

3. Bytová výstavba v okresech Plzeňského kraje podle fází

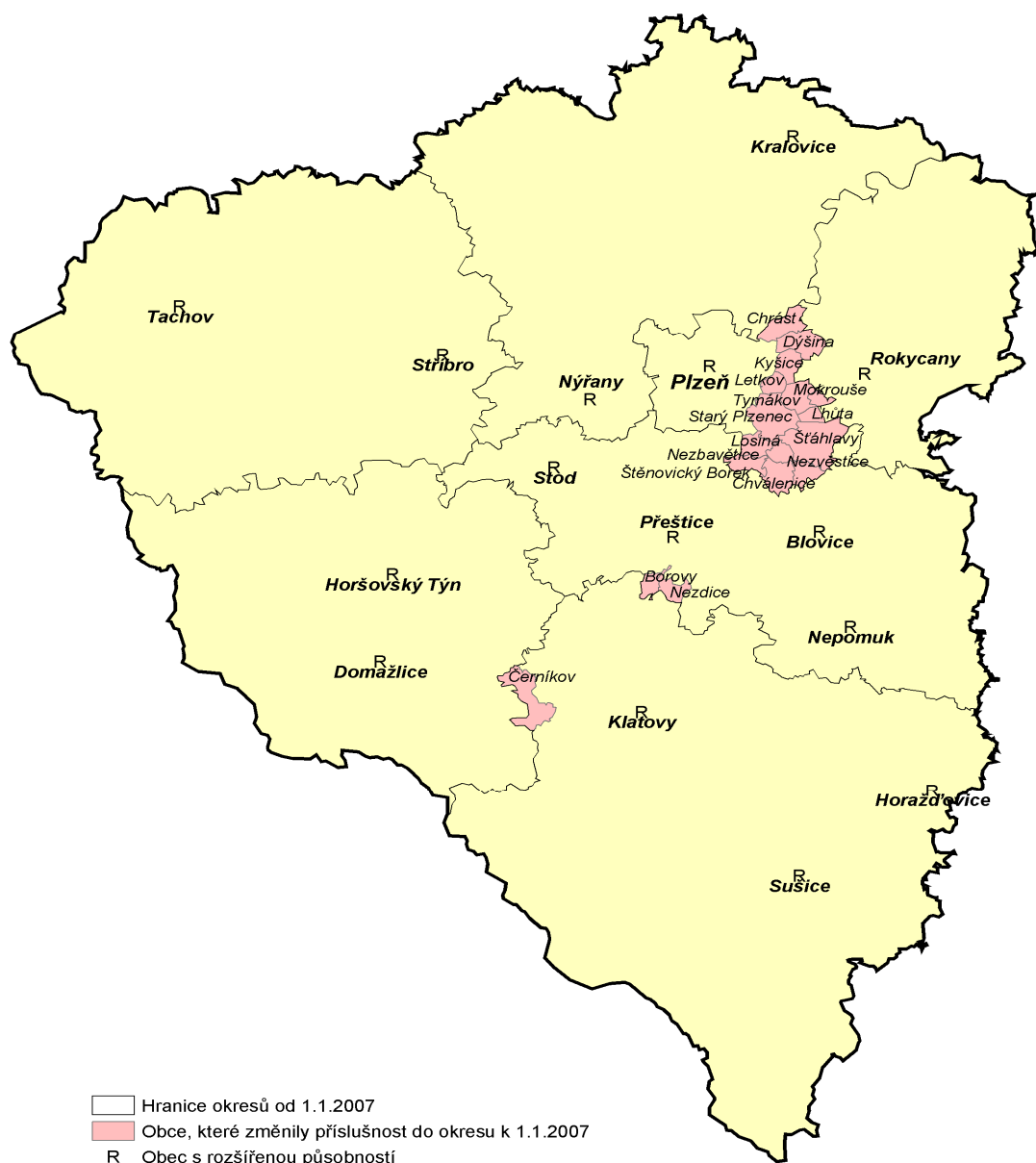
(bez promítnutí územních změn)

3.1. Zahájené byty

Tato část kapitoly se zabývá bytovou výstavbou v Plzeňském kraji a jeho okresech podle fází výstavby bez promítnutí územních změn. Pro informaci je třeba uvést, že územní změny mezi okresy probíhaly v průběhu desetiletého sledovaného období pouze v letech 2003 a 2007. V roce 2003 se do okresu Plzeň–město začlenily dvě obce Malesice (dříve okres Plzeň-sever) a Lhota (dříve okres Plzeň-jih). Přičleněním obcí vznikly nové městské obvody Plzeň 9 a Plzeň 10. K další územní změně došlo v roce 2007, kdy k okresu Plzeň–město bylo přičleněno 14 obcí z bývalého okresu Plzeň-jih a Plzeň-sever, jedna obec z okresu Domažlice byla přičleněna k okresu Klatovy a dvě obce z okresu Klatovy přešly územně pod okres Plzeň-jih.

Územní změny, ke kterým došlo v Plzeňském kraji k 1. 1. 2007, znázorňuje následující mapka.

Změny hranic okresů v Plzeňském kraji od 1.1.2007



V průběhu deseti let, tj. mezi roky 1998 až 2007, se v úhrnu v kraji zahájilo 20 504 bytů, z toho 45% bytů připadalo na rodinné domky. Celé desetileté období převažovala výstavba bytů v rodinných nad bytovými domy. Celkem čtvrtina z 9 250 bytů v rodinných domech byla zahájena v letech 2006 a 2007. V bytových domech byla zahájena necelá čtvrtina bytů z celkového počtu všech zahájených bytů v období deseti let. V nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům se zahájilo 3 258 bytů, z toho dvakrát více přístaveb se zahájilo v rodinných než bytových domech. Od druhé poloviny desetiletého vývoje jsou zahájené byty u uvedeného druhu výstavby vystřídaný poklesem. Výstavba zahájených bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech měla do roku 2002 vzrůstající trend, v následujícím pětiletém období nastala stagnace, byla zahájena pouze desetina bytů období let 1998 až 2002.

Ve sledovaném období se celkově nejvíce bytů zahájilo v roce 1998 (2 782), následující roky se jejich počet snižoval až do roku 2002. V roce 2003 došlo opět k mírnému oživení, které pokračovalo v letech 2006 a 2007. V posledních dvou sledovaných letech počty zahájených bytů překročily dvoutisícovou hranici. Nárůst v roce 2006 a 2007 byl způsoben uměle, neboť se předpokládalo, že dojde k nárůstu DPH u staveb pro bydlení. Modernizovaných bytů, které nejsou zahrnuty v úhrnu bytů, se v průběhu deseti let zahájilo celkem 5 051, nejvíce v letech 2004 až 2006.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		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				
1998	2 782	1 252	442	410	161	162	72	283	105
1999	1 978	609	416	320	182	253	53	145	268
2000	1 948	614	527	247	157	51	194	158	193
2001	1 831	743	538	182	76	156	64	72	284
2002	1 842	820	430	200	114	155	20	103	633
2003	2 061	930	653	216	99	-	51	112	654
2004	1 995	1 037	431	181	25	64	56	201	708
2005	1 698	842	404	171	97	2	57	125	785
2006	2 252	1 128	583	121	91	6	111	212	932
2007	2 117	1 275	443	123	85	-	135	56	489
1998 - 2002	10 381	4 038	2 353	1 359	690	777	403	761	1 483
2003 - 2007	10 123	5 212	2 514	812	397	72	410	706	3 568
1998 - 2007	20 504	9 250	4 867	2 171	1 087	849	813	1 467	5 051

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

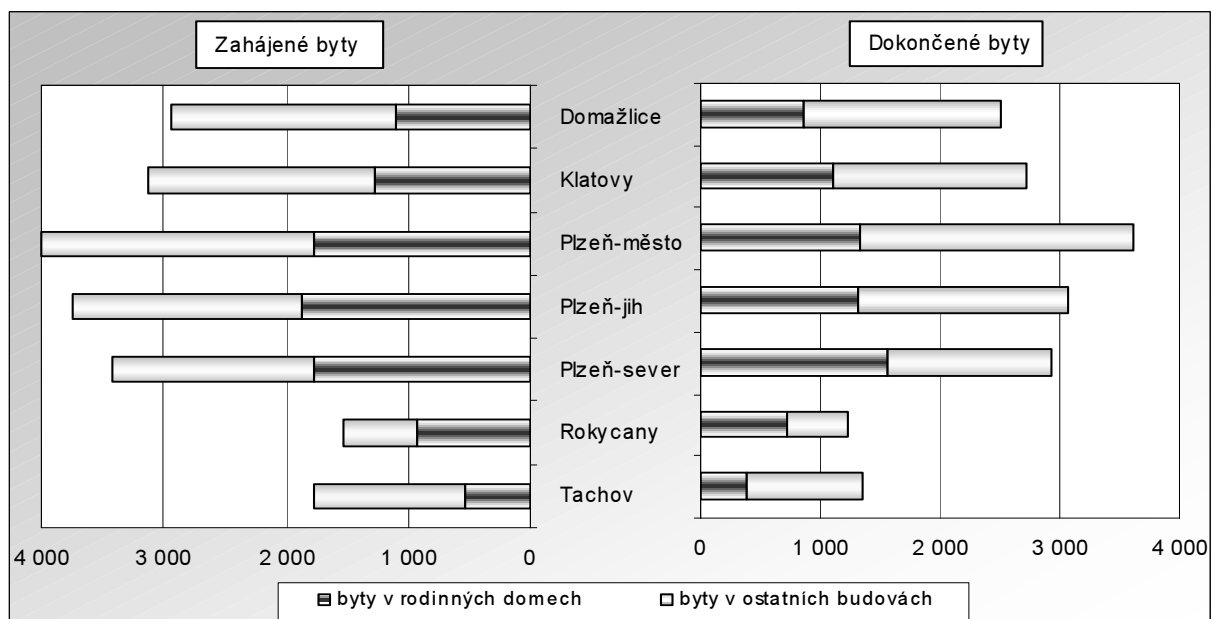
V dlouhodobém vývoji se nejvíce bytů zahájilo v okrese Plzeň-město, Plzeň jih a Plzeň-sever. V průběhu sledovaného období kolísala podíl mezi 45,5% až 63,0% z celkového počtu všech bytů zahájených v kraji. Vývoj bytové výstavby v zahájených bytech mezi lety 2003 až 2007 oproti předchozímu pětiletému období 1998 až 2002 zaznamenal pokles o 2,5%. Pokles ovlivnil především propad zahájených bytů v okrese Domažlice, jehož index mezi pětiletými obdobími činil 53,8%. Pokles bytů se v okrese snížil na polovinu, a to zejména v posledních dvou letech. Rovnoměrný charakter vývoje v počtech zahájených bytů vykazují okresy Plzeň-sever a Plzeň-jih. Přestože v roce 2007 došlo k územním změnám, počty zahájených bytů především v okrese Plzeň-jih to neovlivnilo, index mezi roky 2007 a 2006 činil 102,4. Počty zahájených bytů v uvedených okresech převyšují hranici 300 bytů, což je vyjma okresu Plzeň-město téměř dvojnásobek.

Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

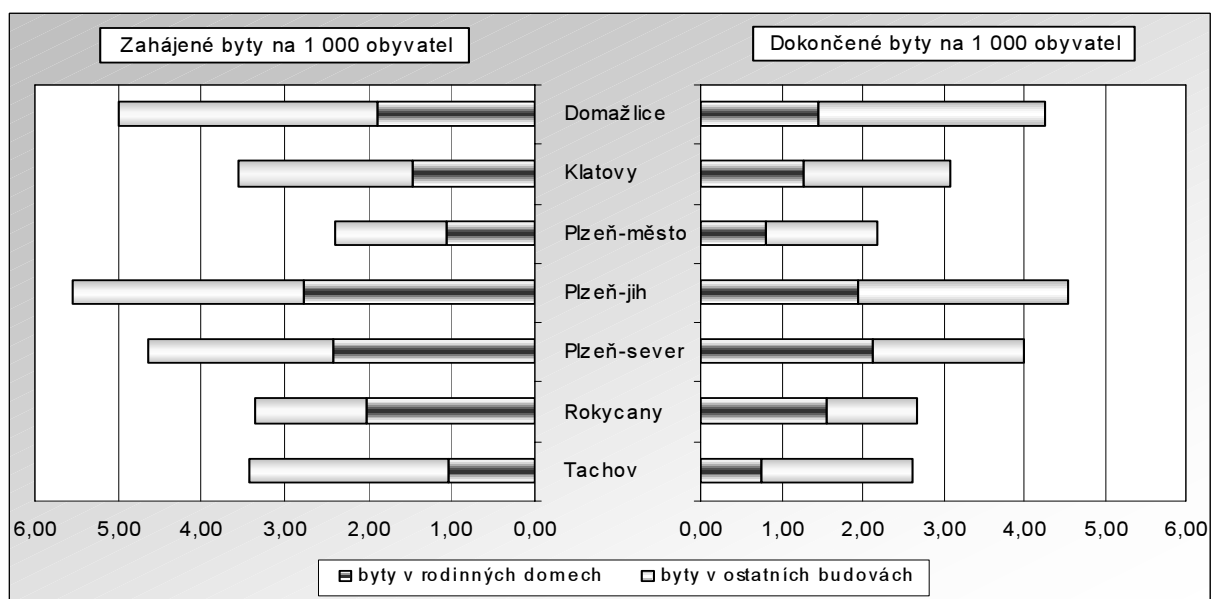
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	2 782	1 978	1 948	1 831	1 842	2 061	1 995	1 698	2 252	2 117	20 504	97,5	-3,0
v tom okresy:													
Domažlice	550	269	314	346	432	302	185	195	168	178	2 939	53,8	-11,8
Klatovy	333	292	317	286	288	330	276	415	334	246	3 117	105,6	-3,3
Plzeň-město	877	216	227	205	309	288	400	184	623	663	3 992	117,7	-3,1
Plzeň-jih	334	522	338	418	326	476	356	302	332	340	3 744	93,2	0,2
Plzeň-sever	325	384	387	278	278	402	344	286	394	330	3 408	106,3	0,2
Rokycany	124	107	126	119	97	119	213	234	205	191	1 535	167,9	4,9
Tachov	239	188	239	179	112	144	221	82	196	169	1 769	84,8	-3,8

^{*)} bez promítnutí územních změn

Graf 4 Zahájené a dokončené byty v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007



Graf 5 Zahájené a dokončené byty v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007



Intenzita bytové výstavby, která udává zahájené byty na 1 000 obyvatel středního stavu, se vyjma roku 1998 pohybovala v kraji v desetiletém období od 3,1 do 4,1. Hodnota ukazatele je mírně nad celorepublikovým průměrem a pátá nejvyšší mezi kraji. V průměru za kraj dosáhla hodnoty 3,7 bytů. V okresech regionu je intenzita odlišná, zatímco v okrese Plzeň-jih hodnota desetiletého ročního průměru dosáhla 5,6 bytů na 1 000 obyvatel, v Plzni-městě pouze 2,4 bytu. Vyšší průměrné hodnoty vykazuje i okres Plzeň-sever a Domažlice. Poměrně vysoké hodnoty intenzity bytové výstavby u zahájených bytů v okresech Plzeň-jih a Plzeň-sever zaznamenávají rozsáhlejší výstavbu, která je především ovlivněna přijatelnějšími cenami stavebních pozemků, ale i dobrou dostupností ke krajskému městu.

V oblasti bytové výstavby je důležitým ukazatelem koeficient plynulosti, který vyjadřuje počet dokončených bytů na 100 zahájených. Hodnota tohoto ukazatele v desetiletém sledovaném období překročila hranici 100, v letech 2002, 2004 a 2005, kdy se v kraji více bytů dokončilo než se zahájilo, se toto odrazilo i na rozestavenosti bytové výstavby. V okresech byl koeficient plynulosti proměnlivý, k výkyvům došlo např. v letech 2004 a 2005 v okrese Klatovy, kde z hodnoty 104,9 poklesl na 54,7 dokončených bytů na 100 zahájených tedy na polovinu. V uvedených letech naopak vzrostl koeficient v okrese Plzeň-město z hodnoty 88,3 na 306,0 bytů a v okrese Tachov z 55,7 na 141,5 bytů.

Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
Kraj celkem	5,0	3,6	3,5	3,3	3,4	3,8	3,6	3,1	4,1	3,8	3,8	3,7	3,7
v tom okresy:													
Domažlice	9,4	4,6	5,4	5,9	7,3	5,1	3,1	3,3	2,8	3,0	6,5	3,5	5,0
Klatovy	3,8	3,3	3,6	3,2	3,3	3,8	3,2	4,7	3,8	2,8	3,4	3,6	3,5
Plzeň-město	5,2	1,3	1,4	1,2	1,9	1,8	2,5	1,1	3,8	3,7	2,2	2,6	2,4
Plzeň-jih	4,9	7,7	5,0	6,1	4,8	7,0	5,2	4,4	4,8	5,8	5,7	5,4	5,6
Plzeň-sever	4,5	5,3	5,3	3,8	3,8	5,5	4,6	3,8	5,2	4,6	4,5	4,7	4,6
Rokycany	2,7	2,3	2,8	2,6	2,1	2,6	4,7	5,1	4,5	4,1	2,5	4,2	3,4
Tachov	4,7	3,7	4,6	3,5	2,2	2,8	4,3	1,6	3,8	3,2	3,7	3,1	3,4

¹⁾ bez promítnutí územních změn

Nejvíce bytů, především v bytových domech, se co do počtu v průběhu deseti let zahájilo v okrese Plzeň-město, v relativním vyjádření byl podíl nejnižší z okresů v kraji. V počtu zahájených bytů mezi okresy stojí na prvním místě v kraji dlouhodobě okres Plzeň-jih. Okres ležící v zájmu krajského města vykazuje nejvyšší výstavbu rodinných domů v kraji (1 870 za sledované období) s intenzitou 2,8 rodinných domů. Dalším okresem s poměrně vysokou hodnotou intenzity je okres Plzeň-sever, kde na 1 000 obyvatel se v průběhu deseti let zahájilo 2,5 rodinných domů. Na uvedených číslech je zřetelné, že rozvoj bytové výstavby v rodinných domech se soustřeďuje do příměstských okresů krajského města Plzně.

Největší výstavba bytových domů se realizuje v krajském městě hlavně z jednoho důvodu, a to, že koupě stavebního pozemku je pro značnou cenu většinou pro mladé rodiny nedostupná. V letech 2006 a 2007 se zahájila v okrese Plzeň-město polovina bytových domů z desetiletého sledovaného období. Nejméně bytových domů se zahajuje v okrese Rokycany, v letech 1998, 1999, 2002, 2006 a 2007 nedošlo k zahájení výstavby bytového domu.

Důležitou úlohu v bytové výstavbě zaujímají nástavby, vestavby a přístavby k rodinným a bytovým domům. V okresech kraje mimo okresu Plzeň-město převažoval uvedený druh výstavby v rodinných domech nad domy bytovými (index 242,7%). Jedním z důvodů je, že mladé rodiny řeší bytovou situaci nástavbami nebo přístavbami k rodinným domům. Za sledované období se zahájilo v kraji 2 171 bytů v rodinných a 1 087 v bytových domech formou nástaveb, přístaveb a vestaveb. V přepočtu na 1 000 obyvatel vykazuje nejvyšší intenzitu v úhrnu okres Domažlice. U rodinných domů činí hodnota 0,6 bytů, stejnou hodnotu vykazuje i okres Plzeň-sever a o desetinu méně Plzeň-jih. Ve výše zmíněných okresech uvedená forma výstavby v porovnání s předchozími roky klesá.

Výstavba bytů s pečovatelskou službou a domovů-penzionů má v kraji od roku 2005 klesající tendenci, přesto se za deset let v kraji zahájilo 849 bytů, nejméně v okrese Plzeň-město (pouze 6 bytů). Čtvrtina bytů byla zahájena v okrese Plzeň-jih.

Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Plzeňského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		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									
Kraj celkem	20 504	9 250	4 867	2 171	1 087	849	813	1 467	5 051
v tom okresy:									
Domažlice	2 939	1 106	662	365	250	168	192	196	1 307
Klatovy	3 117	1 278	661	323	144	111	109	491	244
Plzeň-město	3 992	1 771	1 204	346	335	6	68	262	1 135
Plzeň-jih	3 744	1 870	913	357	49	226	178	151	1 569
Plzeň-sever	3 408	1 774	814	457	96	114	102	51	285
Rokycany	1 535	923	115	175	100	42	71	109	211
Tachov	1 769	528	498	148	113	182	93	207	300
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	3,7	1,7	0,9	0,4	0,2	0,2	0,1	0,3	0,9
v tom okresy:									
Domažlice	5,0	1,9	1,1	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	2,2
Klatovy	3,5	1,5	0,8	0,4	0,2	0,1	0,1	0,6	0,3
Plzeň-město	2,4	1,1	0,7	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,7
Plzeň-jih	5,6	2,8	1,4	0,5	0,1	0,3	0,3	0,2	2,3
Plzeň-sever	4,6	2,4	1,1	0,6	0,1	0,2	0,1	0,1	0,4
Rokycany	3,4	2,0	0,3	0,4	0,2	0,1	0,2	0,2	0,5
Tachov	3,4	1,0	1,0	0,3	0,2	0,4	0,2	0,4	0,6

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

3.2. Rozestavěné byty

Desetiletý vývoj rozestavěné bytové výstavby má v kraji stoupající trend. Od roku 2003 převyšují počty rozestavěných bytů hranici devíti tisíc, přitom stoupající tendence vykazují především rodinné domy; podíl za posledních pět let vzrostl o 7,2 procentní body. Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole zvýšený počet zahájených bytů v roce 2006 a 2007 se odrazil na rozestavěnosti bytů. Narůstá i počet rozestavěných bytů v nástavbách, přestavbách a vestavbách k rodinným domům, v posledním sledovaném roce 2007 bylo takto rozestavěných bytů celkem 1 985 a jejich počet se v roce 2007 proti roku 1998 zvýšil o 397. U bytových domů počty do roku 2003 narůstaly, od roku 2004 dochází v kraji k postupnému poklesu.

Přestože modernizované byty se nezahrnují do celkového počtu rozestavěných bytů, jejich rozestavěnost vzrostla více jak desetinásobně; ze 196 v roce 1998 na 2 206 v roce 2007.

Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Plzeňské kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		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	7 921	4 662	792	1 588	129	278	85	387	196
1999	8 528	4 523	1 009	1 811	175	432	106	472	390
2000	8 512	4 405	1 084	1 729	197	469	193	435	464
2001	8 725	4 483	1 205	1 757	178	531	140	431	578
2002	8 706	4 447	1 248	1 770	252	550	114	325	900
2003	9 186	4 714	1 517	1 856	299	283	123	394	1 302
2004	9 314	4 990	1 444	1 886	228	140	135	491	1 624
2005	9 490	5 077	1 445	1 936	284	118	174	456	1 772
2006	9 675	5 419	1 391	1 958	221	95	254	337	2 082
2007	9 887	5 781	1 206	1 985	236	78	366	235	2 206

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V absolutním i relativním vyjádření se rozestavěnost bytů každoročně zvyšuje. Největší absolutní hodnoty rozestavěných bytů vykazuje v desetiletém vývoji kraj v roce 2007. Přesnější vyjádření je dáno relativní hodnotou, která se za deset let zvýšila v kraji z 14,3 na 17,7 bytů. Okres Plzeň-město vykazuje trvale nejnižší uvedenou hodnotu. Důvodem je především výstavba bytových domů, jejichž doba výstavby se v průměru pohybuje kolem dvou let, což se odráží v nižší rozestavěnosti. Naopak v okresech, kde výstavba rodinných domů převyšuje nad výstavbou domů bytových je situace v rozestavěnosti složitější, což je zřejmé i z následující tabulky 3.2.2. Nejvyšší hodnoty vykazuje trvale okres Plzeň-jih. Obdobná situace v rozestavěnosti je i v ostatních krajích. Kraje, které vykazují rozsáhlou bytovou výstavbu (Středočeský kraj a Jihočeský kraj), mají vysoký podíl rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel. Mezi kraji se Plzeňský region řadí v desetiletém průměru na třetí místo hned za výše uvedenými kraji.

Nepříznivý vývoj v kraji je mezi dokončenými a rozestavěnými byty. Na 100 dokončených bytů zůstalo v kraji v posledním sledovaném roce 519,0 rozestavěných bytů. V období deseti let byla situace obdobná, podíly kolísaly mezi 458,4 až 717,8 byty. Nejhorší situace je v okrese Plzeň-jih, kde na 100 dokončených bytů zůstalo v roce 2007 rozestavěno 954 bytů. Z druhů výstavby vykazují nejméně příznivý poměr rodinné domy, kde na 100 dokončených bytů se hodnoty v kraji pohybovaly mezi 570 až 800 rozestavěnými byty.

Tab. 3.2.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	celkem									
Kraj celkem	7 921	8 528	8 512	8 725	8 706	9 186	9 314	9 490	9 675	9 887
v tom okresy:										
Domažlice	1 175	1 311	1 233	1 368	1 490	1 533	1 445	1 399	1 429	1 284
Klatovy	902	978	831	846	898	1 042	954	1 152	1 148	1 233
Plzeň-město	1 684	1 678	1 698	1 696	1 743	1 909	2 012	1 980	1 903	1 971
Plzeň-jih	1 444	1 748	1 738	1 805	1 772	1 777	1 816	1 825	1 831	1 965
Plzeň-sever	1 211	1 398	1 561	1 506	1 438	1 519	1 498	1 504	1 583	1 608
Rokycany	841	691	691	697	654	679	764	836	898	894
Tachov	664	724	760	807	711	727	825	794	883	932
	na 1 000 obyvatel									
Kraj celkem	14,3	15,4	15,4	15,8	15,8	16,7	17,0	17,2	17,5	17,7
v tom okresy:										
Domažlice	20,1	22,5	21,1	23,3	25,3	26,0	24,6	23,7	24,1	21,6
Klatovy	10,2	11,1	9,4	9,6	10,2	11,9	10,9	13,1	13,1	14,0
Plzeň-město	10,0	10,0	10,2	10,3	10,6	11,6	12,3	12,2	11,7	11,0
Plzeň-jih	21,4	25,8	25,6	26,5	25,9	26,1	26,4	26,4	26,3	33,3
Plzeň-sever	16,7	19,2	21,3	20,6	19,6	20,7	20,2	20,1	21,0	22,2
Rokycany	18,4	15,1	15,1	15,2	14,3	14,9	16,7	18,3	19,5	19,2
Tachov	12,9	14,1	14,8	15,7	13,9	14,1	16,1	15,4	17,0	17,9
	rozestavěné byty na 100 dokončených bytů									
Kraj celkem	609,8	717,8	504,0	514,1	471,9	534,4	458,4	480,5	468,1	519,0
v tom okresy:										
Domažlice	544,0	762,2	364,8	630,4	620,8	646,8	414,0	518,1	1 035,5	397,5
Klatovy	388,8	461,3	302,2	305,4	325,4	317,7	245,2	507,5	339,6	765,8
Plzeň-město	605,8	699,2	812,4	807,6	657,7	931,2	570,0	351,7	271,9	331,3
Plzeň-jih	604,2	798,2	492,4	512,8	512,1	442,0	572,9	594,5	561,7	953,9
Plzeň-sever	538,2	857,7	693,8	442,9	395,1	473,2	401,6	491,5	502,5	527,2
Rokycany	1 586,8	1 063,1	803,5	553,2	457,3	707,3	596,9	449,5	628,0	458,5
Tachov	1 185,7	618,8	374,4	461,1	337,0	559,2	670,7	684,5	825,2	776,7

^{*)} bez promítnutí územních změn

3.3. Dokončené byty

Za deset let se v Plzeňském kraji dokončilo celkem 17 416 bytů, přičemž v posledních pěti letech vzrostly proti předchozímu pětiletému období dokončené byty o 25,7%. Nejvíce bytů se dokončilo v letech 2004 a 2006, celkem 6 074. Struktura dokončených bytů se ve sledovaném období v podstatě nemění, převažují dokončené byty v rodinných domech (41,7%). Jejich počet od roku 2003 neustále roste. Důležité zastoupení v bytové výstavbě mají také bytové domy (26,8%). Bytů v bytových domech bylo v letech 2003 až 2007 dokončeno téměř dvakrát více než v předchozích pěti letech.

Bytová výstavba realizovaná formou nástaveb, vestaveb a přístaveb k rodinným a bytovým domům tvoří 13,6% z celkového počtu dokončených bytů za deset let. Výstavba bytů v domovech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech měla vzrůstající trend až do roku 2003, v roce 2004 došlo k mírnému poklesu, přičemž značný pokles vykazuje kraj od roku 2005, přesto se za deset let touto formou výstavby dokončilo 931 bytů, tj. 5,3% z celkového počtu dokončených bytů. Ve srovnání s ostatními kraji se v desetiletém vývoji v dokončených bytech v domech s pečovatelskou službou řadíme v relativním vyjádření (0,15) na druhé místo za Zlínský kraj (0,17). Důležitý je i počet bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor, podíl činil 9,6%.

Podíl modernizovaných bytů vzrostl za posledních pět let více jak trojnásobně (3,4 krát) oproti období 1998 až 2002. Nejvíce bytů se modernizovalo v roce 2005, celkem 894.

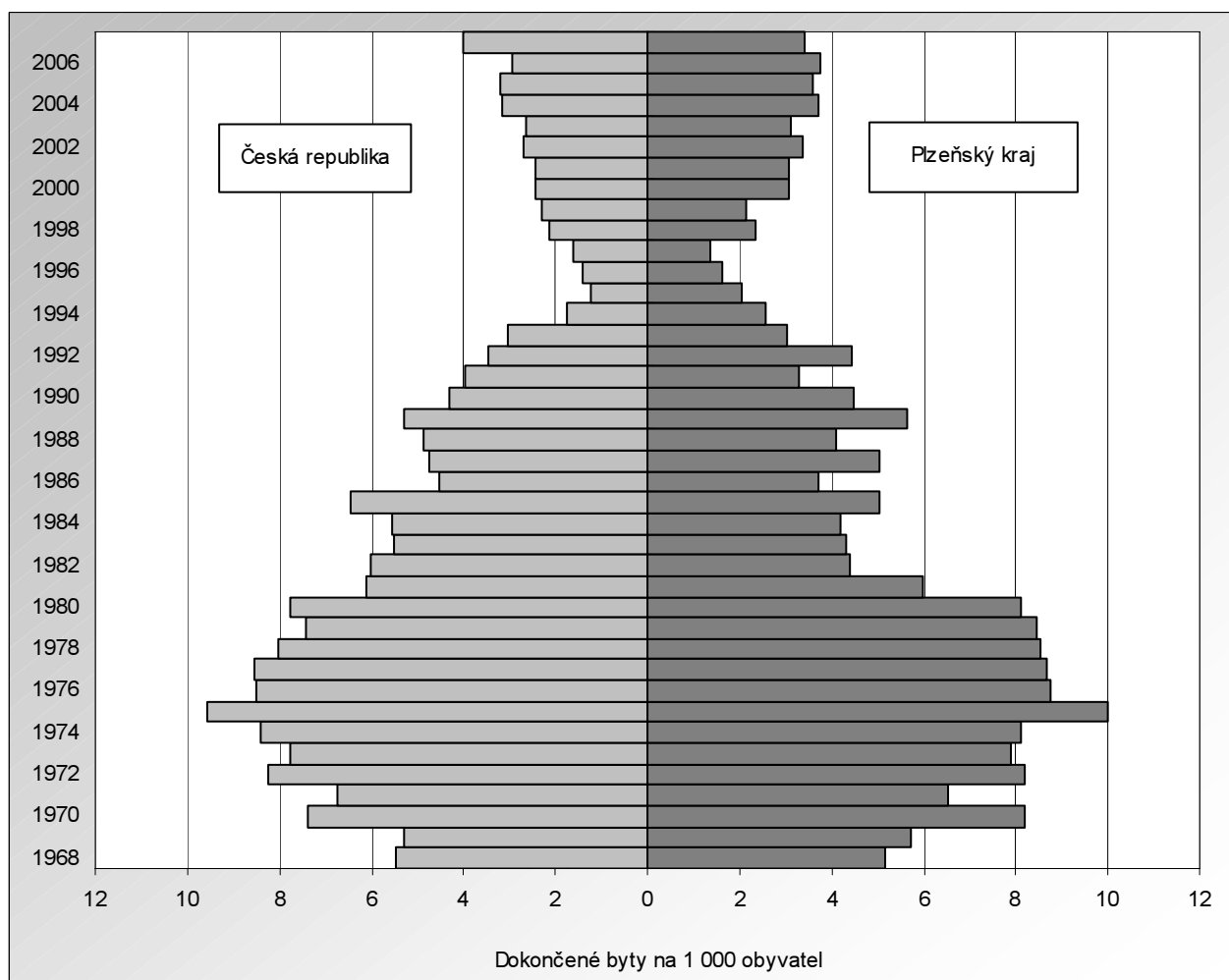
Tab. 3.3.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		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	1 299	581	270	124	164	-	84	76	61
1999	1 188	604	168	137	99	95	28	57	73
2000	1 689	746	391	126	128	13	91	194	119
2001	1 697	665	384	149	121	94	45	239	178
2002	1 845	780	399	202	55	121	47	241	309
2003	1 719	664	429	131	57	282	102	54	255
2004	2 032	761	633	169	101	208	44	116	386
2005	1 975	766	736	121	58	72	18	204	894
2006	2 067	786	637	99	154	29	31	331	622
2007	1 905	913	628	96	70	17	23	158	365
1998 - 2002	7 718	3 376	1 612	738	567	323	295	807	740
2003 - 2007	9 698	3 890	3 063	616	440	608	218	863	2 522
1998 - 2007	17 416	7 266	4 675	1 354	1 007	931	513	1 670	3 262

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Graf 6 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v České republice a Plzeňském kraji v letech 1968 až 2007



Dokončená bytová výstavba je v regionech Plzeňského kraje rozdílná. Od roku 1998 do roku 2007 se nejvíce bytů dokončilo v okrese Plzeň-město (3 168), Plzeň-jih (3 067) a Plzeň-sever (2 937), nejméně v okrese Rokycany (1 221). Bytová výstavba v okrese Rokycany má však vzrůstající trend; jestliže se v roce 1998 dokončilo pouze 53 bytů, o deset let později to bylo téměř čtyřikrát více, celkem 195 bytů. Z následující tabulky je zřetelné, že bytová výstavba se soustřeďuje v okresech v zázemí krajského města Plzně. Důvodem je snadná dostupnost do krajského města, levnější pozemky a lepší životní prostředí.

V časovém pětiletém období byla příznivější situace v dokončené bytové výstavbě v letech 2003 až 2007, kde mimo okresu Tachov vzrostl index proti předchozím pěti letům ve všech okresech, nejvíce v okrese Plzeň-město (201,0). Pokles dokončených bytů v okrese Tachov je ovlivněn zřejmě vysokou mírou registrované nezaměstnanosti a tudíž nedostupností financování stavby hypotékami.

Tab. 3.3.2 Dokončené byty v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	1 299	1 188	1 689	1 697	1 845	1 719	2 032	1 975	2 067	1 905	17 416	125,7	4,3
v tom okresy:													
Domažlice	216	172	338	217	240	237	349	270	138	323	2 500	111,3	4,6
Klatovy	232	212	275	277	276	328	389	227	338	161	2 715	113,4	-4,0
Plzeň-město	278	240	209	210	265	205	353	563	700	595	3 618	201,0	8,8
Plzeň-jih	239	219	353	352	346	402	317	307	326	206	3 067	103,2	-1,6
Plzeň-sever	225	163	225	340	364	321	373	306	315	305	2 937	123,0	3,4
Rokycany	53	65	86	126	143	96	128	186	143	195	1 221	158,1	15,6
Tachov	56	117	203	175	211	130	123	116	107	120	1 358	78,2	8,8

^{*)} bez promítnutí územních změn

Intenzita bytové výstavby, tj. počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu, má od roku 1998 v kraji stoupající trend. Zatímco v roce 1998 dosáhl relativní ukazatel hodnoty 2,3 bytů, v roce 2007 vzrostl na 3,4 bytů na 1 000 obyvatel, v předchozím roce dokonce na 3,7 bytů. Průměrná intenzita v desetiletém období činila za kraj 3,2 bytů a spolu s Jihomoravským krajem se řadí Plzeňský kraj na třetí místo po Hlavním městě Praha a kraji Středočeském s 4,2 dokončenými byty. Průměrná hodnota za Českou republiku činí 2,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.

V Plzeňském regionu jsou relativní hodnoty v bytové výstavbě značně rozdílné, zatímco hodnota ukazatele v okrese Plzeň-jih dosáhla v desetiletém vývoji 5,3 bytů, okres Plzeň-město vykazuje pouze 2,0 dokončené byty na 1 000 obyvatel. U okresu Plzeň-město vzrostla relativní hodnota v porovnání posledních dvou pětiletých období nejvíce ze všech okresů (o 1,4 bytů). U zbývajících okresů se nárůsty pohybují mezi 0,1 až 1,2 byty. V okrese Tachov poklesla hodnota o 0,7 bytu.

Tab. 3.3.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
Kraj celkem	2,3	2,2	3,1	3,1	3,4	3,1	3,7	3,6	3,7	3,4	2,8	3,5	3,2
v tom okresy:													
Domažlice	3,7	2,9	5,8	3,7	4,1	4,0	5,9	4,6	2,3	5,4	4,0	4,5	4,3
Klatovy	2,6	2,4	3,1	3,1	3,1	3,7	4,4	2,6	3,8	1,8	2,9	3,3	3,1
Plzeň-město	1,6	1,4	1,3	1,3	1,6	1,2	2,2	3,5	4,3	3,3	1,4	2,9	2,2
Plzeň-jih	3,5	3,2	5,2	5,2	5,1	5,9	4,6	4,4	4,7	3,5	4,4	4,7	4,6
Plzeň-sever	3,1	2,2	3,1	4,6	5,0	4,4	5,0	4,1	4,2	4,2	3,6	4,4	4,0
Rokycany	1,2	1,4	1,9	2,8	3,1	2,1	2,8	4,1	3,1	4,2	2,1	3,3	2,7
Tachov	1,1	2,3	3,9	3,4	4,1	2,5	2,4	2,2	2,1	2,3	3,0	2,3	2,6

^{*)} bez promítnutí územních změn

Výstavba bytů v rodinných domech převažuje v desetiletém období nad výstavbou v bytových domech téměř ve všech okresech regionu. Výjimkou je jen okres Plzeň-město a Tachov. Nejvyšší rozdíly vykazuje okres Plzeň-sever (979) a Rokycany (650).

Z celkového počtu dokončených bytů se podíly dokončených bytů v rodinných domech pohybují mezi 28,2% v okrese Tachov až 58,6% v okrese Rokycany. Bytová výstavba realizovaná formou nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným a bytovým domům kolísá od 10,5% v okrese Plzeň-jih do 16,6% v okrese Plzeň-sever. Počty dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou a domech-penzionech jsou mezi okresy značně odlišné, dominantní postavení zaujímá Plzeň-jih s 250 byty. V Plzni-městě s přibližně 160 tisíci obyvateli je uvedený druh výstavby zcela opomíjen. Přestože okres Tachov se v dokončené bytové výstavbě řadí mezi okresy na poslední místo a žije zde nejmladší obyvatelstvo v kraji, v uvedeném druhu výstavby stojí na druhém místě. Za deset let se zde dokončilo 178 bytů v domech s pečovatelskou službou a domech-penzionech. V nebytových objektech a stavebními úpravami nebytových prostor vzniklo v kraji 2 183 bytů, tj. 12,5% z celkového počtu. Uvedeným druhem výstavby vznikla v okrese Klatovy téměř čtvrtina bytů (23,2%), naopak v okrese Plzeň-sever pouze 5,4%. Modernizováno bylo nejvíce bytů v průběhu deseti let v okrese Domažlice (30,3%) a v okrese Plzeň-jih (25,2%).

Roční průměr intenzity dokončené bytové výstavby u rodinných domů činil za kraj 1,3 bytů na 1 000 obyvatel. V regionech kraje je situace rozdílná, v okrese Plzeň-jih připadají na 1 000 obyvatel 2,3 byty, v okrese Tachov a Plzeň-město pouze 0,7 dokončených rodinných domů. Plzeň-jih zaujímá první pozici mezi okresy i v intenzitě dokončených bytů v bytových domech (1,4 bytů), což je o 0,6 bytů více než vykazuje celokrajský průměr.

Koeficient plynulosti vyjadřující počet dokončených bytů na 100 zahájených se pohyboval v desetiletém průměru pod hodnotou 100. Hodnota koeficientu plynulosti se pohybovala v regionech kraje mezi 77 až 91 dokončenými byty na 100 zahájených. Z hlediska struktury bytové výstavby je patrné, že intenzita plynulosti u bytových domů je vyšší než u rodinných domů, což ukazuje na vyšší rozestavěnost bytů u rodinných domů. Zatímco hodnota koeficientu byla u dokončených bytů v rodinných domech ve všech sedmi okresech pod 100, u bytových domů překročila uvedenou hranici v okrese Domažlice (100,5) a Plzeň-město (124,3). Obdobná situace platí i pro nástavby, vestavby a přístavby k rodinným a bytovým domům. Zatímco vyšší hodnotu než 100 u bytových domů vykazují čtyři okresy (Plzeň-město, Plzeň-jih, Plzeň-sever a Rokycany), u rodinných domů kolísají hodnoty mezi 46,5 až 75,3 dokončenými byty na 100 zahájených.

Tab. 3.3.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Plzeňského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domech-penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
celkem									
Kraj celkem	17 416	7 266	4 675	1 354	1 007	931	513	1 670	3 262
v tom okresy:									
Domažlice	2 500	855	665	206	171	143	175	285	988
Klatovy	2 715	1 109	557	216	76	127	100	530	94
Plzeň-město	3 618	1 334	1 497	161	337	6	40	243	783
Plzeň-jih	3 067	1 312	910	265	57	250	70	203	822
Plzeň-sever	2 937	1 557	578	344	153	147	62	96	183
Rokycany	1 221	716	66	85	116	80	29	129	97
Tachov	1 358	383	402	77	97	178	37	184	295
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	3,2	1,3	0,8	0,2	0,2	0,2	0,1	0,3	0,6
v tom okresy:									
Domažlice	4,3	1,5	1,1	0,4	0,3	0,2	0,3	0,5	1,7
Klatovy	3,1	1,3	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	0,6	0,1
Plzeň-město	2,2	0,8	0,9	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,5
Plzeň-jih	4,6	1,9	1,4	0,4	0,1	0,4	0,1	0,3	1,2
Plzeň-sever	4,0	2,1	0,8	0,5	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2
Rokycany	2,7	1,6	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	0,3	0,2
Tachov	2,6	0,7	0,8	0,1	0,2	0,3	0,1	0,4	0,6
dokončené byty na 100 zahájených bytů									
Kraj celkem	84,9	78,6	96,1	62,4	92,6	109,7	63,1	113,8	64,6
v tom okresy:									
Domažlice	85,1	77,3	100,5	56,4	68,4	85,1	91,1	145,4	75,6
Klatovy	87,1	86,8	84,3	66,9	52,8	114,4	91,7	107,9	38,5
Plzeň-město	90,6	75,3	124,3	46,5	100,6	100,0	58,8	92,7	69,0
Plzeň-jih	81,9	70,2	99,7	74,2	116,3	110,6	39,3	134,4	52,4
Plzeň-sever	86,2	87,8	71,0	75,3	159,4	128,9	60,8	188,2	64,2
Rokycany	79,5	77,6	57,4	48,6	116,0	190,5	40,8	118,3	46,0
Tachov	76,8	72,5	80,7	52,0	85,8	97,8	39,8	88,9	98,3

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

3.4. Zrušené byty

Za deset let bylo v kraji zrušeno celkem 528 bytů, a to převážně v bytových budovách (500). Zrušením bytů přišel bytový fond o obytnou plochu o velikosti 30 057 m². Průměrná obytná plocha zrušeného bytu činila 56,9 m².

Český statistický úřad zjišťuje čtyři důvody zrušení bytu, které jsou následující: odstranění budovy nebo její části, stavební úprava, jejímž účelem je sloučení bytu, převod bytové stavby nebo její části na nebytovou a čtvrtým důvodem je jiný způsob. Největší počet bytů byl zrušen z důvodu odstranění budovy (celkem 382), z toho nejvíce v roce 2002 (celkem 94). Převodem bytové stavby na nebytovou se zrušilo v kraji za deset let 97 bytů, více jak polovina (56,7%) v letech 1998 a 1999. Pouze deset bytů se zrušilo formou sloučení bytu.

Tab. 3.4.1 Zrušené byty v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
1998	83	2	81	47	-	31	3	4 540
1999	81	18	63	33	2	24	4	5 019
2000	51	2	49	37	1	8	3	3 002
2001	43	-	43	34	1	8	-	2 404
2002	100	2	98	94	1	3	-	5 150
2003	45	1	44	33	3	8	-	2 178
2004	37	2	35	24	2	9	-	2 315
2005	48	-	48	45	-	2	1	2 945
2006	21	-	21	19	-	2	-	1 428
2007	19	1	18	16	-	2	-	1 076
1998 - 2002	358	24	334	245	5	74	10	20 115
2003 - 2007	170	4	166	137	5	23	1	9 942
1998 - 2007	528	28	500	382	10	97	11	30 057

¹⁾ bez promítnutí územních změn

Polovina zrušených bytů připadá na okres Plzeň-město a Plzeň-jih (259). V okrese Plzeň-město bylo zrušeno 62 bytů z důvodu převodu bytové stavby na nebytovou, 56 bytů bylo zrušeno odstraněním stavby. Důvodem odstranění staveb byly záplavy v roce 2002, které v největší míře zasáhly krajské město a okres Plzeň-jih. Ze 100 zrušených bytů v kraji uvádí oba postižené okresy 71 bytů. Zrušením bytů přišel okres Plzeň-město o 9 303 m² a Plzeň-jih o 5 350 m² obytné plochy.

Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech Plzeňského kraje úhmem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
Kraj celkem	528	28	500	382	10	97	11	30 057
v tom okresy:								
Domažlice	88	1	87	72	3	12	-	4 899
Klatovy	55	3	52	48	2	1	1	3 018
Plzeň-město	147	18	129	56	5	62	6	9 303
Plzeň-jih	112	1	111	98	-	11	2	5 350
Plzeň-sever	59	1	58	53	-	3	2	3 341
Rokycany	19	-	19	18	-	1	-	933
Tachov	48	4	44	37	-	7	-	3 213

¹⁾ bez promítnutí územních změn