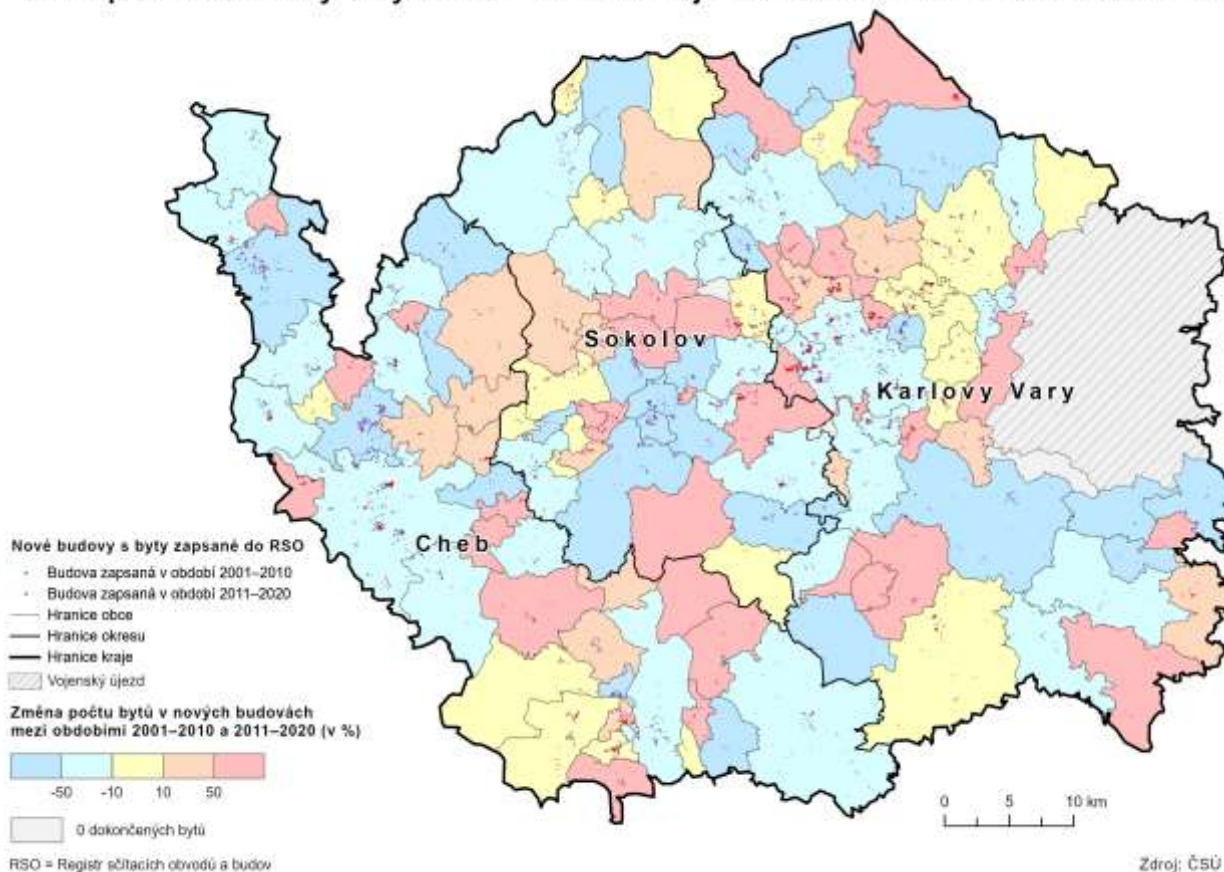


Rozmístění dokončené bytové výstavby v Karlovarském kraji

Pro posouzení dynamiky bytové výstavby je důležitý také pohled na bytovou výstavbu dle různých územních celků. V následujících kapitolách se proto podrobněji zaměříme na vývoj dokončené bytové výstavby v jednotlivých správních obvodech obcí s rozšířenou působností a také podle jednotlivých velikostních skupin obcí.

Změna počtu dokončených bytů v Karlovarském kraji mezi obdobími 2001–2010 a 2011–2020



Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

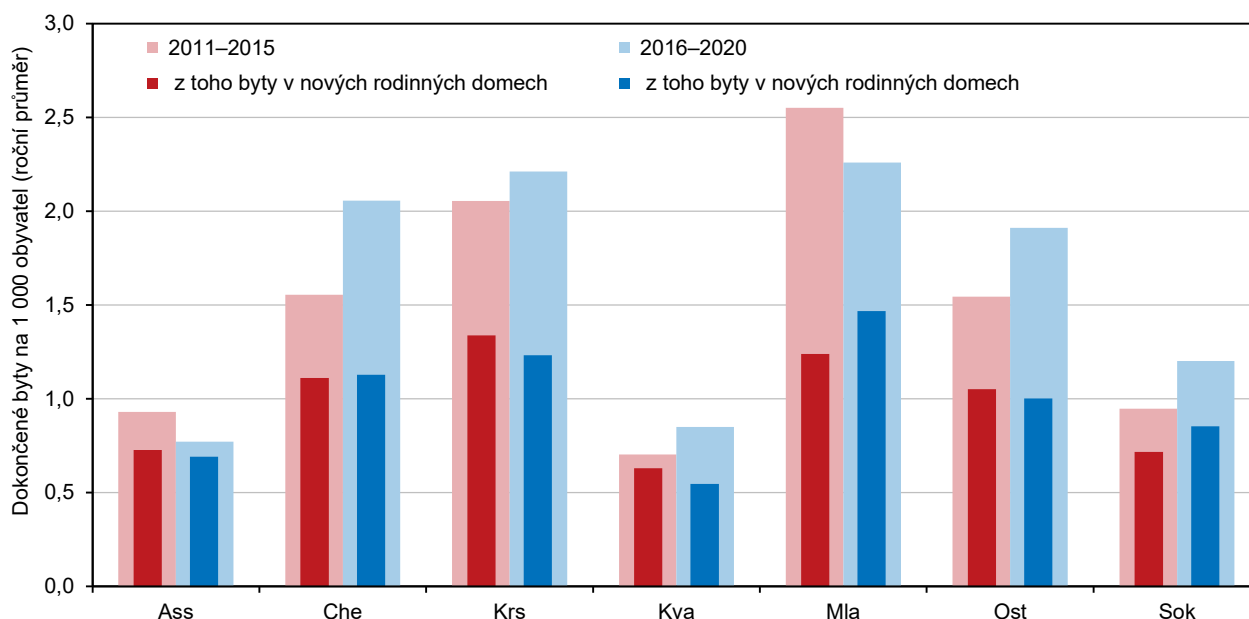
Při pohledu na dokončenou bytovou výstavbu v Karlovarském kraji podle jednotlivých správních obvodů obcí s rozšířenou působností zjišťujeme, že nejvíce bytů bylo ve sledovaném období let 2011–2020 dokončeno v SO ORP Karlovy Vary (1 880, tj. 38,1 % všech dokončených bytů v kraji). Následovaly SO ORP Cheb (18,4 %) a SO ORP Sokolov (16,6 %). Naopak nejnižší bytovou výstavbu vykazovaly SO ORP Kraslice a SO ORP Aš (2,1 %, resp. 3,0 % z celkového počtu dokončených bytů v kraji).

Mezi nově postavenými byty se nejčastěji jednalo o byty v nových rodinných domech, nejvyšší podíl takových bytů vykazovaly SO ORP Kraslice a SO ORP Aš. V prvních pěti letech sledovaného období vykazoval téměř 90% podíl těchto bytů SO ORP Kraslice, v následujících letech pak toto prvenství získal SO ORP Aš. V tomto SO ORP nebyl naproti tomu ve sledovaném desetiletí postaven žádný bytový dům.

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

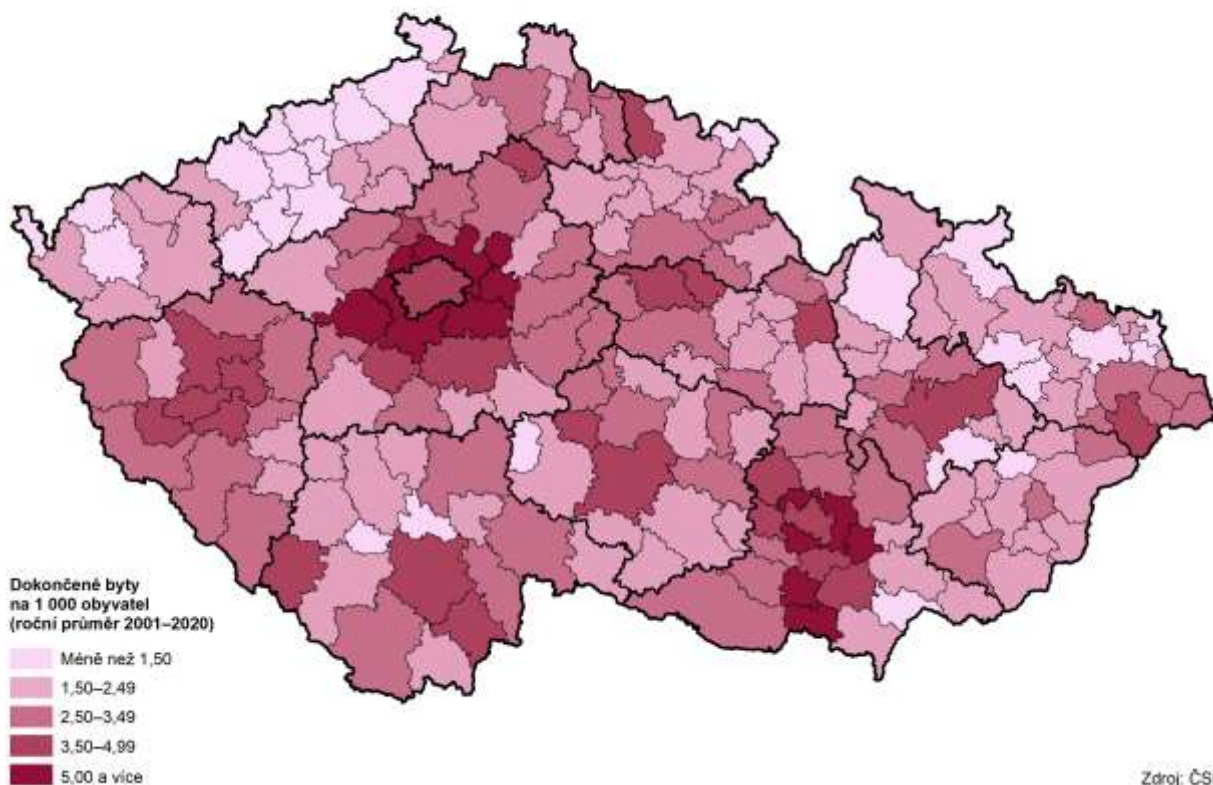
	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	2 333	66,9	15,4	3,1	2 596	59,9	21,2	3,2
v tom SO ORP:								
Aš	82	78,0	0,0	2,4	68	89,7	0,0	0,0
Cheb	393	71,5	4,3	6,4	514	54,9	16,0	2,9
Karlovy Vary	913	65,2	18,7	2,7	967	55,7	29,4	3,1
Kraslice	48	89,6	0,0	6,3	56	64,3	19,6	8,9
Mariánské Lázně	309	48,5	33,7	0,0	271	64,9	31,4	1,5
Ostrov	222	68,0	7,2	4,5	267	52,4	31,8	1,5
Sokolov	366	75,7	13,9	2,2	453	71,1	0,9	5,7

Nejvyšší podíl nových bytů v bytových domech (jedna třetina všech nově dokončených bytů v tomto SO ORP) byl v letech 2011–2015 postaven v SO ORP Mariánské Lázně. V následujících pěti letech vykazovaly zhruba 30% podíl takových bytů kromě SO ORP Mariánské Lázně také SO ORP Karlovy Vary a SO ORP Ostrov. Kromě SO ORP Aš nebyl v prvních pěti letech sledovaného období postaven žádný bytový dům také v SO ORP Kraslice. V tomto SO ORP pak byl dokončen nejvyšší podíl bytů v nebytových prostorách, a to v obou pětiletých obdobích let 2011–2020 (6,3 %, resp. 8,9 % všech nově dokončených bytů v SO ORP Kraslice).

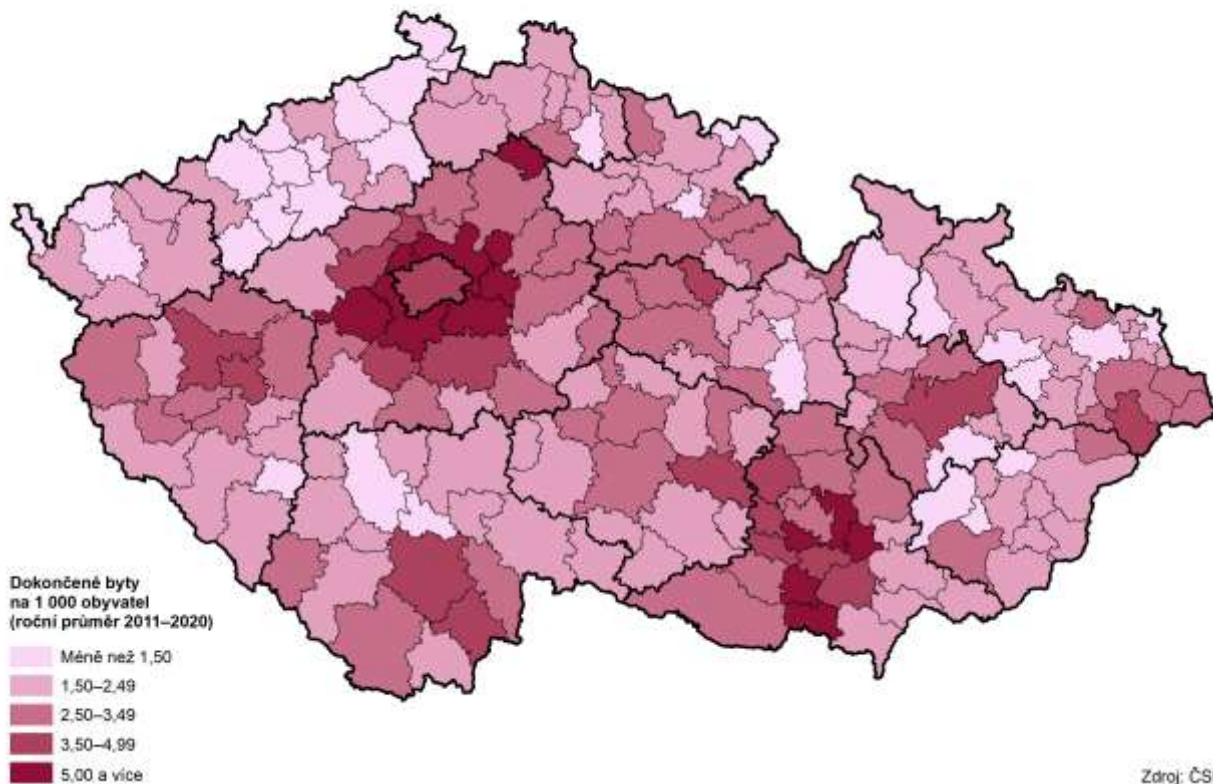
Graf 4.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech ORP Karlovarského kraje

Intenzita výstavby (počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu) byla v Karlovarském kraji ve sledovaném období druhá nejnižší v celé ČR po Ústeckém kraji a na celorepublikový průměr nedosahovala v letech 2011–2015 o 0,97 bytu na 1 000 obyvatel a v následujících pěti letech dokonce o 1,27 bytu na 1 000 obyvatel. V rámci Karlovarského kraje vykazoval nejvyšší intenzitu bytové výstavby SO ORP Mariánské Lázně, kde její hodnota činila v prvních pěti letech sledovaného desetiletí 2,55, v dalších pěti letech pak 2,26. V tomto SO ORP tak došlo při porovnání obou pětiletých období k mírnému snížení intenzity bytové výstavby. Mírný pokles jsme mohli vypočítat také v SO ORP Aš, ve všech ostatních SO ORP našeho kraje pak intenzita bytové výstavby v letech 2016–2020 doznala ve srovnání s lety 2011–2015 menší či větší nárůst.

Intenzita bytové výstavby v SO ORP v letech 2001–2020



Intenzita bytové výstavby v SO ORP v letech 2011–2020



Nejvíce se zvýšila intenzita bytové výstavby v SO ORP Cheb, kde její hodnota v druhém pětiletém období vzrostla oproti období let 2011–2015 o 0,50 bytu na 1 000 obyvatel. Naopak nejméně se v tomto období navýšila hodnota intenzity bytové výstavby v SO ORP Kraslice a SO ORP Karlovy Vary (o 0,15, resp. o 0,16 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu).

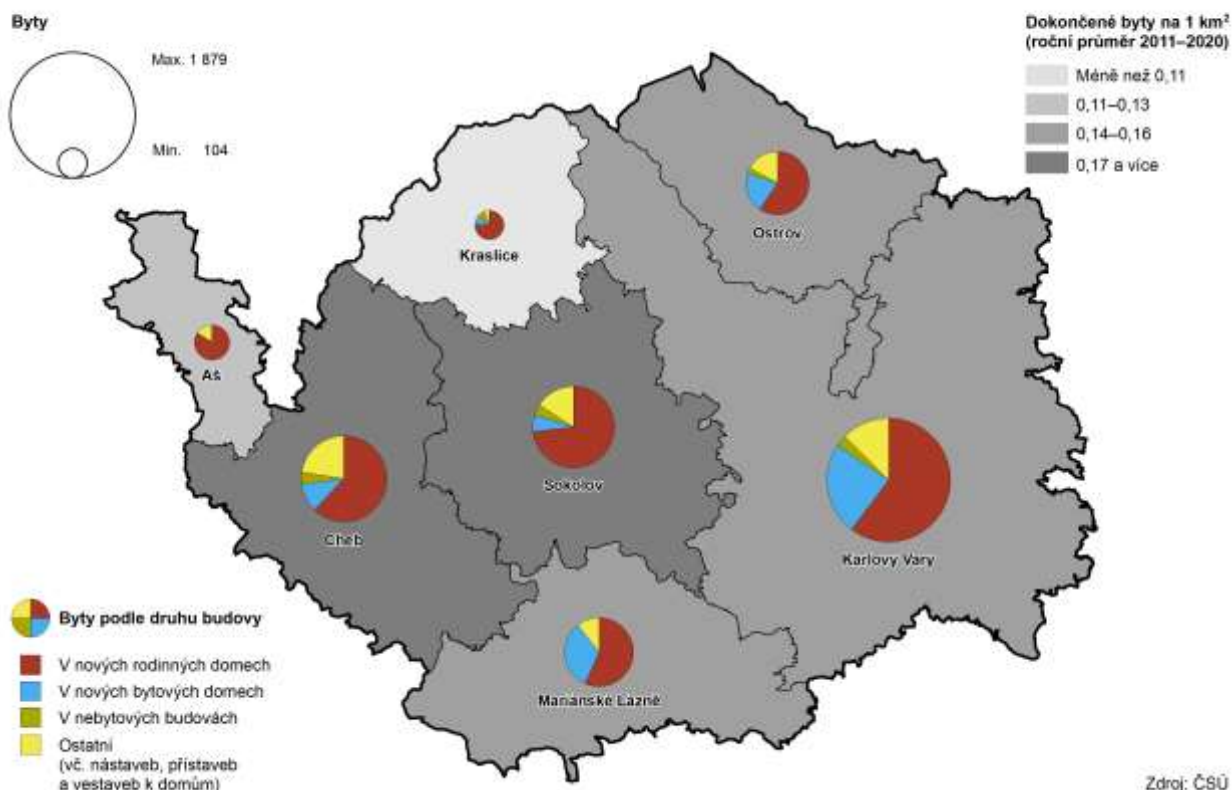
Tab. 4.2 Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	1 561	135,4	102,2	3 571	1 556	134,6	93,4	3 466
v tom SO ORP:								
Aš	64	132,4	108,3	3 321	61	131,4	94,0	3 633
Cheb	281	124,9	93,6	3 045	282	127,9	84,6	3 252
Karlovy Vary	595	147,9	107,5	3 969	539	149,3	94,2	3 677
Kraslice	43	115,0	92,9	2 612	36	126,7	94,1	3 224
Mariánské Lázně	150	125,1	98,9	3 465	176	107,0	83,0	3 319
Ostrov	151	140,0	94,8	3 508	140	136,9	98,3	3 549
Sokolov	277	126,0	105,3	3 548	322	131,2	103,1	3 341

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

Obytná plocha dokončených bytů v rodinných domech v Karlovarském kraji doznala pokles (o 8,8 %) z průměrných 102,2 m² v letech 2011–2015, a to na 93,4 m² v letech 2016–2020. Obytná plocha nově dokončených bytů v rodinných domech se ve sledovaném období snížila ve většině SO ORP Karlovarského kraje s výjimkou SO ORP Ostrov a SO ORP Kraslice.

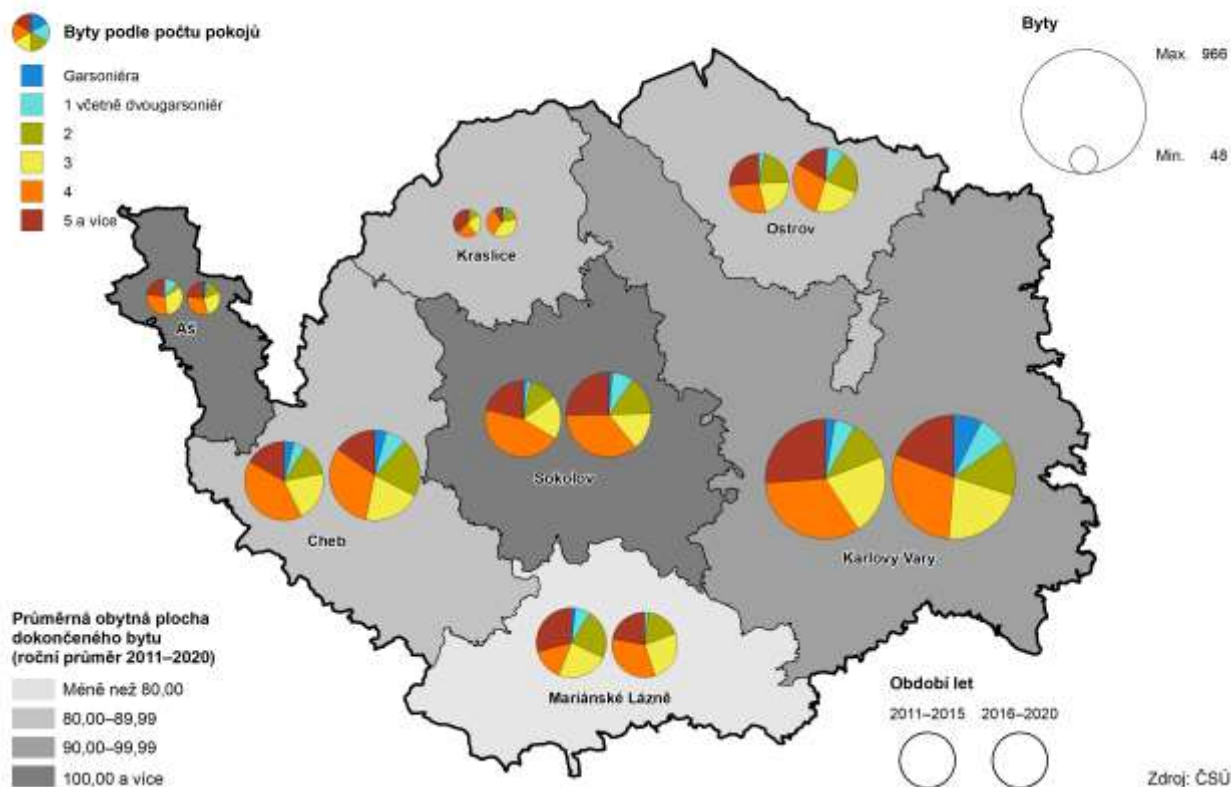
Dokončené byty podle druhu budovy v SO ORP Karlovarského kraje v letech 2011–2020



Nejvíce se snížila obytná plocha dokončených bytů v rodinných domech SO ORP Mariánské Lázně, a to o 16,2 %, poměrně výrazné snížení zaznamenaly také SO ORP Aš (o 13,2 %) a SO ORP Karlovy Vary (o 12,3 %). Zatímco v letech 2011–2015 převyšovala obytná plocha nově dokončených bytů ve třech SO ORP Karlovarského kraje 100 m² (SO ORP Aš 108,3 m², SO ORP Karlovy Vary 107,5 m², SO ORP Sokolov 105,3 m²), v období následujících pěti let se už nad tuto hranici dostaly pouze dokončené byty v SO ORP Sokolov s průměrnou obytnou plochou 103,1 m². Nejnižší obytnou plochu vykazovaly v letech 2011–2015 nově dokončené byty v rodinných domech v SO ORP Cheb (93,6 m²) a SO ORP Kraslice (92,9 m²), v letech 2016–2020 pak nově dokončené byty v SO ORP Mariánské Lázně (83,0 m²) a opět v SO ORP Cheb (84,6 m²).

Hodnota jednoho dokončeného bytu v nových rodinných domech v našem kraji doznala ve sledovaných dvou pětiletých obdobích mírný pokles z 3,6 mil. Kč v letech 2011–2015 na 3,5 mil Kč v letech 2016–2020. Tento pokles byl způsoben snížením hodnoty bytů ve SO ORP Karlovy Vary, Mariánské Lázně a Sokolov. Nejnižší hodnotu měly byty v SO ORP Kraslice. V letech 2011–2015 zde činila tato hodnota 2,6 mil. Kč, v následujícím pětiletém období se hodnota bytů v nových rodinných domech výrazně zvýšila (o 23,5 % na 3,2 mil. Kč), přesto stále zůstala nejnižší mezi všemi SO ORP Karlovarského kraje. Nejvyšší hodnotu vykazovaly v obou sledovaných pětiletých obdobích byty v nově dokončených rodinných domech SO ORP Karlovy Vary (4,0 mil. Kč v letech 2011–2015 a 3,7 mil. Kč v letech 2016–2020).

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



Obytná plocha bytu v nových bytových domech se v jednotlivých SO ORP našeho kraje pohybovala zhruba mezi 40 a 80 m². Nejvyšší obytnou plochu bytu vykazoval SO ORP Karlovy Vary, nejnižší naopak SO ORP Ostrov. Hodnota bytu v novém bytovém domě doznala v kraji ve dvou srovnávaných pětiletých obdobích pokles o 30,6 % na 2,2 mil. Kč. Tento pokles byl způsoben prudkým snížením hodnoty bytů v SO ORP Karlovy Vary ze 4,4 mil. Kč v letech 2011–2015 na 2,5 mil. Kč v letech 2016–2020.

Většina (přibližně 95 %) nově dokončených bytů v rodinných domech Karlovarského kraje měla nejméně tři pokoje. Nejčastěji si lidé stavěli rodinné domy se čtyřpokojovými byty, jejich podíl však mezi jednotlivými SO ORP vykazoval poměrně značné rozdíly. Více než polovina všech nově dokončených bytů v rodinných domech v letech 2011–2015 měla čtyři pokoje v SO ORP Sokolov (58,5 %) a v SO ORP Cheb (51,6 %), v dalších pěti letech pak opět v SO ORP Cheb (51,4 %). Naproti tomu v SO ORP Kraslice a Mariánské Lázně se podíl takových bytů pohyboval v prvním sledovaném pětiletém období mezi 20–30 %, v dalších pěti letech pak doznal i v těchto SO ORP podíl čtyřpokojových bytů nárůst zhruba na polovinu všech nově dokončených bytů v rodinných domech.

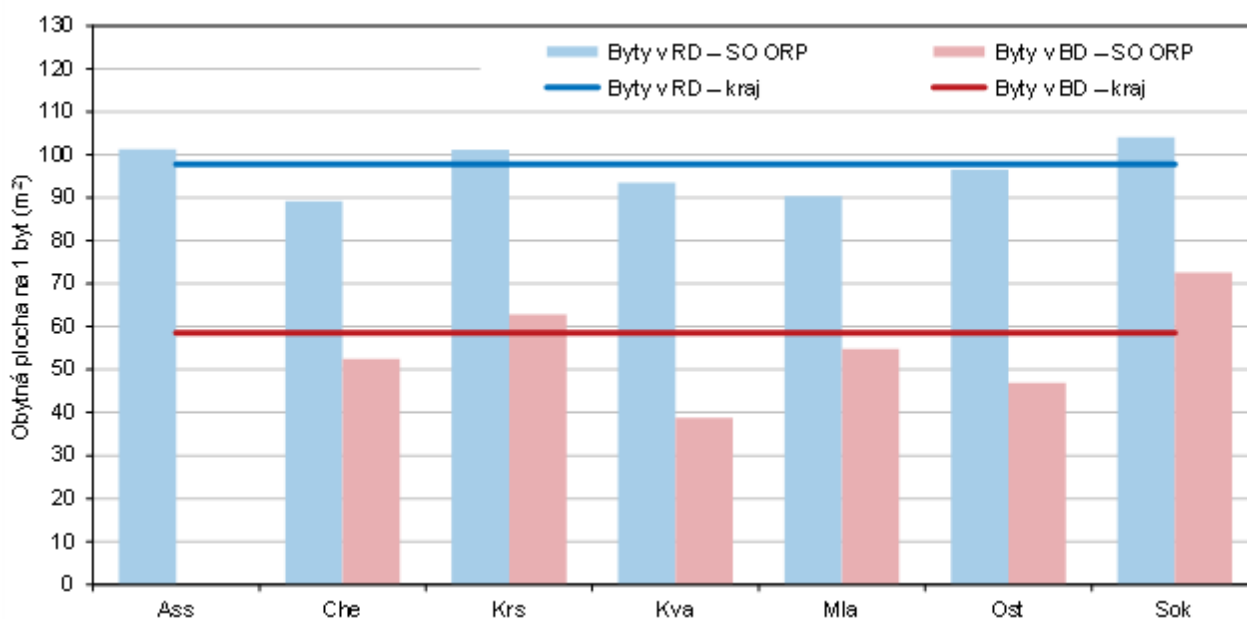
Tab. 4.3 Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	359	85,0	69,1	3 212	551	72,3	51,7	2 229
v tom SO ORP:								
Aš	-	x	x	x	-	x	x	x
Cheb	17	i.d.	i.d.	i.d.	82	75,7	53,0	2 010
Karlovy Vary	171	99,3	83,8	4 379	284	73,2	50,2	2 526
Kraslice	-	x	x	x	11	i.d.	i.d.	i.d.
Mariánské Lázně	104	66,6	50,6	2 558	85	77,4	60,0	2 418
Ostrov	16	49,4	41,6	1 250	85	62,9	47,9	1 253
Sokolov	51	90,5	72,4	1 830	4	i.d.	i.d.	i.d.

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

V SO ORP Mariánské Lázně bylo v letech 2011–2015 postaveno nejvíce pětipokojových bytů, jejich podíl na celkovém počtu nově postavených bytů činil 57,3 %. SO ORP Kraslice vykazoval nejvyšší podíl dvoupokojových bytů v nových rodinných domech mezi všemi SO ORP našeho kraje v obou sledovaných pětiletých obdobích (11,6 %, resp. 11,1 %).

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



Při posuzování dokončených bytů podle technické vybavenosti zjišťujeme, že podíl bytů v nových rodinných domech připojených na plynovodní síť doznal v letech 2016–2020 ve srovnání s obdobím let 2011–2015 pokles téměř ve všech SO ORP Karlovarského kraje. Nejvyšší podíl bytů připojených na plyn byl v prvních pěti letech sledovaného období v SO ORP Aš (84,4 %), podíl plynofikovaných bytů však zároveň doznal v tomto SO ORP rekordní pokles o 51,6 procentních bodů na 32,8 % v letech 2016–2020. Nejnižší podíl bytů připojených na plyn vykazoval SO ORP Mariánské Lázně, který byl zároveň jediným SO ORP kraje, kde se tento podíl ve dvou sledovaných pětiletých obdobích mírně zvýšil. V letech 2011–2015 zde bylo plynofikováno 20,7 % všech nově dokončených bytů v rodinných domech, v následujícím pětiletém období činil tento podíl 22,2 %.

Tab. 4.4 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

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

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
		centrálním domovním	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		centrálním domovním	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	47,5	94,7	4,9	6,9	21,8	71,4	31,4	93,8	5,4	5,3	64,3	30,4
v tom SO ORP:												
Aš	84,4	98,4	0,0	0,0	3,1	96,9	32,8	95,1	1,6	3,3	50,8	45,9
Cheb	48,8	94,3	5,7	3,9	20,3	75,8	29,4	95,7	3,5	5,3	67,4	27,3
Karlovy Vary	44,2	97,3	2,7	3,5	24,2	72,3	30,5	98,0	1,9	5,8	60,2	34,0
Kraslice	67,4	90,7	9,3	16,3	48,8	34,9	44,4	86,1	13,9	2,8	52,8	44,4
Mariánské Lázně	20,7	88,0	10,0	4,0	14,0	82,0	22,2	86,9	11,4	5,7	62,5	31,8
Ostrov	40,4	94,0	6,0	36,4	27,8	35,8	32,9	97,1	2,9	7,1	55,0	37,9
Sokolov	59,9	93,5	5,8	2,5	19,1	78,3	37,3	87,9	10,6	4,3	77,3	18,3

Většina dokončených bytů v nových rodinných domech byla vytápěna centrálním domovním vytápěním a to ve všech SO ORP kraje bez výjimky. Lokální vytápění bylo významněji zastoupeno v prvním sledovaném pětiletém období pouze v SO ORP Mariánské Lázně (10,0 %), ve druhém pětiletém období pak v SO ORP Kraslice (13,9 %), Mariánské Lázně (11,4 %) a Sokolov (10,6 %).

Z hlediska energetické náročnosti domu bylo nejvíce dokončených bytů v nových rodinných domech v letech 2011–2015 v kategorii C (úsporné) ve většině SO ORP Karlovarského kraje. Výjimkou byl pouze SO ORP Ostrov, kde největší podíl činily byty v kategorii A (mimořádně úsporné), tento podíl činil 36,4 %. Úsporných bytů zde bylo 35,8 % z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech a dalších 27,4 % spadalo do kategorie B (velmi úsporné). Druhým SO ORP s nižším podílem úsporných bytů (34,9 %) byl v tomto období SO ORP Kraslice, kde bylo postaveno nejvíce bytů v kategorii B (48,8 % všech dokončených bytů v nových rodinných domech). V následujícím pětiletém období můžeme sledovat posun k energeticky úspornější kategorii B, kdy podíl těchto dokončených bytů byl nejvyšší v každém SO ORP kraje bez výjimky. Podíl mimořádně úsporných bytů se v tomto období pohyboval zhruba mezi 3 a 7 %.

Podíl dokončených bytů v nových bytových domech zaznamenal mezi prvním a druhým sledovaným pětiletým obdobím v našem kraji pokles z 63,8 % v letech 2011–2015 na 55,5 % v letech 2016–2020. Nejvyšší podíl bytů připojených na plyn vykazoval v prvních pěti sledovaných letech SO ORP Karlovy Vary, ve druhém pětiletém období pak SO ORP Kraslice a Sokolov. Při hodnocení energetické náročnosti vidíme, že i pro dokončené byty v nově postavených bytových domech platí, že určitý podíl bytů se přesouvá z energetické kategorie C, která dominovala v letech 2011–2015, do energetické třídy B. V SO ORP Mariánské Lázně a Ostrov spadaly do této kategorie dokonce všechny dokončené byty v nových zde postavených bytových domech.

Tab. 4.5 Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

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

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy			připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy		
		domovním	dálkový	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		domovním	dálkový	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	63,8	51,5	25,1	0,0	34,0	66,0	55,5	55,9	31,6	0,7	58,3	41,0
v tom SO ORP:												
Aš	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Cheb	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	53,7	53,7	46,3	0,0	81,7	18,3
Karlovy Vary	80,7	66,7	24,6	0,0	37,4	62,6	68,3	68,3	22,2	0,0	29,6	70,4
Kraslice	x	x	x	x	x	x	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Mariánské Lázně	57,7	49,0	0,0	0,0	40,4	59,6	38,8	38,8	24,7	0,0	100,0	0,0
Ostrov	68,8	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	28,2	25,9	61,2	0,0	100,0	0,0
Sokolov	39,2	7,8	60,8	0,0	31,4	68,6	0,0	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0

Většina dokončených bytů v nových rodinných domech ve sledovaném desetiletí měla zděnou konstrukci. Mezi SO ORP Karlovarského kraje vykazoval nejvyšší podíl takových bytů SO ORP Sokolov, a to jak v prvních pěti letech sledovaného období (93,1 %), tak i v letech 2016–2020 (91,9 %). Naopak nejméně zděných bytů bylo postaveno v nových rodinných domech v SO ORP Ostrov (80,8 % v letech 2011–2015 a 72,1 % v letech 2016–2020). Montované panely byly použity při stavbě zhruba 3 % bytů dokončených v rodinných domech Karlovarského kraje v letech 2011–2020, vyšší podíl těchto bytů jsme mohli vysledovat v prvních pěti letech sledovaného období jenom v SO ORP Mariánské Lázně (8,0 %) a ve druhých pěti letech v SO ORP Karlovy Vary (6,1 %).

Tab. 4.6 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svislé nosné konstrukce ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

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

	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
Kraj celkem	88,3	2,8	7,3	1,6	81,8	3,2	14,7	0,4
v tom SO ORP:								
Aš	90,6	3,1	6,3	-	78,7	-	21,3	-
Cheb	90,7	1,1	5,7	2,5	84,8	2,5	12,4	0,4
Karlovy Vary	88,9	2,5	6,6	2,0	77,0	6,1	16,2	0,7
Kraslice	90,7	2,3	4,7	2,3	69,4	-	30,6	-
Mariánské Lázně	78,7	8,0	12,7	0,7	84,7	-	15,3	-
Ostrov	80,8	3,3	13,9	2,0	72,1	4,3	22,9	0,7
Sokolov	93,1	1,8	4,7	0,4	91,9	0,9	7,1	-

Z porovnání dat za období let 2011–2015 a 2016–2020 je zřejmé, že stále oblíbenějšími se stávají dřevostavby. Zatímco v prvních pěti letech činil jejich podíl v našem kraji průměrně 7,3 %, v následujícím pětiletém období to bylo již 14,7 %. Nejčastěji si v letech 2011–2015 stavěli dřevěné domy lidé v SO ORP Ostrov (13,9 %) a Mariánské Lázně (12,7 %), v letech 2016–2020 pak v SO ORP Kraslice (30,6 %), Ostrov (22,9 %) a Aš (21,3 %). Nejnižší podíl dřevostaveb vykazovaly nově dokončené rodinné domy v SO ORP Sokolov a to v obou sledovaných pětiletých obdobích (4,7 % v letech 2011–2015 a 7,1 % v letech 2016–2020), i tam však můžeme sledovat rostoucí tendenci.

Mezi dokončenými byty v nových bytových domech našeho kraje také převažují zděné byty (63,8 % v letech 2011–2015, 74,4 % v letech 2016–2020), mnohem častěji se však objevují také domy postavené z jiných



materiálů včetně kombinací, kterých bylo v prvních pěti letech sledovaného období 24,5 % a ve druhém pětiletém období 19,8 %. Více jsou zastoupeny také montované stavby (11,7 % v letech 2011–2015 a 5,8 % v letech 2016–2020).

Tab. 4.7 Dokončené byty v nových dřevěných rodinných domech podle svíslé nosné konstrukce ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Karlovarského kraje v letech 2015 až 2020

	byty celkem	podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových dřevěných rodinných domech v %					
		sruby a roubenky	lehký rámový skelet (panelová montáž)	lehký rámový skelet (stavební montáž)	těžký skelet	panely z masivního dřeva	ostatní a neurčeno
2015–2017							
Kraj celkem	107	9,3	50,5	24,3	1,9	8,4	5,6
v tom SO ORP:							
Aš	6	-	66,7	33,3	-	-	-
Cheb	13	23,1	30,8	30,8	-	15,4	-
Karlovy Vary	53	5,7	58,5	22,6	-	7,5	5,7
Kraslice	6	16,7	50,0	0,0	-	16,7	16,7
Mariánské Lázně	10	10,0	30,0	40,0	-	20,0	0,0
Ostrov	12	16,7	25,0	25,0	16,7	-	16,7
Sokolov	7	-	85,7	14,3	-	-	-
2018–2020							
Kraj celkem	150	10,7	44,7	31,3	0,7	12,0	0,7
v tom SO ORP:							
Aš	9	11,1	77,8	11,1	-	-	-
Cheb	23	8,7	30,4	56,5	-	4,3	-
Karlovy Vary	50	8,0	50,0	24,0	-	18,0	-
Kraslice	7	28,6	42,9	28,6	-	0,0	-
Mariánské Lázně	21	4,8	33,3	47,6	-	14,3	-
Ostrov	23	13,0	56,5	26,1	-	-	4,3
Sokolov	17	17,6	29,4	17,6	5,9	29,4	-

Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

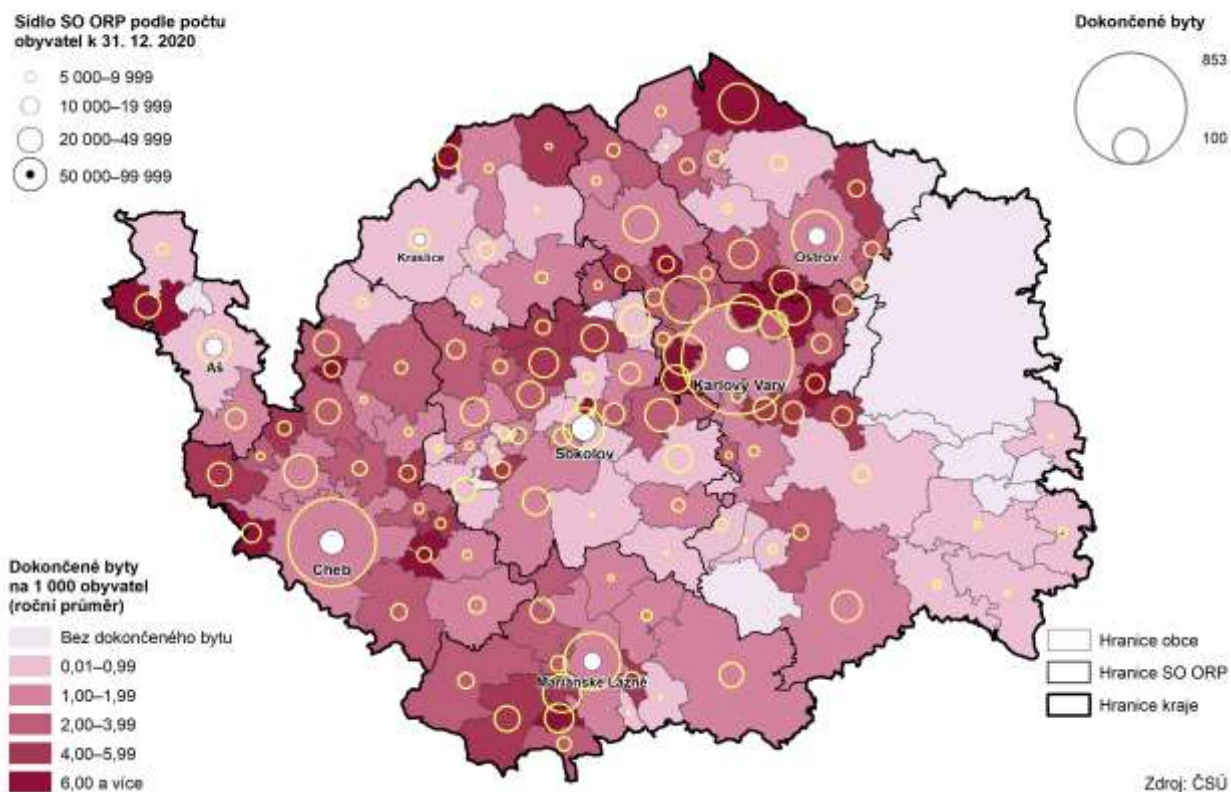
Při hodnocení dokončené bytové výstavby podle velikostních skupin obcí zjišťujeme, že v letech 2011–2015 bylo v Karlovarském kraji dokončeno nejvíce bytů v malých obcích do 199 obyvatel, z celkového počtu dokončených bytů v tomto období jich v těch nejmenších obcích bylo postaveno 43,5 %. Ve druhém pětiletém období bylo nejvíce bytů (42,6 %) dokončeno v obcích s 10 000–49 000 obyvatel.

Tab. 4.8 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	z toho (v %)			byty celkem	z toho (v %)		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	2 333	66,9	15,4	3,1	2 596	59,9	21,2	3,2
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	1 016	84,3	3,9	3,1	944	84,1	6,5	1,3
2 000–9 999	393	86,8	0,0	1,8	545	76,1	4,0	3,3
10 000–49 999	652	43,4	28,1	4,9	1 107	31,3	42,3	4,9
50 000 a více	272	29,8	50,0	0,7	-	x	x	x

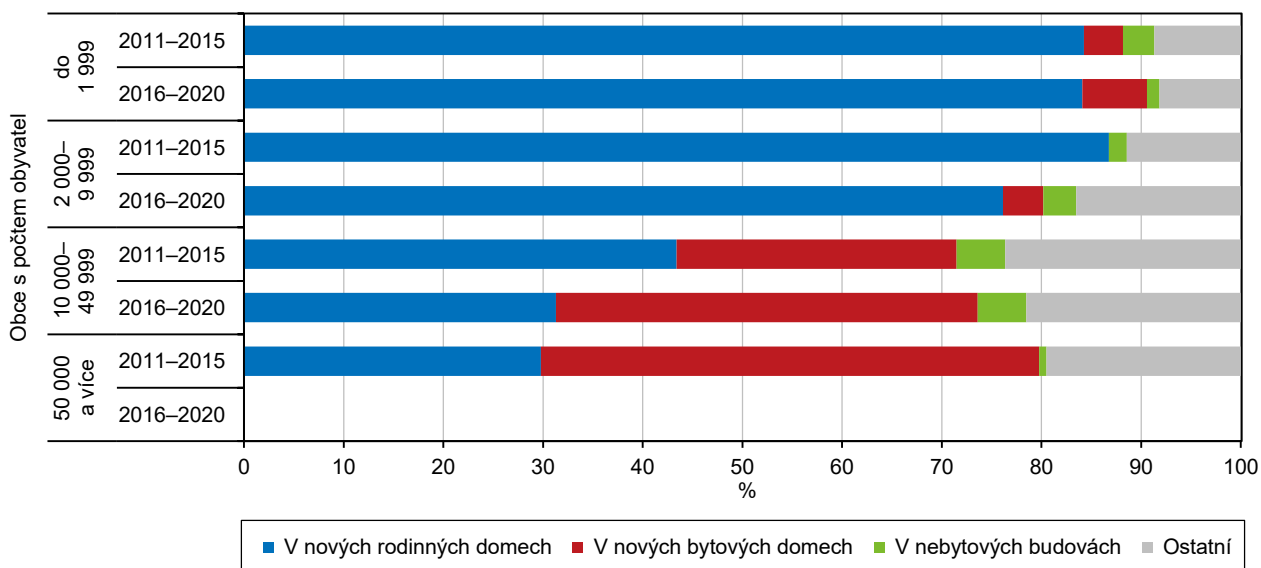
K nárůstu tohoto podílu přispěl i fakt, že počet obyvatel krajského města Karlovarského kraje je od roku 2016 nižší než 50 tis. a spadl tudíž do kategorie obcí s 10 000–49 999 obyvateli.

Bytová výstavba v obcích Karlovarského kraje v letech 2011–2020



V nejmenších obcích byl dokončen nejvyšší podíl bytů v nových rodinných domech. Se zvyšujícím se počtem obyvatel se podíl bytů v rodinných domech snižuje. U bytových domů je to naopak, s nárůstem počtu obyvatel v obci roste podíl nově dokončených bytů.

Graf 4.3 Dokončené byty podle druhu budovy a velikostních skupin obcí v Karlovarském kraji



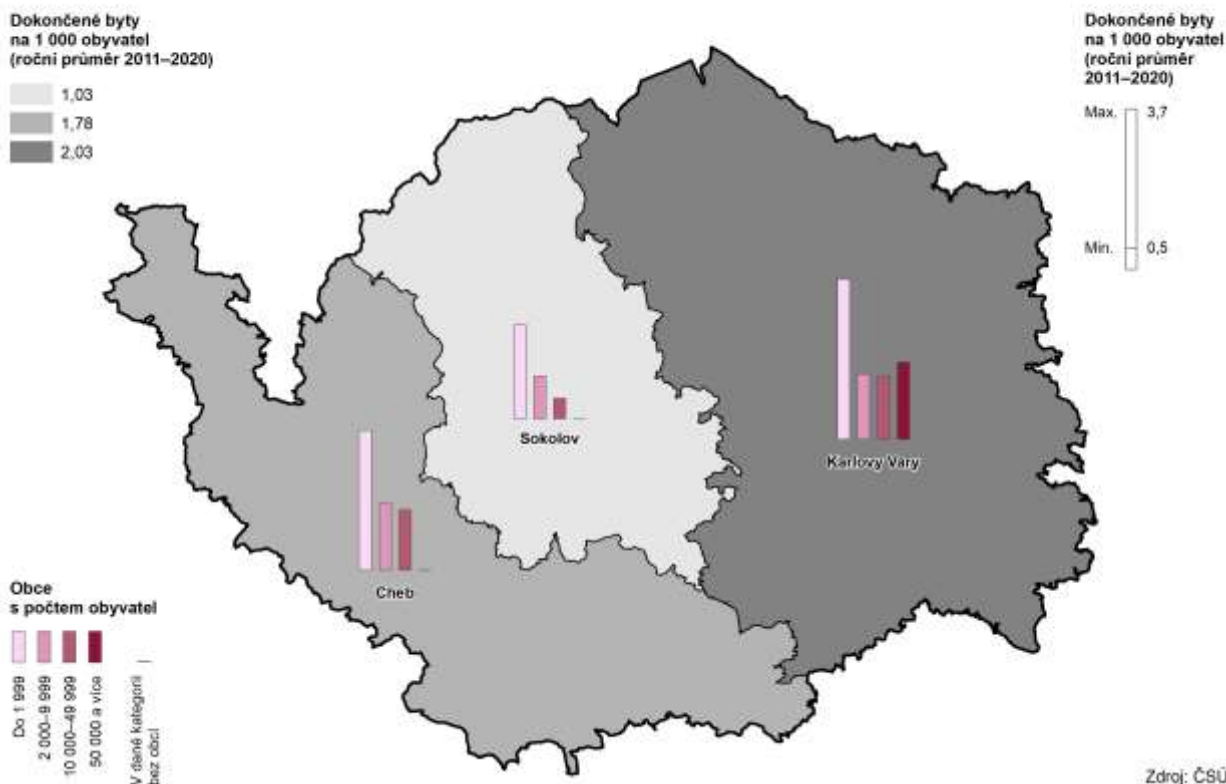
Nejvyšší intenzitu bytové výstavby vykazovaly v obou sledovaných pětiletých obdobích nejmenší obce do 199 obyvatel (3,25, resp. 3,00 nově dokončené byty na 1 000 obyvatel středního stavu).

Tab. 4.9 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015 (roční průměr)				2016–2020 (roční průměr)			
	byty celkem	z toho			byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	1,55	1,04	0,24	0,05	1,76	1,05	0,37	0,06
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	3,25	2,74	0,13	0,10	3,00	2,53	0,19	0,04
2 000–9 999	1,06	0,92	0,00	0,02	1,51	1,15	0,06	0,05
10 000–49 999	0,97	0,42	0,27	0,05	1,38	0,43	0,58	0,07
50 000 a více	1,80	0,54	0,90	0,01	-	x	x	x

Zároveň můžeme konstatovat, že při porovnání dvou sledovaných pětiletých období je zřejmé, že zatímco intenzita bytové výstavby se v nejmenších obcích v letech 2016–2020 ve srovnání s předchozími pěti lety snížila, ve větších obcích od 2 000 obyvatel doznala naopak nárůst.

Intenzita bytové výstavby podle velikosti obce v okresech Karlovarského kraje v letech 2011–2020



Obytná plocha dokončených bytů v rodinných domech se v prvních pěti letech sledovaného období pohybovala mírně nad 100 m² v obcích všech velikostních skupin. Nejmenší obytnou plochu vykazovaly v těchto letech byty v rodinných domech v obcích do 199 obyvatel (100,1 m²), největší naopak byty v rodinných domech postavených ve městě Karlovy Vary (106,7 m²). V následujícím pětiletém období pak můžeme sledovat, že obytná plocha bytů v rodinných domech doznala pokles, a to ve všech velikostních

skupinách obcí bez výjimky. Nejméně se snížila obytná plocha bytů v malých obcích do 199 obyvatel. V těchto obcích disponovaly dokončené byty průměrnou obytnou plochou 93,8 m², což je nejvíce mezi všemi kategoriemi velikostních skupin obcí. V obcích s 2 000–9 999 a s 10 000–49 999 obyvateli činil tento pokles shodně přibližně 11 %, nejmenší obytnou plochu pak vykazovaly dokončené byty v rodinných domech v obcích s 10 000–49 999 obyvateli (92,4 m²).

Tab. 4.10 Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti a podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2021

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	1 561	135,4	102,2	3 571	1 556	134,6	93,4	3 466
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	856	134,5	100,1	3 547	795	133,1	93,8	3 439
2 000–9 999	341	134,6	105,0	3 612	415	133,3	93,5	3 446
10 000–49 999	283	135,3	103,7	3 438	346	139,5	92,4	3 551
50 000 a více	81	147,9	106,7	4 115	-	x	x	x

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

Hodnota dokončeného bytu v nových rodinných domech zaznamenala mezi oběma pětiletými obdobími pokles v nejmenších obcích do 199 obyvatel (o 3,0 %) i v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (o 4,6 %). Naopak ve městech s 10 000 a více obyvateli se hodnota dokončeného bytu v letech 2016–2020 oproti předchozímu pětiletému období zvýšila, a to o 3,3 %. Důvodem tohoto nárůstu může být skutečnost, že ve městě Karlovy Vary, kde je hodnota bytů vyšší, se počet obyvatel dostal v roce 2016 pod hranici 50 tis. obyvatel, a proto se krajské město přesunulo do kategorie obcí s 10 000–49 999 obyvateli.

Tab. 4.11 Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti a podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	2011–2015				2016–2020			
	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾	byty celkem	průměr na 1 byt		hodnota bytu (tis. Kč) ¹⁾
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)			užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	359	85,0	69,1	3 212	551	72,3	51,7	2 229
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	40	61,4	47,2	1 750	61	66,1	51,0	1 730
2 000–9 999	-	x	x	x	22	53,0	47,0	759
10 000–49 999	183	77,5	59,7	2 565	468	74,0	52,0	2 363
50 000 a více	136	102,0	88,1	4 513	-	x	x	x

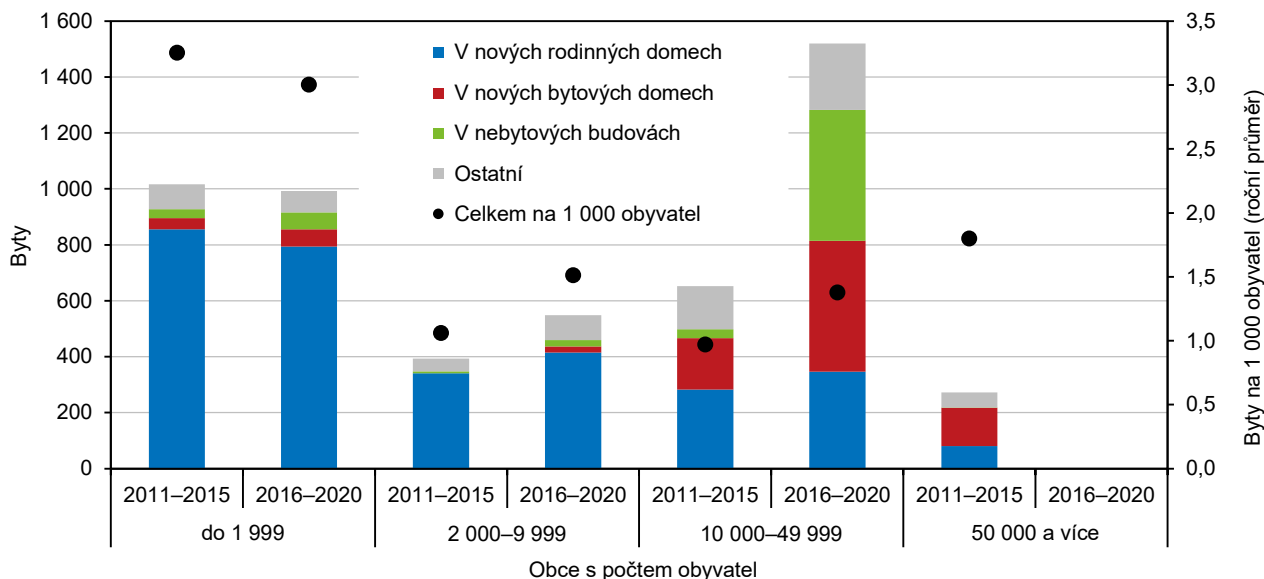
¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

Velikost obytné plochy dokončených bytů v nových bytových domech v období let 2011–2015 vykazovala podle jednotlivých velikostních skupin obcí poměrně vysokou variabilitu. Zatímco v nejmenších obcích s maximálně 199 obyvateli činila 47,2 m², v krajském městě byla téměř dvojnásobná (88,1 m²). V následujícím pětiletém období se pak velikost obytné plochy v obcích všech velikostních skupin pohybovala shodně kolem 50 m². Hodnota dokončených bytů v nových bytových domech se v období let 2016–2020 oproti předcházejícím pěti letům snížila ve všech velikostních skupinách obcí, v celém kraji činil tento pokles 30,6 %.



Mezi dokončenými byty v nových rodinných domech byly nejčastěji zastoupeny čtyřpokojové byty, a to shodně v obou sledovaných pětiletých obdobích a zároveň ve všech velikostních skupinách obcí. Podíl těchto čtyřpokojových bytů se pohyboval mezi 40 a 50 %. Další významně zastoupenou skupinou byly dokončené byty s pěti a více pokoji, nejvyšší podíl takových bytů byl dokončen v obou pětiletých obdobích v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (38,4 %, resp. 36,4 %). Třípokojové byty byly zastoupeny již méně často, v letech 2011–2015 však překročil podíl takových bytů hranici 20 % ve velikostní skupině obcí s 10 000–49 999 a s 50 000 a více obyvateli (24,7 %, resp. 23,5 % všech dokončených bytů v nových rodinných domech). Nejvíce dvoupokojových bytů bylo dokončeno v obcích s 10 000–49 999 obyvateli, v letech 2011–2015 činil jejich podíl 3,9 % a v letech 2016–2020 pak 4,6 %.

Graf 4.4 Dokončené byty podle druhu budovy a intenzita výstavby podle velikostních skupin obcí v Karlovarském kraji



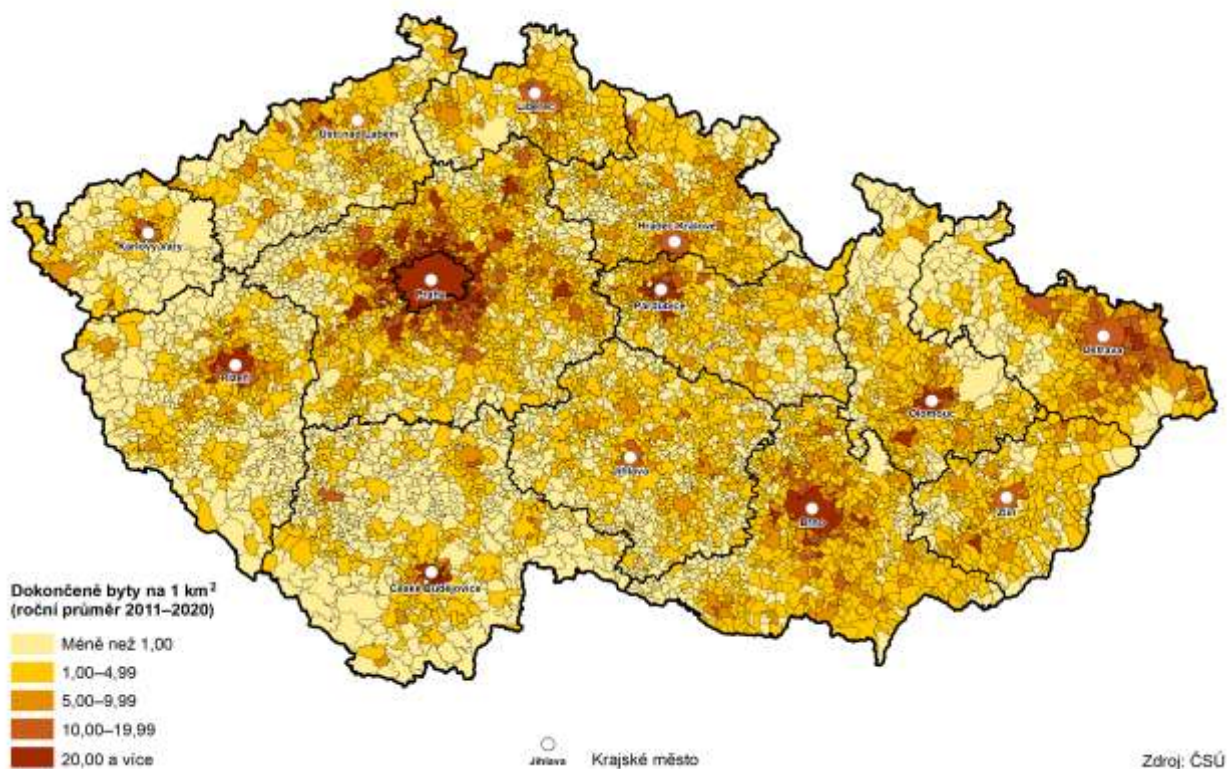
V nových bytových domech byly ve sledovaném desetiletí nejvíce zastoupeny byty se dvěma a třemi pokoji. Nejvyšší podíl dvoupokojových bytů pak můžeme vysledovat v nejmenších obcích do 199 obyvatel (42,2 %) a v obcích s 10 000–49 999 obyvateli (47,5 %) v letech 2011–2015. Třípokojové byty se nejčastěji stavěly v období let 2011–2015 ve městě Karlovy Vary s více než 50 tis. obyvateli, jejich podíl byl více než poloviční (52,2 %). Vysoký podíl garsoniér byl dokončen v nových bytových domech postavených v letech 2016–2020 v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (54,5 % všech dokončených bytů).

Tab. 4.12 Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových rodinných domech v %											
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu			připojených na plynovodní síť	s vytápěním		podle energetické náročnosti domu		
		centrál-ním do-movním	lokál-ním	A mimo-řádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		centrál-ním do-movním	lokál-ním	A mimo-řádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	47,5	94,7	4,9	6,9	21,8	71,4	31,4	93,8	5,4	5,3	64,3	30,4
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 1 999	42,9	94,4	5,5	7,9	20,7	71,4	25,4	94,0	5,4	4,5	67,4	28,1
2 000–9 999	44,0	94,1	4,7	5,6	25,5	68,9	35,2	91,3	8,0	4,6	62,2	33,3
10 000–49 999	59,4	95,4	4,2	6,7	23,0	70,3	40,5	96,2	2,3	8,1	59,8	32,1
50 000 a více	69,1	98,8	1,2	1,2	13,6	85,2	-	-	-	-	-	-

Téměř polovina dokončených bytů v nových rodinných domech v našem kraji v letech 2011–2015 byla připojena na plynovodní síť. Při porovnání dat podle velikostních skupin obcí zjišťujeme, že s rostoucím počtem obyvatel se zvyšuje i podíl bytů připojených na plyn. V nejmenších obcích bylo v tomto období plynofikováno 42,9 % nově dokončených bytů, v krajském městě pak činil tento podíl 69,1 %. V druhém sledovaném pětiletém období se podíl dokončených bytů připojených na plyn snížil ve všech velikostních skupinách obcí, stále ale platilo, že čím více obyvatel v obci žilo, tím vyšší byl podíl dokončených plynofikovaných bytů.

Hustota bytové výstavby v obcích v letech 2011–2020



Většina dokončených bytů v nových rodinných domech měla centrální domovní vytápění a to bez ohledu na velikostní skupinu obcí. Při hodnocení energetické náročnosti nově dokončených bytů vidíme, že ve všech velikostních skupinách obcí se podíl úsporných domů v druhém pětiletém období snížil ve prospěch velmi úsporných.

Tab. 4.13 Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

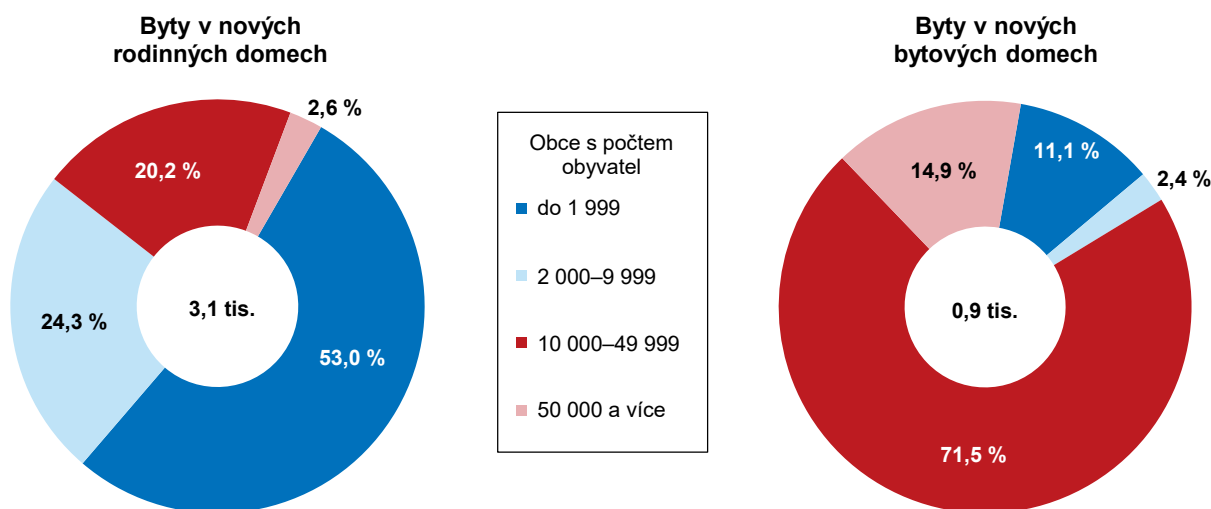
(podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových bytových domech v %)

	2011–2015						2016–2020					
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy			připojených na plynovodní síť	s vytápěním centrálním		podle energetické náročnosti budovy		
		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná		domovním	dálkovým	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná
Kraj celkem	63,8	51,5	25,1	0,0	34,0	66,0	55,5	55,9	31,6	0,7	58,3	41,0
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 1 999	87,5	62,5	-	-	-	100,0	85,2	82,0	-	-	82,0	18,0
2 000–9 999	-	-	-	-	-	-	-	100,0	0,0	18,1818	81,8	-
10 000–49 999	36,6	29,0	39,3	-	35,5	64,5	54,3	50,4	37,2	-	54,1	45,9
50 000 a více	93,4	78,7	13,2	-	41,9	58,1	-	-	-	-	-	-

Nejvyšší podíl mimořádně úsporných bytů vykazovaly v letech 2011–2015 nově postavené rodinné domy v obcích do 199 obyvatel (7,9 %) a v letech 2016–2020 nově postavené rodinné domy v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (8,0 %).

Nejvyšší podíl dokončených bytů v nových bytových domech připojených na plynofikační síť vykazovalo v prvních sledovaných letech 2011–2015 město Karlovy Vary, kde bylo takových bytů dokonce 93,4 %. V následujícím pětiletém období bylo postaveno nejvíce plynofikovaných bytů v bytových domech těch nejmenších obcí s maximálně 199 obyvateli. Dálkové vytápění využívalo téměř 40 % dokončených bytů v nových bytových domech, postavených v obcích s 10 000–49 999 obyvateli, a to v obou sledovaných pětiletých obdobích.

Graf 4.5 Dokončené byty v nových rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Karlovarském kraji (úhrnem v letech 2011 až 2020)



Nově dokončené byty v rodinných domech měly nejčastěji zděnou konstrukci, nejvyšší podíl zděných rodinných domů přitom vykazovalo v prvních pěti letech sledovaného desetiletí město Karlovy Vary (91,4 %). V následujících pěti letech pak podíl zděných rodinných domů doznal pokles, a to ve všech velikostních skupinách obcí. Zvýšil se naopak podíl dřevostaveb. Zatímco v letech 2011–2015 se podíl dřevostaveb pohyboval mezi 1,2 % ve městě Karlovy Vary a 8,1 % v obcích s počtem obyvatel mezi 10 000 a 49 999, v následujícím pětiletém období bylo dokončeno nejvíce bytů v nových dřevěných rodinných domech těch nejmenších obcí do 199 obyvatel, takových bytů bylo 16,2 % všech dokončených bytů v nových rodinných domech. Podíl těchto bytů se navyšoval i v ostatních velikostních skupinách obcí.

Tab. 4.14 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svislé nosné konstrukce a podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

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

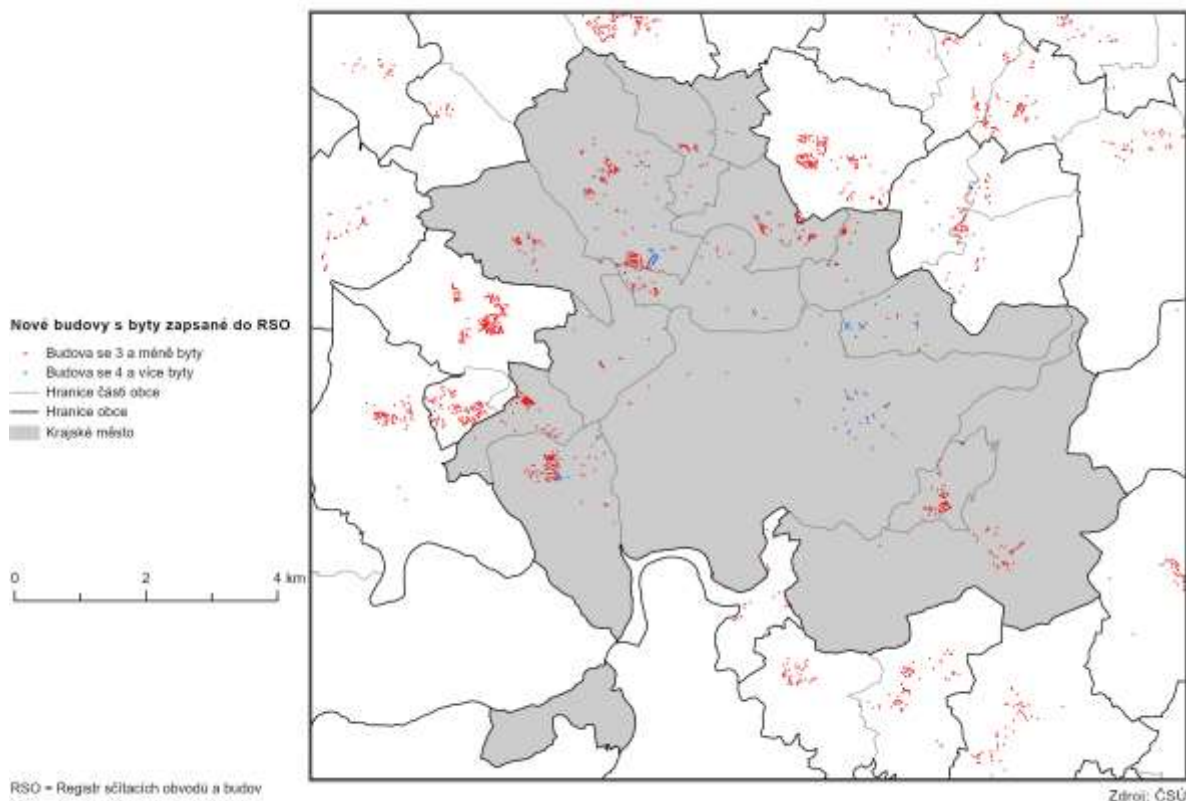
	2011–2015				2016–2020			
	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací	zděné	montované (panely)	dřevěné	jiné materiály vč. kombinací
Kraj celkem	88,3	2,8	7,3	1,6	81,8	3,2	14,7	0,4
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 1 999	87,6	2,9	7,7	1,8	80,4	3,0	16,2	0,4
2 000–9 999	89,7	1,8	7,0	1,5	84,3	1,4	13,7	0,5
10 000–49 999	88,0	2,8	8,1	1,1	82,1	5,5	12,1	0,3
50 000 a více	91,4	4,9	1,2	2,5	x	x	x	x

Tab. 4.15 Dokončené byty v nových dřevěných rodinných domech podle nosné konstrukce a podle velikostních skupin obcí Karlovarského kraje v letech 2011 až 2020

	byty celkem	podíl z celkového počtu dokončených bytů v nových dřevěných rodinných domech v %					
		sruby a roubenky	lehký rámový skelet (panelová montáž)	lehký rámový skelet (staveništní montáž)	těžký skelet	panely z masivního dřeva	ostatní a neurčeno
2015–2017							
Kraj celkem	107	9,3	50,5	24,3	1,9	8,4	5,6
v tom obce s počtem obyvatel:							
do 1 999	59	10,2	52,5	22,0	-	6,8	8,5
2 000–9 999	23	13,0	34,8	39,1	4,3	8,7	-
10 000–49 999	25	4,0	60,0	16,0	4,0	12,0	4,0
50 000 a více	-	-	-	-	-	-	-
2018–2020							
Kraj celkem	150	10,7	44,7	31,3	0,7	12,0	0,7
v tom obce s počtem obyvatel:							
do 1 999	88	11,4	45,5	30,7	-	11,4	1,1
2 000–9 999	39	10,3	38,5	30,8	2,6	17,9	-
10 000–49 999	23	8,7	52,2	34,8	-	4,3	-
50 000 a více	-	-	-	-	-	-	-

Mezi dřevěnými rodinnými domy bylo v kraji nejvíce - zhruba polovina - těch, které byly postaveny z lehkého rámového skeletu panelovou montáží. Nejvyšší byl podíl těchto domů v obcích s 10 000–49 999 obyvateli. Staveništní montáž byla použita zhruba u čtvrtiny nově dokončených bytů v nových dřevěných rodinných domech postavených v letech 2015–2017 a téměř u třetiny těchto bytů dokončených v letech 2018–2020. Sruby a roubenky se nejčastěji stavěly v letech 2015–2017 v obcích s 2 000–9 999 obyvateli (13,0 %).

Dokončená bytová výstavba v podrobném územním pohledu

Budovy s byty zapsané do RSO v Karlových Varech v letech 2001–2020

Z Registru sčítacích obvodů a budov lze získat informace o budovách a jejich přidělených popisných nebo evidenčních číslech a z neveřejné části registru také o jednotlivých bytech s jejich charakteristikami. Dále tento informační systém eviduje soustavu územních prvků a územně evidenčních jednotek, která podchycuje územní, správní, sídelní a statistickou strukturu a její vlastnosti. Díky datům z Registru sčítacích obvodů je možné hodnotit strukturu bytové výstavby z hlediska rozmístění rodinných a bytových domů v jednotlivých regionech.

Z dat, která je možné z tohoto registru získat, je patrný probíhající proces suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí velkých měst. Tuto skutečnost potvrzují menší obce v okolí velkých měst, ve kterých probíhají rozsáhlé stavební aktivity. Konkrétně v Karlovarském kraji se jedná např. o obce Hory, Jenišov, Olšová Vrata, Andělská Hora atd. v blízkosti Karlových Varů. Na Chebsku, které je zajímavé svou blízkostí k hranici s Německem, a z toho vyplývajících pracovních příležitostí, se soustředí výstavba nových rodinných domů např. do obce Pomezí, Libá, Poustka či Skalná.

Intenzivní bytová výstavba probíhá také v některých obcích Krušných hor, které jsou zajímavé pro výstavbu rekreačních objektů, příkladem takové obce je třeba Boží Dar.

Budovy s byty zapsané do RSO v Karlovarském kraji v letech 2011–2020

