

3. Dokončená bytová výstavba v Kraji Vysočina

Základní údaje o domech

V letech 2011 až 2020 bylo v Kraji Vysočina dokončeno přes 10 050 budov s celkem více než 12 300 byty. Mezi budovami jednoznačně převládaly rodinné domy, které tvořily devět desetin dokončených budov (podíl bytů v rodinných domech byl podstatně nižší, pouze 75 %). Bytových domů bylo na Vysočině v uvedeném desetiletí dokončeno jen 94 (necelé procento z dokončených domů), byty v nich ale tvořily 11 % z celkového počtu dokončených bytů.

Druhý nejrozšířenější druh budovy představovaly na Vysočině nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům (4,5 % dokončených domů, necelá 4 % dokončených bytů), v případě nástaveb, podíl přístaveb a vestaveb k bytovým domům na počtu nových domů činil pouze 0,8 %, podíl bytů v nich však byl podstatně vyšší (3 %). Podíly u stavebně upravených nebytových prostor dosáhly v kraji ve sledované dekádě 2 % u domů a necelá 4 % u bytů. Počty dalších druhů budov a bytů v nich (nebytové budovy, domovy pro seniory) byly ještě nižší.

Užitná plocha bytů v domech, dokončených v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020, činila 1 507 tisíc m². Z toho největší díl, přes 85 %, připadl na byty v nových rodinných domech. Podíl užitné plochy bytů v bytových domech činil necelých šest procent, více než třemi procenty se na celkové užitné ploše podílely byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům, podíl bytů v ostatních druzích budov byl výrazně nižší. Stejnou měrou se na Vysočině byty dokončené v jednotlivých druzích budov podílí i na celkové obytné ploše.

Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	Nové domy		Nástavby, přístavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty	9 080	94	448	78	13	133	210
Počet dokončených bytů	9 293	1 343	479	367	91	279	461
Užitná plocha bytů (m ²)	1 286 712	84 951	51 250	22 011	3 418	19 469	38 823
Obytná plocha bytů (m ²)	849 789	61 082	34 464	15 363	2 527	13 169	26 695

Mezi rodinnými domy drtivě převládají domy s jedním bytem, v letech 2011 až 2020 tvořily na Vysočině takové domy přes 98 % dokončených rodinných domů. Podíl rodinných domů se dvěma nebo třemi byty byl zanedbatelný, méně než 1,5 %, respektive necelého půl procenta. Jistou výjimku představoval až rok 2020, kdy dvoubytové domy tvořily v Kraji Vysočině více než tři procenta dokončených rodinných domů a podíl dokončených rodinných domů se třemi byty se přiblížil dvěma procentům. Určité rozdíly můžeme pozorovat i mezi jednotlivými okresy, tak dvoubytové rodinné domy se o něco častěji stavěly v okrese Žďár nad Sázavou, kde se na celkovém počtu dokončených rodinných domů za celé desetiletí podílely více než dvěma procenty.

Tab. 3.2 Nové rodinné domy podle počtu bytů v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	976	973	899	813	794	785	819	1 015	1 015	991
v tom s počtem bytů:										
1	959	958	884	799	784	775	808	1 001	1 001	941
2	13	14	12	9	10	10	11	7	9	32
3	4	1	3	5	-	-	-	7	5	18

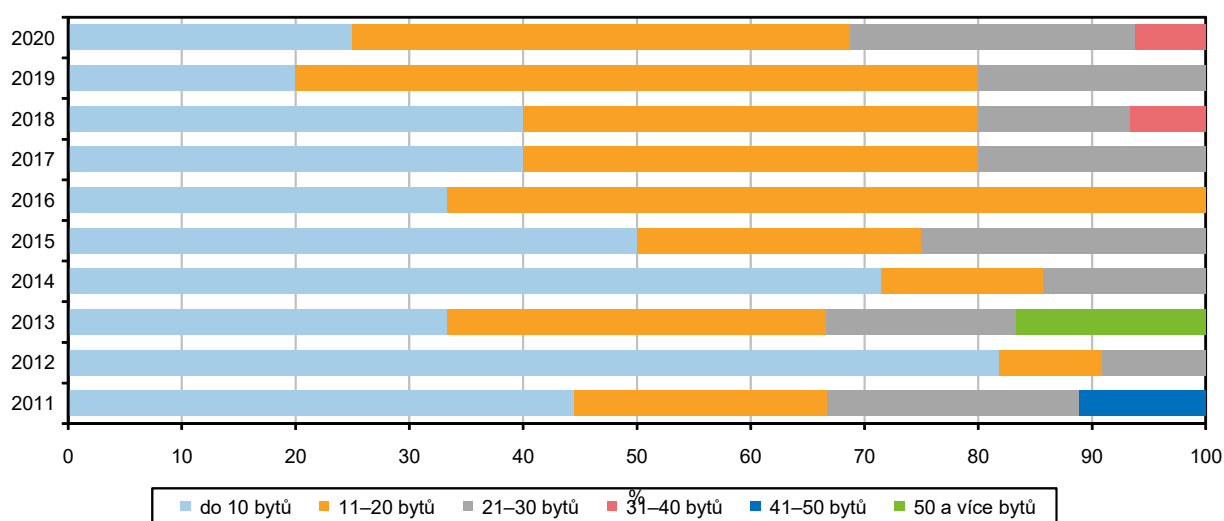
Tab. 3.3 Nové bytové domy podle počtu bytů v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové bytové domy	9	11	6	7	4	6	5	15	15	16
v tom s počtem bytů:										
do 10	4	9	2	5	2	2	2	6	3	4
11 až 20	2	1	2	1	1	4	2	6	9	7
21 až 30	2	1	1	1	1	-	1	2	3	4
31 až 40	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
41 až 50	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 a více	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-

V desetiletí 2011 až 2020 se na Vysočině stavěly téměř výhradně bytové domy s menším počtem bytů, větší bytové domy byly opravdovou výjimkou. Bytové domy s 31 až 40 byty byly dokončeny pouze dva, domy s 41 až 50 a 51 a více byty se dočkaly dokončení vždy v jednom případě. Jednoznačně převládaly domy s počtem domů do deseti, které tvořily přes 41 % dokončených bytových domů, a domy s 11 až 20 byty (více než 37 % bytových domů). Významný byl i podíl dokončených bytových domů s 31 až 30 byty (17 %). Téměř polovina dokončených bytových domů připadla na Vysočině na roky 2018 až 2020, kdy také zaznamenáváme o něco vyšší podíl domů s větším počtem bytů – domy s 11 až 20 byty tvořily v těchto letech téměř polovinu dokončených bytových domů, oproti celé dekádě byl o něco vyšší i podíl bytových domů s 21 až 30 byty.

Počet dokončených bytových domů byl na Vysočině podstatně vyšší v letech 2016 až 2020, 57 oproti 37. V prvním pětiletém období se častěji dokončovaly nejmenší bytové domy s 10 a méně byty, na druhé straně ale v této době vznikly i dva největší bytové domy (oba v okrese Jihlava). Ve druhém pětiletí se v kraji nejčastěji stavěly domy s 11 až 20 byty, přibýlo i dokončených domů s 21 až 30 byty a v třebíčském a žďárském okrese bylo dokončeno po jednom domě s 31 až 40 byty.

Z územního hlediska (a bez ohledu na počet bytů v domech) bylo v rámci kraji za celých deset let dokončeno nejvíce bytových domů ve žďárském okrese (32), následovaném okresem Jihlava (26 domů). Naproti tomu na Havlíčkovobrodsku bylo dokončeno pouze devět a na Třebíčsku deset bytových domů.

Graf 3.1 Dokončené bytové domy podle počtu bytů v Kraji Vysočina

Nejvyšší počty budov s byty byly v Kraji Vysočina dokončeny v úvodních a v závěrečných letech sledované dekády s tím, že nejvyšší hodnota byla dosažena hned v roce 2011. Naproti tomu mezi roky 2013 a 2017 počet dokončených budov na Vysočině ani jednou nepřekročil hranici tisíce domů. Nejnižší byl v roce 2016, kdy byl současně zaznamenán i nejnižší počet dokončených bytů. Naopak nejvyšší množství bytů bylo

v kraji dokončeno v posledních třech letech sledovaného období, kdy počet dokončených bytů rostl rychleji než počet dokončených domů. Projevil se tak vyšší podíl bytů v bytových domech.

Tab. 3.4 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	Budovy s dokončenými byty	z toho nebytové budovy	Dokončené byty	v tom podle počtu pokojů						Plocha bytů (tis. m ²)	
				garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011	1 137	22	1 347	26	45	114	229	423	510	172	114
2012	1 113	15	1 276	27	43	137	154	433	482	162	108
2013	988	13	1 194	75	50	72	163	376	458	152	100
2014	908	17	1 039	23	52	92	143	349	380	134	86
2015	880	11	997	6	48	79	144	342	378	125	85
2016	840	8	969	7	39	96	154	332	341	117	82
2017	888	7	1 014	8	60	71	134	361	380	118	86
2018	1 094	10	1 437	26	99	173	211	507	421	168	113
2019	1 130	18	1 484	32	108	175	199	545	425	179	115
2020	1 078	12	1 556	52	84	277	273	473	397	179	115
2011–2020	10 056	133	12 313	282	628	1 286	1 804	4 141	4 172	1 507	1 003

¹⁾ včetně dvugarsoniér

Tab. 3.5 Základní údaje o dokončených nových domech v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

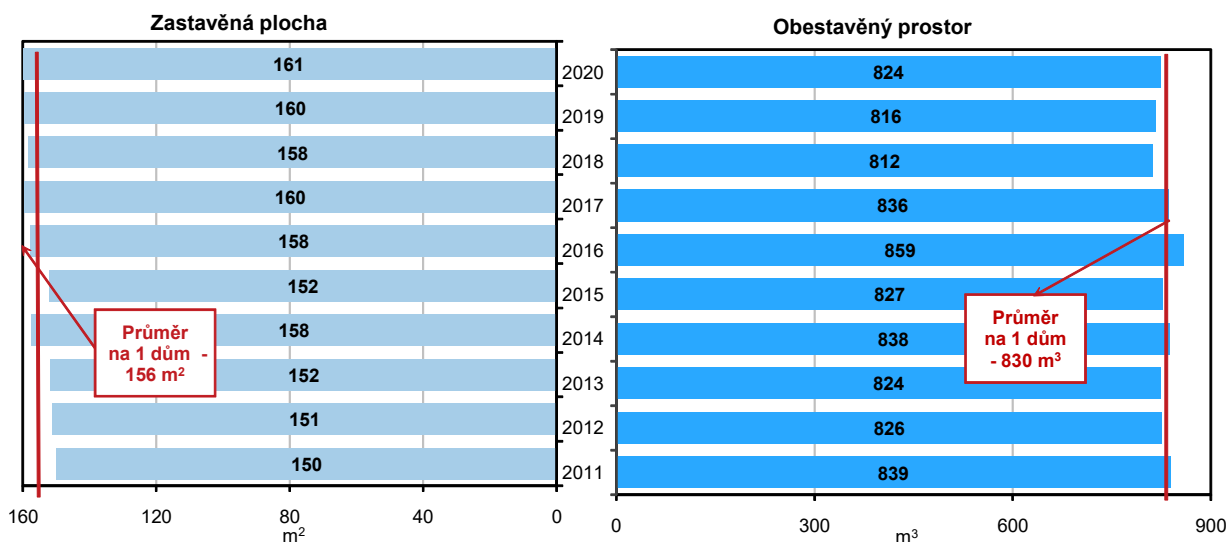
	Dokončené domy	Počet bytů na 1 dům	Zastavěná plocha (tis. m ²)	Obestavěný prostor (tis. m ³)	Plocha dokončených bytů			Hodnota domů (mil. Kč) ¹⁾
					podlahová (tis. m ²)	užitná (tis. m ²)	obytná (tis. m ²)	
Nové rodinné domy								
2011	976	1,0	146,4	818,5	180,0	142,2	93,0	3 018
2012	973	1,0	147,1	804,1	176,7	140,1	92,2	3 090
2013	899	1,0	136,4	740,7	163,5	132,8	86,7	2 780
2014	813	1,0	128,1	681,5	142,7	118,8	75,2	2 518
2015	794	1,0	120,8	656,7	135,8	110,5	74,2	2 477
2016	785	1,0	123,9	674,2	138,8	105,3	73,4	2 556
2017	819	1,0	130,8	685,0	152,5	106,0	77,0	2 727
2018	1 015	1,0	160,7	824,3	172,0	139,6	92,3	3 453
2019	1 015	1,0	162,0	828,6	171,6	145,2	93,3	3 474
2020	991	1,1	159,4	816,3	172,1	146,2	92,5	3 682
Nové bytové domy								
2011	9	16,9	5,9	86,5	15,4	11,5	8,9	237
2012	11	6,8	2,4	24,1	5,5	4,4	3,4	108
2013	6	19,5	2,5	42,0	9,8	7,5	5,3	149
2014	7	11,7	2,5	23,3	6,6	4,8	3,4	111
2015	4	15,3	2,2	25,6	6,3	3,8	2,6	101
2016	6	12,5	2,3	23,5	6,4	4,6	3,3	107
2017	5	13,4	1,6	20,5	4,9	3,4	2,3	90
2018	15	14,2	6,3	66,5	15,7	12,6	9,9	354
2019	15	15,2	6,5	73,9	18,2	15,4	10,1	427
2020	16	17,1	7,9	90,7	23,2	16,9	11,8	505

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

Vyšší podíl bytů v bytových domech měl vliv i na změnu struktury dokončených bytů z hlediska počtu pokojů. S ohledem na jednoznačnou převahu bytů v rodinných domech na Vysočině dlouhodobě převládají byty s vyšším počtem pokojů, čtyřmi a pěti a více. V letech 2011 až 2020 bylo v kraji takových bytů dokončeno přes 8 300, tj. 67,5 %. V některých letech tyto největší byty tvořily více než 70 % dokončených bytů, ale od roku 2017 představovaly na Vysočině už jen méně než dvě třetiny dokončených bytů, v roce 2020 dokonce

pouze 56 %. Naproti tomu vzrostl podíl bytů s menším počtem pokojů, častěji stavěných v bytových domech, zejména jednopokojových a dvoupokojových bytů. Podíl jednopokojových bytů na celkovém počtu dokončených bytů činil na Vysočině za celé desetiletí 5,1 %, ale v roce 2018 dosáhl 6,9 % procenta, v roce 2019 dokonce 7,3 % a za rok 2020 byl nadprůměrný. Obdobně tomu bylo u dvoupokojových bytů, jejich podíl za deset let činil 10,4 %, hodnoty za roky 2018 a 2019 byly vyšší a podíl za rok 2020 dosáhl dokonce 17,8 %.

Graf 3.2 Vybrané údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v Kraji Vysočina

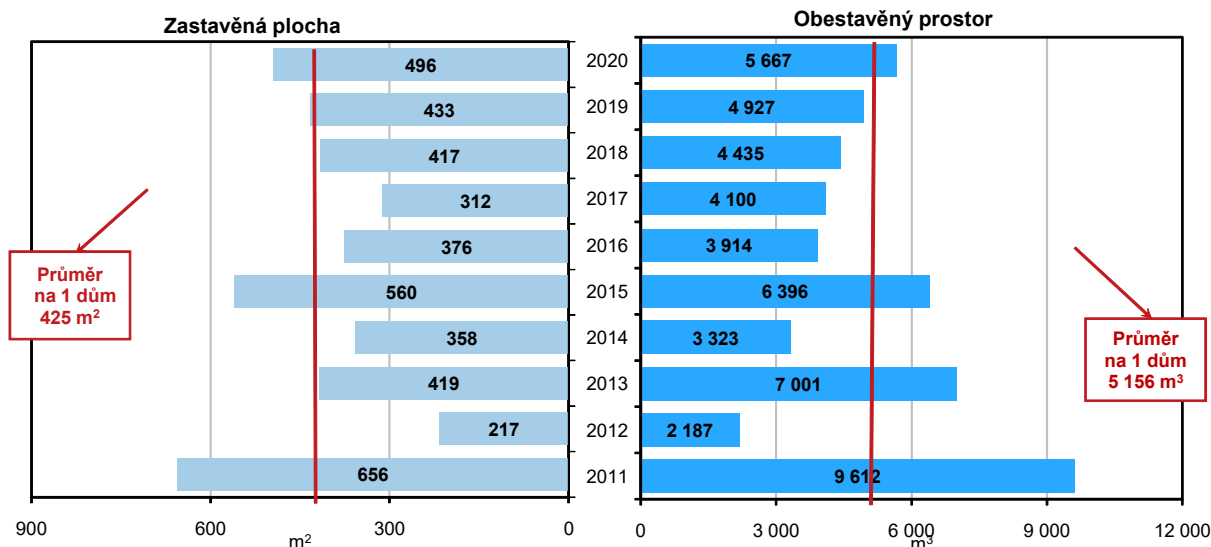


Celkově bylo v letech 2011 až 2020 v Kraji Vysočina dokončeno přes devět tisíc rodinných domů, z toho nejvíce v letech 2018 a 2019, naopak nejméně v letech 2015 a 2016. Za celé období připadal na jeden dokončený rodinný dům jeden byt, stejně i v jednotlivých letech, jedinou výjimkou byl rok 2020, kdy na jeden rodinný dům připadalo v průměru 1,1 bytu. Celková zastavěná plocha rodinných domů činila na Vysočině v desetiletí 2011 až 2020 více než 1 400 tisíc m², v přepočtu na jeden dům zhruba 156 m². Průměrná zastavěná plocha se v jednotlivých letech pohybovala zhruba mezi 120 až 160 čtverečními metry, výjimku představoval rok 2019, kdy se velikost průměrné zastavěné plochy na Vysočině těsně přehoupla přes úroveň 160 m². Rozdíly mezi nejvyšším a nejnižším objemem obestavěného prostoru nebyly u dokončených rodinných domů na Vysočině příliš vysoké (859 m³ v roce 2016 oproti 812 m³ roku 2018), průměrná hodnota za celé období činila 829 m³. Investiční náklady na výstavbu jednoho rodinného domu na Vysočině v průběhu sledovaného desetiletí postupně rostly, nejnižší hodnoty byly zaznamenány v letech 2011 a 2013 (shodně 3 093 tis. Kč), nejvyšší pak v roce 2020 (3 716 tis. Kč). Desetiletý průměr činil 3 280 tis. Kč.

V desetiletí vymezeném roky 2011 až 2020 bylo v Kraji Vysočina dokončeno pouze čtyřiaředesát bytových domů, z toho nejvíce v letech 2018 a 2020, když ve většině předchozích roků počet dokončených bytových domů nepřekročil deset. Vzhledem k tomu mají průměrné roční hodnoty výraznou tendenci „skákat“.

Za celou dekádu připadalo na Vysočině na jeden dokončený bytový dům 14,3 bytu, v jednotlivých letech průměr kolísal mezi 6,8 v roce 2012 (devět z jedenácti tehdy dokončených bytových domů mělo 10 nebo méně bytů) a 17,1 v roce 2020. Celková zastavěná plocha nových bytových domů činila na Vysočině v desetiletí 2011 až 2020 více než 40 tisíc m², v přepočtu na jeden dům zhruba 426 m². Obestavěný prostor dokončených bytových domů dosáhl na Vysočině v letech 2011 až 2020 hodnoty přes 470 tis. m³, v přepočtu na jeden dům bezmála 5 070 m³. Stejně jako v případě zastavěné plochy byly i u obestavěného prostoru nejvyšší a nejnižší průměrná hodnota zaznamenány v letech 2011 a 2012, konkrétně 9 612 m³ a 2 187 m³. Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytového domu činily v Kraji Vysočina za roky 2011 až 2020 přes 23 milionů korun. V jednotlivých letech velmi výrazně kolísaly, nejnižší byly zaznamenány v roce 2012 (necelých deset mil. Kč), nejvyšší roku 2020 (31,5 mil. Kč).

Graf 3.3 Vybrané údaje o dokončené výstavbě bytových domů v Kraji Vysočina



Průměrná podlahová plocha jednoho bytu v rodinných domech dokončených během let 2011 až 2020 činila na Vysočině více než 170 m², nejnižší hodnota byla zaznamenána v roce 2020 (necelých 163 m²), nejvyšší v roce 2017 (téměř 184 m²). Průměrná užitná plocha dosáhla v kraji téměř 140 m², nejvýše vystoupila v roce 2013 (na 145 m²), nejnižší byla roku 2017 (pouze 128 m²). Průměrná obytná plocha bytu v rodinném domě mírně přesáhla 90 m², když nejvyšší hodnoty dosáhla v roce 2013 (téměř 95 m²), nejnižší byla v roce 2020 (87 m²). U podlahové, užitné i obytné plochy v nových rodinných domech se na Vysočině projevoval klesající trend.

Průměrná podlahová plocha jednoho bytu v bytových domech, které byly nově dokončeny v průběhu desetiletí 2011 až 2020, dosáhla na Vysočině více než 80 m², nejnižší hodnota byla zaznamenána v roce 2017 (málo přes 72 m²), nejvyšší v roce 2015 (téměř 104 m²). Průměrná užitná plocha nových bytů v bytových domech činila v kraji přes 60 m², nejvýše vystoupila hned v roce 2011 (na 76 m²), nejnižší byla roku 2017 (pouze 50 m²). Průměrná obytná plocha bytu v novém bytovém domě mírně přesáhla 45 m², maximální i minimální hodnoty byly zaznamenány ve stejných letech, jako v případě užitné plochy: nejvyšší hodnota činila v roce 2011 více než 58 m², nejnižší v roce 2017 pouze 35 m².

Průměrná doba výstavby nových rodinných domů se v Kraji Vysočina v desetiletí 2011 až 2020 protahovala na poměrně značnou dobu. Nejdelší byla hned v roce 2011 (52 měsíců), a i když v následujících letech poklesla až na hodnoty jen mírně přesahující 40 měsíců, stále šlo o velmi dlouhý čas (až tři a půl roku). Dlouhá doba to je i v regionálním srovnání, takže se Vysočina spolu s Jihočeským, Libereckým, Královéhradeckým a Zlínským krajem řadila k regionům s nejdelší dobou výstavby rodinných domů. Naopak nejrychlejší byla výstavba rodinných domů v hlavním městě a v Moravskoslezském kraji, kde se většinou držela kolem hranice tří let.

Nové bytové domy, dokončené v Kraji Vysočina mezi roky 2011 a 2020, se v průměru stavěly o něco kratší dobu než rodinné domy. A to vzdor na pohled extrémnímu roku 2012. Naopak v roce 2017 činila na Vysočině průměrná doba výstavby nového bytového domu jen 32 měsíců a pod hranicí tří let se držela ještě ve třech dalších letech. Z regionálního hlediska se však i tak Vysočina řadí spíše ke krajům s delší než průměrnou dobou výstavby bytových domů, i když, pravda, nikoli k regionům s nejdelší dobou. Tuto pozici zaujímají jiné kraje, zejména Ústecký. Naopak nejrychleji probíhala stavba nových bytových domů v Praze a Olomouckém kraji.

Tab. 3.7 Průměrná doba výstavby domů v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	52,2	46,8	48,6	48,9	49,6	47,5	47,1	40,7	43,0	40,9
Nové bytové domy	34,3	71,9	33,7	41,1	43,8	48,2	31,8	39,6	43,3	33,1

Základní údaje o bytech

Celkem bylo v desetiletí 2011 až 2020 v Kraji Vysočina dokončeno přes 12 300 bytů. Z nich největší část připadala na novou výstavbu (10 791, tj. 87,7 %), změnou dokončených staveb vzniklo v kraji 1 522 dokončených bytů (12,4 %). Byty dokončené v uvedené dekádě na Vysočině představovaly 4,2 % všech bytů dokončených v České republice. Podíl nové výstavby na republikovém celku se od dokončených bytů celkem nelišil, podíl bytů vzniklých změnou dokončených staveb byl o 0,2 procentního bodu nižší.

V přepočtu na tisíc obyvatel bylo na Vysočině v letech 2011 až 2020 dokončeno 2,41 bytu, u bytů v nové výstavbě to bylo 2,12, u bytů vzniklých změnou dokončených staveb 0,30 bytu. V regionálním srovnání to byly průměrné hodnoty, za celorepublikovými čísly ovšem vesměs zaostávaly (v případě bytů celkem o 0,36).

Podíl nové výstavby a změny již dříve dokončených staveb na celkovém počtu dokončených bytů v jednotlivých okresech kraje se ve sledovaném desetiletí většinou výrazněji nelišil od krajských hodnot. Výjimkou byly dva okresy, Jihlava a Žďár nad Sázavou. V jihlavském okrese činil podíl dokončených bytů v nové výstavbě jen 83,4 %, o to vyšší byl podíl bytů vzniklých změnou dokončených staveb (16,6 %). Naproti tomu na Žďársku zaznamenáváme výjimečně vysoké zastoupení bytů v nové výstavbě (přes 93 %) a pouze necelých sedm procent bytů vzniklých změnou stávajících budov.

Na Vysočině dlouhodobě převládají byty v rodinných domech a nejinak tomu bylo i v případě nově dokončených bytů v dekádě vymezené roky 2011 a 2020. Byty v rodinných domech z nich tvořily více než tři čtvrtiny, na druhou nejpočetnější skupinu, byty v bytových domech, připadlo 11 % dokončených bytů. Nezanedbatelný počet nových bytů vznikl i v nebytových prostorách a ve stavebně upravených nebytových prostorách, avšak na třetí místo v počtu dokončených bytů se na Vysočině za byty v rodinných a bytových domech řadí byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách, které se v letech 2011 až 2020 na počtu dokončených bytů v kraji podílely bezmála sedmi procenty.

Na celkovém počtu bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách (NPV) se na Vysočině o něco více podílejí byty v NPV k rodinným domům (55 %), byty v NPV k bytovým domům tvořily 45 % z jejich celkového počtu.

Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům vznikly ve sledovaném desetiletí na Vysočině u téměř 450 budov. Vzhledem k tomu, že stejně jako u samotných rodinných domů se v NPV nacházel v drtivé většině případů jediný byt, nebyl počet takto získaných bytů o mnoho vyšší (479). Bytových domů, u kterých vznikly NPV, bylo v kraji skoro 80. Na jednu NPV k bytovým domům připadalo v průměru téměř pět bytů, takže celkový počet bytů dokončených v těchto NPV dosáhl počtu 367. Průměrná užitná plocha v bytech v NPV k rodinným domům ve velké většině sledovaných let přesáhla hranici 100 m², průměrná obytná plocha byla zpravidla větší než 70 m². Byty v NPV k bytovým domům byly na Vysočině podstatně menší, jejich průměrná užitná plocha jen ve dvou letech překonala hranici 80 m², naopak hned třikrát byla nižší než 50 m². Obdobně tomu bylo u průměrné obytné plochy, ta se jednou dokonce přehoupla přes 70 m², jednou byla vyšší než 50 m², avšak v žádném ze zbývajících roků se už přes tuto hranici nedostala.



Tab. 3.8 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Kraji Vysočina 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	85	90	1,1	103,0	72,6	15	35	2,3	66,9	45,9
2012	79	82	1,0	102,8	71,1	11	72	6,5	55,8	36,4
2013	48	50	1,0	112,6	75,9	4	11	2,8	89,5	52,8
2014	38	41	1,1	109,1	70,2	6	17	2,8	49,0	38,8
2015	44	48	1,1	106,9	70,3	9	19	2,1	85,5	72,9
2016	27	28	1,0	93,6	69,1	1	4	4,0	39,0	37,3
2017	18	19	1,1	87,8	65,1	4	11	2,8	76,7	48,2
2018	30	31	1,0	116,3	77,5	3	26	8,7	48,7	38,2
2019	38	41	1,1	123,8	73,9	10	31	3,1	71,3	46,5
2020	41	49	1,2	109,1	70,4	15	141	9,4	54,9	38,3

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

Tomu odpovídají i počty a podíly bytů podle počtu pokojů. V bytech v NVP k rodinným domům v letech 2011 až 2020 jednoznačně převládaly byty s vyšším počtem pokojů. Zhruba třetinový podíl měly byty se třemi pokoji, jen o málo méně, třicet procent, bylo bytů čtyřpokojových a podíl největších bytů s pěti a více pokoji přesahoval desetinu. Byty jednopokojové a garsoniéry se v bytech v NPV k rodinným domům vyskytovaly jen minimálně.

Opačná situace byla u bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům. Více než polovinu jich tvořily dvoupokojové byty, jednopokojových bytů bylo téměř 18 %, podíl garsoniér činil 15 % - mnohem více než zastoupení bytů se třemi pokoji. Byty s větším počtem bytů se vyskytovaly jen minimálně.

Tab. 3.9 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům podle velikosti bytu v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	Nástavby, přístavby a vestavby k											
	rodinným domům						bytovým domům					
	garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více	garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty podle počtu pokojů	3	34	87	156	144	55	55	65	189	43	11	4
Podíl bytů podle počtu pokojů na celku (%)	0,6	7,1	18,2	32,6	30,1	11,5	15,0	17,7	51,5	11,7	3,0	1,1
Průměrná obytná plocha bytu (m ²)	39,3	41,3	48,8	69,5	83,9	105,1	24,4	32,1	40,4	65,5	78,8	153,5

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Vzhledem k převaze bytů v rodinných domech není překvapivé, že na Vysočině v letech 2011 až 2020 tvořily největší část dokončených bytů bytové jednotky s větším počtem pokojů. O něco výraznější byla jejich dominance v první polovině sledovaného období (2011 až 2015), kdy na byty s pěti a více pokoji připadalo téměř 38 % (v nově dokončených rodinných domech bylo takových bytů přes 47 %) a jen o málo nižší byl podíl čtyřpokojových bytů (33 %). Naproti tomu byty s menším počtem pokojů se vyskytovaly podstatně méně (na garsoniéry, jednopokojové a dvoupokojové byty připadlo dohromady jen 15 % z celkového počtu dokončených bytů). V dokončených rodinných domech se takové byty vyskytují jen zřídka, častější jsou v bytových domech, ale bytů v bytových domech bylo v tomto období v kraji dokončeno méně než pět set.

V následující „pětiletce“ (roky 2016 až 2020) sice i nadále převládaly největší byty s vysokým počtem pokojů, přesto však dochází k jistému posunu ve prospěch menších bytů. Nejpočetnější byty v tomto období byly čtyřpokojové (34 %) a až za ně se zařadily předtím dominantní byty s 5 a více pokoji (30 %). Ve srovnání s předchozím pětiletím se mírně zvýšilo zastoupení garsoniér a jednopokojových bytů (dohromady na více než 8 %), zejména však dvou a třípokojových bytů, které tak v letech 2016 až 2020 tvořily na Vysočině 27 % dokončených bytů (o 4,6 procentního bodu více než v předchozím pětiletí).

Tab. 3.10 Dokončené byty podle počtu pokojů v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

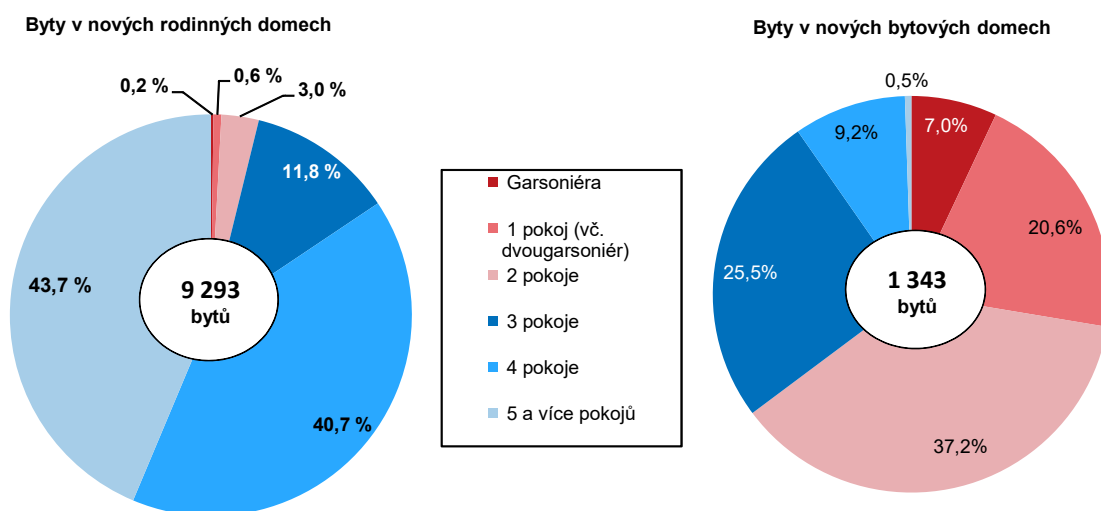
	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů						byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty celkem	5 853	157	238	494	833	1 923	2 208	6 460	125	390	792	971	2 218	1 964
z toho:														
byty v nových rodinných domech	4 539	9	22	132	510	1 724	2 142	4 754	10	37	147	583	2 061	1 916
byty v nových bytových domech	487	46	77	159	140	60	5	856	48	200	340	203	63	2

¹⁾ včetně dvougaroniér

Příčinil se o to jednak značný nárůst počtu bytů dokončených v bytových domech, jednak ale i nižší podíl nově dokončených největších bytů v samotných rodinných domech. V nich výrazně poklesl počet i podíl bytů s pěti a více pokoji, takže se v rodinných domech staly (z hlediska počtu pokojů) nejpočetnějšími čtyřpokojové byty. V rodinných domech se zvýšil i podíl dvou a třípokojových bytů.

Jisté, sice ne propastné, přesto však zřetelné, rozdíly lze pozorovat i v rámci kraje. Tak pro okresy Žďár nad Sázavou, Havlíčkův Brod a Třebíč byl pro roky 2011 až 2020 typický vyšší podíl bytů s větším počtem pokojů (4 a 5 a více pokojů), naproti tomu na Jihlavsku a Pelhřimovsku se častěji vyskytovaly menší byty dvou a třípokojové.

Graf 3.4 Dokončené byty v nových domech podle počtu pokojů v Kraji Vysočina (úhrnem v letech 2011–2020)



Průměrnou obytnou plochou nově dokončeného bytu v rodinném domě (přes 91 m²) se Vysočina ve sledovaném desetiletí zařadila mezi průměrné kraje, mírně pod republikovou úroveň (přes 92 m²). U velké

většiny krajů se průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu v rodinném domě pohybovala kolem 90 m², výjimkou byla zejména na jedné straně Praha s více než 116 m², na druhé straně Moravskoslezský kraj (86 m²).

Průměrnou obytnou plochou nově dokončeného bytu v bytovém domě (necelých 46 m²) se Vysočina ve sledovaném desetiletí dostala mezi výrazně podprůměrné kraje, hluboko pod republikovou úroveň (51 m²). Ve většině krajů se průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu v bytovém domě pohybovala mezi 46 až 52 m², z průměru opět vybočovala na prvním místě Praha s více než 58 m², na druhé straně znovu Moravskoslezský kraj (necelých 44 m²) – jediný region s menší průměrnou obytnou plochou než Vysočina.

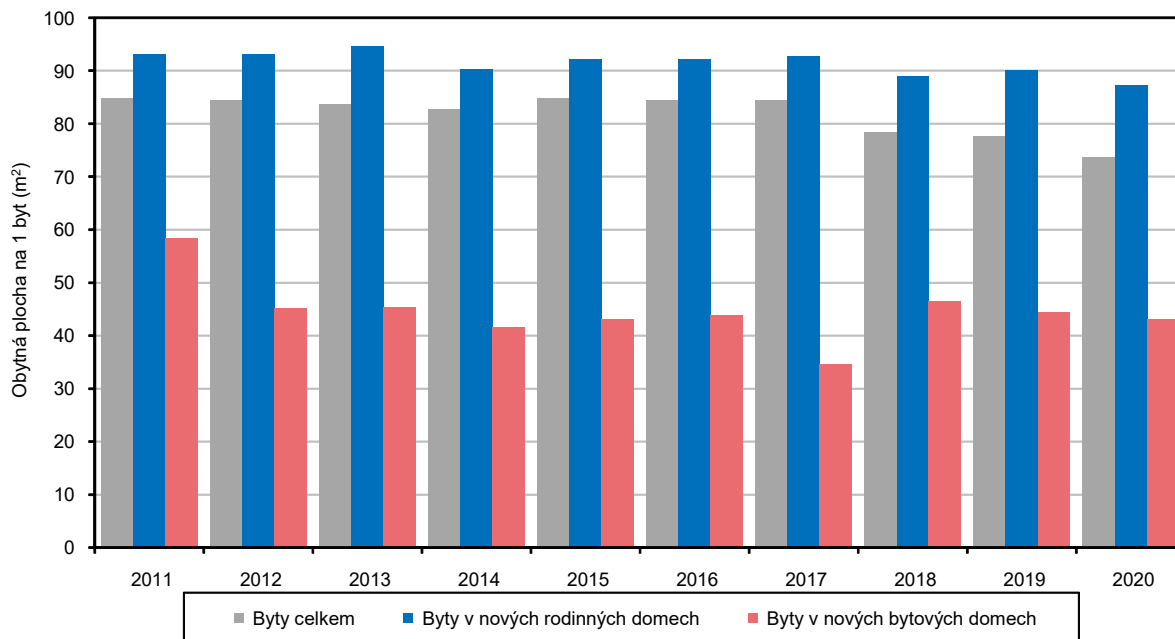
Tab. 3.11 Obytná plocha připadající na 1 dokončený byt podle počtu pokojů v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

v m²

	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty celkem							
2011	84,9	29,5	35,7	46,7	67,9	82,4	110,4
2012	84,4	23,2	32,0	43,8	64,6	83,6	111,2
2013	83,7	20,1	33,9	48,1	64,2	83,8	112,1
2014	82,8	30,1	37,3	49,7	66,7	81,2	107,9
2015	84,8	36,2	24,9	49,9	65,1	83,4	109,3
2016	84,5	22,7	30,6	47,3	65,4	83,4	112,1
2017	84,5	27,4	26,1	43,2	66,3	83,3	110,1
2018	78,5	22,6	30,9	45,3	65,7	84,9	105,5
2019	77,7	23,8	28,0	41,0	62,8	85,3	106,7
2020	73,8	24,9	28,8	40,8	64,2	84,6	106,3
Byty v nových rodinných domech							
2011	93,3	34,0	35,7	45,8	67,3	82,9	110,4
2012	93,3	26,0	27,0	49,8	63,8	83,5	110,8
2013	94,6	39,0	39,2	51,9	65,9	84,3	111,7
2014	90,4	24,5	51,2	62,7	68,6	81,3	108,0
2015	92,2	-	32,7	54,3	66,4	83,6	109,2
2016	92,3	22,0	42,0	51,1	68,3	83,6	112,1
2017	92,8	-	40,0	49,2	67,8	83,2	110,1
2018	89,1	-	38,5	41,5	64,3	84,8	105,0
2019	90,3	19,0	38,0	41,9	62,0	86,5	107,1
2020	87,4	23,5	35,8	47,7	67,9	84,5	106,2
Byty v nových bytových domech							
2011	58,4	31,8	33,6	48,1	68,8	73,5	111,6
2012	45,2	20,8	22,0	45,0	54,7	71,3	-
2013	45,4	28,7	31,6	40,0	56,8	71,7	-
2014	41,7	31,1	21,5	34,1	57,4	77,5	-
2015	43,2	-	23,2	38,8	50,6	73,1	-
2016	43,9	-	27,7	42,2	58,6	69,5	-
2017	34,7	-	22,8	44,1	59,3	73,5	-
2018	46,6	-	27,6	44,3	64,1	81,3	-
2019	44,4	25,2	28,6	37,4	58,8	74,3	71,5
2020	43,2	24,5	24,2	39,9	56,7	85,4	-

¹⁾ včetně dvougarsoniér

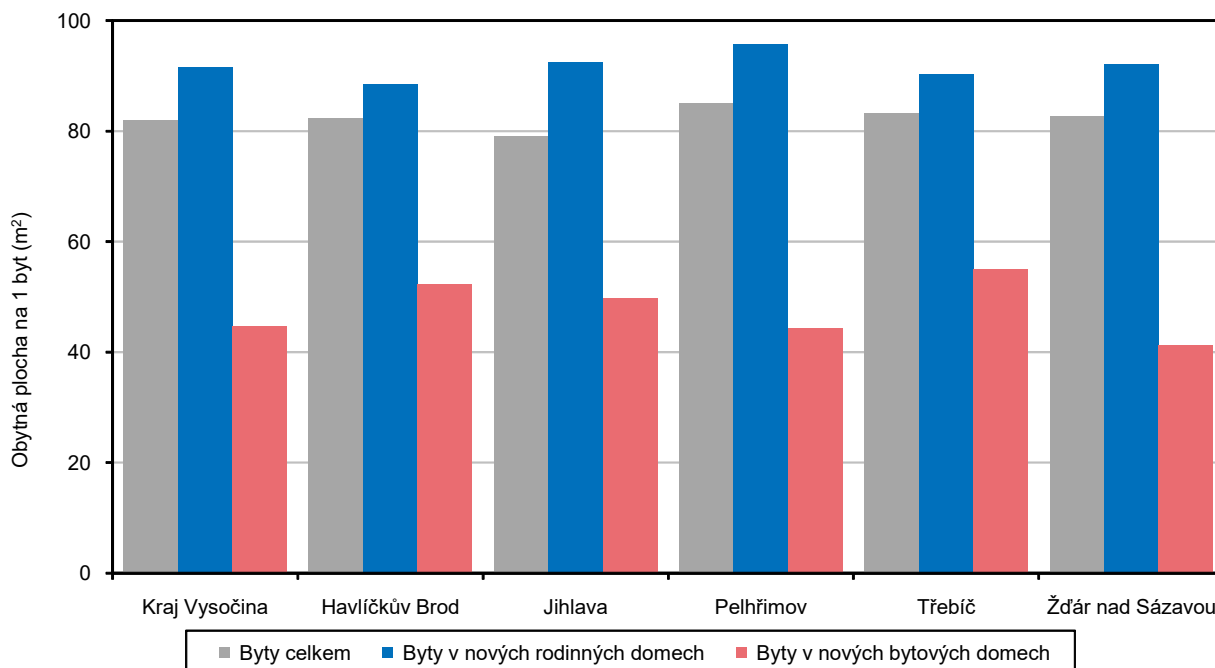
Graf 3.5 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Kraji Vysočina



V rámci kraje i jednotlivých okresů byla během let 2011 až 2020 patrná zřetelná tendence k zmenšování průměrné obytné plochy bytu, která za kraj celkem poklesla z 85 m² v roce 2011 na necelých 74 m² roku 2020. Z okresů se obytná plocha nejvýrazněji snížila na Jihlavsku, z více než 83 m² na necelých 67 m².

Tendence k poklesu průměrné obytné plochy se projevuje jak u dokončených bytů v rodinných domech, tak i u bytů v bytových domech, i když v jejich případě může docházet ke zkreslení vlivem nižšího počtu dokončených bytů. Příkladem budiž průměrná obytná plocha v roce 2011, která za Vysočinu činila 58,4 m², přičemž ve všech zbývajících letech byla více než o deset metrů čtverečních menší, ovšem s tím, že nižší hodnoty se vyskytovaly častěji v druhé polovině období.

Graf 3.6 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech Kraje Vysočina (průměr let 2011–2020)

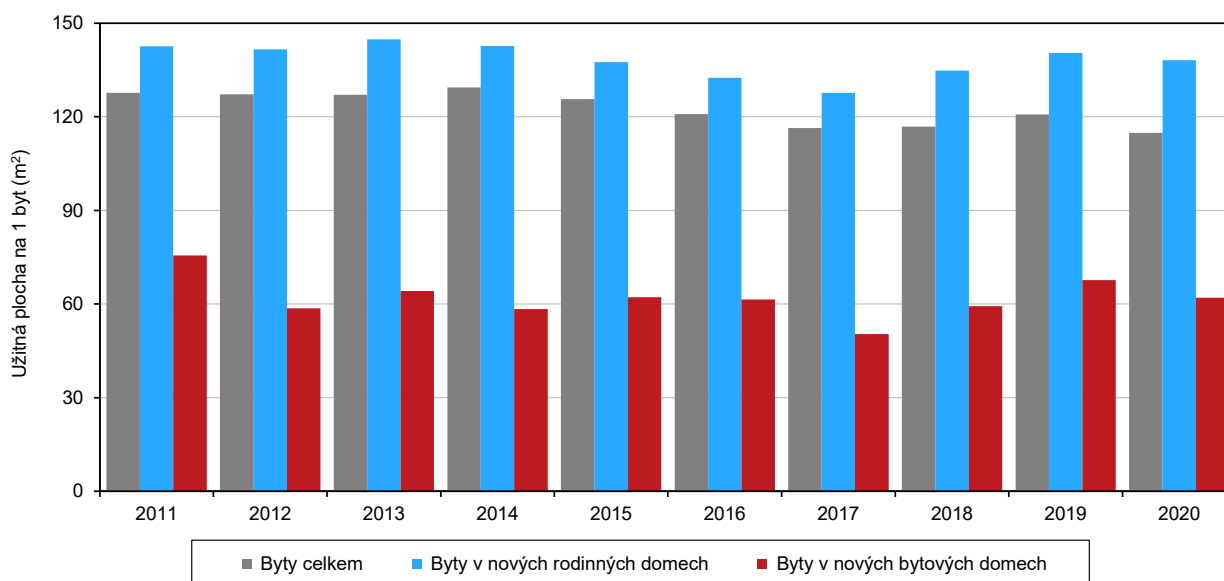


Průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu se odvíjí od obytné plochy jednotlivých velikostních skupin bytů (členěných podle počtu pokojů). Jestliže tedy tento ukazatel vykazoval v desetiletí 2011 až 2020 v Kraji Vysočina klesající tendenci (v roce 2020 byl více než o 13 % nižší než v roce 2011), je logické očekávat, že obdobný trend se projevovat též u většiny (ne-li všech) velikostních skupin bytů. A skutečně tomu také tak bylo, s jedinou výjimkou, kterou byly čtyřpokojové byty, u kterých došlo během sledovaného desetiletí k mírnému nárůstu průměrné obytné plochy (téměř o 3 %). U všech ostatních velikostních skupin bytů zaznamenává klesající tendenci velikosti obytné plochy, která byla pronikavější u menších bytů, projevila se ale i u největších bytů s pěti a více pokoji. Pro vývoj obytné plochy největších bytů se čtyřmi a pěti a více pokoji byla rozhodující velikost dokončených bytů v rodinných domech, u menších bytů zase plocha bytů v bytových domech – byty v ostatních druzích budov zpravidla zadaný trend už pouze korigovaly.

Podobně jako u průměrné obytné plochy se v desetiletí 2011 až 2020 v Kraji Vysočina projevovat trend postupného zmenšování průměrné užitné plochy jednoho bytu. Zatímco v první polovině tohoto období se průměrná užitná plocha stabilně držela nad hranicí 125 až 130 m², v následujících pěti let většinou klesala hluboko pod úroveň 120 m². Vůbec nejvyšší průměrná užitná plocha byla na Vysočině zaznamenána v roce 2014 (129,4 m²), nejnižší roku 2020 (114,8 m²). Tendence ke snižování průměrné užitné plochy dokončeného bytu se ve větší či menší míře projevovat i ve všech okresech kraje, současně se u nich vzhledem k nižšímu počtu dokončovaných bytů častěji setkáváme s extrémními hodnotami. Na jedné straně třikrát zaznamenáváme průměrnou užitnou hodnotu těsně překračující hranici 140 m² (roku 2013 v okresech Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou, v roce 2015 na Pelhřimovsku), na druhé straně průměrná užitná plocha hned pětkrát klesla pod úroveň 110 m², nejčastěji – třikrát – v jihlavském okrese (v roce 2020 dokonce jen na 100 m²), vedle toho jednou na Havlíčkovobrodsku (v roce 2018) a jednou v okrese Pelhřimov (roku 2016).

Tendence k poklesu průměrné užitné plochy se projevovat též u dokončených bytů v rodinných domech a také u bytů v bytových domech, i když v jejich případě docházelo v průběhu let ke značnému kolísání, hlavně vlivem nižšího počtu dokončených bytů. Stejně jako v případě průměrné obytné plochy i u průměrné užitné plochy „vyčnívá“ rok 2011 s krajským průměrem 75,6 m², když ve všech zbývajících letech byla průměrná užitná plocha na Vysočině podstatně menší, v roce 2017 dokonce o 25 m².

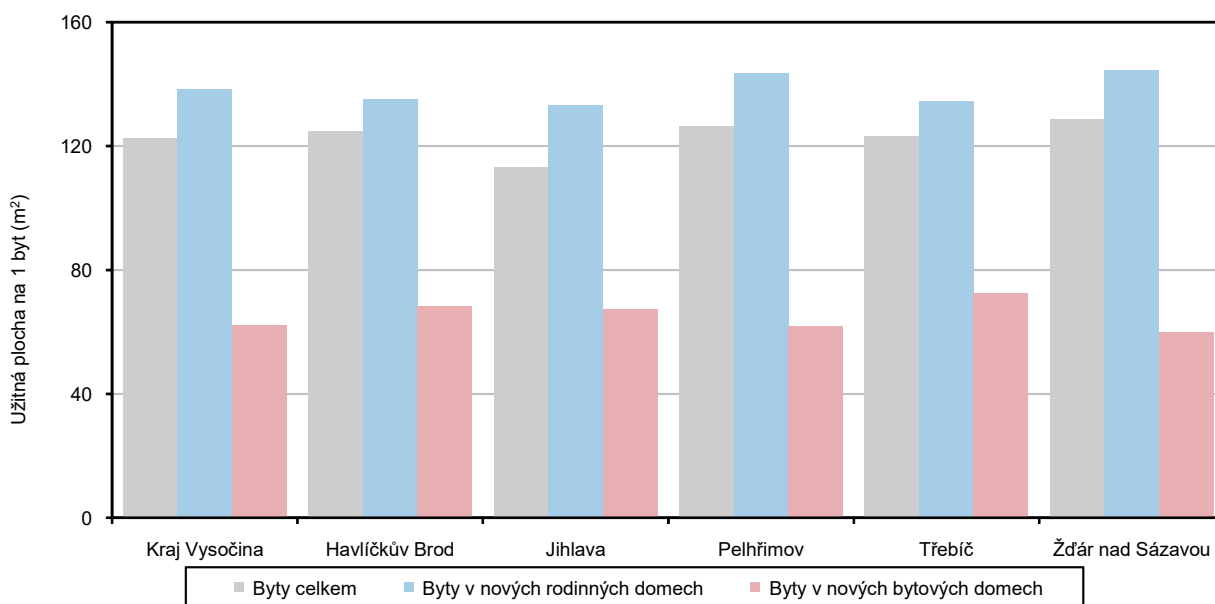
Graf 3.7 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v Kraji Vysočina



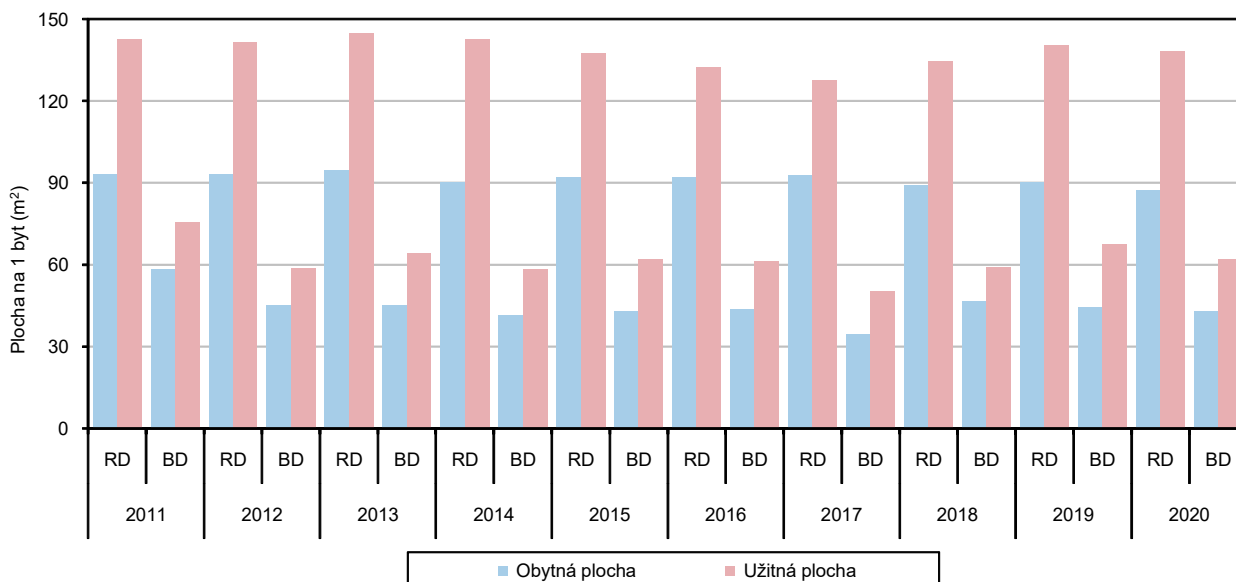
Průměrná užitná plocha dokončeného bytu dosáhla na Vysočině za celé desetileté období hodnoty 122,7 m², v jednotlivých okresech se pohybovala od 113 m² na Jihlavsku po necelých 129 m² na Žďársku, když i ve zbývajících okresech kraje byla vyšší než 120 čtverečních metrů. Celkovou průměrnou užitnou

plochu na Vysočině nejvýrazněji ovlivňují dokončené byty v rodinných domech. Průměrná užitná plocha nově dokončeného bytu v rodinném domě činila v kraji v desetiletí 2011 až 2020 více než 138 m². Při pohledu na jednotlivé okresy vidíme, že v žádném z nich neklesla pod 130 m² a ve žďárském a pelhřimovském okrese dokonce překonala hranici 140 m². Z hlediska druhu budovy jsou na Vysočině druhé nejpočetnější byty v bytových domech. Průměrná užitná plocha nově dokončeného bytu v bytovém domě činila v kraji za léta 2011 až 2020 přesně 62 m². V jednotlivých okresech byla hodnota tohoto ukazatele značně rozdílná, nejnižší byla na Žďársku (necelých 60 m²), na druhé straně se dosti vymyká třebíčský okres s více než 72 m².

Graf 3.8 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v okresech Kraje Vysočina (průměr let 2011–2020)



Graf 3.9 Průměrná obytná a užitná plocha dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Kraji Vysočina



Většina nových bytů v rodinných domech byla na Vysočině na počátku sledovaného období připojena k plynovodní síti, v následujících letech ale podíl takto vybavených bytů klesal, takže ke konci desetiletí 2011 až 2020 měla plynovou přípojku sotva třetina dokončených bytů v rodinných domech. U nových bytů v bytových domech podíl bytů připojených na plynovodní síť sice značně kolísá (viz extrémy v letech 2012



a 2013, kdy v prvním z uvedených roků byly na plynovou síť připojeny více než tři čtvrtiny bytů v bytových domech, v následujícím roce ale jen čtvrtina), obecně ale byl v bytových domech v kraji plynovou přípojkou vybaven větší podíl bytů.

V případě bytů v rodinných domech, dokončených v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020, bylo jednoznačně dominantní centrální domovní vytápění, když v průběhu celého desetiletí nenajdeme rok, kdy by tímto způsobem nebylo vytápěno více než devadesát procent nových bytů v rodinných domech. Jedinou výjimkou byl rok 2020, kdy podíl takto vytápěných bytů poklesl pod devadesát procent a naopak se na více než desetinu zvýšil podíl bytů s lokálním vytápěním, což bylo podstatně více než v předchozích letech. Centrální dálkové vytápění bytů v rodinných domech bylo na Vysočině vyloženě okrajovou záležitostí.

Tab. 3.12 Vybavenost dokončených bytů v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

(podíl podle druhu bytové budovy v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Byty v nových rodinných domech									
Připojení na plynovodní síť	53,4	50,6	44,8	46,2	39,2	34,0	35,1	34,5	29,8	33,0
Vytápění centrální domovní	93,1	93,6	93,2	93,4	93,4	95,8	99,2	95,5	95,5	86,7
Vytápění centrální dálkové	-	0,3	0,4	1,2	0,9	0,5	0,4	2,0	1,2	1,9
Vytápění lokální	6,9	6,1	6,3	5,4	5,7	3,6	0,5	2,5	3,4	11,4
	Byty v nových bytových domech									
Připojení na plynovodní síť	42,1	78,7	25,6	52,4	-	56,0	49,3	36,6	54,8	65,2
Vytápění centrální domovní	51,3	46,7	22,2	11,0	26,2	36,0	76,1	47,9	45,2	75,5
Vytápění centrální dálkové	31,6	-	49,6	29,3	73,8	-	23,9	22,5	25,9	11,7
Vytápění lokální	17,1	53,3	28,2	59,8	-	64,0	-	29,6	28,9	12,8

Centrální domovní vytápění na Vysočině ve sledovaných letech většinou převládalo i v dokončených bytech v bytových domech, v některých letech ale bylo rozšířenější centrální dálkové vytápění (ale v roce 2016 se vůbec nevyskytovalo), poměrně časté však bylo v bytech v bytových domech i lokální vytápění, ve třech letech tak byla dokonce vytápěna většina nových bytů v bytových domech.

V rámci kraje byl nejvyšší podíl dokončených bytů v rodinných domech s připojením na plynovodní síť na Jihlavsku a Třebíčsku, v první polovině sledovaného období byl v obou těchto okresech více než poloviční, v letech 2016 až 2020 sice výrazně poklesl (v jihlavském okrese zhruba na 47 %, v trebičském na 38 %), stále to však bylo zřetelně více než třetinový podíl na krajské úrovni. Naopak nejmenší podíl bytů s připojením na plynovodní síť zaznamenáváme v okrese Pelhřimov, kde byla v letech 2011 až 2015 takto vybavena necelá třetina nových bytů v rodinných domech a v letech 2016 až 2020 pouze pětina.

U způsobu vytápění dokončených rodinných domů neexistovaly ve sledovaném desetiletí zásadní regionální rozdíly. Pouze v okrese Havlíčkův Brod můžeme zaznamenat stabilně dominantnější pozici centrálního domovního vytápění a na Pelhřimovsku a Třebíčsku zase o něco vyšší zastoupení nových bytů s lokálním vytápěním.

V případě připojení nových bytů v bytových domech na plynovodní síť se na Vysočině oproti zbytku kraje celkem jednoznačně vymezuje okres Žďár nad Sázavou s mimořádně nízkým podílem takto vybavených bytů (necelých 8 % v letech 2011 až 2015, 20 % v následujícím pětiletí). Na druhé straně se Pelhřimovsko a Třebíčsko vyznačovaly stabilně vysokým podílem bytů s plynovou přípojkou.

Pokud jde o vytápění, můžeme u dokončených bytů v bytových domech z regionálního hlediska pozorovat stabilně vysoký podíl centrálního domovního vytápění v okresech Pelhřimov a Třebíč, naopak nižším podílem se vyznačoval žďárský okres. Centrální dálkové vytápění se v průběhu let 2011 až 2020 vůbec nevyskytlo na Pelhřimovsku, v havlíčkobrodském a žďárském okrese mělo pouze okrajový význam, vyšší podíl takto vytápěných bytů byl zaznamenán pouze na Jihlavsku v letech 2011 až 2015 a na Třebíčsku v letech 2016 až 2020. Pokud jde o lokální vytápění bytů v bytových domech, to nebylo vůbec využito

v třebečském okrese, naopak vyšší zastoupení mělo mezi dokončenými byty v okresech Pelhřimov a Žďár nad Sázavou.

Nově dokončené byty se z hlediska energetické náročnosti člení do třech tříd, třídy A (mimořádně úsporná), třídy B (velmi úsporná) a třídy C (úsporná). Z více než devíti tisíc bytů v rodinných domech, dokončených v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020, patřila velká většina do třídy C (60 %), dalších 36 % se řadilo do třídy B a na energeticky nejúspornější byty z třídy A tak zbyla pouze 4 %. V případě více než třinácti set bytů v bytových domech, které byly v kraji dokončeny ve stejném období, zcela postrádáme byty z třídy A, poměr obou zbyvajících tříd je pak velice vyrovnaný – na třídu B připadlo 49 % a na třídu C 51 % dokončených bytů.

Z časového hlediska je patrný posun k většímu podílu úspornějších bytů. V letech 2011 až 2015 tvořily na Vysočině byty energetické třídy C přesně tři čtvrtiny dokončených bytů v rodinných domech, v následujících pěti letech se ale jejich podíl snížil na 46 %, kdežto zastoupení zbylých tříd se zhruba zdvojnásobilo, třídy B na 49 % a nejúspornější třídy A na téměř 5 %. Podobně tomu bylo u bytů v bytových domech. V pětiletí 2011 až 2015 představovaly byty energetické třídy C dvě třetiny z celkového počtu dokončených bytů, takže na byty třídy B připadla zbyvajících třetina. Ovšem v letech 2016 až 2020 byl podíl dokončených bytů třídy C nižší o více než 24 procentních bodů a většinu na území kraje dokončených bytů v bytových domech tvořily byty třídy B (necelých 58 %).

Tab. 3.13 Dokončené byty v nových domech podle energetické náročnosti budovy v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet budov	976	973	899	813	794	785	819	1 015	1 015	991
Počet bytů celkem	997	989	917	832	804	795	830	1 036	1 034	1 059
v tom: A – mimořádně úsporná	27	27	21	21	25	22	3	36	64	89
B – velmi úsporná	203	200	185	182	245	278	337	473	543	713
C – úsporná	767	762	711	629	534	495	490	527	427	257
	Nové bytové domy									
Počet budov	9	11	6	7	4	6	5	15	15	16
Počet bytů celkem	152	75	117	82	61	75	67	213	228	273
v tom: A – mimořádně úsporná	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B – velmi úsporná	19	28	36	34	45	59	29	121	132	153
C – úsporná	133	47	81	48	16	16	38	92	96	120

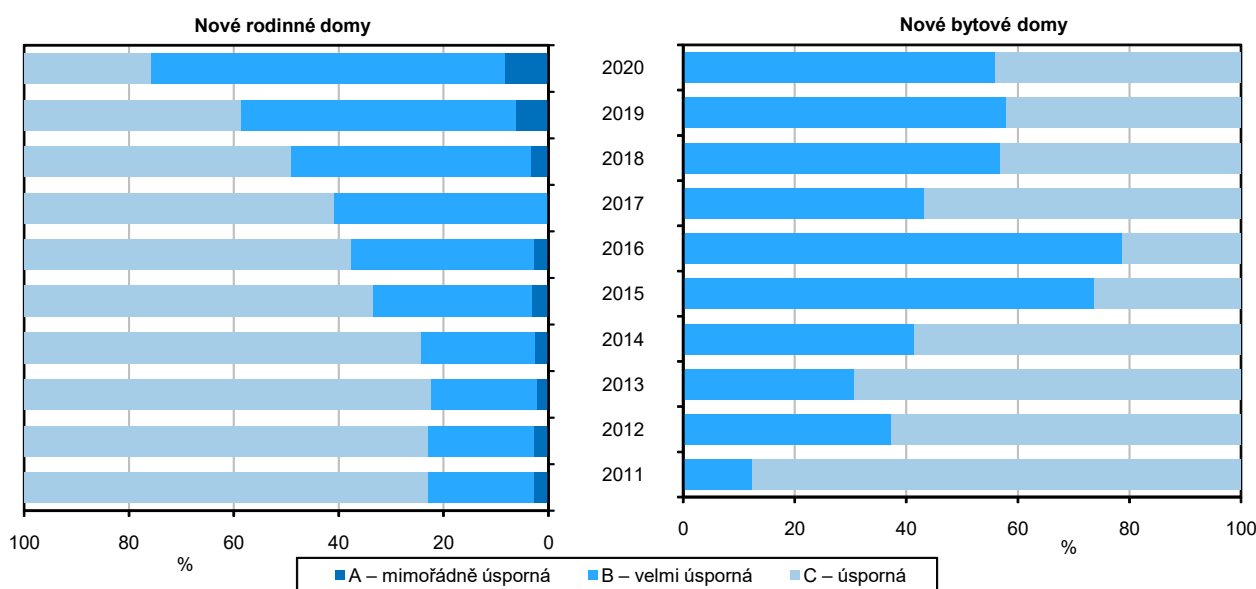
V rámci Vysočiny ovšem existují značné regionální rozdíly. V první polovině našeho desetiletého období ve všech okresech u dokončených bytů v rodinných domech výrazně převládaly byty energetické třídy C, ovšem už tehdy bylo rozpětí značné (od zhruba 60 % na Pelhřimovsku po necelých 84 % na Třebíčsku), a vývoj v následující „pětiletce“ se v jednotlivých okresech kraje rozhodně neubíral jednotným směrem. Podíl dokončených bytů v úspornějších energetických třídách nejvíce vzrostl na Jihlavsku, kde zastoupení energetické třídy A dosáhlo krajského maxima (6,5 %) a podíl bytů třídy B se přiblížil dvěma třetinám, čímž podíl nejméně úsporné třídy C klesl pod 30 %. Naproti tomu v okrese Havlíčkův Brod se zastoupení bytů energetické třídy C udrželo nad 66 %, a i když se podíl bytů třídy B přiblížil jedné třetině, podíl nově dokončených bytů třídy A dokonce poklesl o jeden procentní bod na 1,5 %. Více než poloviční podíl nových bytů v rodinných domech v energetické třídě C mělo v letech 2011 až 2020 ještě Třebíčsko, které ale na druhé straně mělo v rámci kraje druhé nejvyšší zastoupení bytů třídy A (6,0 %).

Značné meziokresní rozdíly můžeme v Kraji Vysočina pozorovat i u dokončených bytů v bytových domech. V nich zcela chyběly nejúspornější byty energetické třídy A, v první půli sledovaného období s jednou výjimkou převládaly byty třídy C (kromě Jihlavska velmi výrazně), v jeho druhé polovině již ve třech okresech převažovaly byty energetické třídy B. Byty třídy C si většinový podíl zachovaly na Havlíčkovobrodsku (kde ovšem 29 % bytů třídy B představovalo slušný posun, protože v letech 2011 až 2015 tam byly dokončeny

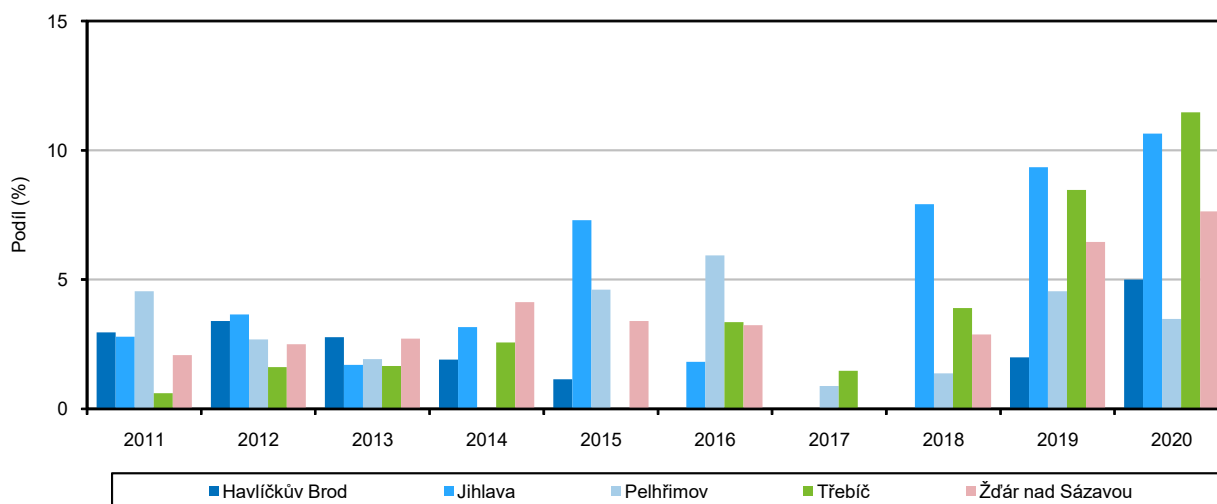


pouze byty třídy C) a nově jej získaly na Pelhřimovsku, které v tomto ohledu představuje jistou anomálii, protože v tomto okrese v první polovině sledovaného období více než dvě třetiny dokončených bytů v bytových domech patřily do třídy B, ale v následujícím pětiletí jejich podíl klesl na méně než čtvrtinu. Nejvýraznější posun k vyššímu zastoupení energeticky úspornějších bytů v bytových domech můžeme v kraji pozorovat na Jihlavsku (podíl bytů třídy B se v druhé polovině období 2011 až 2015 zvýšil o téměř 36 procentních bodů na 70 %) a ve žďárském a třebičském okrese (v obou případech nárůst o více než 40 bodů na 64 %, respektive 62 %).

Graf 3.10 Dokončené domy podle energetické náročnosti budovy v Kraji Vysočina



Graf 3.11 Podíl mimořádně úsporných domů z počtu dokončených rodinných domů v okresech Kraje Vysočina



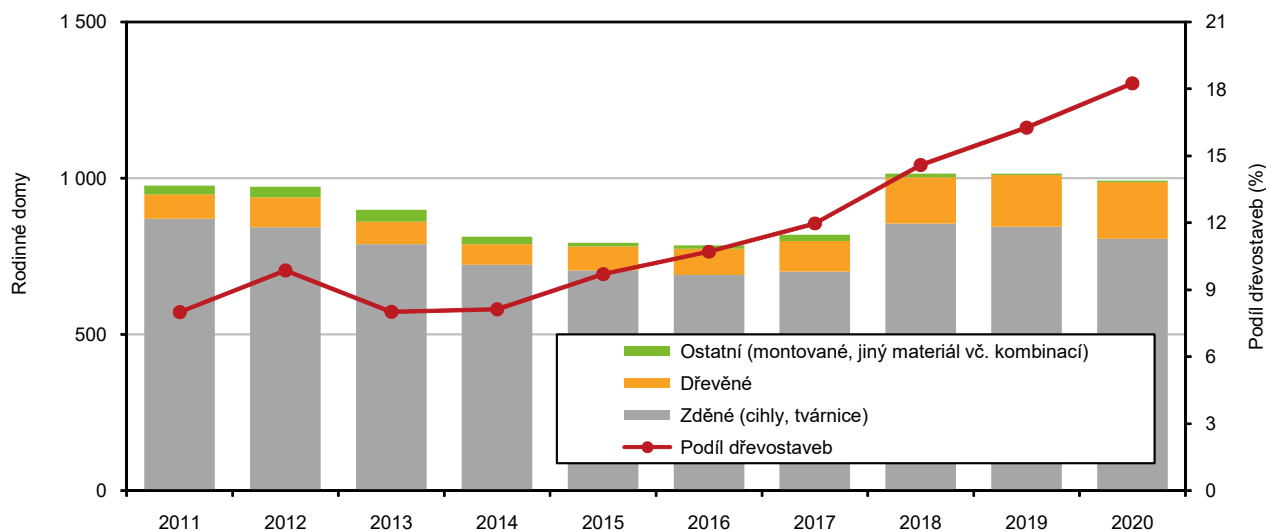
Pokud jde o členění dokončených bytů podle materiálu svíslé nosné konstrukce, na Vysočině v letech 2011 až 2020 drtivě převládaly byty se zděnými nosnými stěnami (cihly, tvárnice), které se na celkovém počtu bytů podílely 87 %. Až daleko za nimi byly byty s dřevěnou nosnou konstrukcí (9 %), kolem dvou procent dokončených bytů tvořily byty s montovanými svíslými zdmi (panely) a též byty se zdmi z jiného materiálu.

Celkové výsledky zásadně ovlivňují dokončené byty v rodinných domech a byty v bytových domech. Podíl bytů se zděnými nosnými stěnami se u nových bytů v rodinných i bytových domech příliš neliší od celku, v obou případech se pohyboval kolem 86 %. Větší rozdíly můžeme zaznamenat u ostatních druhů materiálu nosných stěn. Byty s dřevěnou nosnou konstrukcí, na Vysočině druhé nejčastější, se vyskytovaly pouze v rodinných domech, naproti tomu montované svíslé zdi a zdi z jiného materiálu se u bytů v rodinných domech uplatnily jen velmi sporadicky (v obou případech zhruba u 1 % dokončených bytů), ale u bytů v bytových domech byly tyto materiály mnohem častější (6 a 8 % z dokončených bytů).

Tab. 3.14 Dokončené byty podle svíslé nosné konstrukce v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Byty celkem									
Byty celkem	1 347	1 276	1 194	1 039	997	969	1 014	1 437	1 484	1 556
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 188	1 108	1 018	941	879	861	890	1 212	1 279	1 332
montované (panely)	14	52	5	8	22	19	25	74	39	23
dřevěné	80	96	76	67	78	84	98	149	166	199
jiný materiál vč. kombinací	65	20	95	23	18	5	1	2	-	2
	Byty v nových rodinných domech									
Byty celkem	997	989	917	832	804	795	830	1 036	1 034	1 059
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	891	859	806	741	715	700	711	875	864	855
montované (panely)	14	22	5	6	6	6	20	11	5	3
dřevěné	78	96	73	67	77	84	98	148	165	199
jiný materiál vč. kombinací	14	12	33	18	6	5	1	2	-	2
	Byty v nových bytových domech									
Byty celkem	152	75	117	82	61	75	67	213	228	273
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	104	48	59	82	45	75	67	213	208	253
montované (panely)	-	23	-	-	16	-	-	-	20	20
dřevěné	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jiný materiál vč. kombinací	48	4	58	-	-	-	-	-	-	-

Graf 3.12 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce v Kraji Vysočina



Z časového hlediska byly v Kraji Vysočina v případě bytů v rodinných domech dokončovány v první polovině sledovaného období o něco častěji byty se zděnými nosnými stěnami (přes 88 % dokončených bytů), podíl bytů s dřevěnou nosnou konstrukcí činil méně než 9 %. V pětiletí 2016 až 2020 se však zastoupení

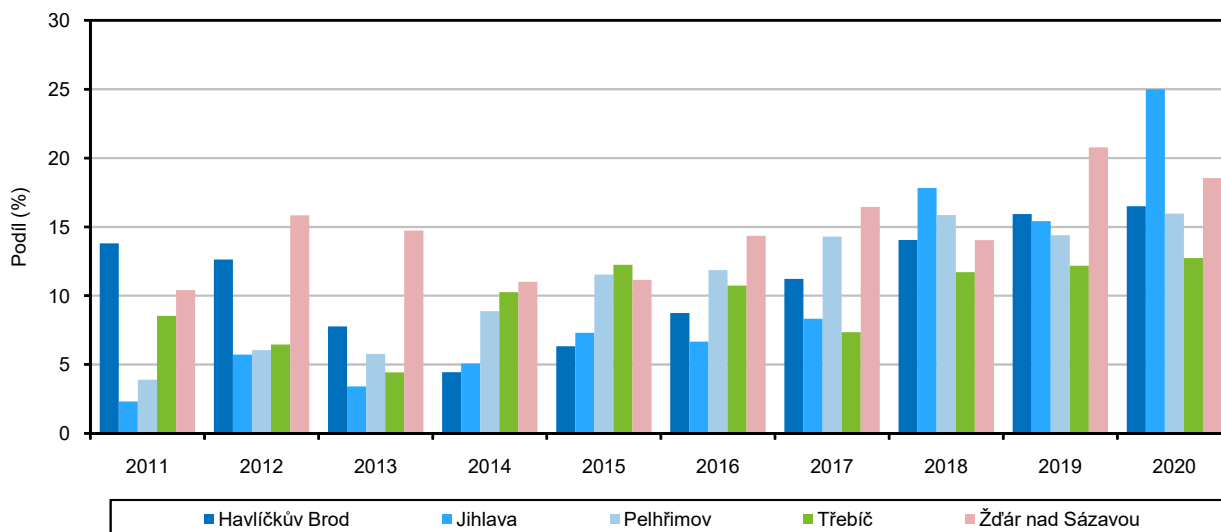
„dřevěných“ bytů výrazně zvýšilo na 14,6 %, v absolutních číslech bylo na Vysočině v pětiletí 2011 až 2015 v rodinných domech dokončeno 391 bytů s dřevěnou nosnou konstrukcí, v letech 2016 až 2020 jejich počet vzrostl na 694. Úměrně tomu poklesl podíl bytů se zděnými stěnami, montovanými zdmi i zdmi z jiného materiálu.

U bytů v bytových domech v prvním pětiletí tvořily byty se zděnými nosnými stěnami jen necelé dvě třetiny dokončených bytů, v dalších pěti letech však jejich podíl vzrostl na celých 95 %, zbytek připadl na byty montovanými svislými zdmi.

Při regionálním pohledu vidíme, že u nových bytů v rodinných domech ve všech okresech Vysočiny samozřejmě drtivě převažovaly byty se zděnými nosnými stěnami, v prvním pětiletí to platilo zejména o Jihlavsku a Pelhřimovsku, kde se jejich podíl přehoupl přes 90 %, v druhém pětiletí o okresech Havlíčkův Brod a Třebíč, ovšem s tím, že podíl těchto bytů na celku poklesl zhruba o tři procentní body. Velice zajímavý je regionální pohled na rostoucí zastoupení dřevostaveb. To bylo v rámci kraje nejvyšší v okrese Žďár nad Sázavou, kde v prvních pěti letech sledovaného období činilo přes 12 % a v druhém pětiletí se už přiblížilo k 18 %. Podobný nebo i výraznější nárůst zaznamenáváme i v ostatních okresech Vysočiny, takže v letech 2016 až 2020 podíl dřevostaveb na počtu dokončených bytů v rodinných domech ve všech částech kraje přesáhl desetinu.

U bytů v bytových domech je pozoruhodný úbytek bytů se zdmi z jiného materiálu. V letech 2011 až 2015 tvořily téměř dvě třetiny dokončených bytů v jihlavském okrese a vyskytly se i na Třebíčsku, v druhém pětiletí ale na Vysočině nebyl dokončen ani jeden takový byt. Vzhledem k tomu, že ubylo i bytů s montovanými zdmi, byla dominance nových bytů ve zděných domech téměř naprostá – ve třech okresech (Havlíčkův Brod, Jihlava, Pelhřimov) byly v bytových domech v letech 2016 až 2020 dokončeny pouze byty se zděnými nosnými stěnami.

Graf 3.13 Podíl dřevostaveb z počtu dokončených rodinných domů v okresech Kraje Vysočina



Investiční náklady na bytovou výstavbu v desetiletí 2011 až 2020 (nejen) na Vysočině postupně rostly. Platilo to samozřejmě i pro investiční náklady na jeden byt v rodinném domě, které se v první polovině sledovaného období sice ještě většinou držely mezi 3,0 a 3,1 miliony Kč, počínaje rokem 2016 se ale vydaly na „běh vzhůru“, takže se v roce 2020 již přiblížily částce 3,5 milionu Kč. Mezi roky 2011 a 2020 to představuje nárůst bezmála o 15 %. V rámci kraje ovšem nacházíme značné místní rozdíly, tak v okrese Jihlava investiční náklady na jeden byt v rodinném domě vzrostly pouze o 8 %, ale na Třebíčsku více než

o čtvrtinu (25,4 %). Ve zbylých třech okresech se růst nákladů pohyboval mírně nad nebo pod krajskou úrovní. Pokud jde o absolutní hodnoty, dlouhodobě nejnižší investiční náklady na jeden byt v rodinném domě jsou v rámci kraje v pelhřimovském okrese.

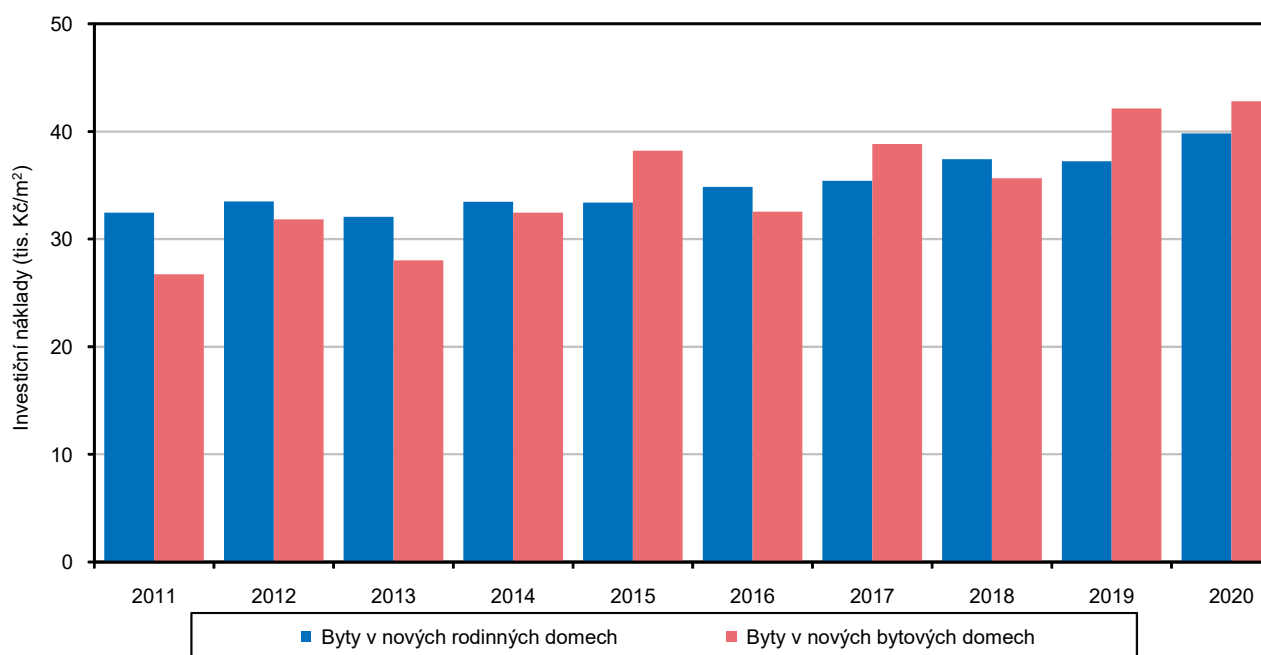
Podobně tomu bylo na Vysočině i u investičních nákladů na jeden dokončený byt v bytovém domě, které vzrostly dokonce ještě o něco výrazněji než náklady na jeden byt v rodinném domě. Zasloužil se o to zejména nárůst v letech 2018 až 2020, kdy se investiční náklady na jeden nový byt v bytovém domě přiblížily až k hodnotě 1 900 tisíc Kč. V předchozích letech náklady kolísaly na značně nižší úrovni. Nárůst mezi roky 2011 a 2020 činil více než 18 %. Meziokresní srovnání je v tomto případě s ohledem na podstatně nižší počet dokončených bytů dosti problematické, zvláště když vezmeme v potaz, že pouze v jediném okrese kraje (Žďár nad Sázavou) byl v každém roce sledovaného desetiletí dokončen alespoň jeden bytový dům. Přesto se ale dá říci, že nejvyšší průměrné hodnoty nacházíme častěji v druhé půli desetiletí 2011 až 2020, jako příklad můžeme uvést jihlavský, ale třeba i havlíčkobrodský okres.

Tab. 3.15 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Kraji Vysočina v letech 2011 až 2020

		v tis. Kč									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		Nové rodinné domy									
Hodnota ¹⁾											
	1 domu	3 092,6	3 175,3	3 092,7	3 096,8	3 119,4	3 256,0	3 329,3	3 401,8	3 422,3	3 715,5
	1 bytu	3 027,5	3 123,9	3 032,0	3 026,1	3 080,6	3 215,0	3 285,2	3 332,9	3 359,4	3 477,0
	1 m ² obytné plochy	32,5	33,5	32,1	33,5	33,4	34,8	35,4	37,4	37,2	39,8
	1 m ² užitné plochy	21,2	22,1	20,9	21,2	22,4	24,3	25,7	24,7	23,9	25,2
		Nové bytové domy									
Hodnota ¹⁾											
	1 domu	26 372,2	9 818,2	24 800,0	15 842,9	25 168,8	17 851,5	18 030,8	23 566,7	28 460,4	31 537,3
	1 bytu	1 561,5	1 440,0	1 271,8	1 352,4	1 650,4	1 428,1	1 345,6	1 659,6	1 872,4	1 848,3
	1 m ² obytné plochy	26,7	31,8	28,0	32,5	38,2	32,5	38,8	35,6	42,1	42,8
	1 m ² užitné plochy	20,7	24,5	19,8	23,2	26,5	23,2	26,7	28,0	27,7	29,8

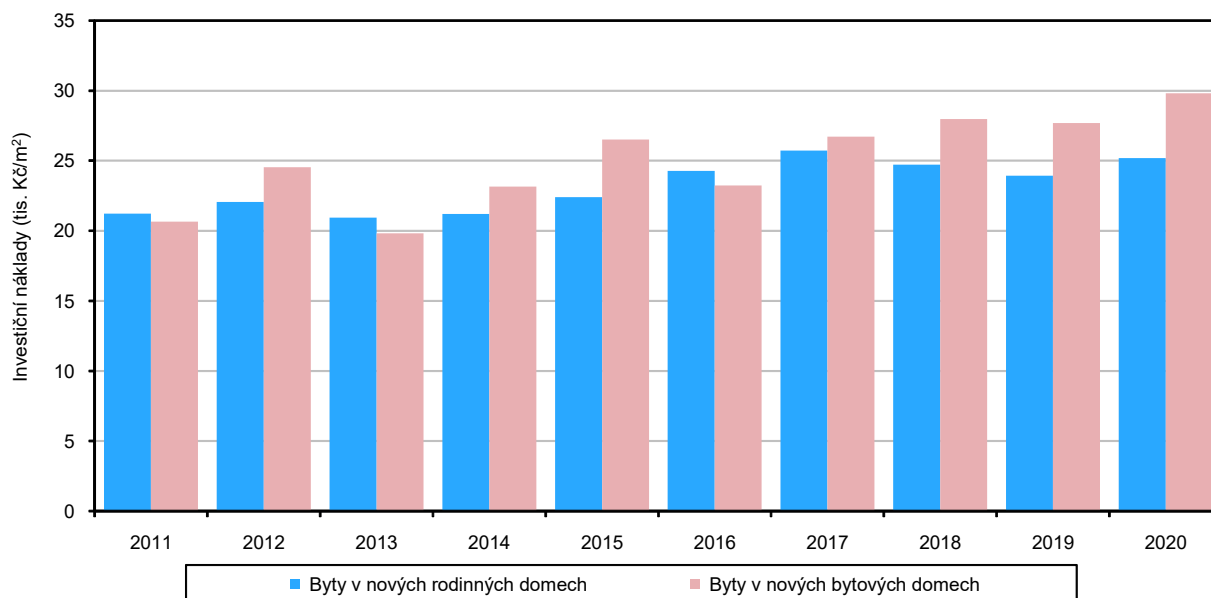
¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

Graf 3.14 Investiční náklady na výstavbu 1 m² obytné plochy dokončeného bytu v Kraji Vysočina

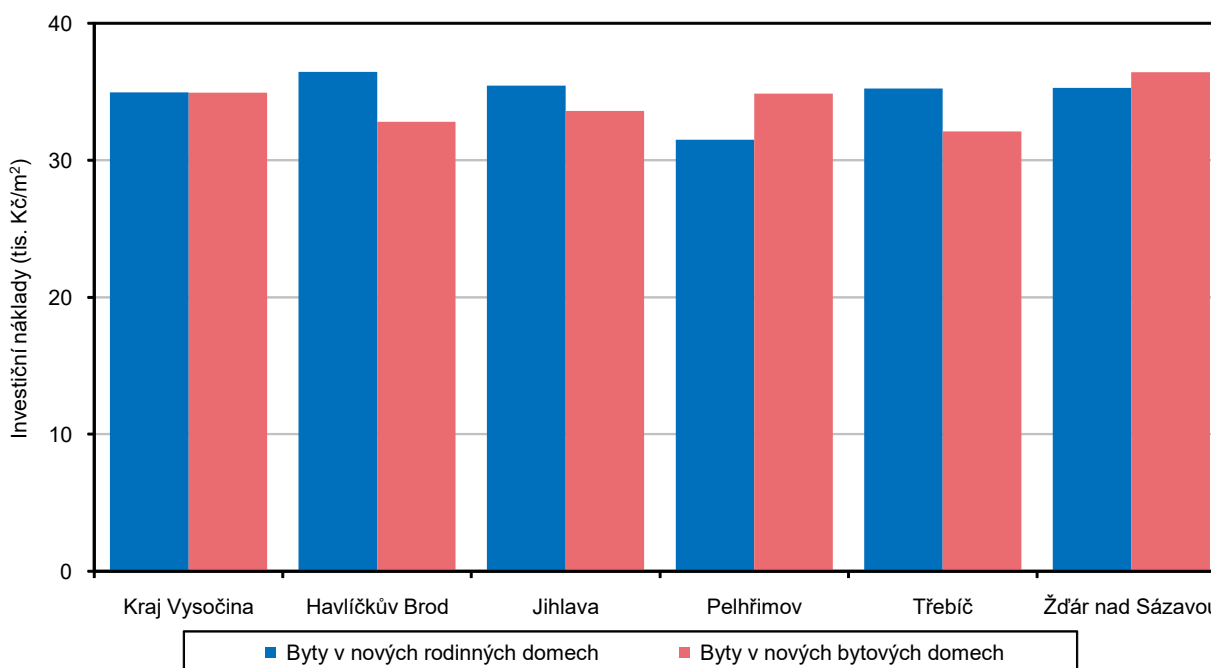


Na rozdíl od předchozího ukazatele investiční náklady na jeden metr čtvereční užitné i obytné plochy zohledňují též velikost dokončených bytů. Za celé sledované desetileté období činily na Vysočině investiční náklady na 1 m² užitné plochy u nových bytů v rodinných domech 23,2 tisíc Kč a u bytů v bytových domech 25,0 tisíc Kč. Investiční náklady na 1 m² obytné plochy dokončených bytů byly v kraji u bytů v rodinných i bytových domech prakticky identické, když u prvně jmenovaných dosáhly hodnoty 35,0 tisíc Kč a u později jmenovaných 34,9 tisíc Kč.

Graf 3.15 Investiční náklady na výstavbu 1 m² užitné plochy dokončeného bytu v Kraji Vysočina



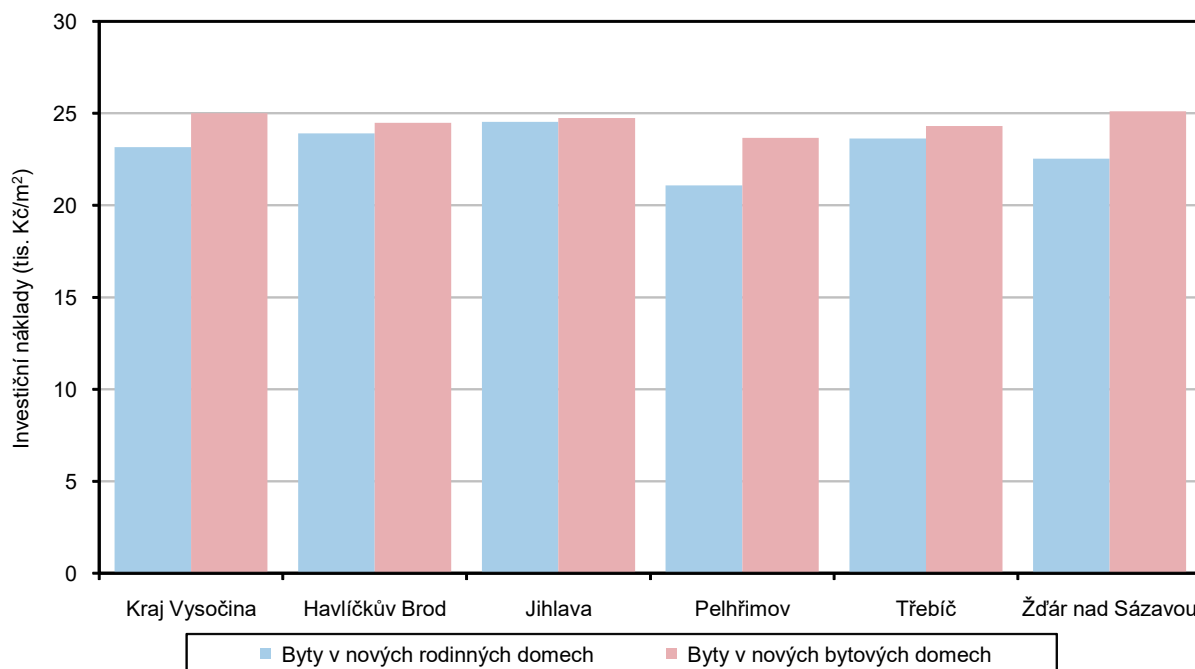
Graf 3.16 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m² obytné plochy dokončených bytů v okresech Kraje Vysočina (průměr let 2011–2020)



Z časového hlediska je na Vysočině u nových bytů v rodinných domech patrný zprvu mírný, zhruba od roku 2016 rychlejší nárůst investičních nákladů na metr čtvereční užitné i obytné plochy, který vrcholí v roce 2020 (25,2 tisíc Kč za 1 m² užitné plochy a 39,8 tisíc Kč za 1 m² obytné plochy). U dokončených bytů v bytových domech byl v kraji vývoj podstatně kolísavější, ale i zde můžeme zaznamenat výrazný nárůst v posledních letech sledovaného období.

Z regionálního srovnání desetiletých průměrů vidíme, že průměrné investiční náklady na 1 m² užitné plochy v bytech v rodinných domech byly na Vysočině z krajů České republiky nejnižší (23,2 tisíc Kč), jen těsně před Královéhradeckým a Zlínským krajem, kdy byly náklady o sto korun vyšší. Naopak zdaleka nejvyšší byly v Praze (32,8 tisíc Kč). Pokud jde o průměrné investiční náklady na 1 m² užitné plochy v bytech v bytových domech, zařadila se Vysočina se svými 25 tisíci korunami mezi regiony České republiky na páté místo, nižší náklady měly kraje Jihočeský, Ústecký, Královéhradecký a Pardubický. Nejvyšší byly zaznamenány opět v Praze (36,0 tisíc Kč).

Graf 3.17 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m² užitné plochy dokončených bytů v okresech Kraje Vysočina (průměr let 2011–2020)

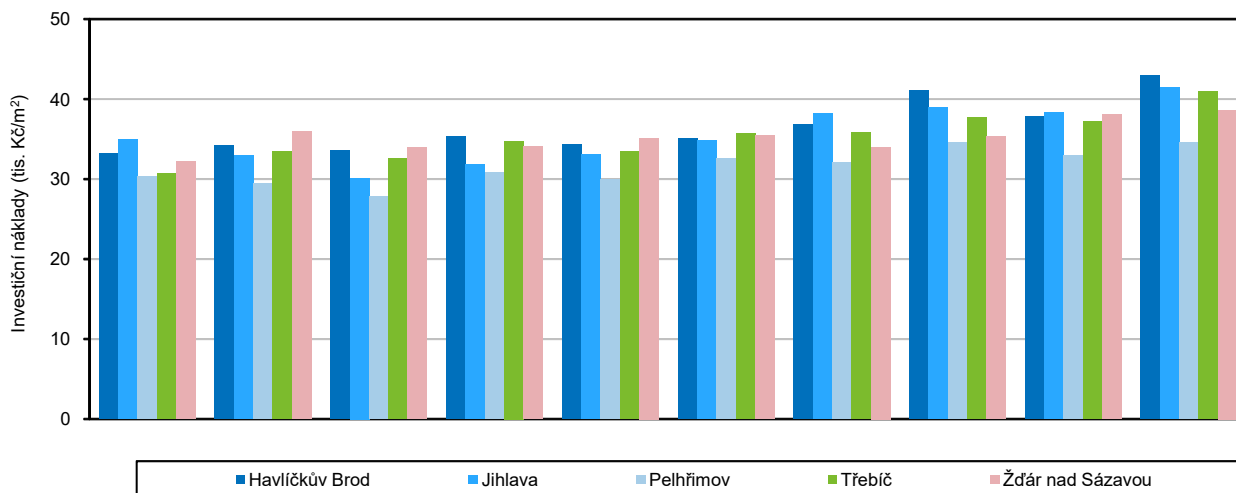


Jako relativně nízké na Vysočině vycházejí z regionálního srovnání desetiletých průměrů i investiční náklady na 1 m² obytné plochy v bytech v rodinných domech, které byly z krajů České republiky čtvrté nejnižší (35,0 tisíc Kč), nižší průměrné náklady byly zaznamenány jen v Jihočeském, Libereckém a Ústeckém kraji. Nejvyšší byly opět v Praze (47,6 tisíc Kč), za kterou o bezmála deset tisíc korun zůstal Jihomoravský kraj. Na čtvrté místo se Vysočině zařadila i u výše průměrných investičních nákladů na 1 m² obytné plochy v bytech v bytových domech, když nižší náklady měly kraje Jihočeský, Ústecký a Pardubický. Nejvyšší náklady nebyly v tomto případě zaznamenány v Praze, ale v Karlovarském kraji (49,5 tisíc Kč). Hlavní město bylo spolu s Libereckým krajem až druhé nejdražší.

V rámci kraje byly v letech 2011 až 2020 nejnižší průměrné investiční náklady na 1 m² užitné plochy v bytech v rodinných domech zaznamenány v pelhřimovském okrese (21,1 tisíc Kč), naopak nejvyšší v okrese Jihlava (24,5 tisíc Kč), nad krajskou úroveň byly také na Havlíčkovobrodsku a Třebíčsku. U nových bytů v bytových domech byly nejnižší průměrné náklady na metr užitné plochy také v okrese Pelhřimov (23,7 tisíc Kč), nejvyšší byly dosaženy ve žďárském okrese (25,1 tisíc Kč), meziokresní rozdíly v tomto případě byly nižší než u bytů v rodinných domech.

Nejnižší průměrné investiční náklady na 1 m² obytné plochy v dokončených bytech v rodinných domech v okresech Vysočiny byly v desetiletí 2011 až 2020 zaznamenány opět v pelhřimovském okrese (31,5 tisíc Kč), naopak nejvyšší v okrese Havlíčkův Brod (36,4 tisíc Kč), výrazně vyšší než na Pelhřimovsku byly ale i ve zbylých okresech kraje. U nových bytů v bytových domech byly nejnižší průměrné náklady na metr užité plochy zaznamenány v okrese Třebíč (32,1 tisíc Kč), nejvyšší byly dosaženy ve žďárském okrese (36,4 tisíc Kč), na Pelhřimovsku byly náklady zhruba na krajské úrovni, ve zbylých dvou okresech o něco vyšší než na Třebíčsku.

Graf 3.18 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m² obytné plochy dokončených bytů v rodinném domě v okresech Kraje Vysočina



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

