–2008, 2009–2012 a 1997–2012 podle druhu budov

Rok, období	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu (v tis. Kč)	Průměrná hodnota (v Kč) na			Počet bytů	Průměrná hodnota na		
			1 m ³ kubatury	1 m ² obytné plochy bytů	1 m ² užitkové plochy bytů		1 byt (v tis. Kč)	1 m ² obytné plochy bytů (v Kč)	1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)
Rodinné domy						Nástavby a přístavby k rodinným domům			
1997	6 509	2 144	2 485	23 109	14 100	2 073	684	11 288	7 340
1998	8 336	2 305	2 637	23 913	14 894	2 334	729	11 645	7 735
1999	9 238	2 403	2 694	24 899	15 158	2 539	766	12 025	7 884
2000	10 466	2 388	2 714	24 654	15 364	2 911	795	12 582	8 324
2001	10 693	2 406	2 851	24 993	15 856	2 948	836	13 021	8 567
2002	11 716	2 516	3 038	25 944	16 447	2 957	877	13 642	9 081
2003	11 397	2 613	3 214	27 041	17 109	2 486	890	13 726	9 144
2004	13 302	2 713	3 410	27 960	17 910	2 453	906	13 869	9 331
2005	13 472	2 742	3 496	27 942	18 800	2 270	979	14 826	10 105
2006	13 230	2 849	3 743	29 090	19 946	1 687	1 062	15 160	10 600
2007	16 988	2 906	3 936	29 915	20 553	1 735	1 101	15 932	11 266
2008	19 611	3 088	4 221	32 058	22 244	1 710	1 224	17 315	11 925
2009	19 124	3 122	4 345	33 072	22 884	1 528	1 265	17 579	12 425
2010	19 760	3 214	4 310	33 762	23 674	1 423	1 303	18 256	12 981
2011	17 385	3 249	4 373	34 515	24 172	1 244	1 345	18 967	13 234
2012	17 442	3 265	4 446	34 820	24 389	1 194	1 328	19 307	13 369
1997–2000	34 549	2 326	2 648	24 259	14 962	9 857	749	11 951	7 868
2001–2004	47 108	2 570	3 139	26 565	16 885	10 844	875	13 545	9 012
2005–2008	63 301	2 916	3 883	29 975	20 554	7 402	1 083	15 755	10 922
2009–2012	73 711	3 211	4 366	34 009	23 752	5 389	1 307	18 452	12 965
1997–2012	218 669	2 847	3 649	29 670	19 777	33 492	954	14 457	9 770
Bytové domy						Nástavby a přístavby k bytovým domům			
1997	4 568	1 083	3 058	23 542	16 332	2 009	950	19 230	12 985
1998	6 827	1 464	3 526	27 688	19 898	2 530	935	19 044	12 812
1999	6 598	1 373	3 460	26 902	19 555	2 506	1 060	21 311	14 221
2000	5 926	1 285	3 607	28 470	18 984	2 339	1 026	21 260	14 395
2001	5 912	1 422	3 695	29 629	20 930	1 874	1 155	22 291	14 933
2002	6 393	1 234	3 522	28 245	20 193	1 737	1 201	22 343	15 320
2003	7 720	1 459	3 946	29 575	21 597	1 454	1 135	20 443	14 299
2004	10 722	1 424	3 997	29 982	21 360	2 070	1 184	23 839	16 654
2005	11 526	1 575	4 729	31 252	23 738	1 569	1 319	24 256	17 078
2006	10 070	1 664	4 516	33 133	24 471	1 770	1 350	25 035	18 671
2007	18 171	1 646	4 755	32 441	24 675	1 847	1 468	26 639	19 653
2008	12 497	1 889	4 820	34 995	26 518	1 788	1 513	28 862	21 121
2009	13 766	2 038	5 350	39 111	29 504	1 697	1 561	29 514	21 022
2010	10 912	2 576	5 559	46 812	35 197	1 445	1 625	30 455	22 483
2011	6 487	2 043	4 937	39 833	30 063	1 579	1 525	31 600	22 777
2012	7 095	2 022	4 669	40 769	30 874	1 432	1 580	31 999	22 655
1997–2000	23 919	1 322	3 443	26 899	18 936	9 384	994	20 239	13 618
2001–2004	30 747	1 393	3 828	29 473	21 111	7 135	1 171	22 330	15 361
2005–2008	52 264	1 692	4 719	32 956	24 896	6 974	1 416	26 245	19 168
2009–2012	38 260	2 189	5 216	41 832	31 549	6 153	1 571	30 812	22 172
1997–2012	145 190	1 699	4 471	33 721	24 899	29 646	1 256	24 409	17 075

Vývoj hodnoty průměrných investičních nákladů objemových a plošných jednotek bytů dokončených v nových bytových domech měl přes kolísavý vývoj ještě až do roku 2010 progresivnější trend než v případě nových rodinných domů, zároveň jsou takto měřené nové byty oceněny znatelně výše než v rodinných domech. V roce 2010 (kdy bylo dosaženo dosavadního maxima) měl 1 m² obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech hodnotu 46 812 Kč (stál tedy o 7 700 Kč více než v předchozím roce 2009), 1 m² užitkové plochy bytů byl ohodnocen na 35 197 Kč (o 5 700 Kč více než v roce 2009). Rok 2012 zaznamenal oproti předchozímu roku 2011 nejen mírný nárůst celkového počtu dokončených bytů, ale i nárůst některých průměrných charakteristik. V roce 2012 měl 1 m² obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech hodnotu 40 769 Kč (stál tedy o 936 Kč více než v předchozím roce 2011), 1 m² užitkové plochy bytů byl ohodnocen na 30 874 Kč (o 811 Kč více než v roce 2011).

V průměru šestnáctiletého období se z pohledu investičních nákladů na užitkovou plochu stavělo v nových bytových domech o čtvrtinu draže než v domech rodinných. Vzhledem k tomu, že ukazatel průměrné hodnoty 1 m² obytné plochy byl vyšší přibližně o 15 %, znamená to, že v bytových domech se ve srovnání s rodinnými domy výrazně prodražila především výstavba vedlejších prostorů nesloužících k bydlení. Ukazatel investiční náklady za 1 m³ kubatury dosáhl v posledním roce sledovaného období hladiny 4 669 Kč na jednotku objemové velikosti bytu, což bylo méně než v předchozím roce 2011 (4 937 Kč), ale stále ještě o více než 60 % než ve výchozím roce 1997.

Na závěr republikové analýzy investičních nákladů bytů postavených v letech 1997–2012 je zkoumán vliv velikosti stavebního pozemku na investiční náklady dokončených domů. Tuto analýzu má smysl provádět jen u rodinných domů, které jsou si rozlohou vlastní stavby i pozemku podstatně více podobné, na rozdíl od bytových domů, kde je mnohem významnější počet podlaží. Tabulka 66 uvádí investiční náklady jednoho nového rodinného domu podle intervalů velikosti stavebního pozemku rodinných domů v letech 1997–2012.

Po celé šestnáctileté období platilo, že s rostoucí velikostí stavebního pozemku se převážně zvyšují i průměrné investiční náklady na jeden dům. Tato závislost je pravidelně narušována jen u stavebních pozemků s velikostí od 500 do 600 m² (v letech 2008–2011 byly nejlevnější rodinné domy stavěny právě na pozemcích této velikosti, což už v roce 2012 neplatilo). Je to zřejmě tím, že menší pozemky jsou tam, kde jsou pozemky drahé (např. v Praze) a kde jsou současně drahé i domy. Naproti tomu je zcela logické, že na největších pozemcích se stavěly nejdražší domy. V roce 2012 se nejlevněji stavělo na pozemcích do 400 m², což je zřejmě dáno omezenějšími finančními prostředky některých stavebníků, jejichž výsledkem je menší pozemek a současně méně nákladná stavba.

Tab. 66 Investiční náklady rodinných domů dokončených v letech 1997–2012 podle velikosti stavebních pozemků

Rok, období	Velikost stavebních pozemků (v m ²)								Celkem
	Do 400	401–500	501–600	601–700	701–800	801–900	901–1 000	1 001 a více	
Průměrná hodnota 1 domu (v tis. Kč)									
1997	2 009	2 153	2 250	2 509	2 211	2 344	2 663	2 717	2 357
1998	2 158	2 422	2 124	2 587	2 425	2 660	2 708	2 934	2 517
1999	2 252	2 391	2 290	2 418	2 495	2 834	2 825	3 150	2 624
2000	2 169	2 353	2 161	2 420	2 540	2 766	2 860	3 082	2 576
2001	2 143	2 405	2 346	2 443	2 581	2 619	2 833	2 969	2 580
2002	2 314	2 465	2 441	2 674	2 640	2 725	2 871	2 976	2 678
2003	2 306	2 478	2 461	2 641	2 719	2 884	2 897	3 114	2 764
2004	2 524	2 704	2 611	2 773	2 821	2 764	2 953	3 076	2 845
2005	2 447	2 516	2 593	2 763	2 882	2 871	3 022	3 130	2 879
2006	2 722	2 795	2 751	2 851	2 940	2 972	2 998	3 166	2 970
2007	2 769	2 817	2 784	2 932	2 970	3 042	3 001	3 228	3 017
2008	3 055	3 031	2 983	3 047	3 137	3 197	3 133	3 384	3 199
2009	2 987	3 131	2 949	3 180	3 211	3 302	3 239	3 423	3 255
2010	3 146	3 114	3 040	3 102	3 211	3 275	3 306	3 539	3 321
2011	3 103	3 073	3 048	3 196	3 252	3 342	3 303	3 606	3 353
2012	3 008	3 016	3 207	3 166	3 274	3 330	3 360	3 610	3 364
1997–2000	2 160	2 342	2 206	2 478	2 435	2 675	2 778	3 003	2 534
2001–2004	2 318	2 518	2 467	2 642	2 700	2 752	2 895	3 040	2 723
2005–2008	2 783	2 823	2 797	2 911	2 998	3 041	3 047	3 242	3 026
2009–2012	3 061	3 086	3 060	3 159	3 235	3 311	3 302	3 542	3 312
1997–2012	2 598	2 755	2 668	2 865	2 933	3 037	3 083	3 280	2 987

Investiční náklady na výstavbu bytů podle druhu budovy a podle krajů

Náklady na výstavbu nových bytů jsou poměrně značně územně diferencované, a to ve všech druzích budov. Výše investičních nákladů jednotlivých obytných staveb (to se týká zvláště výstavby rodinných domů) většinou odráží formu výstavby. Zakázková výstavba prostřednictvím stavebních firem bývá pochopitelně výrazně dražší než dům stavěný vlastními silami. Tabulka 67 zachycuje vývoj hodnoty průměrných investičních nákladů 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (včetně nástavb a přístavb) v jednotlivých krajích České republiky.

Jak již bylo výše uvedeno, ukazatel hodnoty průměrných investičních nákladů jednotky užitkové plochy bytu dokončeného v novém rodinném domě od roku 1997 celostátně plynule roste (včetně roku 2012). Jeho vývoj v jednotlivých krajích v průběhu šestnáctiletého období však byl různorodý, nicméně po celé období zůstává nejdražším krajem hlavní město. V šestnáctiletém úhrnu se stává hned po Praze nejdražší v jejím zázemí, které je zde vymezeno Středočeským krajem, a ještě více v Karlovarském kraji, zřejmě vzhledem k lázeňskému charakteru tohoto regionu a z toho plynoucí atraktivitě pro výstavbu rodinných domů pro některé cizí občany (pouze v těchto třech krajích byla v hodnoceném šestnáctiletém období překročena hranice 20 tis. Kč na jednotku užitkové plochy). Naopak nejlevnější byty se stavěly v krajích Zlínském a Olomouckém. Rozložení nejlevnější výstavby do moravského regionu rovněž nepřekvapuje z toho důvodu, že právě na Moravě je rozšířenější svépomocná výstavba, mj. též vzhledem k nižší kupní síle místních obyvatel.

Tab. 67 Hodnota průměrných investičních nákladů 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997–2012 podle druhu budovy a podle krajů ČR (v Kč)

Kraj	Období, rok							Období, rok						
	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009	2010	2011	2012	1997–2000	2001–2004	2005–2008	2009	2010	2011	2012
	Rodinné domy							Nástavby a přístavby k rodinným domům						
Hl. m. Praha	21 169	22 185	28 040	28 921	30 138	31 835	32 091	12 531	12 771	14 916	16 032	14 815	19 265	17 082
Středočeský	16 913	18 901	22 209	24 723	25 192	25 489	25 858	7 842	9 757	11 964	13 100	13 775	13 825	15 576
Jihočeský	13 713	15 888	18 801	21 060	23 316	22 706	23 303	7 160	9 735	11 228	12 596	11 940	12 112	10 787
Plzeňský	14 917	17 123	20 489	21 725	22 726	23 136	23 301	7 561	9 916	11 535	11 549	12 777	12 372	12 334
Karlovarský	15 604	18 433	21 994	25 339	25 739	28 880	27 180	11 117	10 037	11 494	14 652	14 515	12 832	13 692
Ústecký	14 920	16 508	20 033	22 204	22 607	23 649	23 565	7 479	8 204	10 519	11 892	13 326	12 791	14 222
Liberecký	14 807	16 386	20 654	23 932	24 235	24 003	25 437	6 428	8 454	10 568	11 527	12 834	13 881	11 563
Královéhradecký	13 424	15 511	18 490	20 907	22 281	23 563	23 581	7 039	9 292	10 921	10 529	13 413	15 545	13 697
Pardubický	12 948	14 721	18 989	21 719	22 878	22 931	23 009	6 895	8 362	9 820	11 923	13 528	12 026	11 595
Vysočina	13 989	15 519	18 593	19 583	20 552	21 234	22 053	6 892	8 977	10 992	13 825	14 454	15 903	13 076
Jihomoravský	14 241	16 152	19 433	22 350	22 919	22 988	23 137	7 934	9 539	11 327	13 197	12 980	14 802	15 396
Olomoucký	12 358	14 430	18 579	21 249	22 065	22 567	22 929	6 431	7 944	10 534	13 273	11 469	12 488	12 457
Zlínský	11 449	14 112	17 931	20 926	21 407	21 895	22 423	5 636	8 047	10 189	12 068	12 616	9 777	12 269
Moravskoslezský	13 198	15 676	19 127	22 842	23 792	24 455	24 477	6 600	8 004	9 289	10 432	11 481	11 016	10 751
Česká republika	14 962	16 885	20 554	22 884	23 674	24 172	24 389	7 340	9 012	10 922	12 425	12 981	13 234	13 369
	Bytové domy							Nástavby a přístavby k bytovým domům						
Hl. m. Praha	23 447	26 357	27 059	33 522	43 268	36 932	36 577	15 854	18 558	24 169	26 875	25 847	28 861	28 053
Středočeský	21 077	18 000	28 363	28 545	30 431	25 052	28 369	12 949	14 258	19 041	19 325	23 422	22 586	18 850
Jihočeský	17 072	17 377	20 706	23 272	28 262	23 710	21 523	11 859	16 206	15 435	14 092	24 102	15 722	14 046
Plzeňský	14 069	16 877	20 649	22 202	30 864	28 464	28 151	11 320	13 927	16 268	18 307	17 134	20 585	19 356
Karlovarský	16 357	16 500	22 885	23 353	41 365	39 743	30 448	11 527	11 696	12 980	19 385	18 554	12 346	17 021
Ústecký	16 405	18 032	22 486	19 037	18 508	23 996	24 266	14 420	12 406	14 476	18 293	15 396	15 152	14 319
Liberecký	19 957	23 267	25 688	27 345	32 147	27 456	28 219	12 073	12 154	12 854	14 245	12 860	17 556	19 848
Královéhradecký	18 256	20 203	20 258	23 978	26 289	34 142	27 925	12 163	17 554	18 277	16 676	19 552	21 397	24 386
Pardubický	14 696	17 268	23 256	20 761	19 859	22 219	15 763	13 584	13 666	14 644	21 747	20 304	27 980	20 819
Vysočina	14 085	16 233	24 155	31 015	28 720	20 657	24 540	12 480	10 653	14 408	22 241	17 083	16 547	21 309
Jihomoravský	17 279	17 691	22 038	25 595	22 414	25 863	26 668	13 175	13 844	17 536	17 665	19 925	20 809	21 165
Olomoucký	16 153	18 309	20 180	23 080	26 807	27 980	26 659	13 192	11 688	15 939	20 103	19 664	24 076	17 022
Zlínský	13 963	16 599	22 139	26 904	27 368	28 199	32 397	13 771	13 369	13 997	21 923	29 068	19 065	24 713
Moravskoslezský	15 771	18 760	24 029	30 676	33 472	23 051	30 753	13 447	12 505	13 457	15 619	12 853	14 257	14 813
Česká republika	18 936	21 111	24 896	29 504	35 197	30 063	30 874	13 618	15 361	19 168	21 022	22 483	22 777	22 655

Co se týká investičních nákladů bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům, v období 1997–2012 byly nejvyšší náklady na pořízení 1 m² užitkové plochy bytů vedle hlavního města Prahy také ve Středočeském a v Karlovarském kraji, kde byla společně s Jihomoravským, Plzeňským a Jihočeským krajem překročena hranice 10 tis. Kč za

1 m² užitkové plochy. Rozdíly mezi zbývajícími kraji jsou malé, nicméně zřetelně se vyčleňuje Zlínský kraj s nejlevnější výstavbou, ani 9 tis. Kč také nebylo třeba k výstavbě 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v Olomouckém a Moravskoslezském kraji. To jsou ovšem dlouhodobé průměry, v posledních letech jsou ovšem hodnoty mnohem vyšší, od 17 tis. Kč v Praze po 10,8 tis. Kč v Moravskoslezském kraji.

V bytových domech hodnota investičních nákladů na jednotku užitkové plochy vzhledem k omezenému počtu bytů dokončených v některých letech v jednotlivých krajích v některých případech meziročně výrazně kolísá, nicméně celkově většinou výrazně roste. V roce 2010 se již ve dvou krajích (v hl. m. Praze a v Karlovarském kraji) pořizovaly dokončené byty v průměru dražší než za 40 tis. Kč na 1 m² užitkové plochy. V roce 2011 tyto hodnoty poklesly, ale stále byly v těchto dvou krajích nejvyšší (přes 35 tis. Kč). V posledním sledovaném roce 2012 cena v Karlovarském kraji výrazně klesla (z 39,7 tis. Kč na 30,4 tis. Kč), zatímco v Praze poklesla nepatrně (z 36,9 tis. Kč na 36,6 tis. Kč). V úhrnu šestnáctiletého období se dostává na čelní pozice Praha a Středočeský kraj, třetí nejnákladnější výstavba bytových domů probíhá v Karlovarském kraji. Naopak nejnižší náklady na výstavbu jednoho metru čtverečního užitkové plochy bytů byly vyčísleny v letech 1997–2012 v Ústeckém, Pardubickém a ve Zlínském kraji. Hodnoty za jednotlivé roky lze těžko srovnávat vzhledem k malému počtu bytů v některých letech a některých krajích.

Také vývoj hodnoty investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k bytovým domům měl v řadě krajů silně kolísavý charakter, opět vzhledem k omezenému počtu bytů v některých krajích, kde jedna nestandardní stavba může výslednou hodnotu značně ovlivnit. Nejdražší nástavby a přístavby k bytovým domům se v průměru celého období stavěly opět v Praze a jejím zázemí, tj. ve Středočeském kraji, nejlevnější pak v Karlovarském a také Libereckém kraji.

Tab. 68 Struktura bytů dokončených v rodinných a v bytových domech v letech 2011 a 2012 podle intervalů hodnoty investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů a podle krajů

Kraj	Počet dokončených bytů s intervaly hodnoty 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)											
	rodinné domy						bytové domy					
	absolutně			v %			absolutně			v %		
	Do 14 000	14 000–25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000–25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000–25 999	26 000 a více	Do 14 000	14 000–25 999	26 000 a více
	2011											
Hl. m. Praha	10	168	379	1,8	30,2	68,0	15	719	1 590	0,6	30,9	68,4
Středočeský	138	2 277	2 048	3,1	51,0	45,9	0	744	297	0,0	71,5	28,5
Jihočeský	57	712	430	4,8	59,4	35,9	12	443	172	1,9	70,7	27,4
Plzeňský	73	563	344	7,4	57,4	35,1	0	84	173	0,0	32,7	67,3
Karlovarský	11	164	258	2,5	37,9	59,6	0	26	83	0,0	23,9	76,1
Ústecký	55	429	307	7,0	54,2	38,8	0	95	16	0,0	85,6	14,4
Liberecký	39	340	267	6,0	52,6	41,3	0	64	113	0,0	36,2	63,8
Královéhradecký	50	549	354	5,2	57,6	37,1	0	42	53	0,0	44,2	55,8
Pardubický	68	525	289	7,7	59,5	32,8	0	173	28	0,0	86,1	13,9
Vysočina	101	612	284	10,1	61,4	28,5	0	146	6	0,0	96,1	3,9
Jihomoravský	143	1 076	652	7,6	57,5	34,8	23	599	450	2,1	55,9	42,0
Olomoucký	65	495	276	7,8	59,2	33,0	0	87	39	0,0	69,0	31,0
Zlínský	92	491	255	11,0	58,6	30,4	0	70	51	0,0	57,9	42,1
Moravskoslezský	115	988	836	5,9	51,0	43,1	0	52	22	0,0	70,3	29,7
Česká republika	1 017	9 389	6 979	5,8	54,0	40,1	50	3 344	3 093	0,8	51,5	47,7
	2012											
Hl. m. Praha	13	159	299	2,8	33,8	63,5	0	494	2 448	0,0	16,8	83,2
Středočeský	142	2 282	2 089	3,1	50,6	46,3	0	296	417	0,0	41,5	58,5
Jihočeský	52	681	505	4,2	55,0	40,8	25	298	190	4,9	58,1	37,0
Plzeňský	45	534	351	4,8	57,4	37,7	0	105	177	0,0	37,2	62,8
Karlovarský	11	168	194	2,9	45,0	52,0	0	26	36	0,0	41,9	58,1
Ústecký	51	463	347	5,9	53,8	40,3	15	56	31	14,7	54,9	30,4
Liberecký	30	344	338	4,2	48,3	47,5	0	105	154	0,0	40,5	59,5
Královéhradecký	56	553	334	5,9	58,6	35,4	15	49	116	8,3	27,2	64,4
Pardubický	59	526	349	6,3	56,3	37,4	34	134	0	20,2	79,8	0,0
Vysočina	81	633	275	8,2	64,0	27,8	0	47	28	0,0	62,7	37,3
Jihomoravský	138	1 072	688	7,3	56,5	36,2	11	475	598	1,0	43,8	55,2
Olomoucký	69	509	340	7,5	55,4	37,0	22	114	158	7,5	38,8	53,7
Zlínský	83	472	276	10,0	56,8	33,2	0	0	97	0,0	0,0	100,0
Moravskoslezský	86	952	793	4,7	52,0	43,3	0	93	231	0,0	28,7	71,3
Česká republika	916	9 348	7 178	5,3	53,6	41,2	122	2 292	4 681	1,7	32,3	66,0

Porovnání struktury bytů dokončených v letech 2011 a 2012 podle intervalů hodnoty investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy v rodinných a v bytových domech je provedeno v tabulce 68. Pro zjednodušení bylo zvoleno rozdělení dokončených bytů na tři makroskupiny. Největší pozornost věnujeme bytům v nejnižší cenové kategorii (do 14 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy) a nákladněji pořízeným bytům (s více než 26 tis. Kč za jednotku užitkové plochy).

Největší podíl dokončených bytů v rodinných domech s investičními náklady na jednotku užitkové plochy nižšími než 14 tis. Kč byl v roce 2011 postaven ve Zlínském kraji (11,0 %). Zlínský kraj si podržel postavení kraje s nejlevnější výstavbou rodinných domů i v posledním roce 2012 (10,0 %). Relativně nejmenší část nejlevnějších bytů byla tradičně postavena v posledních dvou letech v Praze (1,8 % v roce 2011, 2,8 % v roce 2012), v r. 2012 měl nízké hodnoty i Karlovarský a Středočeský kraj. V zázemí Prahy se rovněž staví pro obyvatelstvo vázané na hlavní město, a tak zde lze rovněž předpokládat vyšší podíl zakázkové výstavby rodinných domů, malý podíl nejlevnějších bytů v Karlovarském kraji vyplývá mimo jiné i z jeho speciálního charakteru. V posledních dvou letech se výrazně nejnákladněji stavělo v Praze, kde zhruba dvě třetiny bytů byly dražší než 26 tis. Kč na m² užitkové plochy, naproti tomu kolem čtvrtinového podílu měly nejnákladnější byty již jen v Kraji Vysočina.

Jelikož bytových domů dokončených v jednotlivých krajích je méně, setkáváme se zde již na úrovni krajů s prázdnými intervaly hodnoty investičních nákladů nových bytů, a to i v agregované podobě. V roce 2011 nedisponovalo žádnými mimořádně levně pořízenými byty 11 krajů, v roce 2012 to bylo jen 8 krajů ze 14. V roce 2011 všechny kraje měly nějaký, alespoň minimální podíl v nejdražší kategorii, zatímco v roce 2012 v Pardubickém kraji se v nejdražší kategorii nestavělo. Největší podíl nejdražších bytů byl dokončen v roce 2011 v Karlovarském kraji a v Praze (76 % resp. 68 %). V roce 2012 ve Zlínském kraji (100 %) a v Praze (83 %). Jinak se zde z důvodu malého počtu dokončených bytů projevuje značná meziroční skokovitost ukazatele investičních nákladů 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v bytových domech.

Hodnota průměrných investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů je sice neobjektivnějším a také nejčastěji používaným srovnávacím ukazatelem cenové úrovně výstavby v jednotlivých územně správních jednotkách, avšak teprve přepočtená celková hodnota realizovaných staveb na počet domů, resp. bytů zpřesňuje představu o tom, jak nákladné se v kterých regionech stavějí konkrétní obytné budovy, popř. bytové jednotky.

Tab. 69 Průměrné investiční náklady na výstavbu 1 rodinného domu a 1 bytu dokončeného v rodinném a v bytovém domě¹⁾ v letech 2009–2012 a v období 1997–2012 podle krajů

Kraj	Průměrná investiční náklady (v tis. Kč)														
	jednoho rodinného domu ¹⁾ dokončeného v roce, období					jednoho bytu dokončeného									
						v rodinném domě ¹⁾					v bytovém domě ¹⁾				
	2009	2010	2011	2012	1997–2012	2009	2010	2011	2012	1997–2012	2009	2010	2011	2012	1997–2012
Hl. m. Praha	5 367	4 976	5 795	6 041	4 649	5 074	4 684	5 483	5 695	4 237	2 434	3 390	2 608	2 434	2 140
Středočeský	3 532	3 483	3 438	3 486	3 267	3 375	3 341	3 317	3 362	3 126	2 046	2 026	1 579	2 046	1 634
Jihočeský	2 946	3 206	3 160	3 231	2 748	2 789	3 071	3 045	3 103	2 586	1 638	1 795	1 559	1 638	1 364
Plzeňský	3 062	3 136	3 126	3 197	2 848	2 820	3 068	3 046	3 080	2 660	1 388	2 056	1 975	1 388	1 298
Karlovarský	3 479	3 543	3 976	3 501	3 294	3 395	3 424	3 829	3 389	3 077	1 560	4 186	3 933	1 560	1 827
Ústecký	3 167	3 150	3 270	3 222	2 929	3 106	3 069	3 204	3 169	2 789	1 074	1 565	1 238	1 074	1 108
Liberecký	3 141	3 313	3 270	3 331	2 914	3 015	3 181	3 158	3 195	2 761	1 780	2 280	1 800	1 780	1 437
Královéhradecký	3 032	3 116	3 106	3 160	2 694	2 935	3 052	2 999	3 053	2 583	1 543	1 784	2 221	1 543	1 359
Pardubický	3 004	3 126	3 143	3 046	2 641	2 950	3 047	3 061	3 017	2 549	1 211	1 245	1 320	1 211	1 140
Vysočina	2 888	3 001	3 093	3 175	2 686	2 838	2 945	3 028	3 124	2 592	1 770	1 988	1 562	1 770	1 384
Jihomoravský	3 217	3 324	3 351	3 315	2 883	3 027	3 207	3 247	3 208	2 758	1 712	1 499	1 730	1 712	1 444
Olomoucký	2 929	3 056	3 065	3 176	2 573	2 866	3 007	2 999	3 107	2 476	1 293	1 666	1 605	1 293	1 343
Zlínský	3 141	3 185	3 170	3 294	2 656	3 053	3 105	3 110	3 234	2 544	2 202	1 967	2 395	2 202	1 436
Moravskoslezský	2 993	3 164	3 189	3 172	2 759	2 912	3 084	3 093	3 112	2 635	1 898	2 654	1 590	1 898	1 633
Česká republika	3 255	3 321	3 353	3 364	2 990	3 122	3 214	3 249	3 265	2 847	2 038	2 576	2 043	2 038	1 699

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

V tabulce 69 je možné sledovat mezikrajské rozdíly cenové úrovně výstavby vyplývající z ukazatele hodnota průměrných investičních nákladů na výstavbu jednoho rodinného domu nebo jednoho bytu v rodinném či v bytovém domě. U rodinných domů je patrná dominantní pozice hlavního města Prahy, kde hodnota investičních nákladů na výstavbu jednoho rodinného domu překročila jako v jediném kraji v šestnáctiletém úhrnu 4,5 milionů Kč (6 mil. Kč v roce 2012). S velkým odstupem následují rodinné domy realizované v Karlovarském a ve Středočeském kraji, rovněž stavěné převážně dodavatelským způsobem. Naopak nejlevněji vyšla výstavba nového rodinného domu v Olomouckém, Pardubickém a ve Zlínském kraji (cca 3 mil. Kč v roce 2012).

V Praze jsou dlouhodobě rovněž vynakládány nejvyšší náklady na výstavbu bytu v novém bytovém domě, avšak rozdily již nejsou tak markantní jako u rodinných domů, v letech 2010–2011 se dokonce v Karlovarském kraji stavěly dražší budovy (kolem 4 mil. Kč za byt). Naopak průměrné investiční náklady na jeden byt v celém šestnáctiletém období byly nejnižší v Ústeckém kraji, kde nepřesáhly hodnotu 1,1 milionu korun na jeden byt (1,1 mil. Kč v roce 2012). Údaje v jednotlivých letech a krajích kolísají v závislosti na realizaci jednotlivých lokalit.

Investiční náklady na výstavbu podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Podobně jako v mezikrajském srovnání, i meziobvodové diference nákladů na novou bytovou výstavbu jsou ukazovány na příkladu hodnoty průměrných investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů, přičemž jsou rozebírány pouze novostavby rodinných a bytových domů. Tyto stavby jsou pro bytovou výstavbu v převážné většině každého územně správního celku natolik určující, že posouzení cenových úrovní těchto obytných budov plně postačuje pro zhodnocení úrovně investičních nákladů v jednotlivých obvodech.

Tab. 70 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle hodnoty průměrných investičních nákladů 1 m² užitkové plochy dokončených bytů v rodinných domech 1997–2012 (v Kč)

Interval hodnoty 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ¹⁾															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Absolutně															
Méně než 10 000	54	25	18	13	4	6	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0
10 000–11 999	43	48	48	36	23	18	10	4	3	3	0	0	0	0	0	0
12 000–13 999	68	52	49	53	43	42	44	34	19	9	6	4	3	0	0	0
14 000–15 999	23	41	48	50	69	67	57	56	38	36	15	4	2	1	0	1
16 000–17 999	9	29	28	32	36	41	51	58	61	57	66	32	14	8	4	3
18 000–19 999	3	8	7	12	19	17	21	28	49	49	47	54	51	30	24	10
20 000–21 999	2	2	6	0	7	11	12	12	19	31	41	55	53	54	42	56
22 000–23 999	3	0	0	8	1	2	6	7	11	10	19	34	43	51	58	60
24 000–25 999	0	0	0	2	0	0	0	3	3	4	8	10	24	39	47	51
26 000–27 999	0	0	0	0	1	0	0	1	1	5	4	9	10	16	15	11
28 000–29 999	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	1	4	4	7	6
30 000 a více	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	3	2	2	8	7
Celkem	205	205	204	206	204	205	205	205	205	206	206	206	206	205	205	205
	V %															
Méně než 10 000	26,3	12,2	8,8	6,3	2,0	2,9	1,5	1,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 000–11 999	21,0	23,4	23,5	17,5	11,3	8,8	4,9	2,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12 000–13 999	33,2	25,4	24,0	25,7	21,1	20,5	21,5	16,6	9,3	4,4	2,9	1,9	1,5	0,0	0,0	0,0
14 000–15 999	11,2	20,0	23,5	24,3	33,8	32,7	27,8	27,3	18,5	17,5	7,3	1,9	1,0	0,5	0,0	0,5
16 000–17 999	4,4	14,1	13,7	15,5	17,6	20,0	24,9	28,3	29,8	27,7	32,0	15,5	6,8	3,9	2,0	1,5
18 000–19 999	1,5	3,9	3,4	5,8	9,3	8,3	10,2	13,7	23,9	23,8	22,8	26,2	24,8	14,6	11,7	4,9
20 000–21 999	1,0	1,0	2,9	0,0	3,4	5,4	5,9	5,9	9,3	15,0	19,9	26,7	25,7	26,3	20,5	27,3
22 000–23 999	1,5	0,0	0,0	3,9	0,5	1,0	2,9	3,4	5,4	4,9	9,2	16,5	20,9	24,9	28,3	29,3
24 000–25 999	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	1,9	3,9	4,9	11,7	19,0	22,9	24,9
26 000–27 999	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,5	2,4	1,9	4,4	4,9	7,8	7,3	5,4
28 000–29 999	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,5	1,9	2,0	3,4	2,9
30 000 a více	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,0	1,0	3,9	3,4
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Bez správních obvodů, kde nebyl v daném roce dokončen žádný byt v rodinném domě.

Plynulé zvyšování investičních nákladů na výstavbu rodinných domů v posledních 16 letech podle správních obvodů je zřejmé z četnostní tabulky 70. Jestliže v roce 1997 vykazovalo průměrnou hodnotu investičních nákladů jednotky užitkové plochy vyšší než 20 tis. Kč pouze 5 správních obvodů, v roce 2008 se takto draze stavělo už ve 112 obvodech, v roce 2009 ve 136 obvodech, v roce 2010 ve 166 obvodech, v roce 2011 ve 177 správních obvodech (tedy v 86 % z celkového počtu obvodů) a v roce 2012 dokonce ve 191 správních obvodech (93 %). Naopak hodnota průměrných investičních nákladů nižší než 14 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy bytů byla v prvním roce sledovaného období vyčíslena ve 165 správních obvodech, zatímco v posledních třech letech se takto levně nestavělo již v žádném správním obvodu.

Seznam správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími investičními náklady na 1 m² užitkové plochy bytů v období 1997 až 2012 a v posledních čtyřech letech je uveden v tabulce 71.

Tab. 71 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší hodnotou průměrných investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných domech v období 1997–2012 a v letech 2009–2012

Průměrná hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce									
1997–2012		2009		2010		2011		2012	
Kuřim	25 965	Kuřim	31 503	Kuřim	33 834	Nová Paka	37 578	Vrchlabí	34 260
Hlavní město Praha	25 189	Mariánské Lázně	30 504	Hl. město Praha	30 138	Hlavní město Praha	31 835	Orlová	33 143
Mariánské Lázně	24 569	Litvínov	29 257	Nové Město n. Metují	29 612	Bučovice	31 660	Sokolov	32 367
Černošice	24 293	Hlavní město Praha	28 921	Sokolov	28 846	Nové Město n. Metují	30 972	Hlavní město Praha	32 091
Jablonec nad Nisou	23 901	Sokolov	28 672	Ostrov	28 750	Sušice	30 953	Kuřim	31 052
Kladno	23 422	Ústí nad Orlicí	28 090	Beroun	28 407	Kuřim	30 679	Mariánské Lázně	30 990
Beroun	23 064	Černošice	27 625	Černošice	27 945	Sokolov	30 313	Nové Město n. Metují	30 495
Sokolov	22 981	Louny	27 442	Jablonec n/Nisou	27 753	Králíky	30 153	Beroun	29 750
Orlová	22 916	Šlapanice	27 404	Votice	27 615	Kladno	29 681	Jablonec nad Nisou	29 305
Litvínov	22 627	Hořovice	27 251	Karlovy Vary	27 414	Cheb	29 411	Soběslav	28 655
Průměr ČR	19 777	Průměr ČR	22 884	Průměr ČR	23 674	Průměr ČR	24 172	Průměr ČR	24 389
Znojmo	15 267	Kostelec nad Orlicí	16 982	Blatná	18 118	Český Těšín	18 780	Vimperk	19 651
Mohelnice	14 964	Pelhřimov	16 851	Valašské Klobouky	17 973	Kravaře	18 681	Šternberk	19 620
Vsetín	14 880	Podbořany	16 662	Velké Meziříčí	17 947	Vítkov	18 536	Pelhřimov	19 585
Holešov	14 652	Horažďovice	16 479	Moravský Krumlov	17 935	Nové Město na Mor.	18 203	Vysoké Mýto	19 376
Milevsko	14 586	Třeboň	16 418	Náměšť n.Oslavou	17 816	Bílina	18 198	Humpolec	19 341
Blatná	14 344	Hlinsko	14 970	Rýmařov	17 750	Blatná	18 078	Rožnov pod Radhoštěm	19 191
Vítkov	14 299	Rýmařov	14 898	Veselí nad Moravou	17 748	Domažlice	17 952	Veselí nad Moravou	17 653
Litovel	14 109	Bílina	13 962	Svitavy	17 377	Veselí nad Moravou	17 354	Kraslice	17 635
Veselí nad Moravou	13 807	Pacov	13 889	Mikulov	16 790	Kaplice	17 209	Moravský Krumlov	17 485
Valašské Klobouky	13 251	Konice	13 790	Bílina	15 844	Valašské Klobouky	16 474	Nepomuk	15 381

Mezi správními obvody s nejvyššími investičními náklady se ve všech čtyřech letech 2009, 2010, 2011 a 2012 objevuje hlavní město Praha a SO ORP Kuřim v zázemí Brna. Tento obvod je dlouhodobě na předních místech, takže nepřekvapuje, že v celém šestnáctiletém období, ale i průměru posledních let je právě on vůbec nejdražším obvodem, teprve za ním následuje hlavní město Praha. Na třetím místě jsou v průměru let 1997–2012 Mariánské Lázně a dále středočeský správní obvod Černošice (suburbanizované území, shodné svým vymezením s okresem Praha-západ).

Pokud jde o správní obvody s 10 nejnižšími investičními náklady na jednotku užitkové plochy, z výčtu za roky 2009–2012 je patrné, že nejlevněji se stavělo na venkově, především na Moravě, kde je tradice svépomocné individuální výstavby největší. Podobná koncentrace obvodů s nejnižšími hodnotami na Moravu je zřejmá i v dlouhodobé časové řadě vyjádřené obdobími 1997–2012. V průběhu celého šestnáctiletí se za jedny z nejnižších cen pořídily nové rodinné domy hned v 8 moravských správních obvodech (Valašské Klobouky, Veselí nad Moravou, Litovel, Vítkov, Holešov, Vsetín, Mohelnice a Znojmo). Čechy zde zastupují pouze obvody Blatná a Milevsko.

Četnostní tabulka 72 ukazuje, jak se vývoj ukazatele hodnoty průměrných investičních nákladů na výstavbu 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových bytových domech promítl do počtu správních obvodů v jednotlivých intervalech tohoto ukazatele v příslušných letech. Jestliže dříve zmíněnou hranici 20 tis. Kč za pořízení plošné jednotky nových bytů převýšilo v roce 1997 pouze 15 obvodů, v posledních letech 2011 to bylo 66 obvodů a v roce 2012 dokonce 68 obvodů. Levněji než za 14 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy bytů v bytových domech se v roce 1997 stavělo ve 37 správních obvodech obcí s rozšířenou působností, zato v roce 2011 pouze v jednom obvodě a v roce 2012 to byly 4 obvody.

U těchto hodnocení je ale třeba opět připomenout, že u některých obvodů se jedná o velmi malé počty dokončených bytů, takže jednotlivé výkyvy ukazatelů nelze přeceňovat a je třeba hodnotit pouze základní tendence.

Ze seznamu 10 správních obvodů s nejvyššími a nejnižšími investičními náklady na 1 m² užitkové plochy bytů (tabulka 73) není možné vysledovat trendy v regionálních odlišnostech ukazatele, neboť lze zaznamenat značnou obměnu obvodů v extrémních hodnotách. Výši nákladů na výstavbu bytu v novém bytovém domě totiž určuje spíše typ stavby než její umístění. V seznamu 10 obvodů s nejvyššími hodnotami se žádný z obvodů neobjevuje ve všech čtyřech jednotlivých

posledních letech, i když Praha se vyskytuje ve třech z nich. V roce 2012 je na prvním místě SO ORP Mělník s 51 tis. Kč na 1 m² užité plochy. Nízký počet dokončených bytů je ostatně typický pro více správních obvodů. V úhrnu let 1997–2012 disponovaly nejdražšími byty dokončenými v bytových domech správní obvod Slaný v zázemí Prahy, dále Kraslicko, Broumovsko, Pacovsko, Litvínovsko a Železnobrodsko. Již z těchto výčtů je zřejmé, že regionální rozdíly hodnot bytů dokončených v bytových domech prakticky vysledovat nelze. Nutno však podotknout, že ve více než polovině správních obvodů se v jednotlivých letech žádné nové bytové domy nepostavily.

Tab. 72 Četnost správních obvodů obcí s rozšířenou působností podle hodnoty průměrných investičních nákladů na 1 m² užité plochy dokončených bytů v bytových domech 1997-2012 (v Kč)

Interval hodnoty 1 m ² užité plochy bytů (v Kč)	Počet správních obvodů obcí s rozšířenou působností ¹⁾															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	Absolutně															
Méně než 10 000	6	9	8	7	5	3	3	5	2	1	2	1	1	0	0	0
10 000–11 999	15	6	10	5	3	7	4	4	2	4	2	0	1	0	0	1
12 000–13 999	16	19	10	15	14	11	9	8	4	3	2	4	1	0	1	3
14 000–15 999	14	15	20	26	19	23	15	9	11	7	3	5	3	2	1	3
16 000–17 999	12	12	11	16	12	15	20	19	14	10	15	7	7	7	6	7
18 000–19 999	8	9	15	13	13	9	18	13	13	22	9	9	4	5	4	4
20 000–21 999	6	5	5	0	8	13	6	12	18	11	18	18	13	3	9	8
22 000–23 999	4	4	10	12	3	4	6	6	10	5	9	10	14	5	10	9
24 000–25 999	2	2	3	2	2	2	4	6	11	8	12	10	12	14	14	8
26 000–27 999	1	0	3	2	1	2	3	4	2	3	10	8	13	10	9	7
28 000–29 999	1	0	0	0	1	1	2	7	5	3	8	10	4	8	7	10
30 000 a více	1	6	4	3	1	6	4	7	6	8	11	10	25	26	17	22
Celkem	86	87	99	101	82	96	94	100	98	85	101	92	98	80	78	82
	V %															
Méně než 10 000	7,0	10,3	8,1	6,9	6,1	3,1	3,2	5,0	2,0	1,2	2,0	1,1	1,0	0,0	0,0	0,0
10 000–11 999	17,4	6,9	10,1	5,0	3,7	7,3	4,3	4,0	2,0	4,7	2,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,2
12 000–13 999	18,6	21,8	10,1	14,9	17,1	11,5	9,6	8,0	4,1	3,5	2,0	4,3	1,0	0,0	1,3	3,7
14 000–15 999	16,3	17,2	20,2	25,7	23,2	24,0	16,0	9,0	11,2	8,2	3,0	5,4	3,1	2,5	1,3	3,7
16 000–17 999	14,0	13,8	11,1	15,8	14,6	15,6	21,3	19,0	14,3	11,8	14,9	7,6	7,1	8,8	7,7	8,5
18 000–19 999	9,3	10,3	15,2	12,9	15,9	9,4	19,1	13,0	13,3	25,9	8,9	9,8	4,1	6,3	5,1	4,9
20 000–21 999	7,0	5,7	5,1	0,0	9,8	13,5	6,4	12,0	18,4	12,9	17,8	19,6	13,3	3,8	11,5	9,8
22 000–23 999	4,7	4,6	10,1	11,9	3,7	4,2	6,4	6,0	10,2	5,9	8,9	10,9	14,3	6,3	12,8	11,0
24 000–25 999	2,3	2,3	3,0	2,0	2,4	2,1	4,3	6,0	11,2	9,4	11,9	10,9	12,2	17,5	17,9	9,8
26 000–27 999	1,2	0,0	3,0	2,0	1,2	2,1	3,2	4,0	2,0	3,5	9,9	8,7	13,3	12,5	11,5	8,5
28 000–29 999	1,2	0,0	0,0	0,0	1,2	1,0	2,1	7,0	5,1	3,5	7,9	10,9	4,1	10,0	9,0	12,2
30 000 a více	1,2	6,9	4,0	3,0	1,2	6,3	4,3	7,0	6,1	9,4	10,9	10,9	25,5	32,5	21,8	26,8
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ Bez správních obvodů, kde nebyl v daném roce dokončen žádný byt v bytovém domě.

Také extrémně nízké hodnoty ukazatele jsou zatíženy malým počtem bytů dokončených v bytových domech v některých správních obvodech, a to i v průběhu šestnáctiletého období. Také proto nelze, jak již bylo uvedeno, zcela objektivně vyvozovat z této tabulky extrémů závěry, v kterých oblastech se stavějí dražší nebo naopak levnější byty v bytových domech. Nicméně ze seznamu obvodů s nejnižšími investičními náklady je zřejmé, že nejen rodinné domy, ale i bytové domy jsou obecně levnější na Moravě, kde se nachází 7 obvodů s nejnižšími hodnotami v roce 2010 (Břeclav, Uničov, Uherské Hradiště, Moravské Budějovice, Kroměříž, Tišnov a Velké Meziříčí). V šestnáctiletém období 1997–2012 je pak zastoupení rovnoměrnější, kromě některých moravských obvodů se relativně levně stavělo i ve východních Čechách (Ústí na Orlicí, Jaroměř) nebo severních Čechách (Teplice, Roudnice nad Labem). Totéž platí i pro rok 2011, kde podíl českých a moravských obvodů mezi nejnižšími hodnotami byl rovnocenný, zatímco v roce 2012 zde již převládají české obvody.

Tab. 73 Správní obvody obcí s rozšířenou působností s nejvyšší a nejnižší hodnotou průměrných pořizovacích nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v bytových domech v období 1997–2012 a v letech 2009, 2010, 2011 a 2012

Průměrné investiční náklady na 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce									
1997–2012	2009		2010		2011		2012		
Slaný	46 315	Říčany	59 511	Hodonín	85 470	Nový Bydžov	47 521	Mělník	51 220
Kraslice	41 451	Slaný	51 256	Vyškov	54 054	Třebíč	45 643	Mariánské Lázně	41 927
Broumov	40 848	Rožnov pod Radhoštěm	48 450	Val. Klobouky	51 028	Pohořelice	44 872	Rožnov pod Radhoštěm	41 180
Pacov	36 873	Rychnov n. Kněžnou	47 105	Jilemnice	44 271	Karlovy Vary	44 562	Nýřany	39 164
Litvínov	35 874	Tanvald	43 400	Karlovy Vary	43 729	Jilemnice	40 780	Benešov	37 975
Železný Brod	34 517	Kraslice	41 451	Hlavní město Praha	43 268	Prostějov	40 595	Jablonec nad Nisou	37 827
Černošice	32 533	Vimperk	40 000	Písek	43 073	Hlavní město Praha	36 932	Trhové Sviny	36 819
Lipník nad Bečvou	31 358	Světlá nad Sázavou	39 863	Zlín	42 346	Nýřany	36 669	Hlavní město Praha	36 577
Hlučín	31 088	Kolín	38 642	Černošice	38 358	Zlín	35 714	Slavkov u Brna	36 459
Hlavní město Praha	29 523	Jihlava	37 538	Vrchlabí	37 171	Přelouč	35 359	Ivančice	36 304
Průměr ČR	24 899	Průměr ČR	29 504	Průměr ČR	35 197	Průměr ČR	30 063	Průměr ČR	30 874
Milevsko	14 500	Nové Město na Mor.	17 155	Velké Meziříčí	18 127	Jihlava	19 156	Kralupy nad Vltavou	16 304
Horšovský Týn	14 284	Lanškroun	16 581	Tišnov	17 654	Rokycany	19 136	Žatec	16 293
Břeclav	14 204	Žatec	16 361	Kroměříž	17 598	Znojmo	17 850	Vodňany	16 000
Jaroměř	14 169	Písek	16 009	Sokolov	16 667	Strakonice	17 687	Chrudim	15 657
Litovel	14 074	Znojmo	15 875	Mor. Budějovice	16 393	Náměšť nad Oslavou	17 647	Jičín	14 286
Roudnice nad Labem	13 728	Velké Meziříčí	15 528	Uherské Hradiště	16 371	Velké Meziříčí	17 415	Žamberk	14 134
Žďár nad Sázavou	12 285	Svitavy	14 493	Uničov	16 342	Žamberk	17 343	Jeseník	13 521
Nepomuk	11 849	Břeclav	13 977	Litoměřice	16 252	Mikulov	16 304	Trutnov	13 477
Ústí nad Orlicí	10 898	Litovel	11 691	Břeclav	15 862	Litoměřice	15 444	Rosice	13 453
Bruntál	10 841	Hranice	8 482	Pardubice	14 577	Tábor	13 670	Pardubice	11 494

Investiční náklady na výstavbu podle velikostních skupin obcí

Náklady na výstavbu nových bytů se samozřejmě liší podle velikosti obce, ve které jsou postaveny. Tuto závislost dokumentuje tabulka 74, zachycující zároveň vývoj ukazatele průměrné investiční náklady na výstavbu 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (bez nástaveb a přístaveb) za posledních 16 let.

Dalo by se předpokládat, že hodnota investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových rodinných domech s růstem velikosti obce většinou roste, tato závislost však není po celé velikostní škále jednoznačná a rozdíly mezi některými velikostními skupinami se v posledních letech sledovaného období zmenšily. Nejvíce patrný je rozdíl mezi městy s více než 100 tis. obyvateli v porovnání s ostatními obcemi, ve velkoměstech jsou rodinné domy stavěny podstatně nákladněji. Také ve městech s 50–100 tisíci obyvateli byly ve většině let sledovaného období stavěny dražší byty v rodinných domech proti obcím s nižším počtem obyvatel. Na nižší velikostní úrovni ukazatel v jednotlivých letech od jedné velikostní kategorie ke druhé kolísá. Nicméně v 10 letech hodnoceného období (včetně let 2008–2012) se nejlevněji stavělo v obcích s nejnižším počtem obyvatel (do 500 obyvatel).

Objektivněji ovšem podchycuje závislost výše investičních nákladů na jednotku užitkové plochy na velikosti obce víceleté období, v tomto případě šestnáctiletí 1997–2012. Zde pozorujeme až do hranice 5 tis. obyvatel v obci lineární, mírný růst ukazatele, ve městech s 5–50 tis. obyvateli dochází k poklesu a teprve v nejvyšších dvou velikostních kategoriích průměrná hodnota 1 m² užitkové plochy bytů opět roste, ve velkoměstech skokem.

V ukazateli hodnota průměrných investičních nákladů na výstavbu 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v nových bytových domech vystupovala ve většině let sledovaného období města se 100 tis. obyvateli ještě výrazněji než u rodinných domů, nicméně v letech 2005–2008 nebyla velikostní skupinou s nejnákladnější výstavbou. Nejlevnější byty bylo možné pořídit téměř v polovině let v nejmenších obcích s méně než 500 obyvateli (menší a lacinější stavby). Nicméně v roce 2010 je patrný ohromný nárůst v této velikostní kategorii obcí, spolu s velkoměstem se zde stavělo v průměru vů-

bec nejnákladněji (v nejmenších obcích je však velmi nízký absolutní počet dokončených bytů v bytových domech, který může způsobit značné meziroční výkyvy a kromě toho v malých obcích se často staví drahé developerské projekty nebo apartmány v rekreačně zajímavém území). V posledních třech letech již v žádné velikostní skupině obcí nebyly byty v bytových domech postaveny za méně než 20 tis. Kč na jednotku užitkové plochy.

Tab. 74 Průměrné investiční náklady na 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997–2012 podle druhu budov a podle velikosti obcí¹⁾ (v Kč)

Rok, období	Velikostní skupina obcí (počet obyvatel)									Celkem
	Do 500	500–999	1 000–1 999	2 000–4 999	5 000–9 999	10 000–19 999	20 000–49 999	50 000–99 999	100 000 a více	
Rodinné domy										
1997	11 724	12 438	12 865	13 623	13 381	13 216	12 147	13 383	19 946	14 100
1998	12 966	13 684	13 388	14 532	14 371	14 009	14 063	13 980	19 418	14 894
1999	13 153	13 917	13 408	14 686	15 270	14 732	14 773	16 100	19 621	15 158
2000	14 127	14 184	14 121	15 136	15 144	15 671	14 699	15 903	19 855	15 364
2001	15 055	14 913	14 987	15 809	14 759	15 745	15 386	16 150	20 011	15 856
2002	15 009	15 140	15 731	16 551	16 666	16 104	16 125	16 478	20 133	16 447
2003	15 767	16 054	16 841	17 153	16 836	16 856	16 668	16 791	20 581	17 109
2004	16 611	16 583	16 774	17 522	19 478	17 392	17 193	17 933	22 458	17 910
2005	17 682	17 930	18 225	18 534	19 028	18 680	18 732	19 189	22 846	18 800
2006	18 115	18 551	18 951	20 704	20 858	19 262	18 697	21 198	24 295	19 946
2007	18 971	19 600	19 836	20 828	19 980	19 598	20 564	21 639	25 123	20 553
2008	20 147	20 928	21 157	22 303	21 315	22 191	22 039	21 517	30 352	22 244
2009	21 400	21 796	23 055	23 299	21 793	23 491	22 337	23 660	27 004	22 884
2010	22 684	22 886	23 438	23 806	22 737	23 399	23 000	25 562	28 251	23 674
2011	22 916	23 271	23 770	24 150	24 257	23 706	23 941	25 797	29 447	24 172
2012	22 866	23 874	24 034	23 972	24 645	24 182	24 372	26 303	29 635	24 389
1997–2000	13 174	13 697	13 535	14 591	14 680	14 589	14 098	15 018	19 688	14 962
2001–2004	15 655	15 716	16 147	16 792	17 200	16 578	16 367	16 830	20 840	16 885
2005–2008	18 886	19 444	19 716	20 720	20 329	20 117	20 193	21 005	26 065	20 554
2009–2012	22 478	22 947	23 550	23 783	23 268	23 681	23 381	25 241	28 489	23 752
1997–2012	18 796	19 063	19 388	19 731	19 424	19 230	18 938	20 161	23 640	19 777
Bytové domy										
1997	11 284	18 310	12 726	14 459	13 967	13 986	14 448	13 287	21 403	16 332
1998	12 723	15 390	20 818	14 112	17 463	16 641	16 686	16 031	23 069	19 898
1999	12 938	16 089	16 136	16 628	17 618	18 388	20 751	18 424	20 981	19 555
2000	14 943	18 080	15 176	14 957	21 838	12 397	16 673	15 642	23 430	18 984
2001	18 272	15 793	14 879	15 405	15 600	16 986	15 565	18 664	26 575	20 930
2002	15 828	24 112	17 382	15 990	16 707	16 684	17 803	16 335	24 264	20 193
2003	22 155	21 799	15 363	17 025	17 858	16 772	18 550	18 115	25 852	21 597
2004	9 275	14 222	15 574	17 429	17 491	19 172	20 908	19 524	24 705	21 360
2005	24 505	22 347	23 246	20 286	27 915	21 418	19 067	21 636	24 924	23 738
2006	16 186	22 357	19 044	24 954	27 979	18 851	17 940	22 625	27 019	24 471
2007	24 821	21 490	21 494	27 700	24 607	20 986	22 498	24 030	25 408	24 675
2008	17 718	20 130	22 570	24 620	33 124	25 826	23 258	22 387	27 993	26 518
2009	23 918	23 304	25 715	28 367	23 671	28 565	25 099	25 167	31 694	29 504
2010	37 425	33 177	29 089	28 949	28 718	24 874	26 022	30 943	39 582	35 197
2011	25 967	27 668	22 850	25 096	29 698	23 011	25 605	26 520	33 524	30 063
2012	27 508	24 978	22 343	25 853	25 717	28 937	25 430	23 643	34 097	30 874
1997–2000	13 527	16 784	16 396	14 948	17 707	15 472	17 156	16 192	22 294	18 936
2001–2004	18 056	19 581	15 808	16 569	17 149	17 639	18 131	18 308	25 279	21 111
2005–2008	18 291	21 376	21 439	24 779	28 121	21 347	21 017	22 843	26 238	24 896
2009–2012	29 911	27 811	25 883	27 433	26 667	26 789	25 519	27 148	34 806	31 549
1997–2012	21 756	21 705	20 067	21 169	22 500	20 708	20 578	21 940	28 079	24 899

¹⁾ Velikostní skupiny obcí ve vymezení a počtu obyvatel k 31. 12. 2012.

Silné meziroční výkyvy investičních nákladů na jednotku užité plochy bytů dokončených v bytových domech v jednotlivých velikostních skupinách obcí se promítly i do rozložení hodnot po velikostní škále v průběhu celého šestnáctiletého období, kde na rozdíl od rodinných domů od jedné velikostní skupiny k druhé kolísají. Hned po velkoměstech byla nejnákladnější výstavba bytových domů (především zásluhou roku 2008) ve městech s 5–10 tis. obyvateli. S výjimkou velkoměst nejsou mezi velikostními skupinami příliš velké rozdíly (maximálně 3 tis. Kč na 1 m² užité plochy).

Investiční náklady na výstavbu v hlavních urbanizovaných územích

V etapě stále silícího procesu suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst, je rovněž účelné porovnat, jak draho jsou byty stavěny ve čtyřech největších městech republiky a v jejich okolních správních obvodech. V tabulce 75 jsou uvedeny za každý obvod ukazatele za poslední čtyři roky, včetně pořadí obvodů v daném roce.

Tab. 75 Průměrné investiční náklady na 1 m² užité plochy bytů dokončených v letech 2009–2012 podle druhu objektů ve čtyřech největších městech ČR a v jejich zázemí

Správní obvod obce s rozšířenou působností	Průměrné investiční náklady na 1 m ² užité plochy bytů dokončených															
	v rodinných domech								v bytových domech							
	2009		2010		2011		2012		2009		2010		2011		2012	
	Kč	pořadí	Kč	pořadí	Kč	pořadí	Kč	pořadí	Kč	pořadí	Kč	pořadí	Kč	pořadí	Kč	pořadí
Hlavní město Praha	28 921	4.	30 138	2.	31 835	2.	25 189	2.	33 522	16.	43 268	6.	36 932	7.	29 523	10.
Benešov	21 616	97.	24 279	55.	25 395	43.	19 929	49.	36 848	12.	x	21 904	58.	20 314	87.	
Beroun	25 623	19.	28 407	6.	25 718	35.	23 064	7.	27 625	33.	28 604	31.	21 300	59.	24 056	31.
Brandýs n.L.-St. Boleslav	24 752	28.	24 741	49.	24 856	58.	21 921	15.	23 519	60.	27 539	37.	25 137	39.	21 789	64.
Černošice	27 625	7.	27 945	7.	28 766	15.	24 293	4.	29 478	27.	38 358	9.	25 302	34.	32 533	7.
Český Brod	20 747	117.	23 333	71.	22 332	127.	19 474	64.	x	x	x	x	17 915	135.		
Kladno	25 166	25.	25 278	41.	29 681	9.	23 422	6.	27 437	35.	27 813	36.	26 085	31.	24 063	30.
Kralupy nad Vltavou	23 720	43.	25 328	38.	25 664	37.	21 117	28.	x	30 040	26.	22 455	53.	23 327	42.	
Lysá nad Labem	22 589	71.	27 229	13.	23 476	91.	21 502	20.	19 988	82.	25 184	52.	23 817	49.	24 576	27.
Neratovice	24 222	37.	22 563	91.	21 707	140.	19 548	59.	25 653	46.	x	x	25 700	22.		
Říčany	26 373	13.	25 289	40.	25 700	36.	21 862	17.	59 511	1.	34 384	16.	20 109	66.	27 790	14.
Plzeň	23 556	46.	25 198	42.	25 117	47.	21 898	16.	21 310	71.	32 698	19.	29 687	20.	22 412	54.
Blovice	21 957	85.	25 461	37.	26 192	29.	17 874	110.	x	x	x	17 570	146.			
Nýřany	22 753	66.	22 044	110.	22 719	109.	19 618	55.	23 039	63.	28 322	33.	36 669	8.	20 153	91.
Přeštice	21 855	88.	23 606	66.	24 051	76.	20 399	35.	x	x	x	22 235	57.			
Rokycany	22 700	69.	22 127	104.	23 078	100.	18 065	103.	20 315	79.	x	19 136	70.	22 234	58.	
Stod	21 271	102.	20 234	159.	21 961	137.	19 046	78.	x	x	29 210	24.	15 036	181.		
Brno	23 029	55.	26 958	16.	26 234	28.	21 417	23.	25 685	45.	20 943	65.	26 029	32.	22 695	51.
Blansko	19 650	149.	22 206	102.	22 344	125.	18 305	95.	25 729	44.	25 974	45.	26 667	29.	19 943	96.
Ivančice	18 489	177.	18 961	182.	23 344	95.	16 083	182.	x	x	x	20 125	93.			
Kuřim	31 503	1.	33 834	1.	30 679	6.	25 965	1.	x	30 356	23.	x	19 861	97.		
Rosice	21 362	101.	20 961	133.	21 980	136.	18 203	99.	23 562	58.	x	26 684	28.	22 086	60.	
Slavkov u Brna	24 172	38.	24 832	47.	24 919	53.	19 302	66.	28 777	28.	27 096	38.	26 256	30.	19 715	100.
Šlapanice	27 404	9.	25 621	29.	23 786	82.	21 019	29.	30 222	25.	27 911	35.	30 243	17.	21 572	69.
Tišnov	21 806	92.	21 738	121.	21 276	150.	19 282	67.	24 318	51.	17 654	72.	22 145	57.	19 512	104.
Vyškov	19 448	151.	22 821	83.	22 223	129.	18 304	96.	27 928	31.	54 054	2.	x	21 214	73.	
Židlochovice	24 432	32.	23 591	67.	26 629	23.	21 140	27.	26 618	41.	25 840	48.	24 059	46.	23 810	36.
Ostrava	23 799	41.	25 795	25.	24 960	50.	19 698	54.	31 434	20.	35 101	14.	24 300	44.	26 323	20.
Bílovec	24 818	27.	21 802	120.	22 530	114.	18 785	82.	x	x	x	15 786	173.			
Bohumín	23 486	48.	24 065	59.	25 209	46.	19 149	73.	23 058	62.	x	x	23 058	45.		
Český Těšín	19 064	159.	20 816	141.	18 780	196.	15 537	194.	x	x	19 268	68.	19 264	110.		
Frýdek-Místek	22 905	61.	23 937	63.	25 765	32.	20 234	42.	30 987	21.	28 385	32.	x	23 967	32.	
Haviřov	23 494	47.	25 492	35.	26 645	22.	19 280	68.	x	x	x	18 813	122.			
Hlučín	20 896	112.	21 242	128.	22 764	107.	16 952	146.	31 680	18.	26 005	44.	x	31 088	9.	
Karviná	26 236	16.	25 589	31.	27 076	17.	20 389	37.	x	x	x	24 550	28.			
Kopřivnice	19 894	140.	22 938	79.	22 056	133.	17 029	139.	x	x	x	18 433	128.			
Kravaře	17 691	190.	20 111	163.	18 681	197.	16 590	167.	x	x	19 728	67.	19 728	99.		
Opava	23 094	54.	23 286	73.	23 869	81.	18 231	98.	36 585	13.	30 166	24.	x	25 034	26.	
Orlová	25 990	17.	27 328	11.	29 025	14.	22 916	9.	x	25 729	49.	x	19 121	111.		

Nejdražší byty v rodinných domech se staví v malém správním obvodě Kuřim, kde představují suburbanizovanou zástavbu převážně luxusních rodinných domů v nejbližším zázemí Brna.

Na dalším místě je v hlavní město Praha a některé obvody v jejím zázemí (zejména SO ORP Černošice, dále Beroun nebo Benešov). Z jedenácti uvedených správních obvodů v zázemí Prahy zaznamenaly pouze Neratovice a částečně Český Brod podprůměrné náklady na 1 m² užitkové plochy, v ostatních obvodech se stavělo draže ve srovnání s průměrem za ČR.

V okolí Brna se vyskytují jak obvody s drahými byty (Židlochovice, vlastní Brno), tak s levnými (Tišnov, Vyškov, Rosice, Ivančice). To ostatně platí pro všechna urbanizovaná území, na Plzeňsku i na Ostravsku. Rodinné domy na Ostravsku měly spíše podprůměrné investiční náklady, i když v posledních letech zaznamenala většina zdejších správních obvodů relativně nejvýraznější zvýšení hodnot (správní obvody Orlová, Karviná, Havířov).

Je vidět že proces suburbanizace, který je pro vývoj těchto území klíčový, není ve své většině plošným jevem (s výjimkou nejbližšího okolí Prahy), ale je výrazně diferencován. To bylo patrné již na počtech a intenzitě bytové výstavby, zde je vidět, že se to týká i investičních nákladů. V případě bytových domů investiční náklady na 1 m² rok od roku výrazně kolísají v důsledku malého počtu dokončených bytů. V zázemí největších měst se tak objevují správní obvody jak s výrazně nadprůměrnými hodnotami v roce (např. Praha, Černošice), tak i podprůměrnými (Beroun, Benešov, Tišnov). V řadě obvodů se v jednotlivých letech nepostavil ani jeden byt v bytovém domě.

VÝSTAVBA RODINNÝCH A BYTOVÝCH DOMŮ („DŘEVOSTAVEB“) V ČESKÉ REPUBLICĚ

Jak bylo již uvedeno, podíl dřevostaveb v rámci nové výstavby domů je prozatím relativně nízký, nicméně v posledních letech se každoročně zvyšuje a je pravděpodobné, že jejich význam bude i nadále narůstat. Celkové počty nových rodinných a bytových domů s dřevěnou konstrukcí a také počet bytů v nich a jejich podíly na celkové dokončené výstavbě uvádí tabulka 76.

Tab. 76 Byty v nových rodinných a bytových domech s dřevěnou konstrukcí

Rok	Nové rodinné domy						Nové bytové domy					
	budovy			byty			budovy			byty		
	dřevostavby		celkem	dřevostavby		celkem	dřevostavby		celkem	dřevostavby		celkem
	abs.	v %		abs.	v %		abs.	v %		abs.	v %	
1997	87	1,5	5 919	91	1,4	6 509	0	0,0	221	0	0,0	4 568
1998	123	1,6	7 633	126	1,5	8 336	1	0,3	329	8	0,1	6 827
1999	92	1,1	8 458	103	1,1	9 238	3	1,1	279	44	0,7	6 598
2000	133	1,4	9 701	136	1,3	10 466	0	0,0	330	0	0,0	5 926
2001	167	1,7	9 972	170	1,6	10 693	0	0,0	322	0	0,0	5 912
2002	159	1,4	11 009	162	1,4	11 716	4	1,2	326	32	0,5	6 393
2003	263	2,4	10 772	269	2,4	11 397	1	0,2	433	6	0,1	7 720
2004	332	2,6	12 681	341	2,6	13 302	7	1,3	528	53	0,5	10 722
2005	384	3,0	12 833	391	2,9	13 472	10	2,1	478	87	0,8	11 526
2006	458	3,6	12 689	484	3,7	13 230	5	1,0	492	45	0,4	10 070
2007	756	4,6	16 360	775	4,6	16 988	7	0,9	744	39	0,2	18 171
2008	1 008	5,3	18 930	1 029	5,2	19 611	3	0,5	613	48	0,4	12 497
2009	1 195	6,5	18 346	1 217	6,4	19 124	3	0,5	556	16	0,1	13 766
2010	1 332	7,0	19 122	1 358	6,9	19 760	13	3,0	430	95	0,9	10 912
2011	1 465	8,7	16 849	1 496	8,6	17 385	5	1,7	298	38	0,6	6 487
2012	1 699	10,0	16 929	1 733	9,9	17 442	4	1,3	312	28	0,4	7 095

Ve sledovaném období let 1997–2012 bylo v České republice dokončeno celkem 66 bytových domů formou dřevostavby. Celkový počet bytů v těchto domech dosáhl 539 a průměrný počet bytů na 1 bytový dům byl 8,2. Průměrná doba výstavby jednoho bytového domu byla 18 měsíců a průměrná velikost pozemku byla 1 544 m². Tyto bytové domy mají průměrně 3 podlaží a průměrná užitková plocha 1 bytu je 58 m².

Zatímco v letech 1997, 2000 a 2001 nebyl postaven žádný bytový dům („dřevostavba“), v roce 2005 to bylo 10 bytových domů s 87 byty a v roce 2010 dokonce 13 bytových domů s 95 byty (v roce 2011 bylo dokončeno 5 bytových domů s 38 byty a v roce 2012 4 bytové domy s 28 byty).

Nejvíce bytových domů („dřevostaveb“) se dokončilo v SO ORP Černošice, celkem 19 se 143 byty, dále pak v SO ORP Beroun (8 se 64 byty), v SO ORP Kroměříž (6 s 27 byty) a v SO ORP Brandýs n/L-St. Boleslav se dokončilo 5 bytových domů se 40 byty. Celkově byly tyto bytové domy dokončeny v 18 SO ORP s tím, že ve 4 SO ORP byl dokončen pouze 1 bytový dům. Bytový dům („dřevostavba“) s nejvyšším počtem bytů byl dokončen v SO ORP Liberec (36 bytů).

Z pohledu obcí bylo nejvíce bytů v bytových domech („dřevostavbách“) dokončeno v obci Chýně (18 bytových domů se 128 byty), v Králově Dvoře (8 bytových domů s 27 byty), v Kroměříži (6 bytových domů s 27 byty) a v Květnici (5 bytových domů se 40 byty).

Touto stavební technologií byly mimo jiné postaveny také 3 domovy pro seniory: v roce 2008 1 dům se 16 byty v obci Proseč (okres Chrudim) a 1 dům s 1 bytem v obci Malá Úpa (okres Trutnov) a v roce 2010 1 dům se 7 byty v obci Zbraslav (okres Brno-venkov).

Na území České republiky bylo v letech 1997 až 2012 postaveno celkem 9 653 rodinných domů formou „dřevostaveb“. V těchto rodinných domech je celkem 9 881 bytů, tedy pouze 228 rodinných domů má 2 a více bytů. Z pohledu ročních přírůstků lze konstatovat, že počet těchto rodinných domů od roku 2002 každoročně roste. Zatímco v roce 1997 se dokončilo pouze 87 rodinných domů, pak v roce 2011 to bylo 1 465 rodinných domů se 1 496 byty a v roce 2012 již 1 669 rodinných domů se 1 733 byty. Počet rodinných domů („dřevostaveb“) plynule v jednotlivých letech narůstal a hranici 1 000 dokončených rodinných domů překonal v roce 2008.

Více jak 200 rodinných domů („dřevostaveb“) se postavilo ve třech správních obvodech ORP v nejbližším zázemí Prahy: Brandýs nad Labem-St. Boleslav (505), Černošice (452) a Říčany (273) a dále SO ORP Ostrava (211), více než 100

domů pak ještě v SO ORP Liberec, Beroun, Praha, Hradec Králové, Pardubice, Frýdek-Místek, Mladá Boleslav, Opava, Rožnov pod Radhoštěm, Olomouc, Nový Jičín, Šlapanice, Žďár nad Sázavou, Vsetín, Znojmo a Frýdlant nad Ostravicí. Alespoň jeden dům se dokončil ve 204 SO ORP z celkového počtu 206. Dřevostavba se tedy nevyskytla pouze ve dvou obvodech: Týn nad Vltavou a Podbořany.

Z hlediska rozmištění do jednotlivých obcí se výstavba rodinných domů („dřevostaveb“) v období 1997–2012 vyskytla v 2 691 obcích (43 % z celkového počtu obcí). Ještě za období 1997–2011 bylo nejvíce rodinných domů tohoto typu postaveno v Květnici (164 domů), za období 1997–2012 už je na prvním místě Praha (174 domů), na druhém místě je nyní Květnice (165) a třetí je Ostrava (130 domů). Základní charakteristiky výstavby rodinných domů („dřevostaveb“) v obcích, kde bylo dokončeno 25 a více domů, jsou uvedeny v tabulce 77.

Průměrná doba výstavby byla 24 měsíců. Zatímco v letech 1997 až 2002 to bylo 30 měsíců, v letech 2004 a 2006 to bylo pouze 21 měsíců. Uživatelská plocha bytů v rodinných domech („dřevostavbách“) od roku 1997 do roku 2011 plynule klesala, a to ze 136 m² na 116 m².

Tab. 77 Základní charakteristiky rodinných domů („dřevostaveb“) postavených v letech 1997 až 2012 v obcích s 25 a více dokončenými rodinnými domy

Obec	SO ORP	Počet RD	Počet bytů	Průměrná doba výstavby	Průměrný počet podlaží	Průměrná plocha v m ²		
						zastavěná	užitková 1 bytu	podlahová 1 bytu
Praha	Hlavní město Praha	174	182	23	2,0	122	151	104
Květnice	Brandýs n. L.-St. Boleslav	165	168	13	2,0	65	104	78
Ostrava	Ostrava	130	138	21	1,7	117	114	121
Brandýs n.L.-St.Boleslav	Brandýs n. L.-St. Boleslav	75	76	8	1,9	89	112	114
Králov Dvůr	Beroun	73	73	18	1,8	109	122	148
Liberec	Liberec	67	70	29	2,0	104	118	114
Hradec Králové	Hradec Králové	61	64	12	1,8	98	108	119
Jesenice	Černošice	59	60	19	2,0	133	146	161
Brno	Brno	54	55	26	2,1	107	141	130
Haviřov	Haviřov	49	49	17	1,7	135	133	140
Opava	Opava	47	47	18	1,9	99	120	123
Kamenice	Říčany	44	44	24	1,9	111	131	124
Kopřivnice	Kopřivnice	42	42	18	1,7	115	116	97
Zlín	Zlín	41	42	21	1,9	127	133	164
Petřvald	Orlová	41	41	13	1,3	130	93	110
Plzeň	Plzeň	38	38	17	2,1	103	129	81
Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou	38	40	24	2,1	106	125	132
Mnichovo Hradiště	Mnichovo Hradiště	36	36	12	2,0	103	117	155
Trutnov	Trutnov	36	36	27	1,6	133	121	112
Pardubice	Pardubice	36	36	15	1,5	134	121	127
Stráž nad Nisou	Liberec	34	34	23	2,0	137	133	150
Kroměříž	Kroměříž	34	34	21	1,9	109	136	148
Rožnov pod Radhoštěm	Rožnov pod Radhoštěm	34	34	42	2,2	114	157	110
Dobročovice	Brandýs n. L.-St. Boleslav	31	31	14	2,0	64	127	128
Třinec	Třinec	31	31	19	1,9	114	116	119
Jilové u Prahy	Černošice	30	31	12	2,0	106	131	152
Lázně Bohdaneč	Pardubice	30	30	35	1,5	144	121	146
Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	29	29	17	1,8	126	130	150
Olomouc	Olomouc	29	30	22	1,8	132	135	124
Velké Karlovice	Vsetín	29	32	37	2,1	93	122	87
Mladá Boleslav	Mladá Boleslav	27	27	19	1,9	103	103	115
Frýdlant nad Ostravicí	Frýdlant nad Ostravicí	27	28	26	2,0	100	136	127
Měšice	Brandýs n. L.-St. Boleslav	26	26	13	1,9	72	126	137
Býš	Holice	26	26	19	2,0	93	111	68
Horní Bečva	Rožnov pod Radhoštěm	25	25	36	2,2	93	143	110
Celkem	Celkem	9 653	9 881	24	1,8	111	119	118

ZÁVĚRY

Rok 1997, který byl již druhým rokem vzestupu bytové výstavby po výrazném poklesu počtu dokončených bytů v první polovině devadesátých let, nebyl zvolen jako výchozí bod hodnoceného období náhodou. Od roku 1997 došlo k významné změně ve statistickém výkaznictví bytové výstavby, údaje o bytové výstavbě jsou od té doby získávány přímo za jednotlivé dokončené budovy a byty, včetně jejich identifikace, která umožňuje sledovat za jednotlivé obce (a dokonce za části obcí) počty dokončených bytů v celé jejich struktuře v libovolném územním třídění. Velkou předností je možnost přepočítání historických údajů na aktuální územní rozdělení (nyní k 31.12. 2012). Je však třeba uvést, že v prvních dvou letech sledovaného období nebyly ve výkazech zahrnuty byty v domovech pro seniory (domech s pečovatelskou službou) a v domovech-penzionech, dále byty dokončené v nebytových budovách a byty získané stavebními úpravami nebytových prostor. Proto počty dokončených bytů v roce 1997 a 1998 a v důsledku za celé období 1997–2012 se poněkud liší podle toho, zda jde o součty údajů za okresy a kraje nebo o součty údajů z jednotlivých výkazů, sumarizované za jednotlivé obce.

V období 1997–2012 je možné pozorovat po počátečním ožívování bytové výstavby určité přibrzdění tempa rozvoje počtu dokončených bytů. V roce 2007 došlo k výraznému přechodnému zvýšení bytové výstavby, v letech 2008–2010 pak již počet dokončených bytů mírně klesal, rok 2011 zaznamenal prudký pokles vůči předchozímu roku. To znamená, že nástup ekonomické krize na podzim 2008, který se v letech 2009 a 2010 projevoval pouze částečně, zasáhl v roce 2011 stavebnictví naplno. V roce 2012 se situace zlepšila pouze nepatrně. Během celého období roste podíl bytů dokončených v nových rodinných domech, proti tomu neustále klesá (s výjimkou roku 2011) podíl bytů získaných v nástavbách, přístavbách a vestavbách, a to jak k bytovým domům, tak i rodinným domům. Podíl bytů dokončených v nových bytových domech zpočátku vykazoval - podobně jako nové rodinné domy - nárůst, v posledních letech se však jejich zastoupení v nové výstavbě snižuje. Ostatní formy bytové výstavby již tvoří jen malou část všech dokončených bytů, v žádném ze sledovaných 15 let nedosáhly ani desetinový podíl. Od začátku 21. století navíc jejich váha ještě spíše klesá. Více než tisíc bytů ročně se tak dokončuje jen u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.

Po roce 1989 se značně rozšířila forma osobního vlastnictví bytů. S výjimkou roku 2007 se podíl bydlení vlastněného fyzickou osobou udržuje neustále nad padesátiprocentní hranicí. Družstevní vlastnictví dnes z bytové výstavby již téměř vymizelo, v posledních sedmi letech nedosahuje 2,5 % z celkového počtu dokončených bytů. Zvláště strmý pokles pak zaznamenává podíl výstavby obecních bytů (z 26,5 % na 3,6 %). Na druhé straně čím dál tím výrazněji se začíná v posledních letech prosazovat vlastnictví ostatních právnických osob (velmi často developerů, kteří vlastní zkouladovaný dům do jeho prodeje). V letech 2011 a 2012 podíl těchto bytů poněkud poklesl, protože omezení bytové výstavby zasáhlo především tuto formu.

V ročním průměru posledních 16 let bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu dokončeno v České republice 2,88 bytů. Hodnoty intenzitního ukazatele se v jednotlivých krajích značně liší. V průměru let 1997–2012 intenzita bytové výstavby nedosáhla pouze ve třech krajích (Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském) hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Naproti tomu se v hodnoceném šestnáctiletí neintenzivněji stavělo v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji, kde intenzitní ukazatel překonal hranici čtyř dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Ve druhé polovině devadesátých let se začala již v plné míře uplatňovat suburbanizace, tedy rozvoj bytové výstavby především v zázemí hlavního města (a v menší míře i dalších významných měst). Hranice tří dokončených bytů na 1 000 obyvatel byla v šestnáctiletém průměru překročena dále již jen v krajích Jihomoravském (zásluhou výrazného rozvoje bytové výstavby v Brně a jeho okolí v posledním pětiletí) a Plzeňském.

Rozdílná struktura bytového fondu v jednotlivých krajích se částečně promítá i do mezikrajských odlišností struktury bytové výstavby. Vysoký podíl rodinných domů mezi dokončenými byty vykazují Středočeský a Zlínský kraj a také Kraj Vysočina, zatímco vedle hl.m. Prahy se rodinné domy nejméně uplatňují v Libereckém a v Karlovarském kraji, tedy v krajích s velmi malou tradicí individuální zástavby. V jiných krajích (v Moravskoslezském a Ústeckém) naproti tomu vysoký podíl nových rodinných domů vyplývá ze silného útlumu výstavby bytových domů v těchto regionech, v Jihomoravském kraji se zase na méně než polovičním podílu rodinných domů v bytové výstavbě podílí rozvoj výstavby bytových domů v Brně v posledních letech.

Od počátku sledovaného období se plocha stavebních pozemků nových rodinných domů zvětšovala až do roku 2005, v následujících třech letech stagnovala, v roce 2009 dosáhla maxima a od té doby převážně mírně klesá. Výrazně nejmenší rozlohou stavebních pozemků se vyznačují rodinné domy v hlavním městě Praze (také z důvodu velmi vysokých cen pozemků), naopak největší jsou stavební pozemky v Moravskoslezském kraji (hlavně z důvodu tradiční rozptýlené zástavby). Rozloha stavebních pozemků s růstem velikosti obce klesá. Vývoj průměrné zastavěné plochy rodinných domů mezi roky 1997 až 2008 spíše klesal, v posledních letech převážně roste. Nejrozsáhlejší rodinné domy jsou z dlouhodobého průměru stavěny v Jihočeském kraji, v hl. m. Praze v Ústeckém kraji, zdaleka nejmenší naopak v Libereckém kraji.

Počet obytných místností (pokojovost) nových rodinných domů se v období 1997–2012 stále zlepšuje, byty se čtyřmi a více pokoji byly v posledních letech zastoupeny v úhru dokončených bytů v rodinných domech více než čtyřmi pětina-

mi. Naopak u bytových domů převažují byty 2+1, popř. 3+1, významný je však i podíl maloplošných bytů. Průměrný počet pokojů v bytech vykazuje v letech 1997–2012 kolísavý vývoj s mírně rostoucí tendencí především v nových bytových domech. Více než čtyřpětinovým podílem jsou zastoupeny byty se čtyřmi a více pokoji ve výstavbě rodinných domů vedle hl. m. Prahy ještě v krajích Středočeském, Zlínském a Vysočina, na druhou stranu maloplošné byty převažují ve výstavbě bytových domů v Ústeckém a v Libereckém kraji.

Průměrná obytná plocha bytů dokončených v nových rodinných domech se většinou pohybovala v rozmezí 96 až 98 m², v posledním roce 2012 poklesla na 93,8 m². Obytná plocha v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům rostla téměř po celé sledované období, ale v roce 2012 poklesla na 68,8 m². Vývoj průměrné obytné plochy bytových domů (vč. nástaveb) má kolísavý průběh, avšak celkově měl mírně rostoucí tendenci, kromě posledních let 2011 a 2012.

V letech 1997–2012 byly stavěny plošně zdaleka největší byty v rodinných domech v hlavním městě Praze, což souvisí s převažující dodavatelskou výstavbou rodinných domů budovaných pro vyšší příjmové vrstvy obyvatelstva Prahy. Nejmenší byty se stavěly v Plzeňském kraji. U nových bytových domů měly nejvyšší hodnotu průměrné užitkové plochy byty ve Zlínském kraji a pak v Praze, nejnižší hodnoty byly v Libereckém a v Ústeckém kraji.

Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich technická vybavenost. Vybavenost plynovou přípojkou se u nových rodinných domů od roku 2002 snižuje, roce 2012 byly byty v nových rodinných domech připojeny k plynovodní přípojce v 52,7 % (nejméně od roku 1998), u bytových domů podíl bytů připojených na plynovodní přípojku ve sledovaném období kolísá, v roce 2012 bylo připojeno 56,8 % bytů. Mnohem více jsou na plyn napojeny nové byty v nástavbách a přístavbách, a to jak k rodinným domům, tak především k bytovým domům. Z územního hlediska v oblasti plynofikace vystupuje vedle hlavního města Prahy Jihomoravský kraj, což souvisí s tím, že se na jeho území nachází největší ložisko zemního plynu v České republice, z čehož vyplývá velmi vysoké pokrytí sítí plynovodů. Celkově vykazují vyšší napojení na plynovodní přípojku byty dokončené na Moravě.

Kanalizační přípojkou jsou dlouhodobě lépe vybaveny bytové domy a jejich nástavby a přístavby (více než 95%ní podíl dokončených bytů), byty dokončené v rodinných domech (ať již v novostavbách nebo formou nástaveb a přístaveb) mají napojení na kanalizaci v téměř dvou třetinách případů. V mezikrajském srovnání bylo v průměru let 1997–2012 kanalizační přípojkou vybaveno nejvíce rodinných domů v hlavním městě Praze, což je dáno městským charakterem tohoto kraje, na vysokém stupni je odkanalizováno nových bytů v Karlovarském kraji (přes 80 %). Naproti tomu více než dvě třetiny bytů dokončených v rodinných domech nebyly vybaveny kanalizační přípojkou v Moravskoslezském kraji. U bytových domů jsou mezikrajské rozdíly minimální. Vybavenost nových bytů kanalizační přípojkou roste s velikostí obce.

Co se týká typů vytápění, tak u nových rodinných domů včetně nástaveb a přístaveb zcela převládá centrální domovní topení, významněji je také zastoupeno lokální topení. U bytových domů má nezastupitelnou úlohu vedle centrálního domovního také centrální dálkové topení. Lokální topení má největší (nadpoloviční) váhu v nástavbách a přístavbách k bytovým domům.

Od roku 2010 je kromě typu vytápění zjišťován též hlavní nebo doplňkový způsob (zdroj) vytápění. U rodinných domů je to nejčastěji centrální domovní kotel na zemní plyn, často doplněný kamny na dřevo, občas elektrickým topením nebo kotlem na uhlí. Hlavním nebo vedlejším zdrojem býval plyn, v roce 2012 ho předstihlo dřevo (většinou ale jako vedlejší zdroj), doplňkem jsou elektrokotle. U bytových domů je to nejčastěji centrální domovní kotel na plyn bez dalšího zdroje a centrální dálkové topení, doplňkem bývá elektrické topení.

Další nově zjišťovanou charakteristikou je od roku 2010 energetická třída účinnosti. Okolo 4 % rodinných domů má energetickou účinnost „A“, cca 30 % účinnost „B“ a dvě třetiny pouze účinnost „C“, u bytových domů je situace obdobná, jenom o málo lepší.

Rodinné domy byly po celé šestnáctileté období 1997–2012 stavěny převážně s použitím zděné nosné konstrukce, kde podíl dokončených domů kolísá mezi 90 a 95 % (s mírným poklesem na 85 % v roce 2012). V roce 2012 bylo dokončeno za posledních deset let nejvíce rodinných domů s dřevěnou nosnou konstrukcí. U bytových domů má nadpoloviční většinu také zděná nosná konstrukce, podíl montovaných staveb klesl, naopak rostl význam konstrukcí spadajících pod souhrnné označení „jiná“ (včetně kombinací).

Vývoj průměrné doby výstavby za posledních 16 let byl u jednotlivých druhů budov odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než bytové domy, průměrná doba jejich výstavby se ale zkracuje. U nástaveb a přístaveb k rodinným domům se však doba výstavby spíše prodlužuje. U nových bytových domů kolísala průměrná doba výstavby mezi 27 a 35 měsíci, průměrná doba výstavby nástaveb a přístaveb k bytovým domům se spíše prodlužuje a v posledních letech již zaostává za novostavbami bytových domů, ačkoli v letech 1997–1998 byly dokončovány více než dvakrát kratší dobu.

V mezikrajském srovnání byly nejrychleji během posledních 16 let stavěny rodinné domy v Praze (v průměru za méně než tři roky), nejdéle (téměř pět let) trvala výstavba nových domů ve Zlínském kraji. Bytové domy dokončené v období 1997–2012 měly nejkratší dobu výstavby v Pardubickém a Královéhradeckém kraji, kde byly stavěny v průměru 26 měsíců. Proti tomu nejdelší doba výstavby bytových domů byla zjištěna v Ústeckém kraji (42 měsíců).

Celkové investiční náklady všech dokončených staveb pro bydlení (rodinné a bytové domy včetně nástaveb a přístaveb) v období 1997–2010 stále rostly, rok 2011 naproti tomu zaznamenal výrazný propad jak v počtu dokončených bytů, tak v celkové hodnotě staveb pro bydlení. V roce 2012 došlo k mírnému nárůstu investičních nákladů na výstavbu dokončených bytů. Náklady na výstavbu bytů v nových rodinných domech se plynule zvyšují. Z hlediska velikostního rozrůznění obcí se zdaleka nejdražší staví ve velkoměstech. U nových bytových domů se mezi roky 1997 a 2012 průměrná pořizovací hodnota jednoho bytu zvýšila, přes časté kolísání mezi jednotlivými roky. Byt v novém bytovém domě byl v období 16 let o 40 % levnější než byt dokončený v novém rodinném domě, při vztahování hodnot investičních nákladů na 1 m² užitkové plochy jsou však byty v bytových domech nákladnější. Byty získané formou nástaveb a přístaveb se stavějí ve srovnání s novostavbami levněji (odpadají náklady na sítě), zvláště v rodinných domech, kde převládá svépomocný typ výstavby.

Z krajského hlediska jsou rodinné domy s nejvyšší hodnotou jednotky užitkové plochy v průběhu období 1997–2012 stavěny v Praze a ve Středočeském kraji, nejméně nákladně se stavělo ve Zlínském a Olomouckém kraji. V bytových domech náklady na jednotku užitkové plochy vzhledem k omezenému počtu bytů dokončených v některých letech v jednotlivých krajích často meziročně výrazně kolísají. Nejdražší byty jsou dlouhodobě stavěny v hlavním městě Praze (v letech 2010 a 2011 také v Karlovarském kraji). Naopak nejnižší náklady na výstavbu jednoho metru čtverečního užitkové plochy jsou v posledních letech vynakládány v Pardubickém, Ústeckém, ale i Jihočeském kraji. Nejvyšší a nejnižší hodnoty bytu v nových bytových domech se z roku na rok výrazně mění v závislosti na dokončování jednotlivých bytových lokalit a v důsledku často velmi malého nebo dokonce nulového počtu dokončených bytů v nových bytových domech v jednotlivých relativně malých územních celcích.

Z hlediska rozmístění bytové výstavby a její intenzity se výrazně uplatňuje proces suburbanizace. Analýza investičních nákladů ukazuje, že s výjimkou nejbližšího okolí Prahy se nejedná o plošný, ale o selektivní jev, a to jak z hlediska počtu dokončených bytů a intenzity bytové výstavby, tak i z hlediska výrazných rozdílů v hodnotách bytů (velké rozdíly v objemech, intenzitě i nákladnosti bytové výstavby v dílčích, často sousedících územních celcích).

Samostatnou pozornost si zaslouží problematika domů s dřevěnou konstrukcí „dřevostaveb“, jejichž podíl se v posledních letech rychle zvyšuje. V období 1997–2012 bylo touto technologií postaveno celkem 9 653 nových rodinných domů s 9 881 byty, jejich podíl během 16 let vzrostl z 1,5 % na 10 %. Nových bytových domů („dřevostaveb“) vzniklo 66 a je v nich 539 bytů (podíl ze všech bytových domů ovšem tvoří nepatrný). Kromě toho byly postaveny i 3 domovy pro seniory s 24 byty. Nejvíce dřevostaveb bylo dokončeno v Praze a jejím suburbanizovaném zázemí, dále pak na Ostravsku.