

Dokončená bytová výstavba v Karlovarském kraji

Při analyzování bytové výstavby je velmi významným ukazatelem také dokončená bytová výstavba. V této kapitole se podíváme na dokončené domy a byty podrobněji. Budeme se věnovat bytové výstavbě z hlediska velikosti bytů, počtu pokojů v dokončených bytech, technické vybavenosti, energetické náročnosti či nosné konstrukce a také dle investičních nákladů na bytovou výstavbu.

Základní údaje o domech

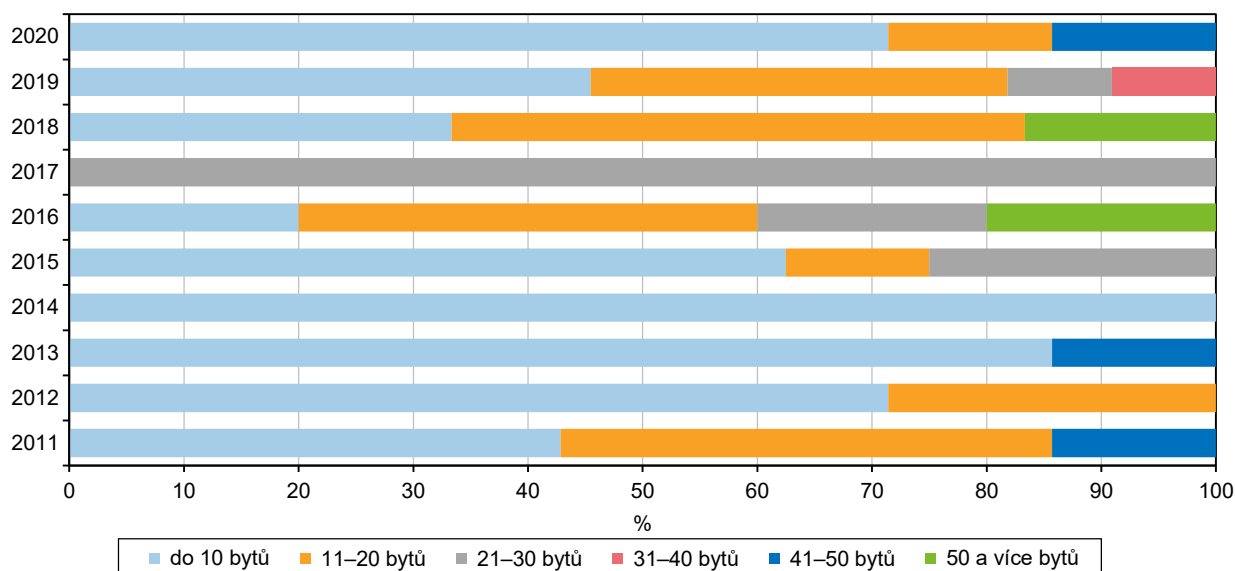
V období let 2011 až 2020 bylo v Karlovarském kraji postaveno celkem 3 442 domů s novými byty, z toho se v 71 případech jednalo o nebytové budovy. Drtivou většinu těchto postavených budov (zhruba 88 %) tvořily nové rodinné domy. Z ostatních typů budov pak byly nejčastěji zastoupeny nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům a stavebně upravené nebytové prostory, jejichž podíl na celkovém počtu všech domů s dokončenými novými byty činil shodně 3,2 %.

Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v Karlovarském kraji 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	3 011	61	77	111	1	71	110
Počet dokončených bytů	3 117	910	87	312	8	157	338
Užitná plocha bytů (m ²)	420 776	70 324	9 303	20 229	341	10 857	25 463
Obytná plocha bytů (m ²)	304 772	53 297	5 726	14 839	222	7 908	18 483

V nově postavených domech bylo ve sledovaném desetiletí dokončeno celkem 4 929 nových bytů. Téměř dvě třetiny z nich (63,2 %) bylo postaveno v nových rodinných domech. Přibližně čtvrtina nově postavených bytů se nacházela v bytových domech, nebo v nástavbách, přístavbách a vestavbách k nim. Naprosto mizivé bylo zastoupení dokončených bytů v domovech – penzionech a domovech pro seniory (0,2 %).

Graf 3.1 Dokončené bytové domy podle počtu bytů v Karlovarském kraji



Užitná plocha všech nově dokončených bytů dosáhla 557 tis. m². Obytná plocha tvořila zhruba 70 % plochy užitné a její celková hodnota činila 405 tis. m². Největší rozdíl mezi užitnou a obytnou plochou můžeme vysledovat u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům, kde obytná plocha činila jen přibližně 60 % plochy užitné.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	417	361	260	242	232	265	230	279	351	374
v tom s počtem bytů:										
1	404	350	255	233	226	257	223	272	339	361
2	10	10	5	9	5	8	4	5	10	10
3	3	1	-	-	1	-	3	2	2	3

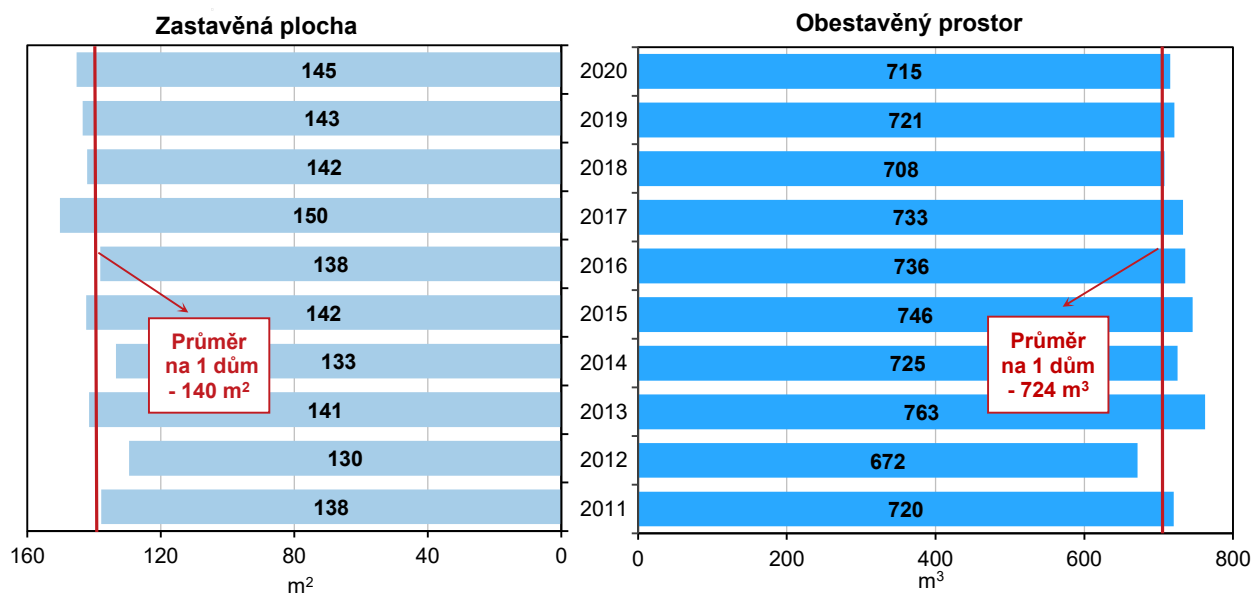
Výstavba nových rodinných domů vykazovala v Karlovarském kraji v prvních pěti letech sledovaného období klesající trend. Pravidelný meziroční nárůst výstavby rodinných domů můžeme sledovat opět až od roku 2018 do roku 2020, přičemž počet dokončených rodinných domů v tomto roce stále nedosahuje na počet z roku 2011. Mezi rodinnými domy převažují ty s jedním bytem. Podíl rodinných domů se dvěma byty se většinou pohyboval mezi 2 a 3 % a tři byty si v rodinném domě vybudovali jeho obyvatelé jen naprosto výjimečně.

Z okresů Karlovarského kraje vykazoval okres Cheb v pětiletém období 2011–2015 nižší podíl nově postavených rodinných domů se dvěma byty než ostatní dva okresy (1,9 %), v období následujících pěti let zde byl tento podíl naopak nejvyšší (2,8 %). V okrese Karlovy Vary došlo k nárůstu podílu rodinných domů se třemi byty z 0,3 % v období let 2011–2015 na 1,2 % v letech 2016–2020.

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

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

Nové bytové domy byly v našem kraji ve sledovaném desetiletí dokončovány poměrně kolísavě. Po největším propadu (o 85,7 %) v roce 2014 následoval rok, kdy se počet nových bytových domů rekordně meziročně navýšil, a to 8x. Svého maxima dosáhl počet nově dokončených bytových domů v roce 2019.

Graf 3.2 Vybrané údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v Karlovarském kraji

Více než polovina bytových domů dokončených v letech 2011 až 2020 měla do 10 bytů, v roce 2013 bylo mezi dokončenými bytovými domy takových dokonce 85,7 %. Druhou nejpočetnější skupinu tvořily domy s 11 až 20 byty, ty tvořily zhruba čtvrtinu všech bytových domů. Veliké bytové budovy s 51 a více byty byly ve sledovaných letech postaveny v celém kraji pouze dvě. Obě tyto budovy se nacházejí v okrese Karlovy Vary.

Tab. 3.4 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v Karlovarském kraji 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	468	9	626	7	27	69	136	209	178	74	59
2012	413	11	543	23	32	65	126	174	123	59	46
2013	303	4	430	8	27	70	93	135	97	52	38
2014	285	8	326	6	9	32	68	122	89	43	31
2015	276	7	408	9	21	85	85	129	79	46	34
2016	303	10	501	18	14	116	137	132	84	55	38
2017	261	3	375	6	34	49	85	126	75	43	30
2018	320	6	488	31	15	68	134	163	77	55	38
2019	400	6	683	38	52	149	112	199	133	69	49
2020	413	7	549	14	66	58	81	198	132	62	43
2011–2020	3 442	71	4 929	160	297	761	1 057	1 587	1 067	557	405

¹⁾ včetně dvougarsoniér

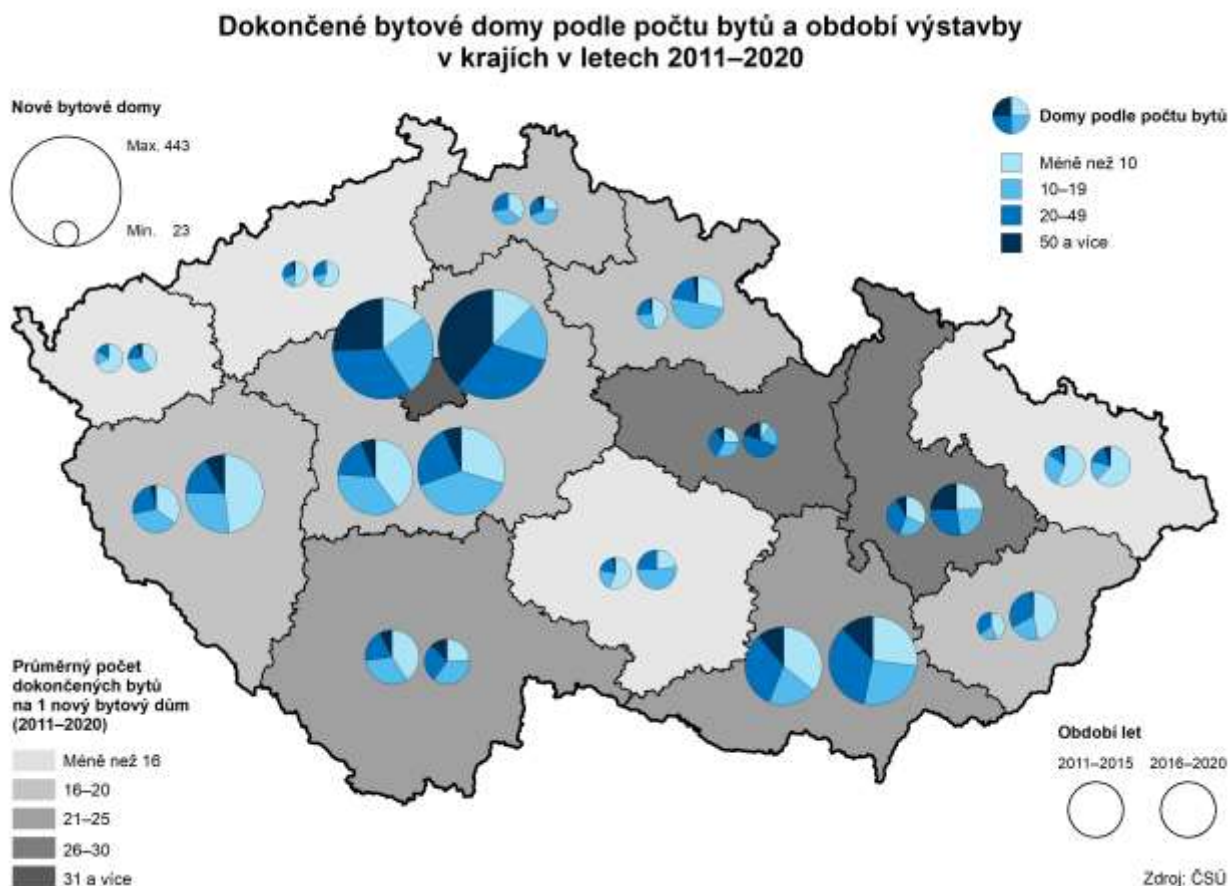
Vysoký podíl rodinných domů nově postavených ve sledovaném desetiletém období, které mají jeden byt, vykazují všechny okresy Karlovarského kraje. Nejvyšší byl tento podíl v období let 2011–2015 v okrese Cheb a v následujícím období let 2016–2020 v okrese Sokolov (shodně 97,7 %). Mezi roky 2011–2015 se podíl rodinných domů se dvěma byty blížil v okresech Karlovy Vary a Sokolov k 3 %, v okrese Cheb byl tento podíl o 1 % nižší.

Tab. 3.5 Základní údaje o dokončených nových domech v Karlovarském kraji 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	417	1,0	57,5	300,4	67,9	57,4	45,7	1 658
2012	361	1,0	46,8	242,5	55,4	46,5	36,6	1 264
2013	260	1,0	36,8	198,3	42,2	38,4	27,3	984
2014	242	1,0	32,3	175,5	39,0	35,4	25,6	855
2015	232	1,0	33,0	173,0	37,0	33,6	24,3	814
2016	265	1,0	36,6	195,0	42,9	38,5	26,9	949
2017	230	1,0	34,5	168,5	36,7	33,0	23,1	815
2018	279	1,0	39,6	197,5	42,0	38,1	26,7	965
2019	351	1,0	50,3	253,2	52,3	48,5	33,1	1 288
2020	374	1,0	54,3	267,6	55,4	51,3	35,5	1 376
Nové bytové domy								
2011	7	15,6	3,5	70,4	15,2	10,8	8,8	429
2012	7	8,9	1,7	23,7	6,0	4,8	3,8	146
2013	7	12,3	2,6	32,4	9,2	7,1	6,4	294
2014	i.d.	4,0	i.d.	i.d.	i.d.	i.d.	i.d.	i.d.
2015	8	12,3	3,0	44,6	11,3	7,3	5,6	254
2016	5	29,8	3,7	63,6	13,5	10,0	6,9	434
2017	i.d.	26,0	i.d.	i.d.	i.d.	i.d.	i.d.	i.d.
2018	6	20,0	3,7	60,5	15,0	11,6	7,6	348
2019	11	13,2	4,1	48,1	11,2	10,1	8,1	287
2020	7	12,1	1,7	22,2	5,7	5,1	3,5	106

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

V následujících pěti letech se pak tento poměr obrátil a nejvíce nově postavených rodinných domů se dvěma byty vykazoval okres Cheb (2,8), v ostatních dvou okresech se podíl těchto rodinných domů snížil. Rodinné domy se třemi byty si lidé v našem kraji stavěli pouze velmi vzácně. Pouze v okrese Karlovy Vary doznal jejich podíl nárůst z 0,3 % v letech 2011–2015 na 1,2 % v letech 2016–2020.



Nová výstavba bytových domů vykazovala nejdynamičtější vývoj v okrese Karlovy Vary. V prvním sledovaném pětiletém období se v tomto okrese postavila polovina všech nových bytových domů v kraji, v následujícím období let 2016–2020 pak činil podíl nových bytových domů v karlovarském okrese více než 61 %.

Tab. 3.6 Vybrané ukazatele za dokončené byty v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

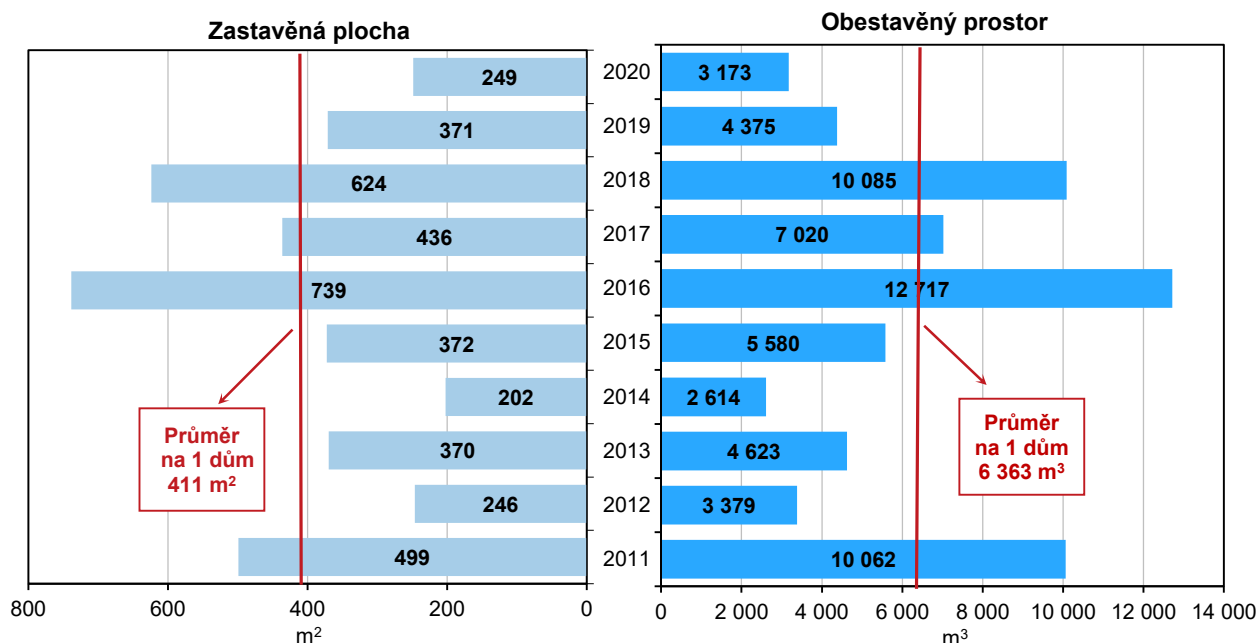
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy										
Zastavěná plocha 1 domu	137,8	129,5	141,4	133,4	142,4	138,1	150,2	142,1	143,4	145,1
Obestavěný prostor 1 domu (m ³)	720,4	671,6	762,6	725,4	745,6	735,8	732,8	707,8	721,3	715,4
Plocha 1 bytu (m ²)										
užitná	132,6	124,7	144,8	141,2	140,5	140,9	137,6	132,3	133,0	131,6
podlahová	156,9	148,5	159,1	155,5	154,6	157,0	152,9	145,8	143,4	142,1
obytná	105,6	98,0	103,2	101,8	101,6	98,5	96,3	92,7	90,8	91,0
Nové bytové domy										
Zastavěná plocha domu	499,0	246,3	369,6	202,0	372,4	738,6	436,0	623,8	371,0	248,7
Obestavěný prostor domu (m ³)	10 061,9	3 379,0	4 623,1	2 614,0	5 579,5	12 716,8	7 020,0	10 085,0	4 375,5	3 173,1
Plocha 1 bytu (m ²)										
užitná	99,0	77,3	82,8	118,5	74,8	67,4	58,0	96,5	69,7	59,7
podlahová	139,3	97,4	107,3	140,5	114,8	90,5	76,8	124,7	76,9	67,3
obytná	80,6	61,3	74,1	63,0	57,1	46,6	45,9	63,1	55,9	41,1



Okres Cheb se na nové výstavbě bytových domů podílel přibližně z jedné třetiny, a to v obou pětiletých obdobích. V okrese Sokolov výstavba nových bytových domů stagnovala, v letech 2011–2015 se na výstavbě v celém kraji podílela 20 %, v následujícím pětiletém období se tento podíl snížil na pouhých 6,5 %.

Mezi byty v dokončených budovách, postavených v období let 2011–2020, převažovaly byty se čtyřmi pokoji (32,2 %). Další zhruba dvě pětiny zaujímaly byty se třemi pokoji a s pěti a více pokoji. Nejméně se stavěly domy s garsoniériami (3,2 %) a jednopokojovými byty (6,0 %). Tyto podíly v průběhu sledovaného desetiletí kolísaly, stále však platilo, že podíl bytů na celkové bytové výstavbě narůstal se zvyšujícím se počtem pokojů na jeden byt.

Graf 3.3 Vybrané údaje o dokončené výstavbě bytových domů v Karlovarském kraji



V prvních pěti letech sledovaného období můžeme pozorovat klesající trend výstavby nových rodinných domů v našem kraji. Po nárůstu počtu dokončených rodinných domů v roce 2016 nastal opět meziroční propad a až od roku 2018 lze vysledovat postupný každoroční nárůst této výstavby až na 374 nových rodinných domů v roce 2020. Na jeden rodinný dům připadal většinou 1 byt.

Počet nově postavených bytových domů kolísá mezi jedním domem postaveným v roce 2014 a jedenácti domy postavenými v roce 2019. Počet bytů na jeden bytový dům byl také poměrně rozdílný. V roce 2014 byl postaven dům se čtyřmi byty, naopak v bytových domech postavených v letech 2016 až 2018 se pohyboval počet bytů v domě mezi 20 a 30 byty.

Zastavěná plocha 1 rodinného domu se ve sledovaném desetiletí pohybovala přibližně mezi 130 a 150 m². Rodinné domy s nejnižší zastavěnou plochou byly postaveny v roce 2012 (129,5 m²) a naopak s největší v roce 2017 (150,2 m²). Na 10letý průměr nedosáhla zastavěná plocha na 1 rodinný dům v letech 2011, 2012, 2014 a 2016. V mezikrajském srovnání vykazuje Karlovarský kraj čtvrtou nejnižší zastavěnou plochu společně s Hl. městem Prahou a Královéhradeckým krajem. Při stavbě 1 rodinného domu byl průměrně obestavěn prostor zhruba okolo 700 m³, nejnižší obestavěný prostor byl přitom dosažen v roce 2012 (671,6 m³), největší pak hned v roce následujícím (762,6 m³). Od svého maxima v roce 2013 pak vykazuje velikost obestavěného prostoru mírnou klesající tendenci. Mezi všemi regiony ČR je průměrný 10letý obestavěný prostor 1 rodinného domu v našem kraji třetí nejnižší (společně s Pardubickým krajem) po Plzeňském a Libereckém kraji a na republikový průměr nedosahuje o 31 m³. Obytná plocha 1 bytu v rodinném domě dosáhla svého maxima v roce 2011 (105,6 m²). Ve sledovaných deseti letech se obytná plocha 1 bytu postupně snižovala a v roce 2020 činila 91,0 m², což je o 13,8 % méně než v roce 2011.

Průměrná zastavěná plocha nového bytového domu ve sledovaném desetiletí činila 411 m², v celém období se pohybovala mezi 202 m² v roce 2014 a 739 m² v roce 2016. Průměrná hodnota zastavěné plochy v Karlovarském kraji byla druhá nejnižší v rámci celé ČR po Libereckém kraji a zároveň byla téměř o 300 m² menší než průměr ČR. Obestavěný prostor kolem bytového domu dosáhl svých krajních hodnot ve stejných letech a činil 2 614, resp. 12 717 m², průměr na 1 bytový dům za desetiletí pak činil 6 363 m². To je o 4 442 m² méně, než kolik činil průměr ČR a na celorepublikovém žebříčku zaujímal páté nejnižší místo. Obytná plocha 1 bytu v bytovém domě se ve většině let sledovaného období snižovala a v roce 2020 (41,1 m²) byla téměř poloviční než v roce 2011 (80,6 m²).

Tab. 3.7 Průměrná doba výstavby domů v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	38,7	41,1	43,8	43,9	44,0	51,4	41,3	41,0	46,7	36,4
Nové bytové domy	7,0	7,0	7,0	i.d.	8,0	5,0	i.d.	6,0	11,0	7,0

Nejkratší doba výstavby nového rodinného domu činila ve sledovaném desetiletí v Karlovarském kraji 36 měsíců, za tuto dobu se dařilo stavět rodinné domy v roce 2020. Nejdéle pak trvala výstavba nových rodinných domů v roce 2016, a to přibližně 51 měsíců a v okrese Cheb se stavba tento rok protáhla ještě o dalších 5 měsíců. V meziokresním srovnání byla často nejrychlejší výstavba rodinných domů v okrese Karlovy Vary, a to v letech 2011–2013 a 2016–2018. Ve zbývajících letech sledovaného desetiletí pak byla rychlejší stavba rodinných domů v okrese Sokolov. Okres Cheb byl pravidelně okresem s nejdelší dobou výstavby rodinných domů v rámci celého kraje.

Základní údaje o bytech

Z celkového počtu dokončených bytů (4 929) v Karlovarském kraji jich většina vznikla novou výstavbou (82,5 %) a jen 17,5 % změnou dokončených staveb. Na republikovém celku se dokončené byty v našem kraji podílely pouze 1,7 %, a to jak ty nově postavené, tak i vzniklé změnou dokončených staveb.

Téměř dvě třetiny nových bytů (63,2 %) bylo postaveno v rodinných domech, nejvíce pak v okrese Karlovy Vary (45,7 % všech nových bytů v rodinných domech v kraji). Podíl bytů v nových bytových domech činil 18,5 % a i těchto bytů bylo nejvíce vybudováno v karlovarském okrese (61,1 %).

Tab. 3.8 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)
2011	5	7	1,4	64,6	42,1	21	31	1,5	64,3	43,6
2012	8	9	1,1	90,9	63,4	12	32	2,7	61,7	51,4
2013	8	10	1,3	122,9	68,5	11	41	3,7	66,3	47,9
2014	8	8	1,0	104,3	66,9	16	42	2,6	78,3	59,7
2015	11	11	1,0	117,1	71,6	9	31	3,4	54,7	38,7
2016	3	4	1,3	123,8	60,3	6	16	2,7	71,9	53,9
2017	4	4	1,0	116,5	78,5	8	17	2,1	78,6	49,9
2018	8	8	1,0	133,3	77,8	7	22	3,1	58,0	37,0
2019	10	14	1,4	84,7	56,5	8	32	4,0	58,6	44,6
2020	12	12	1,0	122,4	73,7	13	48	3,7	60,9	46,1



V nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům vzniklo ve sledovaném desetiletí celkem 87 nových bytů, to představuje zhruba 1,1 bytu na 1 rodinný dům. 10letý průměr užité plochy na 1 byt v těchto nástavbách, přístavbách a vestavbách činí 108 m². Průměrná obytná plocha tvoří 61,0 % plochy užité. V nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům bylo ve sledovaném období postaveno celkem 312 nových bytů, na jeden dům tak připadaly průměrně 3 byty. Obytná plocha těchto bytů činila průměrně 47,3 m² a byla zhruba o 18 m² menší než jejich průměrná užitná plocha.

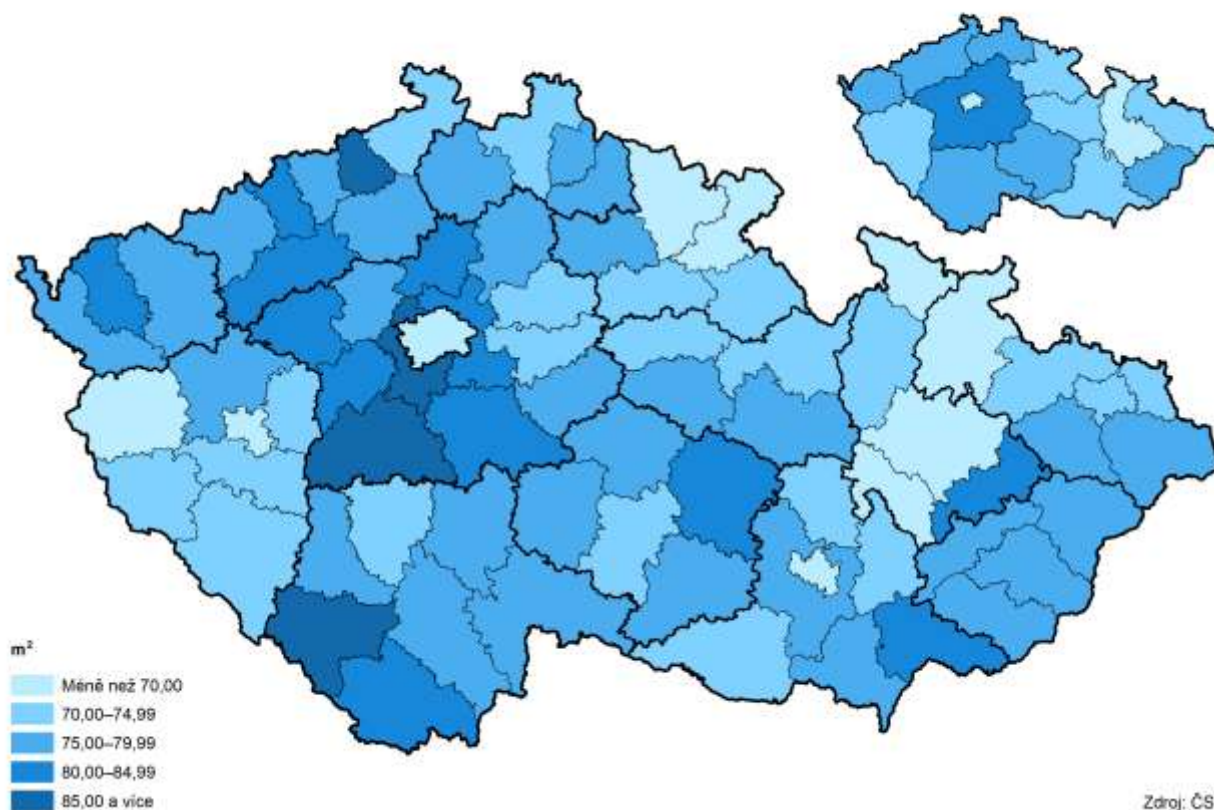
Tab. 3.9 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům podle velikosti bytu v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

	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	5	4	24	34	16	4	37	67	123	62	18	5
Podíl bytů podle počtu pokojů na celku (%)	5,7	4,6	27,6	39,1	18,4	4,6	11,9	21,5	39,4	19,9	5,8	1,6
Průměrná obytná plocha bytu (m ²)	28,0	44,5	45,8	74,5	87,8	92,8	24,7	31,1	46,3	62,9	95,0	106,8

¹⁾ včetně dvougarsoniér

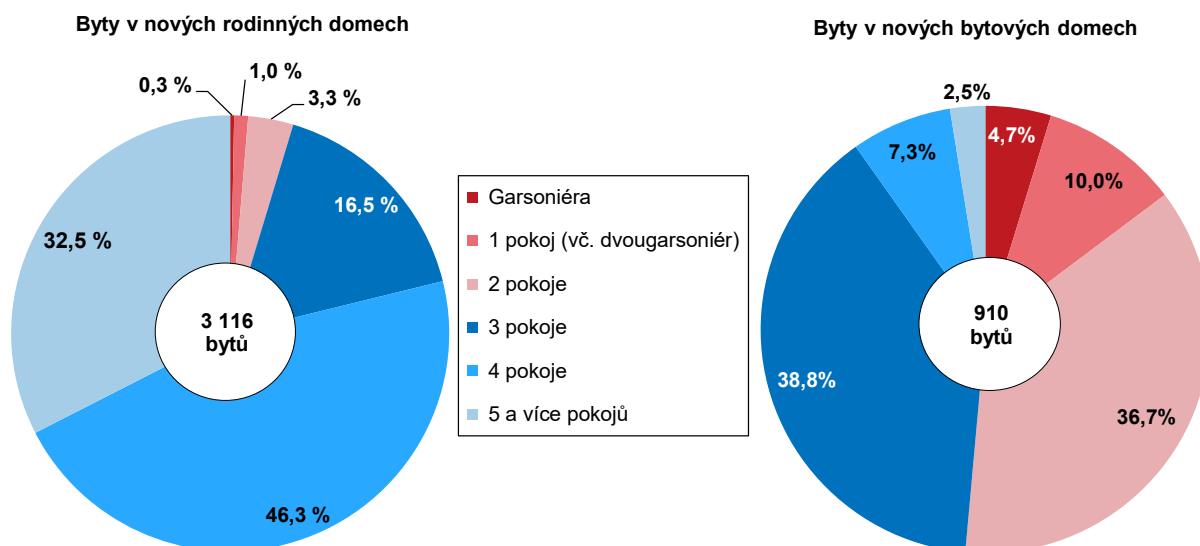
Nejčastěji si lidé v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům stavěli třípokojové byty, jejich podíl na celkovém počtu bytů v těchto přístavbách činil 39,1 %. Následovaly dvoupokojové byty s podílem 27,6 %. Nejméně bytů bylo jednopokojových a s pěti a více pokoji (shodně 4,6 %). V nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům byly nejčastěji zastoupeny byty se dvěma pokoji (39,4 %).

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



Při výstavbě nových rodinných domů preferovali lidé možnost vybudovat byty s více pokoji. Z celkového počtu 3 117 dokončených bytů v nových rodinných domech v našem kraji v letech 2011–2020 jich bylo nejvíce čtyřpokojových (1 144, tj. 46,3 %) a pětipokojových (1 014, tj. 32,5 %). Garsoniéry a jednopokojové byty byly naprostou výjimkou.

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



V nových bytových domech bylo ve stejném období postaveno nejvíce bytů se třemi a dvěma pokoji. Při porovnání dvou pětiletých období zjišťujeme, že v letech 2016–2020 se oproti období let 2011–2015 v nově postavených bytových domech výrazně zvýšil podíl malých jednopokojových bytů (o 5,5 procentního bodu na 12,2 %) a především garsoniér (z 1,1 % v letech 2011–2015 na 7,1 % v letech 2016–2020). Naopak větších bytů se stavělo méně. Zatímco v prvním pětiletém období činil podíl čtyřpokojových bytů 10,6 % a pětipokojových 3,6 %, v období druhých pěti let se tento podíl snížil u čtyřpokojových bytů na 5,1 % a u pětipokojových na 1,8 %.

Tab. 3.10 Dokončené byty podle počtu pokojů v Karlovarském kraji 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	2 333	53	116	321	508	769	566	2 596	107	181	440	549	818	501
z toho:														
byty v nových rodinných domech	1 561	4	18	50	260	692	537	1 556	5	14	54	254	752	477
byty v nových bytových domech	359	4	24	134	146	38	13	551	39	67	200	207	28	10

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Při hodnocení dokončených bytů podle průměrné obytné plochy zjišťujeme, že v průběhu sledovaného období se obytná plocha bytů v Karlovarském kraji mírně snižovala. Průměrná hodnota obytné plochy u celkového počtu bytů činila 82,8 m², v roce 2020 byla její hodnota o 17,2 % nižší (78,3 m²) než v roce 2011 (93,5 m²). Tento pokles velikosti obytné plochy bytů můžeme pozorovat ve všech okresech Karlovarského kraje bez výjimky.

Průměrná obytná plocha dokončených bytů v nových rodinných domech ve sledovaném desetiletí činila 97,9 m². Zatímco v prvních pěti letech většinou převyšovala 100 m², v následujícím pětiletém období už této hranice nedosáhla. Obytná plocha bytů v nově dokončených rodinných domech tak doznala pokles z 105,6 m² v roce 2011 na 91,0 m² v roce 2020.

Obytná plocha bytů v bytových domech vykazuje nižší hodnoty než v domech rodinných a zároveň je snížení obytné plochy těchto bytů v období let 2011–2020 nejmarkantnější. V roce 2020 byla velikost obytné plochy 41,1 m², což je o 39,5 m², tj. zhruba o polovinu méně, než na začátku sledovaného desetiletí.

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

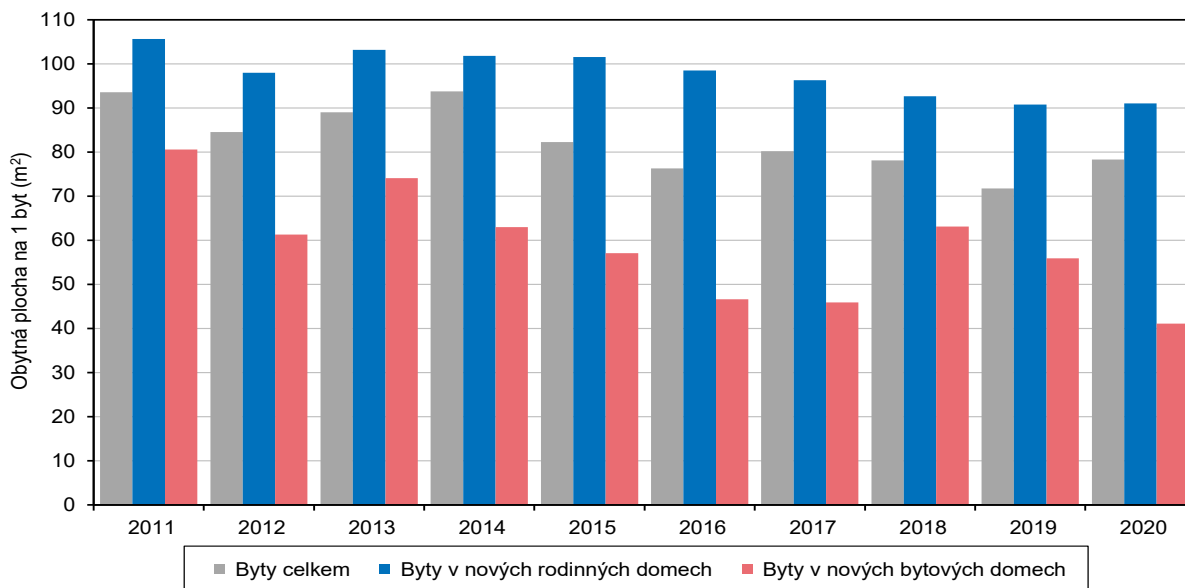
		v m ²					
	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty celkem							
2011	93,5	28,1	27,9	46,2	78,7	95,6	133,4
2012	84,6	27,1	33,1	52,2	74,8	94,4	121,8
2013	89,0	22,4	29,7	46,0	71,4	98,5	145,8
2014	93,7	30,0	40,9	50,3	80,9	96,7	124,8
2015	82,3	26,2	27,3	45,2	78,4	94,2	127,8
2016	76,3	26,6	32,9	41,8	64,8	93,5	133,4
2017	80,2	18,3	37,7	43,2	69,1	89,8	125,0
2018	78,1	30,2	29,3	43,0	73,0	92,8	115,7
2019	71,7	27,5	33,9	41,1	65,6	88,2	113,9
2020	78,3	26,4	27,5	58,8	65,6	84,5	116,3
Byty v nových rodinných domech							
2011	105,6	x	37,2	54,1	75,1	96,3	134,6
2012	98,0	17,0	37,8	62,4	76,3	94,2	122,2
2013	103,2	16,0	40,5	66,0	73,0	97,6	129,7
2014	101,8	28,0	38,0	50,6	86,6	97,7	124,1
2015	101,6	x	37,3	64,0	82,6	94,2	128,8
2016	98,5	x	34,2	50,5	78,4	92,9	129,6
2017	96,3	x	46,0	55,6	69,2	89,3	128,0
2018	92,7	x	30,0	54,6	72,3	91,8	116,2
2019	90,8	31,0	34,7	39,1	65,7	87,9	114,4
2020	91,0	26,5	40,0	73,1	67,2	83,4	116,4
Byty v nových bytových domech							
2011	80,6	x	x	47,2	87,6	87,1	128,9
2012	61,3	18,3	33,0	62,3	73,9	x	x
2013	74,1	x	22,2	40,1	70,4	134,0	884,0
2014	63,0	x	x	x	x	63,0	x
2015	57,1	x	30,0	43,3	71,7	87,6	126,5
2016	46,6	x	x	38,2	54,5	87,3	x
2017	45,9	x	27,1	40,0	59,8	x	x
2018	63,1	38,0	43,0	41,8	74,5	104,3	x
2019	55,9	30,9	47,2	48,2	62,9	85,8	88,6
2020	41,1	34,6	25,5	50,9	70,7	100,5	x

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Při porovnání jednotlivých okresů Karlovarského kraje dojdeme ke zjištění, že nejvyšší obytnou plochou disponují nově dokončené byty v sokolovském okrese. Průměrná velikost obytné plochy bytů zde dosahuje hodnoty 92 m², převyšuje tak průměrnou hodnotu za celý kraj o 9,2 m². Karlovarský okres je oblastí, kde se obytná plocha dokončeného bytu snižovala nejrychleji. U bytů v rodinných domech došlo v roce 2020 ve srovnání s rokem 2011 k poklesu obytné plochy o 18,4 %, u bytů v bytových domech se jednalo o snížení dokonce o 60,2 %.

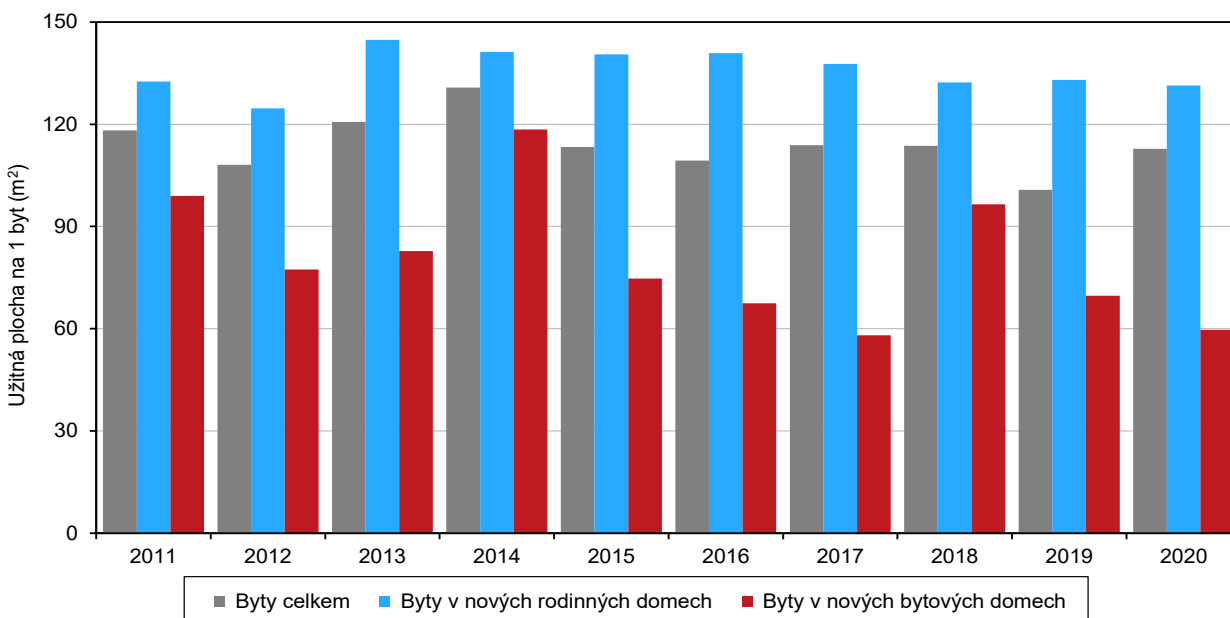
Pouze u nově dokončených bytů v rodinných domech sokolovského okresu došlo k mírnému navýšení obytné plochy v roce 2020 ve srovnání s rokem 2011, a to o 0,4 % na 104,5 m².

Graf 3.5 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Karlovarském kraji



Průměrná užitná plocha dokončených bytů v rodinných domech se v jednotlivých letech sledovaného desetiletí pohybovala zhruba 25–45 % nad úrovní plochy obytné. Průměrná hodnota za celé období let 2011–2020 činila 135,9 m² a opět je zde v několika posledních letech patrný mírný klesající trend. Největší průměrnou užitnou plochu vykazovaly nově dokončené byty v rodinných domech karlovarského okresu (147,4 m²), v ostatních dvou okresech nedosahovaly její hodnoty na krajský průměr.

Graf 3.6 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v Karlovarském kraji



Průměrná užitná plocha dokončených bytů v bytových domech byla v našem kraji ve sledovaném období většinou o 20–50 % vyšší než obytná plocha, v roce 2014 činil tento rozdíl dokonce 88 %. V průběhu sledovaného desetiletí velikost užitné plochy kolísala, nejnižší hodnotu vykázala v roce 2017 (58,0 m²) a svého maxima dosáhla v roce 2014 (118,5 m²). Průměrná hodnota za celé období let 2011–2020 činila 80,4 m²



a užitná plocha dokončených bytů v bytových domech v našem kraji byla nejvyšší opět v okrese Karlovy Vary (87,6 m²).

Mezi byty dokončenými v rodinných domech Karlovarského kraje v roce 2011 byla více než polovina připojena na plynovodní síť. Podíl takových bytů se ve sledovaném desetiletí postupně snižoval až na 28,0 % v roce 2020. Nejvyšší podíl bytů v rodinných domech připojených na plyn vykazoval ve sledovaném období okres Sokolov.

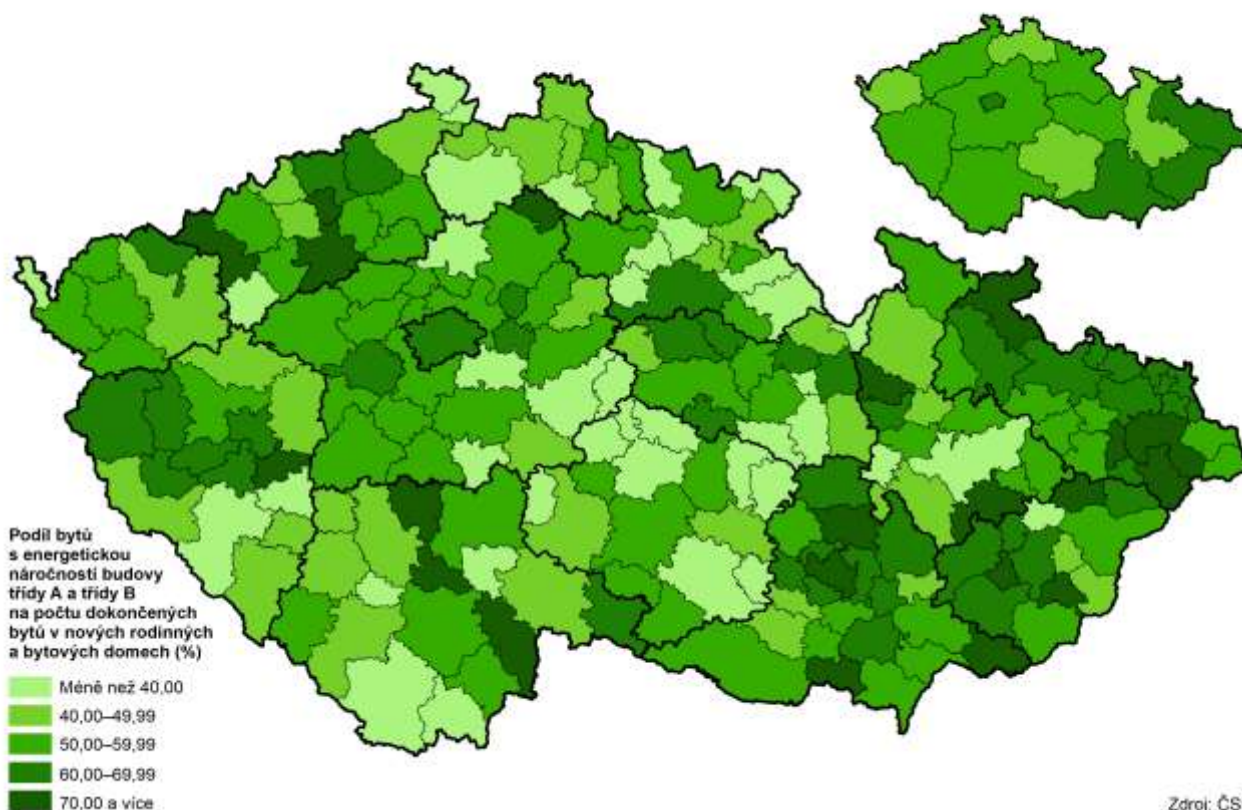
Tab. 3.12 Vybavenost dokončených bytů v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

(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	52,9	48,3	47,9	42,2	41,4	31,9	31,3	32,6	33,7	27,9
Vytápění centrální domovní	93,1	93,6	97,7	97,2	93,7	92,7	96,7	93,8	94,8	91,8
Vytápění centrální dálkové	0,5	0,8	-	-	0,4	1,1	0,8	0,7	0,8	0,8
Vytápění lokální	6,5	5,6	2,3	2,8	5,9	6,2	2,5	5,6	4,4	7,4
	Byty v nových bytových domech									
Připojení na plynovodní síť	66,1	58,1	94,2	100,0	36,7	76,5	-	30,0	55,2	89,4
Vytápění centrální domovní	52,3	14,5	70,9	-	59,2	61,7	-	33,3	67,6	91,8
Vytápění centrální dálkové	23,9	24,2	10,5	-	40,8	14,1	100,0	52,5	26,2	-
Vytápění lokální	23,9	61,3	18,6	100,0	-	24,2	-	14,2	6,2	8,2

V prvních pěti letech bylo v celém regionu na plynovodní síť připojeno průměrně 46,5 % bytů v rodinných domech, přičemž v sokolovském okrese to bylo dokonce 60,9 % bytů. V následujícím pětiletém období se tento podíl poměrně významně snížil, na plyn byla připojena už jen necelá třetina bytů v rodinných domech. V okrese Sokolov bylo takových bytů stále nejvíce, ale i tady jejich podíl doznal pokles na 38,0 %.

Dokončené byty s mimořádně úspornou a velmi úspornou energetickou náročností budovy v SO ORP v letech 2011–2020



Více než 90 % dokončených bytů v rodinných domech mělo centrální domovní vytápění. Největší podíl takových bytů byl postaven v okrese Karlovy Vary, kde průměrná hodnota tohoto ukazatele za sledované desetileté období činila 97,2 %. Centrálním dálkovým vytápěním bylo vybaveno pouze minimum bytů v rodinných domech a podíl bytů s lokálním vytápěním se pohyboval mezi 2,3 % v roce 2013 a 7,4 % v roce 2020.

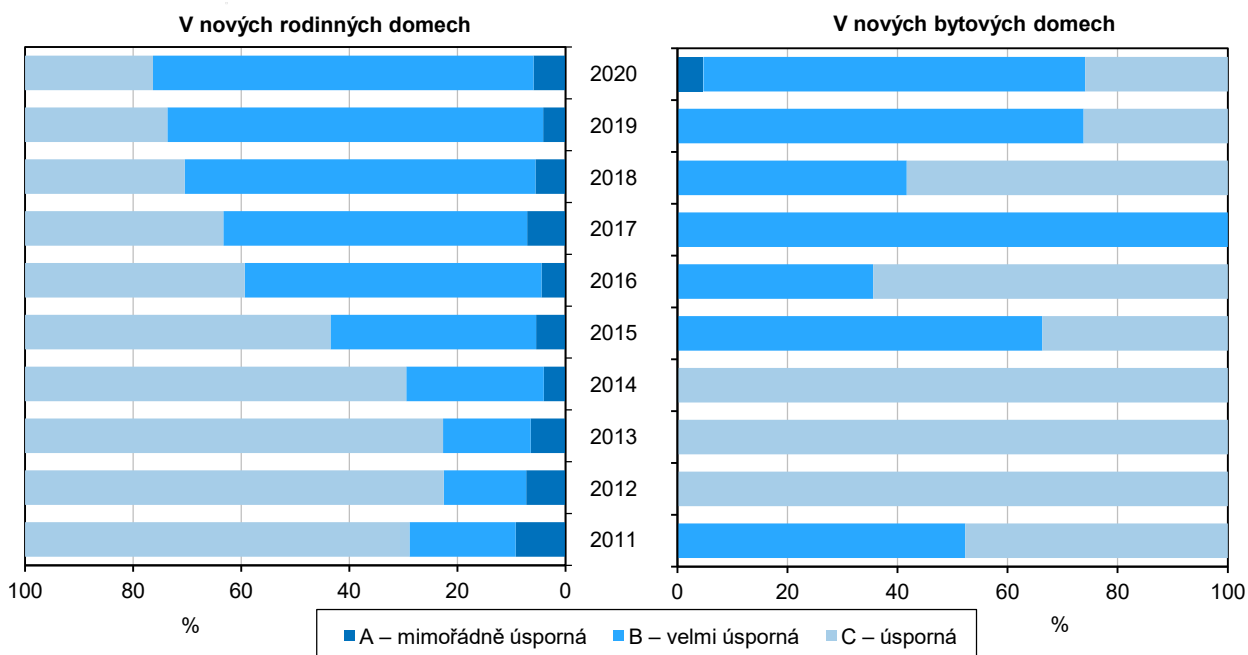
Průměrně 67,3 % bytů dokončených ve sledovaném desetiletí v bytových domech bylo připojeno na plynovodní síť. Tento podíl byl v jednotlivých letech velmi variabilní, jak můžeme vidět v tabulce 3.12. V prvním pětiletém období bylo připojeno na plyn nejvíce nových bytů v bytových domech karlovarského okresu (79,9 %), v následujících pěti letech získal prvenství okres Sokolov s průměrně 73,3 % byty připojenými na plynovodní síť.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Počet budov	417	361	260	242	232	265	230	279	351	374
Počet bytů celkem	433	373	265	251	239	273	240	288	365	390
v tom: A – mimořádně úsporná	40	27	17	10	13	12	17	16	15	23
B – velmi úsporná	85	57	43	64	91	150	135	187	254	275
C – úsporná	308	289	205	177	135	111	88	85	96	92
	Nové bytové domy									
Počet budov	7	7	7	1	8	5	2	6	11	7
Počet bytů celkem	109	62	86	4	98	149	52	120	145	85
v tom: A – mimořádně úsporná	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
B – velmi úsporná	57	-	-	-	65	53	52	50	107	59
C – úsporná	52	62	86	4	33	96	-	70	38	22

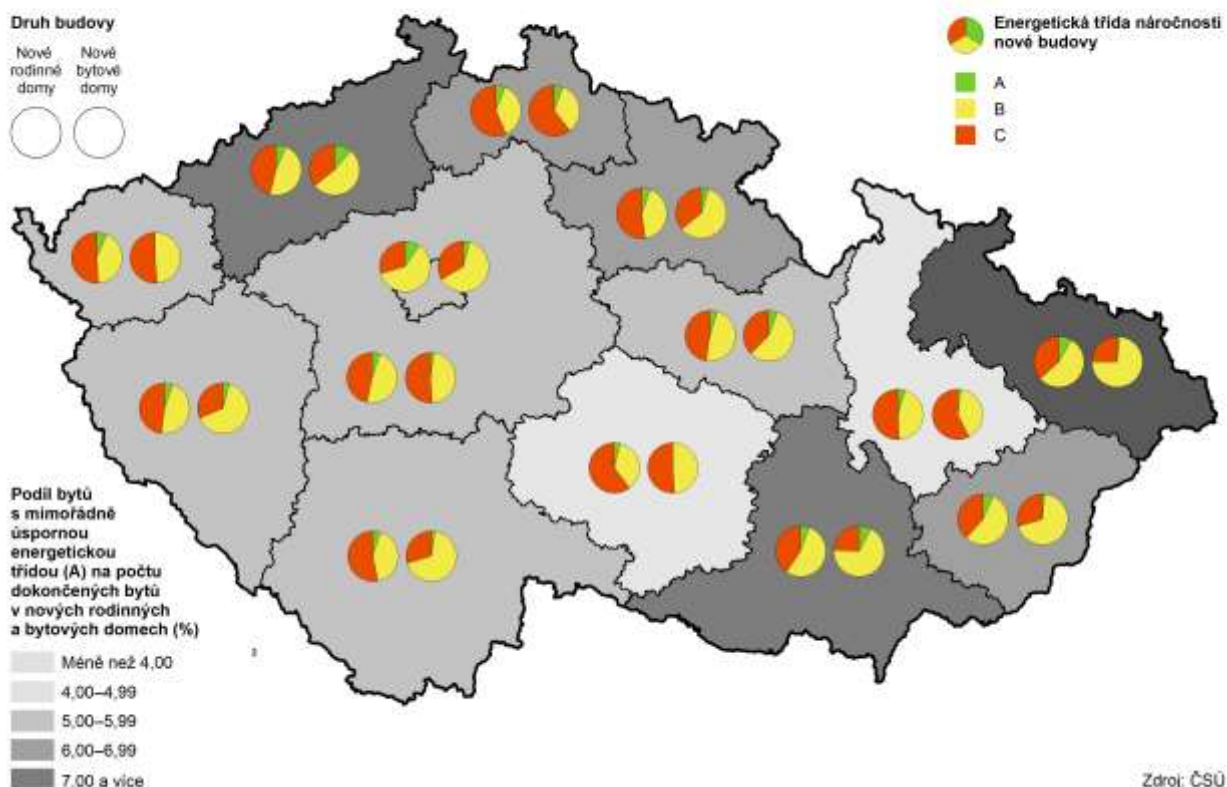
Téměř 70 % nově dokončených bytů v bytových domech Karlovarského kraje bylo ve sledovaném desetiletí připojeno na plynovodní síť. V prvních pěti letech tohoto období vykazoval nejvíce bytů připojených na plyn okres Karlovy Vary (79,7 % všech nově dokončených bytů v bytových domech), v následujících pěti letech se pak do čela dostal okres Sokolov se 73,7 % plynofikovaných bytů. V tomto okrese bylo přitom mezi dokončenými byty v letech 2011–2015 připojeno na plyn jenom 39,2 %.

Graf 3.7 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy v Karlovarském kraji



Více než polovina bytů dokončených v bytových domech kraje v letech 2011–2020 měla centrální domovní vytápění. Nejčastěji byly takto vytápěny byty dokončené v prvních pěti letech sledovaného období v okrese Karlovy Vary (69,5 %), ve druhém pětiletém období pak nově dokončené byty sokolovského okresu, kde bylo centrálním domovním vytápěním vybaveno dokonce plných 100 % těchto bytů. Centrálním dálkovým vytápěním byla vybavena přibližně čtvrtina nově dokončených bytů v bytových domech v letech 2011–2015, v dalším pětiletém období se tento podíl zvýšil téměř na třetinu. V okrese Sokolov opět můžeme pozorovat velký rozdíl v zastoupení dokončených bytů vytápěných centrálním dálkovým vytápěním v prvních a druhých pěti letech sledovaného období. Zatímco v letech 2011–2015 zde bylo takto vytápěno 60,8 % nově dokončených bytů, v následujících pěti letech nebyl v bytových domech dokončen žádný byt s tímto typem vytápění. Nejméně využívaným bylo ve sledovaném desetiletí vytápění lokální.

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



Dalším kritériem, podle kterého lze posuzovat dokončené byty v nových domech, je jejich energetická náročnost. Zjišťujeme, že v nových bytech v rodinných domech byly v prvních pěti letech sledovaného období nejčastěji zastoupeny byty energetické třídy C, tedy úsporné, takových bytů bylo postaveno 71,4 %. V následujících pěti letech se pak tento podíl výrazně snížil na 30,4 %, a to ve prospěch bytů energetické třídy B, tzn. velmi úsporných, jejichž podíl na celkovém počtu dokončených bytů v rodinných domech zaznamenal prudký nárůst z 21,8 % v letech 2011–2015 na 64,3 % v letech 2016–2020. Podíl bytů energetické třídy A, tedy mimořádně úsporných, ve sledovaném desetiletí kolísal a pohyboval se mezi 4,0 % (v roce 2014) a 9,2 % (v roce 2011). Mezi okresy Karlovarského kraje bylo nejvíc mimořádně úsporných bytů v rodinných domech postaveno v okrese Karlovy Vary, v prvních pěti letech sledovaného období to bylo 10,2 % všech nově dokončených bytů, v následujícím pětiletém období činil jejich podíl 6,0 %.

Také nově dokončené byty v bytových domech zaznamenaly pokles podílu bytů v energetické třídě C z 66,0 % v letech 2011–2015 na 41,0 % v následujících pěti letech. Současně narůstal podíl bytů v energetické třídě B, a to o 24,3 procentního bodu na 58,3 % v letech 2016–2020. Pokud jde o energeticky nejméně náročné byty třídy A, takové se v bytových domech Karlovarského kraje ve sledovaném období prakticky nestavěly,

s výjimkou roku 2020, kdy podíl takových bytů na celkovém počtu dokončených bytů v bytových domech v sokolovském okrese činil zhruba jednu čtvrtinu.

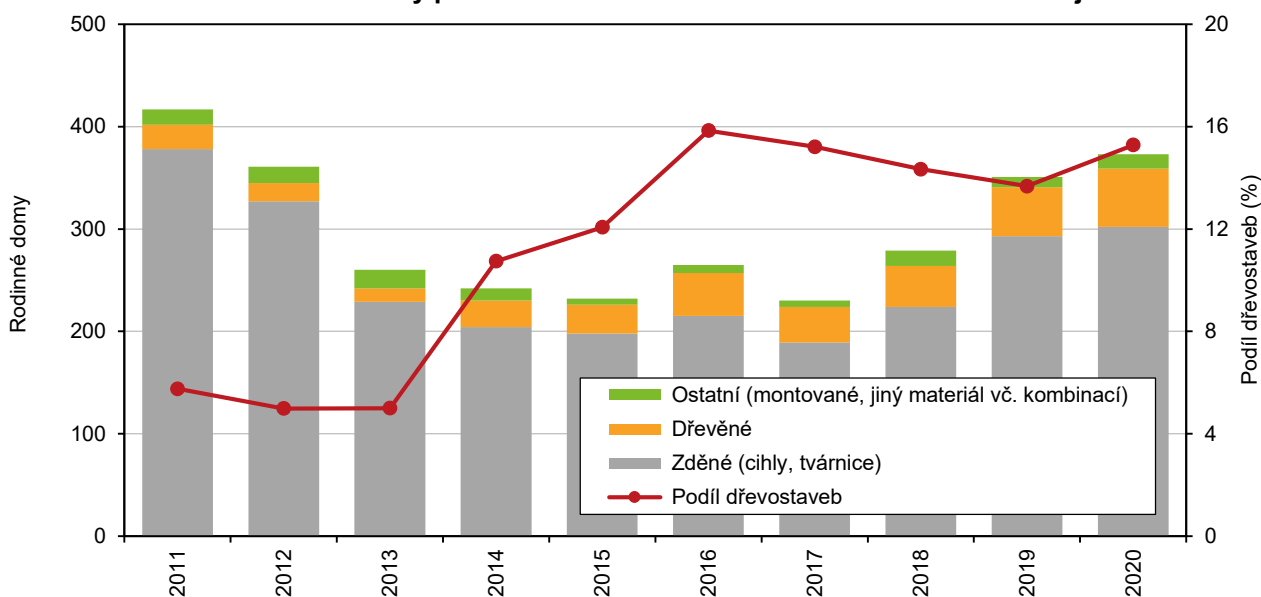
Při hodnocení dokončené výstavby bytů podle nosné konstrukce bytů vidíme, že drtivá většina nových bytů, postavených v Karlovarském kraji v letech 2011–2020 byla zděná (82,4 %). Další 7 % bytů mělo dřevěnou konstrukci, 6,1 % bylo postaveno z jiných materiálů a nejnižší podíl tvořily byty montované (4,4 %).

Tab. 3.14 Dokončené byty podle svislé nosné konstrukce v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty celkem										
Byty celkem	626	543	430	326	408	501	375	488	683	549
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	525	489	379	283	294	423	334	367	510	460
montované (panely)	12	12	11	6	47	27	5	16	53	27
dřevěné	28	19	14	26	30	43	35	41	50	61
jiný materiál vč. kombinací	61	23	26	11	37	8	1	64	70	1
Byty v nových rodinných domech										
Byty celkem	433	373	265	251	239	273	240	288	365	390
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	390	339	234	212	204	222	199	231	307	314
montované (panely)	11	10	11	6	5	5	5	15	10	14
dřevěné	28	18	13	26	29	43	35	41	48	61
jiný materiál vč. kombinací	4	6	7	7	1	3	1	1	-	1
Byty v nových bytových domech										
Byty celkem	109	62	86	4	98	149	52	120	145	85
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	52	62	86	4	25	124	52	57	103	74
montované (panely)	-	-	-	-	42	21	-	-	-	11
dřevěné	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jiný materiál vč. kombinací	57	-	-	-	31	4	-	63	42	-

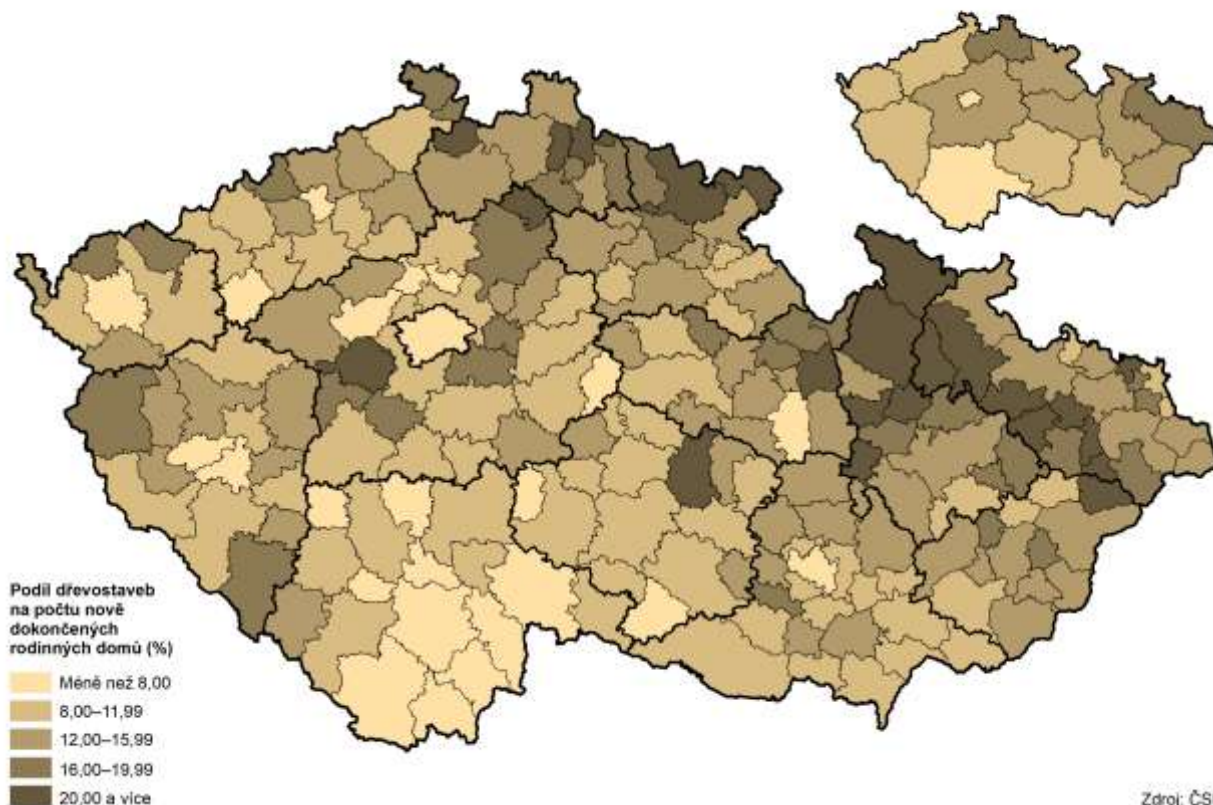
Pro dokončené byty v rodinných domech ve stejném období také platí, že nejvyšší podíl byl zděný (85,1 %). Průměrný podíl bytů s dřevěnou konstrukcí ve sledovaném desetiletí činil 11,0 %. Při pohledu na vývoj v jednotlivých letech zjišťujeme, že dřevostavby jsou stále oblíbenější. Zatímco podíl nových bytů v dřevostavbách v roce 2011 činil 6,5 %, do roku 2020 se tento podíl zvýšil až na 15,7 %.

Graf 3.8 Dokončené rodinné domy podle svislé nosné konstrukce v Karlovarském kraji

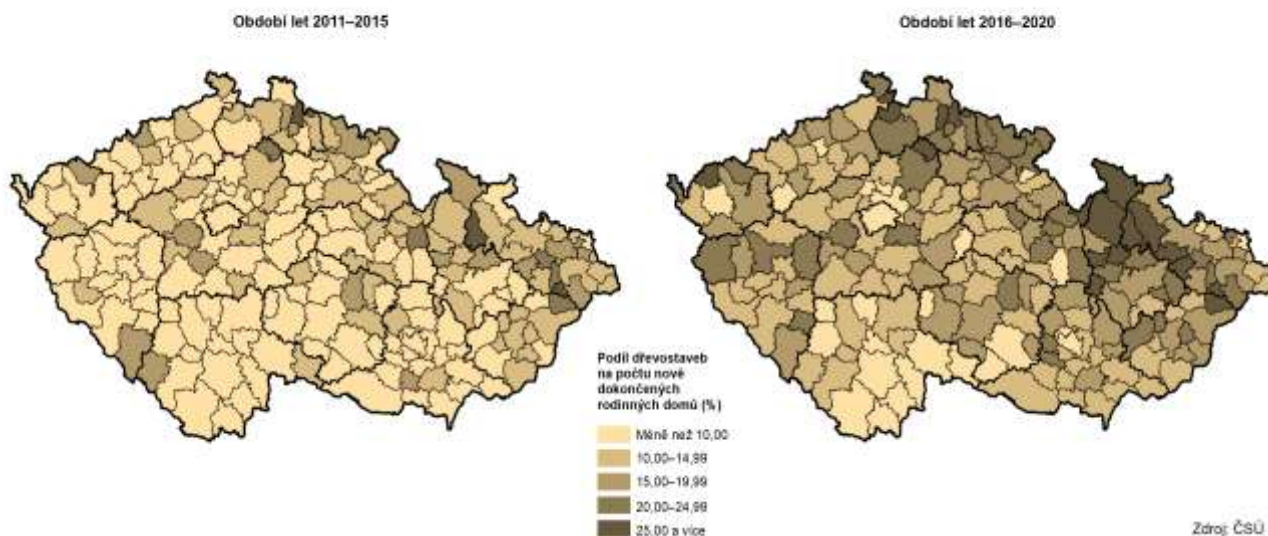


Dokončené byty v nových bytových domech vykazovaly ve sledovaném desetiletí také vysoký podíl zděných bytů, byl ale nižší než u rodinných domů (70,2 %). Poměrně vysoký byl také podíl bytů s nosnou konstrukcí z jiných materiálů (21,6 %). Montovaných bylo 8,1 % dokončených bytů v bytových domech.

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



Dřevostavby mezi novými rodinnými domy podle období v SO ORP v letech 2011–2020



Mezi okresy Karlovarského kraje vykazoval nejvíce nově dokončených bytů ve zděných rodinných domech okres Sokolov, kde jejich podíl činil v prvních pěti letech sledovaného období dokonce 92,9 %, v následujících pěti letech pak 89,7 %. Nárůst dřevostaveb je patrný ve všech okresech našeho regionu bez výjimky. Nejvíce dřevostaveb bylo postaveno v okrese Karlovy Vary a zároveň zde bylo zaznamenáno i jejich největší navýšení. V prvních pěti letech 2011–2015 činily tyto stavby 8,3 % všech nově dokončených bytů v rodinných domech, v následujících pěti letech to bylo již 18,0 %.

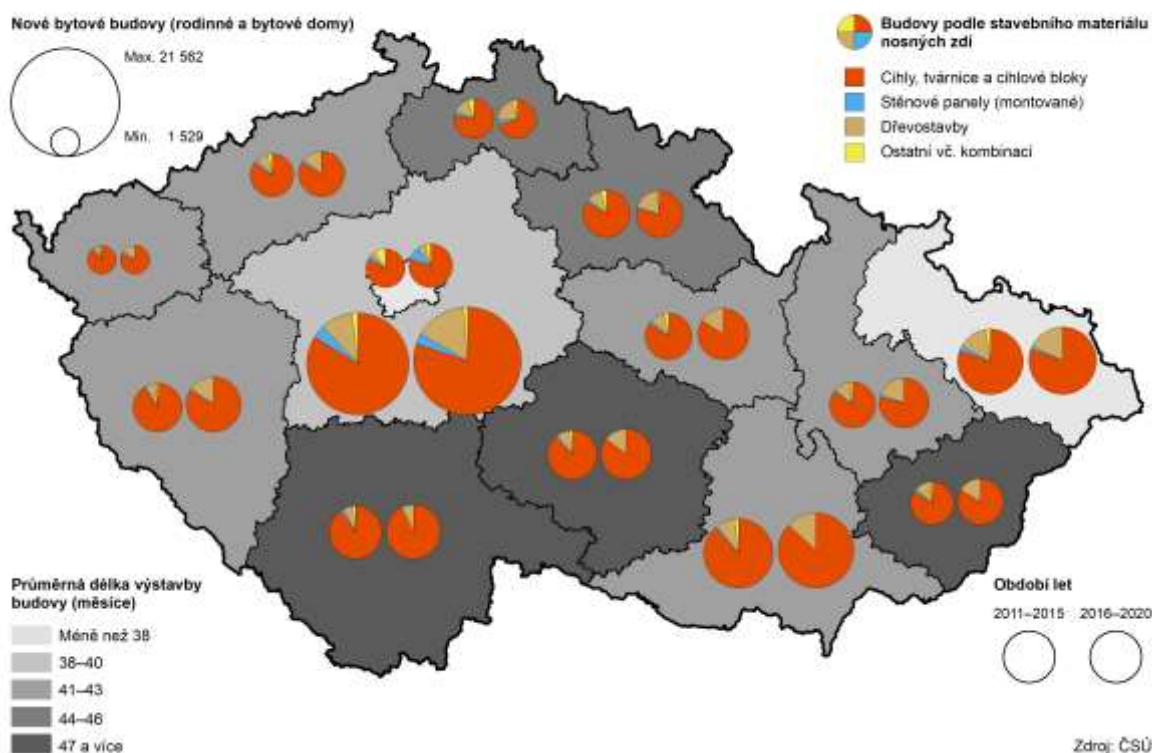
Tab. 3.15 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020

		v tis. Kč									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		Nové rodinné domy									
Hodnota ¹⁾											
	1 domu	3 975,9	3 501,5	3 785,3	3 531,1	3 506,7	3 580,6	3 541,7	3 457,6	3 670,7	3 678,5
	1 bytu	3 829,0	3 388,8	3 713,8	3 404,5	3 404,0	3 475,6	3 394,1	3 349,5	3 529,9	3 527,5
	1 m ² obytné plochy	36,2	34,6	36,0	33,4	33,5	35,3	35,3	36,2	38,9	38,8
	1 m ² užitné plochy	28,9	27,2	25,7	24,1	24,2	24,7	24,7	25,3	26,5	26,8
		Nové bytové domy									
Hodnota ¹⁾											
	1 domu	61 249,0	20 857,1	42 000,0	i.d.	31 792,5	86 800,0	i.d.	57 916,7	26 045,5	15 142,9
	1 bytu	3 933,4	2 354,8	3 418,6	i.d.	2 595,3	2 912,8	i.d.	2 895,8	1 975,9	1 247,1
	1 m ² obytné plochy	48,8	38,4	46,1	i.d.	45,5	62,5	i.d.	45,9	35,4	30,3
	1 m ² užitné plochy	39,7	30,4	41,3	i.d.	34,7	43,2	i.d.	30,0	28,4	20,9

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

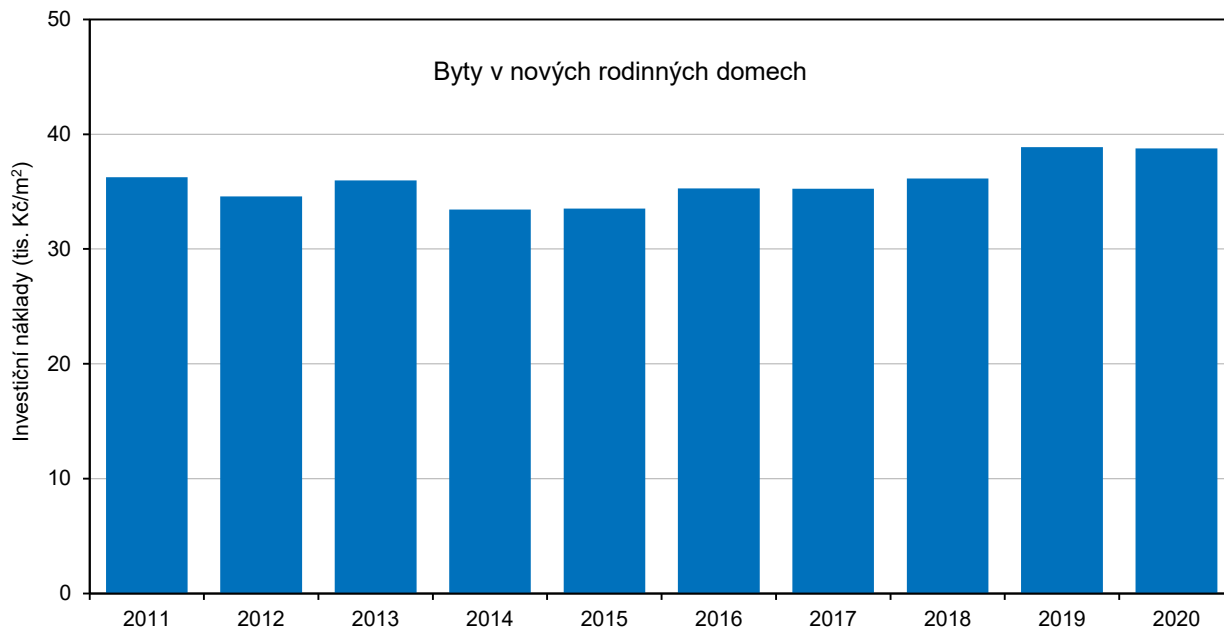
Investiční náklady na výstavbu 1 rodinného domu se v našem kraji ve sledovaném období nijak výrazně neměnily a pohybovaly se zhruba mezi 3,5 mil. Kč a 4 mil. Kč. Na 1 m² obytné plochy dokončeného bytu v rodinném domě byly vynaloženy investiční náklady v rozmezí mezi 33,4 tis. Kč v roce 2014 a 38,9 tis. Kč v roce 2019. V roce 2020 byly tyto náklady o 7,0 % vyšší než v prvním roce sledovaného desetiletí.

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



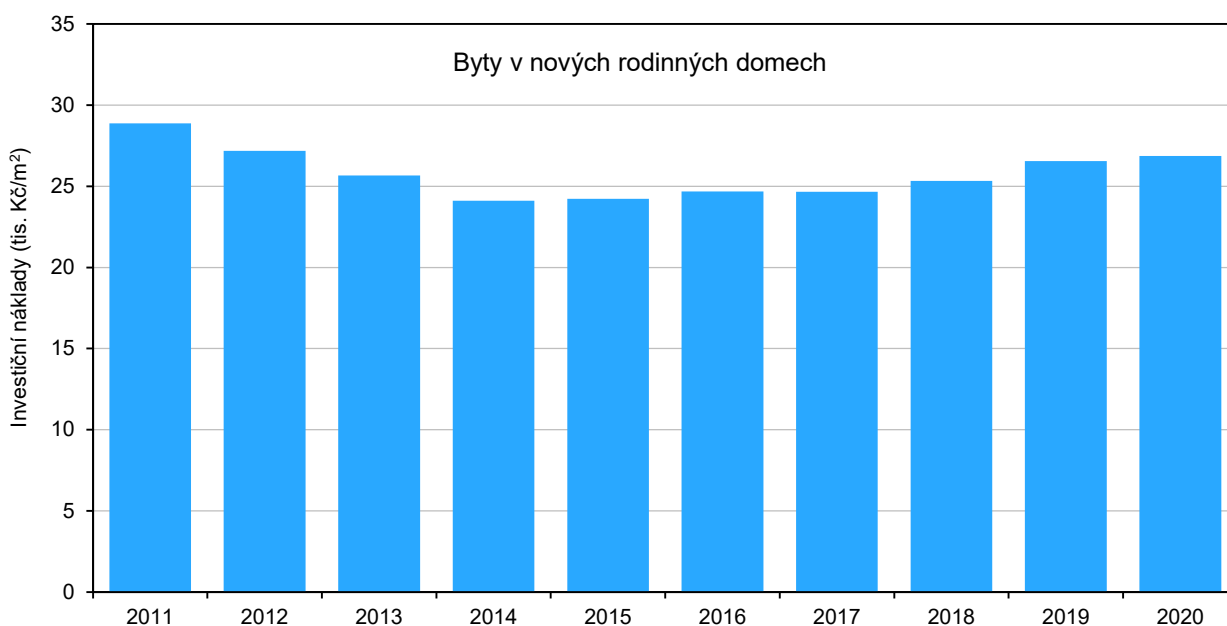
Průměrné investiční náklady na výstavbu 1 m² obytné plochy nově dokončeného bytu v rodinném domě v letech 2011–2020 činily v Karlovarském kraji 35,8 tis. Kč, což byla pátá nejvyšší hodnota mezi všemi regiony ČR po HI. městě Praze, Jihomoravském, Moravskoslezském a Zlínském kraji a zároveň byla tato hodnota o 1,6 procentního bodu nižší, než kolik činil celorepublikový průměr. Náklady na výstavbu 1 m² užitné plochy se pohybovaly zhruba 20 až 30 % pod úrovní investičních nákladů na výstavbu 1 m² plochy obytné.

Graf 3.9 Investiční náklady na výstavbu 1 m² obytné plochy dokončeného bytu v Karlovarském kraji



Mezi okresy Karlovarského kraje byla nejdražší výstavba 1 bytu v rodinném domě karlovarského okresu, na výstavbu 1 bytu zde bylo ve sledovaném období potřeba investovat průměrně 3,8 mil. Kč a na 1 m² obytné plochy 37,5 tis Kč. Naopak na výstavbu 1 m² užitné plochy bylo v tomto okrese potřeba vynaložit méně nákladů (25,5 tis. Kč) než v ostatních dvou okresech Karlovarského kraje.

Graf 3.10 Investiční náklady na výstavbu 1 m² užitné plochy dokončeného bytu v Karlovarském kraji



Investiční náklady na výstavbu 1 bytového domu v průběhu sledovaných let kolísaly v závislosti na druhu dokončených bytových domů. Nejdražší byla výstavba nových bytových domů v roce 2016, kdy vynaložené investiční náklady na 1 dům činily 86,8 mil. Kč, naopak nejméně stála výstavba bytových domů v roce 2020 (15,1 mil. Kč na 1 dům).

Průměrná hodnota investičních nákladů na 1 byt v nově postaveném bytovém domě za sledované desetileté období činila v našem kraji téměř 3 mil. Kč, což představuje nejvyšší investiční náklady v celé ČR a republikový průměr převyšuje o 854 tis. Kč. V meziokresním srovnání vykazoval nejvyšší průměrné investiční náklady na výstavbu 1 bytu v letech 2011–2020 okres Karlovy Vary, kde se tyto náklady pohybovaly ve výši 3,3 mil. Kč, nejnižší tyto náklady pak bylo možné sledovat v okrese Sokolov (2 mil. Kč).

Průměrná hodnota investičních nákladů na 1 m² obytné plochy dokončeného bytu v nově postaveném bytovém domě v Karlovarském kraji v letech 2011–2020 činila 49,5 tis. Kč, tato hodnota byla opět nejvyšší mezi všemi regiony ČR a zároveň o 7,4 tis. Kč vyšší než průměr ČR. I u bytových domů platilo, že náklady na 1 m² užité plochy byly nižší zpravidla o 20–30 % než investiční náklady na 1 m² plochy obytné.

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

