

3. Dokončená bytová výstavba v Olomouckém kraji

V této kapitole se zaměříme na další ukazatele o dokončených domech a bytech, které lze získat z Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu. Tato hlášení předkládají příslušné stavební úřady.

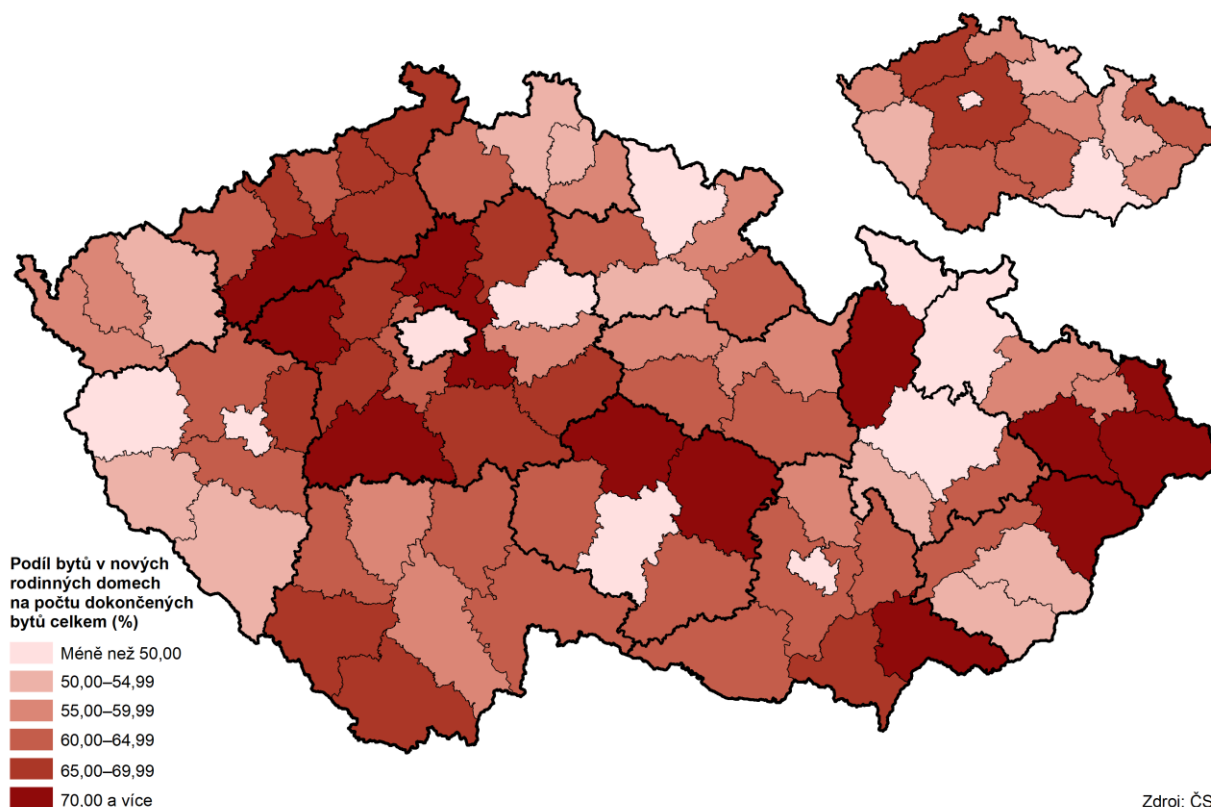
Celkově bylo na území Olomouckého kraje v letech 2011 až 2020 evidováno dokončení 15 183 bytů, které byly realizované v 9 538 budovách. Naprostá většina z uvedeného počtu bytů byla dokončena v nových budovách rodinných domů (8 315) nebo ve 157 nových bytových domech (56,2 %, resp. 28,8 % z celkového počtu dokončených bytů). Další byty vznikly nástavbou, přestavbou či vestavbou k existujícím 458 rodinným domům či 156 bytovým domům (3,4 %, resp. 3,6 % bytů). Za uvedené období se na území kraje postavilo pouze 10 budov domovů – penzionů nebo domovů pro seniory s 89 byty. Zbývající byty byly dokončeny v nebytových budovách a ve stavebně upravených nebytových prostorách (2,4 %, resp. 5,1 % z dokončených bytů).

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

	Nové domy		Nástavby, přestavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty ¹⁾	8 315	157	458	156	10	157	285
Počet dokončených bytů	8 534	4 370	518	541	89	359	772
Užitná plocha bytů (m ²)	1 118 813	267 382	51 098	34 095	3 060	25 718	52 257
Obytná plocha bytů (m ²)	752 391	204 453	33 259	24 145	1 912	18 130	36 981

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

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



Základní údaje o domech

U dokončené výstavby domů můžeme sledovat především novou výstavbu rodinných domů a novou výstavbu domů bytových. Jak už bylo uvedeno v předchozí kapitole, v posledních letech dochází k nárůstu počtu dokončených bytů, který souvisí se zvyšujícím se počtem dokončených nových rodinných domů a nových domů bytových.

Počty bytů v novostavbách je už z popisu budov nutné hodnotit zvlášť. Podle definice rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty a bytový dům je tvořen 4 a více byty. V letech 2011 až 2020 převažovaly v kraji rodinné domy s jedním bytem (97,8 % z celkového počtu nových rodinných domů). Stavby rodinných domů s více byty byly spíše výjimečné, a to i přes jejich mírný nárůst v posledních letech.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy v tom s počtem bytů:	818	898	769	749	634	721	750	993	995	988
1	802	881	743	740	624	706	729	974	979	952
2	14	14	22	7	7	13	20	15	14	25
3	2	3	4	2	3	2	1	4	2	11

Naproti tomu průměrný počet bytů v nových bytových domech se pohyboval kolem hranice 28 bytů. Nejvíce se stavěly menší bytové domy do 10 bytů (47, tj. 29,9 % z celkového počtu nových bytových domů v kraji) anebo s počtem 11 až 20 bytů (35, tj. 22,3 %). Realizovány byly naproti tomu ale také rozsáhlé bytové komplexy s více než 50 byty (28, tj. 17,8 % z celkového počtu nových bytových domů). V posledních dvou letech jich bylo postaveno osm v každém roce. Velké bytové komplexy s vysokým počtem bytů byly postaveny v krajském městě Olomouci, pouze jeden takový bytový dům s více než 50 byty byl zkolaudován v Prostějově.

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

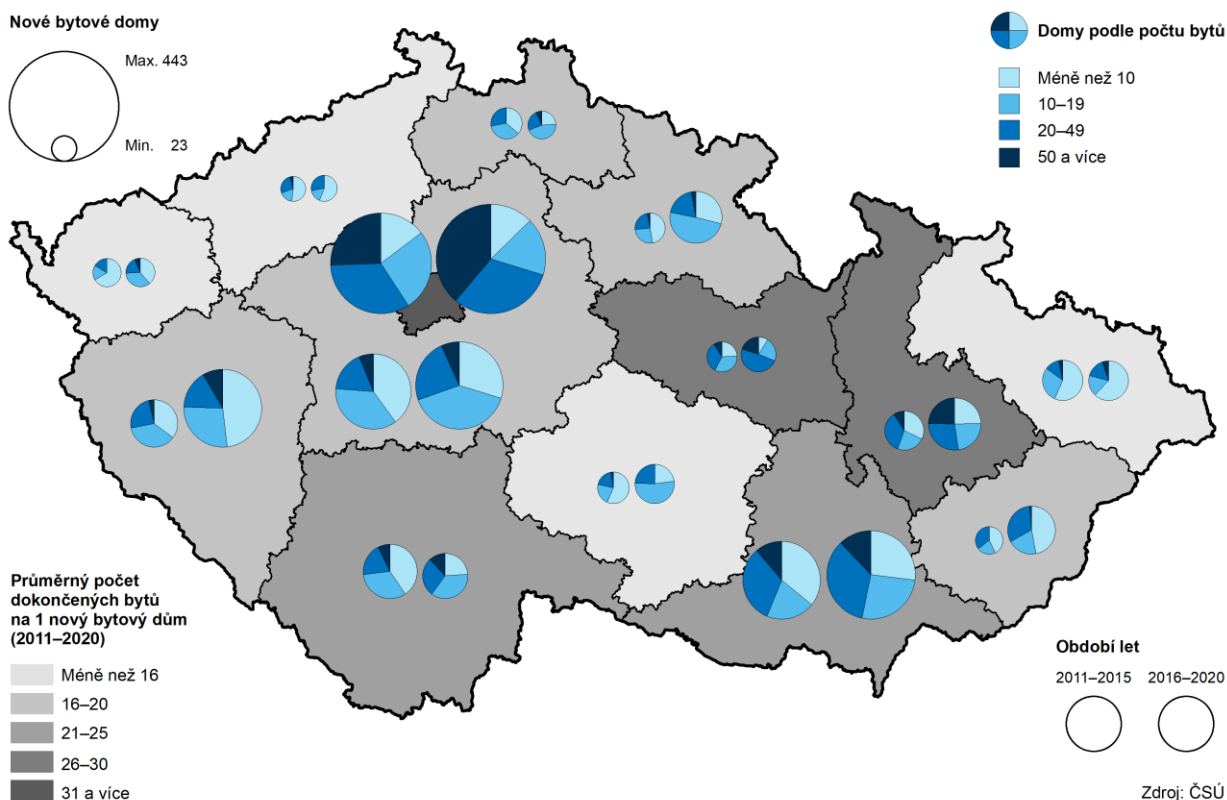
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové bytové domy v tom s počtem bytů:	8	14	10	13	11	11	23	19	21	27
do 10	3	2	5	5	6	1	7	6	5	7
11 až 20	2	6	2	1	1	2	7	5	5	4
21 až 30	3	3	-	4	1	1	3	5	2	4
31 až 40	-	2	1	-	1	4	2	-	-	1
41 až 50	-	-	1	-	2	1	-	2	1	3
51 a více	-	1	1	3	-	2	4	1	8	8

Základní ukazatele u novostaveb rodinných domů v kraji zůstávaly v letech 2011 až 2020 přibližně na stejné úrovni. Průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu činila 144 m², obestavěný prostor se v jednotlivých letech pohyboval kolem průměru 747 m³. Vzhledem k průběžně rostoucím cenám se výrazně zvýšily náklady na výstavbu rodinného domu. Zatímco v roce 2011 dosáhla průměrná hodnota domu 3 065 tis. Kč, v roce 2020 již činila 3 672 tis. Kč (bez hodnoty pozemku).

Zvýšení průměrných nákladů na výstavbu bylo zaznamenáno také u dokončených bytových domů, které se však parametricky liší výrazně více než dokončené domy rodinné. Vysoký nárůst byl tak ovlivněn i dokončením bytových domů s vysokým počtem bytů. Hodnota bytového domu se zvýšila z průměrné hodnoty v roce 2011 ve výši 25,3 mil. Kč na průměrnou hodnotu jednoho bytového domu dokončeného v roce 2020 ve výši 68,8 mil. Kč. Podle velikosti realizovaných domů v daném roce se také měnily ukazatele průměrných ploch. Průměrná zastavěná plocha nového bytového domu se pohybovala od 411 m² v roce 2011 po 1 044 m² v roce 2019. Podobně i obestavěný prostor 1 bytového domu se v roce 2011 rovnal průměru 5 095 m³, přičemž nejvyšší hodnoty dosáhl v roce 2020, a to 13 347 m³. Uvedené rozdíly odrážejí různorodost mezi jednotlivými developerskými projekty.

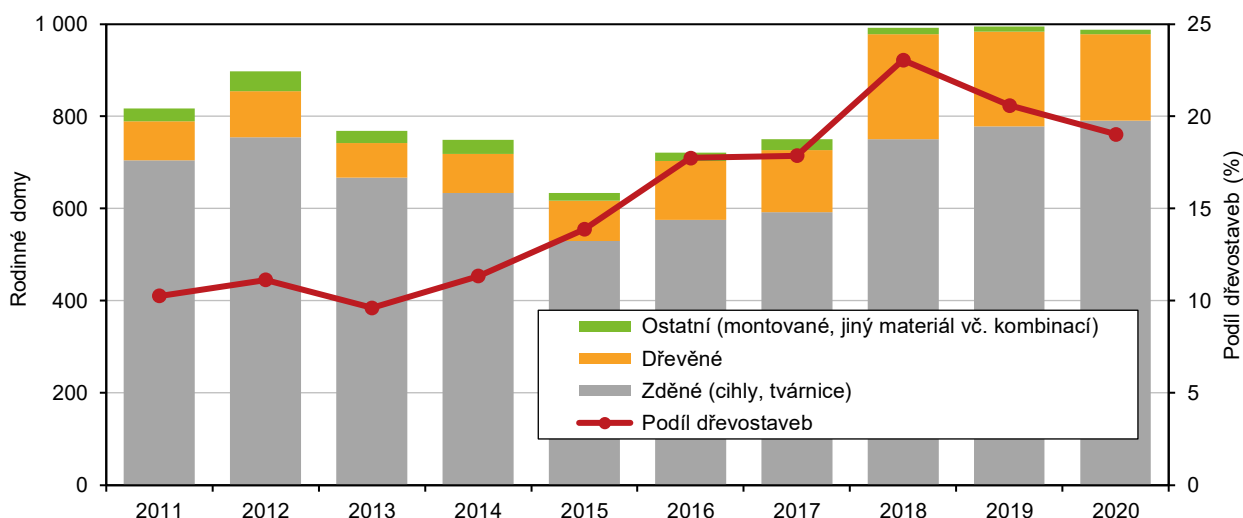


Dokončené bytové domy podle počtu bytů a období výstavby v krajích v letech 2011–2020



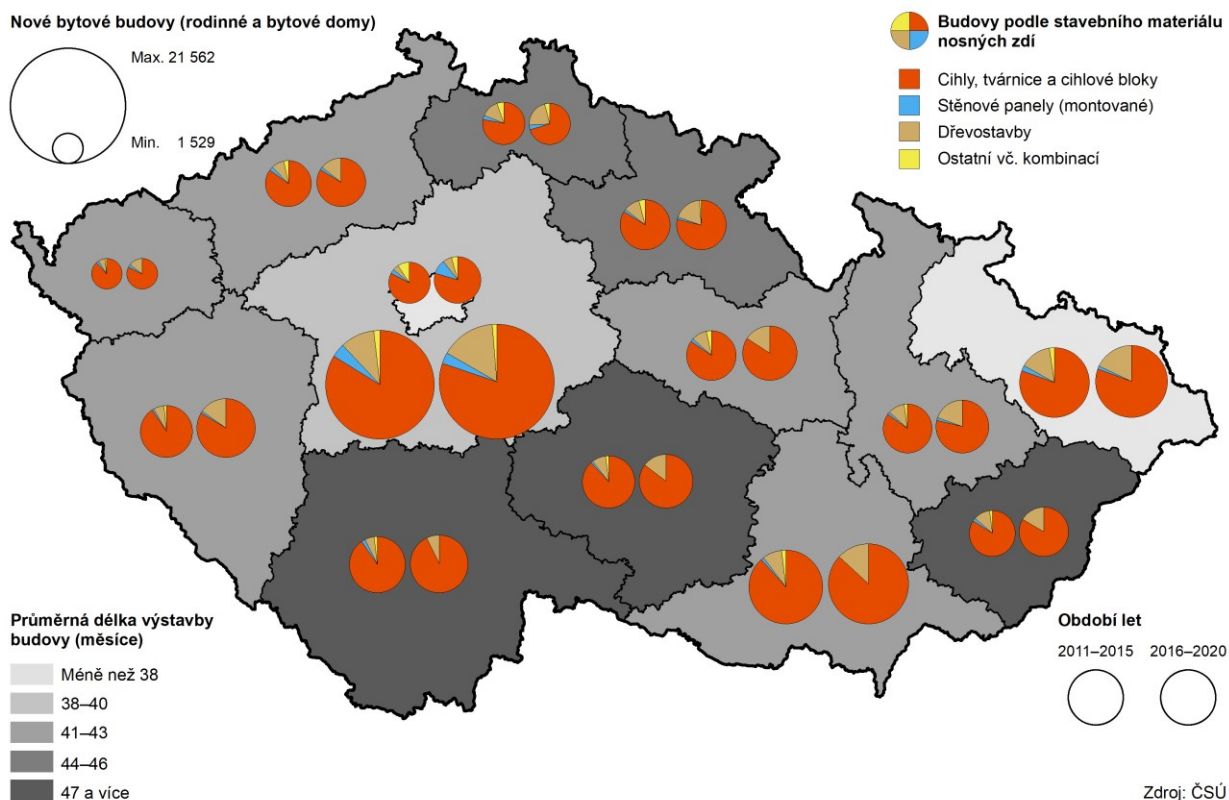
V členění nových rodinných domů podle materiálu nosných zdí převažovala v posledních 10 letech v kraji tradiční výstavba z cihel, tvárníc nebo cihlových bloků (81,5 % z celkového počtu nových rodinných domů). Nová stavba rodinného domu ze železobetonu (montovaná či monolitická) se vyskytovala spíše ojediněle (1,6 %). Zvýšenému zájmu se v posledním období těšila výstavba dřevostaveb. Od roku 2011 bylo v kraji postaveno 1 315 rodinných domů ze dřeva či na bázi dřevních hmot (15,8 % z počtu nových rodinných domů). Použití jiných materiálů či kombinací materiálů bylo výjimečné (1,1 % z novostaveb rodinných domů).

Graf 3.1 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce v Olomouckém kraji



Ze 157 dokončených bytových domů v kraji v letech 2011 až 2020 bylo u 125 z nich využito masivní cihelné/tvárnicové vyzdívky. Pouze 13 bytových domů bylo převážně železobetonových (vč. monolitů).

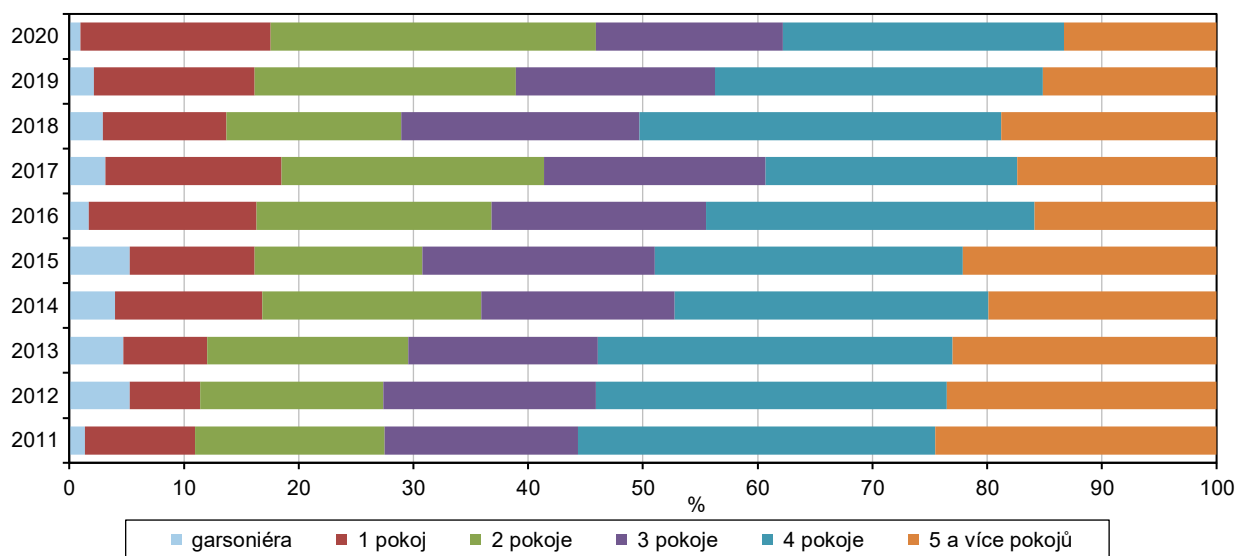
Dokončené bytové budovy podle druhu stavebního materiálu a období v letech 2011–2020



Základní údaje o bytech

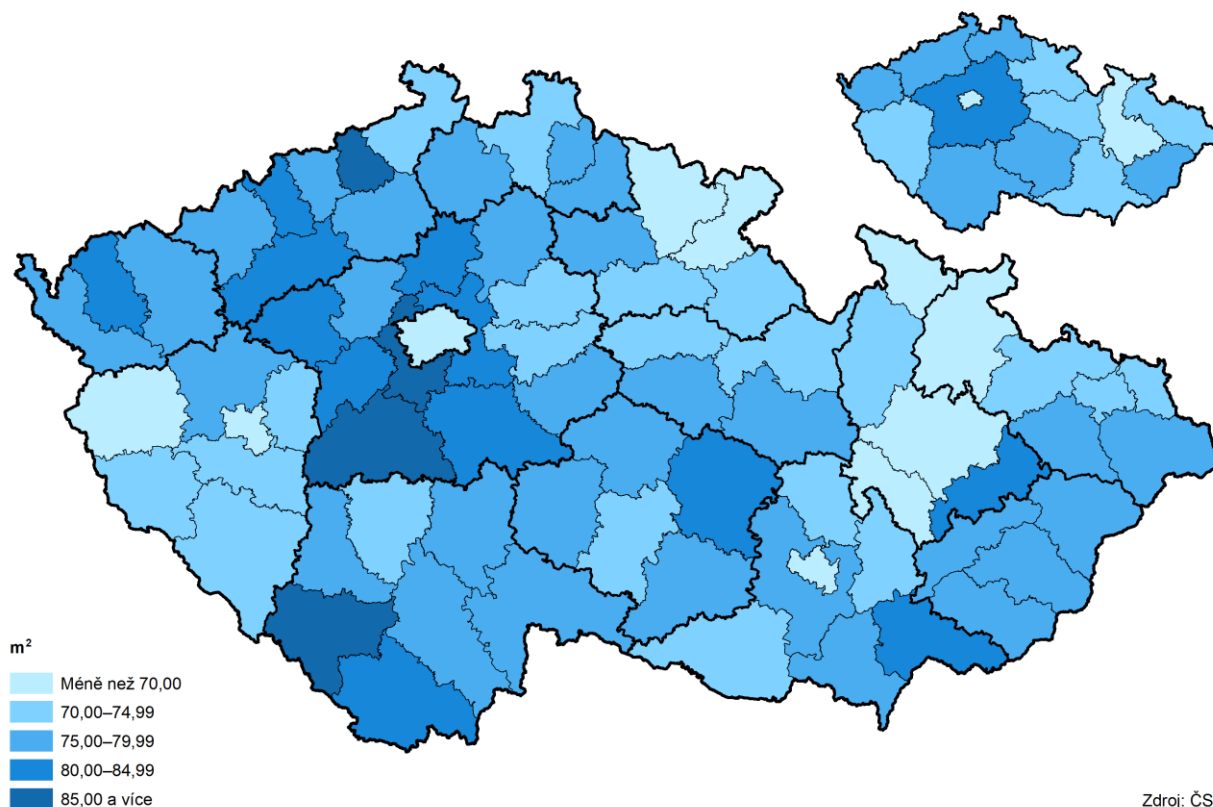
Na území Olomouckého kraje bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno celkem 15 183 bytů. Většina z nich (13 069, tj. 86,1 %) byla realizována novou výstavbou, ostatní byty vznikly změnou již dříve dokončených staveb (2 114, tj. 13,9 %).

Graf 3.2 Budovy s dokončenými byty podle počtu pokojů v Olomouckém kraji



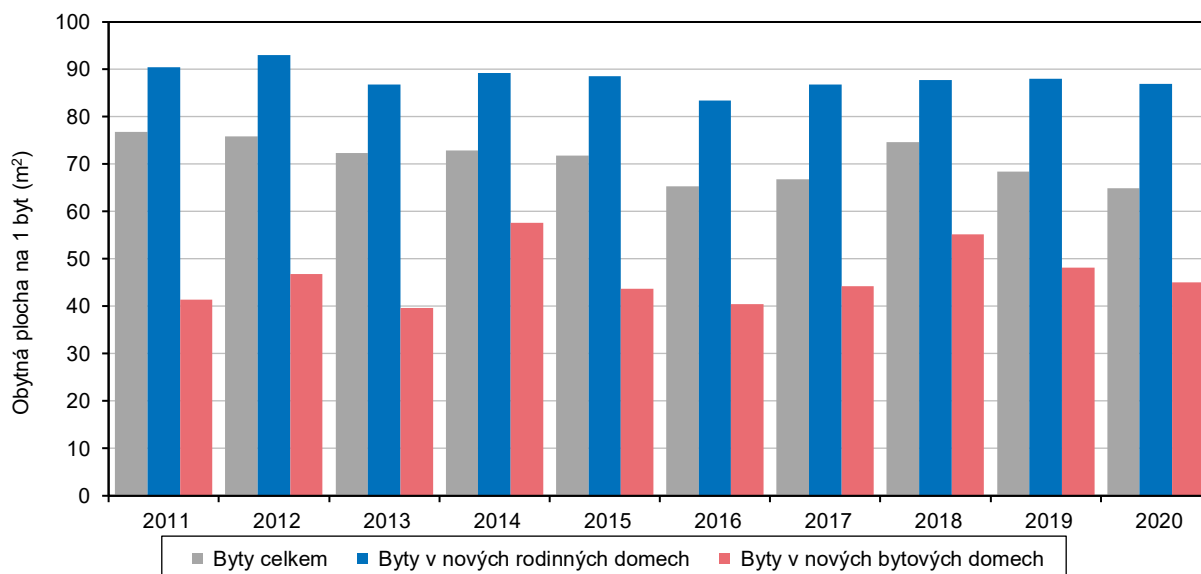
Novostavby rodinných domů postavené v letech 2011 až 2019 v kraji byly nejčastěji čtyřpokojové (45,0 %) nebo pěti- a vícepokojové (32,1 %). V posledních sledovaných letech však podíl největších bytů klesal a více se stavěly rodinné domy s méně pokoji. S tím souvisí i pokles průměrné obytné plochy 1 bytu v rodinném domě (z 93,0 m² v roce 2012 na 86,9 m² v roce 2020). Průměrná obytná plocha 1 bytu v novém rodinném domě v kraji činila 88,1 m², nejmenší byla na Šumpersku (84,0 m²) a největší na Přerovsku (94,7 m²).

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



V nových bytových domech bylo ve stejném období nejvíce bytů se dvěma pokoji (43,0 %) či s jedním pokojem (28,6 %). Jejich podíl se v bytových domech postavených v posledním období zvýšil.

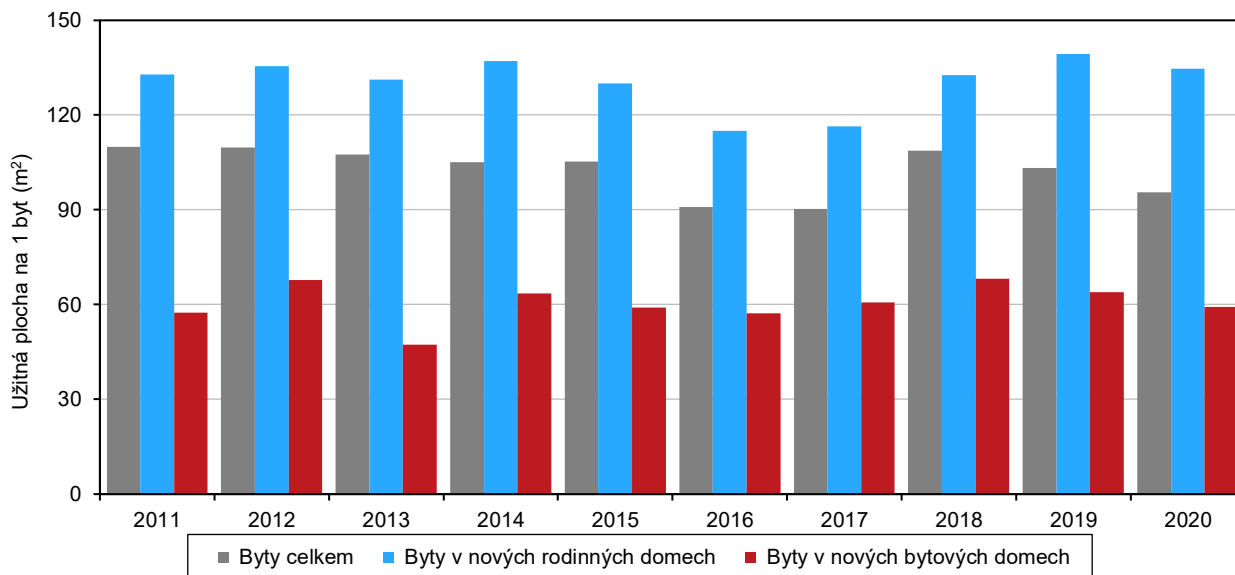
Graf 3.3 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Olomouckém kraji



Průměrná obytná plocha jednoho bytu v novém bytovém domě se v jednotlivých letech pohybovala od 39,6 m² v roce 2013 po 57,6 m² v roce 2014. Celkově v období 2011 až 2020 dosáhla průměrná obytná plocha 1 bytu v nových bytových domech 46,2 m², nejmenší byla na Šumpersku (24,8 m²) a největší obytná plocha 1 bytu byla na Olomoucku (48,3 m²).

Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Olomouckém kraji v posledních 10 letech dosáhla 71,0 m². Mezi okresy v kraji byla nejnižší hodnota na Jesenicku (67,1 m²) a nejvyšší na Přerovsku (84,7 m²).

Graf 3.4 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v Olomouckém kraji



Obytná plocha navýšená o plochu příslušenství bytu znázorňuje plochu užitnou, která v průměru na 1 byt dokončený v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020 činila 102,6 m². Nejmenší byla v okrese Olomouc (96,9 m²) a největší v okrese Šumperk (117,9 m²). Užitná plocha v nových bytových domech (60,5 m²) byla o více než polovinu menší než u bytů v nových domech rodinných (130,5 m²).

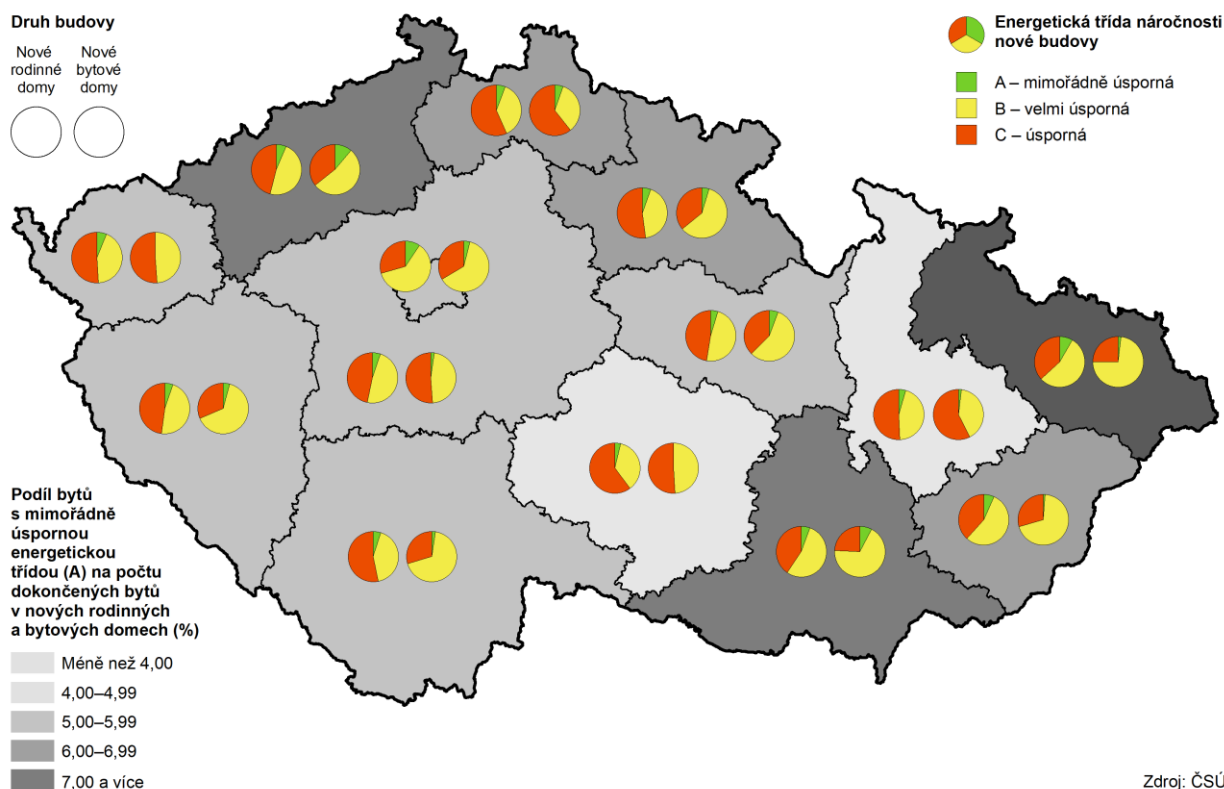
Obytné i užitné plochy 518 bytů, které vznikly jako nástavby, přístavby či vestavby ke stávajícím rodinným domům v kraji v letech 2011 až 2020, byly menší než v případě novostaveb. Průměrná plocha 1 bytu zaujímal 65,0 m² a užitná plocha 100,8 m². Celkem 541 takto postavených bytů k bytovým budovám mělo v průměru 44,2 m² obytné a 64,8 m² užitné plochy.

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

	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)
2011	63	70	1,1	91,7	63,2	27	73	2,7	63,1	48,8
2012	65	70	1,1	88,3	58,9	18	98	5,4	59,3	47,4
2013	63	68	1,1	107,0	71,5	12	33	2,8	60,4	41,4
2014	52	66	1,3	95,5	58,6	14	34	2,4	103,8	62,0
2015	46	51	1,1	97,5	61,6	13	25	1,9	58,0	36,2
2016	52	57	1,1	93,0	63,8	5	19	3,8	50,4	30,3
2017	23	24	1,0	84,5	61,8	11	38	3,5	80,1	53,5
2018	25	29	1,2	111,2	64,6	16	55	3,4	60,6	43,3
2019	25	25	1,0	135,1	79,0	22	87	4,0	63,8	44,2
2020	44	58	1,3	103,6	66,7	18	79	4,4	48,3	34,6

V současné době se většina stavitelů nových bytových budov snaží využít stávající technologie k výstavbě co nejméně energeticky náročných budov. V Olomouckém kraji bylo v letech 2011 až 2020 postaveno v mimořádně úsporné energetické třídě „A“ celkem 463 bytů v novostavbách rodinných a bytových domů (tj. 3,6 % z počtu bytů v těchto budovách). Ve srovnání s ostatními kraji se jednalo o druhý nejnižší podíl po Kraji Vysočina. Ve velmi úsporné energetické třídě „B“ bylo realizováno 43,3 % bytů a v nejméně úsporné třídě „C“ 53,1 % bytů. Nicméně orientace na energeticky šetrné byty sílí a v posledním sledovaném roce 2020 byla již polovina dokončených bytů zařazena do třídy „B“ (1 026 bytů) a další jedenáctina ve třídě „A“ (181 bytů).

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



Tab. 3.5 Dokončené byty v nových domech podle energetické náročnosti budovy v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet budov	818	898	769	749	634	721	750	993	995	988
Počet bytů celkem	836	918	799	760	647	738	772	1 016	1 013	1 035
v tom: A – mimořádně úsporná	16	23	15	22	27	20	6	44	99	105
B – velmi úsporná	278	302	209	237	269	313	333	576	691	616
C – úsporná	542	593	575	501	351	405	433	396	223	314
	Nové bytové domy									
Počet budov	8	14	10	13	11	11	23	19	21	27
Počet bytů celkem	126	294	216	404	209	421	555	405	717	1 023
v tom: A – mimořádně úsporná	-	-	-	10	-	-	-	-	-	76
B – velmi úsporná	22	58	20	47	136	190	81	216	585	410
C – úsporná	104	236	196	347	73	231	474	189	132	537

Z hlediska svislých nosných konstrukcí převažovaly v kraji byty zděné z cihel, tvárnic a cihlových bloků (12 313 bytů, tj. 81,1 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji v letech 2011 až 2020). Téměř každý desátý dokončený byt měl v poslední dekádě nosné zdi dřevěné (1 438 bytů, tj. 9,5 %). Bytů zařazených

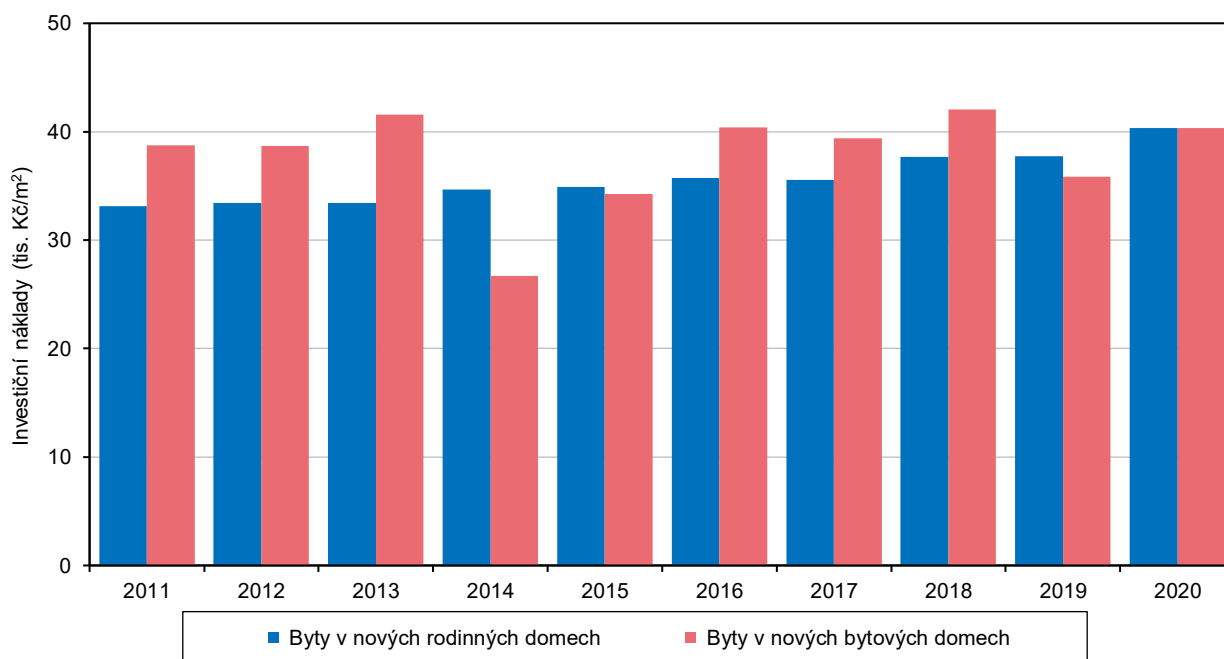
do kategorie „montovaných“, které reprezentují železobetonové konstrukce vč. monolitů, bylo postaveno relativně málo (769 bytů, tj. 5,1 %), stejně jako bytů využívajících jiných materiálů či kombinací více materiálů svislých nosných konstrukcí (663 bytů, tj. 4,4 %).

Tab. 3.6 Dokončené byty podle svislé nosné konstrukce v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty celkem	1 305	1 490	1 231	1 420	1 095	1 337	1 479	1 630	1 984	2 212
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 125	1 207	1 060	1 023	969	1 122	1 163	1 222	1 675	1 747
montované (panely)	59	57	14	10	23	77	171	172	49	137
dřevěné	95	108	96	96	90	130	144	233	254	192
jiný materiál vč. kombinací	26	118	61	291	13	8	1	3	6	136

Trendem posledních let byl zřejmý pokles bytů připojených na plynovodní síť. Zatímco ještě v roce 2012 bylo na síť zemního plynu připojeno 63,6 % z dokončených bytů v tomto roce, v roce 2020 již bylo 70,1 % z dokončených bytů bez plynovodní přípojky. Ústřední/etážové domovní vytápění převládalo v rodinných domech (u 94,0 % bytů v nových rodinných domech dokončených v letech 2011 až 2020). Centrální typ vytápění postupně začal mít vysoký podíl i u bytů v novostavbách bytových domů (u 58,1 % bytů v nových bytových domech dokončených v roce 2020). Přesto téměř polovina z dokončených bytů v nových bytových domech v úhrnu let 2011 až 2020 měla vytápění dálkové (49,0 %).

Graf 3.5 Investiční náklady na výstavbu 1 m² obytné plochy dokončeného bytu v Olomouckém kraji



K důležitým faktorům při rozhodování o výstavbě bytu patří investiční náklady. Hodnota dokončeného bytu v novostavbě rodinného domů byla výrazně vyšší než hodnota bytu v novostavbě bytového domu. Průměrné investiční náklady (bez hodnoty pozemku) dokončeného bytu v rodinném domě se z 3 mil. Kč v roce 2011 zvýšily na 3,5 mil. Kč v roce 2020. Průměrné investiční náklady na dokončený byt v bytovém domě byly v jednotlivých letech v období 2011 až 2020 různé podle charakteru a velikosti celého bytového domu. Nejvyšší průměrná hodnota bytu byla sledována v roce 2018, a to ve výši 2,3 mil. Kč.

Přepočtené celkové investiční náklady na 1 m² obytné plochy už hodnoty u bytů rodinných a bytových domů přibližuje. Dokonce v roce 2020 bylo dosaženo u dokončených bytů v nových rodinných domech a nových bytových domech shodné hodnoty celkových investičních nákladů ve výši 40,3 tis. Kč za 1 m² obytné plochy.

Tab. 3.7 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Olomouckém kraji v letech 2011 až 2020

		v tis. Kč									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hodnota ¹⁾	Nové rodinné domy										
	1 bytu	2 999,1	3 106,7	2 902,5	3 091,8	3 087,7	2 984,7	3 089,6	3 308,0	3 325,1	3 505,0
	1 m ² obytné plochy	33,1	33,4	33,5	34,6	34,9	35,8	35,6	37,7	37,8	40,3
	1 m ² užitné plochy	22,6	22,9	22,1	22,5	23,8	25,9	26,5	24,9	23,9	26,0
Hodnota ¹⁾	Nové bytové domy										
	1 bytu	1 605,3	1 809,5	1 646,6	1 539,4	1 499,0	1 632,4	1 739,3	2 321,0	1 727,7	1 816,2
	1 m ² obytné plochy	38,7	38,7	41,6	26,7	34,3	40,4	39,4	42,0	35,9	40,3
	1 m ² užitné plochy	28,0	26,7	34,7	24,2	25,4	28,6	28,7	34,0	27,0	30,6

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

Vzhledem k vyšší výměře užitné plochy bytů v rodinných domech byl přepočten investičních nákladů na výstavbu 1 m² užitné plochy v rodinných domech nižší než u bytových domů.

Graf 3.6 Investiční náklady na výstavbu 1 m² užitné plochy dokončeného bytu v Olomouckém kraji