

4. Rozmístění dokončené bytové výstavby ve Středočeském kraji

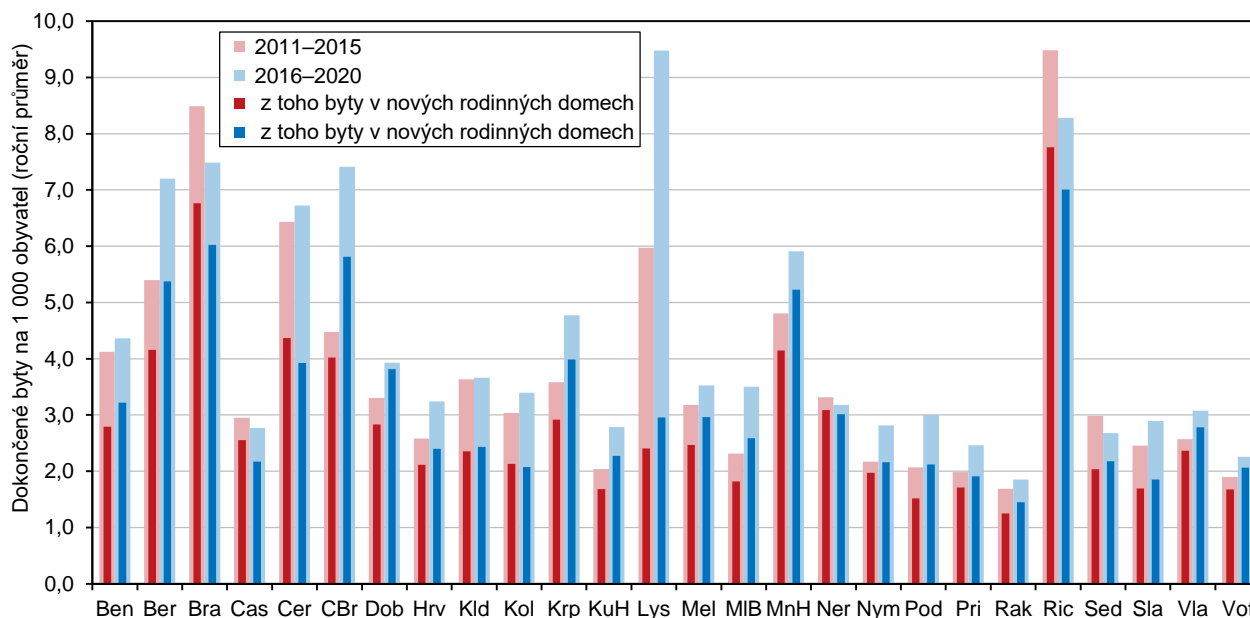
Data za jednotlivé budovy a stavby z výkazu Stav 7-99 umožňují sledovat dokončenou bytovou výstavbu až do územních jednotek obcí. Zatímco u zahájených bytů není možné hodnocení do nižších územních celků, než jsou okresy, u dokončených bytů lze analyzovat i nižší územní celky, jako jsou území správních obvodů obcí s rozšířenou působností, velikostní skupiny obcí či samostatné obce.

Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Během dvacetiletého období 2001–2020 bylo ve Středočeském kraji dokončeno 81,2 tis. bytů v nových rodinných domech a 22 tis. bytů v nových bytových domech.

Rodinné domy představují ve Středočeském kraji stěžejní část bytové výstavby, během 20letého období tvořily **byty v rodinných domech** téměř čtyři pětiny všech dokončených bytů. Jak již bylo zmíněno v kapitole 2, výstavba rodinných domů se v rámci kraje soustředila především do okresů Praha-východ a Praha-západ, čemuž odpovídaly nejvyšší koncentrace dokončených bytů v rodinných domech ve správních obvodech s rozšířenou působností Černošice (17,4 % bytů kraje), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (16,6 %) a Říčany (10,7 %). Do těchto tří správních obvodů se tak během období 2001–2020 soustředilo 44,7 % bytů dokončených v rodinných domech. Tyto tři správní obvody tvoří nejužší zázemí hlavního města, a právě sem směřovala v posledních dvaceti letech podstatná část středočeské bytové výstavby, rozvíjel se zde v masivním měřítku proces suburbanizace. Příchod z velké části mladého obyvatelstva, které se do zázemí hlavního města stěhovalo, měl vliv na výrazné změny fyzického i sociálního prostředí těchto oblastí.

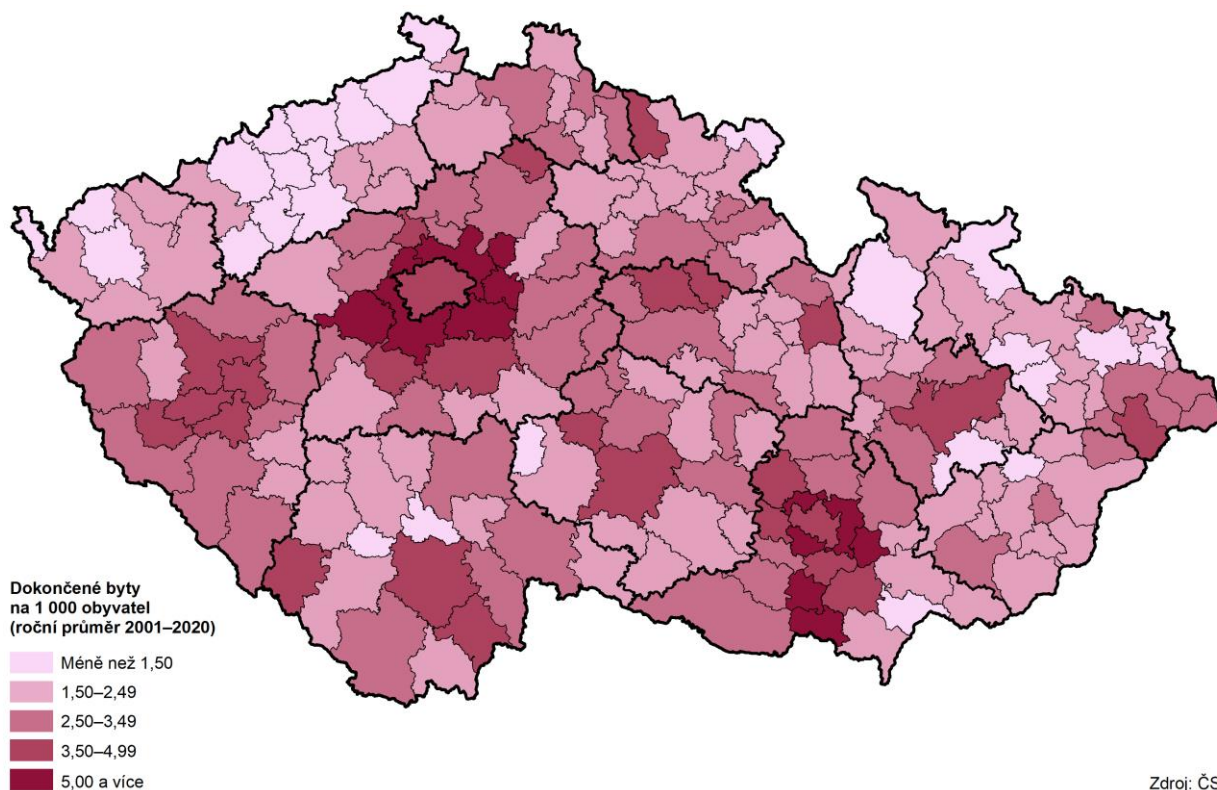
Graf 4.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech ORP Středočeského kraje



Při vztažení počtu dokončených bytů v nových rodinných domech na počet obyvatel jednotlivých správních obvodů se potvrzuje výše zmíněná koncentrace výstavby do prstence kolem Prahy. Když rozdělíme dvacetileté období na pět čtyřletých úseků, tak ve všech pěti obdobích patřily mezi tři obvody s nejvyšší intenzitou bytové výstavby Říčany a Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Ve třech obdobích to pak byly Černošice. Nejvyšší hodnota průměrné roční intenzity výstavby bytů v rodinných domech byla dosažena na Brandýsku v období let 2005–2008 (11,56 bytů/tisíc obyv.), druhá nejvyšší hodnota byla zaznamenána na Černošicku, a to ve stejném období 2005–2008 (10,69), a třetí na Říčansku v letech 2009–2012 (10,49).

Průměrné krajské hodnoty se přitom v pětiletých obdobích pohybovaly pouze na průměrných ročních hodnotách od 2,28 (v letech 2001–2004) do 3,79 (2009–2012) dokončených bytů v rodinných domech na tisíc obyvatel.

Kartogram 4.1. Intenzita bytové výstavby v SO ORP v letech 2001–2020



Zdroj: ČSÚ

Významně se mezi regiony s nejvyšší intenzitou výstavby rodinných domů řadí ještě Berounsko, kde intenzita rostla především v posledním desetiletí. V letech 2013–2016 byla mezi správními obvody třetí nejvyšší a v letech 2017–2020 čtvrtá nejvyšší. Atraktivní prstenec pro výstavbu rodinných domů kolem Prahy vyplňuje dále správní obvod Český Brod a Beroun s vysokými hodnotami počtu dokončených bytů v nových rodinných domech. Správní obvod Beroun obsadil třetí místo mezi středočeskými obvody v letech 2013–2016, obvod Český Brod v období 2017–2020. Dalším obvodem s významnou výstavbou rodinných domů byl ve dvacetiletém období obvod Mnichovo Hradiště, v rámci pěti vymezených čtyřletých období přesáhl ve čtyřech z nich krajský průměr počtu dokončených bytů v rodinných domech na tisíc obyvatel. Významná bytová výstavba v tomto periferním obvodě souvisí s propojením s regionem Mladoboleslavsko, se kterým sousedí a který je ekonomickým centrem díky sídlu automobilky.

Na opačném konci žebříčku v počtu dokončených bytů v nových rodinných domech na tisíc obyvatel stály ve dvacetiletém období let 2001–2020 správní obvody Rakovník, Poděbrady, Příbram a Slaný. Jedná se o hospodářsky slabší periferní oblasti. Správní obvod Rakovník jako jediný vykázal nejnižší intenzitu výstavby rodinných domů ve všech pěti čtyřletých úsecích dvacetiletého období a z hlediska výstavby rodinných domů tedy zaznamenal nejhorší situaci. Právě v tomto obvodu byla zaznamenána nejnižší hodnota v rámci všech obvodů a všech časových úseků, ročně průměrně pouze 0,7 dokončených bytů v nových rodinných domech (období 2001–2004).

V případě výstavby nových **bytů v bytových domech** byla situace trochu odlišná. Většina stavěných bytových domů sice také směřovala do úzkého zázemí Prahy, stejně jako tomu bylo v případě domů rodinných, nicméně rozmístění v rámci správních obvodů bylo odlišné. Zatímco v případě výstavby rodinných domů dominovalo Říčansko, bytové domy se stavěly především ve správním obvodě s rozšířenou působností Černošice. V samotném obvodu Černošice bylo v období 2001–2020 dokončeno 6,6 tis. bytů v nových bytových domech,



což představovalo 30 % všech bytů v bytových domech kraje. V obvodu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav bylo dokončeno v bytových domech 3,7 tis. bytů a více než tisíc bytů během 20letého období zaznamenaly ještě správní obvody Mladá Boleslav (1 765), Kolín (1 492), Beroun (1 432), Říčany (1 007), Kladno (1 004).

Tab. 4.1 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	26 669	75,4	12,8	1,4	31 419	72,7	17,3	1,0
v tom SO ORP:								
Benešov	1 195	67,7	14,4	1,9	1 311	73,8	15,4	1,8
Beroun	1 579	77,0	11,1	0,5	2 280	74,6	17,7	0,7
Brandýs n. L.-St.Bol.	4 112	79,7	13,7	0,6	4 095	80,4	14,6	0,3
Čáslav	371	86,5	3,8	0,8	354	78,5	2,8	0,8
Černošice	4 173	67,9	22,1	0,7	4 867	58,4	34,0	1,8
Český Brod	440	89,8	0,9	0,7	783	78,4	17,0	0,4
Dobříš	357	85,7	6,2	0,8	446	97,1	-	-
Hořovice	375	81,9	8,0	-	483	73,9	14,5	1,0
Kladno	2 196	64,8	16,5	3,7	2 278	66,5	20,6	0,7
Kolín	1 213	70,2	18,2	0,9	1 397	61,1	18,8	1,0
Kralupy nad Vltavou	547	81,4	4,4	0,2	760	83,6	9,1	0,1
Kutná Hora	502	82,5	4,6	1,2	693	81,5	13,4	1,6
Lysá nad Labem	705	40,3	44,0	1,8	1 237	31,2	32,8	0,2
Mělník	687	77,6	3,2	3,6	778	84,1	1,9	1,4
Mladá Boleslav	1 250	78,7	9,8	3,3	1 943	74,0	18,4	2,2
Mnichovo Hradiště	400	86,3	4,5	0,5	520	88,5	4,0	1,7
Neratovice	509	93,1	1,2	0,4	507	94,9	2,0	0,4
Nymburk	426	90,8	-	1,2	561	76,8	21,4	-
Poděbrady	316	73,4	14,9	1,3	466	70,6	25,3	0,4
Příbram	695	86,2	3,9	1,7	861	77,6	7,3	3,7
Rakovník	468	73,9	14,3	0,4	514	78,2	15,6	0,8
Říčany	2 889	81,8	9,0	1,4	2 872	84,6	8,8	0,7
Sedlčany	331	68,3	3,6	2,7	295	81,4	4,4	1,4
Slaný	485	69,1	-	5,6	581	64,0	1,9	0,3
Vlašim	331	92,1	-	1,5	397	90,4	4,0	0,3
Votice	117	88,0	-	-	140	91,4	-	1,4

Při vztažení počtu dokončených bytů v bytových domech k počtu obyvatel stály na prvních dvou místech s nejvyšší intenzitou výstavby stejné obvody jako v případě absolutních čísel. Mezi všemi správními obvody vykázal obvod Černošice nejvyšší intenzitu výstavby bytů v bytových domech ve všech pěti čtyřletých obdobích let 2001–2020, nejvyšší hodnota byla zaznamenána v období 2005–2008 (6,17 bytů v bytových domech/tis. obyv.). V obvodu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav se nejintenzivněji stavěly byty v bytových domech v období let 2001–2012, kdy se intenzita ročně pohybovala kolem hodnoty 3 dokončené byty na tisíc obyvatel.

Kromě nejužšího zázemí Prahy se dokončovaly nové byty v bytových domech intenzivně ještě ve správním obvodu Lysá nad Labem. Jednalo se o specifickou oblast, dokončované byty v bytových domech byly soustředěné především do města Milovice, kde začaly probíhat již v 90. letech minulého století masivní rekonstrukce a modernizace bytů v objektech bývalé sovětské vojenské základny. Město nabízelo také dostatek prostoru pro následnou výstavbu nových bytových domů. V období 2013–2020 vykázal správní obvod Lysá nad Labem dokonce průměrně ročně nejvyšší počet dokončených bytů v nových bytových domech na tisíc obyvatel mezi všemi středočeskými obvody, v období 2017–2020 to bylo průměrně ročně 3,40 dokončených bytů v bytových domech na tisíc obyvatel. Během 20letého období vybočoval z hlediska intenzity výstavby bytových domů také správní obvod Poděbrady, kde bylo v letech 2005–2008 dokončeno průměrně

ročně 3,1 bytů v bytových domech na tisíc obyvatel. Jednalo se o výstavbu bytových domů v lázeňském městě Poděbrady, které je atraktivním místem pro bydlení. Byty zde vznikaly v rámci projektů jak na okraji města, tak v blízkosti lázeňského parku.

Tab. 4.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015 (roční průměr)				2016–2020 (roční průměr)			
	byty celkem	z toho			byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	4,11	3,10	0,53	0,06	4,61	3,35	0,80	0,05
v tom SO ORP:								
Benešov	4,12	2,79	0,59	0,08	4,36	3,22	0,67	0,08
Beroun	5,40	4,15	0,60	0,03	7,20	5,38	1,28	0,05
Brandýs n. L.-St.Bol.	8,49	6,76	1,16	0,05	7,48	6,02	1,09	0,02
Čáslav	2,95	2,55	0,11	0,02	2,77	2,17	0,08	0,02
Černošice	6,43	4,37	1,42	0,04	6,72	3,93	2,29	0,12
Český Brod	4,48	4,02	0,04	0,03	7,41	5,81	1,26	0,03
Dobříš	3,30	2,83	0,20	0,03	3,93	3,81	-	-
Hořovice	2,58	2,12	0,21	-	3,24	2,40	0,47	0,03
Kladno	3,63	2,35	0,60	0,14	3,66	2,44	0,76	0,03
Kolín	3,04	2,13	0,55	0,03	3,39	2,08	0,64	0,03
Kralupy nad Vltavou	3,58	2,91	0,16	0,01	4,77	3,99	0,43	0,01
Kutná Hora	2,04	1,68	0,09	0,02	2,79	2,27	0,37	0,04
Lysá nad Labem	5,97	2,41	2,63	0,11	9,48	2,96	3,11	0,02
Mělník	3,18	2,47	0,10	0,12	3,53	2,96	0,07	0,05
Mladá Boleslav	2,31	1,82	0,23	0,08	3,50	2,59	0,64	0,08
Mnichovo Hradiště	4,81	4,15	0,22	0,02	5,91	5,23	0,24	0,10
Neratovice	3,32	3,09	0,04	0,01	3,18	3,02	0,06	0,01
Nymburk	2,17	1,97	-	0,03	2,81	2,16	0,60	-
Poděbrady	2,07	1,52	0,31	0,03	3,00	2,12	0,76	0,01
Příbram	1,98	1,71	0,08	0,03	2,46	1,91	0,18	0,09
Rakovník	1,69	1,25	0,24	0,01	1,85	1,45	0,29	0,01
Říčany	9,48	7,76	0,85	0,13	8,28	7,01	0,73	0,06
Sedlčany	2,98	2,04	0,11	0,08	2,68	2,18	0,12	0,04
Slaný	2,46	1,70	-	0,14	2,89	1,85	0,05	0,01
Vlašim	2,57	2,37	-	0,04	3,07	2,78	0,12	0,01
Votice	1,90	1,67	-	-	2,25	2,06	-	0,03

Během desetiletého období 2011–2020 bylo ve Středočeském kraji dokončeno téměř 43 tis. bytů v nových rodinných domech. V první polovině (2011–2015) se jednalo o 20,1 tis. bytů, ve druhé polovině došlo k nárůstu a dokončilo se 22,8 tis. bytů. Zatímco počet bytů vzrostl, v případě průměrné **užitné a obytné plochy** na 1 byt v novém rodinném domě došlo k poklesu. Celokrajskému nárůstu počtu dokončených bytů mezi dvěma pětiletými obdobími odpovídal nárůst počtu bytů ve všech správních obvodech ORP, jedinou výjimkou byl správní obvod Čáslav, kde došlo k nízkému poklesu. Kromě Čáslavska se tedy ve všech obvodech ORP dokončilo více bytů v nových rodinných domech v letech 2016–2020 než v předchozí pětiletce. Jinak tomu ale bylo v případě užitné a obytné plochy, kdy v celém kraji průměrné hodnoty poklesly, ale v rámci jednotlivých správních obvodů byla situace různá. Obytná plocha připadající na jeden středočeský byt v novém rodinném domě činila průměrně 92,9 m² v letech 2011–2015 a 92,1 m² v letech 2016–2020. V rámci správních obvodů ORP došlo přesně v polovině (13) z nich k nárůstu a v polovině k poklesu průměrné obytné plochy mezi pětiletými obdobími. Nejvíce vzrostla průměrná obytná plocha na Voticku, Příbramsku a Černošicku, k největšímu poklesu došlo naopak na Nymbursku, Slánsku a Neratovicku. Správními obvody ORP s největší průměrnou obytnou plochou překračující 100 m² v obou pětiletých obdobích bylo Černošicko (106,8 resp. 111,7 m²) a Sedlčansko (104,6 resp. 108,2 m²). Hranici 100 m² překročilo v období 2016–2020 ještě Příbramsko (103,3 m²) a Voticko (101,4 m²). Byty s nejmenší obytnou plochou se v druhém pětiletém období naopak nacházely ve správních obvodech ORP Neratovice (81,4 m²), Slaný a Kladno (shodně 84,3 m²).



Průměrná užitná plocha připadající na 1 byt dokončený v nových rodinných domech byla nejvyšší ve správním obvodu ORP Černošice, a to v obou pětiletých obdobích. Navíc ještě vzrostla z 144,3 m² v období 2011–2015 na 147,3 m² v období 2016–2020. Průměrná středočeská hodnota byla v druhé pětiletce o 20 m² nižší (127,4 m²). Naopak byty s nejmenší užitnou plochou byly dokončeny v obou obdobích ve správních obvodech ORP Neratovice a Kralupy nad Vltavou, hodnoty se pohybovaly mezi 112 a 118 m².

Zatímco obytná a užitná plocha dokončeného bytu v novém rodinném domě se mezi pětiletými obdobími 2011–2015 a 2016–2020 ve vyjádření za celý kraj snížila, průměrná hodnota bytu se naopak zvýšila z 3,32 mil. Kč na 3,43 mil. Kč. Ke zvýšení průměrné hodnoty bytu došlo ve všech správních obvodech ORP kromě obvodů Kladno, Votice a Černošice, kde se hodnota snížila. I přes drobné snížení průměrné hodnoty bytu na Černošicku zůstává však toto území obvodem s jednoznačně nejvyšší hodnotou. Správní obvod ORP Černošice překročil jako jediný čtyřmilionovou hranici hodnoty dokončeného bytu v rodinném domě, a to v obou pětiletých obdobích (4,06 resp. 4,05 mil. Kč). V celém 10letém období se stavěly nejdražší byty v rodinných domech ještě na Berounsku a Benešovsku, v první pětiletce dále na Kladensku a Brandýsku, v druhé pětiletce ve správních obvodech Lysá nad Labem a Poděbrady.

Naopak nejlevnější byty v rodinných domech byly dokončeny v obou obdobích na Neratovicku, Voticku, Kutnohorsku a Kralupsku a pohybovaly se pod hodnotou 3 mil. Kč. (2,66–2,96 mil. Kč).

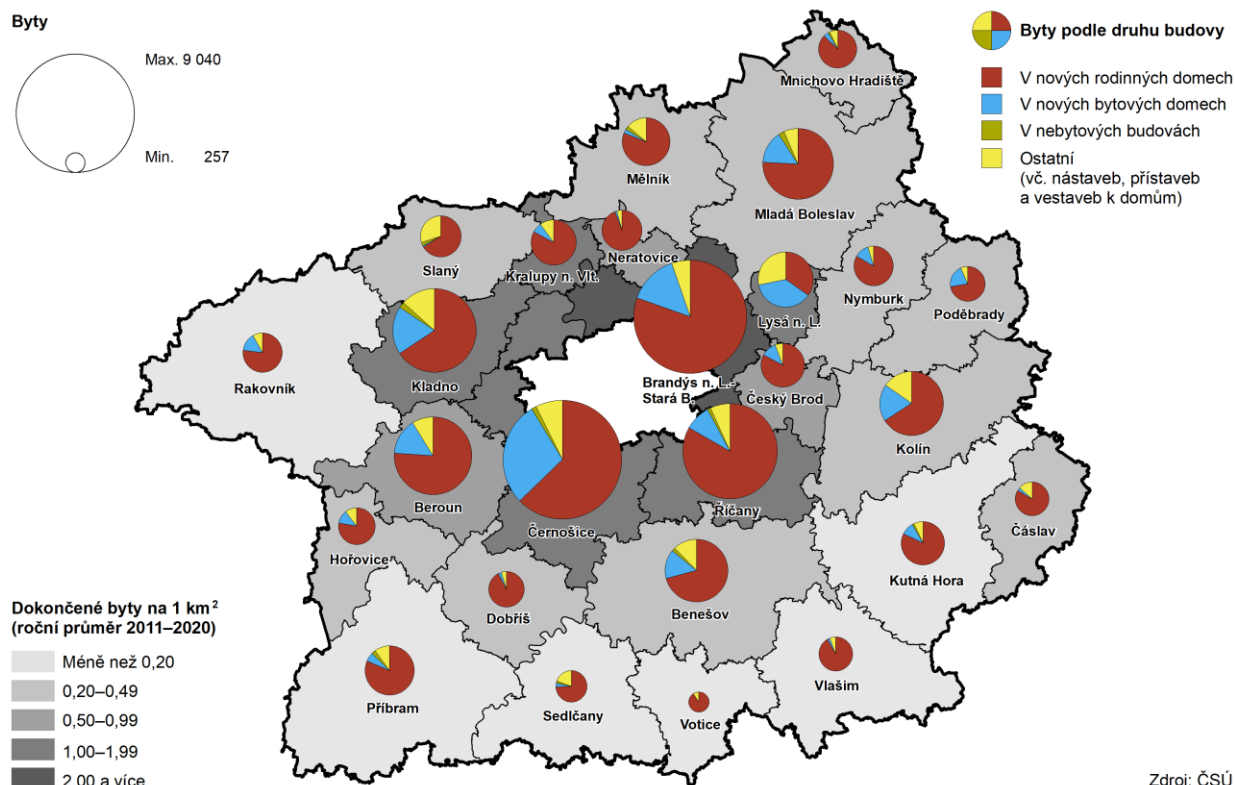
Tab. 4.3 Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	20 112	130,3	92,9	3 317	22 833	127,4	92,1	3 428
v tom SO ORP:								
Benešov	809	136,8	98,1	3 545	967	140,3	99,7	3 583
Beroun	1 216	122,1	90,0	3 378	1 702	127,3	90,3	3 787
Brandýs n. L.-St.Bol.	3 277	128,1	86,1	3 321	3 294	124,0	86,2	3 428
Čáslav	321	125,8	88,6	2 699	278	126,3	89,0	3 078
Černošice	2 832	144,3	106,8	4 056	2 841	147,3	111,7	4 045
Český Brod	395	125,5	89,4	2 936	614	106,6	84,5	3 066
Dobříš	306	122,6	86,3	3 160	433	120,5	86,6	3 508
Hořovice	307	135,9	99,1	3 190	357	137,4	94,2	3 515
Kladno	1 423	122,5	89,7	3 381	1 516	115,4	84,3	3 118
Kolín	851	129,1	95,5	3 015	854	127,6	91,7	3 171
Kralupy nad Vltavou	445	115,0	91,1	2 837	635	114,2	86,0	2 960
Kutná Hora	414	120,2	86,6	2 676	565	115,1	88,0	2 947
Lysá nad Labem	284	134,0	88,1	3 297	386	132,2	88,1	3 640
Mělník	533	123,5	88,9	3 016	654	124,3	90,1	3 088
Mladá Boleslav	984	133,6	88,4	3 132	1 437	122,6	89,0	3 156
Mnichovo Hradiště	345	135,4	89,4	3 075	460	122,3	87,7	3 168
Neratovice	474	117,9	87,2	2 662	481	112,1	81,4	2 806
Nymburk	387	143,5	98,6	3 212	431	135,2	89,9	3 339
Poděbrady	232	136,1	101,8	2 982	329	141,3	97,3	3 607
Příbram	599	134,6	97,9	3 221	668	137,0	103,3	3 445
Rakovník	346	125,6	95,2	3 148	402	123,9	90,9	3 258
Říčany	2 363	128,1	90,4	3 304	2 430	122,4	88,5	3 554
Sedlčany	226	138,5	104,6	2 962	240	136,4	108,2	3 044
Slaný	335	132,9	90,4	3 102	372	128,4	84,3	3 256
Vlašim	305	127,9	89,7	3 014	359	128,4	88,5	3 209
Votice	103	117,3	86,6	2 906	128	128,8	101,4	2 749

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

V období deseti let 2011–2020 bylo ve Středočeském kraji dokončeno 493 nových bytových domů a v nich 8,9 tis. bytů. Ve druhé pětiletce to bylo více (5,5 tis. bytů v 283 domech) než v první (3,4 tis. v 210 domech). Průměrná velikost obytné a užitné plochy bytů v bytových domech byla oproti bytům v rodinných domech zhruba poloviční. V průměru za celý kraj se mezi dvěma pětiletými obdobími zvětšila velikost obytné plochy bytů v bytových domech (ze 45,1 m² na 47,0 m²), naopak velikost užitné plochy se snížila (z 60,5 m² na 58,7 m²). Hodnota bytu v bytovém domě byla zhruba poloviční ve srovnání s rodinnými domy a mezi pětiletkami se zvýšila z 1,64 mil. Kč na 1,96 mil. Kč.

Kartogram 4.2 Dokončené byty podle druhu budovy v SO ORP Středočeského kraje v letech 2011–2020



Nejvíce bytových domů bylo během desetiletého období 2011–2020 dokončeno ve správních obvodech ORP Černošice (113 domů s 2 579 byty), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (88 domů s 1 161 byty), Říčany (43 domů s 513 byty), Lysá nad Labem (33 domů s 716 byty), Mladá Boleslav (32 domů s 479 byty), Kladno (27 domů s 832 byty), Beroun (27 domů s 580 byty), Kolín (26 domů s 483 byty) a Benešov (20 domů s 374 byty).

Největší byty v rámci těchto správních obvodů se dokončovaly na Brandýsku, Benešovsku, Mladoboleslavsku a Berounsku. Nejvyšší průměrná velikost obytné plochy na jeden byt byla dosažena na Berounsku (62,1 m² v období 2016–2020), průměrná užitná plocha byla největší na Benešovsku (76,3 m² v období 2011–2015). Nejvyšší průměrnou hodnotu bytu v bytovém domě (3,39 mil. Kč) zaznamenal správní obvod Benešov, nejnižší hodnoty začínaly ve stejném období 2016–2020 na 1,24 mil. Kč (správní obvod Kralupy nad Vltavou).

Naopak vůbec žádný bytový dům se nepostavil na Voticku a pouze mezi 10 a 25 byty v bytových domech bylo dokončeno na Slánsku, Vlašimsku, Neratovicku, Dobříšsku, Čáslavsku a Sedlčansku.

Tab. 4.4 Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	3 424	60,5	45,1	1 639	5 451	58,7	47,0	1 963
v tom SO ORP:								
Benešov	172	76,3	58,9	2093,0	202	61,9	41,9	3391,1
Beroun	176	61,5	50,0	1633,5	404	67,2	62,1	1872,2
Brandýs n. L.-St.Bol.	562	62,6	44,2	1791,5	599	67,8	54,1	2234,7
Čáslav	14	i.d.	i.d.	i.d.	10	i.d.	i.d.	i.d.
Černošice	923	60,6	46,0	1714,8	1 656	54,3	45,4	1833,3
Český Brod	4	i.d.	i.d.	i.d.	133	52,8	39,1	1548,9
Dobříš	22	60,3	39,5	1272,7	-	x	x	x
Hořovice	30	i.d.	i.d.	i.d.	70	65,2	52,6	1621,4
Kladno	362	54,3	37,6	1566,0	470	47,4	38,7	1901,7
Kolín	221	57,3	43,5	1282,9	262	56,4	42,8	2221,4
Kralupy nad Vltavou	24	i.d.	i.d.	i.d.	69	59,8	46,9	1240,8
Kutná Hora	23	62,1	37,9	1460,9	93	61,3	40,6	1774,2
Lysá nad Labem	310	50,6	36,2	1 416	406	53,0	40,5	1954,6
Mělník	22	56,4	45,5	2318,2	15	i.d.	i.d.	i.d.
Mladá Boleslav	122	71,7	59,2	2020,5	357	71,0	50,9	2 062
Mnichovo Hradiště	18	i.d.	i.d.	i.d.	21	i.d.	i.d.	i.d.
Neratovice	6	i.d.	i.d.	i.d.	10	i.d.	i.d.	i.d.
Nymburk	-	x	x	x	120	74,0	50,4	1738,3
Poděbrady	47	78,6	65,0	2543,1	118	72,9	56,3	1644,1
Příbram	27	i.d.	i.d.	i.d.	63	62,8	45,0	1346,0
Rakovník	67	53,6	44,1	1462,7	80	55,6	44,8	1927,1
Říčany	260	58,6	42,5	1287,0	253	53,2	48,3	1890,5
Sedlčany	12	i.d.	i.d.	i.d.	13	76,2	59,7	3035,8
Slaný	-	x	x	x	11	i.d.	i.d.	i.d.
Vlašim	-	x	x	x	16	i.d.	i.d.	i.d.
Votice	-	x	x	x	-	x	x	x

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

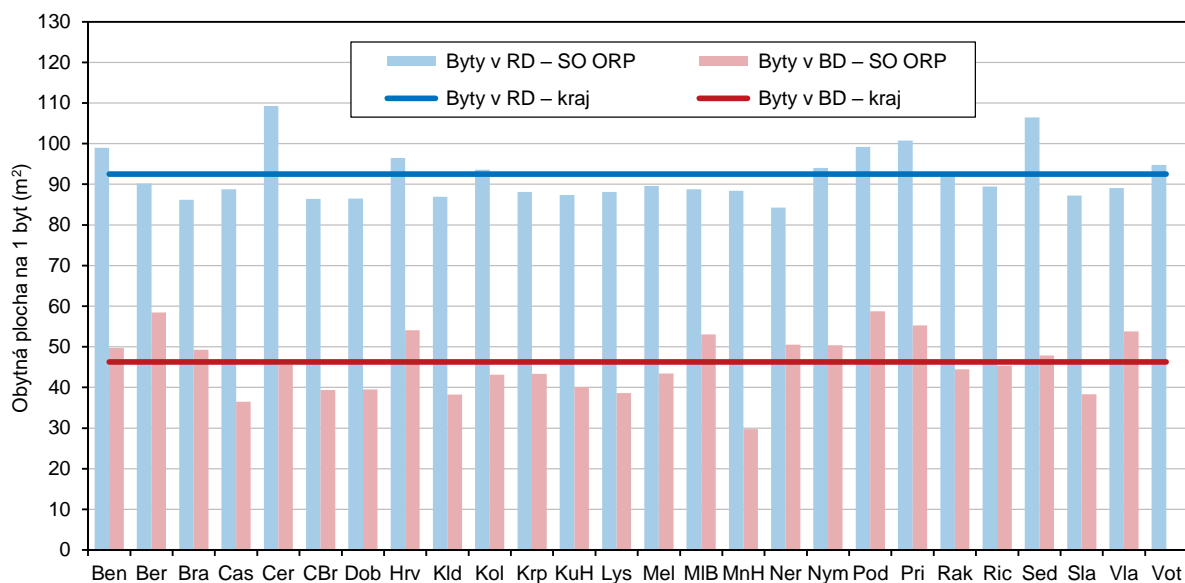
Byty dokončené v nových rodinných domech byly v desetiletém období 2011–2020 ve Středočeském kraji nejčastěji čtyřpokojové (42,6 %) a pěti- a vícepokojové (40,1 %). Třípokojové byty tvořily 13,7 %. Velikostní struktura dokončených bytů v rodinných domech se mezi pětiletými obdobími proměnila ve prospěch čtyřpokojových bytů, jejichž podíl na celkovém počtu bytů vzrostl ze 40,2 % v období 2011–2015 na 48,3 % v období 2016–2020. Naopak podíl bytů s pěti a více byty se snížil ze 41,9 % na 33 %.

Nejvyšší podíl bytů v rodinných domech s pěti a více pokoji na celkovém počtu bytů v rodinných domech byl zaznamenán ve správních obvodech ORP Kladno (54,7 %), Říčany (48,3 %), Černošice (47,2 %), Poděbrady (46,5 %). Nejvyššího podílu čtyřpokojových bytů mezi všemi byty dokončenými v rodinných domech bylo dosaženo ve správním obvodu ORP Neratovice (51,8 %), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (49,5 %) a Kolín (49,4 %). Nejvyšší podíl třípokojových bytů v rodinných domech vykázaly správní obvody ORP Votice (23,8 %) a Kutná Hora (21,5 %).

Tab. 4.5 Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)						byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	20 112	0,2	0,6	2,8	14,3	40,2	41,9	22 833	0,1	0,3	3,5	14,8	48,3	33,0
v tom SO ORP:														
Benešov	809	0,2	0,9	4,4	15,5	35,5	43,5	967	0,3	0,3	3,2	13,4	44,5	38,3
Beroun	1 216	-	0,3	2,8	14,9	41,4	40,6	1 702	0,1	0,5	2,5	12,9	48,5	35,5
Brandýs n. L.-St.Bol.	3 277	0,2	0,7	1,2	12,5	51,1	34,4	3 294	0,1	0,4	1,6	14,4	47,9	35,6
Čáslav	321	0,3	0,9	4,7	13,7	47,7	32,7	278	0,4	0,7	3,2	16,2	48,2	31,3
Černošice	2 832	0,4	0,7	3,0	17,1	34,1	44,8	2 841	0,1	0,4	3,0	11,4	35,4	49,7
Český Brod	395	-	0,3	2,3	13,9	39,2	44,3	614	-	0,8	2,3	17,1	54,4	25,4
Dobříš	306	-	0,3	6,9	15,0	40,2	37,6	433	-	0,5	3,9	9,9	46,0	39,7
Hořovice	307	0,3	0,3	3,6	13,4	37,5	45,0	357	0,3	1,4	5,9	17,1	43,7	31,7
Kladno	1 423	0,1	0,7	1,5	9,6	26,8	61,3	1 516	0,2	0,3	1,7	9,6	39,7	48,5
Kolín	851	0,1	0,2	2,6	16,5	47,0	33,6	854	0,2	0,6	4,1	13,1	51,8	30,2
Kralupy nad Vltavou	445	-	0,2	1,8	13,3	41,1	43,6	635	-	-	0,9	17,3	42,2	39,5
Kutná Hora	414	-	1,4	3,4	24,4	43,7	27,1	565	0,2	0,2	5,0	19,3	52,2	23,2
Lysá nad Labem	284	-	1,1	3,5	14,8	48,6	32,0	386	-	0,3	6,2	9,8	47,9	35,8
Mělník	533	0,4	0,4	2,6	18,6	41,8	36,2	654	-	0,6	3,4	10,2	52,9	32,9
Mladá Boleslav	984	0,2	0,5	4,0	15,1	39,1	41,1	1 437	0,1	0,3	1,9	15,8	47,9	33,9
Mnichovo Hradiště	345	-	0,6	1,7	9,9	45,2	42,6	460	1,3	0,2	6,5	8,7	43,5	39,8
Neratovice	474	-	0,6	2,7	15,2	48,7	32,7	481	0,2	0,2	5,2	18,1	54,9	21,4
Nymburk	387	0,3	1,3	2,6	11,6	39,0	45,2	431	0,2	0,5	4,6	12,1	45,9	36,7
Poděbrady	232	-	1,3	3,0	9,1	39,7	47,0	329	-	-	2,1	10,3	41,3	46,2
Příbram	599	2,2	1,8	4,0	15,5	39,1	37,4	668	0,3	0,7	3,6	18,1	43,0	34,3
Rakovník	346	-	0,3	3,8	17,3	37,6	41,0	402	0,2	0,7	3,7	14,7	50,5	30,1
Říčany	2 363	0,1	0,6	3,3	12,2	36,3	47,5	2 430	0,3	0,3	2,8	8,7	38,7	49,1
Sedlčany	226	-	0,9	1,8	17,3	38,5	41,6	240	-	-	3,8	17,1	45,4	33,8
Slaný	335	-	-	5,4	14,0	39,4	41,2	372	-	-	4,6	17,7	42,7	34,9
Vlašim	305	-	0,3	3,0	13,1	34,8	48,9	359	0,3	1,1	1,9	16,4	47,6	32,6
Votice	103	1,0	-	7,8	19,4	35,9	35,9	128	-	-	0,8	27,3	33,6	38,3

1) včetně dvugarsoniér

Graf 4.2 Průměrná obytná plocha dokončených bytů v nových rodinných (RD) a bytových domech (BD) ve správních obvodech ORP Středočeského kraje (úhrnem v letech 2011 až 2020)

V rámci bytů dokončených v nových bytových domech dominovaly v desetiletém období 2011–2020 v kraji dvoupokojové byty (40,7 %), následovaly byty třípokojové (28,7 %), jednopokojové včetně dvougarsoniér (17,5 %) a garsoniéry (6,1 %).

Největší byty v bytových domech byly postaveny v obvodech v těsném zázemí Prahy, ve správních obvodech ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Říčany a Benešov, kde bylo dosaženo nejvyšších podílů bytů se čtyřmi a více pokoji (mezi 10 a 13 %). Naopak nejmenší byty byly nejvíce zastoupeny ve správních obvodech Kolín a Černošice (v rámci obvodů nad 100 dokončených bytů v bytových domech), v těchto dvou obvodech tvořily garsoniéry, dvougarsoniéry a jednopokojové byty 30 % všech dokončených bytů v bytových domech.

Tab. 4.6 Dokončené byty v nových bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)						byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	3 424	6,7	17,1	40,1	29,8	5,0	1,3	5 451	5,7	17,7	41,0	28,0	6,8	0,7
v tom SO ORP:														
Benešov	172	1,2	26,2	27,9	35,5	9,3	-	202	6,4	18,8	23,8	39,1	9,4	2,5
Beroun	176	11,9	15,9	43,2	21,0	5,7	2,3	404	3,0	18,6	32,9	35,4	8,9	1,2
Brandýs n. L.-St.Bol.	562	3,9	11,9	50,9	26,5	6,8	-	599	2,2	12,4	34,2	33,2	16,2	1,8
Čáslav	14	-	-	42,9	57,1	-	-	10	100,0	-	-	-	-	-
Černošice	923	13,1	19,7	36,9	24,3	5,9	0,1	1 656	7,1	20,8	43,1	24,2	4,5	0,4
Český Brod	4	-	-	100,0	-	-	-	133	-	25,6	54,1	20,3	-	-
Dobříš	22	18,2	-	54,5	27,3	-	-	-	x	x	x	x	x	x
Hořovice	30	-	-	100,0	-	-	-	70	-	4,3	71,4	24,3	-	-
Kladno	362	0,8	18,5	53,9	23,2	3,0	0,6	470	3,6	14,5	54,0	22,6	4,9	0,4
Kolín	221	14,9	11,3	39,8	29,0	5,0	-	262	1,1	31,7	38,9	16,0	11,5	0,8
Kralupy nad Vltavou	24	33,3	-	66,7	-	-	-	69	1,4	7,2	52,2	30,4	8,7	-
Kutná Hora	23	-	34,8	43,5	17,4	4,3	-	93	-	23,7	48,4	23,7	4,3	-
Lysá nad Labem	310	-	28,1	34,2	37,7	-	-	406	9,4	9,6	36,2	39,2	5,7	-
Mělník	22	9,1	18,2	18,2	54,5	-	-	15	-	20,0	60,0	20,0	-	-
Mladá Boleslav	122	6,6	4,1	22,1	52,5	14,8	-	357	4,2	17,6	42,9	29,7	5,6	-
Mnichovo Hradiště	18	-	38,9	55,6	5,6	-	-	21	-	38,1	61,9	-	-	-
Neratovice	6	-	-	66,7	33,3	-	-	10	-	-	70,0	30,0	-	-
Nymburk	-	x	x	x	x	x	x	120	5,0	20,8	37,5	33,3	3,3	-
Poděbrady	47	-	25,5	42,6	17,0	8,5	6,4	118	6,8	5,1	45,8	34,7	7,6	-
Příbram	27	-	7,4	51,9	40,7	-	-	63	34,9	3,2	31,7	22,2	7,9	-
Rakovník	67	1,5	22,4	50,7	22,4	3,0	-	80	18,8	7,5	46,3	25,0	2,5	-
Říčany	260	1,5	9,2	15,8	57,7	2,7	13,1	253	7,1	23,7	31,6	28,9	5,9	2,8
Sedlčany	12	-	66,7	16,7	-	-	-	13	-	-	30,8	61,5	7,7	-
Slaný	-	x	x	x	x	x	x	11	-	45,5	-	18,2	36,4	-
Vlašim	-	x	x	x	x	x	x	16	-	25,0	62,5	12,5	-	-
Votice	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x

¹⁾ včetně dvougarsoniér

V rámci desetiletého období 2011–2020 byly dokončené byty v nových rodinných domech z téměř dvou pětín připojeny na plynovodní síť (38,7 %). V prvním pětiletém období přitom byl podíl větší (45,3 %) než v druhé pětiletce (32,9 %). Správními obvody, kde byly byty v nových rodinných domech napojeny na plynovodní síť nejvíce, se staly SO ORP Kladno (57,8 %), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (54,8 %), Čáslav (52,8 %), Černošice (48,7 %) a Neratovice (48,0 %). Nejnižší podíl nových bytů v rodinných domech napojených na plynovodní síť naopak zaznamenaly správní obvody Sedlčany (3,9 %), Vlašim (9,5 %), Dobříš (10,3 %) a Příbram (12,9 %).

Centrální domovní vytápění mělo v kraji 94,9 % bytů dokončených v nových rodinných domech v období 2011–2020, lokální vytápění 4,4 %. V rámci správních obvodů dosahovaly nejvyššího podílu bytů s centrálním domovním vytápěním na celkovém počtu dokončených bytů v bytových domech SO ORP Mnichovo Hradiště,

Český Brod (shodně 98,6 %), Říčany (98,4 %) a Černošice (97,4 %). Nejvyšší podíl bytů v bytových domech majících lokální vytápění zaznamenaly správní obvody Dobříš (16,5 %) a Nymburk (11,1 %).

Obecným trendem je směřování k ekologičtějším řešením staveb. To se projevuje v narůstajícím podílu úspornějších domů na celkové výstavbě. Zatímco během období 2011–2015 bylo v rámci bytů dokončených v nových rodinných domech 4,1 % v mimořádně úsporných domech (kategorie A) a 32,5 % ve velmi úsporných domech (kategorie B), v dalším pětiletém období 2016–2020 už se energetická náročnost domů proměnila směrem k nárůstu podílu více úsporných domů. Byty v rodinných domech v mimořádně úsporných domech tvořily 5,9 % a ve velmi úsporných domech 62,3 % všech bytů dokončených v rodinných domech.

Nejvyšší podíl bytů dokončených v nových rodinných mimořádně úsporných domech (kategorie A) zaznamenaly správní obvody ORP Kolín (9,4 %), Slaný (9,2 %), Beroun (8,5 %) a Dobříš (8 %). Byty v rodinných domech spadající naopak do kategorie C tvořily v rámci dokončených bytů nejvyšší podíl ve správních obvodech ORP Říčany (70 %), Kutná Hora (68,8 %) a Votice (68 %).

Tab. 4.7 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)											
	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
centrálním domovním		lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná	centrálním domovním		lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná	
Kraj celkem	45,3	95,8	3,7	4,1	32,5	63,4	32,9	94,0	5,0	5,9	62,3	31,8
v tom SO ORP:												
Benešov	19,0	91,8	7,3	3,8	33,6	62,5	14,6	90,0	8,8	6,0	54,1	39,9
Beroun	50,1	98,9	1,0	9,0	39,9	51,1	41,9	90,8	1,2	8,1	71,4	20,5
Brandýs n. L.-St.Bol.	60,3	96,6	3,3	3,2	36,5	60,3	49,3	93,6	6,3	5,1	69,6	25,3
Čáslav	63,9	97,5	2,2	3,1	15,9	81,0	39,9	94,6	4,7	4,7	62,2	33,1
Černošice	53,6	97,2	2,2	5,1	42,9	52,0	43,9	97,6	2,3	5,6	67,5	26,9
Český Brod	23,3	98,5	1,5	2,8	40,8	56,5	15,1	98,7	0,3	2,9	71,2	25,9
Dobříš	15,4	90,5	9,5	4,2	26,8	69,0	6,7	78,1	21,5	10,6	61,0	28,4
Hořovice	35,8	95,1	4,9	4,9	29,6	65,5	26,1	91,0	7,6	6,4	57,7	35,9
Kladno	70,9	96,5	3,4	4,9	31,1	63,9	45,5	94,7	5,0	7,0	70,7	22,3
Kolín	50,1	96,6	2,7	4,8	39,7	55,5	34,4	93,7	6,0	13,9	57,4	28,7
Kralupy nad Vltavou	53,9	97,8	1,6	1,6	23,4	75,1	34,6	92,6	6,1	3,0	78,0	19,1
Kutná Hora	28,7	94,7	5,3	7,0	9,9	83,1	29,2	97,0	2,8	6,2	35,4	58,4
Lysá nad Labem	50,0	94,4	4,6	3,5	38,7	57,7	32,4	95,1	4,4	5,2	72,5	22,3
Mělník	21,6	90,6	6,2	3,6	13,1	83,3	22,2	93,7	5,2	4,7	53,1	42,2
Mladá Boleslav	29,6	89,5	9,2	3,6	32,8	63,6	14,5	94,5	5,1	6,1	66,7	27,2
Mnichovo Hradiště	27,0	97,4	2,6	3,5	60,0	36,5	21,7	99,6	0,4	3,3	70,4	26,3
Neratovice	54,0	96,4	3,2	1,5	28,9	69,6	42,0	86,3	13,5	2,5	81,5	16,0
Nymburk	35,9	85,5	12,7	3,9	31,3	64,9	26,2	89,6	9,7	4,6	69,6	25,8
Poděbrady	26,7	92,2	4,7	6,5	24,6	69,0	28,9	97,9	2,1	4,6	52,9	42,6
Příbram	15,0	93,0	6,8	3,3	37,9	58,8	11,1	89,8	10,2	5,2	61,5	33,2
Rakovník	30,1	95,4	3,8	2,9	37,0	60,1	11,2	95,5	4,2	8,7	54,7	36,6
Říčany	47,1	99,4	0,6	1,9	18,4	79,7	33,7	97,4	2,4	4,4	35,1	60,5
Sedlčany	3,1	90,7	9,3	4,0	44,2	51,8	4,6	92,5	5,8	5,8	58,8	35,4
Slaný	41,5	97,3	2,7	8,4	26,3	65,4	25,3	93,5	6,2	9,9	66,7	23,4
Vlašim	11,5	93,8	6,2	4,9	17,0	78,0	7,8	93,9	5,6	4,2	58,8	37,0
Votice	24,3	91,3	7,8	0,0	0,0	100,0	23,4	90,6	7,8	1,6	56,3	42,2

Rovněž u bytů dokončených v bytových domech je možné pozorovat trend narůstající výstavby energeticky úspornějších domů. Zatímco v pětiletém období 2011–2015 tvořily byty v kategorii A a B mimořádně a velmi úsporných domů 30,6 %, v dalším pětiletém období už to bylo 60,4 %. Zajímavostí byl správní obvod Lysá nad Labem, kde se v období 2016–2020 dokončil 4. nejvyšší počet bytů v bytových domech kraje a z toho dokonce 22,7 % patřilo do nejúspornější kategorie A (mimořádně úsporné domy).



V rámci obvodů s nejvyšším počtem dokončených bytových domů bylo nejvíce bytů v nejméně úsporných bytových domech na Říčansku a Kladensku (83,2 % resp. 70,7 % v období 2011–2020).

Oproti bytům v rodinných domech jsou byty v bytových domech častěji vybaveny přípojkou na plynovodní síť. V rámci nově dokončených bytů v bytových domech kraje disponovalo plynovou přípojkou 72,1 % bytů dokončených v období 2011–2020. Centrální domovní vytápění měly také téměř tři čtvrtiny (73,8 %) bytů dokončených v bytových domech v tomto desetiletém období.

Tab. 4.8 Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových bytových domech v %)

	2011–2015						2016–2020					
	přípojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy			přípojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy		
		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	77,0	70,3	16,8	2,2	28,4	69,4	69,0	76,0	16,4	2,1	58,3	39,6
v tom SO ORP:												
Benešov	95,9	95,9	-	-	82,6	17,4	100,0	100,0	-	-	93,1	6,9
Beroun	62,5	7,4	77,3	22,2	55,1	22,7	19,3	34,9	49,8	-	73,3	26,7
Brandýs n. L.-St.Bol.	81,5	80,8	1,4	-	35,9	64,1	86,6	83,6	-	-	79,1	20,9
Čáslav	100,0	-	-	-	-	100,0	-	100,0	-	-	-	100,0
Černošice	91,5	92,2	0,4	1,1	7,3	91,7	81,5	96,9	1,3	-	55,7	44,3
Český Brod	-	-	-	-	100,0	-	63,9	100,0	-	-	69,2	30,8
Dobříš	54,5	45,5	-	-	18,2	81,8	x	x	x	x	x	x
Hořovice	-	100,0	-	-	-	100,0	71,4	100,0	-	-	100,0	-
Kladno	61,9	25,4	64,6	-	29,0	71,0	17,7	18,1	75,5	-	29,6	70,4
Kolín	31,7	36,7	55,7	-	58,8	41,2	39,3	44,7	55,3	-	48,1	51,9
Kralupy nad Vltavou	33,3	100,0	-	-	-	100,0	34,8	58,0	42,0	-	81,2	18,8
Kutná Hora	65,2	100,0	-	-	-	100,0	100,0	80,6	-	-	-	100,0
Lysá nad Labem	100,0	62,6	-	-	26,5	73,5	97,0	86,2	-	22,7	77,3	-
Mělník	-	100,0	-	-	-	100,0	-	-	100,0	-	-	100,0
Mladá Boleslav	50,0	68,9	24,6	-	46,7	53,3	51,5	64,7	29,4	5,9	50,7	43,4
Mnichovo Hradiště	100,0	-	-	-	100,0	-	-	100,0	-	-	100,0	-
Neratovice	100,0	-	-	-	100,0	-	60,0	60,0	40,0	-	40,0	60,0
Nymburk	x	x	x	x	x	x	90,0	25,8	15,8	-	71,7	28,3
Poděbrady	34,0	53,2	25,5	-	36,2	63,8	100,0	100,0	-	-	43,2	56,8
Příbram	-	-	100,0	-	-	100,0	74,6	100,0	-	-	41,3	58,7
Rakovník	82,1	100,0	-	38,8	43,3	17,9	77,5	100,0	-	-	50,0	50,0
Říčany	95,8	100,0	-	-	4,6	95,4	85,8	91,3	-	-	29,2	70,8
Sedlčany	-	100,0	-	-	-	100,0	69,2	69,2	-	-	69,2	30,8
Slaný	x	x	x	x	x	x	100,0	63,6	-	-	63,6	36,4
Vlašim	x	x	x	x	x	x	100,0	100,0	-	-	-	100,0
Votice	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Rodinné domy jsou stavěny z různých materiálů. Dominují zděné domy, nicméně své zastoupení mají i domy montované a trendem je zvyšující se podíl domů dřevěných. Podíl středočeských bytů dokončených v rodinných zděných domech byl 84,2 % v období 2011–2015, přičemž v následující pětiletce došlo ke snížení podílu na 80,8 % na úkor bytů v domech dřevěných. Byty v domech ze dřeva tvořily v první pětiletce 10,1 %, zatímco v následujícím období 2016–2020 to bylo 15 %. Byty v montovaných domech tvořily 4 % resp. 3 %.

Nejvyšší podíl nově postavených bytů v rodinných domech ze dřeva zaznamenaly v celém desetiletém období 2011–2020 správní obvody ORP Mnichovo Hradiště (32,4 %), Beroun (21,3 %), Dobříš (18,9 %), Říčany (17,9 %) a Mladá Boleslav (17,2 %).

Nejméně se naopak dřevěné domy stavěly ve správních obvodech ORP Kralupy nad Vltavou (5,8 %), Kladno a Čáslav (shodně 7,2 %) a Neratovice (7,6 %).

Tab. 4.9 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svislé nosné konstrukce ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
Kraj celkem	84,2	4,0	10,1	1,8	80,8	3,0	15,0	1,2
v tom SO ORP:								
Benešov	90,0	1,4	7,5	1,1	83,9	1,2	14,4	0,5
Beroun	75,2	4,4	18,2	2,3	72,3	1,9	23,5	2,3
Brandýs n. L.-St.Bol.	79,7	9,6	9,5	1,2	80,9	7,6	9,2	2,3
Čáslav	88,8	2,2	8,1	0,9	92,8	0,7	6,1	0,4
Černošice	85,5	2,8	8,8	2,9	86,7	2,0	10,5	0,8
Český Brod	82,5	2,8	12,4	2,3	78,0	2,9	17,8	1,3
Dobříš	77,5	3,6	18,3	0,7	76,7	3,5	19,4	0,5
Hořovice	82,7	0,3	13,7	3,3	75,9	3,6	19,6	0,8
Kladno	92,5	2,2	4,9	0,4	89,0	1,5	9,3	0,2
Kolín	87,2	2,2	7,3	3,3	85,1	2,7	11,2	0,9
Kralupy nad Vltavou	94,4	0,9	4,3	0,4	91,8	0,8	6,9	0,5
Kutná Hora	88,4	2,2	5,3	4,1	80,5	2,3	16,1	1,1
Lysá nad Labem	87,0	2,8	7,7	2,5	80,6	3,1	16,1	0,3
Mělník	91,2	1,1	6,9	0,8	86,5	1,1	11,3	1,1
Mladá Boleslav	80,0	6,7	10,6	2,7	72,4	3,8	21,8	2,0
Mnichovo Hradiště	73,6	0,6	24,1	1,7	59,1	1,1	38,7	1,1
Neratovice	86,9	2,3	8,2	2,5	90,4	1,0	7,1	1,5
Nymburk	87,1	1,6	10,1	1,3	83,5	1,9	13,9	0,7
Poděbrady	91,4	1,7	5,6	1,3	87,5	0,9	11,6	-
Příbram	87,5	2,8	8,3	1,3	83,7	1,2	13,5	1,6
Rakovník	83,2	3,5	11,6	1,7	80,1	2,5	13,7	3,7
Říčany	81,1	4,4	13,2	1,3	72,7	4,2	22,4	0,7
Sedlčany	88,9	0,4	9,3	1,3	86,3	0,4	12,5	0,8
Slaný	83,3	3,0	11,9	1,8	79,6	1,3	18,3	0,8
Vlašim	88,5	1,0	8,2	2,3	81,1	0,8	17,5	0,6
Votice	88,3	1,0	10,7	-	86,7	-	12,5	0,8

V rámci bytových domů rovněž převažují zděné stavby, výrazně vyšší je však podíl montovaných (panelových) domů. Nejvyšší podíl panelových domů byl zaznamenán v oblastech s nejvyšším počtem nově postavených bytových domů. V období 2016–2020 vykázal nejvyšší podíl bytů v nově postavených montovaných (panelových) domech správní obvod Říčany (57,7 %), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Benešov (shodně 31,2 %).

Dřevěné bytové domy se stavěly pouze ve správním obvodu Kladno, kde v bytových domech ze dřeva byla v období 2011–2020 desetina (10,3 %) dokončených bytů. V druhé pětiletce bylo několik bytů v dřevěných bytových domech dokončeno také ve správním obvodu Lysá nad Labem.

V rámci dřevěných rodinných domů dominovaly v období 2015–2020 domy se svislou nosnou konstrukcí lehkého rámového skeletu panelové montáže (56 % bytů v dřevěných rodinných domech) a staveništní montáže (29,3 %). Byty ve srubech a roubenkách tvořily 6,3 %. Nejvyšší počet bytů ve srubech a roubenkách (více než tři desítky) byl postaven ve správních obvodech Černošice a Říčany, dvě desítky potom na Mladoboleslavsku.

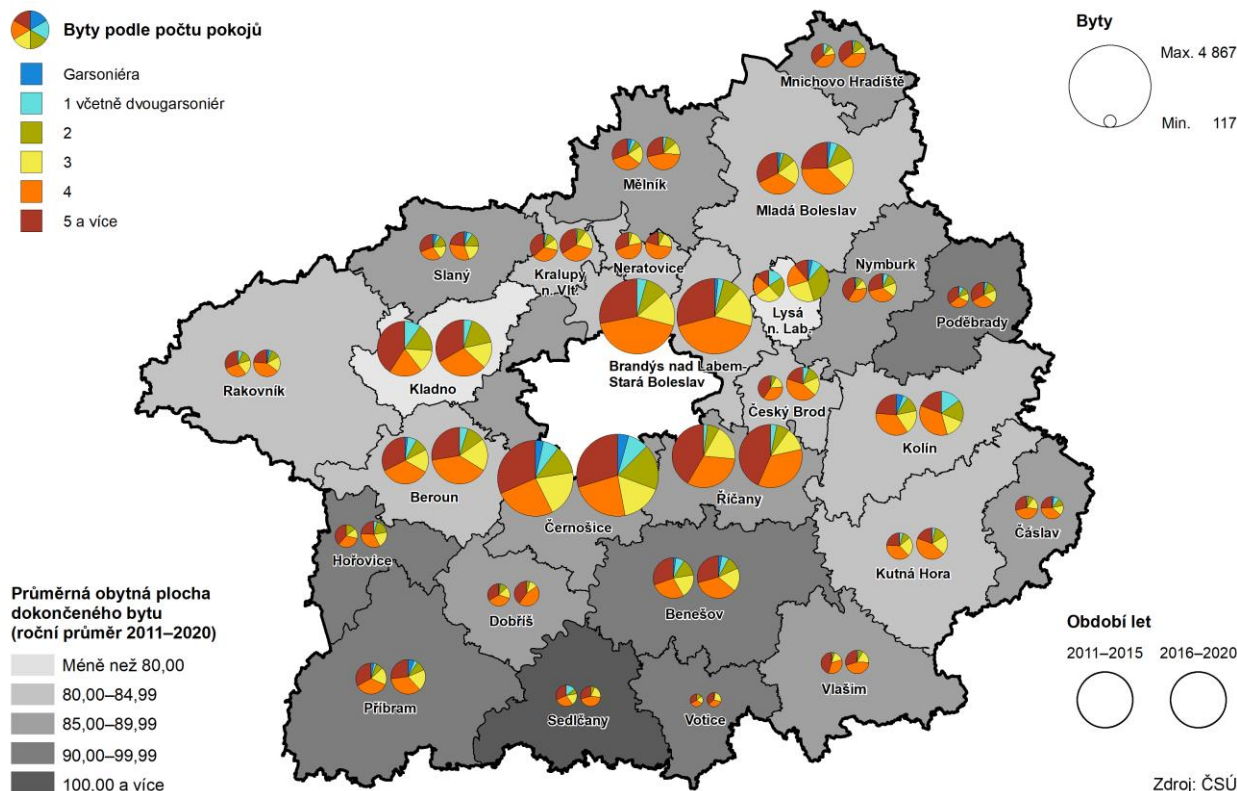


Tab. 4.10 Dokončené byty v nových dřevěných rodinných domech podle svíslé nosné konstrukce ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeském kraje v letech 2015 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových dřevěných rodinných domech v %)

	byty celkem	z toho (v %)					
		sruby a roubenky	lehký rámový skelet (panelová montáž)	lehký rámový skelet (stavební montáž)	těžký skelet	panely z masivního dřeva	ostatní a neurčeno
Kraj celkem	3 918	6,3	56,0	29,3	2,9	3,3	2,2
v tom SO ORP:							
Benešov	159	5,0	44,7	38,4	-	5,7	6,3
Beroun	449	3,1	65,9	27,8	0,2	1,6	1,3
Brandýs n. L.-St.Bol.	380	4,2	51,6	36,1	0,5	3,2	4,5
Čáslav	20	10,0	25,0	30,0	25,0	10,0	-
Černošice	341	10,6	57,8	15,8	8,2	5,6	2,1
Český Brod	123	-	61,0	30,1	-	4,1	4,9
Dobříš	96	4,2	72,9	7,3	7,3	7,3	1,0
Hořovice	79	7,6	40,5	40,5	1,3	6,3	3,8
Kladno	166	4,8	72,9	8,4	-	3,6	10,2
Kolín	111	8,1	48,6	36,0	0,9	5,4	0,9
Kralupy nad Vltavou	49	4,1	75,5	18,4	2,0	-	-
Kutná Hora	95	15,8	62,1	17,9	2,1	1,1	1,1
Lysá nad Labem	67	1,5	73,1	9,0	1,5	10,4	4,5
Mělník	90	10,0	54,4	25,6	4,4	5,6	-
Mladá Boleslav	346	5,8	44,8	45,7	1,2	1,2	1,4
Mnichovo Hradiště	204	7,8	68,6	12,7	10,3	0,5	-
Neratovice	51	2,0	56,9	33,3	5,9	2,0	-
Nymburk	68	8,8	30,9	52,9	-	1,5	5,9
Poděbrady	43	2,3	44,2	46,5	-	7,0	-
Příbram	99	12,1	41,4	25,3	15,2	5,1	1,0
Rakovník	64	15,6	34,4	39,1	6,3	3,1	1,6
Říčany	618	5,5	61,3	30,1	1,5	1,3	0,3
Sedlčany	34	8,8	50,0	32,4	5,9	2,9	-
Slaný	77	2,6	46,8	36,4	-	11,7	2,6
Vlašim	71	7,0	28,2	62,0	-	2,8	-
Votice	18	38,9	27,8	16,7	5,6	11,1	-

Kartogram 4.3 Dokončené byty podle počtu pokojů, období výstavby a obytné plochy v SO ORP Středočeského kraje v letech 2011–2020



Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Díky existenci dat za jednotlivé stavby je možné seskupovat údaje do územních jednotek obcí a následně hodnotit charakter bytové výstavby z pohledu velikostních skupin obcí podle počtu obyvatel. Rozdíly v podobě výstavby a jejích charakteristik mezi méně lidnatými a více lidnatými obcemi je jasně patrný.

Při pohledu na období 2011–2020 je viditelná závislost podílu dokončených bytů v rodinných domech na velikosti obce. V obcích do 1 999 obyvatel bylo v rodinných domech dokončeno 86 % bytů v období 2011–2015 a 89,2 % v období 2016–2020. S rostoucím počtem obyvatel podíly rodinných domů klesaly. V obcích s počtem obyvatel 2 000–9 999 obyvatel tvořily nové byty v rodinných domech 72,9 % resp. 68,7 %. V obcích s počtem obyvatel 10 000–49 999 už se v rodinných domech nacházela pouze přibližně polovina dokončených bytů (51,9 % resp. 43,3 %). Ve Středočeském kraji se nachází pouze jedno město s více než 50 tis. obyvateli, a sice Kladno. Kategorie 50 tis. obyvatel a více se tedy týká pouze města Kladna, v případě podílu bytů dokončených v rodinných domech vykázalo Kladno nejnižší podíl ve srovnání s menšími velikostními kategoriemi (23,5 % resp. 23,9 %). Kladno se zároveň vyznačovalo nejvyšším podílem bytů dokončených v bytových domech (46,3 % resp. 53,6 %) a nejvyšším podílem bytů dokončených v nebytových budovách (9,5 % resp. 1,5 %).

Tab. 4.11 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	26 669	75,4	12,8	1,4	31 419	72,7	17,3	1,0
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	14 165	86,0	4,6	0,9	15 069	89,2	3,9	1,0
2 000–9 999	7 709	72,9	16,0	1,4	9 719	68,7	24,5	0,8
10 000–49 999	4 164	51,9	30,1	2,0	5 836	43,3	35,3	1,3
50 000 a více	631	23,5	46,3	9,5	795	23,9	53,6	1,5

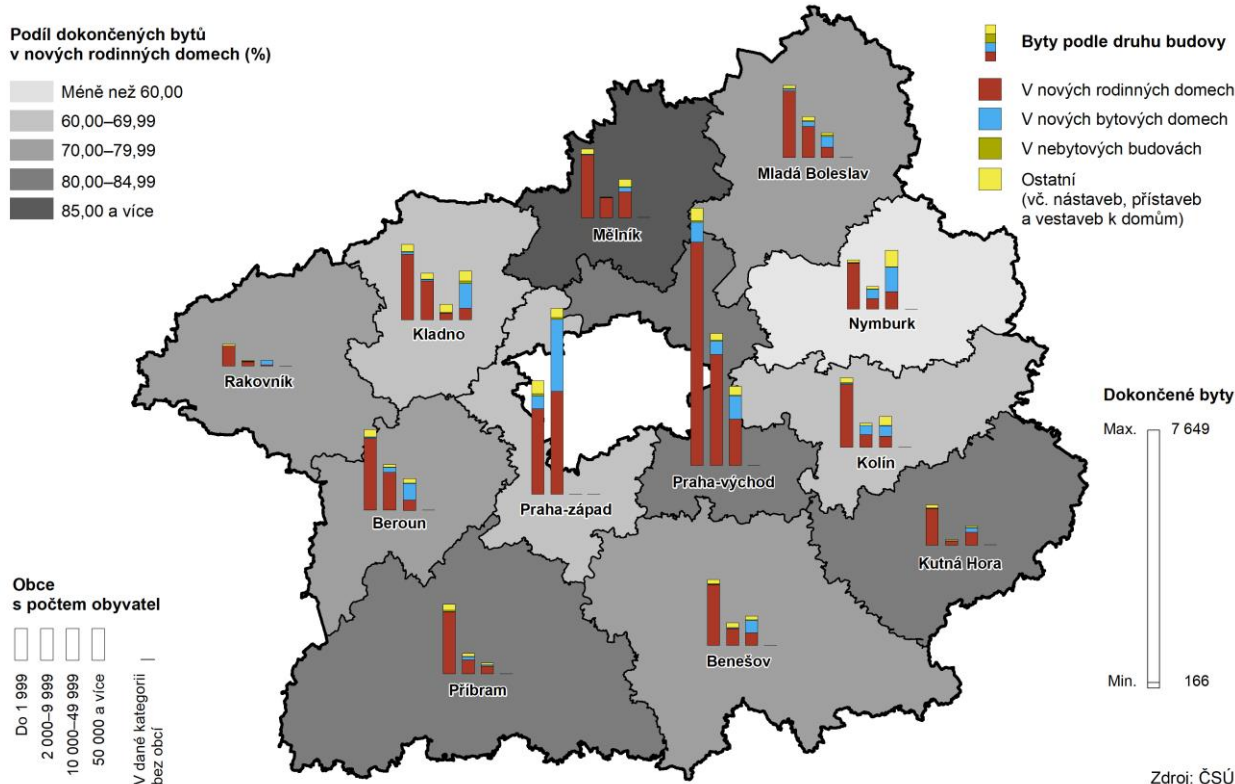
Intenzita bytové výstavby byla v rámci celého desetiletého období 2011–2020 nejvyšší v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel, 5,25 dokončených bytů na tisíc obyvatel v první pětiletce 2011–2015 a 5,43 v druhé pětiletce 2016–2020. Se zvyšujícím se počtem obyvatel se intenzita bytové výstavby snižovala. V obcích se 2 000–9 999 obyvateli se jednalo o 4,57 resp. 5,15 bytů na tisíc obyvatel, v obcích s 10 000–49 999 obyvateli 2,37 resp. 3,24 dokončených bytů na tisíc obyvatel a ve městě Kladno to bylo 1,84 resp. 2,31 bytů na tisíc obyvatel. Ve všech velikostních skupinách obcí přitom platilo, že se intenzita bytové výstavby mezi dvěma pětiletkami zvýšila.

Tab. 4.12 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

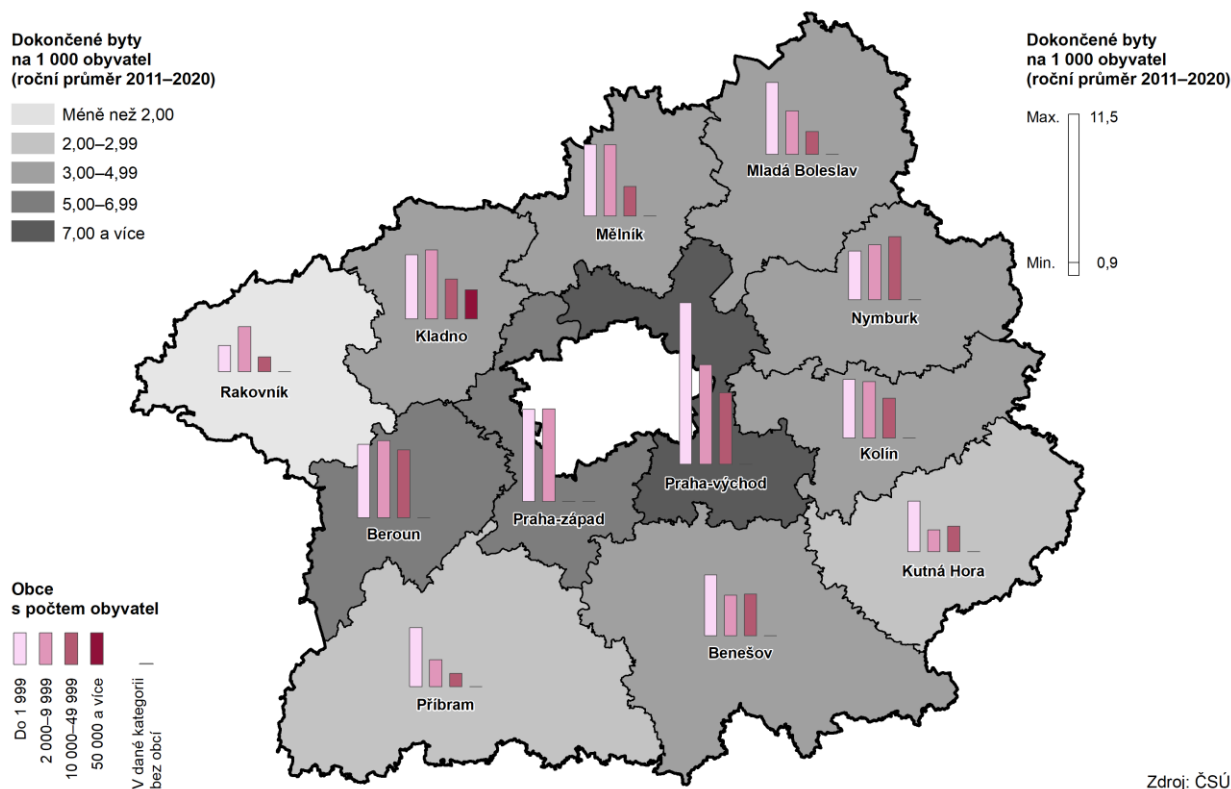
	2011–2015 (roční průměr)				2016–2020 (roční průměr)			
	byty celkem	z toho			byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	4,11	3,10	0,53	0,06	4,61	3,35	0,80	0,05
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	5,25	4,51	0,24	0,05	5,43	4,84	0,21	0,06
2 000–9 999	4,57	3,33	0,73	0,06	5,15	3,54	1,26	0,04
10 000–49 999	2,37	1,23	0,71	0,05	3,24	1,40	1,14	0,04
50 000 a více	1,84	0,43	0,85	0,17	2,31	0,55	1,24	0,03



Kartogram 4.4 Bytová výstavba podle druhu budovy a velikosti obce v okresech Středočeského kraje v letech 2011–2020

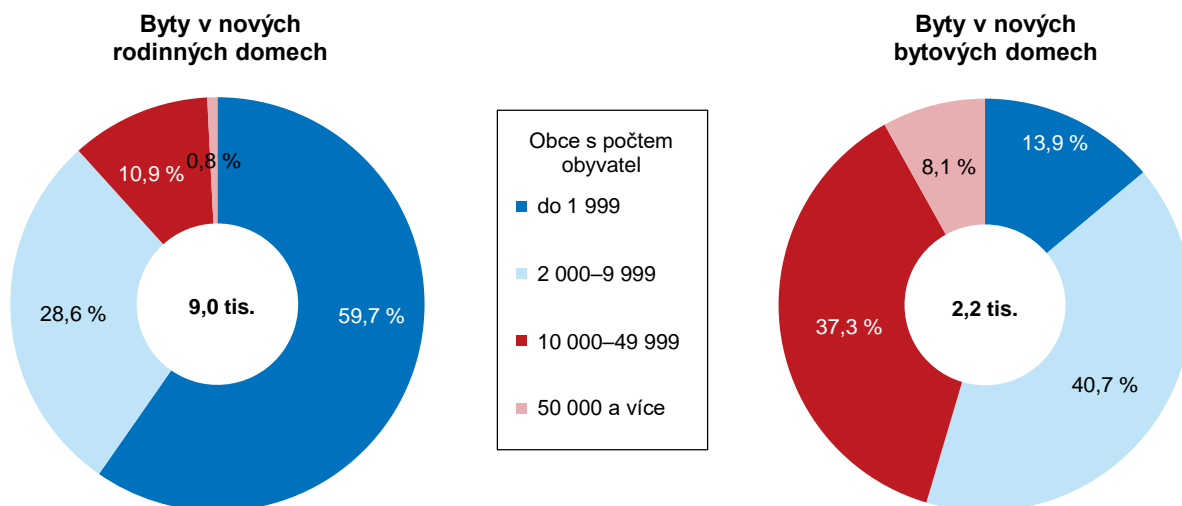


Kartogram 4.5 Intenzita bytové výstavby podle velikosti obce v okresech Středočeského kraje v letech 2011–2020



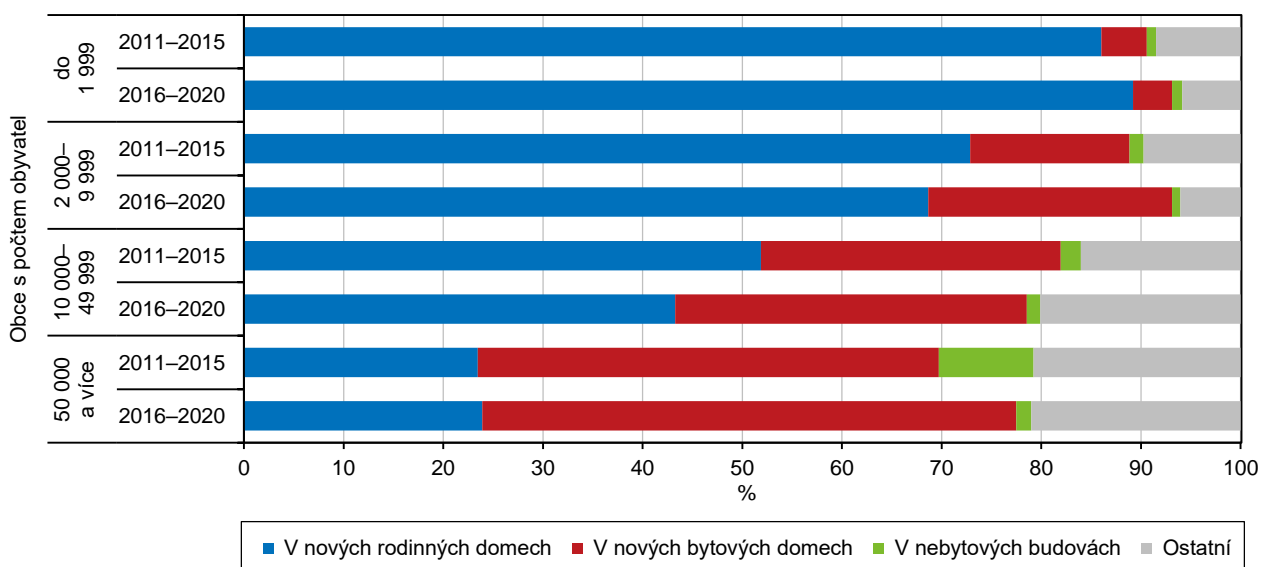
Středočeský kraj se vyznačuje venkovským charakterem území, bytová výstavba probíhá především v zázemí hlavního města. Suburbanizační proces v blízkém zázemí Prahy nebo ve vzdálenějších oblastech s dobrou dostupností do hlavního města se projevuje výstavbou rodinných domů směřující především do menších obcí a venkovských lokalit. Proto právě tyto menší obce zaznamenávaly nejvyšší hodnoty intenzity bytové výstavby.

Graf 4.3 Dokončené byty v nových rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji (úhrnem v letech 2011 až 2020)



V menším měřítku byla zastoupena výstavba bytových domů. Intenzita výstavby bytových domů převyšovala intenzitu výstavby rodinných domů pouze ve městě Kladně, 0,85 bytů v bytových domech na tisíc obyvatel oproti 0,43 bytům v rodinných domech na 1000 obyvatel v období 2011–2015 a 1,24 dokončených bytů v bytových domech na tisíc obyvatel versus 0,55 v rodinných domech v následujícím období 2016–2020. Ve všech ostatních velikostních skupinách obcí převyšovala intenzita výstavby rodinných domů intenzitu výstavby bytových domů.

Graf 4.4 Dokončené byty podle druhu budovy a velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji



Téměř 60 % všech bytů dokončených v rodinných domech v období 2011–2020 bylo v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel, 28,6 % v obcích s 2 000–9 999 obyvateli, 10,9 % v obcích s 10 000–49 999 obyvateli a pouze 0,8 % v kategorii 50 tis. a více obyvatel – tj. v Kladně.

Byty v rodinných domech s největší užitnou a obytnou plochou byly v desetiletém období 2011–2020 stavěny ve velikostní kategorii středních obcí 2 000–9 999 obyvatel, užitná plocha zde činila 131,9 m² a obytná 94,5 m². Na druhém místě stála velikostní kategorie obcí 10 000–49 999 obyvatel, kde velikost užitné a obytné plochy dosáhla hodnot 130,7 m² resp. 92,7 m². Následovala kategorie nejmenších obcí do 1 999 obyvatel (127 m² resp. 91,5 m²) a nejnižší hodnoty vykázalo město Kladno, v rámci něhož se dokončovaly nejmenší byty v rodinných domech (120,5 m² resp. 91,2 m²).

Zatímco průměrná velikost bytů v rodinných domech byla v Kladně nejnižší, průměrná finanční hodnota těchto bytů byla naopak nejvyšší (3,52 mil. Kč). Na druhém místě stála kategorie obcí s 2 000–9 999 obyvateli (3,51 mil. Kč), následovala kategorie s 10 000–49 999 obyvateli (3,44 mil. Kč) a nejnižší průměrná hodnota bytu v rodinném domě v desetiletém období 2011–2020 byla ve skupině obcí do 1 999 obyvatel (3,30 mil. Kč).

Zatímco ve městě Kladně poklesla průměrná hodnota dokončeného bytu v rodinném domě mezi dvěma pětiletkami 2011–2015 a 2016–2020, v ostatních velikostních kategoriích obcí došlo k nárůstu. Ačkoli zde došlo k nárůstu ceny, proti tomu ve všech velikostních kategoriích obcí došlo mezi dvěma pětiletkami k poklesu užitné a obytné plochy.

Tab. 4.13 Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	20 112	130,3	92,9	3 317	22 833	127,4	92,1	3 428
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	12 186	128,7	92,2	3 241	13 445	125,4	90,8	3 350
2 000–9 999	5 618	133,2	94,4	3 460	6 673	130,8	94,7	3 546
10 000–49 999	2 160	131,8	92,8	3 330	2 525	129,8	92,7	3 548
50 000 a více	148	128,1	96,0	3 922	190	114,6	87,5	3 216

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

Byty v bytových domech se stavěly více v druhém pětiletém období 2016–2020 než v první pětiletce 2011–2015, platilo to ve všech velikostních kategoriích obcí kromě nejmenších do 1 999 obyvatel. V těchto nejmenších obcích došlo k nárůstu užitné plochy, naopak ve větších obcích se velikost užitné plochy snížila.

Byty v bytových domech s největší užitnou i obytnou plochou se během desetiletého období 2011–2020 stavěly v obcích s 10 000–49 000 obyvateli (63,1 m² resp. 49,3 m²), následovaly obce do 1 999 obyvatel (59,4 m² resp. 46,3 m²), dále obce 2 000–9 999 obyvatel (57,9 m² resp. 45,4 m²) a nejmenší byty byly dokončeny v Kladně (49,6 m² resp. 37,1 m²).

Hodnota bytů v bytových domech mezi dvěma pětiletkami vzrostla ve všech velikostních kategoriích obcí. Nejdražší byty byly v celém desetiletém období 2011–2020 dokončeny v obcích s 10 000–49 000 obyvateli (1,96 mil. Kč), druhé nejdražší pak v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel (1,94 mil. Kč). Nejnižší hodnotu naopak měly byty v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (1,71 mil. Kč) a v Kladně (1,71 mil. Kč).

Tab. 4.14 Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	3 424	60,5	45,1	1 639	5 451	58,7	47,0	1 963
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	647	54,8	41,6	1 655	587	64,6	51,5	2 243
2 000–9 999	1 233	61,4	44,6	1 500	2 378	56,1	45,8	1 813
10 000–49 999	1 252	63,9	49,4	1 779	2 060	62,7	49,2	2 065
50 000 a více	292	55,1	36,9	1 583	426	45,9	37,2	1 916

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

Naprostá většina dokončených bytů v rodinných domech měla čtyři a více pokojů, podíl těchto bytů se pohyboval ve všech velikostních kategoriích nad 80 %. Největší podíl bytů s pěti a více pokoji zaznamenalo v desetiletém období 2011–2020 město Kladno (57,4 %), druhé místo zaujímaly obce s 2 000–9 999 obyvateli (42,4 %). Nejnižší podíl bytů v rodinných domech s pěti a více pokoji vykázaly nejmenší obce do 1 999 obyvatel (38,8 %) a obce s 10 000–49 999 obyvateli (40,3 %). Podíly těchto nejvíce pokojových bytů se však mezi obdobími 2011–2015 a 2016–2020 snížily ve všech velikostních kategoriích. Pěti a vícepokojové byty dominovaly nad čtyřpokojovými v Kladně a ve velikostní kategorii 2 000–9 999 obyvatel, zatímco čtyřpokojové byty dominovaly v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel a v obcích s 10 000–49 999 obyvateli.

Tab. 4.15 Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)						byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	20 112	0,2	0,6	2,8	14,3	40,2	41,9	22 833	0,2	0,4	2,9	13,2	44,7	38,6
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 1 999	12 186	0,1	0,6	2,9	14,8	40,7	40,9	13 445	0,1	0,4	2,9	14,4	45,3	36,9
2 000–9 999	5 618	0,2	0,7	2,7	13,4	39,6	43,4	6 673	0,4	0,4	2,9	12,0	42,9	41,4
10 000–49 999	2 160	0,9	0,7	2,8	14,2	39,9	41,5	2 525	0,1	0,2	3,4	10,5	46,6	39,2
50 000 a více	148	-	2,7	2,7	7,4	24,3	62,8	190	0,5	1,6	1,1	8,9	34,7	53,2

¹⁾ včetně dvugarsoniér

V případě bytů v bytových domech byly nejčastěji zastoupené byty dvou a třípokojové, celkově tvořily zhruba 70 %. Kromě nejmenších obcí do 1 999 obyvatel, kde byly nejčastější třípokojové byty (32,7 % všech bytů), dominovaly v ostatních velikostních kategoriích byty dvoupokojové. Nejvyšší podíl dvoupokojových bytů v období 2011–2020 zaznamenalo Kladno (58,1 %).

Největší byty (se čtyřmi a více pokoji) v bytových domech tvořily nejvyšší podíl v obcích do 1 999 obyvatel (10 %). Se zvyšujícím se počtem obyvatel se zastoupení největších bytů snižovalo. Podobná situace byla rovněž u nejmenších bytů. Zastoupení garsoniér a jednopokojových bytů bylo nejvyšší v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel (26,5 %) a s narůstajícím počtem obyvatel se podíl snižoval.



Tab. 4.16 Dokončené byty v nových bytových domech podle počtu pokojů a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)						byty celkem	v tom s počtem pokojů (v %)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	3 424	6,7	17,1	40,1	29,8	5,0	1,3	5 451	5,7	17,7	41,0	28,0	6,8	0,7
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 1 999	647	4,9	27,4	27,8	30,9	3,7	5,3	587	9,5	10,6	34,2	34,6	9,7	1,4
2 000–9 999	1 233	10,5	12,7	42,4	28,8	5,4	0,1	2 378	5,9	21,8	40,7	23,3	7,4	0,9
10 000–49 999	1 252	5,4	16,5	40,3	31,5	5,9	0,6	2 060	4,7	15,4	39,8	33,3	6,5	0,3
50 000 a více	292	-	15,8	57,2	24,0	2,4	0,7	426	4,0	16,0	58,7	19,7	1,2	0,5

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Nejnižší podíl nově dokončených bytů v rodinných domech napojených na plynovodní síť zaznamenaly nejmenší obce do 1 999 obyvatel (31 %), u všech ostatních velikostních kategorií se podíl pohyboval kolem 50 %. U všech velikostních kategorií však došlo k poklesu podílu mezi dvěma pětiletými obdobími 2011–2015 a 2016–2020.

Z hlediska energetické náročnosti domů převažovaly v obcích s 2 000–9 999 obyvateli a v Kladně byty ve velmi úsporných rodinných domech (kategorie B) nad úspornými (kategorie C). V nejmenších obcích do 1 999 obyvatel a v obcích s 10 000–49 999 obyvateli naopak dominovaly byty dokončené v domech kategorie C oproti úsporným domům kategorie B. Ve všech velikostních kategoriích přitom došlo při srovnání dvou pětiletých období 2011–2015 a 2016–2020 k zhruba dvojnásobnému nárůstu podílu bytů ve velmi úsporných rodinných domech a poklesu podílu pouze úsporných domů na polovinu. Obecný trend posunu k úspornějším stavbám se tedy projevil bez ohledu na velikostní skupinu obcí.

Tab. 4.17 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)											
	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
centrálním domovním		lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná	centrálním domovním		lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná	
Kraj celkem	45,3	95,8	3,7	4,1	32,5	63,4	32,9	94,0	5,0	5,9	62,3	31,8
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 1 999	36,4	95,4	4,1	3,8	30,2	65,9	26,1	93,6	5,4	5,6	60,0	34,4
2 000–9 999	59,1	97,1	2,5	4,1	40,3	55,6	42,0	95,8	3,6	6,4	68,2	25,4
10 000–49 999	59,4	94,9	4,4	5,2	25,1	69,7	44,2	91,5	6,9	6,3	58,7	35,0
50 000 a více	55,4	97,3	2,0	9,5	30,4	60,1	43,7	93,2	6,3	6,3	63,7	30,0

Také v případě bytů v bytových domech se projevil trend zvyšujícího se podílu úspornějších staveb. Ve všech velikostních skupinách obcí narostl v rámci desetiletého období podíl dokončovaných bytů ve velmi úsporných domech kategorie B a poklesl podíl bytů v domech úsporných kategorie C. Nejvyšší podíl bytů v domech kategorie B zaznamenaly v období 2011–2020 obce s 10 000–49 999 obyvateli (56,0 %) a v kategorii C to bylo Kladno (70,8 %).

Nejvyšší podíl dokončených bytů v bytových domech napojených na plynovodní síť dosahovaly v období 2011–2020 obce s 2 000–9 999 obyvateli (85,2 %), nejnižší podíl naopak vykázalo město Kladno (30,2 %).

Tab. 4.18 Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových bytových domech v %)

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy			připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy		
		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	77,0	70,3	16,8	2,2	28,4	69,4	69,0	76,0	16,4	2,1	58,3	39,6
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 1 999	65,1	82,1	1,2	-	13,9	86,1	71,9	79,2	-	-	58,6	41,4
2 000–9 999	91,3	80,7	0,3	0,8	16,5	82,7	82,0	95,0	1,6	3,9	60,9	35,2
10 000–49 999	72,8	68,6	26,2	5,2	48,6	46,2	65,4	66,8	24,4	1,0	60,5	38,5
50 000 a více	61,0	7,5	80,1	-	24,3	75,7	9,2	9,6	83,3	-	32,6	67,4

Většina rodinných domů dokončená v období 2011–2020 byla zděných, a to ve všech velikostních kategoriích obcí, podíly zděných domů se pohybovaly mezi 81,7 % (obce 2 000–9 999 obyvatel) a 87,3 % (Kladno). Podíl zděných domů se přitom ve všech velikostních kategoriích obcí mezi obdobími 2011–2015 a 2016–2020 snížil, všude to bylo ve prospěch domů dřevěných, jichž přibývalo. Podíl bytů v dřevěných domech rostl s klesajícím počtem obyvatel ve velikostní kategorii. Nejvyššího podílu dřevostaveb tak dosáhly nejmenší obce do 1 999 obyvatel (13,1 %), nejnižšího pak největší město Kladno (10,4 %).

Tab. 4.19 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svíslé nosné konstrukce a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %)

	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
Kraj celkem	84,2	4,0	10,1	1,8	80,8	3,0	15,0	1,2
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	84,5	3,4	10,2	1,9	80,5	2,5	15,7	1,3
2 000–9 999	83,2	5,7	9,7	1,4	80,4	4,1	14,4	1,2
10 000–49 999	84,4	2,9	10,3	2,4	83,2	3,1	12,8	1,0
50 000 a více	87,8	1,4	10,8	-	86,8	3,2	10,0	-

U nových dřevěných rodinných domů byl nejčastějším typem konstrukce v letech 2015–2020 lehký rámový skelet – panelová montáž (56 %) a lehký rámový skelet – staveništní montáž (29,3 %). Sruby a roubenky tvořily 6,3 %. Podíl srubů a roubenek byl nejvyšší v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel (7,4 %), v největším městě Kladně nebyl tento typ stavby mezi dokončenými byty zastoupen žádný.

Tab. 4.20 Dokončené byty v nových dřevěných rodinných domech podle nosné konstrukce a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2015 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových bytových domech v %)

	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
Kraj celkem	84,2	6,0	1,3	8,6	83,3	13,0	1,0	2,7
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	98,9	1,1	-	-	96,1	1,9	2,0	-
2 000–9 999	95,1	2,3	-	2,6	88,3	9,3	-	2,4
10 000–49 999	69,0	13,5	-	17,5	73,1	22,4	-	4,5
50 000 a více	70,5	-	15,1	14,4	87,3	2,8	9,9	-



Naprostá většina nově dokončených bytových domů v období 2011–2020 byla zděných (83,7 %) nebo montovaných/panelových (10,3 %), v domech s tímto typem nosné konstrukce bylo celkem 93,9 % bytů. Byty v dřevěných bytových domech se téměř nevyskytovaly, pouze Kladno zaznamenalo výraznější zastoupení tohoto stavebního materiálu, bylo zde dokončeno téměř devět desítek bytů v dřevěných bytových domech.

Tab. 4.21 Dokončené byty v nových bytových domech podle svislé nosné konstrukce a podle velikostních skupin obcí Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových dřevěných rodinných domech v %)

	byty celkem	z toho (v %)					
		sruby a roubenky	lehký rámový skelet (panelová montáž)	lehký rámový skelet (staveništní montáž)	těžký skelet	panely z masivního dřeva	ostatní a neurčeno
Kraj celkem	3 918	6,3	56,0	29,3	2,9	3,3	2,2
v tom obce s počtem obyvatel:							
do 1 999	2 411	7,4	52,1	32,5	2,7	3,2	2,2
2 000–9 999	1 114	5,2	63,7	22,2	3,6	3,2	2,1
10 000–49 999	366	2,7	57,7	32,0	2,2	4,9	0,5
50 000 a více	27	-	70,4	-	-	-	29,6

Dokončená bytová výstavba v podrobném územním pohledu

V předchozích podkapitolách byla popisována vysoká intenzita bytové výstavby ve Středočeském kraji, koncentrovaná především do okresů či správních obvodů ORP sousedících s hlavním městem. Díky datům za jednotlivé dokončené byty a jejich územní příslušnosti je možné získat údaje o dokončených bytech za jednotlivé obce a následně analyzovat intenzitu bytové výstavby v detailním územním pohledu.

Obce ve Středočeském kraji, především v zázemí hlavního města, dosahovaly v období 2001 až 2020 velmi vysokých intenzit bytové výstavby. Počet dokončených bytů přepočtený na tisíc obyvatel byl v oblastech s dobrou dostupností do Prahy nejvyšší nejen v rámci kraje, ale dosahoval nejvyšších hodnot také v rámci celé republiky. Například mezi 20 obcemi s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rámci Středočeského kraje bylo 17 obcí z okresů Praha-východ a Praha-západ. Nejvíce dokončených bytů na tisíc obyvatel v letech 2001–2020 zaznamenaly obce Herink (průměrně ročně 50,1), Zlonín (43,8), Nupaky (37,7), Chýně (37,4), Nová Ves (34,9), Trnová (34,9), Postřizín (30,8), Květnice (30,5), Vysoký Újezd (30,3).

Při srovnání údajů za středočeské obce s údaji za ostatní obce v republice je zřejmé, že na přední příčky se mezi výše zmíněné středočeské obce, které dosáhly více než 30 dokončených bytů na tisíc obyvatel, ze zbytku republiky dostaly pouze obce nacházející se v horských oblastech. Tato horská střediska ale vykazovala oproti středočeským obcím výrazně nižší počet obyvatel, což hodnoty intenzity bytové výstavby ovlivnilo. První dvě místa na republikovém žebříčku obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby obsadily obce Loučná pod Klínovcem (104,7) a Říčky v Orlických horách (70,6), jedná se o horské obce s nízkým počtem obyvatel (118 resp. 92 ke konci roku 2020). Na třetím místě se umístil Herink ze středočeského okresu Praha-východ (952 obyvatel). Více než 30 dokončených bytů na tisíc obyvatel vykazaly z horských obcí ještě Ostružná v Jeseníkách, Boží Dar v Krušných horách a Kvilda na Šumavě, také se však jednalo o obce s nízkým počtem obyvatel. Naopak ve středočeských obcích s nejvyšší intenzitou bytové výstavby žilo kolem tisíce obyvatel a více.

Nejlidnatější obce spadající do první třicítky obcí s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v republice v období 2001 až 2020 byly Chýně (4,1 tis. obyvatel) a Nehvizdy (3,7 tis. obyvatel) ze Středočeského kraje, Moravany

z Jihomoravského kraje (3,4 tis. obyvatel) a další 3 středočeské obce Bašť (2,9 tis. obyvatel), Přezletice (1,9 tis. obyvatel) a Nupaky (1,9 tis. obyvatel).

Proces suburbanizace, který se vyznačuje rozvojem bytové výstavby v zázemí měst a přesunem obyvatel do těchto oblastí, byl patrný nejen v zázemí hlavního města, ale také v rámci jiných měst, např. Brna. Intenzita tohoto procesu však byla v metropolitním areálu Prahy ve srovnání s ostatními městy výrazně nejvyšší, počty dokončených bytů stejně jako migrační přírůstky byly v oblasti kolem české metropole oproti jiným městům několikanásobné.

Tab. 4.22 Obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v ČR v letech 2001 až 2020

Název obce	Kraj	Okres	Dokončené byty na tisíc obyvatel (roční průměr 2001–2020)	Období s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v obcích v letech 2001–2020	Podíl dokončených bytů v nových rodinných domech v %, 2001–2020	Počet obyvatel k 31.12.2020
Loučná pod Klínovcem	ULK	Chomutov	104,7	2016-2020	18,4	118
Říčky v Orlických horách	HKK	Rychnov n. Kněžnou	70,6	2016-2020	11,2	92
Herink	STČ	Praha-východ	50,1	2006-2010	98,0	952
Ostružná	OLK	Jeseník	45,4	2006-2010	15,2	169
Zlonín	STČ	Praha-východ	43,8	2016-2020	100,0	956
Boží Dar	KVK	Karlovy Vary	38,0	2011-2015	43,2	251
Nupaky	STČ	Praha-východ	37,7	2001-2005	38,1	1 905
Chýně	STČ	Praha-západ	37,4	2006-2010	42,0	4 114
Nová Ves	STČ	Praha-východ	34,9	2006-2010	71,5	1 386
Trnová	STČ	Praha-západ	34,9	2006-2010	75,1	506
Kvilda	JHČ	Prachatice	32,6	2016-2020	49,5	143
Postřížín	STČ	Mělník	30,8	2006-2010	98,9	1 602
Květnice	STČ	Praha-východ	30,5	2001-2005	91,9	1 802
Vysoký Újezd	STČ	Beroun	30,3	2016-2020	90,8	1 216
Lipno nad Vltavou	JHČ	Český Krumlov	28,9	2006-2010	42,1	656
Svémyslice	STČ	Praha-východ	28,9	2006-2010	82,0	526
Bašť	STČ	Praha-východ	27,9	2006-2010	99,5	2 891
Předboj	STČ	Praha-východ	27,5	2001-2005	99,5	1 208
Vochoz	PLK	Plzeň-sever	27,0	2016-2020	28,2	1 291
Němčice	PAK	Pardubice	26,2	2006-2010	99,1	728
Drahelčice	STČ	Praha-západ	26,1	2011-2015	65,4	1 229
Nehvizdy	STČ	Praha-východ	25,7	2006-2010	69,4	3 720
Doubravčice	STČ	Kolín	25,3	2016-2020	97,1	961
Křenice	STČ	Praha-východ	25,0	2006-2010	99,2	909
Přezletice	STČ	Praha-východ	24,6	2006-2010	48,0	1 948
Polerady	STČ	Praha-východ	24,6	2016-2020	100,0	421
Moravany	JHM	Brno-venkov	23,8	2006-2010	56,9	3 394
Zlatá	STČ	Praha-východ	22,2	2006-2010	97,6	364
Pec pod Sněžkou	HKK	Trutnov	22,2	2016-2020	12,5	646
Nová Pláň	MSK	Bruntál	21,5	2001-2005	89,5	54

Ve většině středočeských obcí s nejvyšší bytovou výstavbou dominovala výstavba rodinných domů. U poloviny středočeských obcí, které se umístily mezi prvními třiceti obcemi s nejintenzivnější výstavbou, dosahoval podíl dokončených bytů v rodinných domech 90–100 %. Naopak obce z předních příček, kde podíl dokončených bytů v rodinných domech nedosahoval ani 50 %, byly Nupaky, Chýně a Přezletice.

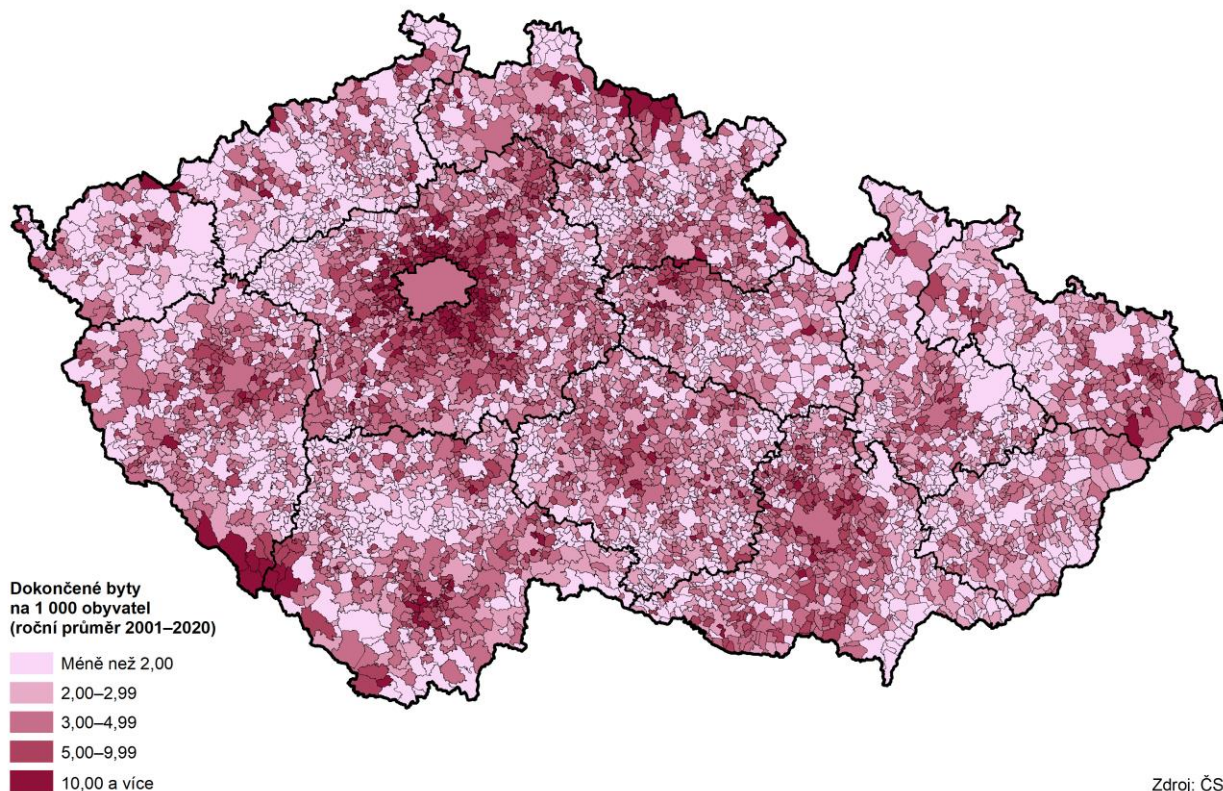
Velmi nízký podíl bytů v rodinných domech vykazaly horské obce, kde se dominantně stavěly bytové domy. Podíl dokončených bytů v rodinných domech činil v Říčkách v Orlických horách nebo v Peci pod Sněžkou pouze 11,2 resp. 12,5 %.

Opačný konec žebříčku obcí s nejnižší intenzitou tvořily obce, kde nebyl dokončen ani jeden byt nebo byl počet dokončených bytů v řádu jednotek. Z dvaceti středočeských obcí s nejnižší intenzitou bytové výstavby

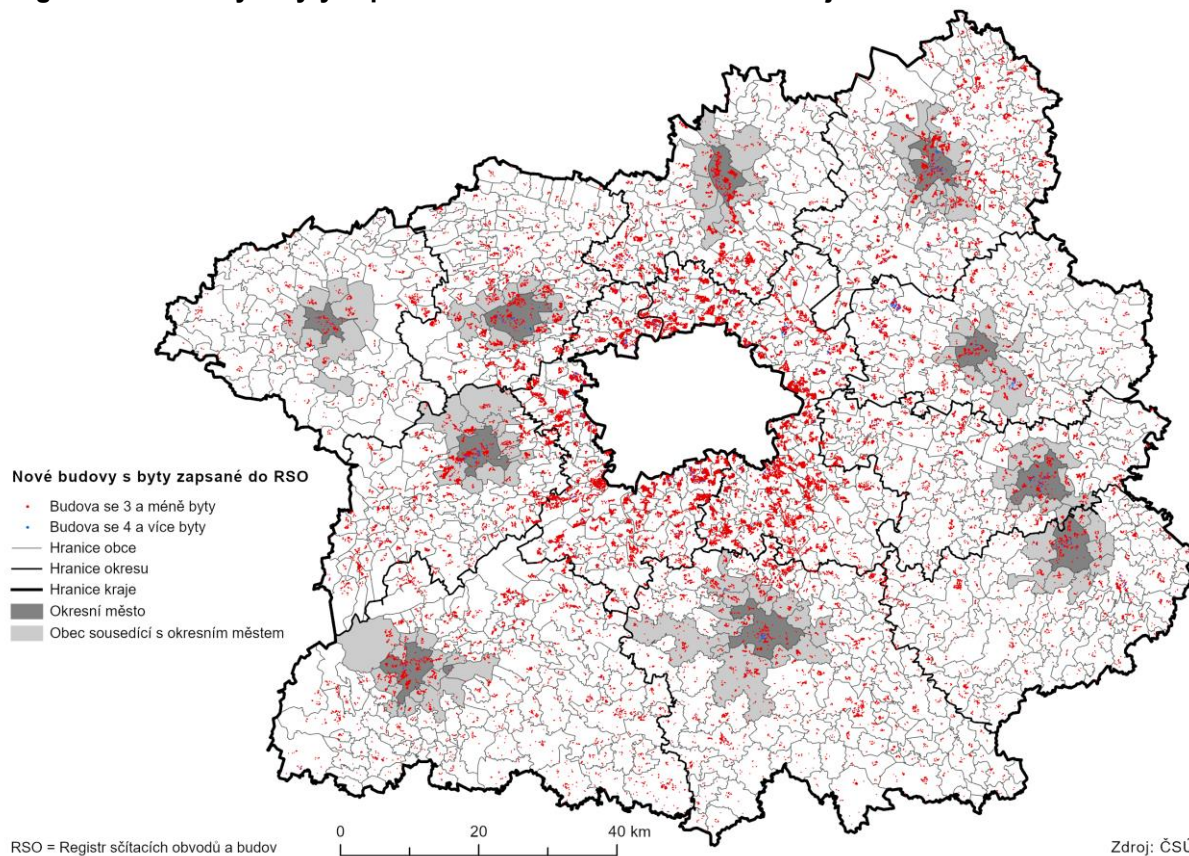


v období 2001–2020 bylo 14 obcí z okresu Rakovník. V 8 obcích kraje nebyl během dvacetiletého období dokončen ani jeden byt. V rámci celé republiky nebyl dokončen ani jeden byt ve 130 obcích.

Kartogram 4.6 Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2001–2020



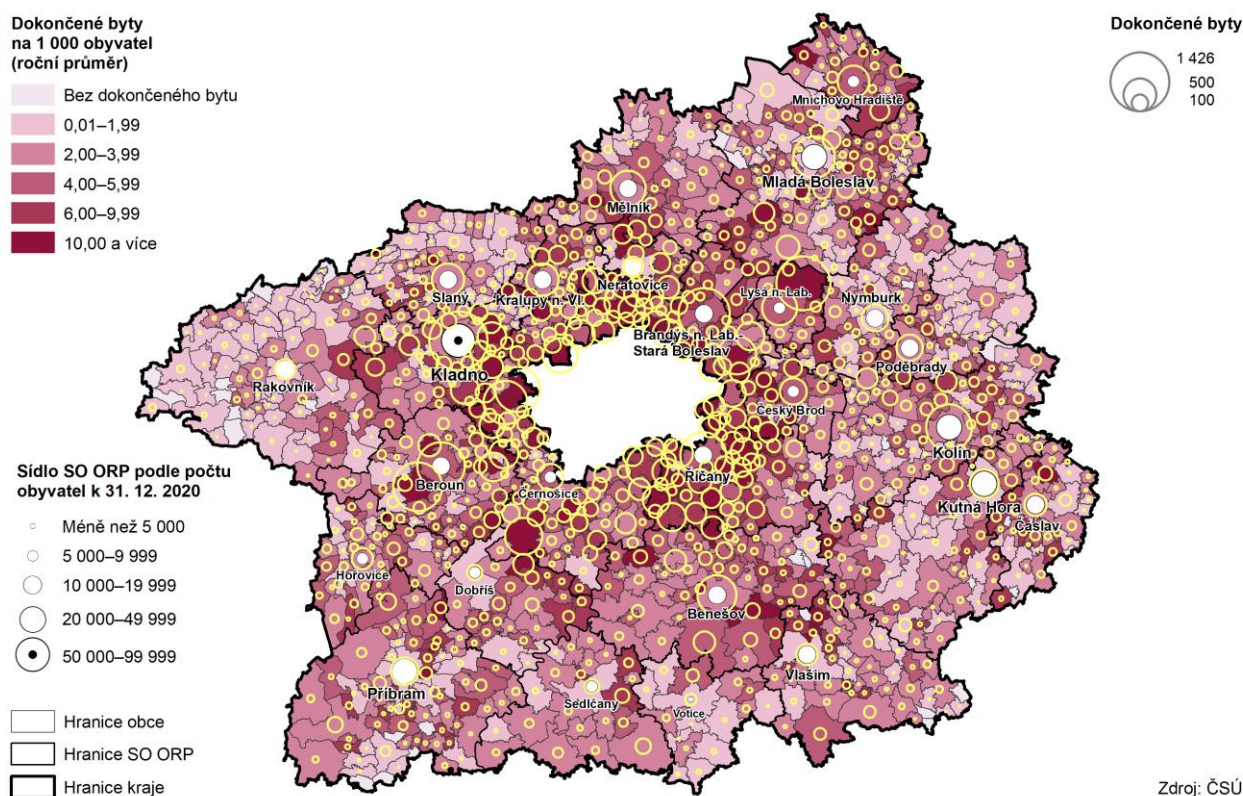
Kartogram 4.7 Budovy s byty zapsané do RSO ve Středočeském kraji v letech 2001–2020



Jak již bylo zmíněno, z hlediska rozmístění bytové výstavby je jasně patrná koncentrace do blízkého zázemí hlavního města. Nová bytová výstavba ale samozřejmě probíhala i ve vzdálenějších oblastech, přičemž je možné vypořádat závislost intenzity bytové výstavby a atraktivity území měřené především dobrou dopravní dostupností do Prahy. Nově přistěhovalí obyvatelé většinou bydlí v kraji, ale dojíždějí za prací a službami do hlavního města. Obce s vyšší intenzitou bytové výstavby se proto často nacházejí v blízkosti dálničních tahů či železničních tratí. Při hodnocení kratších časových období také velmi ovlivňují intenzitu bytové výstavby v menších obcích velké developerské projekty, v rámci nichž bývají v určitý moment dokončeny až desítky domů.

Při pohledu na 100 středočeských obcí s nejvyšší bytovou výstavbou v posledních dvaceti letech 2001–2020 je patrné, že mezi nimi jsou zastoupeny obce ze všech okresů kraje kromě okresů Rakovník a Kutná Hora. Intenzita bytové výstavby u první stovky obcí dosahovala průměrně ročně hodnoty od 11 do 50,1 dokončených bytů na tisíc obyvatel. Nejvíce obcí se v tomto intervalu nacházelo v okresech Praha-východ (47) a Praha-západ (20), dále Beroun (7), Mladá Boleslav (7), Kladno (5), Příbram (4), Mělník (3), Kolín (3), Nymburk (2) a Benešov (2). Obce okresů Kutná Hora a Rakovník vykázaly všechny méně než 11 bytů na tisíc obyvatel, přičemž v okrese Kutná Hora byla nejvyšší hodnota 10,0 a v okrese Rakovník pouze 4,8 bytů na tisíc obyvatel.

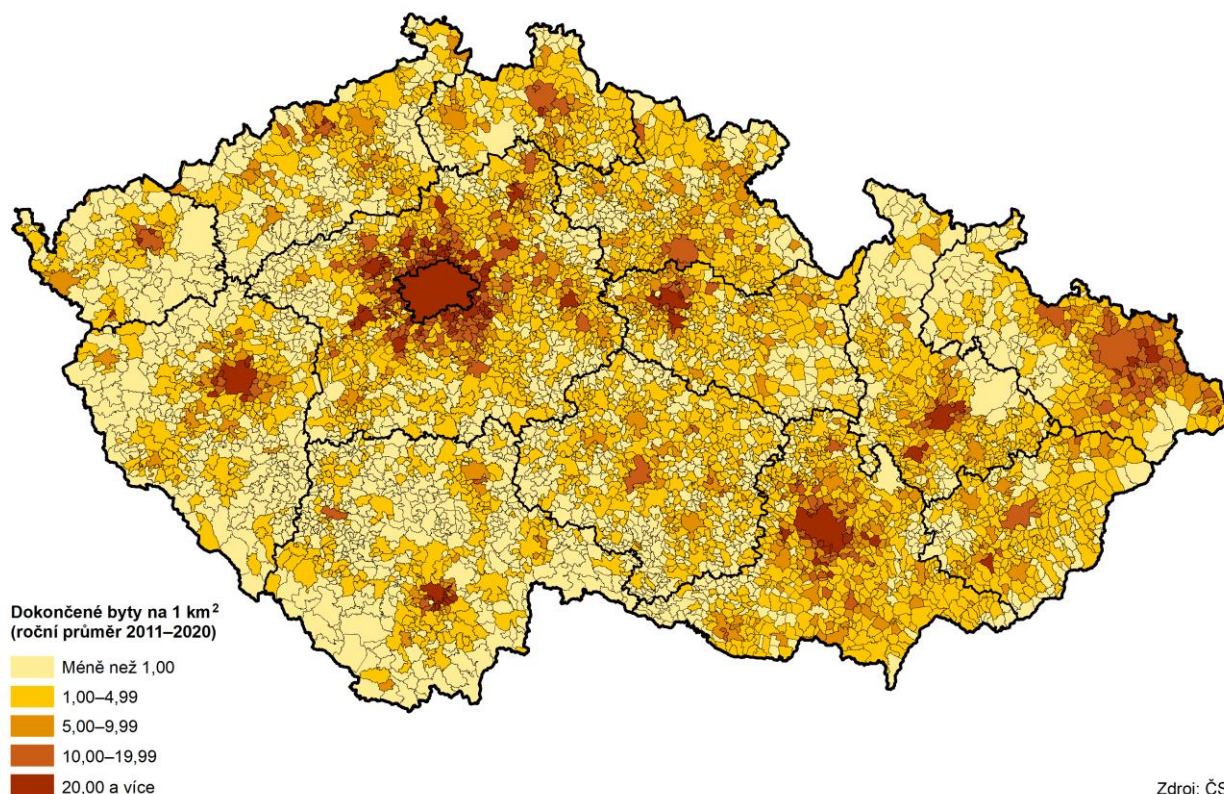
Kartogram 4.8 Bytová výstavba v obcích Středočeského kraje v letech 2011–2020



Vedle relativního vyjádření intenzity bytové výstavby je zajímavé podívat se také na absolutní hodnoty. Ve Středočeském kraji bylo v posledním desetiletém období 2011–2020 celkem 16 obcí, ve kterých se dokončilo více než 500 bytů. Jednalo se o Kladno (1 426), Milovice (1 217), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (1 092), Králův Dvůr (1 006), Beroun (932), Kolín (887), Říčany (881), Hostivice (884), Chýně (805), Mladá Boleslav (718), Jesenice (705), Benešov (648), Nehvizdy (622), Mníšek pod Brdy (566), Mělník (520) a Lysá nad Labem (506).

V rámci celé republiky se dokončilo v období 2011–2020 více než 500 bytů celkem ve 42 obcích včetně Prahy a všech krajských měst. Důležitou skutečností je, že většinu těchto obcí tvořila města, potažmo velká města. Specifickou situaci v rámci Středočeského kraje dokumentuje skutečnost, že mezi těmito 42 obcemi republiky se umístilo 7 středočeských obcí s méně než tisíci obyvateli. Podobně tomu bylo už pouze v případě Jihomoravského kraje, ze kterého se mezi 42 obcí s nejvyšším absolutním přírůstkem dokončených bytů, dostaly 2 obce s méně než tisíci obyvateli. Skutečnost, že 16 ze 42 obcí s nejvyšším absolutním počtem dokončených bytů v republice se nacházelo ve Středočeském kraji, rovněž dokumentuje sílu procesu, který v tomto kraji probíhá a jeho kvantitativní rozsah.

Kartogram 4.9 Hustota bytové výstavby v obcích v letech 2011–2020



V případě přepočítání počtu dokončených bytů na rozlohu území lze získat podobný obrázek jako při přepočítání na počet obyvatel. Hustota bytové výstavby byla v období 2011–2020 nejvyšší v obcích správních obvodů Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (ročně průměrně 2,2 bytů na 1 km²), Lysá nad Labem (1,6), Černošice (1,6) a Říčany (1,5).

Nejnižší hustotu bytové výstavby vykazaly stejné oblasti na periferii kraje, které měly i nízkou intenzitu, a sice Voticko, Rakovnicko, Sedlčansko a Vlašimsko (0,1 bytů na 1 km²).

Vysoká zátěž území kolem hlavního města je jasně patrná. Život v blízkém okolí Prahy má tak vedle pozitivních aspektů (bydlení mimo město) také svá negativa v podobě přetíženosti dopravní infrastruktury a nedostatečných kapacit občanské vybavenosti. Rozsáhlé developerské projekty v malých sídlech v podobě „sídlišť naležato“ přitom často úplně změni dosavadní venkovský charakter místa a ztrácí se tak původní záměr bydlení v příjemném klidném přírodním prostředí.