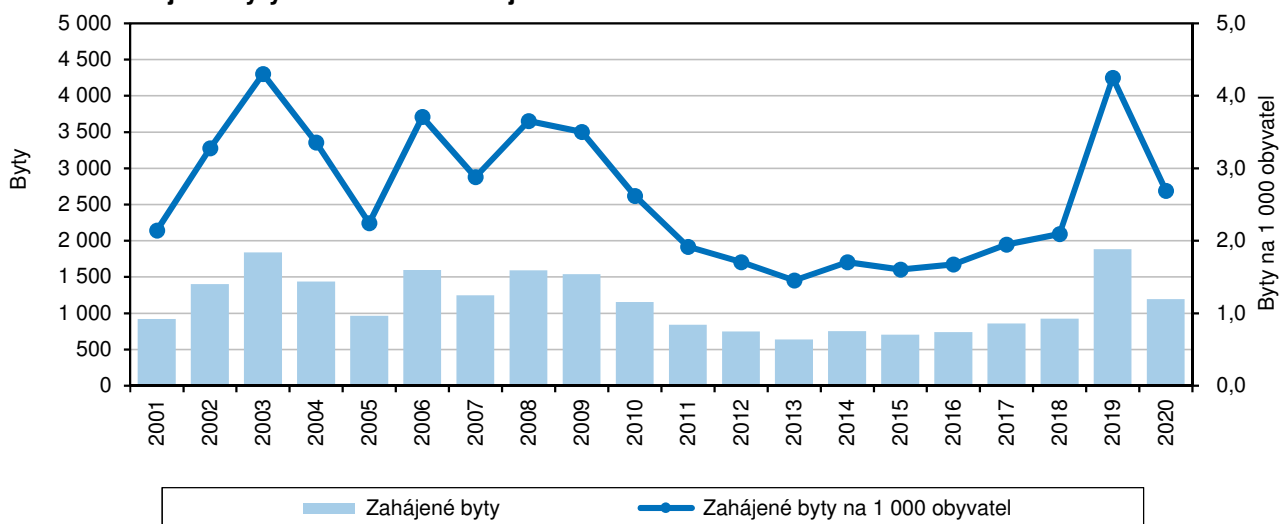


## 2. Bytová výstavba v Libereckém kraji a jeho okresech podle fází

### Zahájené byty

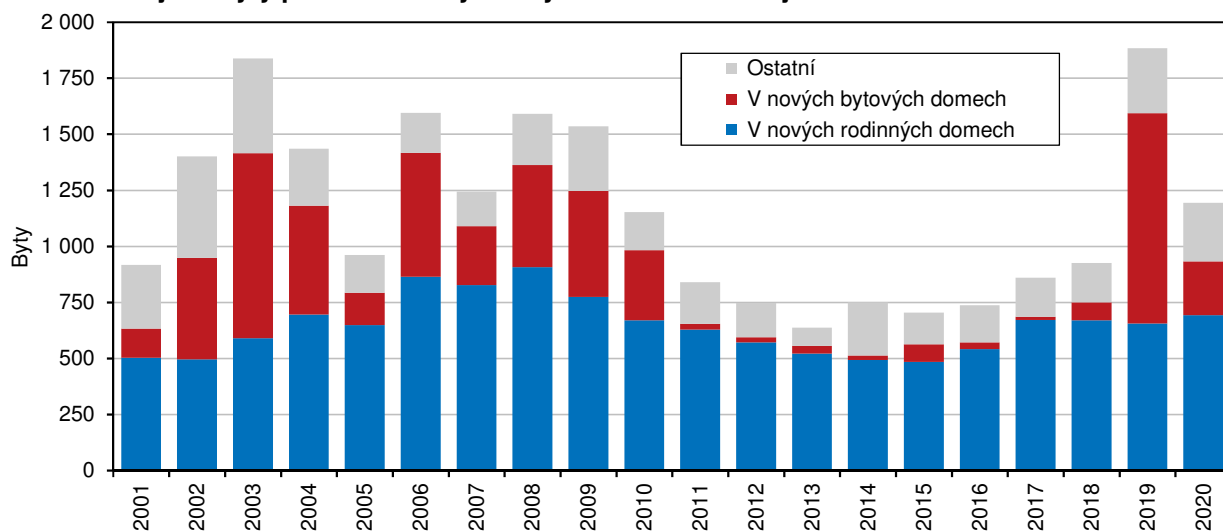
V průběhu posledních dvou dekád byla v Libereckém kraji zahájena výstavba 22 941 bytů. Pro dané období však není možné definovat jednoznačný vývojový trend a zahajovaná výstavba tak kolísala mezi 637 byty v roce 2013 a 1 883 byty v roce 2019. Nelze si ale nepovšimnout, že v letech 2011 až 2018 nebylo zahájeno více než 925 bytů, zatímco v letech předcházejících jejich počet vždy (s výjimkou roku 2001 a 2005) převýšil hranici 1 000 bytů.

Graf 2.1 Zahájené byty v Libereckém kraji



Na úhrnu zahájené výstavby v letech 2001–2020 se největší měrou v rámci území Libereckého kraje podílel okres Liberec (40,2 % všech zahájených bytů), následoval okres Semily (22,1 %), okres Jablonec nad Nisou (20,3 %) a nejmenší podíl byl vykázan v případě okresu Česká Lípa (17,4 %). Pro okres Česká Lípa a okres Semily byly nejpříznivějším obdobím daného časového úseku roky 2001–2005, kdy bylo zahájeno 1 154 bytů (28,9 % všech zahájených bytů v tomto okrese za posledních 20 let) v případě prvního a 1 581 bytů (31,2 %) v případě druhého uvedeného okresu. Ve zbývajících dvou okresech se nejvíce bytů zahájilo v období let 2006–2010, tj. v okrese Jablonec nad Nisou 1 539 bytů (33,1 %) a v okrese Liberec 3 073 bytů (33,3 %).

Graf 2.2 Zahájené byty podle druhu výstavby v Libereckém kraji



**Tab 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v Libereckém kraji**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	917	1 400	1 838	1 435	961	1 595	1 244	1 591	1 535	1 152
Dokončené byty	869	983	1 143	1 316	1 133	1 024	1 198	1 355	1 480	1 256
Plynulost bytové výstavby <sup>1)</sup>	94,8	70,2	62,2	91,7	117,9	64,2	96,3	85,2	96,4	109,0
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	2,14	3,28	4,30	3,36	2,24	3,71	2,88	3,65	3,50	2,62
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,03	2,30	2,68	3,08	2,65	2,38	2,77	3,11	3,38	2,86

dokončení

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	839	747	637	749	704	737	859	925	1 883	1 193
Dokončené byty	957	1 252	774	681	628	786	670	1 044	838	788
Plynulost bytové výstavby <sup>1)</sup>	114,1	167,6	121,5	90,9	89,2	106,6	78,0	112,9	44,5	66,1
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	1,91	1,70	1,45	1,71	1,60	1,67	1,95	2,09	4,25	2,69
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,18	2,85	1,77	1,55	1,43	1,79	1,52	2,36	1,89	1,78

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

V poslední dekádě je možné v Libereckém kraji sledovat kontinuální nárůst zahajované výstavby mezi roky 2015 a 2019, v roce 2020 došlo k nezanedbatelnému meziročnímu poklesu ve výši 36,6 %. Tento trend v zásadě kopíruje okres Česká Lípa a okres Semily, ve kterém zájem o zahájení výstavby nepřetržitě roste teprve od roku 2016, ale až do roku 2020, a ve kterém zde zahájená výstavba pro období 2011–2020 dosáhla svého maxima (434 bytů). Velmi kolísavě se vyvíjela zahajovaná výstavba v okrese Liberec s tím, že minimum bytů bylo zahájeno v roce 2012 (217 jednotek) a maximum roce 2019 (1 119 bytů). Podobně nevyrovnaný byl vývoj také v okrese Jablonec nad Nisou. Celkově pak bylo v kraji v letech 2011 až 2020 zahájeno 9 273 bytů (v průměru ročně tedy 927 bytů), z toho nejvíce v okrese Liberec (41,5 %), necelá čtvrtina bytů připadla na okres Semily (22,5 %). Srovnatelný podíl připadl na okres Česká Lípa a Jablonec nad Nisou (18,8 % a 17,2 %).

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

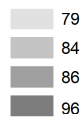
	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2001–2005	6 551	1 154	1 510	2 306	1 581
2006–2010	7 117	1 093	1 539	3 073	1 412
2011–2015	3 676	637	746	1 415	878
2016–2020	5 597	1 110	852	2 431	1 204
2001–2020	22 941	3 994	4 647	9 225	5 075

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

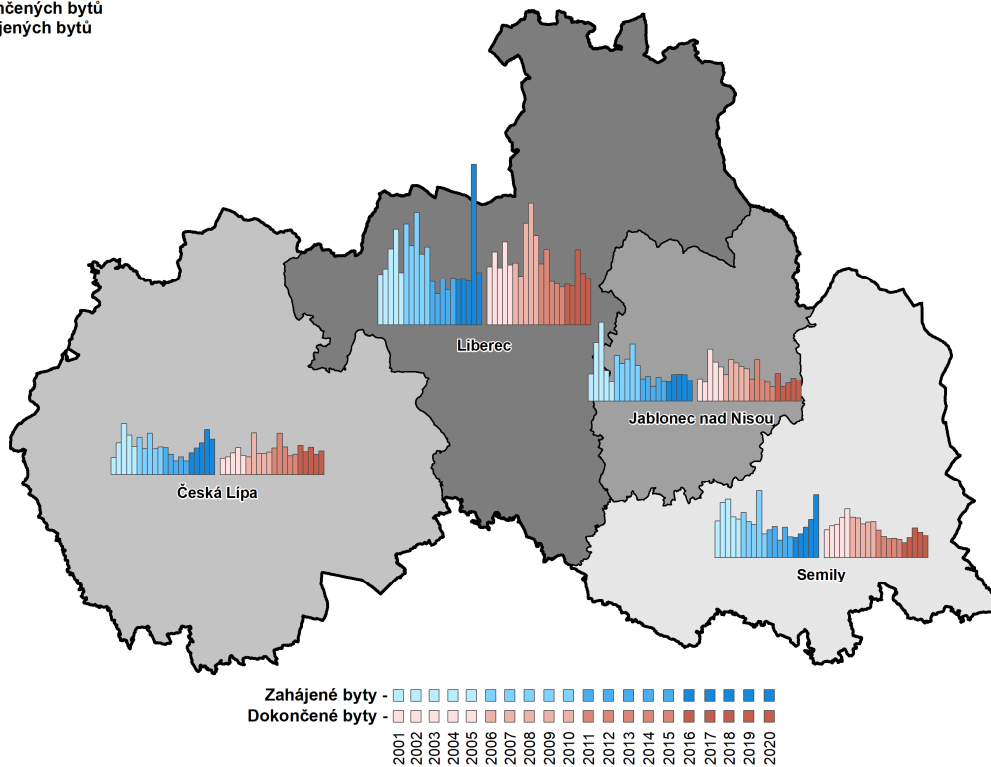
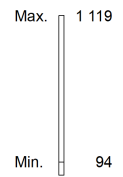
	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2011	839	186	159	303	191
2012	747	139	176	217	215
2013	637	94	102	321	120
2014	749	123	170	246	210
2015	704	95	139	328	142
2016	737	151	134	314	138
2017	859	183	189	325	162
2018	925	218	192	307	208
2019	1 883	312	190	1 119	262
2020	1 193	246	147	366	434

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

Počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů (2001–2020)



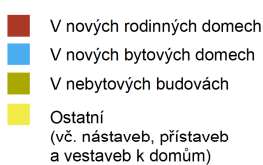
Byty



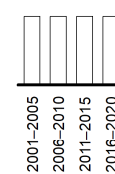
Zdroj: ČSÚ

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

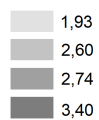
Byty podle druhu budovy



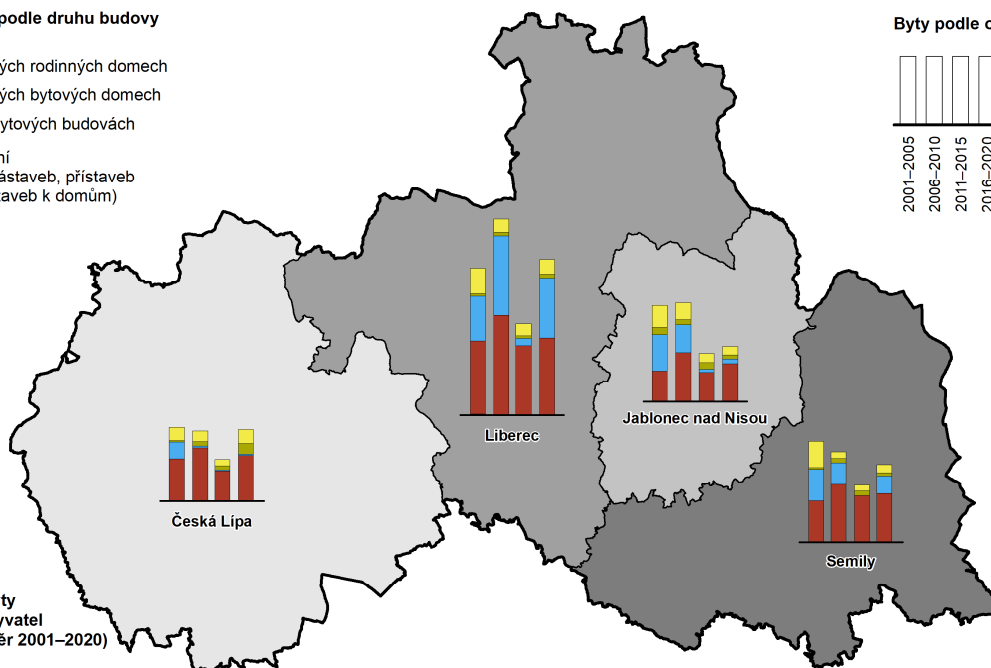
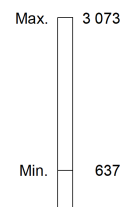
Byty podle období výstavby



Zahájené byty na 1 000 obyvatel (roční průměr 2001–2020)

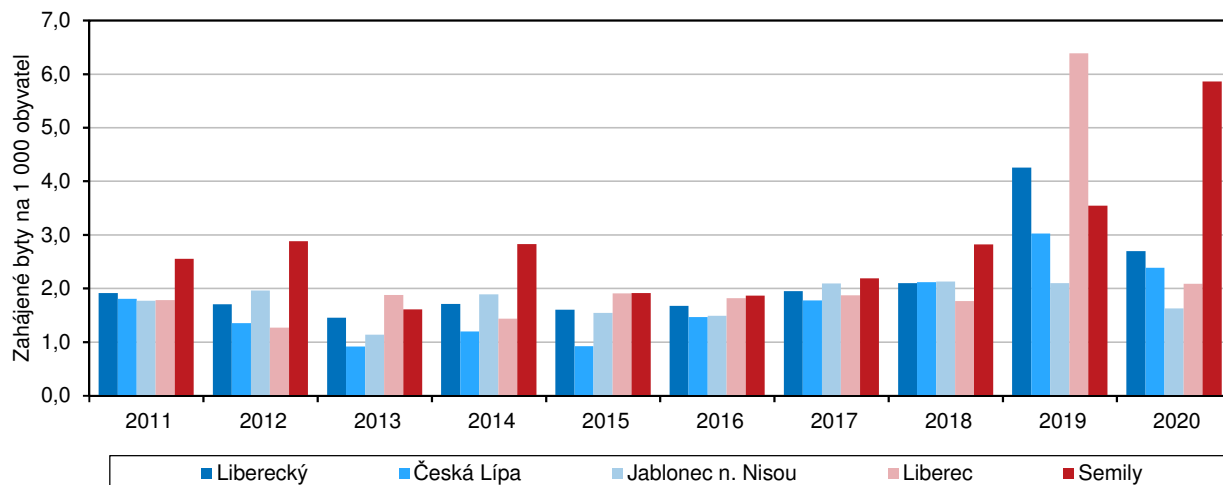


Byty

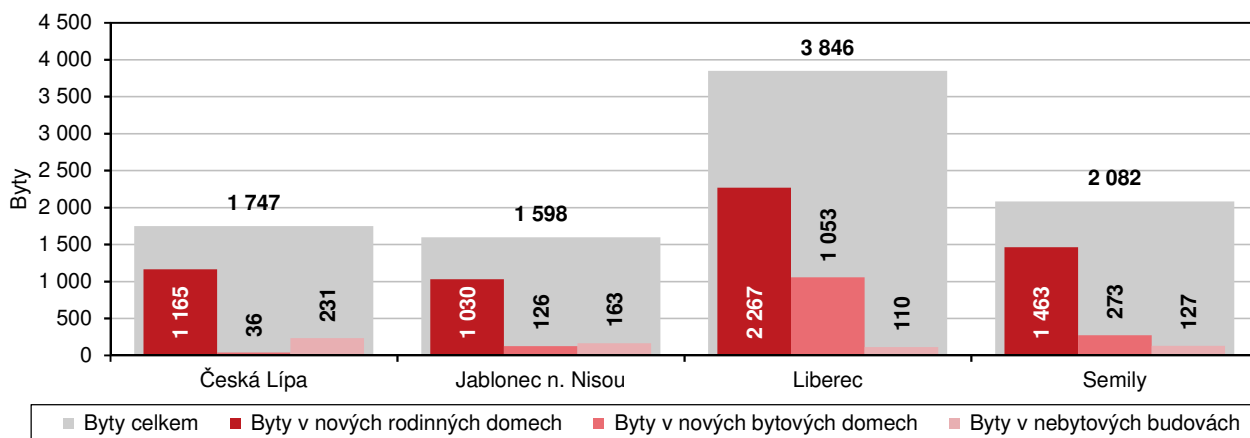


Zdroj: ČSÚ



**Graf 2.3 Intenzita zahájené bytové výstavby v okresech Libereckého kraje v letech 2011 až 2020**

Z hlediska intenzity zahajované výstavby, tedy počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel, na tom byl téměř po celé poslední desetiletí „nejlépe“ okrese Semily. Nejmenší intenzita byla patrná po větší část sledovaného období u okresu Česká Lípa. Všechny okresy dosáhly maximální intenzity během posledních tří let – okres Česká Lípa v roce 2019 (3,02 ‰), okres Jablonec nad Nisou v roce 2018 (2,12 ‰), okres Liberec v roce 2019 (6,39 ‰) a okres Semily v roce 2020 (5,86 ‰). Těmito výsledky byly ovlivněny i průměrné krajské hodnoty a nejvyšší intenzita zahajované výstavby tak byla dosažena v roce 2019 (4,25 bytů na 1 000 obyvatel).

**Graf 2.4 Zahájené byty podle druhu výstavby v okresech Libereckého kraje (úhrnem v letech 2011 až 2020)****Tab 2.4 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 2011 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2011	1,91	1,80	1,77	1,78	2,55
2012	1,70	1,35	1,96	1,27	2,88
2013	1,45	0,91	1,13	1,88	1,61
2014	1,71	1,20	1,89	1,43	2,83
2015	1,60	0,92	1,54	1,91	1,92
2016	1,67	1,46	1,49	1,82	1,86
2017	1,95	1,78	2,09	1,87	2,19
2018	2,09	2,11	2,12	1,76	2,82
2019	4,25	3,02	2,10	6,39	3,54
2020	2,69	2,39	1,63	2,08	5,86

Pokud jde o strukturu zahájené výstavby, jednoznačně v našem regionu v období let 2011 až 2020 dominovala výstavba bytů v nových rodinných domech (63,9 % z 9 273 zahájených bytů v kraji). Byty v nových bytových domech tvořily 16,0 % uvedeného úhrnu. Zhruba desetiprocentní podíl tvořily byty zahájené v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům. Vyšší zastoupení měly byty takto zřizované v bytových domech s tím, že oproti ostatním letům byl výrazný zájem o tento druh výstavby patrný v roce 2019, kdy bylo takto zahájeno 157 bytů. Zájem o byty v nebytových budovách reprezentovalo 6,8 % zahájené výstavby. Podíl bytů zahájených v domovech–penzionech a domovech pro seniory a ve stavebně upravených nebytových prostorách v úhrnu nepřekročil 3% hranici.

**Tab 2.5 Zahájené byty podle druhu budovy v Libereckém 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	839	628	26	39	19	19	27	81
2012	747	571	23	39	53	10	30	21
2013	637	521	35	14	46	-	17	4
2014	749	492	20	28	51	4	149	5
2015	704	484	79	36	45	3	51	6
2016	737	541	30	40	52	14	52	8
2017	859	671	15	40	61	11	51	10
2018	925	669	81	35	49	24	60	7
2019	1 883	655	939	37	157	-	84	11
2020	1 193	693	240	.	.	.	110	.
2011–2020	9 273	5 925	1 488	x	x	x	631	x

Jedním z ukazatelů popisujících plynulost bytové výstavby je počet dokončených bytů na 100 zahájených. Nejpříznivější hodnoty dosáhl ukazatel v roce 2012. Na 100 zahájených bytů bylo téměř 168 bytů dokončeno. Opačně tomu bylo v roce 2019 a v roce 2020, kdy plynulost výstavby dosáhla pouze 44,5, resp. 66,0 bytů. V rámci okresů kraje byl vztah mezi zahájenou a dokončenou výstavbou nejvyrovnanější v okrese Česká Lípa, kde bylo na 100 zahájených bytů po dvě období (roky 2012 a 2013) dokončeno více než 200 bytů. Naopak v okrese Semily se ukazatel, s výjimkou roku 2013, udržoval pod hodnotou 100 bytů. Většina stavebníků tak nebyla schopná dokončit stavbu v témže roce, kdy ji započala. V zásadě u všech okresů je však patrné, že v posledních dvou letech ukazatel oproti předcházejícím rokem poklesl.

**Tab 2.6 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého kraje – roční průměr v letech 2011 až 2020**

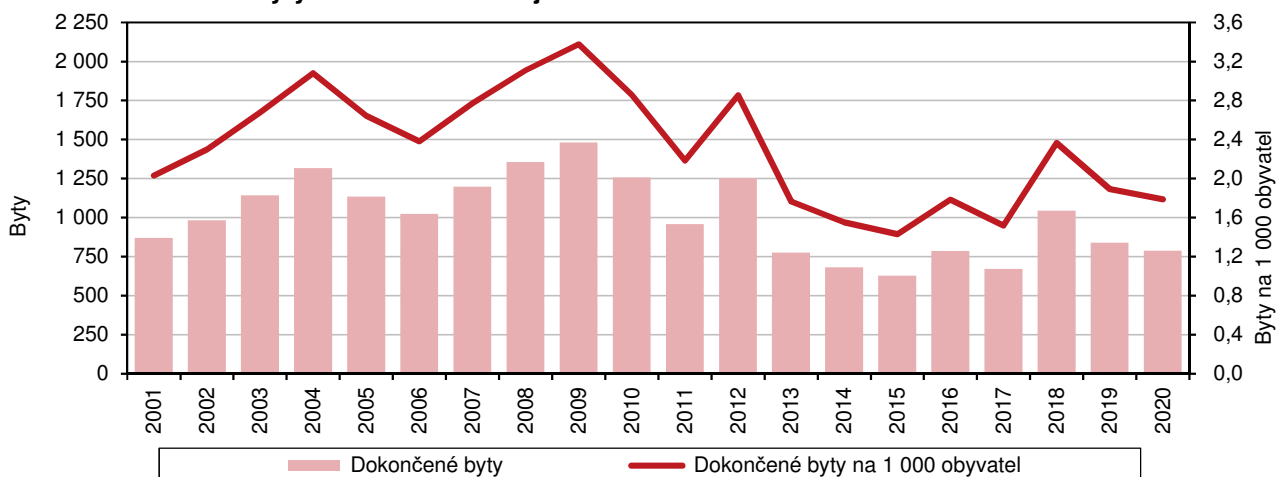
	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
<b>Kraj celkem</b>	<b>927</b>	<b>593</b>	<b>149</b>	<b>63</b>	<b>2,11</b>	<b>1,35</b>	<b>0,34</b>	<b>0,14</b>
v tom okresy:								
Česká Lípa	175	117	4	23	1,70	1,13	0,03	0,22
Jablonec nad Nisou	160	103	13	16	1,77	1,14	0,14	0,18
Liberec	385	227	105	11	2,23	1,31	0,61	0,06
Semily	208	146	27	13	2,80	1,97	0,37	0,17



## Dokončené byty

Za období let 2001 až 2020 bylo v Libereckém kraji dokončeno celkem 20 175 bytů, tj. nejvíce v roce 2009 (1 480 bytů) a nejméně v roce 2015 (628 bytů). Rostoucí tendence vykazala tato výstavba především v prvních letech uvedeného období (tj. od roku 2001 do roku 2004), následující dva roky dochází k poklesu a poté opět přichází tříletý nárůst, na jehož konci, tedy v roce 2009, dosahuje dokončená výstavba svého maxima. Od roku 2010 převažují v dokončené bytové výstavbě spíše propady a nárůst dokončených bytů je již pouze meziročního charakteru.

**Graf 2.5 Dokončené byty v Libereckém kraji**

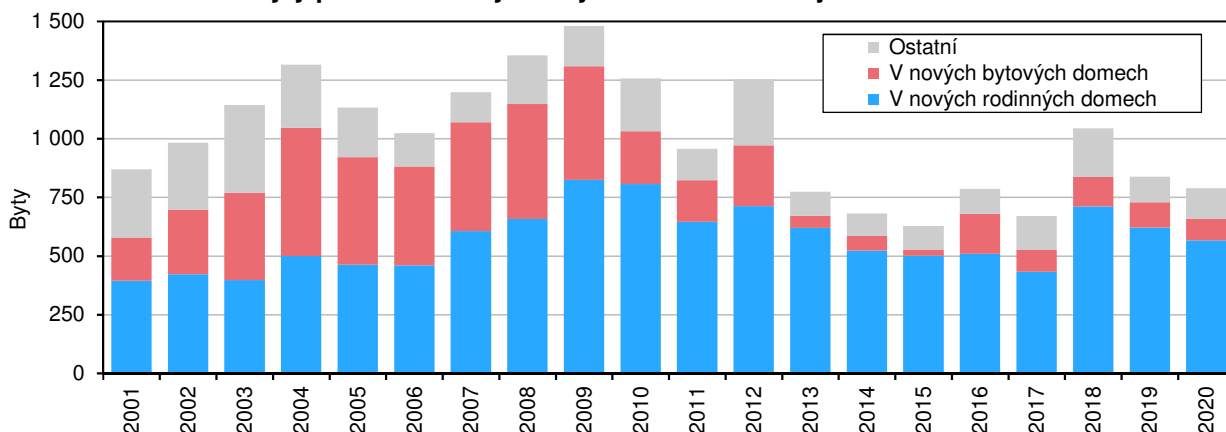


**Tab 2.7 Dokončené byty v okresech Libereckého kraje v letech 2001 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2001–2005	5 444	701	1 175	2 317	1 251
2006–2010	6 313	858	1 229	2 951	1 275
2011–2015	4 292	929	833	1 809	721
2016–2020	4 126	854	736	1 775	761
2001–2020	20 175	3 342	3 973	8 852	4 008

Regionální rozmístění dokončené výstavby do určité míry kopíruje zahajovanou výstavbu. Nejvíce bytů bylo tedy ve dvacetiletém časovém horizontu dokončeno v okrese Liberec (43,9 % z 20 175 dokončených bytů), 19,9 % pak patřilo okresu Semily, 19,7 % okresu Jablonec nad Nisou a 16,6 % okresu Česká Lípa. V okrese Liberec, Semily a Jablonec nad Nisou pak bylo nejvíce bytů dokončeno mezi lety 2006–2010 (tj. 2 951 bytů, 1 275 bytů a 1 229 bytů, což představovalo vždy zhruba třetinu bytů dokončených v těchto okresech v letech 2001–2020), v okrese Česká Lípa pak v období 2011–2015 (929 bytů, tj. 27,8 %).

**Graf 2.6 Dokončené byty podle druhu výstavby v Libereckém kraji**



**Tab 2.8 Dokončené byty v okresech Libereckého kraje v letech 2011 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2011	957	183	157	428	189
2012	1 252	287	293	527	145
2013	774	191	151	302	130
2014	681	129	132	288	132
2015	628	139	100	264	125
2016	786	202	197	285	102
2017	670	159	102	273	136
2018	1 044	189	127	524	204
2019	838	140	163	361	174
2020	788	164	147	332	145

Ve druhé polovině sledovaného období, tedy v letech 2011 až 2020, stavebníci v Libereckém kraji dokončili 8 418 bytů (průměrně 842 bytů ročně). V tomto časovém úseku se však změnil regionální podíl na této výstavbě. První místo se 3 584 byty (42,6 % z 8 418 byty dokončenými v kraji) nadále patří okresu Liberec, ovšem na druhé pozici se s 1 783 byty a 21,2% podílem umístil okres Česká Lípa. Následoval okres Jablonec nad Nisou (1 569 bytů, 18,6 %) a poslední příčka patřila okresu Semily (1 482 bytů, 17,6 %).

**Tab 2.9 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Libereckého kraje v letech 2011 až 2020**

	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2011	2,18	1,77	1,75	2,51	2,53
2012	2,85	2,79	3,26	3,08	1,94
2013	1,77	1,86	1,68	1,76	1,74
2014	1,55	1,25	1,47	1,68	1,78
2015	1,43	1,35	1,11	1,53	1,69
2016	1,79	1,96	2,19	1,65	1,38
2017	1,52	1,54	1,13	1,57	1,84
2018	2,36	1,83	1,41	3,01	2,76
2019	1,89	1,36	1,80	2,06	2,35
2020	1,78	1,59	1,63	1,89	1,96

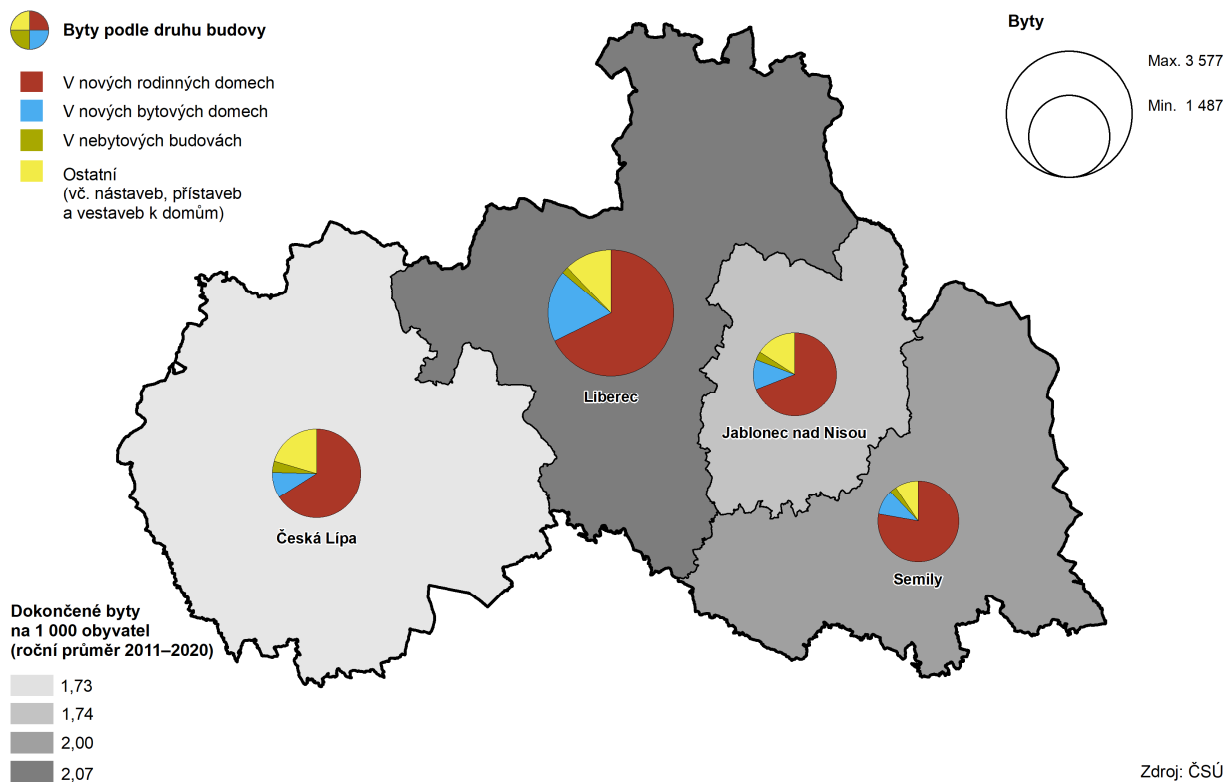
**Tab 2.10 Plynulost bytové výstavby v okresech Libereckého kraje v letech 2011 až 2020**

(dokončené byty na 100 zahájených bytů)

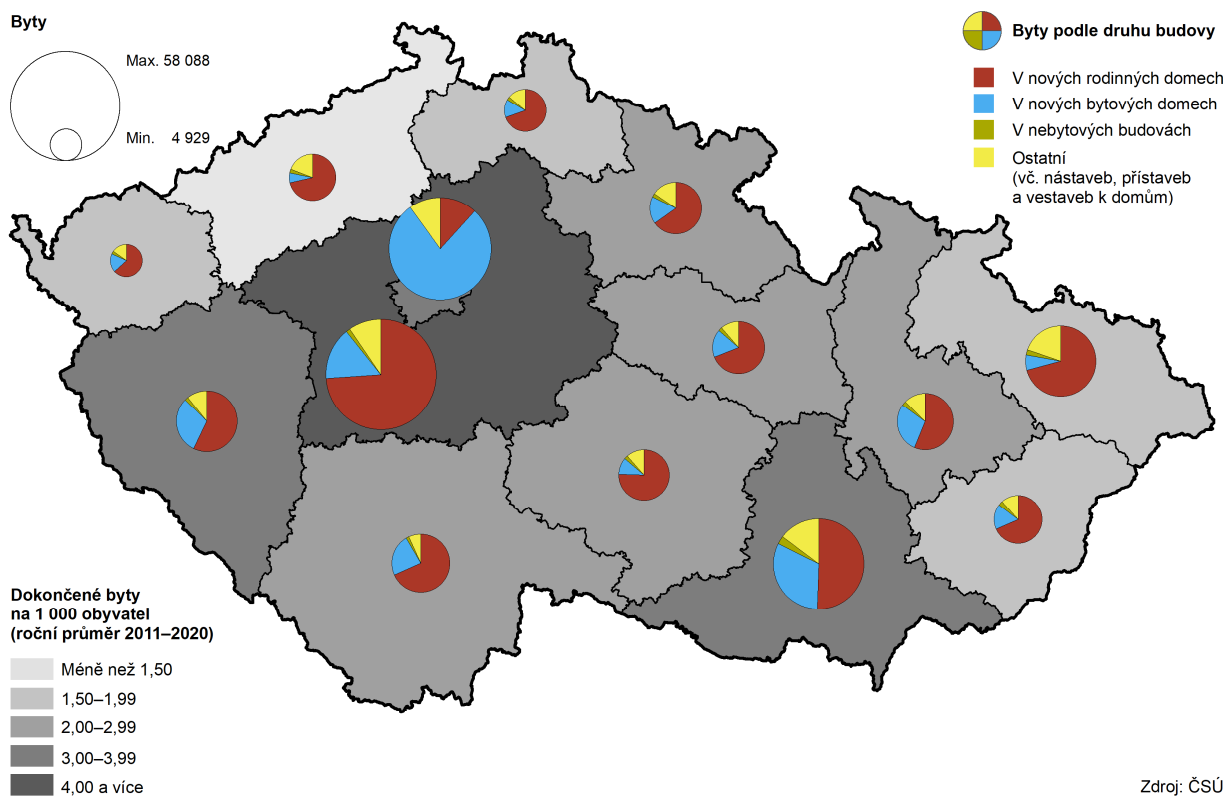
	Kraj celkem	v tom okresy			
		Česká Lípa	Jablonec nad Nisou	Liberec	Semily
2011	114,1	98,4	98,7	141,3	99,0
2012	167,6	206,5	166,5	242,9	67,4
2013	121,5	203,2	148,0	94,1	108,3
2014	90,9	104,9	77,6	117,1	62,9
2015	89,2	146,3	71,9	80,5	88,0
2016	106,6	133,8	147,0	90,8	73,9
2017	78,0	86,9	54,0	84,0	84,0
2018	112,9	86,7	66,1	170,7	98,1
2019	44,5	44,9	85,8	32,3	66,4
2020	66,1	66,7	100,0	90,7	33,4



### Dokončené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Libereckého kraje v letech 2011–2020



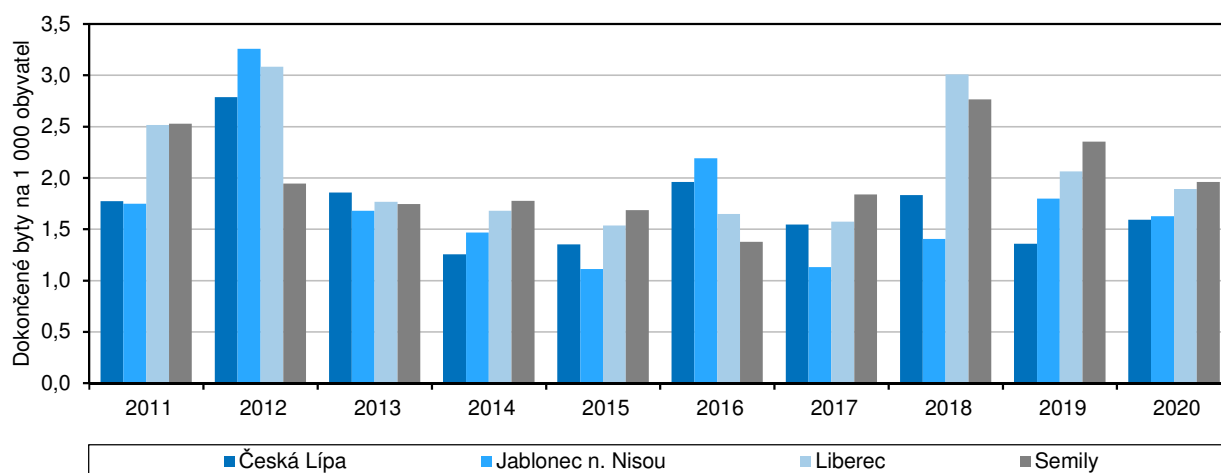
### Dokončené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020





Intenzita dokončené bytové výstavby, která umožňuje lepší srovnatelnost, protože odstraňuje vliv počtu obyvatel v jednotlivých regionech, dosahovala při porovnání jednotlivých okresů kraje v posledních deseti letech nejčastěji nejvyšší hodnoty v okrese Semily. Naopak nejvíce minimálních hodnot zaznamenala tato intenzita v okrese Jablonec nad Nisou. Jednoznačně nejméně bytů na 1 000 obyvatel bylo v letech 2011–2020 dokončeno v roce 2015 v okrese Jablonec nad Nisou, tento okres však překvapivě vykázal také maximální hodnotu intenzity – v roce 2012, a to 3,26 ‰. Zmíněné hodnoty ovlivnily také krajský průměr, když se tak intenzita dokončené výstavby v Libereckém kraji pohybovala v rozmezí od 1,43 ‰ (rok 2015) do 2,85 ‰ (rok 2012).

**Graf 2.7 Intenzita dokončené bytové výstavby v okresech Libereckého kraje v letech 2011 až 2020**



Vzhledem ke struktuře zahájených bytů vykazuje i struktura dokončených bytů převahu bytů v nových rodinných domech (69,4 % všech bytů dokončených mezi lety 2011 a 2020). Druhými nejvíce zastoupenými byty byly byty dokončené ve stavebně upravených nebytových prostorách (14,4 %), které s nepatrným rozdílem následovaly byty dokončené v nových bytových domech (13,8 %). Relativně stejný podíl na dokončených bytech měly byty dokončené v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům, tj. 3,5 %, resp. 3,7 %. V nebytových budovách stavebníci připravili 2,7 % nových bytů. V domovech-penzionech a domovech pro seniory byla patrná aktivita pouze v roce 2018, kdy zde bylo dokončeno 71 nových bytů.

**Tab 2.11 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém 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	957	646	177	51	21	-	20	42
2012	1 252	712	259	29	39	-	20	193
2013	774	619	52	13	36	-	6	48
2014	681	522	63	20	22	-	27	27
2015	628	501	24	31	24	-	23	25
2016	786	509	171	17	19	-	26	44
2017	670	433	92	36	57	-	12	40
2018	1 044	711	125	29	24	71	36	48
2019	838	621	107	27	10	-	24	49
2020 <sup>1,2)</sup>	788	566	92	41	57	-	32	.
2011–2020	8 418	5 840	1 162	294	309	71	226	1 212

<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

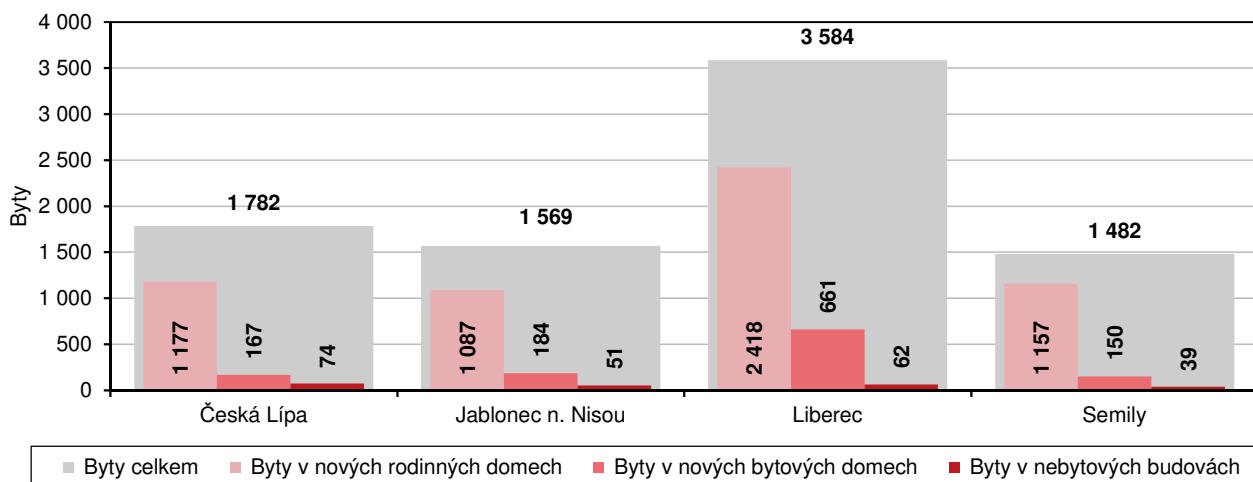


**Tab 2.12 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				k rodinným domům	k bytovým domům			
2011	2,18	1,47	0,40	0,12	0,05	-	0,05	0,10
2012	2,85	1,62	0,59	0,07	0,09	-	0,05	0,44
2013	1,77	1,41	0,12	0,03	0,08	-	0,01	0,11
2014	1,55	1,19	0,14	0,05	0,05	-	0,06	0,06
2015	1,43	1,14	0,05	0,07	0,05	-	0,05	0,06
2016	1,79	1,16	0,39	0,04	0,04	-	0,06	0,10
2017	1,52	0,98	0,21	0,08	0,13	-	0,03	0,09
2018	2,36	1,61	0,28	0,07	0,05	0,02	0,08	0,11
2019	1,89	1,40	0,24	0,06	0,02	-	0,05	0,11
2020 <sup>1,2)</sup>	1,78	1,28	0,21	0,09	0,13	-	0,07	x

<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

**Graf 2.8 Dokončené byty podle druhu výstavby v okresech Libereckého kraje (úhrnem v letech 2011 až 2020)****Tab 2.13 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Libereckého 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>842</b>	<b>584</b>	<b>116</b>	<b>23</b>	<b>1,91</b>	<b>1,33</b>	<b>0,26</b>	<b>0,05</b>
v tom okresy:								
Česká Lípa	178	118	17	7	1,73	1,14	0,16	0,07
Jablonec nad Nisou	157	109	18	5	1,74	1,21	0,20	0,06
Liberec	358	242	66	6	2,07	1,40	0,38	0,04
Semily	148	116	15	4	2,00	1,56	0,20	0,05