

4. Dokončená bytová výstavba v Libereckém kraji

(podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Dokončená bytová výstavba je podstatnou částí tvořící bytový fond kraje, resp. jakéhokoliv území. Z tohoto důvodu se problematice dokončených bytů a jejich struktury za posledních deset let v Libereckém kraji budeme v této kapitole věnovat podrobněji. Nejprve se zaměříme na zhodnocení vývoje dokončených staveb pro bydlení podle druhu objektů, počtu a velikosti bytů. V další části pak pomocí poměrových ukazatelů porovnáme kvantitativní a kvalitativní úroveň bytů.

Nejen v Libereckém kraji dlouhodobě roste zájem o vlastní bydlení v rodinném domě a podíl individuální bytové výstavby tak neustále získává na významu. Mezi roky 1998 a 2007 se počet dokončených rodinných domů v Libereckém kraji zdvojnásobil. I přes stále rostoucí ceny stavebních pozemků nedošlo v případě rodinných domů k výraznému snížení průměrné plochy stavebního pozemku. Snížila se však průměrná zastavěná plocha a následně také plocha užitková a obytná i obestavěný prostor domu.

Jednou z nejdůležitějších charakteristik dokončených objektů je jejich pořizovací hodnota, udávaná za celou stavbu. Pořizovací hodnota v sobě zahrnuje celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu bez ceny stavebního pozemku. Průměrná cena 1 rodinného domu se tak v průběhu sledovaného období pohybovala mezi 2 495,8 tis. Kč (rok 2002) a 2 867,1 tis. Kč (rok 2007). Jak je patrné z údajů v níže uvedené tabulce, průměrná cena v rámci sledovaného období spíše kolísala. Mezi roky 2006 a 2007 je však patrný 4,6 % nárůst, který bychom mohli mimo jiné přičíst na vrub zvýšení daně z přidané hodnoty v roce 2007, a to z 5 na 9 %.

Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Počet dokončených budov celkem	Průměr na 1 budovu						hodnota (tis. Kč)
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	
Rodinné domy								
1998	294	1,07	1 108,6	142,1	166,9	104,9	934,3	2 664,9
1999	315	1,08	1 039,6	143,2	170,5	110,1	939,9	2 563,9
2000	370	1,08	993,8	140,6	168,5	106,1	934,4	2 538,8
2001	360	1,10	1 205,3	138,0	166,0	106,3	905,3	2 662,1
2002	398	1,06	1 074,1	129,5	152,3	98,1	790,4	2 495,8
2003	356	1,12	1 315,3	141,7	171,1	110,6	889,8	2 808,7
2004	475	1,05	1 401,5	133,4	155,9	99,0	833,8	2 594,4
2005	436	1,06	1 446,6	134,4	152,3	108,5	831,8	2 806,9
2006	447	1,03	1 226,9	121,9	136,5	97,7	742,1	2 741,8
2007	588	1,03	1 339,2	122,0	137,9	99,4	703,5	2 867,1
1998 - 2007	4 039	1,06	1 233,7	133,4	155,7	103,5	836,3	2 686,2
Bytové domy								
1998	15	18,13	1 807,8	361,2	938,3	647,8	4 780,5	18 634,9
1999	7	25,43	3 004,3	552,6	1 481,0	840,0	7 631,1	25 528,6
2000	15	21,60	1 462,8	376,1	1 273,1	824,5	5 565,1	30 933,3
2001	9	20,44	587,4	400,3	980,1	686,0	6 212,6	23 222,2
2002	14	19,71	750,7	433,5	1 109,3	764,6	5 131,6	23 357,1
2003	17	21,94	1 177,4	463,8	1 195,4	854,8	6 129,2	23 823,5
2004	34	16,12	510,4	346,2	941,2	644,2	4 694,6	24 793,5
2005	17	27,00	1 209,5	510,2	1 522,7	1 062,6	7 791,4	38 280,2
2006	20	21,05	997,8	523,0	1 194,6	806,1	6 477,7	30 070,0
2007	33	14,06	579,1	325,5	894,8	673,5	4 622,6	25 117,0
1998 - 2007	181	19,33	1 010,4	409,6	1 102,3	760,7	5 606,2	26 448,8

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

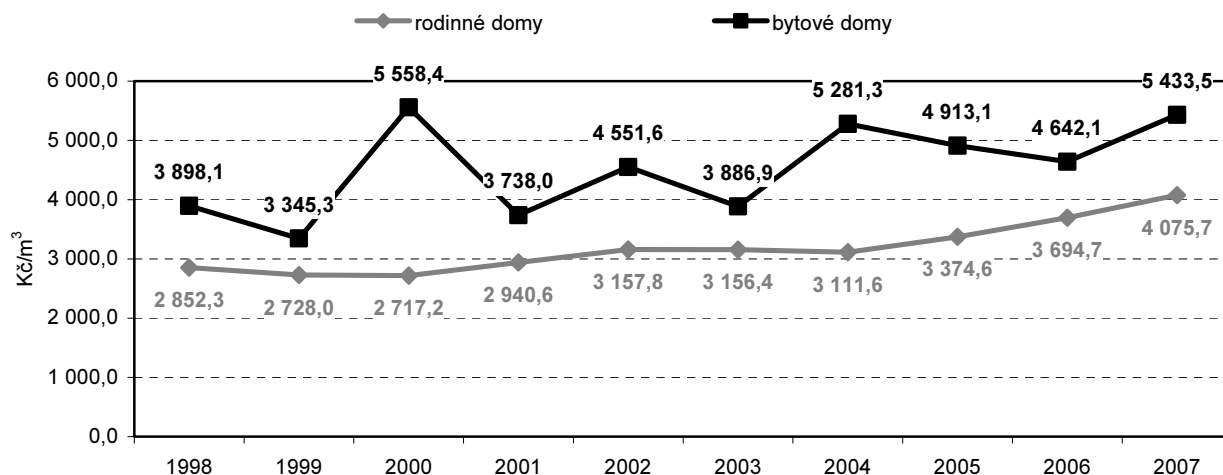
Výstavba bytových domů je všeobecně méně rovnoměrná a v současné době je soustředěna především do velkých obcí nad 50 tis. obyvatel (v Libereckém kraji pouze město Liberec) a obcí s 20 000 - 49 999 obyvateli. V těchto obcích bylo v letech 1998 - 2007 realizováno celkem 59,7 % všech bytových domů dokončených v Libereckém kraji v tomto období. Menší obce ležící v okolí těchto velkých měst uskutečňují výstavbu bytových domů především tehdy, jedná-li se o nájemní byty v majetku obce, na jejichž výstavbu je možné získat státní dotaci.

Velikost domů (tj. počet bytů, které v nových domech vzniknou) velmi kolísala, od roku 2005 však bytovost domů kontinuálně klesá. Co se týče velikosti stavebních parcel je situace podobná a i výměra pozemků zaznamenává nepravidelné výkyvy. Analogicky se vyvíjela také průměrná zastavěná, užitková i obytná plocha a kubatura domů. Průměrná obytná plocha se však jako jediný z ukazatelů mezi roky 1998 - 2007

zvýšila, a to o necelá 4 %. Nelze tedy obecně konstatovat, zda se staví větší či menší bytové domy, velikost bytových domů v jednotlivých letech totiž bezesporu ovlivňuje množství finančních prostředků investovaných do jejich výstavby.

Nárůst ve výši 34,8 % však zaznamenala průměrná hodnota 1 dokončeného bytového domu. Investiční hodnota nutná k pořízení 1 budovy se tak v průměru zvýšila o 6 482,1 tis. Kč na 25 117,0 tis. Kč.

Graf 13 Vývoj hodnoty 1 m³ obestavěného prostoru dokončených rodinných a bytových domů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007



Vzhledem k tomu, že údaj o průměrné pořizovací hodnotě jednoho domu nebere v potaz rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých bytů či domů, je pro posouzení vývoje cen výstavby objektivnější přepočítat celkovou pořizovací hodnotu na plošnou, popř. objemovou jednotku nového bytu. Průměrná pořizovací hodnota 1 m³ kubatury, která je důležitým ekonomickým ukazatelem pro stavebníky, rostla v případě rodinných domů od roku 1998 výrazně rychleji (tj. o 42,9 %) než průměrná hodnota na pořízení jednoho domu (tj. o 7,6 %). Během deseti let se tento ukazatel zvýšil také u bytových domů, a to o 39,4 %. Menší tempo zaznamenal nárůst cen za 1 m² obytné plochy (o 13,4 % na 28 832,7 Kč u rodinných domů a o 29,6 % na 37 295,7 Kč u bytových domů) a za 1 m² užitkové plochy bytů (o 30,3 % na 20 797,1 Kč u rodinných domů a o 41,3 % na 28 071,3 Kč u bytových domů).

Bytová výstavba s nižší sazbou DPH od roku 2008 pouze u sociálního bydlení

V souvislosti se změnou DPH k 1. 1. 2008 byla situace v oblasti bytové výstavby v roce 2007 a 2006 výjimečná. Důkazem toho je nárůst celkového počtu dokončovaných domů i bytů mezi roky 2006 a 2007, a to o 31,7 % v případě domů a o 17,0 % v případě bytů. Naopak celková zahajovaná výstavba bytů zaznamenala mezi těmito roky 22% pokles.

Od 1. 1. 2008 je totiž možné sníženou, tedy 9%, sazbou DPH používat pouze u nové bytové výstavby splňující definici tzv. sociálního bydlení. Rodinným domem pro sociální bydlení se podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m², bytem pro sociální bydlení je pak byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m² a bytovým domem pro sociální bydlení je bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení. Celkovou podlahovou plochou se v případě rodinného domu rozumí součet podlahových ploch všech místností a v případě bytu navíc plochy místností, které tvoří příslušenství bytu, s výjimkou podílu na společných částech domu.

Podobný vývojový trend je možné sledovat také u nástaveb, přístaveb a vestavěb k rodinným a bytovým domům. Velikostní charakteristiky stavebních úprav k rodinným domům se však na rozdíl od těch k bytovým domům zvyšují, tj. zvyšuje se jejich užitková i obytná plocha a současně s tím také jejich hodnota. Naopak nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům vykazují ve všech zmíněných charakteristikách spíše opačné tendence.

Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007*)

	Počet dokončených staveb celkem	Průměr na 1 stavbu			
		počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)
Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					
1998	45	1,02	95,0	63,0	844,8
1999	47	1,06	97,0	66,4	822,9
2000	54	1,06	90,4	60,8	732,5
2001	59	1,02	107,4	70,1	883,8
2002	55	1,05	99,0	69,0	983,1
2003	59	1,03	107,4	73,5	789,1
2004	59	1,05	99,7	66,1	849,7
2005	38	1,13	110,4	75,8	911,2
2006	21	1,14	125,5	79,4	1 589,0
2007	28	1,21	129,0	91,5	1 334,6
1998 - 2007	465	1,06	103,6	69,9	912,9
Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům					
1998	23	5,74	322,5	213,0	2 735,3
1999	32	3,66	248,4	162,6	2 900,4
2000	28	2,43	144,9	105,5	2 579,8
2001	30	2,87	148,1	108,1	1 959,4
2002	17	2,06	131,2	88,1	1 530,1
2003	11	1,82	127,9	91,5	1 400,0
2004	11	1,82	107,9	76,8	1 132,9
2005	12	2,75	317,4	108,6	2 102,7
2006	8	5,50	332,3	289,1	4 510,0
2007	12	2,00	141,2	88,4	1 847,5
1998 - 2007	184	3,15	200,3	132,2	2 304,9

*) podle územní struktury k 1. 1. 2007

Podrobněji se kvalitativní a strukturální charakteristiky sledují za **dokončené byty** v rodinných a bytových domech. V posledních deseti letech je možné sledovat všeobecné mírné ožívování bytové výstavby. S výjimkou období mezi lety 2001 a 2005 se v Libereckém kraji zvyšoval počet dokončených bytů. Výrazný nárůst počtu dokončených bytů je patrný především mezi roky 2007 a 2006, což je pravděpodobně způsobeno již zmíněnou změnou v zákoně o DPH (růst DPH u bytové výstavby z 5 na 9 %).

Struktura bytové výstavby podle druhu budovy odpovídá také struktura dokončovaných bytů. Nejčastěji se tak po celé sledované období dokončovaly byty v rodinných domech, pouze v roce 2004 převážily mezi novými byty byty dokončené v bytových domech.

V průběhu sledovaných let je evidentní postupný útlum v pořizování bydlení ve formě nástavby, přístavby a vestavby jak k rodinnému, tak bytovému domu. Opět je však poměrně těžké vymezit jednoznačné příčiny takového vývoje. Nástavby, přístavby nebo vestavby představují rekonstrukci či modernizace stávající nemovitosti, která již obsahuje určité neměnné parametry. Stavebník musí přizpůsobit svou představu existující budově, což může jistým způsobem ovlivnit výši finanční investice bytových úprav. Na rozdíl od toho nový rodinný dům je projektován zcela podle přání a představ stavebníka (vizuálně, materiálově apod.), je situován v lokalitě, kterou si stavebník zvolil, představuje vlastní samostatné bydlení atd.

Nevyrovnaný vývoj zaznamenávala také výstavba bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech. V tomto případě jsou však příčinou především nedostatečné finanční prostředky v rozpočtech měst a obcí, které v současnosti nejčastěji tento druh bydlení pro seniory realizují. I méně obvyklé byty dokončované v nebytových objektech a prostorách nezaznamenaly během posledních deseti let markantní vývojovou změnu.

Tab. 4.1.3 Dokončené byty podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
		Celkem						
1998 ¹⁾	766	316	272	46	132	.	.	.
1999	788	339	178	50	117	-	38	66
2000	1 001	401	324	57	68	65	27	59
2001	869	395	184	60	86	-	44	100
2002	983	421	276	58	35	119	19	55
2003	1 143	397	373	61	20	139	123	30
2004	1 316	499	548	62	20	92	53	42
2005	1 133	462	459	43	33	55	20	61
2006	1 024	460	421	24	44	-	27	48
2007	1 198	606	464	34	24	-	37	33
1998 - 2002 ¹⁾	4 407	1 872	1 234	271	438	184	128	280
2003 - 2007	5 814	2 424	2 265	224	141	286	260	214
1998 - 2007 ¹⁾	10 221	4 296	3 499	495	579	470	388	494
		podíl v %						
1998 ¹⁾	100,0	41,3	35,5	6,0	17,2	-	.	.
1999	100,0	43,0	22,6	6,3	14,8	-	4,8	8,4
2000	100,0	40,1	32,4	5,7	6,8	6,5	2,7	5,9
2001	100,0	45,5	21,2	6,9	9,9	-	5,1	11,5
2002	100,0	42,8	28,1	5,9	3,6	12,1	1,9	5,6
2003	100,0	34,7	32,6	5,3	1,7	12,2	10,8	2,6
2004	100,0	37,9	41,6	4,7	1,5	7,0	4,0	3,2
2005	100,0	40,8	40,5	3,8	2,9	4,9	1,8	5,4
2006	100,0	44,9	41,1	2,3	4,3	-	2,6	4,7
2007	100,0	50,6	38,7	2,8	2,0	-	3,1	2,8
1998 - 2002 ¹⁾	100,0	42,5	28,0	6,1	9,9	4,2	2,9	6,4
2003 - 2007	100,0	41,7	39,0	3,9	2,4	4,9	4,5	3,7
1998 - 2007 ¹⁾	100,0	42,0	34,2	4,8	5,7	4,6	3,8	4,8

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Pokud dáme do souvislosti absolutní počet dokončených bytů a počet obyvatel v jednotlivých letech získáme objektivní ukazatel intenzity bytové výstavby. Intenzita bytové výstavby vyjádřená jako počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel za neúspěšnější rok v celkovém počtu dokončených bytů v Libereckém kraji označuje rok 2004, kdy bylo dokončeno 3,1 ‰ bytů. Je však těžké najít a identifikovat obecné příčiny tohoto výsledku. Jedním z možných důvodů je opět daň z přidané hodnoty. O změnách (zvýšení) sazby DPH se v souvislosti s reformou veřejných financí a vstupem České republiky do Evropské unie hovořilo již v roce 2004 i v letech předcházejících. Mimo jiné se jednalo právě o zvýšení sazby DPH ze stavebních prací - Česká republika však v té době s Evropskou unií vyjednala výjimku, kdy daň ze stavebních prací měla být až do roku 2007 ve výši 5 % a poté měla vstoupit v platnost zvýšená 19% sazba.

Nejintenzivnější výstavba bytů v rodinných domech připadla na rok 2007, zatímco bytové domy se v přepočtu na 1 000 obyvatel nejvíce dokončovaly opět v roce 2004.

Tab. 4.1.4 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem (roční průměr)	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1,79	0,74	0,63	0,11	0,31	.	.	.
1999	1,84	0,79	0,41	0,12	0,27	-	0,09	0,15
2000	2,33	0,93	0,76	0,13	0,16	0,15	0,06	0,14
2001	2,03	0,92	0,43	0,14	0,20	-	0,10	0,23
2002	2,30	0,98	0,65	0,14	0,08	0,28	0,04	0,13
2003	2,68	0,93	0,87	0,14	0,05	0,33	0,29	0,07
2004	3,08	1,17	1,28	0,15	0,05	0,22	0,12	0,10
2005	2,65	1,08	1,07	0,10	0,08	0,13	0,05	0,14
2006	2,38	1,07	0,98	0,06	0,10	-	0,06	0,11
2007	2,77	1,40	1,07	0,08	0,06	-	0,09	0,08
1998 - 2002 ¹⁾	2,06	0,87	0,58	0,13	0,20	0,09	0,06	0,13
2003 - 2007	2,71	1,13	1,06	0,10	0,07	0,13	0,12	0,10
1998 - 2007 ¹⁾	2,38	1,00	0,82	0,12	0,14	0,11	0,09	0,12

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Osobní vlastnictví bytů představuje v případě bydlení nejvyšší míru samostatnosti a nezávislosti. Vzhledem k této skutečnosti není překvapivé, že dlouhodobě roste počet bytů ve vlastnictví fyzických osob (od roku 1999 do roku 2007 o téměř 54 %). Ve struktuře dokončených bytů podle vlastnictví pak osobní vlastnictví představuje v průměru 47,9 %. Podíl družstevního vlastnictví na celkovém počtu dokončených bytů byl nejvýznamnější v roce 2003 a 2004, byty ve vlastnictví obcí zaujímaly ve zmíněné struktuře největší podíl v roce 1999 a jejich podíl zaznamenává vesměs klesající trend. S pomocí dotace ministerstva pro místní rozvoj bylo v úhrnu let 1998 - 2007 dokončeno celkem 2 085 bytů, z toho v roce 2007 pouze 29 bytů.

Tab. 4.1.5 Dokončené byty podle vlastníka v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka				Z celku počet dokončených bytů s dotací MMR
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
1998 ^{1) 2)}	766
1999	788	415	3	232	138	15
2000	1 001	527	262	189	23	279
2001	869	507	78	145	139	162
2002	983	585	188	194	16	120
2003	1 143	516	339	234	54	490
2004	1 316	627	331	200	158	365
2005	1 133	539	213	218	163	358
2006	1 024	544	101	173	206	267
2007	1 198	639	85	243	231	29
1998 - 2002 ^{1) 2)}	4 407	2 034	531	760	316	576
2003 - 2007	5 814	2 865	1 069	1 068	812	1 509
1998 - 2007 ^{1) 2)}	10 221	4 899	1 600	1 828	1 128	2 085

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

²⁾ údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Výstavba rozhodující části bytů v rodinných domech dokončených v letech 1998 - 2007 v Libereckém kraji byla určena pro vlastní potřebu stavebníků. Pravděpodobně developerská výstavba bytů v rodinných domech tvořila pouze zanedbatelnou část této výstavby.

Forma výstavby bytů v bytových domech byla poněkud rozmanitější. Podle úhrnných údajů za období 1998 - 2007 byla nejčastější formou výstavby bytových domů tzv. ostatní výstavba, která vesměs dominovala i v jednotlivých letech zmíněného období. Pouze v letech 2000, 2001 a 2005 převládla družstevní výstavba, výstavba obecních bytů dominovala v roce 2007.

Tab. 4.1.6 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty ¹⁾						
	v rodinných domech			v bytových domech			
	celkem	z toho		celkem	v tom		
		pro vlastní potřebu	pro prodej po dokončení stavby		družstevní výstavba	výstavba obecních bytů	ostatní výstavba
1998	316	294	22	272	4	109	159
1999	339	335	4	178	-	73	105
2000	401	392	9	324	166	56	102
2001	395	389	6	184	93	10	81
2002	421	412	9	276	6	46	224
2003	397	396	1	373	133	73	167
2004	499	499	-	548	34	145	369
2005	462	462	-	459	212	114	133
2006	460	411	49	421	80	166	175
2007	606	541	65	464	84	215	165
1998 - 2002	1 872	1 822	50	1 234	269	294	671
2003 - 2007	2 424	2 309	115	2 265	543	713	1 009
1998 - 2007	4 296	4 131	165	3 499	812	1 007	1 680

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Průměrný byt v rodinném domě měl v rámci sledovaného období (1998 - 2007) převážně 5 a více pokojů (39,4 % z celkového počtu dokončených bytů). Na rozdíl od toho průměrný byt v bytovém domě nejčastěji disponoval 2 pokojí (33,8 %). V současné době s ohledem na tzv. single životní styl mladé populace totiž roste zájem spíše o menší byty určené pro jednotlivce. Velikost nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům odpovídala nejčastěji 3 pokojovým bytům. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům byly v převážně většině dvoupokojové.

Tab. 4.1.7 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Rodinné domy							
1998 - 2002	1 872	0,5	1,0	5,2	19,7	32,1	41,4
2003 - 2007	2 424	0,8	1,3	4,2	17,3	38,4	37,9
1998 - 2007	4 296	0,7	1,2	4,7	18,4	35,7	39,4
Bytové domy							
1998 - 2002	1 234	13,8	46,4	27,1	11,9	0,7	0,1
2003 - 2007	2 265	14,2	20,6	37,5	22,0	4,9	0,8
1998 - 2007	3 499	14,1	29,7	33,8	18,4	3,4	0,6
Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům							
1998 - 2002	271	2,2	8,9	22,1	42,4	16,6	7,7
2003 - 2007	224	1,3	8,0	25,4	38,4	19,6	7,1
1998 - 2007	495	1,8	8,5	23,6	40,6	18,0	7,5
Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům							
1998 - 2002	438	16,9	26,0	32,4	22,1	1,4	1,1
2003 - 2007	141	9,9	36,2	38,3	10,6	3,5	1,4
1998 - 2007	579	15,2	28,5	33,9	19,3	1,9	1,2

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Následující tabulka nabízí srovnání velikostních charakteristik a pořizovacích hodnot bytů dokončených v úhrnu let 1998 - 2007.

Tab. 4.1.8 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota bytu (tis. Kč)	hodnota 1 m ² užitkové plochy (Kč)	hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
Rodinné domy						
1998 - 2002	1 872	152,5	97,3	2 394	15 698	24 616
2003 - 2007	2 424	141,7	97,3	2 627	18 541	26 999
1998 - 2007	4 296	146,4	97,3	2 526	17 250	25 961
Bytové domy						
1998 - 2002	1 234	55,0	36,3	1 182	21 480	32 518
2003 - 2007	2 265	58,1	41,0	1 470	25 291	35 855
1998 - 2007	3 499	57,0	39,4	1 368	23 994	34 768
Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům						
1998 - 2002	271	94,1	63,3	821	8 724	12 959
2003 - 2007	224	101,2	68,5	902	8 915	13 165
1998 - 2007	495	97,3	65,7	858	8 814	13 056
Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům						
1998 - 2002	438	59,6	40,6	714	11 984	17 573
2003 - 2007	141	76,3	46,3	790	10 353	17 054
1998 - 2007	579	63,6	42,0	732	11 508	17 434

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

Většina nosných zdí nových bytů dokončených v posledních deseti letech byla postavena klasickým zděným způsobem. Tento dlouhodobý trend však pravděpodobně bude pokračovat i nadále, většina stavebníků totiž upřednostňuje delší životnost stavby konstruované z cihel a tvárnic. Svě zastoupení však mají montované (panelové) domy. Méně často, ale oproti roku 1998 častěji, se staví také domy dřevěné, což je způsobeno rozšiřující se nabídkou stavebních firem.

Z hlediska způsobu odkanalizování domu převažují domy připojené na kanalizační síť. V posledních letech nabývá na významu vlastní domovní čistička odpadních vod a množství domů má také napojení domovního odpadu na žumpu.

Tab. 4.1.9 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle konstrukce budovy				v tom podle připojení na odpad			
		zděná	montovaná (panely)	dřevěná	jiná	připojení na kanalizační síť	žumpa	vlastní čistička odpadních vod	ostatní a bez připojení
1998 ¹⁾	766	626	84	5	51	609	157	-	-
1999	788	554	170	41	23	600	188	-	-
2000	1 001	822	144	7	28	705	133	163	-
2001	869	759	44	9	57	591	130	148	-
2002	983	664	245	5	69	699	137	147	-
2003	1 143	880	216	10	37	818	136	189	-
2004	1 316	941	199	25	151	924	167	225	-
2005	1 133	838	219	21	55	803	124	206	-
2006	1 024	671	260	19	74	737	131	156	-
2007	1 198	1 009	80	35	74	856	130	211	1
1998 - 2002 ¹⁾	4 407	3 425	687	67	228	3 204	745	458	-
2003 - 2007	5 814	4 339	974	110	391	4 138	688	987	1
1998 - 2007 ¹⁾	10 221	7 764	1 661	177	619	7 342	1 433	1 445	1

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Technická vybavenost všech dokončených bytů i bytů v rodinných domech vykazuje rostoucí počet bytů napojených na plynovodní síť. Stále je zde však velmi vysoký podíl bytů bez přívodu plynu. Pro většinu majitelů především rodinných domů je totiž napojení na plyn nedosažitelné, ať již z důvodu vysokých cen

této energie nebo neexistence plynovodní přípojky v regionu (tj. v regionu, kde je rodinný dům situován dosud plyn zaveden není nebo se o jeho zavedení vůbec neuvažuje).

Hlavním způsobem vytápění v bytech a zejména pak v rodinných domech je centrální domovní vytápění (kotel v budově). Druhou pozici v případě rodinných domů zaujímá lokální vytápění.

Tab. 4.1.10 Dokončené byty podle technického vybavení v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle připojení na plyn				z celku podle způsobu vytápění				
		plynovodní síť	zásobník plynu		bez přívodu plynu	centrální domovní	centrální dálkové	lokální	jiné a bez topení	
			pro budovu	pro obec s lokální rozvodnou sítí						
		Celkem								
1998 ¹⁾	766	461	21	-	284	483	113	159	11	
1999	788	417	25	-	346	442	151	146	49	
2000	1 001	532	23	26	420	617	252	122	10	
2001	869	482	14	7	366	562	134	152	21	
2002	983	627	6	-	350	660	223	85	15	
2003	1 143	731	7	1	404	743	319	68	13	
2004	1 316	710	5	2	599	875	230	152	59	
2005	1 133	508	12	4	609	747	260	111	15	
2006	1 024	559	5	9	451	729	166	114	15	
2007	1 198	591	4	162	441	784	275	93	46	
1998 - 2002 ¹⁾	4 407	2 519	89	33	1 766	2 764	873	664	106	
2003 - 2007	5 814	3 099	33	178	2 504	3 878	1 250	538	148	
1998 - 2007 ¹⁾	10 221	5 618	122	211	4 270	6 642	2 123	1 202	254	
		z toho v rodinných domech								
1998	316	162	19	-	135	277	2	28	9	
1999	339	158	20	-	161	300	-	31	8	
2000	401	199	20	16	166	358	-	34	9	
2001	395	219	12	6	158	346	-	36	13	
2002	421	247	6	-	168	384	-	26	11	
2003	397	222	2	1	172	359	-	27	11	
2004	499	246	5	-	248	441	4	49	5	
2005	462	232	7	4	219	411	-	38	13	
2006	460	224	5	5	226	403	1	42	14	
2007	606	287	4	13	302	547	-	44	15	
1998 - 2002	1 872	985	77	22	788	1 665	2	155	50	
2003 - 2007	2 424	1 211	23	23	1 167	2 161	5	200	58	
1998 - 2007	4 296	2 196	100	45	1 955	3 826	7	355	108	

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Téměř nepřetržitě rostla hodnota dokončených bytů v letech 1998 - 2007 pouze v případě rodinných domů. Mezi roky 1998 a 2007 se jejich cena navýšila dokonce více než dvojnásobně. Cenový nárůst v případě bytů v bytových domech byl také velmi výrazný, tj. téměř trojnásobný, ale jejich hodnota v průběhu let kolísala. Naopak hodnota nově získaných bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným i bytovým domům zaznamenala od roku 1998 pokles, a to o 1,7 % u rodinných domů, u bytových domů byl však tento pokles téměř 65%.

Rychlost dokončované výstavby je měřítkem její efektivnosti, tj. pokud se bytová výstavba prodlužuje, zvyšuje se jednoznačně investiční zatížení stavebníka. Průměrná doba nutná k dokončení bytů v rodinných domech se nejčastěji pohybovala v rozmezí 13 - 24 měsíců. I výstavba bytových domů trvala převážně 13 - 24 měsíců, v posledním sledovaném roce 2007 se však výrazně prodloužila, a to na 37 - 48 měsíců.

Tab. 4.1.11 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

	Hodnota dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionicích	v nebytových domech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1 163 933	783 479	279 524	38 018	62 912	.	.	.
1999	1 184 638	807 627	178 700	38 674	92 814	-	19 066	47 757
2000	1 641 257	939 373	464 000	39 557	72 235	49 379	30 705	46 008
2001	1 391 439	958 373	209 000	52 146	58 783	-	40 842	72 295
2002	1 557 839	993 342	327 000	54 070	26 011	95 911	14 205	47 300
2003	1 700 915	999 911	405 000	46 559	15 400	124 030	76 845	33 170
2004	2 302 168	1 232 358	842 980	50 132	12 462	86 000	50 586	27 650
2005	2 037 354	1 223 787	650 763	34 625	25 232	39 700	11 336	51 911
2006	1 955 561	1 225 605	601 400	33 370	36 080	-	25 100	34 006
2007	2 657 179	1 685 879	828 860	37 370	22 170	-	34 850	48 050
1998 - 2002 ¹⁾	6 939 106	4 482 194	1 458 224	222 465	312 755	145 290	104 818	213 360
2003 - 2007	10 653 177	6 367 540	3 329 003	202 056	111 344	249 730	198 717	194 787
1998 - 2007 ¹⁾	17 592 283	10 849 734	4 787 227	424 521	424 099	395 020	303 535	408 147

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionicích, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Tab. 4.1.12 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007^{*)}

Doba výstavby (měsíce)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Rodinné domy										
Dokončené byty celkem	316	339	401	395	421	397	499	462	460	606
v tom:										
do 12	37	23	19	32	38	32	48	44	33	65
13 - 24	98	97	86	91	118	116	154	152	131	186
25 - 36	48	63	101	69	73	65	72	91	149	157
37 - 48	30	32	48	67	81	46	48	47	54	77
49 - 60	7	24	11	31	33	32	38	30	25	36
61 a více	96	100	136	105	78	106	139	98	68	85
Bytové domy										
Dokončené byty celkem	272	178	324	184	276	373	548	459	421	464
v tom:										
do 12	38	13	50	22	17	15	-	-	-	30
13 - 24	218	30	162	88	99	77	182	335	239	111
25 - 36	-	72	102	74	78	174	93	76	115	56
37 - 48	12	-	10	-	61	74	115	44	37	148
49 - 60	-	-	-	-	10	4	32	-	30	80
61 a více	4	63	-	-	11	29	126	4	-	39

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007