

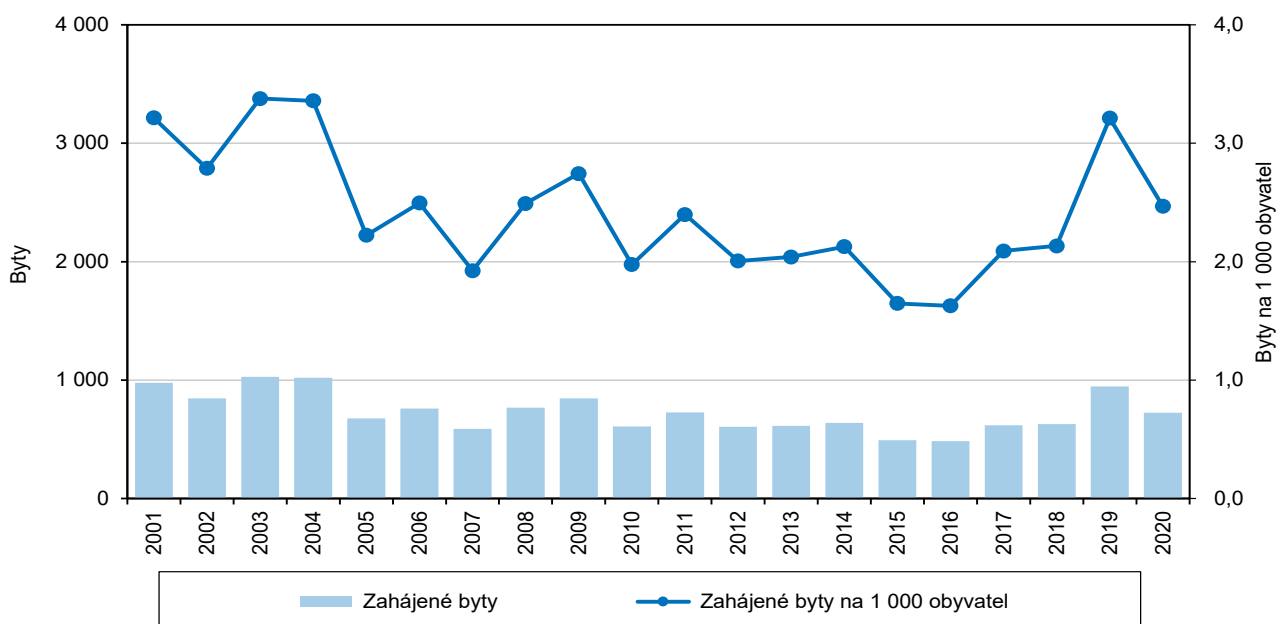
## Bytová výstavba v Karlovarském kraji a jeho okresech podle fází

Na vývoj bytové výstavby lze ze statistického pohledu nahlížet a hodnotit ji dle různých hledisek, přičemž my se v této kapitole zaměříme na její dvě základní fáze, a to na výstavbu zahájenou a dokončenou. Data mapují zejména dlouhodobý vývoj bytové výstavby v období let 2001 až 2020 v jednotlivých okresech Karlovarského kraje, popisují počty zahájených a dokončených bytů podle druhu bytové výstavby, ale také její plynulost a intenzitu v meziokresním srovnání.

Úvodní část této kapitoly obsahuje data popisující bytovou výstavbu bytů zahájených, tedy bytů v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období povolena, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv. Informace o počtu zahájených bytů jsou významné především pro projekci bytové výstavby a současně mohou sloužit jako indikátor změn v dynamice rozvoje ekonomiky.

**Graf 2.1 Zahájené byty v Karlovarském kraji**

Zdroj: ČSÚ



V letech 2001 až 2020 byla v Karlovarském kraji povolena výstavba téměř 15 tis. bytů (14 603), což samozřejmě představuje vzhledem k velikosti tohoto regionu nejnižší počet zahájených bytů v mezikrajském srovnání, a to pouze 2,2 % z celkového počtu zahájených bytů v ČR. Ve sledovaném období bylo nejvíce povolení na výstavbu bytů vydáno v letech 2001 až 2004, poté jejich počty bez výrazných výkyvů spíše stagnovaly. Výrazný nárůst v počtu zahájených bytů byl zaznamenán až v roce 2019, kdy ve srovnání s předchozím rokem došlo k navýšení jejich počtu o více než polovinu (o 50,3 %), a to z 630 zahájených bytů v roce 2018 na 947 těchto bytů v roce 2019. V následujícím roce 2020, ze kterého jsou k dispozici poslední údaje o počtu zahájených bytů, došlo opět k propadu jejich počtu ve srovnání s předchozím rokem, a to o 23,3 %.

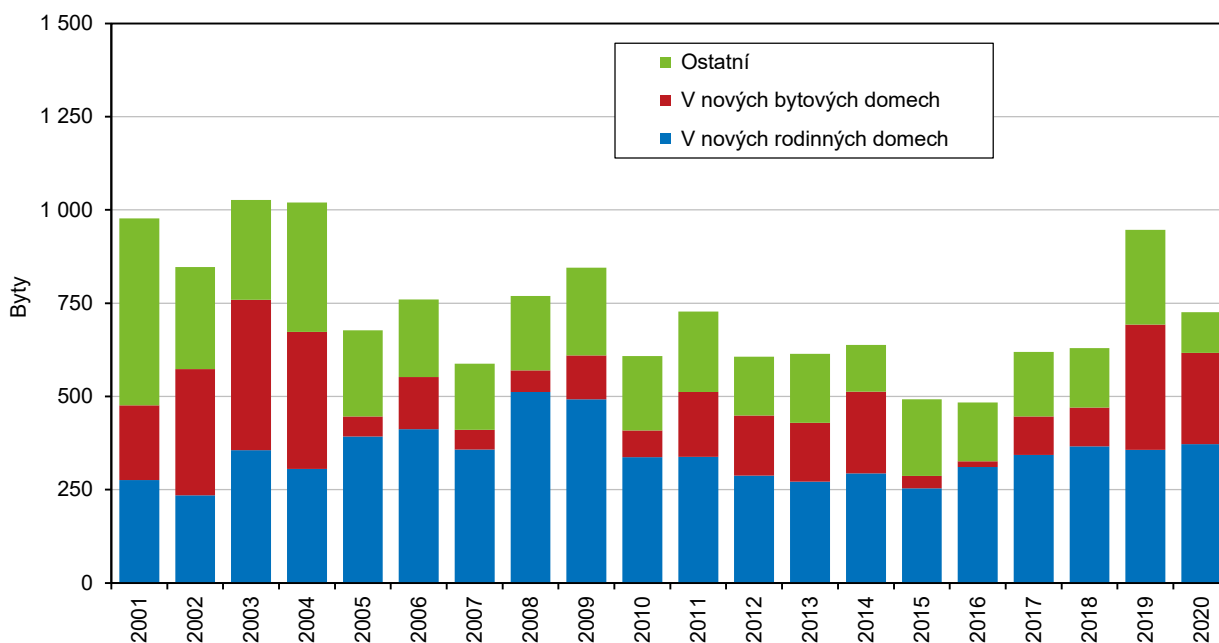
Mnohem vyšší vypovídací schopnost má však počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel, intenzita bytové výstavby. Nejvyšší hodnoty tohoto ukazatele zaznamenal Karlovarský kraj ve sledovaném období v letech 2003 a 2004, ve kterých bylo zahájeno 3,4 bytu v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu, i přesto však šlo v mezikrajském srovnání o jedny z nejnižších hodnot. Naopak nejméně zahájených bytů ve sledovaném období bylo zaznamenáno v letech 2015 a 2016, kdy byla povolena výstavba pouze 1,6 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu. V roce 2016 se tak jednalo dokonce o nejnižší hodnotu v mezikrajském srovnání.

Významné navýšení počtu zahájených bytů v roce 2019 úzce souvisí a má přímý vliv také na navýšení počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu, a došlo tak k meziročnímu nárůstu tohoto ukazatele z 2,1 bytu v roce 2018 na 3,2 bytu v přepočtu na 1 000 obyvatel v kraji v roce 2019. V následujícím roce 2020 pak nastala situace opačná a hodnota tohoto ukazatele v kraji opět poklesla na úroveň 2,5 bytu. Po Ústeckém a Moravskoslezském kraji tak šlo o třetí nejnižší hodnotu v mezikrajském srovnání. Nejvyšší počet zahájených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel vykazuje dlouhodobě kraj Středočeský a Jihomoravský (4,2, resp. 4,1 bytu).

Zaměříme-li se na druh budov, ve kterých byla výstavba bytů zahájena, zjistíme, že ve sledovaném období 2001 až 2020 byla povolena výstavba 6 872 bytů v rodinných domech a 3 349 bytů v bytových domech. Z hlediska umístění bytu byl nejvýraznější podíl zahajované výstavby bytů zaznamenán ve sledovaném období u bytů v rodinných domech v roce 2008, ve kterém tvořil počet těchto bytů na celkovém počtu zahájených bytů více než dvě třetiny (66,6 %). Nejvyšší podíl bytů v bytových domech byl ve sledovaném období zaznamenán mnohem dříve, a to již v roce 2002, ve kterém dosáhl podíl těchto bytů na jejich celkovém počtu téměř dvou pětín (39,9 %). V roce 2020, ze kterého jsou k dispozici poslední údaje, byla zahájena výstavba celkem 726 bytů, přičemž počet zahájených bytů v rodinných domech se na celkovém počtu těchto bytů podílel více než polovinou (51,2 %). Počet zahájených bytů v bytových domech tvořil více než jednu třetinu (33,8 %).

**Graf 2.2 Zahájené byty podle druhu výstavby v Karlovarském kraji**

Zdroj: ČSÚ



V mezikrajském srovnání vykázal v roce 2020 nejvyšší podíl zahájených bytů v rodinných domech v přepočtu na počet bytů zahájených celkem kraj Středočeský (77,9 %), nejmenší podíl byl zaznamenán tradičně v Hl. městě Praze (9,7 %). Karlovarský kraj vykázal po Hl. městě Praze a Plzeňském kraji třetí nejnižší hodnotu. Naopak u zahájených bytů v bytových domech obsadil Karlovarský kraj čtvrtou nejvyšší pozici. Vyšší podíl těchto bytů vykázalo již jen Hl. město Praha, kraj Plzeňský a Olomoucký.

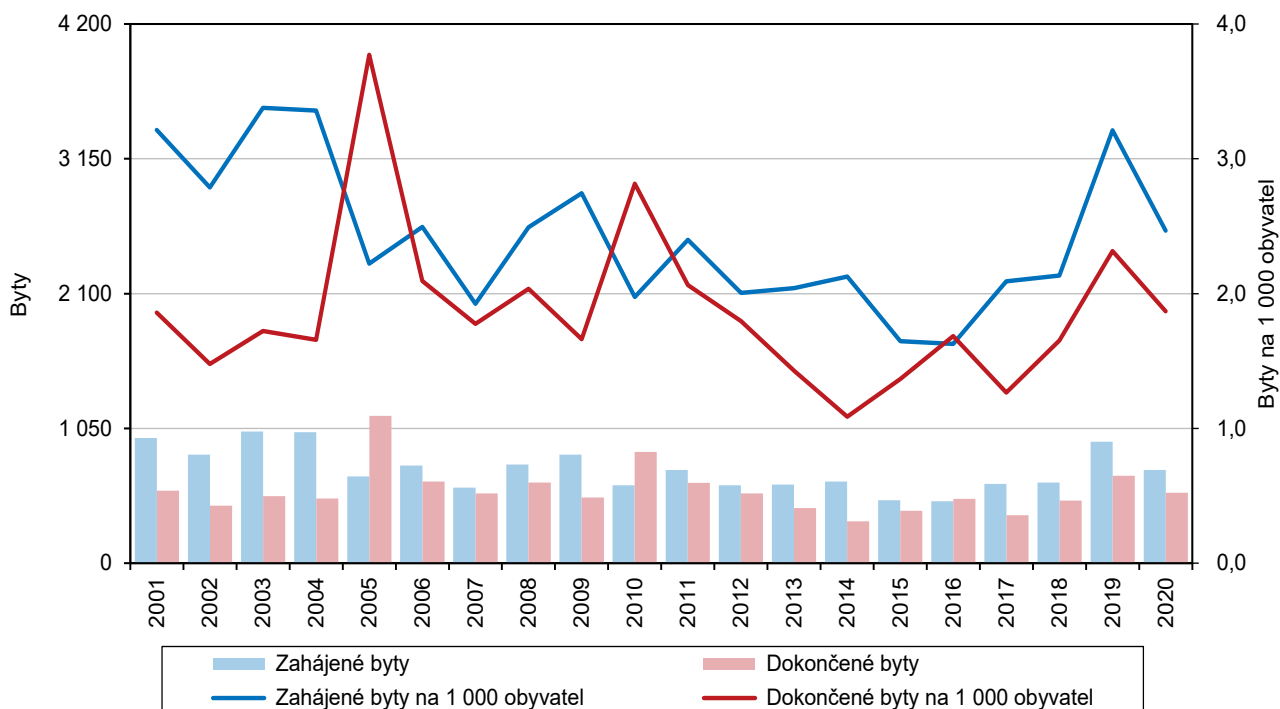
Následující část této kapitoly se týká bytů dokončených, tedy bytů v nových budovách, kterým bylo přiděleno číslo popisné/evidenční nebo nově dokončených bytů ve stávajících budovách. Počet těchto bytů je považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby a velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky.

V letech 2001 až 2020 bylo v Karlovarském kraji dokončeno více než 11 tis. bytů (11 306) a opět se jedná, vzhledem k velikosti karlovarského regionu, o nejnižší počet zahájených bytů v mezikrajském srovnání (1,8 % z celkového počtu zahájených bytů v ČR).

Nejvíce bytů se ve sledovaném období 2001 až 2020 dokončilo v roce 2005, ve kterém byl meziročně zaznamenán nárůst více než dvojnásobný (o 128,4 % na 1 149 dokončených bytů), poté jejich počty opět, kromě roku 2010 s meziročním nárůstem 69,1 %, víceméně stagnovaly. V roce 2020 došlo ve srovnání s uplynulým rokem ke snížení počtu těchto bytů, a to o 19,6 % na 549 dokončených bytů.

**Graf 2.3 Zahájené a dokončené byty v Karlovarském kraji**

Zdroj: ČSÚ



Ve sledovaném období převýšil počet dokončených bytů množství bytů zahájených pouze třikrát, a to v letech 2005, 2006 a 2010. Je zde tedy patrná významná převaha počtu zahájených bytů nad dokončenými. Tento jev se objevuje v období rostoucího objemu bytové výstavby, je tedy většinou pozitivním jevem, může ale někdy znamenat i prodlužování doby výstavby, oddalování kolaudace a zpoždování dokončení bytů. Převaha počtu dokončených bytů nad zahájenými může znamenat urychlené dokončování bytů (např. ve vazbě na změny DPH), ale může také jít o omezování bytové výstavby v důsledku krize, která se tím prodlužuje, protože snížené objemy zahájených bytů znamenají snižování bytové výstavby do budoucna.

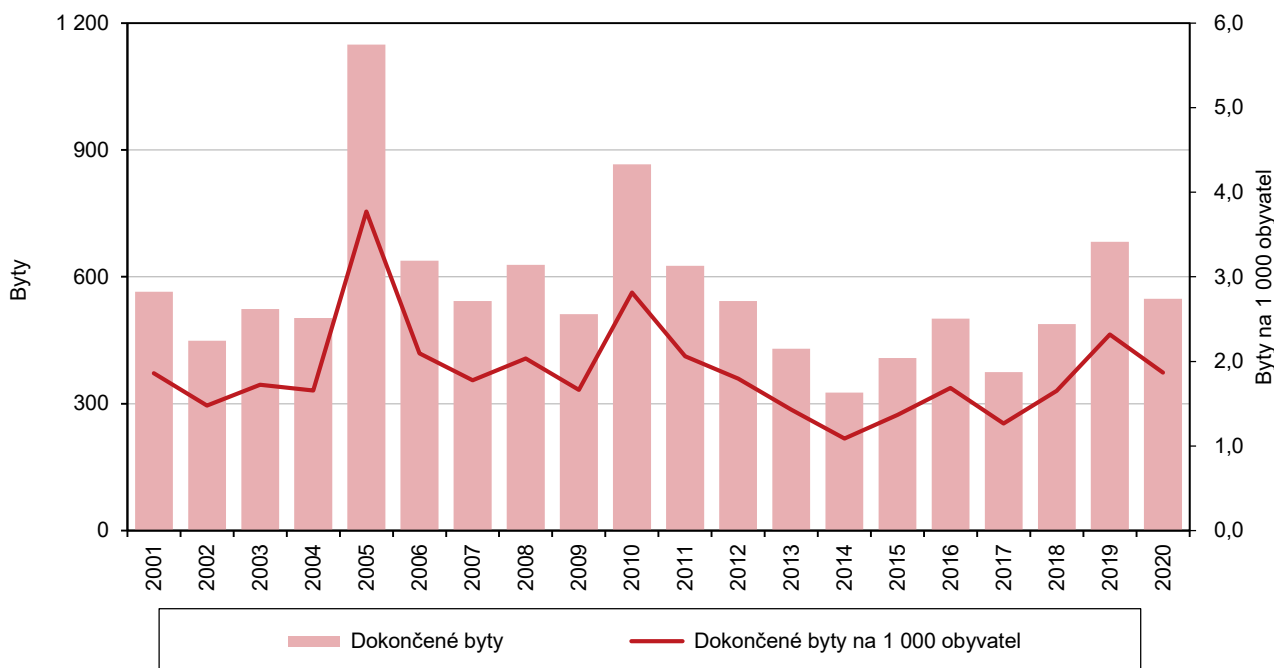
Ukazatel počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu, také nazývaný jako intenzita bytové výstavby, dosáhl v Karlovarském kraji nejvyšších hodnot ve sledovaném období v roce 2005, ve kterém počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu výrazně převýšil počet bytů zahájených a dosáhl hodnoty 3,8 bytu. Naopak nejnižší intenzita bytové výstavby byla zaznamenána v roce 2014, ve kterém na 1 000 obyvatel středního stavu připadalo pouze 1,1 bytu. S výjimkou roku 2019 nepřesáhl tento ukazatel od roku 2012 hodnotu 2,0 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu.

V mezikrajském srovnání dosahuje Karlovarský kraje tradičně nejnižších hodnot. Výjimkou nebyl ani rok 2020, ze kterého jsou k dispozici poslední údaje, a ve kterém připadalo na 1 000 obyvatel středního stavu pouze 1,9 bytu. Po Ústeckém a Libereckém kraji tak šlo o třetí nejnižší hodnotu v mezikrajském srovnání. Nejvyšší počet dokončených bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel vykazuje dlouhodobě kraj Středočeský a v posledních několika letech také kraj Plzeňský (4,9, resp. 4,2 bytu).

Dalším hlediskem pro posouzení vývoje bytové výstavby ve sledovaném období je druh budovy, ve které byly byty dokončeny. V Karlovarském kraji bylo v letech 2001 až 2020 dokončeno celkem 11 306 bytů, přičemž z toho se 6 255 bytů nacházelo v rodinných domech a pouze 2 750 bytů v domech bytových. Z hlediska umístění bytu byl nevýraznější podíl dokončené výstavby zaznamenán ve sledovaném období u bytů v rodinných domech v roce 2009, ve kterém tvořil počet těchto bytů na celkovém počtu zahájených bytů více než čtyři pětiny (81,4 %). Nejvyšší podíl bytů v bytových domech byl ve sledovaném období zaznamenán o několik let dříve, a to v roce 2005, ve kterém přesáhl podíl těchto bytů na jejich celkovém počtu polovinu (55,4 %).

**Graf 2.4 Dokončené byty v Karlovarském kraji**

Zdroj: ČSÚ



Nejnovější data z roku 2020 ukazují, že v tomto období byla na území Karlovarského kraje dokončena výstavba celkem 549 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech se na celkovém počtu těchto bytů podílel více než dvěma třetinami (71,0 %), zatímco množství zahájených bytů v bytových domech nepřesáhlo ani jednu pětinu z jejich celkového počtu (15,5 %).

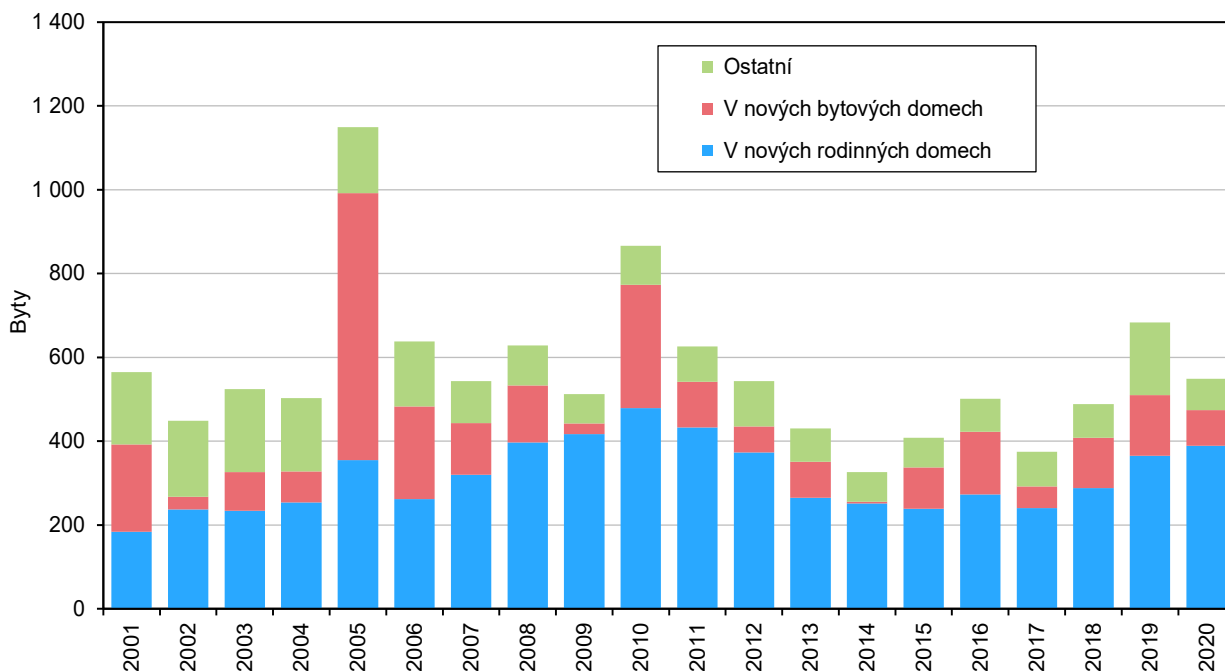
Z dlouhodobého hlediska je rovněž zřejmé, že počet dokončených bytů v nových rodinných domech má od roku 2016 rostoucí tendenci, zatímco množství dokončených bytů v nových bytových domech spíše stagnuje. Z následujícího grafu 2.5 je současně patrný dlouhodobý trend, kdy za posledních 20 let převýšil počet dokončených bytů v nových rodinných domech, pouze s výjimkou let 2001 a 2005, počet dokončených bytů v nových domech bytových.

V mezikrajském srovnání je situace obdobná, tzn., že všechny regiony s výjimkou Hl. města Prahy vykazují dlouhodobě vyšší počty dokončených bytů v rodinných domech než v domech bytových. V roce 2020 evidoval nejvyšší podíl dokončených bytů v rodinných domech v přepočtu na počet bytů zahájených celkem s 886 byty kraj Ústecký (77,3 %), naopak nejnižší podíl byl zaznamenán tradičně v Hl. městě Praze (12,6 %). Karlovarský kraj vykázal po kraji Ústeckém, Středočeském, Libereckém a Jihočeském pátý nejvyšší podíl těchto bytů (70,9 %).

Naopak u dokončených bytů v bytových domech je situace zcela opačná a první místo pomyslného žebříčku v mezikrajském srovnání obsadilo HI. město Praha. Ta bezkonkurenčně vede nejen s celkovým počtem dokončených bytů v nových bytových domech (4 401 bytů), ale také v podílu na celkovém počtu dokončených bytů v tomto druhu budovy (80,8 %). Karlovarský kraj vykázal v roce 2020 ve srovnání s ostatními regiony třetí nejnižší podíl dokončených bytů v nových bytových domech (15,5 %), méně bytů v tomto typu budov se dokončilo již jen v kraji Ústeckém a Moravskoslezském.

**Graf 2.5 Dokončené byty podle druhu výstavby v Karlovarském kraji**

Zdroj: ČSÚ



Za další důležitý ukazatel bytové výstavby je považována její plynulost. Ta je vyjádřena počtem dokončených bytů na 100 zahájených. Lze říci, že v dlouhodobě stabilizovaném stavebnictví by se měl v optimálním případě ukazatel plynulosti bytové výstavby pohybovat kolem hranice 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených (a též opačně), což znamená rovnovážný vztah obou základních fází bytové výstavby.

**Tab. 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v Karlovarském kraji**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	977	847	1 027	1 020	677	760	588	769	845	608
Dokončené byty	565	449	524	503	1 149	638	543	628	512	866
Plynulost bytové výstavby <sup>1)</sup>	57,8	53,0	51,0	49,3	169,7	83,9	92,3	81,7	60,6	142,4
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	3,2	2,8	3,4	3,4	2,2	2,5	1,9	2,5	2,7	2,0
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	1,9	1,5	1,7	1,7	3,8	2,1	1,8	2,0	1,7	2,8
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	728	607	614	638	492	484	619	630	947	726
Dokončené byty	626	543	430	326	408	501	375	488	683	549
Plynulost bytové výstavby <sup>1)</sup>	86,0	89,5	70,0	51,1	82,9	103,5	60,6	77,5	72,1	75,6
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	2,4	2,0	2,0	2,1	1,6	1,6	2,1	2,1	3,2	2,5
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,1	1,8	1,4	1,1	1,4	1,7	1,3	1,7	2,3	1,9

<sup>1)</sup> počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

V dlouhodobém vývoji posledních dvaceti let bytové výstavby Karlovarského kraje se hodnoty ukazatele plynulosti přiblížily rovnovážnému stavu pouze dvakrát, a to v roce 2007 (92,3) a v roce 2016 (103,5), kdy bylo dosaženo téměř rovnovážného stavu mezi byty zahájenými a dokončenými. Naopak největších výkyvů doznala plynulost bytové výstavby v roce 2004 (49,3), 2005 (167,9) a v roce 2010 (142,4). Od roku 2018 bytová výstavba v Karlovarském kraji spíše stagnuje, a tedy ani její plynulost nedoznává výrazných změn. Z dlouhodobého hlediska stále platí, že počet zahájených bytů převyšuje počet bytů dokončených, a to více než o jednu pětinu.

## Zahájené byty

Jak již bylo zmíněno v úvodní části této kapitoly, v Karlovarském kraji byla v letech 2001 až 2020 zahájena výstavba téměř 15 tis. bytů (14 603), bezpochyby jde, vzhledem k velikosti tohoto nejmenšího regionu České republiky, o nejnižší počet zahájených bytů v mezikrajském srovnání. Na celkovém objemu povolené výstavby se náš kraj ve sledovaném období podílel pouze 2,2 % na celkovém počtu zahájených bytů v ČR.

**Tab. 2.2 Zahájené byty v okresech Karlovarského kraje v letech 2001 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2001–2005	4 548	1 361	2 378	809
2006–2010	3 570	1 485	1 604	481
2011–2015	3 079	1 246	1 478	355
2016–2020	3 406	1 322	1 669	415
2001–2020	14 603	5 414	7 129	2 060

V pětiletých období sledovaného vývoje let 2001 až 2020 byl zaznamenán nejvyšší počet zahájených bytů v prvních pěti letech, tzn. 2001 až 2005. V tomto období byla povolena výstavba 4 548 nových bytů, přičemž nejvíce z nich se nacházelo v okrese Karlovy Vary. V ostatních pětiletých intervalech povolená výstavba bytů bez výrazných výkyvů kolísala. Dlouhodobě platí, že nejvyšší počet nově zahájených bytů je evidován v okrese Karlovy Vary (7 129 bytů), zatímco nejnižší aktivitu v této oblasti vykázal v letech 2001 až 2020 okres Sokolov (2 060 bytů).

**Tab. 2.3 Zahájené byty v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2011	728	249	400	79
2012	607	220	348	39
2013	614	303	258	53
2014	638	245	298	95
2015	492	229	174	89
2016	484	251	174	59
2017	619	258	245	116
2018	630	280	280	70
2019	947	290	568	89
2020	726	243	402	81

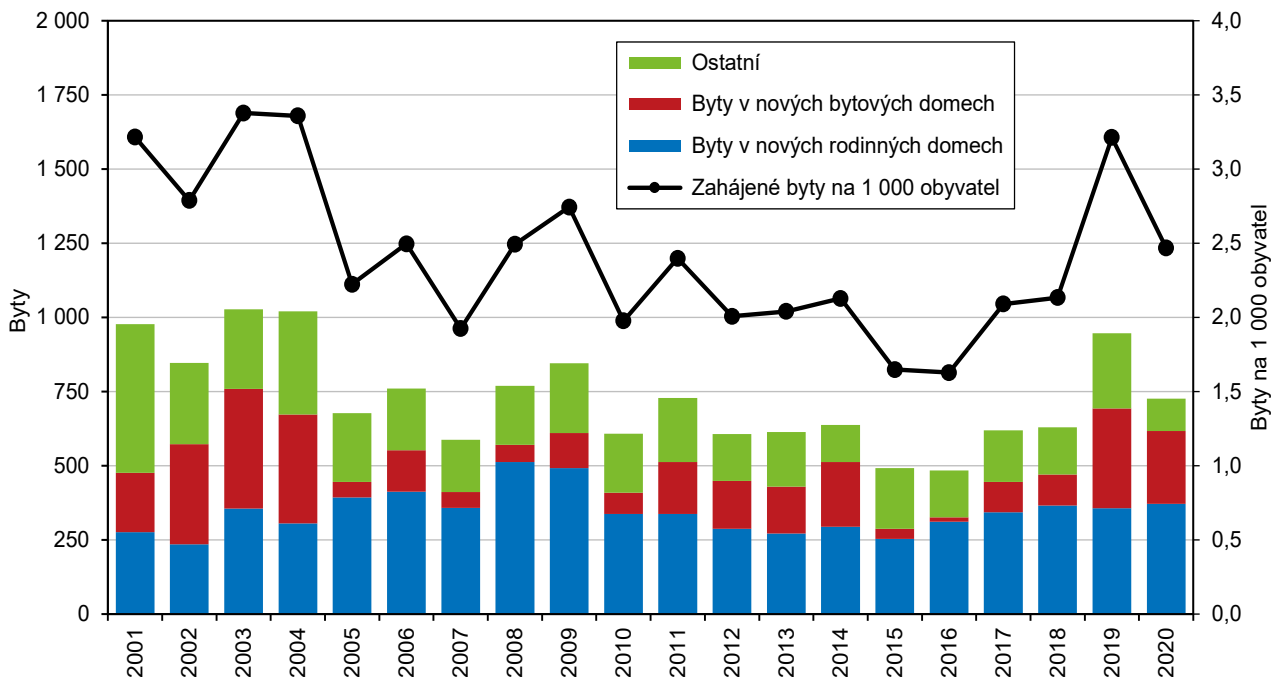
Při pohledu na počty zahájených bytů v jednotlivých letech sledovaného období je patrné, že největší nárůst jejich počtu byl zaznamenán v roce 2019, ve kterém byla povolena výstavba 947 nových bytů, tedy téměř o 300 bytů více než byl průměrný počet nově zahájených bytů v jednotlivých letech (298 bytů). Naopak nejnižší aktivita nové bytové výstavby byla zaznamenána v roce 2016, ve kterém bylo zahájeno pouze 484 nových bytů.



Od následujícího roku 2017 je v počtu těchto bytů již patrná rostoucí tendence, a to ve všech okresech Karlovarského kraje. Okresem s nejvyšší intenzitou zahájené výstavby je bezkonkurenčně okres karlovarský, ve kterém byla v uplynulém desetiletí zahájena výstavba více než 3 tis. nových bytů (3 147 bytů), naopak nejnižší počet těchto bytů vykázal okres Sokolov (770 bytů).

Graf 2.6 Zahájené byty podle druhu výstavby v Karlovarském kraji

Zdroj: ČSÚ



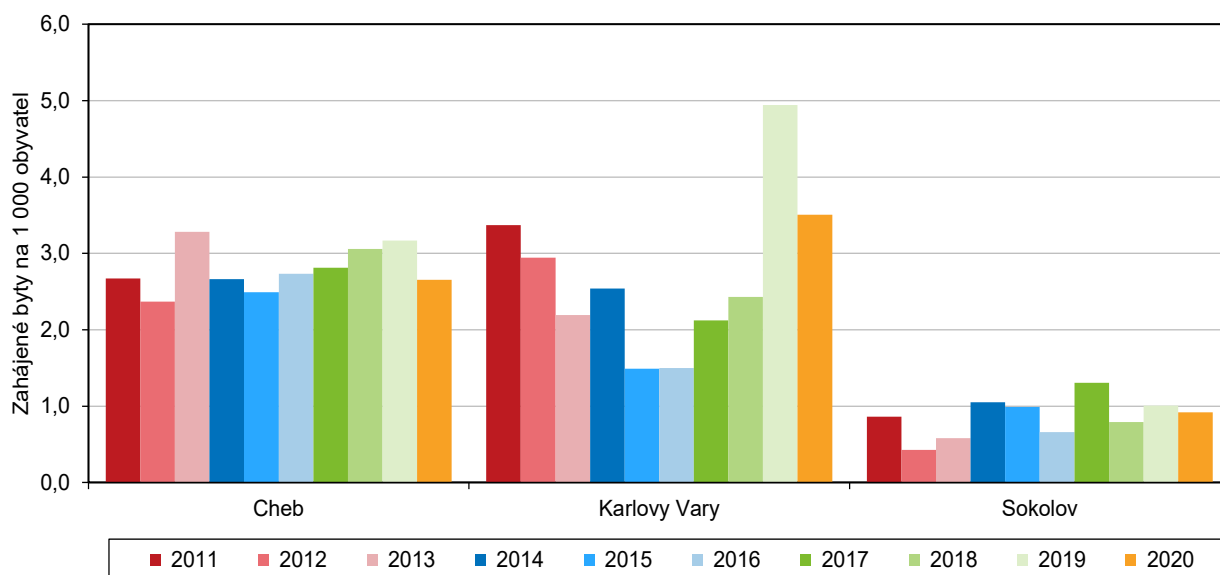
Zajímavější pohled, než je počet zahájených bytů celkem, nám na bytovou výstavbu poskytuje počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu, ukazatel nazývaný intenzita bytové výstavby. V posledním desetiletí nejvyšší průměrnou hodnotu tohoto ukazatele vykázal okres Cheb, ve kterém byla zahájena výstavba v průměru 2,8 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu, naopak nejnižší hodnotu tohoto indikátoru vykázal okres Sokolov (0,9 bytu).

Tab. 2.4 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	Kraj celkem	v tom okrese		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2011	2,40	2,67	3,37	0,86
2012	2,01	2,37	2,94	0,43
2013	2,04	3,28	2,19	0,58
2014	2,13	2,66	2,54	1,05
2015	1,65	2,49	1,49	0,99
2016	1,63	2,73	1,50	0,66
2017	2,09	2,81	2,12	1,30
2018	2,13	3,06	2,43	0,79
2019	3,21	3,17	4,94	1,01
2020	2,47	2,65	3,51	0,92

**Graf 2.7 Intenzita zahájené bytové výstavby v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020**

Zdroj: ČSÚ



V Karlovarském kraji byla v uplynulém desetiletí zahájena výstavba celkem 6 485 nových bytů, přičemž nejvyšší aktivita v bytové výstavbě byla zaznamenána zejména v letech 2011 a 2019. Nejvyšší meziroční nárůst byl ve sledovaném období evidován v roce 2019, ve kterém se počet těchto bytů navýšil dokonce více než o jednu polovinu (o 50,3 %).

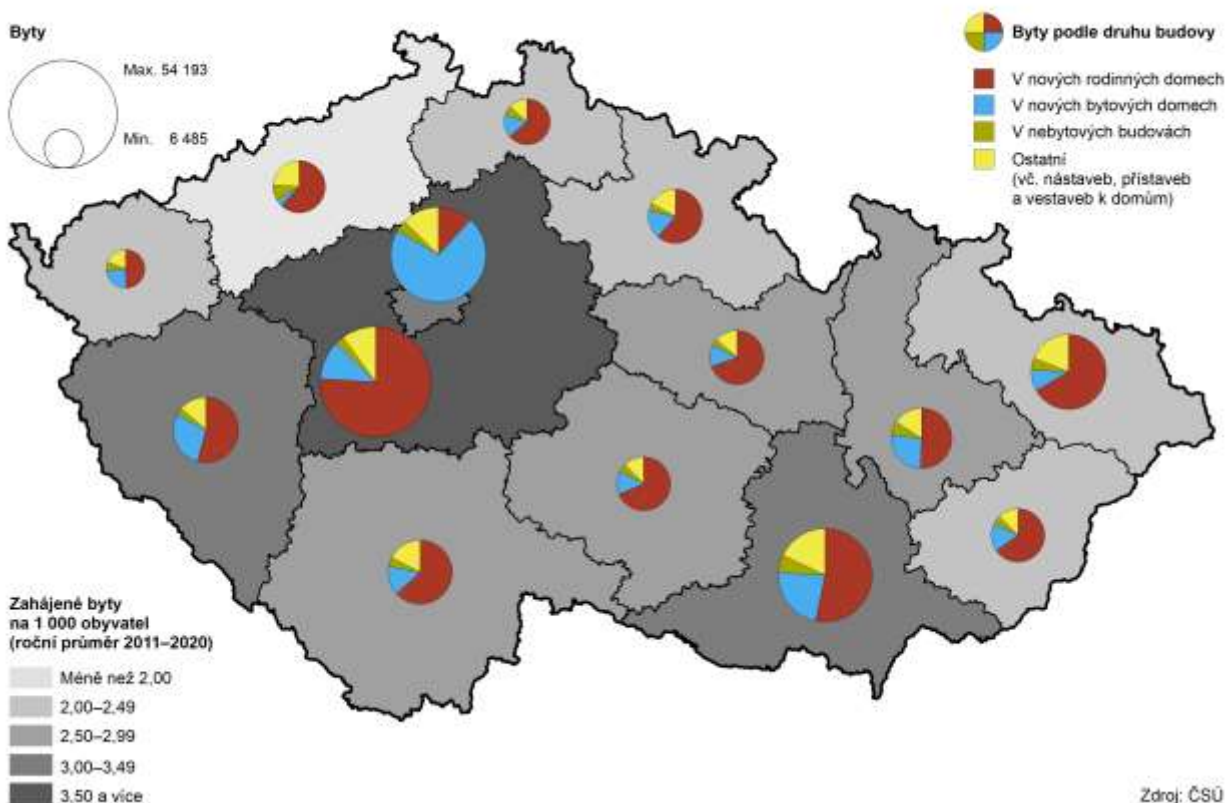
**Tab. 2.5 Zahájené byty podle druhu budovy v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020**

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2011	728	338	174	11	121	8	69	7
2012	607	288	161	20	44	1	72	21
2013	614	272	157	11	72	-	61	41
2014	638	294	219	14	60	-	47	4
2015	492	254	33	15	80	17	37	56
2016	484	311	15	22	59	-	74	3
2017	619	343	103	22	48	-	42	61
2018	630	366	104	15	42	-	25	78
2019	947	357	336	20	132	-	59	43
2020	726	372	245	.	.	.	24	.
2011–2020	6 485	3 195	1 547	x	x	x	510	x

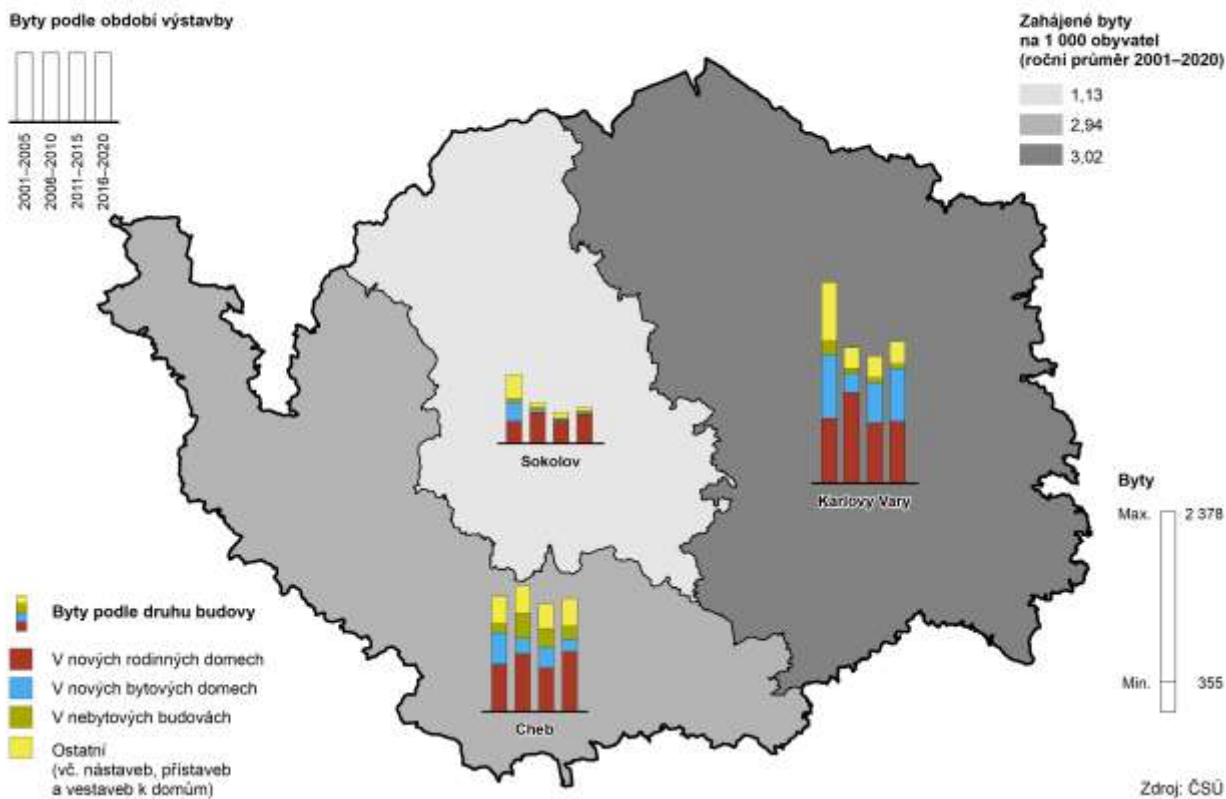
Téměř polovina nově zahájených bytů (49,3 %) se nacházela v nových rodinných domech, skoro čtvrtina v nových domech bytových (23,9 %) a každý desátý nově zahájený byt byl uveden v nástavbě, přístavbě či vestavbě k bytovému domu (10,1 %). Nejnižší podíl těchto bytů byl naopak tradičně evidován v domovech-penzionech a domovech pro seniory (0,4 %) a v nástavbách, přístavbách a vestavbách k domům rodinným.



### Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



### Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Karlovarského kraje v letech 2001–2020



## Dokončené byty

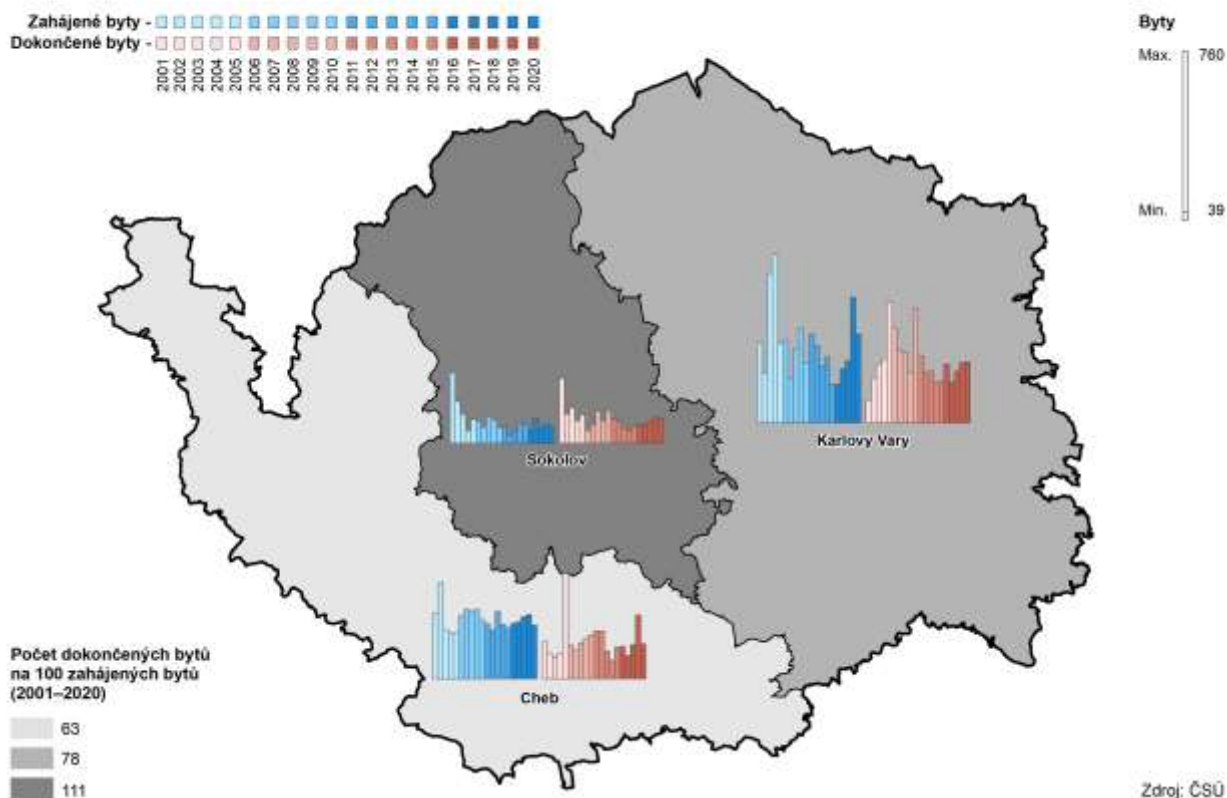
Jak již bylo dříve zmíněno, počet dokončených bytů je považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby. Nejen, že při daném počtu obyvatel přímo ukazuje změny v úrovni bydlení, ale je současně také indikátorem rozvoje ekonomiky. Mapuje stav bytové politiky nejen v celostátním měřítku, ale ukazuje především rozdíly v bytové výstavbě jednotlivých regionů. Velmi často je také používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky. Následující část této kapitoly je zaměřena na data o dokončených bytech ve sledovaném období 2001 až 2020 v jednotlivých okresech Karlovarského kraje.

**Tab. 2.6 Dokončené byty v okresech Karlovarského kraje v letech 2001 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2001–2005	3 190	963	1 404	823
2006–2010	3 187	827	1 815	545
2011–2015	2 333	784	1 135	414
2016–2020	2 596	853	1 234	509
2001–2020	11 306	3 427	5 588	2 291

Ve sledovaném období 2001 až 2020 bylo na území Karlovarského kraje dokončeno celkem 11 306 bytů, přičemž nejvíce z nich v prvních pěti letech. Nejvyšší počty těchto bytů vykázal za posledních dvacet let tradičně okres Karlovy Vary (5 588 bytů), naopak nejméně bytů bylo zkolaudováno v okrese Sokolov (2 291 bytů).

### Bytová výstavba v okresech Karlovarského kraje v letech 2001–2020



V prvním desetiletí sledovaného období počet dokončených bytů spíše stagnoval. Po roce 2007 došlo v počtech těchto bytů k jejich mírnému plošnému poklesu, a to pravděpodobně i zásluhou přijetí zákona o zvýšení daně z přidané hodnoty od roku 2008. Právě tento zákon podstatně urychlil dokončovací práce na stavbách ještě za příznivější ceny.

V následujícím pětiletém období 2011 až 2015 je již patrný skokový pokles, a to ve všech okresech karlovarského regionu bez výjimky. Nejpostiženějším okresem, kde počet zkolaudovaných bytů ve srovnání s předchozím pětiletým obdobím doznal propad o více než třetinu (o 37,5 %), byl okres Karlovy Vary. Naopak nejméně se nová právní úprava dotkla okresu Cheb, kde došlo ke snížení počtu dokončených bytů pouze o 5,2 %.

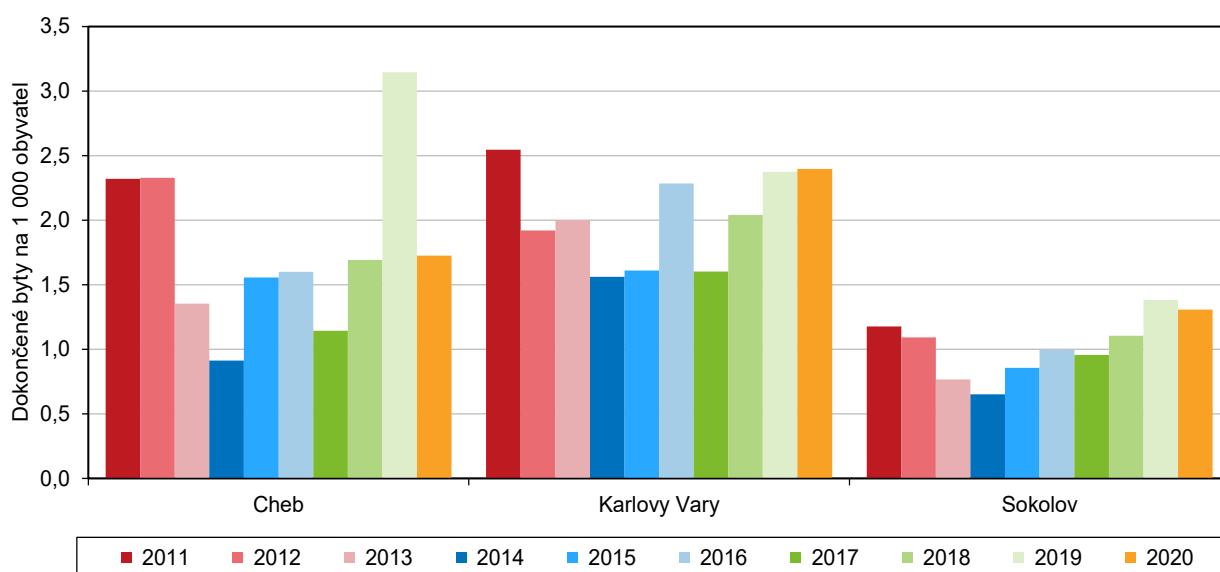
**Tab. 2.7 Dokončené byty v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2011	626	216	302	108
2012	543	216	227	100
2013	430	125	235	70
2014	326	84	183	59
2015	408	143	188	77
2016	501	147	265	89
2017	375	105	185	85
2018	488	155	235	98
2019	683	288	273	122
2020	549	158	276	115

Při pohledu na počet dokončených bytů v okresech Karlovarského kraje v jednotlivých letech uplynulého desetiletí je zřejmé, že nejvíce bytů bylo zkolaudováno v roce 2011 a 2019, kdy počty těchto bytů překonaly 600 dokončených bytů za rok. Naopak nejslabším byl rok 2014, ve kterém jich bylo evidováno za celý region pouze 326. Stále platí, že nejvíce bytů je dlouhodobě dokončováno v okrese Karlovy Vary.

**Graf 2.8 Intenzita dokončené bytové výstavby v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020**

Zdroj: ČSÚ



V přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo ve sledovaném období 2011 až 2020 dokončeno nejvíce bytů v roce 2019 v okrese Cheb, a to 3,1 bytu. Nejnižších hodnot v počtu dokončených bytů dosahuje historicky okres Sokolov, ve kterém se např. v roce 2014 zkolaudovalo pouze 0,7 bytu v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu.

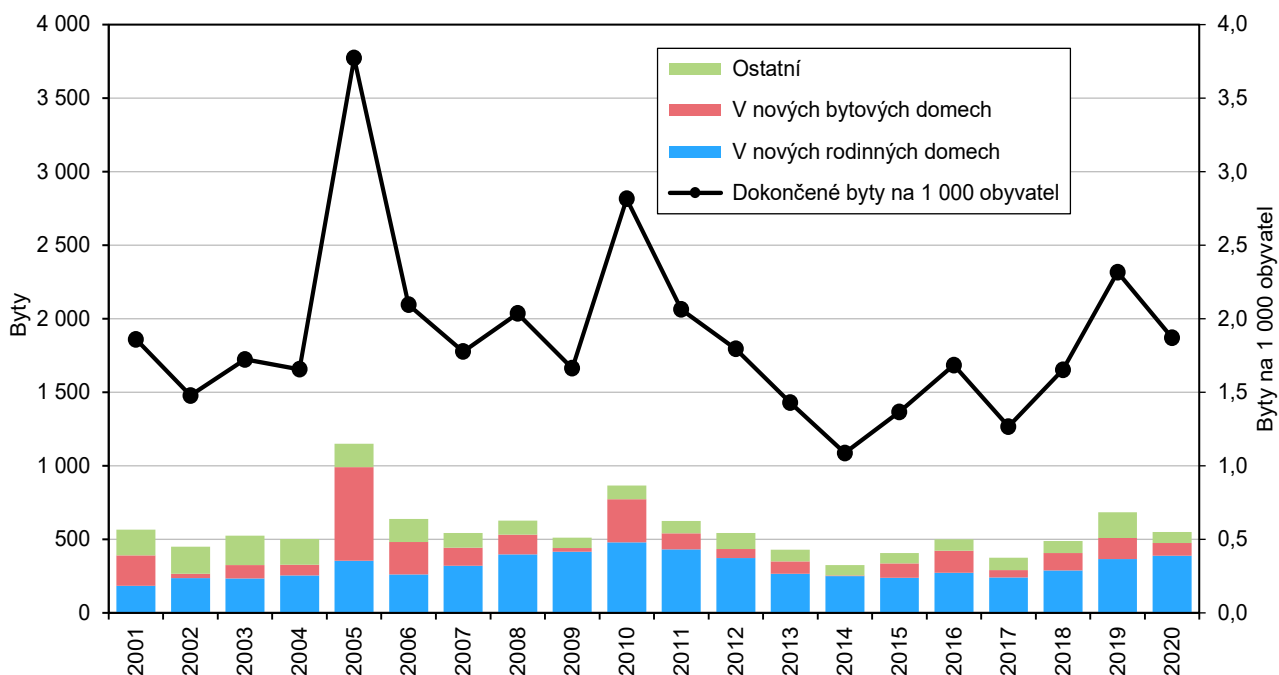
**Tab. 2.8 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2011	2,06	2,32	2,55	1,18
2012	1,80	2,33	1,92	1,09
2013	1,43	1,35	2,00	0,77
2014	1,09	0,91	1,56	0,65
2015	1,37	1,56	1,61	0,86
2016	1,69	1,60	2,28	1,00
2017	1,27	1,14	1,60	0,96
2018	1,65	1,69	2,04	1,11
2019	2,32	3,14	2,38	1,38
2020	1,87	1,73	2,41	1,31

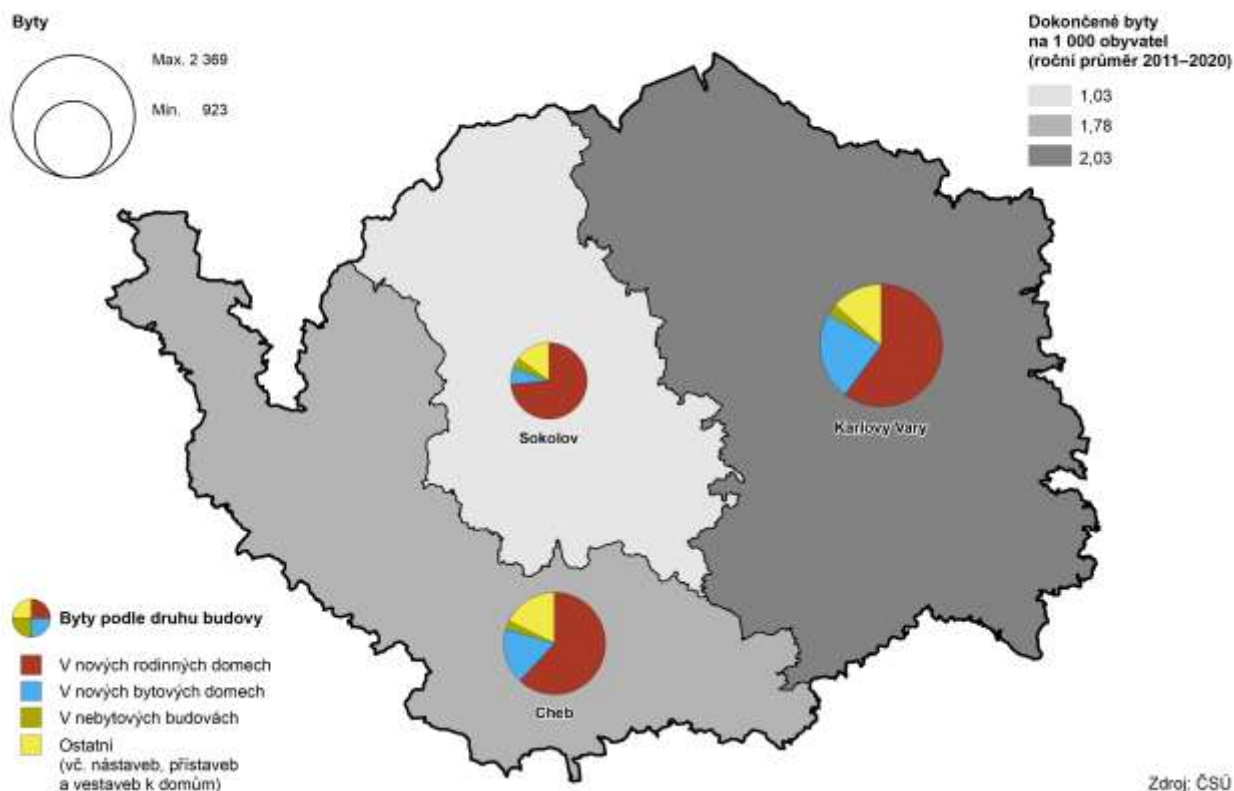
Struktura dokončených bytů podle intenzity bytové výstavby v Karlovarském kraji je znázorněna v grafu 2.9, který mapuje období let 2001 až 2020. Na první pohled je viditelný výrazný nárůst počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v roce 2005, ve kterém bylo dosaženo hodnoty 3,8 dokončeného bytu. Že se jednalo o mimořádně skokový nárůst, je zřejmé z následujících let, kdy počet těchto bytů nepřesáhl hodnotu 3,0 bytu. Absolutně nejnižší hodnota byla zaznamenána v roce 2014, od té doby je opět v intenzitě bytové výstavby patrný mírný nárůst.

**Graf 2.9 Dokončené byty podle druhu výstavby v Karlovarském kraji**

Zdroj: ČSÚ



### Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Karlovarského kraje v letech 2011–2020



V Karlovarském kraji bylo ve sledovaném období 2001 až 2020 zkolaudováno průměrně 493 bytů, z toho téměř dvě třetiny (63,3 %) dokončených se nacházely v nových rodinných domech, téměř pětina v nových bytových domech (18,5 %) a pouze 3,2 % v nebytových budovách. Nejvíce dokončených bytů bylo zkolaudováno v okrese Karlovy Vary, a to v průměru 237 bytů. Naopak tradičně nejmenší počet těchto bytů vykázal okres Sokolov (92 bytů).

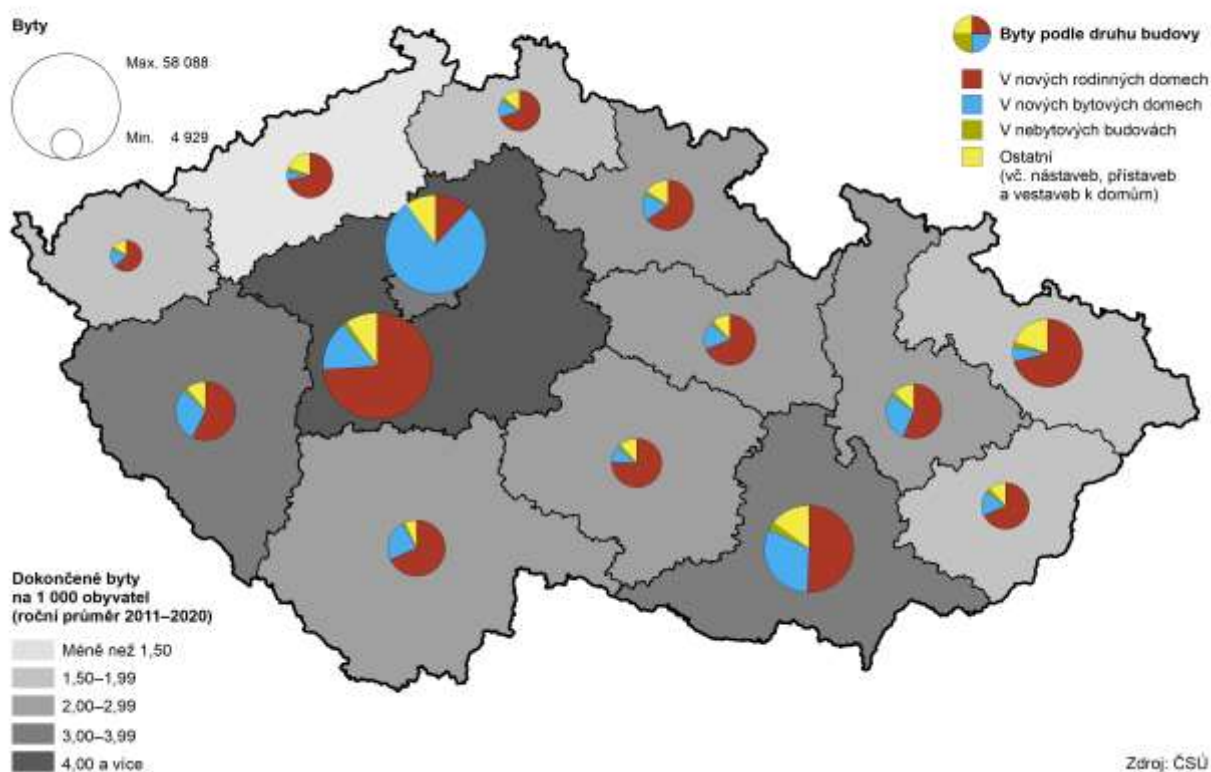
**Tab. 2.9 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Karlovarského kraje (roční průměr v letech 2011 až 2020)**

	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>493</b>	<b>312</b>	<b>91</b>	<b>16</b>	<b>1,65</b>	<b>1,04</b>	<b>0,31</b>	<b>0,05</b>
v tom okresy:								
Cheb	164	101	29	5	1,78	1,10	0,31	0,05
Karlovy Vary	237	143	56	7	2,03	1,22	0,48	0,06
Sokolov	92	68	7	4	1,03	0,76	0,07	0,05

Na 1 000 obyvatel středního stavu připadalo v průměru 1,7 dokončeného bytu v kraji, přičemž nejvyšší hodnotu intenzity bytové výstavby vykázal opět okres Karlovy Vary (2,0 bytu). Z pohledu struktury dokončených bytů připadalo na 1 000 obyvatel středního stavu 1,0 bytu v nových rodinných domech, pouze 0,3 bytu v nových bytových domech a jenom 0,1 bytu v nebytových budovách.



## Dokončené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



V České republice bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno celkem 292 943 nových bytů, z toho více než polovina (56,5 %) se nacházela v rodinných domech a téměř třetina v domech bytových (29,2 %). Ve shodném období bylo v Karlovarském kraji zkolaudováno 4 928 nových bytů, z nichž téměř dvě třetiny byly umístěny v nových rodinných domech (63,2 %) a ani ne pětina v domech bytových (18,5 %). Karlovarský kraj tak převyšuje celorepublikový průměr podílu bytů v rodinných domech o 6,7 procentního bodu.

**Tab. 2.10 Dokončené byty podle druhu budovy v Karlovarském kraji v letech 2011 až 2020**

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2011	626	433	109	7	31	-	25	21
2012	543	373	62	9	32	8	25	34
2013	430	265	86	10	41	-	4	24
2014	326	251	4	8	42	-	11	10
2015	408	239	98	11	31	-	8	21
2016	501	273	149	4	16	-	27	32
2017	375	240	52	4	17	-	3	59
2018	488	288	120	8	22	-	7	43
2019	683	365	145	14	32	-	33	94
2020 <sup>1,2)</sup>	549	390	85	12	48	-	14	-
2011–2020	4 929	3 117	910	87	312	8	157	338

<sup>1)</sup> 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

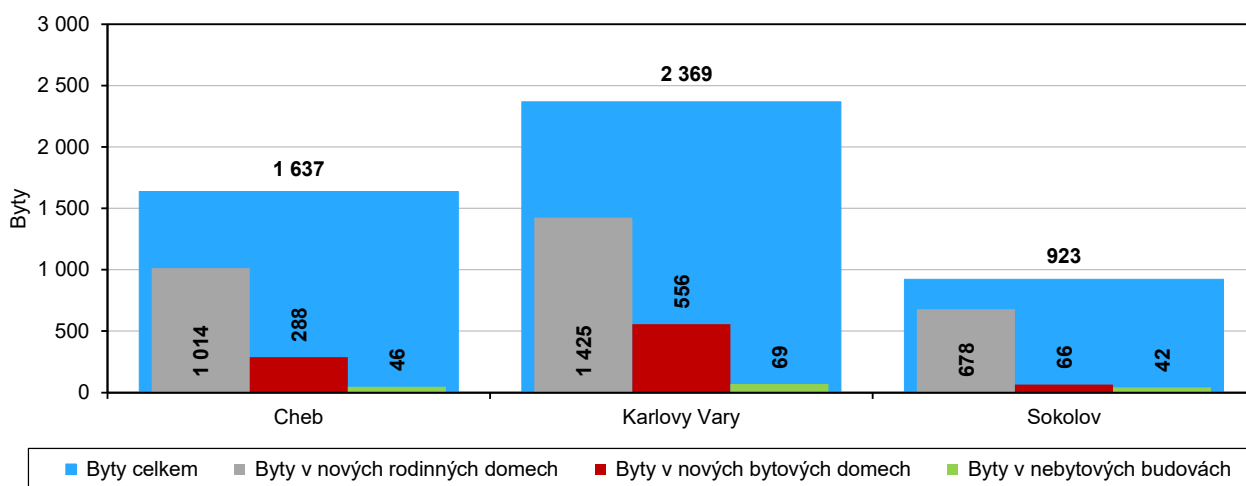
<sup>2)</sup> do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

Z výše uvedeného kartogramu dokončených bytů všech krajů ČR je zřejmé, že mezi nimi existují propastné regionální rozdíly. Dlouhodobě nejvíce bytů v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo ve sledovaném období dokončeno ve Středočeském kraji (3,23 bytu), nejvyšší počty dokončených bytů v nových bytových domech vykázalo tradičně Hl. město Praha (3,04 bytu).

Při pohledu na data o dokončených bytech v Karlovarském kraji v jednotlivých letech sledovaného období 2011 až 2020 je patrné, že nejvíce nových bytů bylo zkolaudováno v roce 2011 a 2019, ve kterých přesáhl jejich počet hodnotu 600, naopak výrazný propad v počtu dokončených bytů byl zaznamenán v roce 2014, který byl ve srovnání s rokem 2011 více než poloviční (326 bytů).

**Graf 2.10 Dokončené byty podle druhu výstavby v okresech Karlovarského kraje (úhrnem v letech 2011 až 2020)**

Zdroj: ČSÚ



Jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, dalším významným indikátorem bytové výstavby je mj. také její plynulost, tedy ukazatel vyjadřující počet dokončených bytů na 100 zahájených.

**Tab. 2.11 Plynulost bytové výstavby v okresech Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020**

Rok	Kraj celkem	v tom okresy		
		Cheb	Karlovy Vary	Sokolov
2011	86,0	86,7	75,5	136,7
2012	89,5	98,2	65,2	256,4
2013	70,0	41,3	91,1	132,1
2014	51,1	34,3	61,4	62,1
2015	82,9	62,4	108,0	86,5
2016	103,5	58,6	152,3	150,8
2017	60,6	40,7	75,5	73,3
2018	77,5	55,4	83,9	140,0
2019	72,1	99,3	48,1	137,1
2020	75,6	65,0	68,7	142,0

Zaměříme-li se na údaje o plynulosti bytové výstavby Karlovarského kraje v jednotlivých letech posuzovaného období 2011 až 2020, zjistíme, že téměř rovnovážná situace v oblasti stavebnictví karlovarského regionu nastala v roce 2016, ve kterém na 100 zahájených bytů připadalo 103,5 bytu dokončených. Nebylo tomu tak ale v jednotlivých okresech Karlovarského kraje. Okres Karlovy Vary se ideální hodnotě ukazatele plynulosti přiblížil již o rok dříve (v roce 2015), ve kterém připadalo 108 nových zkolaudovaných bytů na 100 bytů zahájených. V posledních třech letech převyšují výrazně počty dokončených bytů ve srovnání s nově zahájenými byty údaje okresu Sokolov. Naopak v okrese Karlovy Vary je tato situace spíše opačná.