

ANALÝZA

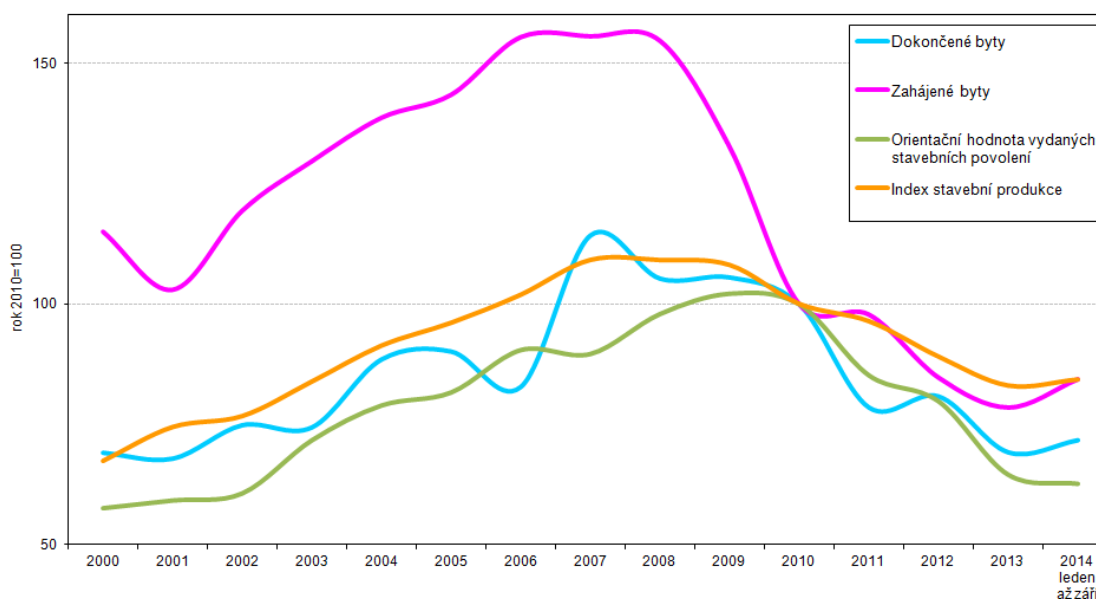
6. 11. 2014

Stavebnictví na vzestupu?

Stavebnictví v ČR dosáhlo vrcholu své konjunktury v letech 2007 a 2008 a od té doby klesá. Dosavadní vývoj v roce 2014 zatím přinesl určité zlepšení, když index stavební produkce vzrostl od počátku roku do konce září o 3,9 %.

Stavebnictví v ČR dosáhlo vrcholu své konjunktury v letech 2007 a 2008 a v průběhu následujících let docházelo k prakticky nepřetržitým poklesům jednotlivých ukazatelů. Z níže uvedeného grafu je zřejmé, že všechny hlavní ukazatele statistiky stavebnictví a bytové výstavby se nachází poměrně hluboko pod úrovní bazického roku 2010. Vývoj v prvních třech čtvrtletích roku 2014 vykazuje určité zlepšení výkonu, ale až výsledky za poslední čtvrtletí roku 2014 a také následující rok 2015 naznačí, zda se skutečně jedná o obrat k trvalejšímu růstu.

Hlavní ukazatele ve stavebnictví a bytové výstavbě
rok 2010=100



Index stavební produkce

Vývoj do roku 2013

Index stavební produkce se ještě v roce 2009 držel na slušné úrovni, a to díky výkonu v inženýrském stavitelství. Produkce v pozemním stavitelství klesá již od roku 2008. Index stavební produkce (ISP) zaznamenal v roce 2013 meziroční pokles o 6,7 %. Více klesalo inženýrské stavitelství, a to meziročně o 9,3 %. V pozemním stavitelství byl za rok 2013 zaznamenán meziroční pokles o 5,6 %. Ve srovnání s konjunkturálním rokem jde o téměř čtvrtinový pokles v obou kategoriích výstavby.

Oddělení informačních služeb – ústředí

ANALÝZA

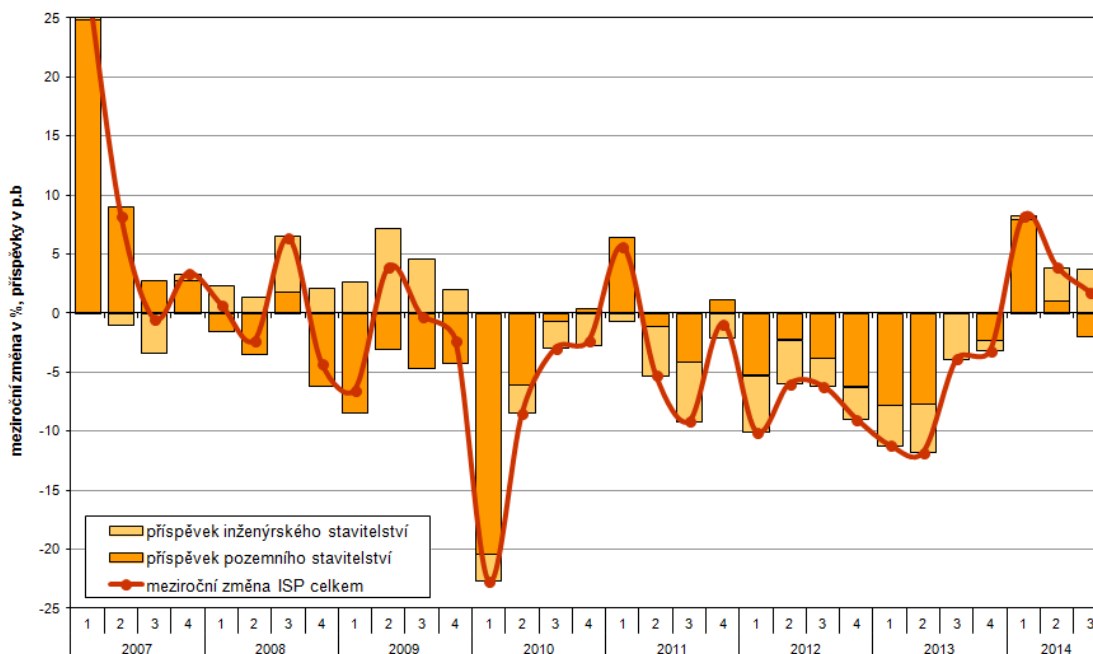
Index stavební produkce – dlouhodobý vývoj

	meziroční změny v %								
	Rok								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Index stavební produkce	5,2	6,0	7,1	0,0	-0,9	-7,4	-3,6	-7,6	-6,7
pozemní stavitelství	4,9	5,0	10,7	-3,5	-6,9	-7,6	-0,4	-6,5	-5,6
inženýrské stavitelství	5,8	8,8	-2,1	9,9	14,1	-7,2	-9,7	-10,0	-9,3

Aktuálně

Rok 2014 zatím přinesl určité zlepšení, když index stavební produkce za leden až září meziročně vzrostl o 3,9 % (v pozemním stavitelství růst o 1,6 %, v inženýrském růst o 9,4 %). Na počátku roku hrála v meziročním srovnání významnou roli velmi mírná zima, kdy povětrnostní podmínky umožnily stavbařům pracovat v podstatě bez omezení. Také srovnávací základna roku 2013 byla velmi nízká a meziroční růsty byly tím pádem snazší. Zklamání přinesly výsledky za květen, kdy efekt příznivých klimatických podmínek skončil a ani nízká srovnávací základna nepomohla k růstu ISP. V dalších třech měsících ovlivnily meziroční srovnání loňské červnové povodně, výsledky za září ukázaly další meziroční růst zejména v inženýrském stavitelství. Ve srovnání se stejným obdobím konjunkturního roku 2008 klesla stavební produkce v lednu až září o 24,0 %.

Rozklad meziroční změny indexu stavební produkce



Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Stavební povolení

Vývoj do roku 2013

Počet vydaných stavebních povolení v jednotlivých letech kolísal, vrchol byl zaznamenán v roce 2004. V roce 2013 bylo vydáno pouze 84 864 stavebních povolení, což je nejméně od roku 2000 (o polovinu). Počet vydaných stavebních povolení klesl v roce 2013 ve všech kategoriích výstavby.

Orientační hodnota povolených staveb rostla až do roku 2009, s výjimkou roku 2007, kdy byl zaznamenán mírný meziroční pokles. Na meziroční růst orientační hodnoty stavebních povolení v roce 2009 měl vliv také významný nárůst povolení na výstavbu fotovoltaických elektráren. Od roku 2010 nastal pokles orientační hodnoty a zatím největší byl zaznamenán v roce 2013, kdy se předpokládaná hodnota povolených staveb snížila téměř na úroveň roku 2002.

Vydaná stavební povolení – dlouhodobý vývoj

	meziroční změny v %									
	Rok									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Počet stavebních povolení	-7,0	-5,3	-13,3	+4,1	-7,8	-6,2	+1,4	-8,8	-13,2	
Orientační hodnota stavebních povolení	+3,4	+10,8	-0,9	+9,3	+4,3	-2,2	-14,8	-6,3	-19,1	

Na novou výstavbu je dlouhodobě plánováno více investic než na změny dokončených staveb. Nová výstavba měla nejvyšší podíl na celkové očekávané hodnotě v roce 2010 (71 %) a nejmenší v roce 2012 (58 %). V roce 2013 byly předpokládané investice na novou výstavbu ve výši 163,3 mld. Kč, což je 63 % z celkové hodnoty. Orientační hodnota stavebních povolení na změnu dokončených staveb klesla v roce 2013 téměř o třetinu oproti stejnému období roku 2012 a činila 94,4 mld. Kč.

Podle kategorií výstavby jde dlouhodobě nejvíce investic do výstavby nebytových budov, nejvyšší podíl na celkové hodnotě byl zaznamenán v roce 2001 (38 %) a nejmenší v roce 2009 (29 %). Nejvyšší hodnoty dosáhla orientační hodnota stavebních povolení na nebytové budovy v roce 2008, kdy k růstu přispěla především výstavba administrativních budov, obchodních center a staveb pro logistiku a výrobu. V roce 2013 byly předpokládané investice do nebytových budov ve výši 78,8 mld. Kč, což bylo 31 % z celkové hodnoty orientační hodnoty vydaných stavebních povolení a ve srovnání s rokem 2012 byl zaznamenán pokles o čtvrtinu. Podíl orientační hodnoty stavebních povolení vydaných na budovy bytové je o něco menší než v případě nebytových budov. V roce 2013 klesla orientační hodnota bytových budov o 12,3 % proti stejnému období loňského roku a její hodnota (72,3 mld. Kč, 28 % z celku) byla třetí nejmenší od roku 2000. Orientační hodnota ostatních staveb měla nejvyšší podíl na celkové očekávané hodnotě v roce 2009 (31 %) a v roce 2013 činily předpokládané investice na ostatní stavby 78,0 mld. Kč, což je meziročně o 7,8 % více. Nejnižší podíl na celkové hodnotě vydaných stavebních povolení tvoří dlouhodobě plánované investice pro stavby na ochranu životního prostředí. V roce 2013 klesla orientační hodnota pro stavby na ochranu životního prostředí proti roku 2012 téměř o polovinu na 28,7 mld. Kč (11 % z celku). Nejvyšší (třikrát vyšší než loni, 21 % z celku) byla hodnota staveb na ochranu životního prostředí v roce 2010, kdy bylo povoleno velké množství čistíren odpadních vod a kanalizací. Výši plánovaných investic na

ANALÝZA

stavby pro ochranu životního prostředí, nebytové budovy a zejména na ostatní stavby ovlivňuje čerpání financí z evropských fondů a přidělování veřejných financí.

Orientační hodnota stavebních povolení vydaných v letech 2005 až 2013

v mil. Kč

Rok	Orientační hodnota celkem	Nová výstavba	Změny dokončených staveb	Budovy bytové	Budovy nebytové	Stavby na ochranu životního prostředí	Ostatní stavby
2005	325 824	211 331	114 493	97 259	108 616	28 421	91 528
2006	360 945	227 993	132 952	111 444	127 443	27 127	94 931
2007	357 708	242 380	115 328	116 032	123 802	26 139	91 735
2008	390 836	269 457	121 379	121 822	132 426	33 025	103 563
2009	407 611	265 200	142 411	112 000	116 545	54 551	124 515
2010	398 839	281 528	117 311	95 473	117 936	85 076	100 354
2011	339 937	232 251	107 686	97 222	99 468	43 339	99 908
2012	318 497	186 208	132 289	81 462	104 112	60 573	72 350
2013	257 735	163 300	94 435	72 348	78 759	28 655	77 973

Z **územního hlediska** je dlouhodobě nejvyšší orientační hodnota vydaných stavebních povolení ve Středočeském kraji a jde především o novou výstavbu bytových budov. Nejméně se finančních prostředků vydává na stavby všech kategorií v Karlovarském kraji, což do určité míry souvisí také s jeho menší rozlohou. Do staveb nebytových budov se investuje především v Praze, nejvíce peněz na ochranu životního prostředí se vydává v Ústeckém kraji, kde je také vysoký podíl investic do ostatních staveb (zejména dopravní infrastruktury).

Podíl nové výstavby na celkové orientační hodnotě vydaných stavebních povolení v letech 2005 až 2013



Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

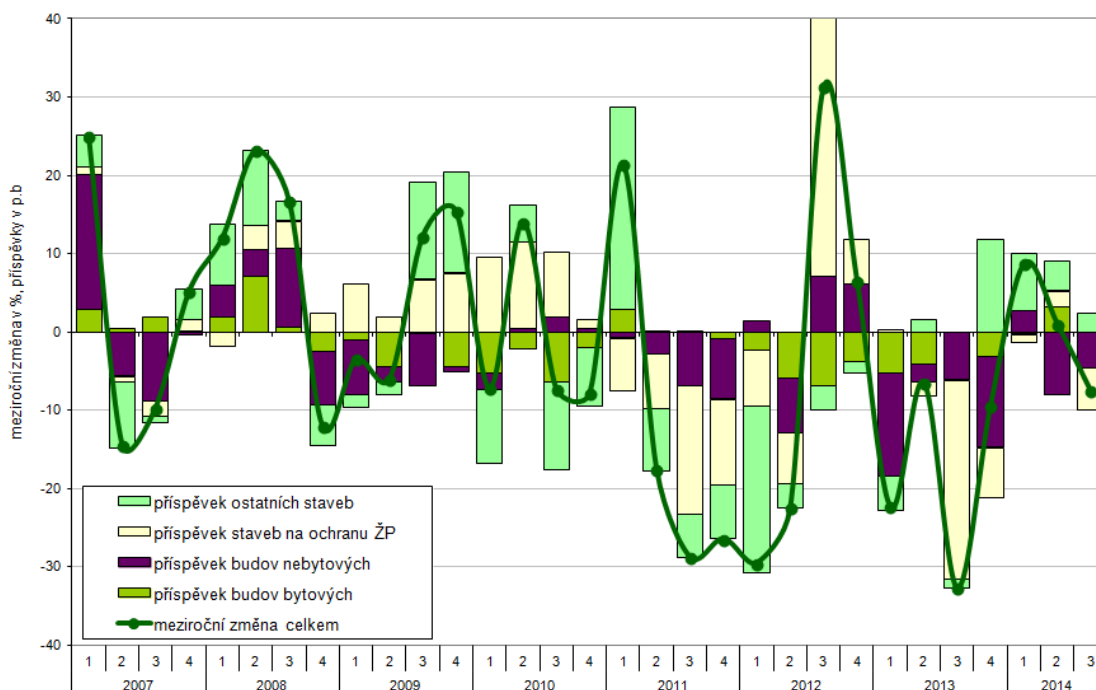
ANALÝZA

Aktuálně

V lednu až září 2014 bylo stavebními úřady vydáno 59 873 stavebních povolení, což v porovnání se stejným obdobím roku 2013 představuje pokles o 7,8 % a jedná se o nejnižší hodnotu od roku 1999. Počet vydaných stavebních povolení klesl ve všech kategoriích výstavby.

Orientační hodnota výše uvedených staveb činila 191,9 mld. Kč a v porovnání se stejným obdobím roku 2013 zůstala téměř na stejné úrovni - vzrostla o 0,1 %. Na celkové očekávané výstavbě v lednu až září 2014 měly vyšší podíl plánované investice na novou výstavbu (59 %), ale jejich orientační hodnota meziročně klesla o 8,5 %, když dosáhla 114,0 mld. Kč. Naopak orientační hodnota stavebních povolení na změny dokončených staveb vzrostla od počátku roku do konce září oproti stejnému období roku 2013 o 16,0 % a činila 77,9 mld. Kč.

Rozklad meziroční změny orientační hodnoty stavebních povolení



Z pohledu kategorií výstavby v lednu až září 2014 k růstu orientační hodnoty nejvíce přispěly plánované investice na ostatní stavby, jejichž hodnota rostla proti stejnému období loňského roku o 15,5 %, a to především díky změnám dokončených staveb (meziročně +69,6 %). Nová výstavba ostatních staveb meziročně klesla. Rostla také orientační hodnota stavebních povolení na budovy bytové (o 3,6 %), a to jak na novou výstavbu (+4,0 %), tak i na změny dokončených budov (+2,6 %). Naopak očekávané investice do nebytových budov v lednu až září 2014 meziročně klesly o 11,6 %, více na nové výstavbě (-17,0 %). Ve srovnání se stejným obdobím roku 2013 klesly také plánované výdaje do staveb na ochranu životního prostředí (-13,8 %) a pokles investic u těchto staveb nastal u změn dokončených staveb i u nové výstavby.

Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Z územního hlediska byla v lednu až září 2014 nejvyšší orientační hodnota vydaných stavebních povolení ve Středočeském kraji a také v Praze, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji. Na výstavbu bytových budov půjde nejvíce investičních prostředků v Praze, do nebytových budov a ostatních staveb v Moravskoslezském kraji. Na ochranu životního prostředí se nejvíce peněz vydá v Jihomoravském, Moravskoslezském, Středočeském a v Ústeckém kraji. V lednu až září 2014 se nejméně finančních prostředků plánuje v Libereckém a Karlovarském kraji, a to téměř ve všech kategoriích výstavby.

Orientační hodnota vydaných stavebních povolení v lednu až září 2014

	Orientační hodnota celkem		z toho v:			
	mil. Kč	meziroční index	Budovy bytové		Budovy nebytové	
			mil. Kč	meziroční index	mil. Kč	meziroční index
Česká republika	191 904	100,1	57 868	103,6	54 788	88,4
v tom kraje:						
Praha	19 659	99,6	11 163	135,4	5 976	72,3
Středočeský	24 315	87,9	10 894	105,8	6 325	56,4
Jihočeský	10 225	100,4	3 245	94,8	2 910	117,5
Plzeňský	8 713	77,4	2 889	91,9	2 747	81,6
Karlovarský	5 135	75,9	1 258	83,4	2 152	90,8
Ústecký	8 602	70,8	2 372	94,2	2 805	56,6
Liberecký	4 932	79,9	1 758	97,7	1 425	74,8
Královéhradecký	9 283	136,4	2 200	87,3	4 986	246,8
Pardubický	7 982	113,3	2 593	111,0	3 078	132,3
Vysočina	6 682	77,0	2 283	95,8	1 968	66,3
Jihomoravský	19 621	109,6	8 008	107,9	5 838	104,3
Olomoucký	7 860	90,0	2 086	83,7	2 917	116,8
Zlínský	7 926	102,8	2 626	100,3	2 830	96,3
Moravskoslezský	18 933	97,0	4 493	87,2	7 173	100,9

ANALÝZA

Bytová výstavba - zahájené byty

Vývoj do roku 2013

Počet zahájených bytů se od roku 2007 neustále snižoval a v roce 2013 se dostal na nejnižší úroveň od roku 1998. V porovnání s rokem 2007, kdy bylo naopak zahájeno bytů nejvíce, došlo k poklesu o polovinu (49,5 %).

Bytová výstavba dlouhodobý vývoj

	meziroční změny v %								
	Rok								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet zahájených bytů	3,4	8,3	0,1	-0,6	-14,3	-24,6	-2,1	-13,4	-7,3

Z dlouhodobého hlediska od roku 1998 do roku 2001 strmě klesl počet zahájených bytů o více jak šest tisíc, pak došlo k nárůstu až na maximum v roce 2007. Obdobné hodnoty byly zaznamenány ještě v roce 2008, poté však docházelo k výraznému poklesu, který přetrvával až do roku 2013. V obou hlavních kategoriích výstavby, u bytů v rodinných domech a bytů v bytových domech, byl vývoj s malými odchylkami obdobný jako u celku. Počet zahájených bytů v rodinných domech po roce 1998 začal klesat a svého minima dosáhl v roce 2000, kdy bylo zahájeno pouze 12 177 bytů. Poté následoval téměř plynulý nárůst až do maxima v roce 2008. Následně docházelo opět k poklesu, s výkyvem v roce 2011, až na hodnotu 12 490 zahájených bytů v roce 2013, což byl téměř totožný počet jako v roce 1999. U zahájených bytů v bytových domech došlo v letech 1998 až 2001 rovněž k poklesu, pak následoval výraznější nárůst v roce 2002 (o 63,3 %) a po mírném snížení v roce 2003 rostl počet zahájených bytů až do roku 2007. Od roku 2008 docházelo ke strmému poklesu až do roku 2012. I přes téměř 21 % nárůst v roce 2013 byl počet zahájených bytů stále pod úrovní 5 000 bytů, což je druhý nejnižší počet od roku 1998.

Počet a struktura zahájených bytů 2005 až 2013 podle druhu objektů

Rok	Počet zahájených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
2005	40 381	17 579	13 574	3 141	2 103	527	1 932	1 525
2006	43 747	20 620	14 541	2 409	2 009	979	2 182	1 007
2007	43 796	20 990	15 283	2 269	1 858	545	2 166	685
2008	43 531	22 918	13 724	2 187	1 682	629	1 872	519
2009	37 319	18 750	11 045	1 998	1 729	582	2 458	757
2010	28 135	16 611	5 798	1 749	1 502	414	1 564	497
2011	27 535	17 060	5 013	1 837	1 441	541	1 175	468
2012	23 853	14 399	4 022	1 636	1 345	741	1 277	433
2013	22 108	12 490	4 857	1 244	1 313	621	1 100	483

Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

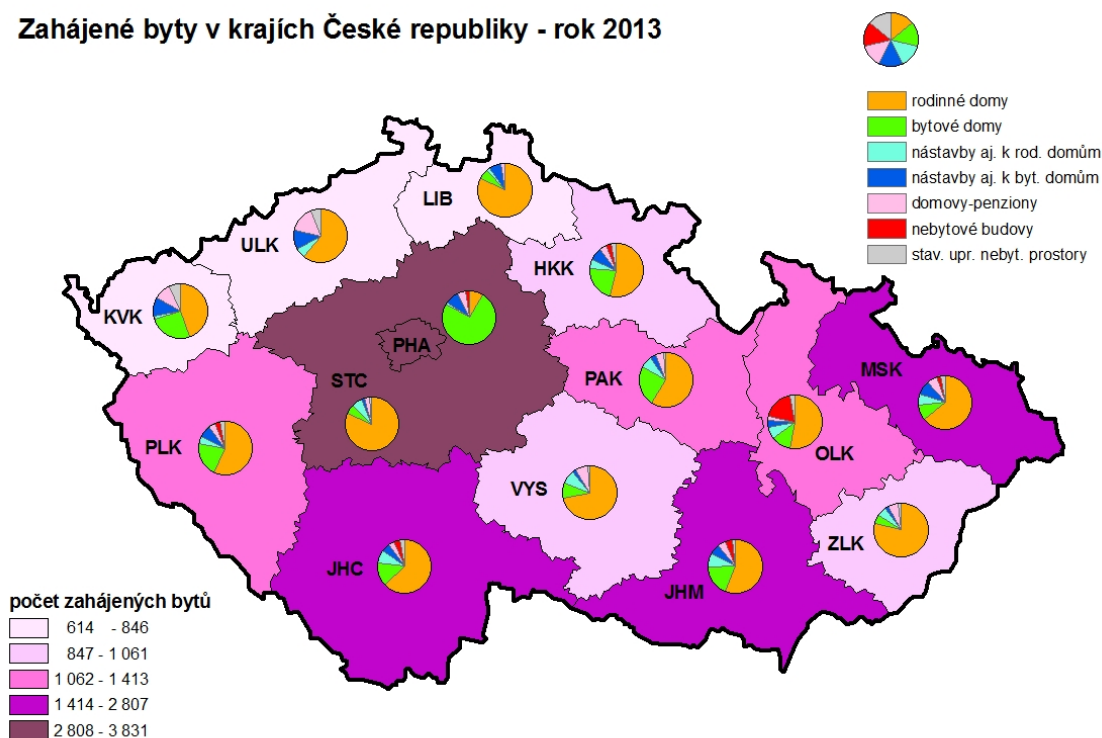
Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

V roce 2013 byla zahájena výstavba 22 108 bytů a v porovnání s rokem 2012 došlo k poklesu zahájené výstavby o 7,3 %. Tradičně nejvíce bytů bylo zahájeno v rodinných domech (56 %), jejich počet ale meziročně klesl o 13,3 %. Druhá nejpočetnější kategorie jsou zahájené byty v bytových domech, kde byl zaznamenán meziroční růst počtu zahájených bytů o 20,8 %. Naopak nejméně bylo zahájeno bytů formou úprav stávajících nebytových prostor a také v domovech pro seniory.

Z **regionálního hlediska** je dlouhodobě nejvíce bytů zahajováno ve Středočeském kraji, následuje hlavní město Praha a Jihomoravský kraj. Naopak nejméně bytů je zahajováno v Karlovarském kraji, který je ale rozlohou menší. Ve většině krajů představují nové byty zahájené v rodinných domech více jak 50 % všech bytů. Výjimkou je Praha, kde převažují byty zahájené v bytových domech.

Zahájené byty v krajích České republiky - rok 2013

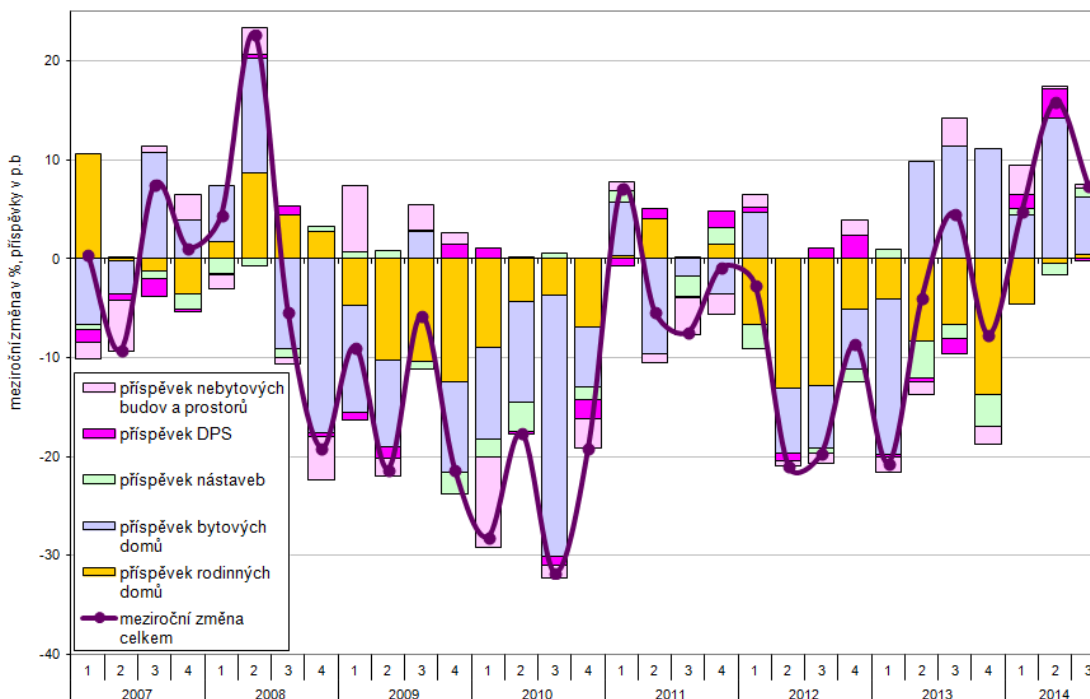


Aktuálně

V lednu až září 2014 byla zahájena výstavba 18 549 nových bytů, v porovnání se stejným obdobím roku 2013 byl zaznamenán růst o 9,5 % (+1 610 bytů). Největší podíl na tomto růstu měly byty v bytových domech, kterých bylo zahájeno o 39,2 % meziročně více, naopak u bytů v rodinných domech došlo k poklesu o 2,4 %. Také v případě bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům a u nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor nastal pokles počtu zahájených bytů. Ve všech ostatních kategoriích byl zaznamenán nárůst.

ANALÝZA

Rozklad meziroční změny počtu zahájených bytů



Nejvíce nových bytů se od počátku roku zahájilo ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně pak v Karlovarském kraji. V Praze i Středočeském kraji se v porovnání s loňským rokem zvýšil počet zahájených bytů v obou hlavních kategoriích výstavby, ale například v Ústeckém kraji nebyla zahájena výstavba žádného nového bytu v bytovém domě.

Počet zahájených bytů v lednu až září 2014

	Zahájené byty celkem		z toho v:			
	počet	meziroční index	rodinných domech		bytových domech	
			počet	meziroční index	počet	meziroční index
Česká republika	18 549	109,5	9 570	97,6	4 967	139,2
z toho kraje:						
Praha	3 223	131,1	316	147,7	2 548	139,4
Středočeský	3 444	115,4	2 528	103,7	396	258,8
Jihočeský	1 188	102,1	663	90,9	295	168,6
Plzeňský	995	100,2	527	84,6	261	158,2
Karlovarský	400	85,8	238	106,7	71	74,0
Ústecký	740	105,9	420	98,6	0	-
Liberecký	605	122,0	368	90,6	20	57,1
Královéhradecký	714	86,3	443	98,9	17	10,5
Pardubický	812	90,7	527	108,0	120	46,7
Vysočina	685	100,7	459	87,9	77	197,4
Jihomoravský	2 740	122,4	1 211	98,1	959	242,2
Olomoucký	775	102,4	425	83,8	62	79,5
Zlínský	755	108,0	500	89,4	106	252,4
Moravskoslezský	1 473	93,1	945	95,5	35	24,5

Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Bytová výstavba - dokončené byty

Vývoj do roku 2013

Počet dokončených bytů měl jiný vývoj než v případě bytů zahájených. Od roku 1998 docházelo k téměř plynulému růstu až do roku 2005, poté k poklesu v roce 2006 a k velice výraznému nárůstu v roce 2007. V následujících letech došlo stejně jako u zahajované výstavby k poklesu, ale propad nebyl tak výrazný a rok 2013 se vyrovnal úrovni roku 2000. V porovnání s konjunkturálním rokem 2007 došlo v roce 2013 k poklesu o 39,4 %.

Bytová výstavba dlouhodobý vývoj

	meziroční změny v %								
	Rok								
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet dokončených bytů	1,8	-8,1	38,0	-7,8	0,2	-5,3	-21,4	2,9	-14,4

U bytů v rodinných domech byl vývoj od roku 1998 pozvolnější, bez výraznějších skoků až do roku 2006. Potom docházelo k prudšímu nárůstu v letech 2007 a 2008. V roce 2009 následoval mírný pokles, ale v roce 2010 se počet dokončených bytů opět zvýšil a dosáhl maxima za celé sledované období. V následujících třech letech počet dokončených bytů v rodinných domech opět klesal, ale v porovnání s celkovým vývojem dokončených bytů mírněji. Vývoj počtu dokončených bytů v bytových domech až na počáteční pokles v letech 1999 až 2001 v podstatě kopíroval celkové hodnoty, ale výkyvy zde byly výraznější. Také v této kategorii výstavby bylo dosaženo maxima v roce 2007. S výjimkou let 2009 a 2012 klesal počet dokončených bytů až do roku 2013, kdy se dostal na úroveň roku 2000.

Počet a struktura dokončených bytů 2005 až 2013 podle druhu objektů

Rok	Počet dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147
2012	29 467	17 442	7 095	1 194	1 432	354	581	1 369
2013	25 238	15 469	6 049	966	1 296	341	414	703

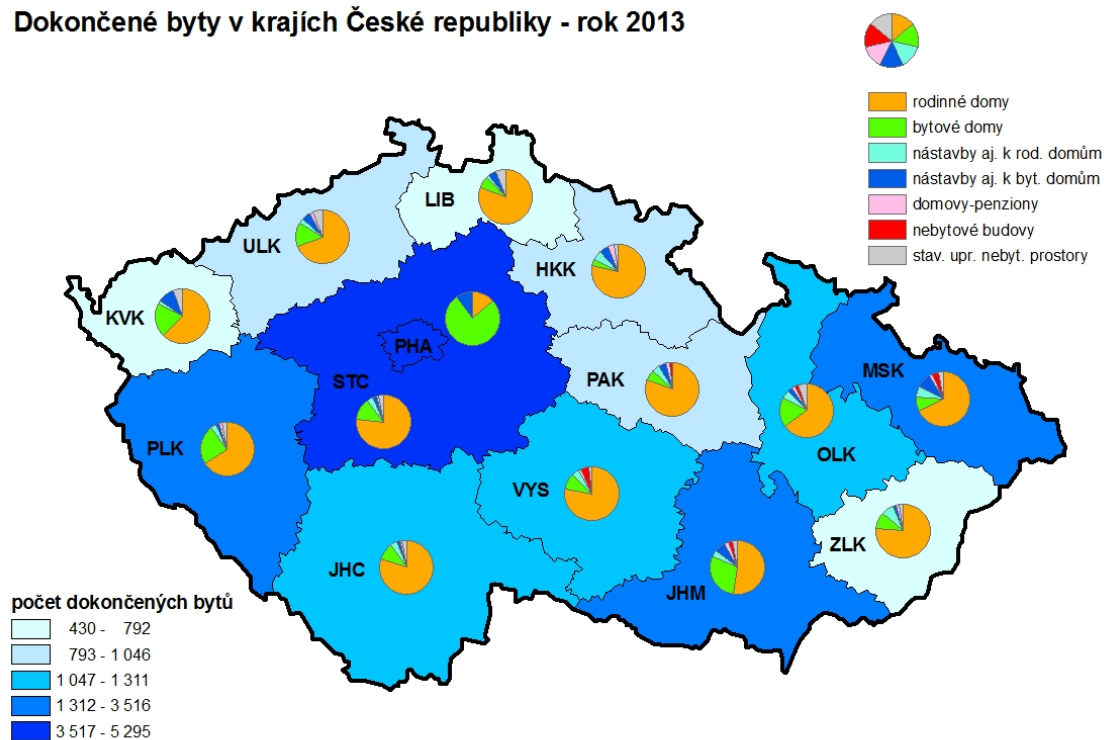
V roce 2013 bylo **dokončeno** 25 238 nových bytů. Nejvíce bytů bylo dokončeno v rodinných domech, nejméně v domovech pro seniory. V porovnání s rokem 2012 počet dokončených bytů poklesl o 14,4 %, což představuje 4 229 bytů. K poklesu došlo ve všech formách bytové výstavby. Bylo dokončeno 15 013 rodinných domů a 244 domů bytových. Na jednu nově

ANALÝZA

dokončenou bytovou budovu připadlo v průměru 1,5 nových bytů. U rodinných domů to byl 1 byt, u domů bytových 25 bytů. Nové rodinné domy měly v průměru 1,8 podlaží, domy bytové 4,8 podlaží. Intenzita dokončené výstavby v roce 2013 byla 2,4 bytů na 1 000 obyvatel.

Při **regionálním porovnání** se v roce 2013 nejvíce bytů dokončilo ve Středočeském kraji, dále pak v Praze a v kraji Jihomoravském. Nejméně bytů bylo dokončeno v kraji Karlovarském, Libereckém a Zlínském. Obdobně jako u zahájené výstavby i u dokončených bytů převažovaly ve všech krajích s výjimkou Prahy byty dokončené v rodinných domech. Ve všech krajích představoval podíl bytů v rodinných domech více jak 52 % z celkového počtu dokončených bytů, v sedmi krajích dokonce více jak 75 %. Nejvyšší byl tento podíl v Libereckém kraji, kde byty v rodinných domech představovaly 80 % všech dokončených bytů. Naopak v Praze již tradičně převládala výstavba bytových domů, kde bylo dokončeno 75 % všech nových bytů dokončených v hlavním městě.

Dokončené byty v krajích České republiky - rok 2013



Z prostorových ukazatelů jsou pro porovnání velikosti bytů nejvýznamnější **obytná a užitková plocha bytu**. V roce 2013 byla průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu 77,3 m², v porovnání s rokem 2012 vzrostla o 1,4 %, průměrná užitková plocha byla 111,6 m² a v meziročním srovnání vzrostla o 3,5 %. U jednotlivých typů staveb jsou ovšem značné rozdíly. Zatímco nové byty v rodinných domech měly průměrnou obytnou plochu 93,9 m² a průměrnou užitkovou plochu 137,8 m², nové byty v bytových domech byly o necelou polovinu menší a průměrná obytná plocha jednoho bytu byla 48,9 m², užitková plocha 64,9 m². Nejmenší byty se již tradičně stavěly v domovech pro seniory, kde obytná plocha jednoho bytu v roce 2013 byla 25,2 m² a užitková plocha 41,4 m².

Oddělení informačních služeb – ústředí

ANALÝZA

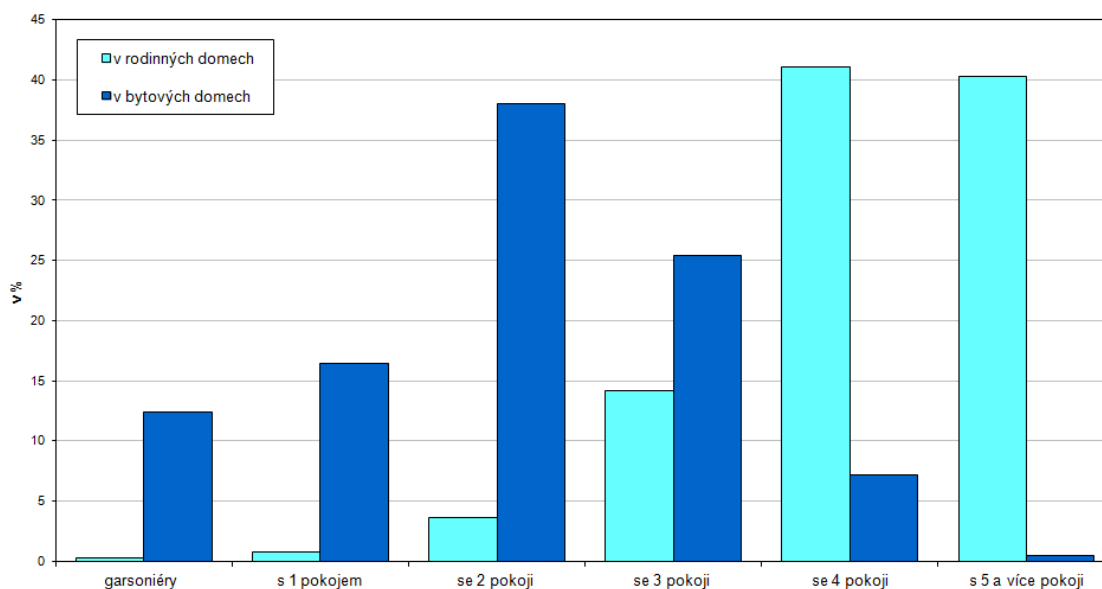
Průměrná **doba výstavby** jedné dokončené budovy v roce 2013 byla 43,7 měsíců. Jeden rodinný dům se stavěl v průměru 42,4 měsíců, výstavba jednoho bytového domu trvala průměrně o osm měsíců méně, a to 34,3 měsíců. Nejdéle trvala výstavba nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům (v průměru 5,5 roku).

Průměrné ukazatele výstavby dokončené v roce 2013

	Rodinné domy	Bytové domy
Nejčastější velikost bytu	4+1	2+1
Kubatura domu v m ³	756	9 217
Doba výstavby domu v měsících	42	34
Obytná plocha bytu v m ²	94	49
Užitková plocha bytu v m ²	138	65
Počet podlaží v domě	1,8	4,8
Počet bytů v domě	1	25

Podle **typu** (velikosti) se v roce 2013 dokončilo nejvíce čtyřpokojových (28,6 %) a pětipokojových bytů (25,6 %). Naopak nejmenší byty, garsoniéry a jednopokojové, nepředstavují ani 13 % z celkového počtu dokončených bytů. Typ bytu se však liší v závislosti na charakteru stavby. U rodinných domů převládají byty se čtyřmi a více pokoji. Ty představují více jak 80 % všech nových bytů dokončených v rodinných domech. U bytových domů je poměr opačný a převládají spíše menší byty, nejvíce dvoupokojové (38,1 %) a třípokojové (25,4 %).

Dokončené byty v roce 2013 podle velikosti



Obdobné to je i u nástaveb, přístaveb a vestaveb, kde pokojovost souvisí s druhem domu. U takovýchto bytů v rodinných domech byla dávana přednost třípokojovým a čtyřpokojovým bytům, pětipokojový byl jen každý osmý. Výrazně odlišné jsou nové byty v domovech pro seniory, kde více jak 75 % bytů tvoří garsoniéry a jednopokojové byty. Na rozdíl od roku 2012

Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

let, kdy měly dvoupokojové byty v této kategorii pouze 11%ní zastoupení, se v roce 2013 podíl zvýšil na 20,2 %. U nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor převládly dvoupokojové byty, u bytů v nebytových budovách téměř 50 % tvoří dvoupokojové a třípokojové byty.

Technická vybavenost nově dokončených bytů se stále zlepšuje. Vybavenost elektřinou a dodávkou vody se považuje za stoprocentní a nesleduje se. Ze všech bytů dokončených v roce 2013 bylo na **plynovodní síť** zemního plynu připojeno 52,9 %, na lokální zásobník plynu pro dokončenou budovu nebo pro obec bylo připojeno 0,3 % bytů a 46,8 % dokončených bytů bylo bez přívodu plynu. U rodinných domů nemělo připojení na plyn 48,8 % bytů, u bytů v bytových domech nebylo připojeno 50,1 % bytů.

Dokončené domy podle připojení na plyn

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bytové domy									
Počet domů celkem	478	492	744	613	556	430	298	312	244
plynovodní síť	310	337	526	408	358	303	199	199	148
lokální zásobník plynu	3	1	3	2	2	3	1	2	0
zásobník plynu pro obec	0	3	11	0	2	0	1	1	0
bez přívodu plynu	165	151	204	203	194	124	97	110	96
Rodinné domy									
Počet domů celkem	12 833	12 689	16 360	18 930	18 346	19 122	16 849	16 929	15 013
plynovodní síť	9 099	8 719	11 112	12 319	11 394	10 956	8 877	8 876	7 606
lokální zásobník plynu	103	89	105	117	95	142	70	61	35
zásobník plynu pro obec	17	14	27	45	37	19	13	12	1
bez přívodu plynu	3 614	3 867	5 116	6 449	6 820	8 005	7 889	7 980	7 371

Na **kanalizační síť** byly napojeny tři čtvrtiny všech nových bytů, v rodinných domech to bylo 65,3 %, v domech bytových naprostá většina nově dokončených bytů. Ze všech dokončených bytů byl u 15,9 % odpad napojen na žumpu a vlastní čističku odpadních vod mělo 9,2 % bytů, převážně v rodinných domech.

Dokončené domy podle připojení na odpad

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bytové domy									
Počet domů celkem	478	492	744	613	556	430	298	312	244
kanalizační síť	463	481	725	587	545	420	291	302	233
žumpa	6	2	8	3	6	2	2	6	7
vlastní čistička odp. vod	9	9	11	23	5	8	5	4	4
bez připojení	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rodinné domy									
Počet domů celkem	12 833	12 689	16 360	18 930	18 346	19 122	16 849	16 929	15 013
kanalizační síť	8 034	8 265	11 056	12 737	11 916	12 340	10 743	10 834	9 771
žumpa	3 511	3 159	3 675	4 251	4 309	4 346	3 847	3 759	3 155
vlastní čistička odp. vod	1 288	1 265	1 629	1 941	2 121	2 436	2 259	2 336	2 085
bez připojení	0	0	0	1	0	0	0	0	2

Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Centrální domovní **vytápění** mělo 78,4 % všech nových bytů, na centrální dálkové vytápění bylo připojeno 12,5 % bytů, lokální topení mělo 9,1 % bytů a jiným způsobem budou vytápěny pouze čtyři byty. Centrální domovní vytápění bylo zvoleno převážně u rodinných domů (v 93,2 %), ale téměř 50 % je též zastoupeno u bytů v bytových domech. V těch je také využíváno připojení na centrální dálkové vytápění (43,7 %). Lokální vytápění, kdy je kotel nebo jiné topidlo v bytě bylo použito pouze u 6,1 % bytů v rodinných domech a u 9,2 % bytů v domech bytových.

Dokončené domy podle způsobu vytápění

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bytové domy									
Počet domů celkem	478	492	744	613	556	430	298	312	244
centrální domovní	184	221	385	304	255	251	183	174	144
centrální dálkové	152	139	184	156	172	105	59	72	56
lokální	135	126	166	142	117	74	56	66	44
jiné (i bez topení)	7	6	9	11	12	0	0	0	0
Rodinné domy									
Počet domů celkem	12 833	12 689	16 360	18 930	18 346	19 122	16 849	16 929	15 013
centrální domovní	11 867	11 543	14 895	17 153	16 703	17 807	15 573	15 761	14 029
centrální dálkové	35	61	51	140	63	112	103	83	115
lokální	691	821	1 035	1 091	1 081	1 203	1 166	1 081	868
jiné (i bez topení)	240	264	379	546	499	0	7	4	1

U nově dokončených bytů v roce 2013 byla nejčastěji využita zděná **nosná konstrukce**, a to v 78,4 %. Tento typ konstrukce byl zastoupen nejčastěji u všech forem výstavby. Byla použita na výstavbu 85,7 % bytů v rodinných domech a 55,3 % v bytových domech. Podíl počtu bytů s montovanou konstrukcí byl 2,7 %. Podíl dřevěných nosných konstrukcí se pohybuje stále nad hranicí 5 %. Takovéto konstrukce se využívaly převážně v rodinných domech, byla použita u 8,4 % nově dokončených bytů v rodinných domech. Jiné materiály nebo kombinace materiálů, byly použity na nosnou konstrukci při stavbě 13,5 % dokončených bytů, nejčastěji u bytů v bytových domech, kde tuto konstrukci má 42,5 % bytů.

Dokončené domy podle svislé nosné konstrukce

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bytové domy									
Počet domů celkem	478	492	744	613	556	430	298	312	244
zděné (cihly, tvárnice)	382	382	542	485	431	328	231	229	184
montované (panely)	17	23	31	21	11	22	7	11	5
dřevěné	10	5	7	3	3	13	5	4	1
jiný materiál vč. kombinací	69	82	164	104	111	67	55	68	54
Rodinné domy									
Počet domů celkem	12 883	12 698	16 360	18 930	18 346	19 122	16 849	16 929	15 013
zděné (cihly, tvárnice)	11 997	11 745	15 058	17 266	16 450	16 984	14 678	14 340	12 839
montované (panely)	212	207	226	307	302	370	334	514	403
dřevěné	384	458	756	1 008	1 195	1 332	1 465	1 699	1 285
jiný materiál vč. kombinací	240	279	320	349	399	436	372	376	486

Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Z celkového počtu 15 013 dokončených rodinných domů v roce 2013 jich nejvíce, a to 64,4 %, připadlo do energetické třídy účinnosti C (vyhovující). Označení B (úsporná) získalo 31,2 % rodinných domů a nejlepší třídu A (mimořádně úsporná) mělo 4,4 % domů. Podobné to bylo i u domů bytových, kde bylo ve třídě C dokončeno 61,9 % domů, ve třídě B 34,8 % domů a třídu A získalo 3,3 % domů.

Významný ukazatel, který charakterizuje dokončenou výstavbu, jsou **investiční náklady**. Celkové investiční náklady potřebné pro výstavbu nově dokončených bytů v České republice dosáhly v roce 2013 hodnoty 67,8 mld. Kč. Tato suma byla ve srovnání s rokem 2012 o 12,7 % nižší. Průměrné náklady připadající na jeden byt v roce 2013 byly 2,69 mil. Kč a v porovnání s rokem 2012 se zvýšily o 1,9 %. K poklesu došlo pouze u bytů v bytových domech, kde byl zaznamenán pokles o 2,2 % na hodnotu 1,98 mil. Kč a také se snížila průměrná hodnota připadající na jeden byt u přístaveb, nástaveb a vestaveb k bytovým domům. K nárůstu průměrných investičních nákladů jednoho bytu došlo u bytů v novém rodinném domě, kde byla průměrná hodnota bytu 3,29 mil. Kč a meziročně vzrostla o 0,7 %. U přístaveb, nástaveb a vestaveb k rodinným domům byl meziroční nárůst o 3,3 %. Tyto údaje však zastírají rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých domů a bytů, proto je při posuzování vývoje cen vhodnější přepočítání na plošné nebo objemové ukazatele. Průměrná hodnota investičních nákladů na výstavbu 1 m³ kubatury nových rodinných domů byla v roce 2013 oproti roku 2012 o 0,7 % vyšší a činila 4 477 Kč. U bytových domů byla průměrná hodnota 1 m³ obestavěného prostoru 5 320 Kč a meziročně vzrostla o 13,9 %. U průměrné hodnoty 1 m² obytné plochy došlo k celkovému nárůstu, naopak u průměrné hodnoty 1 m² užitkové plochy došlo k poklesu. V roce 2013 byla průměrná hodnota 1 m² obytné plochy 34 759 Kč a vzrostla o 0,5 %, hodnota 1 m² užitkové plochy bytů činila 24 088 Kč a byla nižší o 1,6 %. U rodinných domů vzrostla hodnota 1 m² obytné plochy shodně o 0,5 %, u hodnoty užitkové plochy byl pokles 2,2 %. U bytů v bytových domech byl pokles o 0,9 %, respektive 1,3 %. K poklesu u hodnoty obytné plochy došlo také v kategorii nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům, u užitkové plochy by pokles ještě i u nových bytů v nebytových budovách.

Investiční náklady bytů dokončených v roce 2013

	Celkem za všechny formy výstavby	Rodinné domy	Bytové domy
Celková hodnota výstavby v mld. Kč	68	51	12
Průměrná hodnota výstavby jednoho domu (v mil. Kč)	4,0	3,4	49,0
Průměrná hodnota výstavby jednoho bytu (v mil. Kč)	2,7	3,3	2,0
Průměrná hodnota výstavby 1 m ² obytné plochy (v tis. Kč)	34,8	35,0	40,4

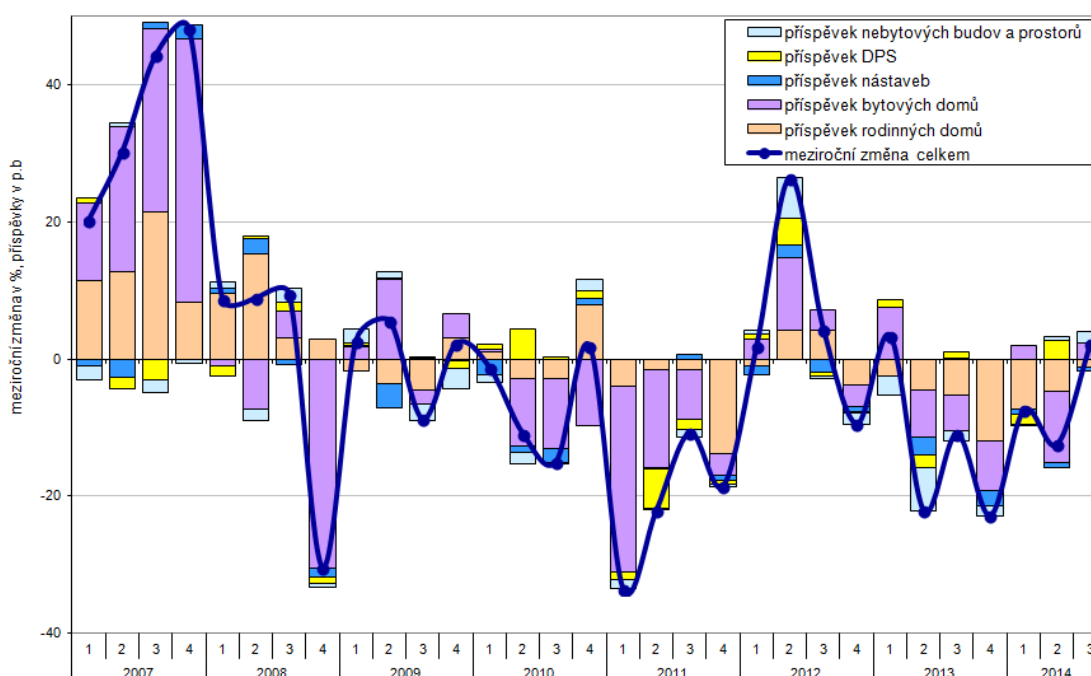
Oddělení informačních služeb – ústředí

ANALÝZA

Aktuálně

Od počátku roku do konce září 2014 bylo dokončeno 16 893 nových bytů. V porovnání se stejným obdobím roku 2013 to bylo o 5,6 % (o 1 008 bytů) méně. K celkovému poklesu počtu dokončených bytů nejvíce přispěl pokles dokončených bytů v rodinných domech (-7,4 %) a také v nástavbách, přístavbách a vestavbách k nim (-20,0 %). Meziroční pokles byl zaznamenán také v kategorii bytů v bytových domech (-6,1 %), ale počet dokončených bytů v nástavbách k bytovým domům ve srovnání se stejným obdobím roku 2013 vzrostl (+2,1 %). Celkový pokles počtu dokončených bytů zmírnily také byty dokončené v domovech pro seniory a v nebytových budovách a prostorech, což jsou ale méně početné kategorie výstavby.

Rozklad meziroční změny počtu dokončených bytů



Stejně jako v případě zahájených bytů bylo nejvíce dokončených bytů v Praze a Středočeském kraji a nejméně v kraji Karlovarském. Přestože došlo k celkovému poklesu, v pěti krajích bylo dokončeno více bytů než ve stejném období roku 2013. Velké meziroční nárůsty lze sledovat u bytů v bytových domech v Jihočeském, Olomouckém a Zlínském kraji a především v kraji Královéhradeckém, kde bylo ale dokončeno pouze 57 bytů. Ani jeden byt v bytovém domě nebyl dokončen v Karlovarském kraji. U bytů v rodinných domech došlo k mírnému nárůstu pouze ve třech krajích, v ostatních byl zaznamenán pokles počtu dokončených bytů.

Oddělení informačních služeb – ústředí

ANALÝZA
Počet dokončených bytů v lednu až září 2014

	Dokončené byty celkem		z toho v:			
	počet	meziroční index	rodinných domech		bytových domech	
			počet	meziroční index	počet	meziroční index
Česká republika	16 893	94,4	9 873	92,6	4 358	93,9
v tom kraje:						
Praha	3 488	112,2	312	86,7	2 732	111,1
Středočeský	3 088	82,1	2 501	89,6	251	48,5
Jihočeský	936	107,1	643	89,4	247	441,1
Plzeňský	948	87,8	575	83,6	211	72,8
Karlovarský	204	63,8	162	85,3	0	0,0
Ústecký	530	81,9	434	96,2	10	12,8
Liberecký	453	86,6	361	86,0	26	104,0
Královéhradecký	776	111,2	583	102,5	57	814,3
Pardubický	602	91,4	477	91,0	8	15,4
Vysočina	736	87,6	593	98,5	26	23,0
Jihomoravský	2 356	95,1	1 291	101,0	540	73,1
Olomoucký	894	118,3	524	94,8	178	217,1
Zlínský	576	107,9	445	102,1	30	187,5
Moravskoslezský	1 306	80,4	972	90,3	42	31,3

Přílohy:

Grafy

Index stavební produkce a jeho trend

Orientační hodnota stavebních povolení a její trend

Počet zahájených bytů a jejich trend

Počet dokončených bytů a jejich trend

Mapy

Počet dokončených bytů v rodinných domech – rok 2013 v ORP

Počet dokončených bytů v bytových domech – rok 2013 v ORP

Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v rodinných domech – rok 2013 v ORP

Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v bytových domech – rok 2013 v ORP

Podíl nových bytů v rodinných domech v % celkového počtu dokončených bytů v roce 2013

Časové řady

http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/sta_cr
http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr
<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/8217-13>
Autor

Petra Cuřínová, Drahomíra Dušková, Silvie Lukavcová

Odbor statistiky průmyslu stavebnictví a energetiky

Tel.: +420 274054199; +420 274052613; +420 274054155

 E-mail: petra.curinova@czso.cz; drahomira.duskova@czso.cz; silvie.lukavcova@czso.cz
Oddělení informačních služeb – ústředí

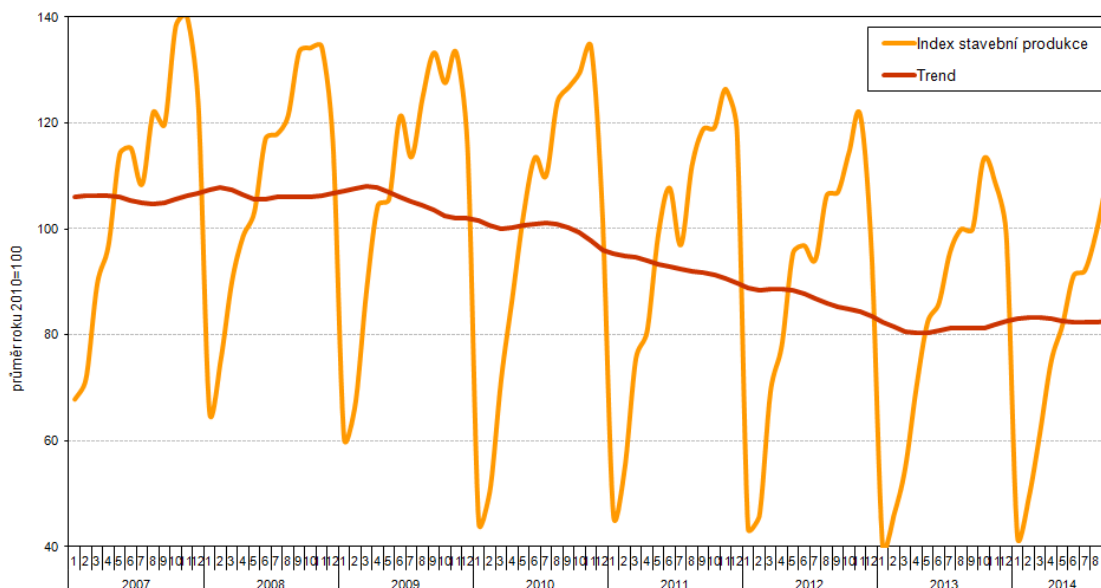
Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

 Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

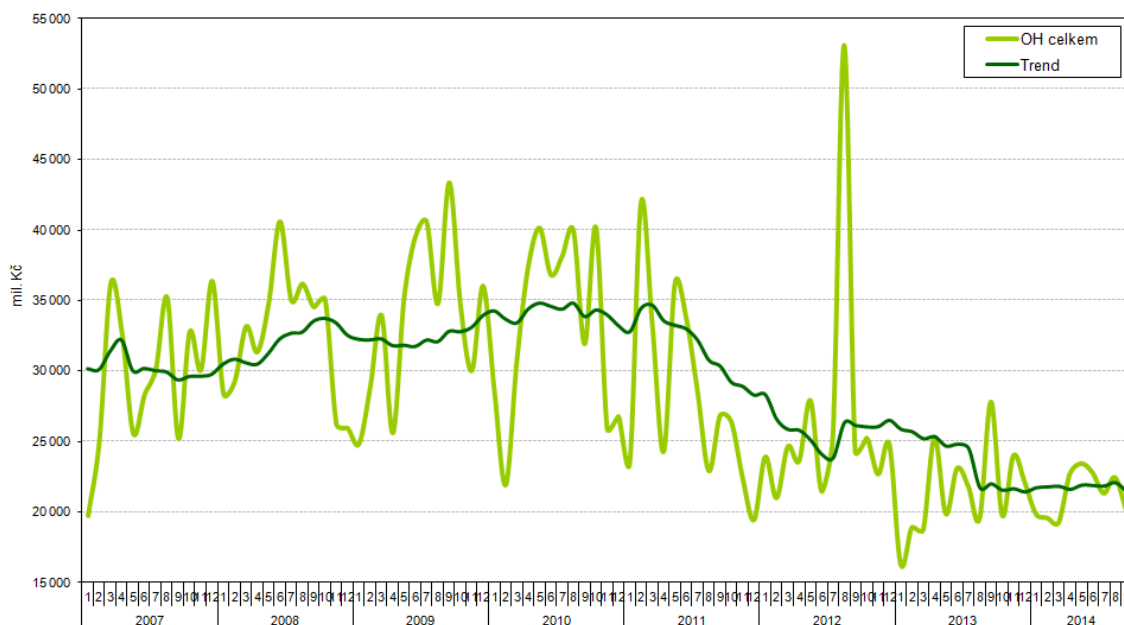
ANALÝZA

Přílohy

Index stavební produkce a jeho trend
průměr roku 2010=100



Orientační hodnota stavebních povolení a její trend
v mil. Kč



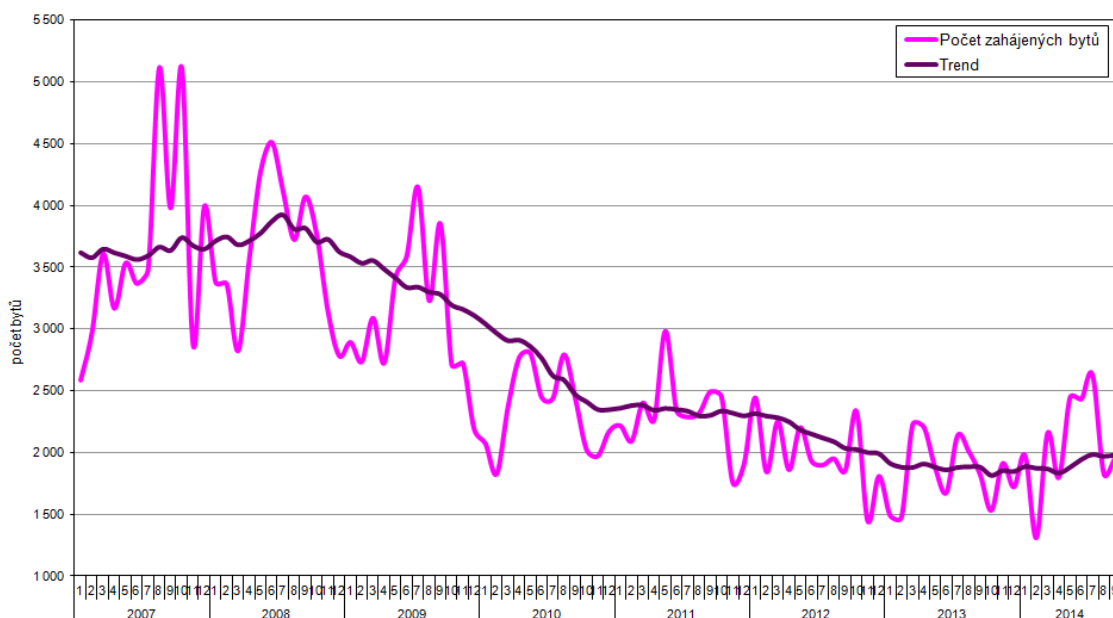
Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

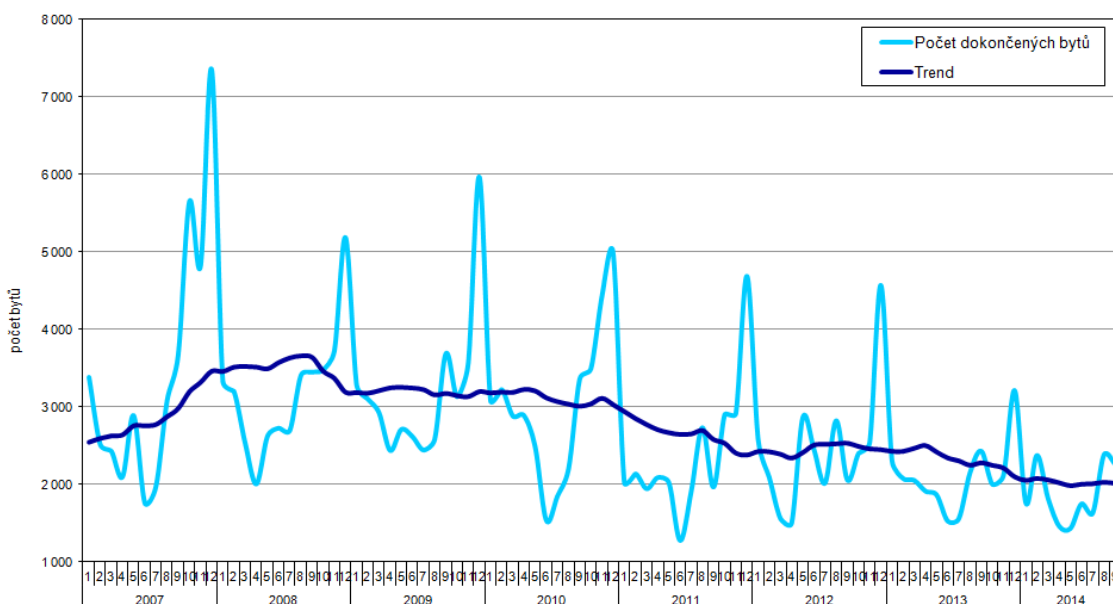
Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Počet zahájených bytů a jejich trend



Počet dokončených bytů a jejich trend



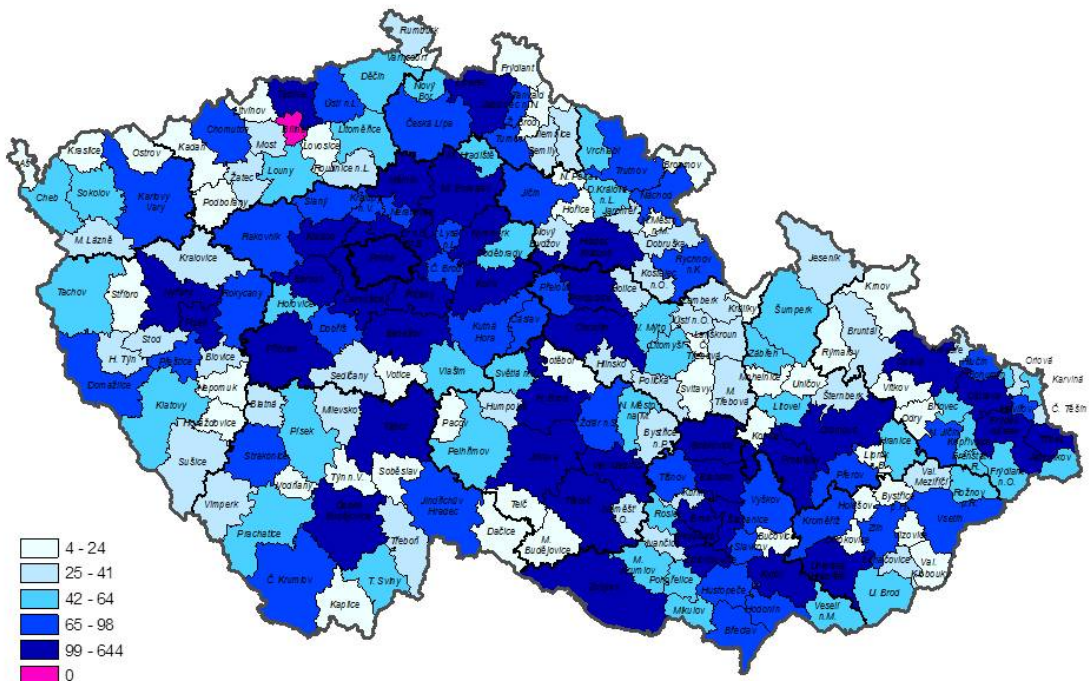
Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

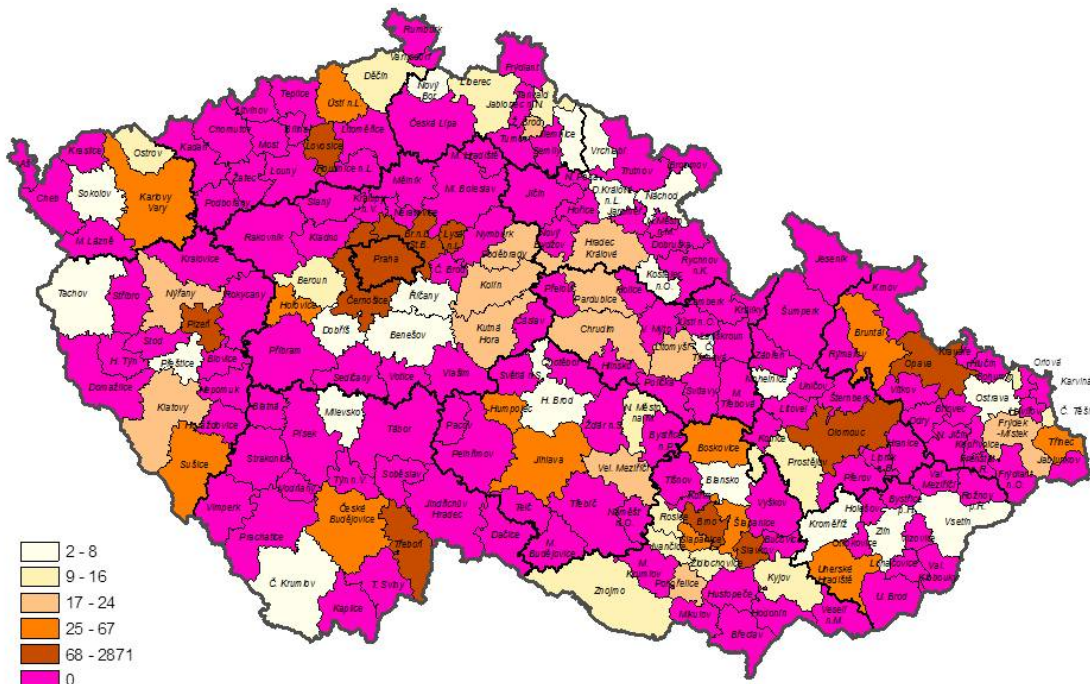
Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Počet dokončených bytů v rodinných domech - rok 2013 v ORP



Počet dokončených bytů v bytových domech - rok 2013 v ORP



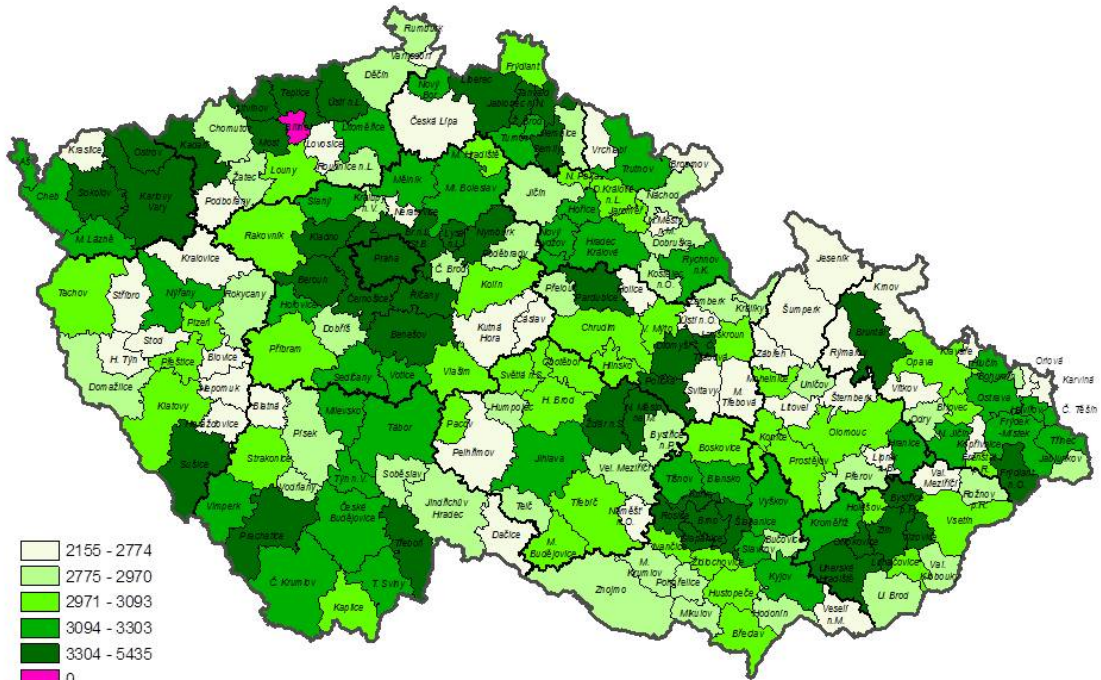
Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

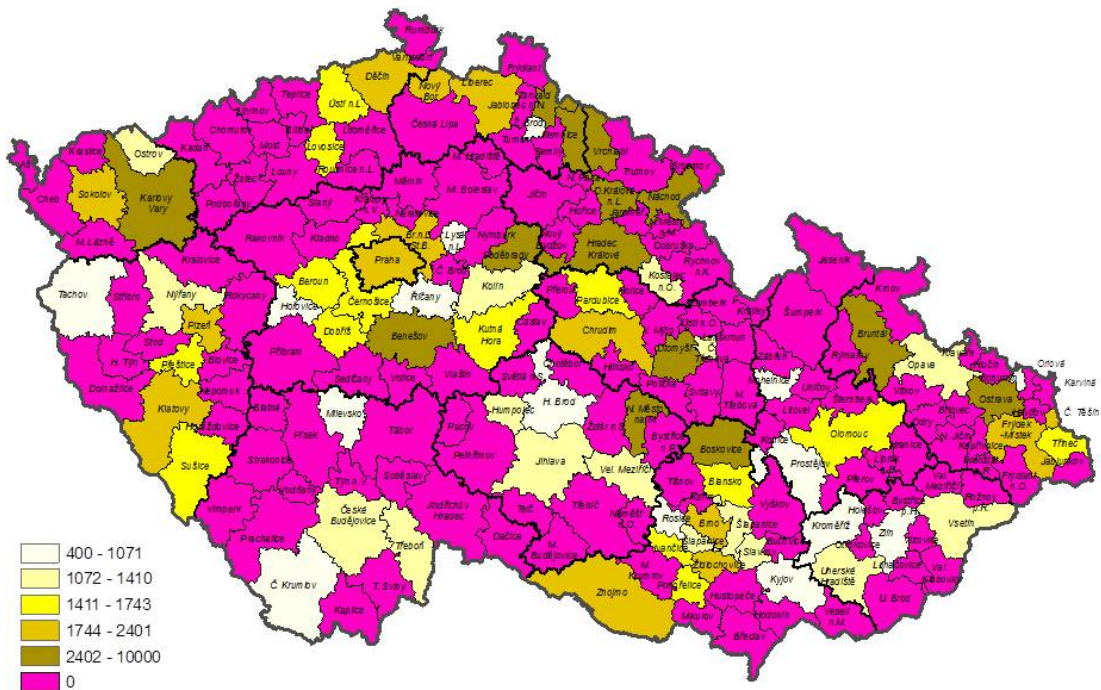
Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v rodinných domech - rok 2013 v ORP



Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v bytových domech - rok 2013 v ORP



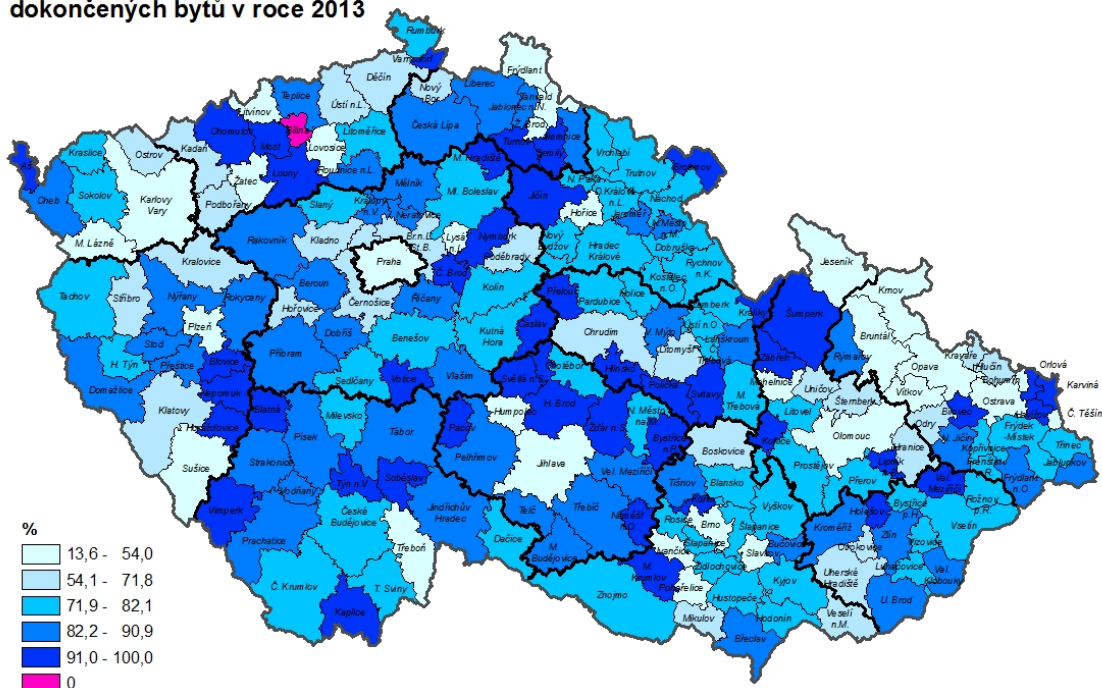
Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz

ANALÝZA

Podíl nových bytů v rodinných domech v % celkového počtu dokončených bytů v roce 2013



Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: www.czso.cz | tel.: 274 052 304, 274 052 425, e-mail: infoservis@czso.cz