

4. Dokončená bytová výstavba v Jihočeském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

V této a následujících kapitolách předkládáme údaje o dokončených domech pro bydlení a bytech v územní struktuře přepočtené k 1. 1. 2007. Údaje jsou získány zpracováním Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu, jejichž součástí je i územní identifikace dokončené budovy (bytu). Právě územní identifikace umožňuje přepočet údajů za různé územní celky a umožňuje rovněž získání podrobných dat o dokončené výstavbě za jednotlivé obce. Drobnou vadou následujících dat je skutečnost vyplývající ze statistického zjišťování – v roce 1998 nebyly výkazy předkládány za domy s pečovatelskou službou a domovy - penziony pro důchodce, za byty v nebytových budovách a byty dokončené stavebními úpravami nebytových prostor. Proto se liší od údajů z kapitoly 3 za rok 1998 a úhrny, zahrnující tento rok.

4.1. Základní údaje o domech

V letech 1998 – 2007 bylo v Jihočeském kraji dokončeno víc než 8 tisíc **rodinných domů** s téměř 8 700 byty. V průběhu desetiletí se jejich počet stále zvyšoval ze 450 v roce 1998 na téměř 1 200 rodinných domů v roce 2007, což představuje nárůst o 165 %. V úhrnu za 10 let činila plocha stavebních pozemků dokončených rodinných domů 8,7 km², zastavěná plocha bezmála 1,2 km², úhrn užitkové plochy byl o něco vyšší, vzhledem k tomu, že rodinné domy mohou mít až dvě podlaží a obytná plocha dokončených bytů je v úhrnu 0,8 km². Obestavěný prostor všech těchto dokončených rodinných domů je 6 765 tis. m³. Celková hodnota dokončených rodinných domů přesahuje 20,5 mld. Kč.

Jak se **změnila velikost** rodinných domů? Domy kolaudované do konce roku 2002 mají podobné velikostní charakteristiky, po roce 2002 nastal určitý posun v průměrné velikosti domů i jejich pozemků. Plocha stavebního pozemku rodinných domů dokončených po roce 2002 je vyšší o 200 m² (20 %), naproti tomu menší je jejich obestavěný prostor o 80 m³ (9 %), obytná plocha o 4 m² (4 %) a užitková plocha o 11 m² (7 %). Zastavěná plocha je zhruba na stejné úrovni. S růstem cen roste i průměrná hodnota rodinných domů. Průměrná hodnota rodinného domu vzrostla nejvíc v roce 1999 – o 7,5 %, pak se průměrná hodnota domu zvyšovala téměř plynule o necelé 1 %. K výraznějšímu růstu cen domů dochází po roce 2004 v souvislosti se změnou sazby DPH a zvýšenou poptávkou po nových domech, ceny rostou dva roky po sobě o 5 % a v roce 2006 o 3 %. V roce 2006 je průměrná hodnota rodinného domu nejvyšší ve sledovaném období (v porovnání s rokem 1998 je vyšší o 28 %); v roce 2007 pak klesá zhruba na úroveň roku 2005.

Tab. 4.1.1 Dokončené rodinné domy a jejich velikost v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené domy celkem	Průměr na 1 dům						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)	
1998	450	1,09	1 010	137	158,2	100,9	905	2 187
1999	479	1,11	918	151	173,0	107,6	961	2 350
2000	628	1,10	948	145	165,8	108,1	914	2 397
2001	713	1,07	928	145	157,0	103,4	861	2 417
2002	821	1,09	982	145	158,1	102,6	849	2 433
2003	854	1,07	1 025	140	151,8	98,0	814	2 448
2004	938	1,05	1 174	145	156,8	100,2	839	2 586
2005	983	1,09	1 143	146	145,7	100,1	811	2 711
2006	989	1,08	1 174	143	152,5	104,1	802	2 804
2007	1 193	1,05	1 239	141	146,7	99,8	789	2 706
1998 - 2007	8 048	1,08	1 081	144	154,8	102,0	841	2 549

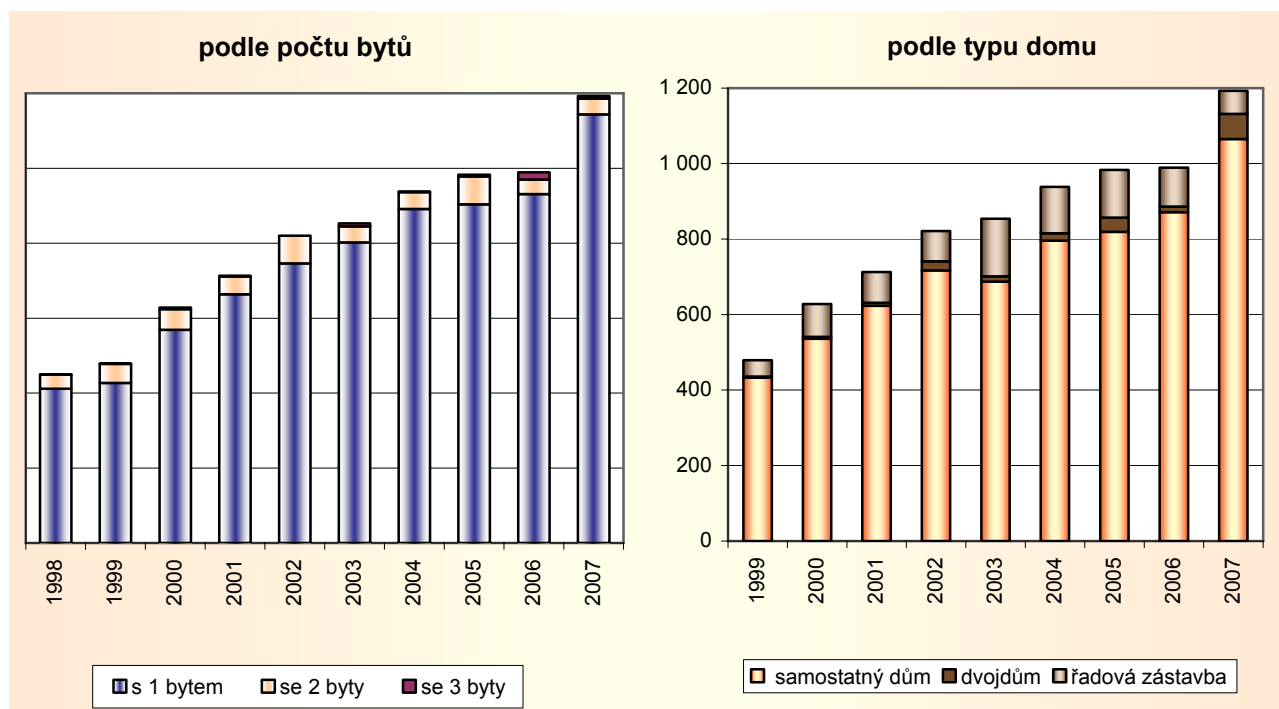
¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Z celkového počtu rodinných domů bylo 7 490 domů **s jedním bytem**, víc než 500 domů se dvěma byty a 50 domů se třemi byty. V průměru na jeden rodinný dům připadá 1,1 bytu. Od roku 1999 se rodinné domy sledují podle typu - samostatný rodinný dům, rodinný dvojdům a řadový rodinný dům. Za období let 1999 – 2007, kdy bylo celkem dokončeno necelých 7 600 rodinných domů, tvoří z tohoto počtu 86 % **samostatné** rodinné domy, 2,5 % **dvojdomy** a 11 % **řadové** rodinné domy – tedy jinými slovy každý devátý dokončený rodinný dům stál v řadové zástavbě. Nejvíc rodinných domů v řadové zástavbě bylo dokončeno v roce 2003 - 153 (18 % z počtu rodinných domů celkem), dále pak v roce 2004 – 123 domů a v roce 2005 – 126 domů (v obou letech 13 % z počtu rodinných domů), naopak nejméně v roce 2007 – 61 (5 % z celkového počtu). V roce 2007 bylo víc rodinných domů než v řadové zástavbě dokončeno formou dvojdůmů – 67 (5,6 % z počtu domů).

Typová struktura rodinných domů by mohla ovlivňovat průměrnou **plochu stavebního pozemku**, užitkovou a obytnou plochu, kdyby byl podíl řadových domů významnější. V rámci kraje, kdy tvoří zhruba desetinu

z rodinných domů, se zdá být tento vliv nevýznamný. Snad pouze v roce 2007, kdy je podíl domů v řadové zástavbě nejnižší, má stavební pozemek v průměru největší plochu.

Graf 17 Struktura dokončených rodinných domů v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007



V uplynulém desetiletí bylo dokončeno 252 bytových domů s 3 787 byty. Celková plocha stavebních pozemků těchto domů představuje 60,5 ha a zastavěná plocha 10,8 ha. Výstavbou bytových domů byly získány byty s užitkovou plochou 25,6 ha a obytnou plochou 18,8 ha. Obestavěný prostor všech těchto domů je 1 360 tis. m³ a celková hodnota dokončených bytových domů je bezmála 4,7 mld. Kč.

Tab. 4.1.2 Dokončené bytové domy a jejich velikost v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené domy celkem	Průměr na 1 dům				Průměr na 1 byt		
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)
1998	16	26,06	1 641	592	8 544	70,3	51,8	1 004,9
1999	18	18,50	2 228	819	9 621	92,5	69,5	2 116,8
2000	13	21,15	2 737	540	7 876	81,1	45,9	1 166,6
2001	28	17,11	1 671	341	4 685	55,7	43,9	948,9
2002	28	6,82	1 580	241	2 112	62,5	46,3	1 019,4
2003	23	8,52	1 687	276	2 813	61,7	45,7	1 298,4
2004	37	12,92	3 242	362	4 494	66,5	44,4	1 107,0
2005	42	11,29	2 995	374	4 272	63,7	47,2	1 190,9
2006	20	25,00	3 267	583	8 777	66,1	48,4	1 250,3
2007	27	16,44	2 292	498	6 364	66,8	53,9	1 410,6
1998 - 2007	252	15,03	2 400	429	5 398	68,1	49,6	1 239,4

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

V jednom dokončeném **bytovém** domě je v průměru 15 bytů. Domy s největším průměrným počtem bytů byly dokončeny v letech 1998 (26 bytů/dům) a 2006 (25 bytů/dům). Naopak nejmenší bytové domy byly dokončeny v letech 2002 a 2003 (méně než 9 bytů na dům), v těchto dvou letech jsou pak také nejnižší všechny průměrné velikostní charakteristiky bytových domů.

Stavební **pozemek bytových** domů dokončených v letech 1998 – 2007 má v průměru plochu 2 400 m², zastavěná plocha je zhruba 430 m² a obestavěný prostor 5 400 m³. Jeden byt v bytovém domě dokončeném v posledním desetiletí má v průměru užitkovou plochu 68 m² a obytnou plochu 50 m². Jeho hodnota je 1 240 mil. Kč. Největší a nejdražší byty v bytových domech byly dokončeny v roce 1999, naopak nejmenší a s nejnižší v roce 2001.

V letech 1998 – 2007 bylo dokončeno a zkolaudováno víc než 1 309 **nástaveb, vestaveb a přístaveb k rodinným** domům a tím bylo získáno 1 406 bytů. Jejich užitková plocha přesahuje 13 ha a obytná plocha 9,5 ha. Celková hodnota nově vzniklých bytů je 1,3 mld. Kč. Nejmenší a nejnižší byty v tomto druhu

staveb byly dokončeny v roce 1998. Byty dokončené v roce 1999 mají sice největší užitkovou plochu, ale jejich obytná plocha je zcela průměrná. Byty s největší obytnou plochou byly kolaudovány v letech 2006 a 2007; v těchto letech mají i nejvyšší hodnotu.

Tab. 4.1.3 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Počet dokončených staveb celkem	Průměr na 1 stavbu				Průměr na 1 byt		
		počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům								
1998	130	1,06	92,9	66,8	681	87,5	62,9	642
1999	125	1,04	105,9	70,1	875	101,8	67,4	841
2000	143	1,10	101,1	69,9	941	91,5	63,3	852
2001	171	1,05	93,6	66,9	799	88,9	63,6	759
2002	165	1,05	103,1	71,8	1 090	98,3	68,5	1 040
2003	118	1,08	105,5	72,3	1 084	98,0	67,2	1 007
2004	132	1,08	105,3	75,8	1 011	97,2	70,0	933
2005	117	1,07	103,7	73,4	1 072	97,1	68,7	1 003
2006	93	1,09	106,1	78,6	1 137	97,7	72,4	1 047
2007	115	1,14	112,8	81,3	1 310	99,0	71,3	1 150
1998 - 2007	1 309	1,07	102,4	72,2	987	95,4	67,2	919
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům								
1998	33	3,58	240,4	176,7	2 750	67,2	49,4	769
1999	37	3,65	297,8	188,8	3 523	81,6	51,7	965
2000	50	2,66	177,3	130,5	2 088	66,7	49,1	785
2001	34	3,47	240,9	161,8	3 700	69,4	46,6	1 066
2002	47	3,13	190,1	131,4	3 849	60,8	42,0	1 231
2003	26	1,38	108,8	76,6	1 391	78,6	55,3	1 005
2004	41	4,93	298,9	205,9	4 370	60,7	41,8	887
2005	43	2,58	189,0	138,5	2 153	73,2	53,7	834
2006	37	2,32	163,2	116,8	2 208	70,2	50,2	950
2007	26	4,19	244,8	173,8	4 009	58,4	41,4	956
1998 - 2007	374	3,20	215,4	150,4	3 011	67,4	47,1	942

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Ve sledovaném období bylo zkolaudováno 374 **nástaveb, vestaveb a přístaveb k bytovým domům**. Vzniklo tím 1 195 nových bytů s celkovou užitkovou plochou 8 ha a obytnou plochou 5,6 ha. Celková hodnota dokončených staveb přesáhla 1,1 mld. Kč.

V průměru na jednu tuto dokončenou stavbu připadají 3,2 byty. Průměrná velikost bytu v nástavbě, vestavbě či přístavbě k bytovým domům je 67 m² užitkové plochy a 47 m² obytné plochy. Průměrná hodnota 1 bytu je 0,9 mil. Kč. Největší byty podle užitkové plochy byly dokončeny v letech 1999 a 2003, v roce 2003 měly i v průměru největší obytnou plochu. Nejdražší byty v nástavbách, vestavbách, přístavbách k bytovým domům byly dokončeny v roce 2002.

4.2. Základní údaje o bytech

Následující údaje byly zpracovány na základě výkazů předkládaných za zkolaudované stavby, ve kterých vznikl alespoň jeden nový byt. Vzhledem k tomu, že v roce 1998 nebyly výkazy předkládány za domy s pečovatelskou službou a domovy - penziony pro důchodce, za byty v nebytových budovách a byty dokončené stavebními úpravami nebytových prostor, liší se údaje v následujícím textu od kapitoly 3 za rok 1998 a za úhrny obsahující tento rok (o 134 bytů).

V letech 1998 – 2007 bylo v Jihočeském kraji dokončeno 17 173 bytů. Počet dokončených bytů do roku 2002 vzrůstal, v roce 2003 meziročně klesl (o čtvrtinu), v roce 2004 naopak zaznamenal nárůst o 50 % a poprvé od roku 1993 překročil hranici 2 tisíc bytů. Následující dva roky sice klesl pod hladinu 2 tisíc bytů, ale dosahuje poměrně vyšších hodnot, a v roce 2007 znovu překročil 2 tisíce. V období od roku 2003 – 2007 bylo dokončeno o **27 % bytů více** než v období 1998 – 2002.

V bytech podle druhu budov zaznamenaly trvalý růst byty v **nových rodinných domech**, jejichž počet se během 10 let zvýšil o 150 %. Jejich podíl na dokončených bytech se ze 42 % v roce 1998 zvýšil na 60 % v roce 2007. Nejvyšší podíl z dokončených bytů – téměř 63 %, dosáhly byty v nových rodinných domech v roce 2003, kdy byl za ostatní druhy budov (kromě nových bytových domů) zaznamenán meziroční pokles dokončených bytů.

U dokončených bytů v ostatních druzích budov jednoznačný trend nelze vypořádat. U staveb nových bytových domů a nástavb, vestavb a přístavb k nim jsou kolaudovány najednou větší bytové celky, a proto jsou patrné v počtech dokončených bytů značné výkyvy. To platí i pro byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech pro důchodce a v uplynulých deseti letech také pro byty dokončené stavebními úpravami nebytových prostor (např. přestavba kasáren, kulturních domů, zdravotních středisek na byty). K největším extrémům za zmíněné druhy budov patří velice nízký počet dokončených bytů v nových bytových domech v letech 2002 a 2003 (v obou méně než 200) a naopak velmi vysoké počty dokončených bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům v roce 2004 (200 bytů), v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech pro důchodce v roce 2002 (355 bytů) a v roce 2004 (246 bytů) a nezvykle vysoké počty bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostor v letech 2000 a 2001 (187 a 151 bytů).

Počty bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům zpočátku spíše rostly – maxima dosáhly v roce 2001 a 2002, v dalších letech se jejich počet snížil a kolísá bez zřetelného trendu. Byty v nebytových objektech jsou nejméně časté a ani u nich nelze vypořádat vývojový trend.

Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
		celkem						
1998 ¹⁾	1 162	489	417	138	118	.	.	.
1999	1 184	532	333	130	135	-	27	27
2000	1 502	691	275	158	133	23	35	187
2001	1 819	764	479	180	118	83	44	151
2002	1 900	898	191	173	147	355	68	68
2003	1 460	916	196	127	36	104	38	43
2004	2 193	987	478	143	202	246	57	80
2005	1 956	1 067	474	125	111	72	46	61
2006	1 909	1 066	500	101	86	41	29	86
2007	2 088	1 249	444	131	109	25	38	92
1998 - 2002 ¹⁾	7 567	3 374	1 695	779	651	461	174	433
2003 - 2007	9 606	5 285	2 092	627	544	488	208	362
1998 - 2007 ¹⁾	17 173	8 659	3 787	1 406	1 195	949	382	795
		podíl v %						
1998 ¹⁾	100,0	42,1	35,9	11,9	10,2	.	.	.
1999	100,0	44,9	28,1	11,0	11,4	x	2,3	2,3
2000	100,0	46,0	18,3	10,5	8,9	1,5	2,3	12,5
2001	100,0	42,0	26,3	9,9	6,5	4,6	2,4	8,3
2002	100,0	47,3	10,1	9,1	7,7	18,7	3,6	3,6
2003	100,0	62,7	13,4	8,7	2,5	7,1	2,6	2,9
2004	100,0	45,0	21,8	6,5	9,2	11,2	2,6	3,6
2005	100,0	54,6	24,2	6,4	5,7	3,7	2,4	3,1
2006	100,0	55,8	26,2	5,3	4,5	2,1	1,5	4,5
2007	100,0	59,8	21,3	6,3	5,2	1,2	1,8	4,4
1998 - 2002 ¹⁾	100,0	44,6	22,4	10,3	8,6	6,1	2,3	5,7
2003 - 2007	100,0	55,0	21,8	6,5	5,7	5,1	2,2	3,8
1998 - 2007 ¹⁾	100,0	50,4	22,1	8,2	7,0	5,5	2,2	4,6

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 - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Z úhrnu bytů dokončených za deset uplynulých let byla **polovina dokončena** v nových rodinných domech a 22 % v nových bytových domech. V nástavbách, vestavbách a přístavbách bylo dokončeno 15 % bytů, častější byly nástavby k rodinným domům. Byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech pro důchodce tvoří 5,5 % z celkového počtu dokončených bytů, byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů necelých 5 % a byty v nebytových objektech 2 % z dokončených bytů.

Ve struktuře dokončených bytů podle druhu budovy v letech 1998 - 2007 se zejména zvýšil podíl bytů dokončených v nových rodinných domech, naproti tomu **klesl podíl** bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách celkem a podíl bytů vzniklých stavebními úpravami nebytových prostor.

V přepočtu na 10 tisíc obyvatel bylo v úhrnu za uplynulých deset let dokončeno v kraji 274 bytů, z toho bylo 138 bytů v nových rodinných domech, 60 bytů v nových bytových domech, 22 bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům, 19 bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům, 15 bytů v domech s pečovatelskou službou, 13 bytů stavebními úpravami nebytových prostor a 6 bytů v nebytových objektech. (V tabulce 4.2.2 jsou uvedeny roční průměry za pětiletá i desetiletá období.)

Tab. 4.2.2 Dokončené byty na 10 000 obyvatel podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	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⁾	18,5	7,8	6,7	2,2	1,9	.	.	.
1999	18,9	8,5	5,3	2,1	2,2	-	0,4	0,4
2000	24,0	11,0	4,4	2,5	2,1	0,4	0,6	3,0
2001	29,1	12,2	7,7	2,9	1,9	1,3	0,7	2,4
2002	30,4	14,4	3,1	2,8	2,4	5,7	1,1	1,1
2003	23,4	14,7	3,1	2,0	0,6	1,7	0,6	0,7
2004	35,1	15,8	7,6	2,3	3,2	3,9	0,9	1,3
2005	31,2	17,0	7,6	2,0	1,8	1,1	0,7	1,0
2006	30,4	17,0	8,0	1,6	1,4	0,7	0,5	1,4
2007	33,1	19,8	7,0	2,1	1,7	0,4	0,6	1,5
1998 - 2002 ¹⁾	24,2	10,8	5,4	2,5	2,1	1,5	0,6	1,4
2003 - 2007	30,6	16,8	6,7	2,0	1,7	1,6	0,7	1,2
1998 - 2007 ¹⁾	27,4	13,8	6,0	2,2	1,9	1,5	0,6	1,3

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

Od roku 1999 jsou sledovány údaje o dokončených bytech podle **typu vlastníka** a také počty dokončených bytů s dotací Ministerstva pro místní rozvoj. Rozhodujícím typem vlastníka jsou **fyzické osoby**, jejich podíl za celé sledované období je víc než 60 %, čtvrtina dokončených bytů byla ve vlastnictví obcí, 10 % ve vlastnictví ostatních právnických osob a málo přes 2 % dokončených bytů byly ve vlastnictví družstev. V letech 1999 – 2007 bylo s dotací MMR dokončeno téměř 3 200 bytů, to je 20 % z celkového počtu.

Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle vlastníka v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	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)}	1 162
1999	1 184	718	25	326	115	212
2000	1 502	882	70	491	59	420
2001	1 819	1 023	185	450	161	393
2002	1 900	1 137	6	708	49	517
2003	1 460	1 048	-	342	70	260
2004	2 193	1 280	3	828	82	542
2005	1 956	1 275	81	317	283	315
2006	1 909	1 193	1	335	380	282
2007	2 088	1 404	2	276	406	240
1998 - 2002 ^{1) 2)}	7 567	3 760	286	1 975	384	1 542
2003 - 2007	9 606	6 200	87	2 098	1 221	1 639
1998 - 2007 ^{1) 2)}	17 173	9 960	373	4 073	1 605	3 181

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

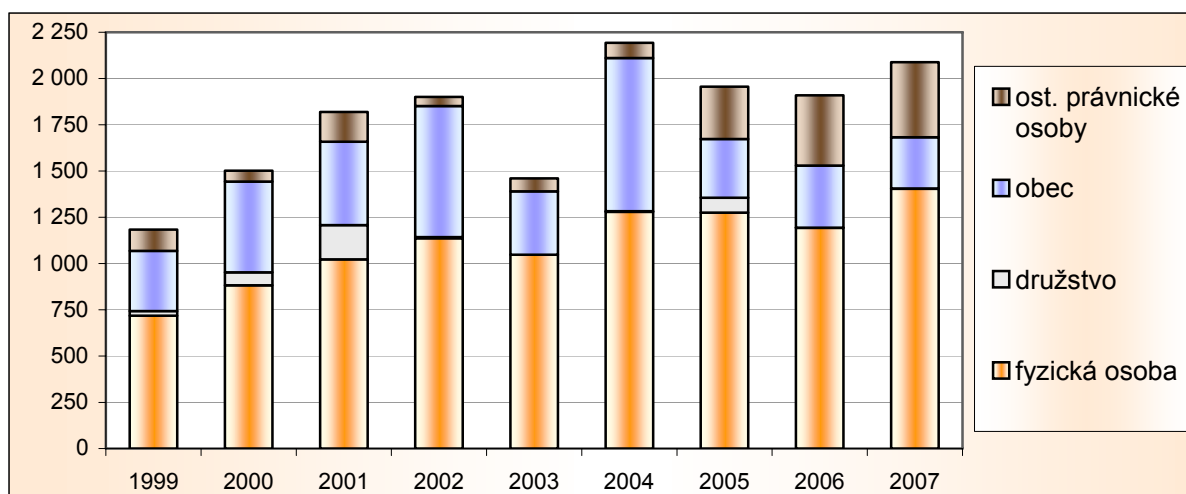
¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

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

V letech 1999 – 2007 došlo ve struktuře dokončených bytů podle typu vlastníka **ke značným změnám**. Na minimum klesl podíl družstevních bytů a snížil se i podíl dokončených obecních bytů. Největší počet obecních bytů byl dokončen v letech 2002 a 2004, kdy jejich podíl na celkem dokončených bytech představoval bezmála 38 %, poslední 3 roky se však jejich podíl snížil zhruba na 15 %. Naproti tomu se

zvýšil podíl bytů dokončených ve vlastnictví fyzických a ostatních právnických osob. V letech 1999 – 2002 bylo ve vlastnictví fyzických osob necelých 59 % a od roku 2003 patří fyzickým osobám 64,5 % dokončených bytů. Pokud jde o podíl vlastnictví ostatních právnických osob, do roku 2004 byl 4krát pod úrovní 5 % a 2krát zhruba 9 %, v roce 2005 však již představoval téměř 15 % a v letech 2006 a 2007 se blíží 20 %.

Graf 18 Dokončené byty podle typu vlastníka v Jihočeském kraji v letech 1999 až 2007



Jednou z dalších charakteristik zjišťovaných za dokončené rodinné domy je jejich **konečné užití**. Většina z nich je stavěna pro vlastní potřebu stavebníka. Z bytů dokončených v nových rodinných domech byly za celé desetileté období určeny pro prodej po dokončení stavby pouze 3,5 %. V prvních pěti letech sledovaného období byl počet bytů určených pro prodej téměř nulový (0,7 % z celkového počtu bytů), v letech 2003 – 2007 je pro prodej určeno 5,4 % z dokončených bytů. Nejvíce bylo těchto bytů kolaudováno v roce 2006, kdy představovaly plných 10 % z celkového počtu bytů v rodinných domech.

Tab. 4.2.4 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	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	489	478	11	417	-	215	202
1999	532	532	-	333	22	85	226
2000	691	688	3	275	70	157	48
2001	764	764	-	479	153	233	93
2002	898	888	10	191	-	99	92
2003	916	874	42	196	-	145	51
2004	987	981	6	478	50	348	80
2005	1 067	956	48	474	60	181	233
2006	1 066	949	109	500	8	240	252
2007	1 249	1 169	78	444	-	193	251
1998 - 2002	3 374	3 350	24	1 695	245	789	661
2003 - 2007	5 285	4 929	283	2 092	118	1 107	867
1998 - 2007	8 659	8 279	307	3 787	363	1 896	1 528

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Ve struktuře bytů dokončených v nových **bytových** domech podle investičních forem tvoří plnou polovinu výstavba **obecních** bytů, necelých 10 % družstevní výstavba a 40 % ostatní výstavba. V posledních letech dochází k útlumu družstevní výstavby a výstavba bytových domů je realizována buď formou obecní výstavby nebo formou ostatní výstavby. Během uplynulých deseti let bylo obecní výstavbou dokončeno přibližně o 25 % bytů více než ostatní výstavbou. Jinak je tomu v letech 2005 – 2007, kdy bylo ostatní výstavbou dokončeno o 20 % bytů víc než obecní výstavbou.

Struktuře dokončených bytů v rodinných domech a bytových domech podle počtu pokojů je věnována následující tabulka a grafy.

Tab. 4.2.5 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
v rodinných domech							
1998 - 2002	3 374	17	41	202	666	991	1 457
2003 - 2007	5 285	17	58	360	796	1 939	2 115
1998 - 2007	8 659	34	99	562	1 462	2 930	3 572
v bytových domech							
1998 - 2002	1 695	80	256	625	618	102	14
2003 - 2007	2 092	150	285	848	632	156	21
1998 - 2007	3 787	230	541	1 473	1 250	258	35
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům							
1998 - 2002	779	10	47	173	347	148	54
2003 - 2007	627	5	51	150	237	121	63
1998 - 2007	1 406	15	98	323	584	269	117
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům							
1998 - 2002	651	55	153	265	152	18	8
2003 - 2007	544	64	134	211	87	40	8
1998 - 2007	1 195	119	287	476	239	58	16

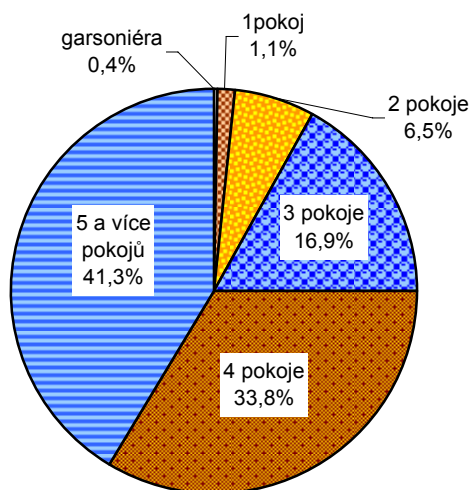
^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

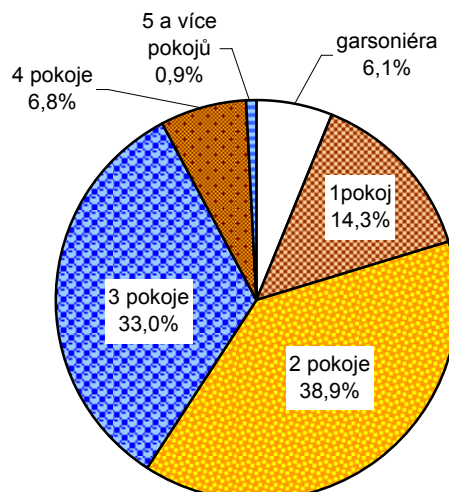
Ve struktuře bytů dokončených v nových rodinných tvoří 41 % byty pěti a **více pokojové**, třetinu byty čtyřpokojové a necelých 17 % byty třípokojové. Zhruba 8 % připadá na byty menší než třípokojové. Podíl menších bytů je stejný i za obě pětiletá období. Z porovnání struktury bytů podle počtu pokojů za pětiletá období vyplývá, že mezi většími byty se zvýšil podíl čtyřpokojových bytů (z 29 % na 37 %) a snížil podíl třípokojových (z 20 % na 15 %) a pěti a více pokojových bytů (ze 43 % na 40 %).

Graf 19 Dokončené byty podle počtu pokojů v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007

v nových rodinných domech



v nových bytových domech

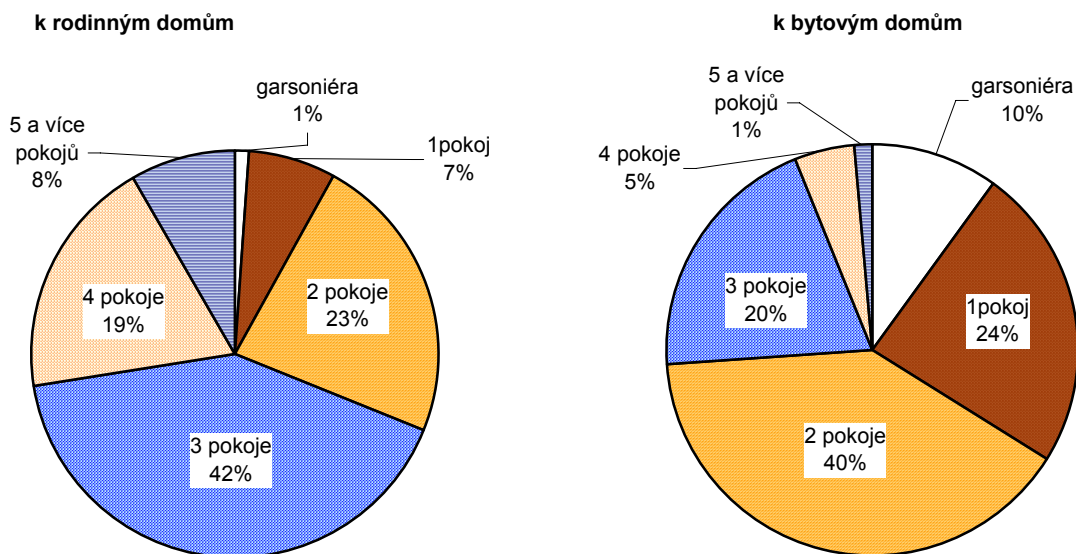


V dokončených **bytových** domech byly v uplynulém desetiletí nejčastěji stavěny byty **dvoupokojové** (39 % z celkového počtu) a **třípokojové** (33 %). Menší byty (jednopokojové, dvougarsoniéry a garsoniéry) tvoří pětinu z celkového počtu bytů. Naopak největší byty se čtyřmi a více pokoji tvoří 8 % z celkového počtu bytů. Při porovnání struktury bytů podle počtu pokojů za obě pětiletá období zjišťujeme, že beze změn zůstal podíl pěti a více pokojových bytů – 1%. Podíly ostatních bytů doznaly menších změn. Ve skupině malých bytů se zvýšil podíl garsoniér (z 5 % na 7 % z celkového počtu bytů) a klesl podíl jednopokojových bytů včetně dvougarsoniér (z 15 % na 13,6 %). Mezi středními byty se zvýšil podíl dvoupokojových bytů (ze 37 % na 40,5 %) a naopak klesl podíl třípokojových bytů (ze 36,5 % na 30 %). Z větších bytů se zvýšil podíl čtyřpokojových bytů (z 6 % na 7,5 %).

Byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům jsou nejčastěji **třípokojové** (41,5 % z celkového počtu bytů), dvoupokojové (23 %) a čtyřpokojové (19 %). Byty pěti a více pokojové tvoří stejně

jako malé byty 8 % z celkového počtu bytů. Ve srovnání pětiletých období se zvýšil podíl jednopokojových bytů a dvougarsoniér (ze 6 na 8 %) a dále bytů dvoupokojových (z 22 na 24 %) a bytů pěti a vícepokojových (ze 7 na 10 %). Naproti tomu se snížil podíl třípokojových bytů (ze 44,5 na necelých 38 %). Podíl garsoniér je zhruba stejný.

Graf 20 Dokončené byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách podle počtu pokojů v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007



Byty dokončené v uplynulém desetiletí v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům jsou převážně **dvoupokojové** (40 % z celkového počtu bytů). Dále se na nich necelou čtvrtinou podílí byty jednopokojové včetně dvougarsoniér, jednou pětinou byty třípokojové, z 10 % jsou to garsoniéry a ze 6 % byty čtyř a vícepokojové. V porovnání dvou pětiletých období se zvýšil podíl menších bytů – zejména garsoniér (z 8 % na 12 %), méně vzrostl podíl jednopokojových bytů včetně dvougarsoniér (z 23,5 na 24,6 %); zvýšil se také podíl větších bytů – čtyřpokojových (z necelých 3 na 7,4 %) při zachování podílu pěti a vícepokojových bytů. Naproti tomu klesl podíl středních bytů – dvoupokojových (z 41 a 39 %) a zejména třípokojových (z 23 na 16 %).

Vedle hodnocení bytů podle počtu pokojů je další velikostní charakteristikou bytů jejich **plošná velikost**, vyjádřená obytnou a užitkovou plochou. Užitková plocha v sobě zahrnuje obytnou plochu plus plochu vedlejších místností a příslušenství bytu.

Tab. 4.2.6 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	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)
v rodinných domech						
1998 - 2002	3 374	148,2	95,7	2 174,1	14 673	22 728
2003 - 2007	5 285	141,1	94,2	2 494,2	17 674	26 467
1998 - 2007	8 659	143,9	94,8	2 369,5	16 470	24 997
v bytových domech						
1998 - 2002	1 695	71,4	51,5	1 235,4	17 303	24 008
2003 - 2007	2 092	65,4	48,1	1 242,6	19 014	25 816
1998 - 2007	3 787	68,1	49,6	1 239,4	18 210	24 977
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům						
1998 - 2002	779	93,4	65,1	833,1	8 917	12 793
2003 - 2007	627	97,8	69,8	1 025,7	10 487	14 692
1998 - 2007	1 406	95,4	67,2	919,0	9 635	13 672
v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům						
1998 - 2002	651	69,0	47,6	971,1	14 066	20 381
2003 - 2007	544	65,5	46,4	907,8	13 865	19 575
1998 - 2007	1 195	67,4	47,1	942,3	13 977	20 020

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Největší užitkovou plochu mají byty v nových rodinných domech – 144 m². Do průměrného bytu v rodinném domě se vejdu dva průměrné byty dokončené v nových bytových domech. Byty v nástavbách, vestavbách

a přístavbách k rodinným domům mají užitkovou plochu zhruba o třetinu menší než byty v nových rodinných domech. Byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům mají přibližně stejnou užitkovou plochu jako byty v nových bytových domech.

Z užitkové plochy bytů v nových rodinných domech zaujímá necelé **dvě třetiny** obytná plocha. U bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným i bytovým domům je podíl obytné plochy 70 %; u bytů v bytových domech je podíl příslušenství a vedlejších místností nejnižší, tam obytná plocha představuje 73 % z užitkové plochy. V letech 1998 - 2007 je průměrná obytná plocha bytů v nových rodinných domech 95 m², v bytových domech 50 m², v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům 67 m² a nejmenší obytnou plochu mají nástavby, vestavby a přístavby k bytovým domům 47 m².

Ve srovnání pětiletých období se užitková i obytná plocha bytů snížila ve všech uvedených druzích budov a staveb s výjimkou bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům.

Průměrné **náklady na výstavbu** bytu v rodinném domě, který byl dokončen v letech 1998 – 2007, činí 2 370 tis. Kč, byt v dokončeném bytovém domě má hodnotu přibližně poloviční - 1 240 tis. Kč. Je celkem logické, že náklady na pořízení bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách ať již k rodinným či bytovým domům jsou nižší, jejich hodnota v průměru za uplynulé desetiletí je menší než 1 mil. Kč.

Pro objektivnější srovnání úrovně pořizovacích hodnot bytů a vývoje těchto hodnot je vhodnější **přepočet** pořizovací hodnoty na plošnou jednotku - **1 m²** užitkové nebo obytné plochy. Podle takto přepočtených údajů vyplývá, že nejvyšší pořizovací náklady na 1 m² užitkové plochy mají byty v nových bytových domech (18,2 tis. Kč/m²), o 10 % nižší jsou pořizovací náklady bytů v nových rodinných domech (16,5 tis. Kč/m²) a nejnižší hodnotu mají byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům (9,6 tis. Kč/m²).

Ze srovnání pětiletých průměrů vyplývá, že **pořizovací náklady** na 1 m² užitkové plochy vzrostly u bytů v nových rodinných domech o 20 % a u bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům o 18 %. Pořizovací náklady za 1 m² užitkové plochy bytů v dokončených bytových domech vzrostly o 10 %. Naopak v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům měly byty dokončené v letech 2003 – 2007 nižší měrné pořizovací náklady než byty dokončené o pět let dříve.

Vzhledem k tomu, že se relace mezi užitkovou plochou a obytnou plochou bytu liší podle druhu budovy, může se po přepočtu pořizovací hodnoty bytu na 1 m² obytné plochy změnit pořadí podle průměrných pořizovacích nákladů za jednotlivé druhy bytů. Přepočtem pořizovací hodnoty bytů na 1 m² obytné plochy se nejdražšími staly byty v rodinných domech. Jejich pořizovací hodnota 25 tis. Kč na 1 m² obytné plochy je nepatrně vyšší než pořizovací hodnota bytů v bytových domech. Byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům mají ve srovnání s tím pořizovací hodnotu o 20 % nižší - 20 tis. Kč za 1 m² obytné plochy. Nejlevnější je pořízení bytu v nástavbě, vestavbě či přístavbě k rodinným domům – 13,7 tis. Kč za 1 m² obytné plochy.

Tab. 4.2.7 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

v tis. Kč

	Hodnota dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech	v nebytových domech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1 582 372	984 046	419 035	88 533	90 758	-	-	-
1999	2 132 093	1 125 761	704 883	109 366	130 337	-	25 900	35 846
2000	2 242 460	1 505 091	320 812	134 630	104 380	15 506	36 101	125 940
2001	2 712 770	1 723 440	454 503	136 600	125 786	135 000	37 824	99 617
2002	2 989 626	1 997 094	194 700	179 878	180 902	303 300	71 450	62 302
2003	2 669 506	2 090 441	254 483	127 855	36 170	86 424	31 740	42 393
2004	3 628 635	2 425 630	529 139	133 444	179 175	228 200	63 602	69 445
2005	3 611 324	2 664 813	564 470	125 395	92 560	54 710	40 776	68 600
2006	3 818 418	2 772 896	625 134	105 702	81 700	125 400	26 150	81 436
2007	4 282 234	3 228 217	626 320	150 692	104 236	25 000	26 430	121 339
1998 - 2002 ¹⁾	11 659 321	7 335 432	2 093 933	649 007	632 163	453 806	171 275	323 705
2003 - 2007	18 010 117	13 181 997	2 599 546	643 088	493 841	519 734	188 698	383 213
1998 - 2007 ¹⁾	29 669 438	20 517 429	4 693 479	1 292 095	1 126 004	973 540	359 973	706 918

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

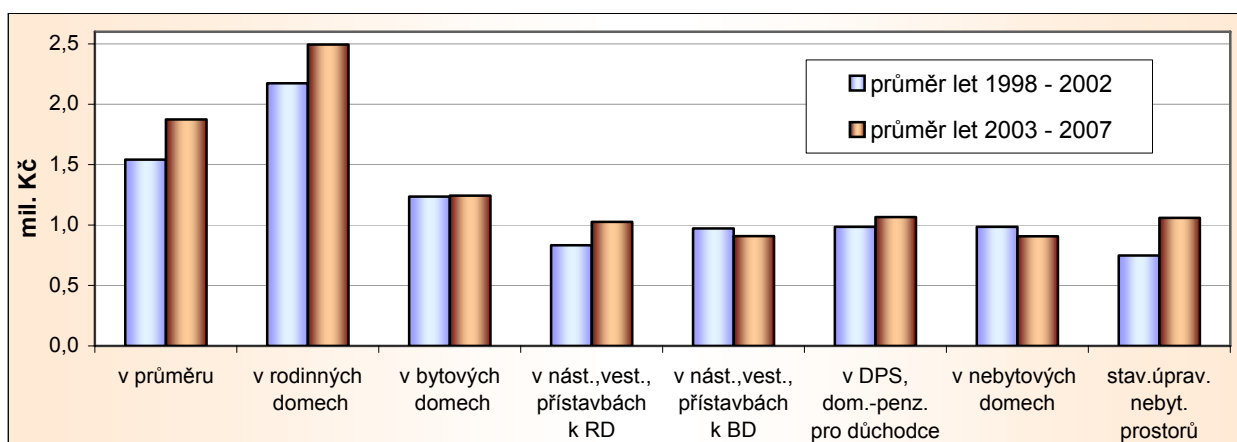
Celkové pořizovací náklady všech bytů dokončených v letech 1998 - 2007 činily bezmála 30 mld. Kč. Z toho téměř 70 % tvořila pořizovací hodnota bytů v nových rodinných domech, téměř 16 % hodnota bytů v nových bytových domech, zhruba po 4 % připadalo na hodnotu bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným i bytovým domům, víc než 3 % tvořila hodnota bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech penziencech pro důchodce, víc než 2 % byl podíl bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostorů a 1 % představovala hodnota bytů v nebytových objektech.

Úhrnné náklady na pořízení dokončených bytů **se zvyšovaly** s výjimkou roku 2003, kdy byl zaznamenán meziroční pokles zhruba na úroveň roku 2001. Byty dokončené v letech 1998 – 2002 se svou pořizovací hodnotou podílely 40 % na hodnotě bytů dokončených za celé desetileté období. Podíl bytů dokončených v letech 2003 – 2007 představoval 60 %.

Průměrná hodnota 1 bytu dokončeného v uplynulém desetiletí činila 1,7 mil. Kč. Nejvyšší pořizovací hodnotu mají byty v nových rodinných domech, které jsou největší co do plochy bytu. Byty dokončené v rodinných domech měly průměrnou hodnotu 2,4 mil. Kč, zhruba poloviční jsou pořizovací náklady bytů v bytových domech (1,2 mil. Kč v průměru na 1 byt). Průměrné pořizovací náklady 1 bytu přesahující 1 mil. Kč mají rovněž byty dokončené v průběhu uplynulých deseti let v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech pro důchodce. V ostatních druzích budov a staveb se průměrné náklady na pořízení jednoho bytu pohybují okolo 900 tis. Kč.

Porovnáním údajů za dvě pětiletá období byl zjištěn růst průměrných pořizovacích hodnot bytů za domy celkem o 22 %. **Ne** všechny druhy budov však **zaznamenaly** růst pořizovacích nákladů bytů. Zvýšily se náklady na pořízení průměrného bytu v nových rodinných domech o 15 %, při zmenšení užitkové plochy bytu o 5 % (7 m²). Vzrostly i náklady na pořízení bytu v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům v průměru téměř o čtvrtinu při současném zvětšení užitkové plochy o 5 % (4 m²). O 8 % vzrostla pořizovací hodnota bytu v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech pro důchodce. Největší nárůst nákladů na pořízení bytu (o 40 %) byl zaznamenán u bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostor.

Graf 21 Průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu podle druhu budovy v letech 1998 až 2007



V ostatních druzích budov naopak porovnání pětiletých průměrů ukazuje na stagnaci či pokles pořizovacích nákladů bytů. Byty dokončené v nových bytových domech měly v průměru za obě pětiletá období zhruba stejnou pořizovací hodnotu, při zmenšení jejich užitkové plochy o 6 m² (o 8,5 %). Průměrné byty v nástavbách, vestavbách či přístavbách k bytovým domům dokončené v letech 2003 – 2007 byl levnější o 6,5 % při zmenšení užitkové plochy o 4,5 m² (5 %). Průměrné pořizovací náklady bytů v nebytových domech byly nižší o 8 %.

Dalšími charakteristikami, které jsou zjišťovány za dokončené budovy je jejich **technická vybavenost** a materiál nosných zdí budovy. Ze struktury dokončených bytů podle nosné konstrukce budovy je patrné, že naprostou převahu mají byty ze zděných materiálů; v úhrnu 10 let na ně připadá 94 % bytů. Na montovanou konstrukci stejně jako na dřevěnou připadá po 1 % z dokončených bytů, jinou konstrukci mají 4 % z dokončených bytů. V průběhu uplynulých 10 let se zvýšil podíl zděných bytů z necelých 92 % v letech 1998 – 2002 na 95,4 % v letech 1998 – 2007, naopak klesl podíl bytů s jinou konstrukcí z 6 % na 2,4 %.

Pokud jde o technickou vybavenost, statistika sleduje charakteristiky **připojení na odpad**, charakteristiky přívodu plynu, způsobu vytápění. Z celkového počtu bytů dokončených v letech 1998 – 2007 je 82 % připojeno na kanalizační síť, necelých 15 % má žumpu a 3,5 % z dokončených bytů má vlastní čističku odpadních vod. Během uplynulých deseti let se mírně zvýšil podíl bytů s vlastní čističkou odpadních vod a na druhé straně se snížil podíl bytů vybavených žumpou.

Tab. 4.2.8 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle konstrukce budovy				z celku podle připojení na odpad		
		zděná	montovaná (panely)	dřevěná	jiná	připojení na kanalizační síť	žumpa	vlastní čistička odpad. vod
1998 ¹⁾	1 162	1 008	41	15	98	1 003	159	.
1999	1 184	1 124	11	3	46	971	213	.
2000	1 502	1 415	6	13	68	1 188	225	89
2001	1 819	1 611	30	9	169	1 481	288	50
2002	1 900	1 780	23	14	83	1 535	298	67
2003	1 460	1 408	6	12	34	1 177	230	53
2004	2 193	2 086	10	33	64	1 852	259	82
2005	1 956	1 919	10	13	14	1 609	263	84
2006	1 909	1 822	22	16	49	1 575	265	68
2007	2 088	1 929	51	41	67	1 676	305	106
1998 - 2002 ¹⁾	7 567	6 938	111	54	464	6 178	1 183	206
2003 - 2007	9 606	9 164	99	115	228	7 889	1 322	393
1998 - 2007 ¹⁾	17 173	16 102	210	169	692	14 067	2 505	599

^{*)} 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 - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Z bytů dokončených v uplynulých deseti letech je připojeno na **plynovodní síť** 53,5 %, připojení na zásobník plynu pro budovu má necelé 1 % a na lokální rozvodnou síť je napojeno 1 % bytů. Bez přívodu plynu je 44 % dokončených bytů. Podíl bytů napojených na plyn se zvyšuje, v letech 1998 – 2002 byla na plyn napojena necelá polovina z dokončených bytů, v letech 2003 – 2007 to bylo již téměř 57 % bytů.

Tab. 4.2.9 Dokončené byty podle technického vybavení v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle připojení na plyn				z celku podle způsobu vytápění			
		plynovodní síť	zásobník plynu pro		bez přívodu plynu	centrální domovní	centrální dálkové	lokální	jiné a bez topení
			budovu	obec s lokální rozvodnou sítí					
		celkem							
1998 ¹⁾	1 162	447	.	.	689	639	339	113	71
1999	1 184	513	.	.	639	706	268	166	44
2000	1 502	711	.	94	601	1 062	258	154	28
2001	1 819	901	42	59	817	970	585	227	37
2002	1 900	1 183	27	18	672	1 435	262	171	32
2003	1 460	923	17	8	512	1 149	88	172	51
2004	2 193	1 205	14	13	961	1 455	470	218	50
2005	1 956	1 267	11	1	677	1 539	158	226	33
2006	1 909	1 012	7	1	889	1 382	320	166	41
2007	2 088	1 027	1	1	1 059	1 717	149	147	75
1998 - 2002 ¹⁾	7 567	3 755	69	171	3 418	4 812	1 712	831	212
2003 - 2007	9 606	5 434	50	24	4 098	7 242	1 185	929	250
1998 - 2007 ¹⁾	17 173	9 189	119	195	7 516	12 054	2 897	1 760	462
		z toho v rodinných domech							
1998	489	165	.	.	300	397	5	36	51
1999	532	245	.	.	260	463	4	36	29
2000	691	299	.	65	286	634	1	35	21
2001	764	422	30	12	300	666	7	67	24
2002	898	527	22	15	334	821	2	49	26
2003	916	572	15	8	321	809	14	60	33
2004	987	605	8	6	368	901	7	47	32
2005	1 067	679	8	1	379	1 016	4	27	20
2006	1 066	629	5	-	432	958	9	79	20
2007	1 249	611	1	1	636	1 143	6	74	26
1998 - 2002	3 374	1 658	52	92	1 480	2 981	19	223	151
2003 - 2007	5 285	3 096	37	16	2 136	4 827	40	287	131
1998 - 2007	8 659	4 754	89	108	3 616	7 808	59	510	282

^{*)} 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 - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Připojení na plyn je u bytů v nových rodinných domech trochu lepší než u bytů celkem, za uplynulých 10 let nemá připojení na plyn 42 % bytů. V letech 1998 - 2002 nebylo na plyn napojeno 44 % bytů dokončených v rodinných domech, 49 % bytů bylo připojeno na plynovodní síť, 1,5 % bytů mělo vlastní zásobník plynu a 2,7 % bytů bylo napojeno na zásobník plynu s lokální rozvodnou sítí. V letech 2003 – 2007 se již podíl bytů v rodinných domech s připojením na plynovodní síť blížil 59 %, podíl bytů s připojením na zásobník plynu se snížil na 1 % a podíl bytů bez připojení na plyn klesl na 40 %.

Výkazy o dokončení stavby rovněž evidují **dobu výstavby** budov. Za čas zahájení stavby se považuje čas, kdy bylo na stavbu vydáno stavební povolení, za datum dokončení stavby se považuje den kolaudace stavby.

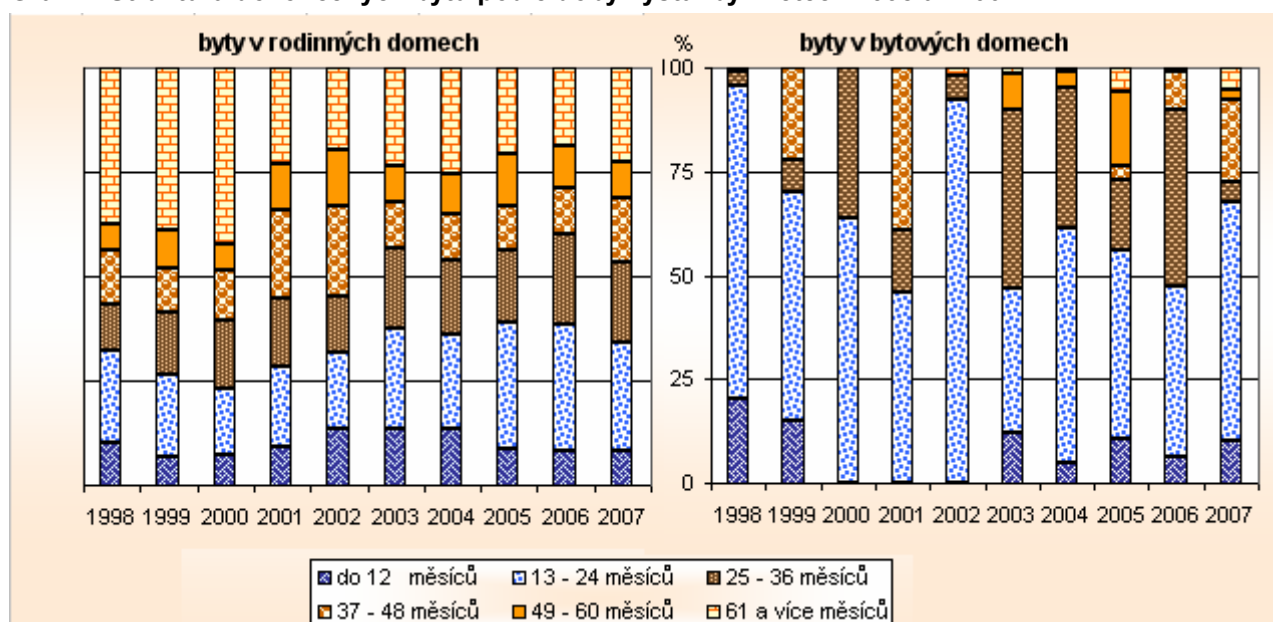
Tab. 4.2.10 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Jihočeském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

Doba výstavby (měsíce)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrnem 1998-2007
v rodinných domech											
Dokončené byty celkem	489	532	691	764	898	916	987	1 067	1 066	1 249	8 659
v tom:											
do 12 měsíců	49	36	49	70	122	125	131	94	89	104	869
13 - 24 měsíců	109	104	109	148	164	218	227	320	319	324	2 042
25 - 36 měsíců	54	81	114	123	119	176	174	187	232	240	1 500
37 - 48 měsíců	62	54	84	162	197	104	107	111	118	191	1 190
49 - 60 měsíců	31	51	43	84	117	79	97	133	106	106	847
61 a více měsíců	184	206	292	177	179	214	251	222	202	284	2 211
v bytových domech											
Dokončené byty celkem	417	333	275	479	191	196	478	474	500	444	3 787
v tom:											
do 12 měsíců	85	50	-	-	-	24	23	51	32	44	309
13 - 24 měsíců	313	183	175	219	176	68	271	215	204	257	2 081
25 - 36 měsíců	14	26	100	72	11	84	160	80	214	20	781
37 - 48 měsíců	-	74	-	188	-	-	-	16	46	88	412
49 - 60 měsíců	-	-	-	-	-	17	20	84	4	12	137
61 a více měsíců	5	-	-	-	4	3	4	28	-	23	67

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

Z celkového počtu bytů dokončených v letech 1998 – 2007 v nových rodinných domech byla desetina kolaudována během prvního roku od začátku výstavby, necelá čtvrtina bytů byla dokončena během druhého roku výstavby a 17 % bytů bylo dokončeno během třetího roku výstavby. Kumulace uvedených podílů představuje 50 % bytů, z čehož vyplývá, že **polovina** bytů v rodinných domech byla dokončena do tří let od začátku výstavby a druhá polovina až později. Plná čtvrtina bytů byla dokončena za déle než 60 měsíců (déle než 5 let) od začátku výstavby.

Graf 22 Struktura dokončených bytů podle doby výstavby v letech 1998 až 2007



Z grafu za byty v rodinných domech je zřejmé, že v letech 1998 – 2000 bylo zhruba 40 % bytů dokončeno až šestým (popřípadě dalším) rokem výstavby. V dalších letech se již podíl bytů s nejdelší dobou výstavby snížil pod 25 %. Hodnotíme-li dobu výstavby podle mediánu, tak v letech 1998 – 2002 byla polovina bytů dokončena do čtyř let od začátku výstavby. V letech 2003 – 2007 měla výstavba rychlejší tempo, polovina bytů byla dokončena do tří let od začátku výstavby.

Z celkového počtu bytů dokončených v bytových domech v letech 1998 – 2007 (téměř 3 800 bytů) bylo do jednoho roku od začátku výstavby dokončeno 8 % bytů, většina bytů – 55 % byla **dokončena druhým rokem** výstavby. Třetím rokem od začátku výstavby bylo dokončeno 20 % z celkového počtu bytů, během čtvrtého roku výstavby bylo dokončeno 11 % bytů a dobu výstavby 5 a více let mělo 5 % z celkového počtu bytů.

Výstavba bytových domů je rychlejší, investor zpravidla zahajuje výstavbu jen pokud má dostatek finančních prostředků a výstavbu dokončuje bez zbytečných prodlev, aby neměl v rozestavěných domech zbytečně umrtvené investice. V průběhu uplynulých 10 let se u bytových domů stalo pouze 3krát, že polovina bytů nebyla dokončena během prvního a druhého roku výstavby; v letech 2001, 2003 a 2006 byla polovina z bytů dokončena do tří let od začátku výstavby. V ojedinělých případech (67 bytů) měly bytové domy dobu výstavby delší než 60 měsíců.