

Analýza bytové výstavby v roce 2010

Zahájené byty

V roce 2010 byla **zahájena** výstavba 28 135 bytů, což je nejméně od roku 1997. Nejvíce bytů bylo zahájeno v rodinných domech, a to 16 611, což je necelých 60 % všech nově zahájených bytů. Dále následují byty v domech bytových, kde bylo zahájeno 5 798 bytů. Naopak nejméně bylo zahájeno bytů formou úprav stávajících nebytových prostor (497 bytů) a také v domovech-penzionech a domovech pro seniory, kde byla zahájena výstavba 414 nových bytů.

Oproti roku 2009 došlo k poklesu nové výstavby o 24,6 % (-9 184 bytů). Pokles byl zaznamenán ve všech kategoriích. Nejvíce poklesl počet zahájených bytů v bytových domech, a to o 47,5 % (-5 247 bytů), dále pak u bytů v nebytových budovách o 36,4 % (-894 bytů) a u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor o 34,3 % (-260 bytů). Mírnější pokles zahajovaných bytů byl u bytů v nových rodinných domech, kde ve srovnání s rokem 2009 bylo zahájeno o 11,4 % (-2 139 bytů) méně.

Počet a struktura zahájených bytů 1998-2010 podle druhu objektů

Rok	Počet zahájených bytů celkem	v tom							Počet modern. bytů ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1998	35 027	14 933	7 961	5 820	3 300	648	593	1 772	10 587
1999	32 900	12 489	7 192	5 766	3 248	1 371	1 247	1 587	16 087
2000	32 377	12 177	7 097	4 272	3 658	845	1 453	2 875	16 638
2001	28 983	12 895	6 276	3 639	2 048	1 357	1 384	1 384	16 659
2002	33 606	13 659	10 246	3 600	1 850	1 803	1 225	1 223	16 050
2003	36 496	17 250	10 043	3 561	2 288	1 017	1 167	1 170	17 145
2004	39 037	17 485	11 901	3 499	1 841	855	1 318	2 138	20 074
2005	40 381	17 579	13 574	3 141	2 103	527	1 932	1 525	24 404
2006	43 747	20 620	14 541	2 409	2 009	979	2 182	1 007	36 081
2007	43 796	20 990	15 283	2 269	1 858	545	2 166	685	29 635
2008	43 531	22 918	13 724	2 187	1 682	629	1 872	519	27 020
2009	37 319	18 750	11 045	1 998	1 729	582	2 458	757	24 186
2010	28 135	16 611	5 798	1 749	1 502	414	1 564	497	24 031
V procentech z úhrnu nových bytů									
1998	100,0	37,8	28,4	15,3	7,7	3,6	1,8	5,4	x
1999	100,0	42,6	22,7	16,6	9,4	1,9	1,7	5,1	x
2000	100,0	38,0	21,8	17,5	9,9	4,2	3,8	4,8	x
2001	100,0	37,6	21,9	13,2	11,3	2,6	4,5	8,9	x
2002	100,0	44,5	21,7	12,5	7,0	4,7	4,8	4,8	x
2003	100,0	40,6	30,5	10,7	5,5	5,4	3,7	3,6	x
2004	100,0	47,3	27,5	9,7	6,3	2,8	3,2	3,2	x
2005	100,0	43,9	33,0	6,7	6,1	2,8	1,7	5,8	x
2006	100,0	47,1	33,2	5,5	4,6	2,2	5,0	2,3	x
2007	100,0	47,1	33,2	5,5	4,6	2,2	5,0	2,3	x
2008	100,0	52,6	31,5	5,0	3,9	1,4	4,3	1,2	x
2009	100,0	50,2	29,6	5,4	4,6	1,6	6,6	2,0	x
2010	100,0	59,0	20,6	6,2	5,3	1,5	5,6	1,8	x

¹⁾ Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu zahájených bytů.

Z regionálního hlediska bylo nejvíce nových bytů zahájeno ve Středočeském kraji (6 448), následuje Jihomoravský kraj (3 414) a hlavní město Praha (2 878). Naopak nejméně bytů bylo zahájeno v Karlovarském kraji (608), Libereckém kraji (1 152) a kraji Vysočina (1 154). Ve všech krajích, s výjimkou Prahy, bylo více jak 55 % všech bytů zahájeno v rodinných domech. Výrazně nejvíce ve Středočeském kraji (4 209), což je více jak čtvrtina z těchto bytů. V Praze naopak převládaly byty v domech bytových, zahájilo se v nich 57,3 % bytů.

Dokončené byty

V roce 2010 bylo **dokončeno** 36 442 nových bytů. Nejvíce bytů bylo dokončeno v rodinných domech (19 760 bytů) a v bytových domech (10 912 bytů), v ostatních kategoriích nebyla dosažena hranice 1 500 dokončených bytů. Nejméně nových bytů bylo dokončeno v nebytových budovách (786 bytů).

Oproti roku 2009 se počet dokončených bytů snížil o 5,3 % (-2 031 bytů). K nárůstu došlo pouze u bytů v rodinných domech, kde jich bylo dokončeno o 3,3 % více (+636 bytů) a u bytů v domovech-penzionech a domovech pro seniory o 218,5 % (601 bytů). Ve všech ostatních kategoriích byl zaznamenán pokles. Nejvýraznější u nových bytů dokončených v bytových domech o 20,7 % (-2 854 bytů) a u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům o 14,8 % (-252 bytů).

Počet a struktura dokončených bytů 1998-2010 podle druhu objektů

Rok	Počet dokončených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Absolutně									
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185	21 896
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022	21 144
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645	18 758
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702	21 187
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280	19 029
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240	18 899
V procentech z úhrnu nových bytů									
1998	100,0	37,6	30,8	10,5	11,4	3,7	1,8	4,2	x
1999	100,0	38,9	27,8	10,7	10,6	2,7	3,2	6,0	x
2000	100,0	41,5	23,5	11,5	9,3	2,7	3,0	8,5	x
2001	100,0	43,2	23,9	11,9	7,6	2,9	3,3	7,3	x
2002	100,0	42,9	23,4	10,8	6,4	6,3	3,9	6,2	x
2003	100,0	42,0	28,5	9,2	5,4	6,4	4,5	4,2	x
2004	100,0	41,2	33,2	7,6	6,4	5,1	2,2	4,2	x
2005	100,0	41,0	35,1	6,9	4,8	3,2	2,4	6,6	x
2006	100,0	43,8	33,4	5,6	5,9	2,5	2,2	6,7	x
2007	100,0	40,8	43,6	4,2	4,4	1,3	1,8	3,9	x
2008	100,0	51,1	32,6	4,5	4,7	0,9	1,9	4,4	x
2009	100,0	49,7	35,8	4,0	4,4	0,7	2,1	3,3	x
2010	100,0	54,2	29,9	3,9	4,0	2,4	2,2	3,4	x

¹⁾ Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu dokončených bytů.

Při regionálním porovnání se nejvíce bytů dokončilo ve Středočeském kraji (7 405), dále pak v Praze (6 151) a Jihomoravském kraji (4 454). Nejméně bytů bylo dokončeno v Karlovarském kraji (866), Ústeckém kraji (1 097) a Libereckém kraji (1 256). Stejně jako u zahájené výstavby i u dokončených bytů převažovaly ve všech krajích s výjimkou Prahy byty dokončené v rodinných domech. Ve všech těchto krajích představoval podíl bytů v rodinných domech více jak 50 % ze všech dokončených bytů, nejvýrazněji v Ústeckém kraji, kde tyto byty činily 78,4 % všech nově dokončených bytů. Naopak v Praze již tradičně převládala výstavba bytových domů, kde bylo dokončeno 76 % všech nových bytů dokončených v hlavním městě.

Obce¹⁾ s největším počtem bytů dokončených v úhrnu let 1997 - 2010

Obec	Dokončené byty		Obec	Dokončené byty		Obec	Dokončené byty	
	abs.	na 1 000 obyv. ²⁾		abs.	na 1 000 obyv. ²⁾		abs.	na 1 000 obyv. ²⁾
Praha	71 287	4,27	Králův Dvůr (o.Beroun)	638	7,61	Lysá nad Labem	407	3,49
Brno	18 334	3,50	Klatovy	632	1,97	Varnsdorf	405	1,81
Plzeň	5 865	2,51	Vysoké Mýto	625	3,61	Moravany (o.Brno-venkov)	401	20,14
Ostrava	4 794	1,09	Železná Ruda (o.Klatovy)	621	21,49	Týnec nad Sázavou (o.Benešov)	400	5,35
Olomouc	4 617	3,25	Svitavy	620	2,56	Přeštice	398	4,35
Liberec	4 555	3,28	Harrachov (o.Semily)	616	26,58	Bašř (o.Praha-východ)	397	40,92
České Budějovice	4 116	3,05	Špindlerův Mlýn (o.Trutnov)	614	33,77	Slavkov u Brna	396	4,70
Hradec Králové	3 964	2,94	Mělník	613	2,27	Vsetín	394	0,98
Pardubice	3 517	2,78	Jičín	612	2,65	Litovel	391	2,77
Jihlava	3 459	4,85	Bílovice nad Svitavou (o.Brno-venkov)	605	16,58	Kunovice (o.Uher.Hradiště)	388	5,29
Zlín	2 211	2,04	Hlučín	602	3,00	Domažlice	386	2,51
Jesenice (o.Praha-západ)	2 083	40,63	Zdiby (o.Praha-východ)	597	28,86	Krnov	386	1,08
Prostějov	1 929	2,96	Černošice	581	8,10	Holice	385	4,35
Karlovy Vary	1 826	2,48	Kamenice (o.Praha-východ)	577	13,35	Zábřeh	382	1,89
Hostivice (o.Praha-západ)	1 744	23,12	Chýně (o.Praha-západ)	576	48,38	Staré Město (o.Uher.Hradiště)	378	3,98
Kolín	1 737	4,08	Břeclav	576	1,64	Cheb	377	0,81
Mladá Boleslav	1 614	2,62	Velké Přílepy (o.Praha-západ)	574	28,72	Mariánské Lázně	373	1,85
Znojmo	1 467	2,96	Turnov	570	2,80	Česká Třebová	373	1,59
Uherské Hradiště	1 381	3,73	Slaný	564	2,64	Kopřivnice	371	1,12
Milovice (o.Nymburk)	1 298	16,22	Uherský Brod	563	2,30	Kdyně (o.Domažlice)	367	5,23
Tábor	1 251	2,47	Vejprnice (o.Plzeň-sever)	560	14,51	Teplice	366	0,51
Kuřim	1 220	9,13	Čeladná (o.Frydek-Místek)	549	18,22	Srubec (o.Č.Budějovice)	365	22,07
Kroměříž	1 209	2,95	Rychnov nad Kněžnou	537	3,29	Sušice	363	2,25
Opava	1 163	1,38	Náchod	536	1,81	Jirny (o.Praha-východ)	361	16,99
Jablonec nad Nisou	1 126	1,78	Modřice (o.Brno-venkov)	532	9,98	Žatec	360	1,30
Poděbrady	1 097	5,86	Most	532	0,55	Bystřice (o.Benešov)	359	6,42
Roztoky (o.Praha-západ)	1 083	12,29	Ostrov	531	2,17	Nové Město nad Metují	359	2,54
Beroun	1 074	4,29	Příbram	522	1,05	Nupaky (o.Praha-východ)	358	108,29
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	1 053	4,76	Kadaň	521	2,09	Statenice (o.Praha-západ)	356	32,77
Havlíčkův Brod	990	2,89	Kutná Hora	518	1,73	Sternberk	356	1,81
Kladno	946	0,96	Humpolec	513	3,31	Nové Město na Moravě	355	2,41
Valašské Meziříčí	942	2,45	Mikulov	509	4,77	Kyjov	355	2,08
Blansko	932	3,22	Dobruška (o.Plzeň-jih)	507	6,20	Frenštát pod Radhoštěm	353	2,22
Říčany	927	5,68	Úvaly (o.Praha-východ)	506	7,23	Kosmonosy (o.Ml.Boleslav)	352	6,27
Benešov	926	4,07	Psáry (o.Praha-západ)	504	15,80	Šumperk	352	0,87
Třebíč	922	1,69	Česká Lípa	490	0,90	Karviná	352	0,39
Přerov	911	1,36	Vestec (o.Praha-západ)	485	28,20	Aš	349	1,95
Šestajovice (o.Praha-východ)	886	37,85	Průhonice (o.Praha-západ)	483	16,31	Litomyšl	344	2,39
Třinec	885	1,64	Rokycany	478	2,41	Roudnice nad Labem	340	1,85
Ústí nad Labem	853	0,64	Šlapanice	465	5,12	Dolní Třebonín (o.Č.Krumlov)	334	27,12
Písek	817	1,95	Hovorčovice (o.Praha-východ)	464	25,51	Polná (o.Jihlava)	334	4,76
Rudná (o.Praha-západ)	810	16,34	Kralupy nad Vltavou	462	1,89	Hodonín	334	0,89
Vyškov	780	2,50	Český Těšín	458	1,25	Světlá nad Sázavou	332	3,35
Otrokovice	773	2,90	Vrchlabí	451	2,46	Dvůr Králové nad Labem	331	1,44
Chrudim	735	2,21	Ústí nad Orlicí	448	2,14	Pohořelice	330	5,32
Čelákovice (o.Praha-východ)	731	4,98	Boskovice	446	2,85	Sokolov	329	0,94
Bruntál	726	2,95	Květnice (o.Praha-východ)	444	78,53	Mohelnice	328	2,40
Frydek-Místek	720	0,85	Tachov	441	2,49	Holubice (o.Praha-západ)	326	31,26
Jindřichův Hradec	714	2,25	Orlová	441	0,92	Hustopeče	326	3,94
Čáslav	703	5,02	Dolní Břežany (o.Praha-západ)	428	16,22	Chlumec (o.Ústí n.Lab.)	324	5,57
Odolena Voda (o.Praha-východ)	697	10,44	Rudoltice (o.Ústí n.Orl.)	425	27,17	Luhačovice	324	4,19
Rožnov pod Radhoštěm	691	2,83	Planá nad Lužnicí (o.Tábor)	424	9,38	Sulice (o.Praha-východ)	323	24,16
Strakonice	679	2,05	Prachatice	423	2,57	Nepomuk	322	6,37
Lanškroun	673	4,83	Hranice	422	1,53	Frydlant nad Oravicí	321	2,35
Pelhřimov	673	2,88	Nehvizdy (o.Praha-východ)	421	26,14	Stříbro	320	2,95
Třeboň	670	5,34	Horoměřice (o.Praha-západ)	421	12,96	Veselí nad Lužnicí (o.Tábor)	319	3,45
Tišnov	656	5,58	Litvínovice (o.Č.Budějovice)	420	20,12	Dobřichovice (o.Praha-západ)	318	7,71
Trutnov	655	1,48	Uničov	419	2,43	Jílové u Prahy (o.Praha-západ)	317	6,35
Klečany (o.Praha-východ)	651	22,38	Zeleneč (o.Praha-východ)	412	16,21	Holýšov (o.Domažlice)	313	4,77
Havířov	650	0,54	Sezemice (o.Pardubice)	411	9,28	Velká Bíteš (o.Žďár n.Sáz.)	313	4,56
Děčín	649	0,88	Jaroměř	409	2,27	Libeznice (o.Praha-východ)	312	15,61

1) Obec ve vymezení k 31.12.2010

2) středního stavu průměrně ročně

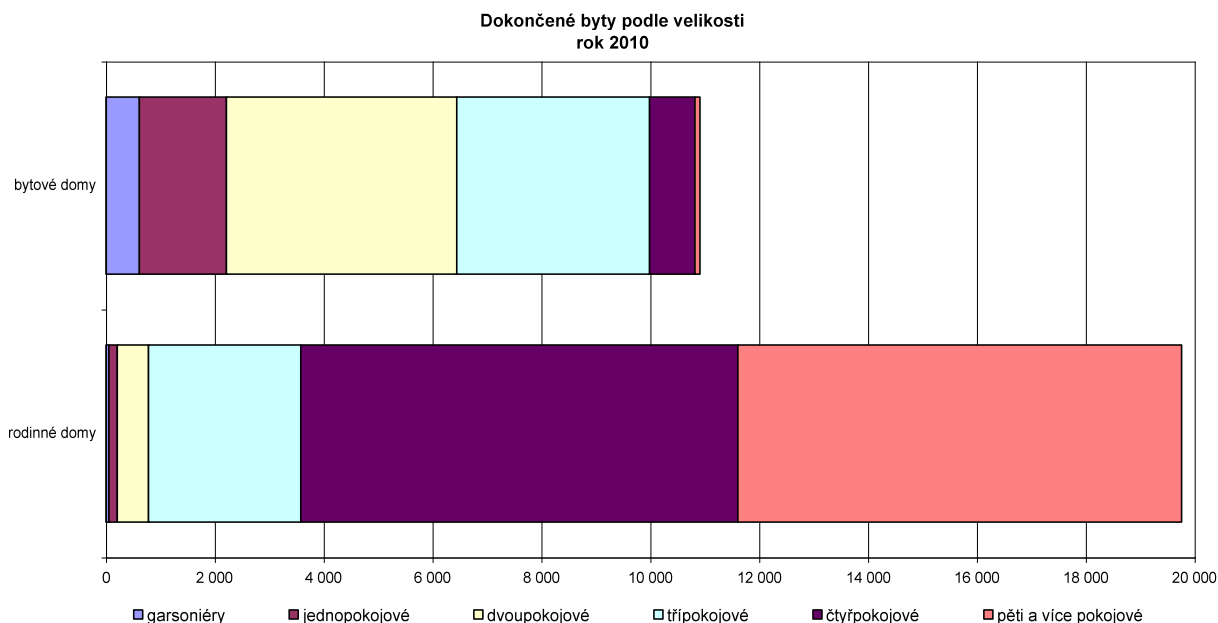
Z dlouhodobějšího hlediska, pokud sledujeme vývoj v letech 1997 – 2010, se nejvíce bytů postavilo ve velkých městech - Praze, Brně a Plzni. Do popředí se dostaly i některé obce z okolí Prahy, např. Jesenice nebo Hostivice, které demonstrují proces tzv. suburbanizace, kdy je výstavba směřována do okolí velkých měst. Pokud se ve stejném období zaměříme na intenzitu bytové výstavby, do popředí se dostávají menší obce převážně v okolí hlavního města. Například v Nupakách (okres Praha-východ) bylo za sledované období dokončeno 108,3 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu průměrně ročně, kdežto v Praze "jen" 4,27 bytů.

Typy bytů (velikost obytné plochy a počet pokojů)

Z prostorových ukazatelů, které zjišťujeme, jsou pro porovnání velikosti bytů nejdůležitější **obytná a užitková plocha bytu**. V roce 2010 byla průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu 76,8 m², v porovnání s rokem 2009 vzrostla o 3,6 %, průměrná užitková plocha byla 107,5 m² a v meziročním srovnání vzrostla o 2,8 %. Značné rozdíly jsou i u jednotlivých typů staveb. Zatímco nové byty v rodinných domech měly průměrnou obytnou plochu 95,2 m² a průměrnou užitkovou plochu 135,8 m², nové byty v bytových domech byly téměř o polovinu menší a průměrná obytná plocha jednoho bytu byla 55,0 m², užitková plocha 73,2 m². Nejmenší byty se již tradičně stavěly v domovech-penzionech a domovech pro seniory, kde obytná plocha jednoho bytu v roce 2010 byla 33,3 m² a užitková plocha 41,2 m².

Dalším ze sledovaných ukazatelů je **typ bytu**. Celkově nejvíce se v roce 2010 dokončilo čtyřpokojových bytů, a to každý čtvrtý byt. Naopak nejmenší byty, garsoniéry a jednopokojové, nepředstavují ani 12 % z celkového počtu dokončených bytů. Typ bytu se však liší v závislosti na charakteru stavby. U rodinných domů převládají byty se 4, 5 a více pokoji. Ty představují více jak 80 % všech nových bytů dokončených v rodinných domech. U bytových domů je poměr opačný a převládají spíše menší byty. Nejvíce dvoupokojové (38,8 %) a třípokojové (32,5 %). Obdobné to je i u nástaveb, přístaveb a vestaveb, kde pokojovost souvisí s druhem domu. Výrazně odlišné jsou nové byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory, kde 3/4 bytů tvoří garsoniéry a jednopokojové byty. Oproti minulým letům došlo k nárůstu u bytů se dvěma pokoji (24,4 %), které v roce 2009 představovaly pouhé jedno procento. Vícepokojové byty se v této kategorii prakticky nevyskytují. U nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor, stejně jako u bytů v nebytových budovách, převažují jednopokojové a dvoupokojové byty těsně následované třípokojovými.

Na jednu nově dokončenou budovu připadlo v průměru 1,6 nových bytů. U rodinných domů to byl 1 byt, u domů bytových 25,4 bytů. Nové rodinné domy měly v průměru 1,9 podlaží, domy bytové 4,6.



Technická vybavenost nově dokončených bytů se stále zlepšuje. Vybavenost elektřinou a dodávkou vody se považuje za 100 % a nesleduje se. Ze všech bytů dokončených v roce 2010 bylo na plynovodní síť připojeno 60,1 %, necelé jedno procento bylo připojeno na lokální zásobník plynu pro dokončenou budovu nebo pro obec a 39,0 % dokončených bytů bylo bez přívodu plynu. U rodinných domů nemělo připojení na plyn 41,6 % bytů, u bytů v bytových domech nebylo připojeno 39,8 % bytů. Na kanalizační síť bylo napojeno 77,8 % všech nových bytů, ve 14,7 % byl odpad napojen na žumpu a vlastní čističku odpadních vod mělo 7,5 % bytů, převážně v rodinných domech. Centrální domovní vytápění mělo 75,0 % všech nových bytů, na centrální dálkové vytápění bylo připojeno 15,7 % bytů, lokální topení mělo 9,3 % bytů a jiným způsobem bude vytápěn pouze jeden byt. Centrální vytápění domovní bylo zvoleno převážně u rodinných domů, ale hojně je též zastoupeno u bytů v bytových domech. V těch je také využíváno připojení na centrální dálkové vytápění. Lokální vytápění, kdy je kotel nebo jiné topidlo v bytě bylo použito pouze u necelých 10 % bytů.

Dalším ze zjišťovaných ukazatelů je **druh nosné konstrukce**. Nejčastěji byla využita zděná nosná konstrukce, a to v 79,5 %. Tento typ konstrukce byl zastoupen nejčastěji u všech forem výstavby, u rodinných domů v 88,9 % a u bytových domů v 56,7 %. Podíl počtu montovaných konstrukcí oproti roku 2009 mírně vzrostl, a to na 3,7 %. Tato technologie se nejvíce používala při výstavbě bytů v nebytových budovách, kde byla použita v 9,8 %. Podíl počtu nových bytů s dřevěnou konstrukcí se mírně zvýšil, stále však je nízký. Byla použita u 4,1 % nových bytů, převážně v rodinných domech. Jiné materiály nebo kombinace materiálů, byly použity na nosnou konstrukci při stavbě 12,7 % dokončených bytů, nejčastěji u bytů v bytových domech, kde tuto konstrukci má 35,8 % bytů.

U nových rodinných a bytových domů se zjišťuje také **velikost stavebního pozemku**. Oproti roku 2009 se průměrná plocha stavebního pozemku rodinného domu snížila na 1 071,2 m², u domů bytových mírně vzrostla na 2 415,0 m². V porovnání s rokem 2010 vzrostla také průměrná **zastavěná plocha** jedné budovy a průměrná **kubatura** domu, a to jak u rodinných, tak u bytových domů. Průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu v roce 2010 byla 136,0 m² a průměrná kubatura 770,6 m³. U bytových domů byla průměrná zastavěná plocha jednoho nového domu 702,5 m² a průměrná kubatura 11 760,5 m³.

Průměrná **doba výstavby** jedné dokončené budovy v roce 2010 byla 43,5 měsíců. Jeden rodinný dům se stavěl v průměru 42,6 měsíců, výstavba jednoho bytového domu trvala průměrně o rok méně, a to 30,9 měsíců. Nejdéle trvala výstavba nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům, v průměru více jak 5 let.

Pořizovací hodnota bytů

Dalším z ukazatelů, který charakterizuje dokončenou výstavbu, je **pořizovací hodnota**. Celková pořizovací hodnota všech nově dokončených bytů v ČR dosáhla v roce 2010 hodnoty 99,8 mld. Kč. Tato suma byla ve srovnání s rokem 2009 o 3,5 % vyšší. Nadále pokračovala tendence zvyšování nákladů na výstavbu nových obytných objektů. Průměrné pořizovací náklady připadající na jeden byt se zvýšily ve všech kategoriích bydlení s výjimkou nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor a nových bytů v nebytových budovách. V roce 2010 byly průměrné pořizovací náklady jednoho bytu 2 739,0 tis. Kč. V novém rodinném domě byla průměrná pořizovací hodnota bytu 3 214,1 tis. Kč a meziročně vzrostla o 2,9 %, u bytů v bytových domech byla 2 576,3 tis. Kč s meziročním nárůstem o 26,4 %. Tyto údaje však zastírají rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých domů a bytů, proto je při posuzování vývoje cen vhodnější přepočítání na plošné nebo objemové ukazatele. Průměrná pořizovací hodnota 1 m³ kubatury nových rodinných domů byla v roce 2010 oproti roku 2009 o 0,8 % nižší a činila 4 310 Kč. U bytových domů byla průměrná pořizovací hodnota 1 m³ obestavěného prostoru 5 559 Kč a meziročně vzrostla o 3,9 %. Nárůst nastal i u průměrných hodnot 1 m² obytné a užitkové plochy, a to jak u rodinných a bytových domů, tak i u přístaveb, nástaveb a vestaveb obou těchto forem. Průměrná hodnota 1 m² obytné plochy nového bytu byla 35 655 Kč a meziročně vzrostla o 5,5 %. U rodinných domů byl nárůst o 2,1 % v nových domech a o 3,9 % v přístavbách, nástavbách a vestavbách. U bytů v nových bytových domech byl nárůst ještě větší, konkrétně o 19,7 %, u přístaveb, nástaveb a vestaveb k nim o 3,2 %. Největší meziroční pokles průměrné hodnoty 1 m² obytné plochy nastal u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor, a to o 27,5 %. I u průměrné hodnoty 1 m² užitkové plochy byl zaznamenán v roce 2010 nárůst. Oproti roku 2009 se zvýšila o 6,3 %, a byla 25 481 Kč. U bytů v nových rodinných

domech vzrostla hodnota 1 m² užitkové plochy o 3,5 %, u bytů v bytových domech o 19,3 %, u bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům o 4,5 %, k domům bytovým o 6,9 %. Nejvýraznější pokles byl užitkové plochy obdobně jako u plochy obytné u nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor, a to o 26,0 %.

Průměrná pořizovací hodnota bytů dokončených v letech 1998 - 2010 podle druhu objektů

Rok	Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu v tis. Kč	Průměrná hodnota v Kč na			Počet bytů	Průměrná hodnota 1 bytu v tis. Kč	Průměrná hodnota v Kč na	
			1 m ³ kubatury	1 m ² obytné plochy bytů	1 m ² užitkové plochy bytů			1 m ² obytné plochy bytů	1 m ² užitkové plochy bytů
Rodinné domy						Nástavby a přístavby k rodinným domům			
1998	8 336	2 305	2 637	23 913	14 894	2 334	729	11 645	7 735
1999	9 238	2 403	2 694	24 899	15 158	2 539	766	12 025	7 884
2000	10 466	2 388	2 714	24 654	15 364	2 911	795	12 582	8 324
2001	10 693	2 406	2 851	24 993	15 856	2 948	836	13 021	8 567
2002	11 716	2 516	3 038	25 944	16 447	2 957	877	13 642	9 081
2003	11 397	2 613	3 214	27 041	17 109	2 357	890	13 726	9 144
2004	13 302	2 713	3 412	27 960	17 910	2 453	906	13 869	9 331
2005	13 472	2 743	3 496	27 942	18 800	2 270	979	14 826	10 105
2006	13 230	2 849	3 743	29 090	19 946	1 687	1 062	15 160	10 600
2007	16 988	2 906	3 936	29 915	20 553	1 735	1 101	15 939	11 264
2008	19 611	3 088	4 221	32 058	22 244	1 710	1 224	17 315	11 925
2009	19 124	3 122	4 345	33 072	22 884	1 528	1 265	17 579	12 425
2010	19 760	3 214	4 310	33 762	23 674	1 423	1 303	18 256	12 981
Bytové domy						Nástavby a přístavby k bytovým domům			
1998	6 827	1 464	3 526	27 688	19 898	2 530	935	19 044	12 812
1999	6 598	1 373	3 460	26 902	19 555	2 506	1 060	21 311	14 221
2000	5 926	1 285	3 607	28 470	18 984	2 339	1 026	21 260	14 395
2001	5 912	1 422	3 695	29 629	20 930	1 874	1 155	22 291	14 933
2002	6 393	1 234	3 522	28 245	20 193	1 737	1 201	22 343	15 320
2003	7 720	1 459	3 946	29 575	21 597	1 454	1 135	20 443	14 299
2004	10 722	1 424	3 997	29 982	21 360	2 070	1 184	23 839	16 654
2005	11 526	1 575	4 729	31 252	23 738	1 569	1 319	24 256	17 078
2006	10 070	1 664	4 516	33 133	24 471	1 880	1 350	25 035	18 671
2007	18 171	1 646	4 755	32 441	24 675	1 847	1 468	26 639	19 652
2008	12 497	1 889	4 820	34 995	26 518	1 788	1 513	28 862	21 121
2009	13 766	2 038	5 350	39 111	29 504	1 697	1 561	29 514	21 022
2010	10 912	2 576	5 559	46 812	35 197	1 445	1 625	30 455	22 483

Pokud budeme porovnávat průměrnou pořizovací hodnotu 1 m² užitkové plochy nově dokončených bytů z územního hlediska, můžeme vidět výrazné rozdíly mezi jednotlivými kraji. U bytů dokončených v nových rodinných domech byla hodnota 1 m² užitkové plochy nejvyšší v Praze, kde přesáhla hodnotu 30 tis. Kč. Naopak v kraji Vysočina se 1 m² užitkové plochy stavěl zhruba o 10 tis. Kč levněji. Oproti roku 2009 byl nárůst ve všech krajích, pohyboval se v rozmezí 1 – 10 %. Jinak to bylo u bytů v bytových domech. Zde byla rovněž hodnota 1 m² užitkové plochy nejvyšší v Praze (43 tis. Kč), rozdíl oproti Ústeckému kraji, kde byla nejnižší (18 tis. Kč) je více jak 24,5 tis Kč za 1 m² užitkové plochy. U 10 krajů došlo k růstu průměrné hodnoty, nejvíce v Karlovarském kraji, kde hodnota 1 m² užitkové plochy vzrostla o 77,1 %. K poklesu došlo u 4 krajů, nejvýrazněji v Jihomoravském o 12,4 %. Celkově nejnižší hodnoty 1 m² užitkové plochy jsou u bytů v přístavbách, nástavbách a vestavbách k rodinným domům. Pohybují se od 11,5 tis Kč v Olomouckém kraji až po 14,8 tis Kč v Praze. I v této kategorii nastal v 5 krajích (včetně Prahy) pokles, nejvíce v Olomouckém kraji o 13,6 %. Největší nárůst byl zaznamenán v Královéhradeckém kraji, a to o 27,4 %. U nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům byla překvapivě hodnota 1 m² užitkové plochy nejvyšší ve Zlínském kraji, a to 29 tis. Kč. V Praze se stavělo zhruba o 3 tis. Kč za 1 m² užitkové plochy levněji.

Nejlevněji v této kategorii se stavělo v Moravskoslezském kraji. K poklesu došlo v devíti krajích, nejvíce v kraji Vysočina o 23,2 %, největší nárůst byl v Jihočeském kraji, a to o 71,0 %.

Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1998 - 2010 podle druhu objektů a podle krajů

Kraj	Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce												
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Rodinné domy													
Hlavní město Praha	20 147	20 949	21 474	21 858	20 825	21 790	23 969	23 975	25 308	26 381	33 621	28 921	30 138
Středočeský	16 770	17 189	17 579	17 214	18 913	19 064	19 771	20 184	22 340	22 128	23 644	24 723	25 192
Jihočeský	13 826	13 583	14 453	15 393	15 390	16 128	16 493	18 606	18 381	18 441	19 501	21 060	23 316
Plzeňský	14 474	14 913	15 592	16 576	16 199	17 571	18 232	18 781	20 116	21 514	21 091	21 725	22 726
Karlovarský	14 393	16 066	16 640	17 878	18 540	19 143	18 091	19 960	20 855	22 234	24 707	25 339	25 739
Ústecký	14 221	15 408	15 939	16 377	15 989	17 305	16 379	18 643	18 694	20 907	21 145	22 204	22 607
Liberecký	15 967	15 034	15 065	16 038	16 386	16 420	16 639	18 427	20 093	20 797	22 639	23 932	24 235
Královéhradecký	13 203	13 832	13 713	14 629	14 982	16 403	16 221	16 885	18 498	18 421	19 560	20 907	22 281
Pardubický	12 771	12 979	13 589	13 818	14 241	14 267	16 416	17 618	17 901	18 984	20 621	21 719	22 878
Vysočina	13 132	14 413	15 008	15 144	15 120	15 567	16 230	17 374	18 679	18 733	19 304	19 583	20 549
Jihomoravský	14 491	14 516	14 606	15 361	16 101	15 999	16 962	18 275	18 765	19 672	20 698	22 350	22 921
Olomoucký	12 037	12 401	13 422	13 586	13 684	14 380	16 291	17 061	17 366	18 756	20 059	21 249	22 065
Zlínský	11 598	11 353	11 891	13 172	13 975	14 668	14 741	16 736	16 661	17 916	19 901	20 926	21 407
Moravskoslezský	12 831	13 525	14 421	15 170	15 073	15 851	16 561	16 569	18 528	18 951	21 661	22 842	23 792
CR celkem	14 894	15 158	15 364	15 856	16 447	17 109	17 910	18 800	19 946	20 553	22 244	22 884	23 674
Bytové domy													
Hlavní město Praha	23 525	23 301	23 780	28 848	25 394	27 107	25 062	25 362	28 923	25 301	30 312	33 522	43 268
Středočeský	22 247	21 560	30 492	18 957	17 398	18 231	17 872	29 845	25 217	27 341	31 974	28 545	30 431
Jihočeský	14 293	22 880	14 390	17 049	16 313	21 051	16 655	18 697	18 927	21 129	22 790	23 272	28 262
Plzeňský	14 806	13 251	14 073	14 877	13 811	17 827	19 241	17 902	21 285	21 555	21 845	22 202	30 864
Karlovarský	16 993	17 510	15 206	15 362	21 448	13 860	22 243	19 454	24 888	27 894	27 137	23 353	41 365
Ústecký	20 832	16 451	17 315	17 260	16 562	18 798	18 384	31 193	20 555	15 564	18 018	19 037	18 508
Liberecký	19 861	17 237	24 298	23 693	21 056	19 930	26 341	25 140	25 172	28 071	24 160	27 345	32 147
Královéhradecký	17 068	20 782	20 083	18 581	24 397	19 961	18 466	25 768	24 446	21 680	15 077	23 978	26 289
Pardubický	15 470	17 012	13 677	19 330	16 751	15 042	16 673	20 068	24 495	23 360	24 190	20 761	19 859
Vysočina	12 414	14 830	14 737	17 181	13 714	17 062	17 875	19 397	19 468	28 817	29 349	31 015	28 720
Jihomoravský	19 444	15 797	17 178	16 752	18 675	17 837	17 569	19 214	19 255	23 437	22 991	25 595	22 414
Olomoucký	17 986	16 208	15 295	15 672	17 448	17 675	21 899	19 129	18 016	20 643	21 816	23 080	26 807
Zlínský	14 652	14 988	14 833	13 929	16 372	15 236	21 264	20 589	20 565	22 017	25 058	26 904	27 368
Moravskoslezský	18 100	14 953	20 757	16 510	19 502	19 806	22 576	19 734	20 601	29 695	24 395	30 676	33 472
CR celkem	19 898	19 555	18 984	20 193	20 193	21 597	21 360	23 738	24 471	24 675	26 518	29 504	35 197
Nástavby a přístavby k rodinným domům													
Hlavní město Praha	11 122	10 943	13 450	13 587	11 447	12 402	13 320	13 676	17 707	14 313	14 911	16 032	14 815
Středočeský	8 043	8 466	9 141	9 276	9 815	10 331	9 617	11 167	10 974	11 329	14 594	13 100	13 775
Jihočeský	7 328	8 261	9 314	8 536	10 578	10 274	9 601	10 336	10 708	11 616	12 305	12 596	11 940
Plzeňský	7 528	8 081	8 296	8 537	10 200	9 226	10 916	11 218	11 056	11 652	12 254	11 549	12 777
Karlovarský	7 723	10 740	8 020	9 343	10 489	11 226	8 649	11 613	12 357	10 733	11 940	14 652	14 515
Ústecký	7 713	6 673	6 662	7 258	9 276	8 676	7 887	9 251	9 619	13 122	9 839	11 892	13 326
Liberecký	8 893	8 481	8 099	8 229	9 932	7 349	8 520	8 250	12 659	10 343	11 936	11 527	12 834
Královéhradecký	6 701	8 022	8 021	8 237	9 477	9 543	10 066	10 228	11 141	11 080	11 515	10 529	13 413
Pardubický	7 730	8 102	8 280	8 236	8 563	8 251	8 393	9 628	8 519	10 384	10 787	11 923	13 528
Vysočina	7 350	8 225	8 165	8 941	8 680	9 274	9 163	9 832	10 846	11 805	11 960	13 825	14 454
Jihomoravský	8 269	8 075	8 723	9 101	9 401	9 618	10 125	10 225	11 060	12 054	12 261	13 197	12 980
Olomoucký	6 891	6 745	7 364	7 583	8 242	7 442	8 610	10 250	9 136	10 901	11 678	13 273	11 469
Zlínský	6 984	6 727	7 053	7 351	8 241	8 731	8 081	8 939	10 279	11 393	10 770	12 068	12 616
Moravskoslezský	7 242	7 261	7 442	7 952	7 885	7 692	8 543	9 023	9 286	9 303	9 636	10 432	11 481
CR celkem	7 735	7 884	8 324	8 567	9 081	9 144	9 331	10 105	10 600	11 266	11 925	12 425	12 981
Nástavby a přístavby k bytovým domům													
Hlavní město Praha	15 303	17 760	14 953	17 447	18 771	16 523	21 128	23 013	23 146	23 621	26 450	26 875	25 847
Středočeský	12 116	15 034	13 224	14 255	14 510	9 577	17 872	13 906	17 628	21 733	20 103	19 325	23 422
Jihočeský	11 442	11 831	11 774	15 357	20 242	12 785	14 619	11 386	13 531	16 374	20 834	14 092	24 102
Plzeňský	10 013	11 891	12 383	15 411	11 965	18 842	10 517	15 749	17 273	16 231	15 507	18 307	17 134
Karlovarský	12 123	10 287	10 878	10 534	14 871	7 099	11 959	14 066	13 625	10 958	18 249	19 385	18 554
Ústecký	15 714	13 842	13 403	14 636	11 968	10 664	10 380	12 932	13 554	19 154	10 496	18 293	15 396
Liberecký	8 482	11 678	17 805	13 227	11 659	10 945	10 499	6 624	13 574	13 087	23 346	14 245	12 860
Královéhradecký	13 256	14 105	10 964	26 538	17 397	14 870	8 607	11 860	15 950	25 817	15 430	16 676	19 552
Pardubický	11 128	15 281	13 962	9 635	13 779	16 718	12 920	12 121	17 067	12 156	15 727	21 747	20 304
Vysočina	12 611	12 387	12 223	11 192	10 483	8 534	11 839	12 531	12 272	11 576	19 197	22 241	17 083
Jihomoravský	12 307	12 898	14 129	12 065	12 822	15 238	15 242	17 069	17 761	17 796	17 530	17 665	19 925
Olomoucký	11 077	12 396	18 959	12 925	10 575	11 622	11 027	15 856	14 677	17 063	15 746	20 103	19 664
Zlínský	13 798	15 823	14 300	9 299	13 404	14 597	16 275	15 321	12 226	16 857	13 185	21 923	29 068
Moravskoslezský	11 788	15 296	15 457	15 118	9 755	9 779	16 105	12 208	10 558	14 723	19 758	15 619	12 853
CR celkem	12 812	14 221	14 395	14 933	15 320	14 299	16 654	17 078	18 671	19 653	21 121	21 022	22 483

Nebytové budovy

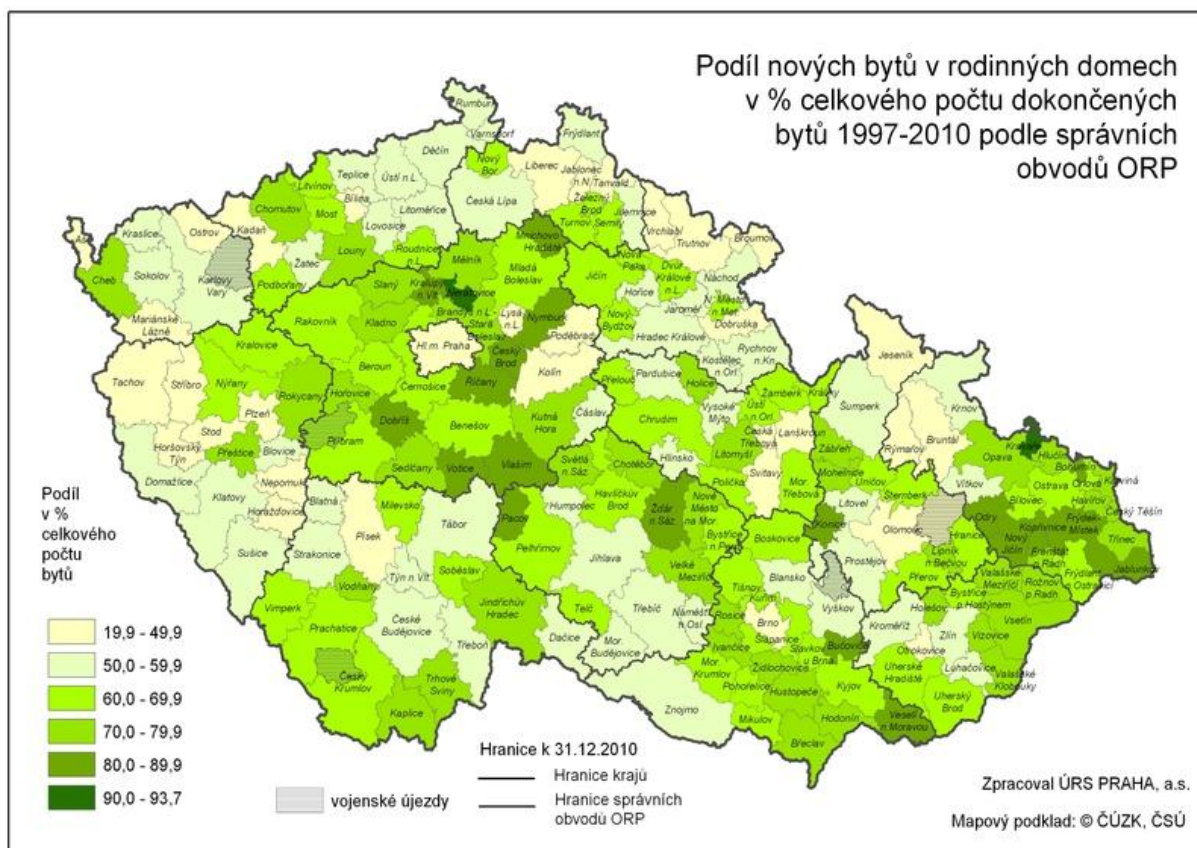
V roce 2010 bylo dokončeno 1 416 nových **nebytových budov**. V těchto budovách bylo dokončeno 221 nových bytů, ve stávajících nebytových budovách vzniklo 565 nových bytů. Nejvíce bylo postaveno hotelů a obdobných budov (763), dále pak budov pro obchod (179) a budov pro průmysl a skladování (133). Naopak nejméně se stavělo v kategorii budovy administrativní (44). Vzhledem k různorodosti staveb je třeba se zaměřit i na další ukazatele. A těmi jsou celková hodnota dokončených budov, obestavěný prostor a podlahová plocha budov. Nejvíce se prostavělo v kategorii budovy pro obchod, kde celková hodnota nově dokončených budov byla 4 631 mil. Kč a průměrná

hodnota jedné budovy byla 25 869 tis. Kč. Ještě vyšší průměrná hodnota jedné budovy byla v kategorii budovy administrativní, kde jedna budova stála v průměru 63 676 tis. Kč. Nejlevnější budovy byly dokončovány v kategorii hotely a obdobné budovy, kde hodnota jedné budovy byla v průměru 1 825 tis. Kč. Tyto budovy byly také prostorově nejmenší, a to jak objemově, tak plošně. Největší budovy byly pro průmysl a skladování, kde jedna budova měla průměrně 22 197m³ a průměrnou podlahovou plochu 2 546 m².

Dokončené nebytové budovy v roce 2010 - vybrané ukazatele

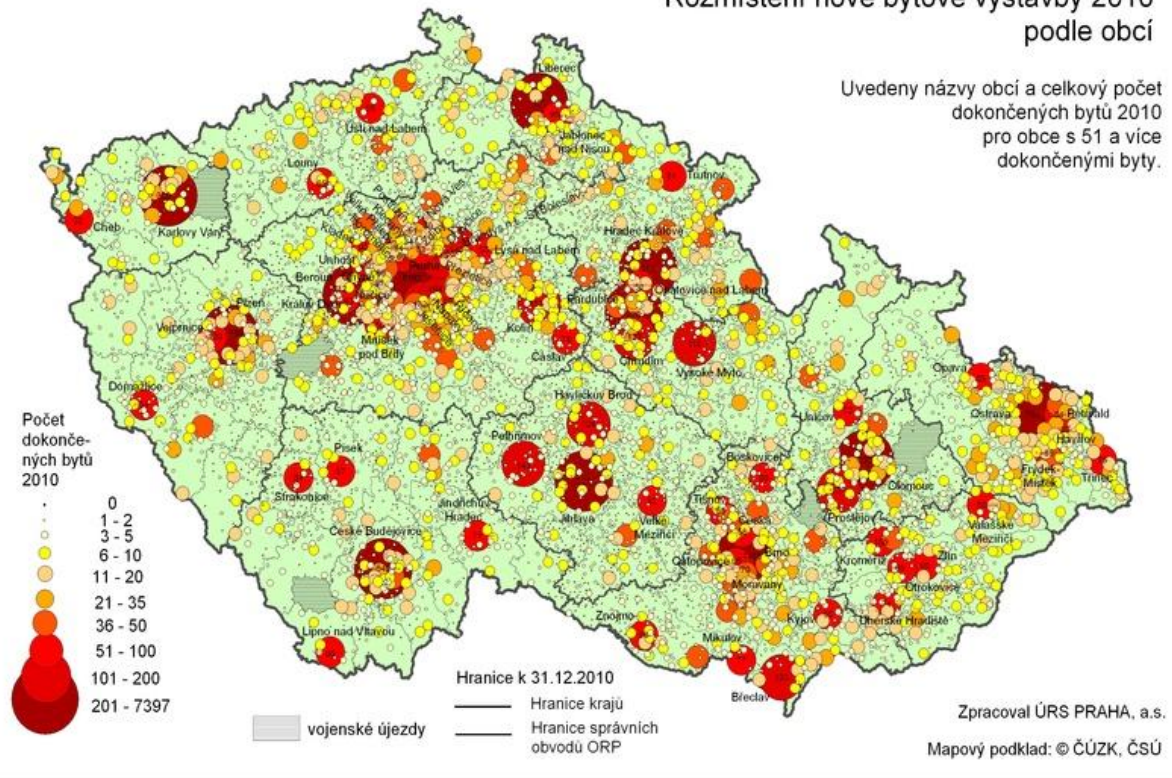
	počet	celková hodnota v tis. Kč	obestavěný prostor v m ³	podlahová plocha v m ²
Celkem	1 416	19 494 676	7 480 517	1 058 014
Hotely a obdobné budovy	763	1 392 256	327 800	81 888
Budovy administrativní	44	2 801 731	646 691	92 841
Budovy pro obchod	179	4 630 563	1 814 577	288 854
Budovy pro dopravu a telekomunikaci	76	430 975	232 305	14 847
Budovy pro průmysl a skladování	133	4 122 546	2 952 229	338 635
Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	89	3 195 414	742 972	136 811
Budovy nebytové ostatní	132	2 921 191	763 943	104 138

Z územního hlediska se nebytové budovy stavěly nejvíce v Jihomoravském kraji, kde jich bylo dokončeno 215, nejméně jich naopak bylo v Praze (19), kde se ale stavěly nejdražší budovy. Jedna nově dokončená budova tam měla v průměru hodnotu 139,2 mil. Kč. Tyto budovy byly také objemově největší a jejich podlahová plocha připadající na jednu budovu byla více jak 2,8 tis m². Nejlevnější a nejmenší budovy se v průměru dokončovaly v Karlovarském kraji, kde hodnota jedné budovy nepřesáhla 4,5 mil. Kč a průměrná podlahová plocha jedné budovy byla 265 m².



Rozmístění nové bytové výstavby 2010 podle obcí

Uvedeny názvy obcí a celkový počet dokončených bytů 2010 pro obce s 51 a více dokončenými byty.



Intenzita bytové výstavby 1997-2010 podle obcí ve správních obvodech ORP

Počet dokončených bytů 1997-2010 na 1 000 obyvatel středního stavu průměrně ročně



Intenzita bytové výstavby v roce 2010
podle obcí ve správních
obvodech ORP

Počet
dokonče-
ných bytů
2010
na 1 000
obyvatel
středního
stavu



vojenské újezdy

Hranice k 31.12.2010
 — Hranice krajů
 — Hranice správních
 obvodů ORP
 — Hranice obcí

Zpracoval ÚRS PRAHA, a.s.
 Mapový podklad: © ČÚZK, ČSÚ

