

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

V této kapitole byla data přepočtena na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007. V letech 1998 až 2007 zůstalo území Plzeňského kraje zachováno, nedošlo mezi kraji k přesunu území. Data pro kapitolu 4. jsou čerpána se statistického výkazu Stav 7-99 hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu. Tento výkaz, který v roce 1998 nesl označení Iv 7-99, se v roce 1998 vyplňoval pouze za rodinné domy, bytové domy, nástavby, přestavby a vestavby k rodinným domům a nástavby, přestavby a vestavby k bytovým domům. Teprve v následujícím roce se začaly zjišťovat všechny druhy staveb, tj. dokončené byty v domovech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech, v nebytových objektech a stavební úpravy nebytových prostor.

4.1. Základní údaje o domech

Celkový počet dokončených budov v Plzeňském kraji zaznamenal v průběhu sledovaného období nárůst. Množství dokončených rodinných domů kromě dvou zakolísání v letech 2001 a 2003 stabilně mírně narůstalo, takže ve sledovaném období bylo dokončeno celkem 6 670 budov. V roce 2007 se v kraji dokončilo 882 rodinných domů, což je nejvíce za celé desetileté období. Počet dokončených bytových domů se od roku 2000 zvyšoval. Nárůst v roce 2007 byl oproti roku 1998 více než čtyřnásobný. V letech 1998 až 2007 bylo v Plzeňském kraji dokončeno 356 bytových domů.

Počet bytů připadajících na jeden obytný dům ve sledovaném časovém úseku byl proměnlivý, v letech 2004 a 2007 klesl pod hodnotu deseti bytů. V průměru připadalo v kraji na bytový dům 13,13 bytů. V jednom bytovém domě bylo v roce 2007 v krajském průměru 8,72 bytů, zatímco v roce 1998 činil tento průměr 16,88 bytů. V tomto smyslu lze z hlediska počtu bytů hovořit o dokončování menších bytových domů. Na jeden rodinný dům připadá od 1,16 bytu v roce 1999 do 1,04 bytu v roce 2007. Průměr v desetiletém vývoji činil 1,09 bytů, z toho je zřetelné, že se staví rodinné domy o jedné bytové jednotce.

Průměrná plocha stavebního pozemku na jeden rodinný dům dosáhla nejvyšší hodnoty v roce 2004, a to 1 111 m². Do uvedeného roku se plocha stavebního pozemku zvyšovala, v roce 1998 dosáhla velikosti 891 m² a od roku 2004 se tato hodnota postupně mírně snižovala až na 1 005 m² v roce 2007.

Průměrná velikost užitkové plochy rodinných domů v Plzeňském kraji v letech 1999 až 2007 víceméně stabilně klesala. Zatímco v roce 1999 představovala průměrná užitková plocha rodinného domu 169,2 m², v roce 2007 to bylo pouze 138,6 m². Průměrná užitková plocha bytu v bytových domech v průběhu deseti let kolísala mezi 57,6 m² v roce 1998 do 70,2 m² v roce 2005. Průměr v desetiletém vývoji dosáhl 65,3 m², což je téměř o 2,5 krát méně než užitková plocha bytu v rodinném domě.

Velikost průměrné obytné plochy rodinných domů měla kromě kolísání v letech 1998 až 2002 postupnou klesající tendenci. Zatímco v roce 2003 činila průměrná obytná plocha rodinného domu 103,0 m², v roce 2007 to bylo pouze 96,8 m². V přepočtu na 1 byt se obytné plochy v rodinných domcích příliš neměnily a kolísaly mezi 90 až 94 m².

Vývoj hodnot průměrných velikostí obytných ploch bytů v bytových domech narůstal do roku 2005, v následujícím roce plocha poklesla na 47,3 m² a v roce 2007 došlo opět k mírnému nárůstu na 52,8 m².

Průměrná velikost zastavěné plochy u rodinných domů se ve srovnání s počátkem sledovaného období mírně snížila, přičemž tento vývoj měl kolísavou tendenci. Obdobný trend byl zaznamenán i u bytových domů.

Výše průměrného obestavěného prostoru v m³ dosáhla u rodinných domů maxima v roce 1999, kdy se průměrná kubatura pohybovala kolem 935 m³. Od tohoto roku docházelo k postupnému snižování hodnoty až na 747 m³ za rok 2007.

Průměrná hodnota bytů se postupně zvyšovala. Zatímco hodnota bytu v rodinném domě činila v roce 1998 v průměru 2 062 tis. Kč, o deset let později se zvýšila na 2 881 tis. Kč. Obdobná situace byla u bytů v bytových domech, kde se hodnota zvýšila z 853 tis. Kč v roce 1998 na 1 444 tis. Kč. V desetiletém průměru činí hodnota bytu u rodinného domu 2 464 tis. Kč, u bytového domu 1 165 tis. Kč.

Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Počet dokončených budov celkem	Průměr na 1 budovu						
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	hodnota (tis. Kč)
rodinné domy								
1998	518	1,12	891	144	159,8	101,0	892	2 313
1999	522	1,16	885	145	169,2	103,8	935	2 523
2000	675	1,11	777	142	158,7	101,4	921	2 474
2001	601	1,11	962	147	160,5	103,9	905	2 661
2002	716	1,09	1 105	144	159,8	102,2	882	2 589
2003	606	1,10	1 109	140	155,1	103,0	873	2 726
2004	684	1,11	1 111	141	153,4	102,8	844	2 797
2005	717	1,07	1 110	137	145,8	99,7	812	2 738
2006	749	1,05	1 081	131	140,0	98,7	775	2 816
2007	882	1,04	1 005	128	138,6	96,8	747	2 983
1998 - 2007	6 670	1,09	1 011	139	152,9	101,1	851	2 685
bytové domy								
1998	16	16,88	3 553	348	972,1	708,4	4 587	14 393
1999	9	18,67	1 834	408	1 096,3	758,2	5 344	14 528
2000	22	17,77	2 525	425	1 090,9	715,8	5 541	15 353
2001	23	16,70	1 543	443	1 113,8	715,6	4 981	16 570
2002	25	15,96	1 222	370	1 003,1	707,8	4 392	13 854
2003	39	11,00	953	322	734,8	529,9	3 574	13 100
2004	65	9,74	994	314	656,6	499,2	3 329	12 635
2005	40	18,40	1 325	447	1 290,9	1 056,0	6 184	23 109
2006	45	14,16	1 428	321	893,5	669,6	4 626	19 018
2007	72	8,72	1 346	268	584,1	460,2	3 013	12 591
1998 - 2007	356	13,13	1 435	345	857,7	636,7	4 202	15 295

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Za sledované období bylo v Plzeňském kraji dokončeno 1 276 nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům a 282 nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům. Počty dokončených staveb k rodinným domům v průběhu deseti let kolísaly, maxima bylo dosaženo v roce 2002 (celkem 192), poslední dva roky byl však zaznamenán pokles. Uvedenou formou výstavby vzniklo u rodinných domů v průměru 1,06 bytů na 1 stavbu. U bytových domů průměr činil 3,57 bytů.

Velikost průměrné užitkové plochy nástaveb, přístaveb a vestaveb rodinných domů se oproti počátku sledovaného období zvýšila z 90,6 m² v roce 1998 na 108,4 m² v roce 2007. Tento vývoj měl však kolísavou tendenci. Průměrná užitková plocha v desetiletém vývoji dosáhla 104,0 m². Obdobný kolísavý vývoj byl i u bytových domů. Užitkové plochy se pohybovaly mezi 57,2 m² v roce 1998 do 71,5 m² v roce 2005 na 1 byt. Průměr v desetiletém vývoji činil 59,2 m². V desetiletém průměru byla užitková plocha bytů v rodinném domě o cca 40 m² vyšší než v bytovém domě.

Hodnoty obytných ploch přibližně odpovídaly vývoji ukazatele užitkových ploch, v bytech u rodinného domku byly v průměru o 25 m² vyšší než v bytovém domě. Rozdíly mezi užitkovou a obytnou plochou u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům se pohybovaly okolo 30 m². V bytech u bytových domů rozdíly kolísají mezi 10,8 m² v roce 2004 až 23,5 m² v roce 2005.

Průměrné hodnoty na 1 byt u rodinných i bytových domů postupně narůstají. U rodinných domů vzrostly mezi roky 1998 a 2007 hodnoty dokončených bytů v nástavbách, vestavbách a přestavbách o 79,5%, u bytů v bytových domech je nárůst shodný – 79,4%. Rozdíl mezi hodnotou bytu u rodinných a bytových domů vykazuje v desetiletém vývoji částku 140 tis. Kč ve prospěch bytů v bytovém domě.

Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Počet dokončených staveb celkem	Průměr na 1 stavbu			
		počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					
1998	120	1,03	90,6	60,1	682
1999	131	1,05	100,3	66,7	811
2000	122	1,03	96,1	61,6	797
2001	146	1,02	97,9	66,6	836
2002	192	1,05	106,2	70,5	1 083
2003	126	1,04	105,3	76,6	1 024
2004	151	1,12	108,7	75,2	1 187
2005	110	1,10	108,3	78,2	1 215
2006	88	1,13	124,2	91,8	1 373
2007	90	1,07	108,4	77,2	1 264
1998 - 2007	1 276	1,06	104,0	71,6	1 012
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům					
1998	51	3,22	183,9	125,1	1 842
1999	42	2,36	145,6	98,7	1 731
2000	23	5,57	286,0	182,0	3 542
2001	39	3,10	181,8	123,2	2 802
2002	24	2,29	141,5	101,2	1 693
2003	19	3,00	176,3	126,7	3 322
2004	19	5,32	313,8	256,2	3 300
2005	22	2,64	188,4	126,5	2 967
2006	21	7,33	437,0	320,7	7 548
2007	22	3,18	201,5	150,8	3 271
1998 - 2007	282	3,57	211,4	149,1	2 906

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

4.2. Základní údaje o bytech

Následující data v tabulce 4.2.1 jsou odlišná od dat v tabulce 3.3.1, jejíž data jsou čerpána z jiného výkazu (Stav 2-12). Celkové počty dokončených bytů se liší o 160 bytů v roce 1998 právě v bytech dokončených v nebytových objektech a stavebními úpravami nebytových prostor. V roce 1998 nebyl dokončen žádný byt v domovech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech.

V dokončené bytové výstavbě převažují byty dokončené v rodinných domech, podíl kolísal mezi 38,0% v roce 2006 až 51,0% v roce 1998. Dokončené rodinné domy od roku 2003 trvale rostou, zejména v obcích v zámezi krajského města. Další významné zastoupení mají byty dokončené v bytových domech. Jejich podíl se od roku 2003 zvyšoval až na 37,3% v roce 2005. Následující roky vykazují mírný pokles, přesto lze vývoj v posledním pětiletém období hodnotit kladně vzhledem k nárůstu podílu o 10,3 procentní body proti období let 1998 až 2002. Podíly dokončených bytů u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným a bytovým domům od roku 1998 postupně klesaly. U bytů získaných stavebními úpravami překračoval mimo roky 1999, 2003, 2004 a 2007 hodnotu deseti procent, jejich absolutní počet významně narůstal. Byty realizované stavebními úpravami z nebytových prostor převažují vyjma roku 1998 a 2003 nad byty vzniklými z nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům, relativní počty od roku 2005 převyšovaly o 0,2 až 0,3 byty na 1 000 obyvatel.

V krajích České republiky má dominantní postavení výstavba dokončených rodinných domů, jejíž podíl se pohyboval v období deseti let od 39,2% až 58,7%. Výjimkou je jen Hlavní město Praha, kde podíl činí pouze 14,6%. Hlavní město Praha naopak vykazuje nejvyšší podíl dokončených bytových domů (67,4%). Dominuje též podílem (10,7%) dokončených bytů u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům.

Porovnání dvou pětiletých období naznačuje pokles podílu všech typů druhu výstavby kromě podílu bytů v bytových domech a v domech s pečovatelskou službou a domovech a penzionech. Dlouhodobý vývoj vykazují rostoucí trend výstavby bytových domů.

Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Plzeňském 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 - penzionatech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
		celkem						
1998 ¹⁾	1 139	581	270	124	164	.	.	.
1999	1 188	604	168	137	99	95	28	57
2000	1 689	746	391	126	128	13	91	194
2001	1 697	665	384	149	121	94	45	239
2002	1 845	780	399	202	55	121	47	241
2003	1 719	664	429	131	57	282	102	54
2004	2 032	761	633	169	101	208	44	116
2005	1 975	766	736	121	58	72	18	204
2006	2 067	786	637	99	154	29	31	331
2007	1 905	913	628	96	70	17	23	158
1998 - 2002 ¹⁾	7 558	3 376	1 612	738	567	323	211	731
2003 - 2007	9 698	3 890	3 063	616	440	608	218	863
1998 - 2007 ¹⁾	17 256	7 266	4 675	1 354	1 007	931	429	1 594
		podíl v %						
1998 ¹⁾	100,0	51,0	23,7	10,9	14,4	.	.	.
1999	100,0	50,8	14,1	11,5	8,3	8,0	2,4	4,8
2000	100,0	44,2	23,1	7,5	7,6	0,8	5,4	11,5
2001	100,0	39,2	22,6	8,8	7,1	5,5	2,7	14,1
2002	100,0	42,3	21,6	10,9	3,0	6,6	2,5	13,1
2003	100,0	38,6	25,0	7,6	3,3	16,4	5,9	3,1
2004	100,0	37,5	31,2	8,3	5,0	10,2	2,2	5,7
2005	100,0	38,8	37,3	6,1	2,9	3,6	0,9	10,3
2006	100,0	38,0	30,8	4,8	7,5	1,4	1,5	16,0
2007	100,0	47,9	33,0	5,0	3,7	0,9	1,2	8,3
1998 - 2002 ¹⁾	100,0	44,7	21,3	9,8	7,5	4,3	2,8	9,7
2003 - 2007	100,0	40,1	31,6	6,4	4,5	6,3	2,2	8,9
1998 - 2007 ¹⁾	100,0	42,1	27,1	7,8	5,8	5,4	2,5	9,2

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

V přepočtu na 1 000 obyvatel se počet dokončených bytů v kraji zvýšil v posledních pěti letech ve srovnání s předchozími pěti lety o 0,77 bytů. Nejvyššího počtu dokončených bytů celkem bylo dosaženo v roce 2006, kdy bylo dokončeno 3,74 bytů, což je 1,8 krát více než v roce 1998. Největší intenzita dokončené výstavby byla v desetiletém vývoji u rodinných domů 1,32 bytů a u bytových domů 0,85 bytů, přitom se za poslední pětileté období zdvojnásobila. Intenzita bytové výstavby v rodinných domech dosáhla nejvyšší hodnoty v posledním sledovaném roce a činila 1,64 bytů. Intenzita dokončených bytů v bytových domech měla vzrůstající trend od 0,49 v roce 1998 do 1,13 v roce 2007.

Tab. 4.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Plzeňském 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 - penzionatech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	2,06	1,05	0,49	0,22	0,30	.	.	.
1999	2,15	1,09	0,30	0,25	0,18	0,17	0,05	0,10
2000	3,06	1,35	0,71	0,23	0,23	0,02	0,16	0,35
2001	3,08	1,21	0,70	0,27	0,22	0,17	0,08	0,43
2002	3,36	1,42	0,73	0,37	0,10	0,22	0,09	0,44
2003	3,13	1,21	0,78	0,24	0,10	0,51	0,19	0,10
2004	3,70	1,39	1,15	0,31	0,18	0,38	0,08	0,21
2005	3,59	1,39	1,34	0,22	0,11	0,13	0,03	0,37
2006	3,74	1,42	1,15	0,18	0,28	0,05	0,06	0,60
2007	3,42	1,64	1,13	0,17	0,13	0,03	0,04	0,28
1998 - 2002 ¹⁾	2,74	1,22	0,58	0,27	0,21	0,12	0,08	0,27
2003 - 2007	3,51	1,41	1,11	0,22	0,16	0,22	0,08	0,31
1998 - 2007 ¹⁾	3,13	1,32	0,85	0,25	0,18	0,17	0,08	0,29

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

V nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům dosáhla intenzita v úhrnu 0,25 bytů, u bytovým domů 0,18 bytů. Nejnižší počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel vznikl v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech 0,17 bytů.

Téměř polovina z celkového počtu dokončených bytů v letech 1998 až 2007 v Plzeňském kraji podle vlastníka byla realizována formou individuální výstavby pro vlastní potřebu. Fyzickými osobami bylo dokončeno 8 511 bytů. Obecní výstavbou, která tvoří více než čtvrtinu z celkového počtu dokončených bytů, vzniklo 4 814 bytů. V roce 2000 dochází k výraznému nárůstu dokončených obecních bytů, kdy se počet oproti předchozímu roku více než zdvojnásobil, a v dosaženém objemu s mírným kolísáním trval do roku 2005. V letech 2006 a 2007 dochází ke snížení počtu dokončených obecních bytů téměř o polovinu v porovnání s předchozím trendem. Formou ostatní výstavby prostřednictvím právnických osob bylo dokončeno 2 559 bytů. Forma uvedené bytové výstavby se v posledních pěti letech více jak ztrojnásobila v porovnání s roky 1998 až 2002. Nejméně bytů vzniklo družstevní výstavbou. Za 10 let bylo dokončeno 233 bytů. Celkem 3 585 bytů, které tvoří více jak jednu pětinu z celkového počtu dokončených bytů v Plzeňském kraji, vzniklo z dotací Ministerstva pro místní rozvoj.

Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle vlastníka v Plzeňském 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)}	1 139
1999	1 188	777	-	281	130	69
2000	1 689	893	35	605	156	381
2001	1 697	888	21	647	141	600
2002	1 845	1 037	49	579	180	505
2003	1 719	847	14	737	121	576
2004	2 032	958	73	728	273	545
2005	1 975	1 075	1	604	295	550
2006	2 067	1 035	21	315	696	305
2007	1 905	1 001	19	318	567	54
1998 - 2002 ^{1) 2)}	7 558	3 595	105	2 112	607	1 555
2003 - 2007	9 698	4 916	128	2 702	1 952	2 030
1998 - 2007 ^{1) 2)}	17 256	8 511	233	4 814	2 559	3 585

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

²⁾ 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

³⁾ údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Převážná většina dokončených bytů v rodinných domech slouží majitelům pro vlastní potřebu (93,2% úhrn za deset let). V kraji se od roku 1998 počty bytů u uvedené formy užití neustále zvyšovaly z 529 v roce 1998 na 779 v roce 2007. Z celkového počtu 7 266 dokončených bytů v rodinných domech za deset let pouhých 482 bytů bylo určeno po dokončení stavby k prodeji. Uvedená forma užití byla v posledních dvou sledovaných letech nejvyšší za celé desetileté období a dosáhla 41,2%.

Z celkového počtu 4 675 dokončených bytů v bytových domech vzniklo 2 290 bytů výstavbou obecních bytů, 654 bytů družstevní výstavbou a 1 731 bytů ostatní výstavbou. Ve výstavbě obecních bytů v bytových domech byl vývoj proměnlivý, v roce 2006 dochází téměř k pětinasobnému snížení počtu dokončených bytů oproti roku 2004, kdy bylo v průběhu deseti let dokončeno nejvíce bytů (celkem 410). Nerovnoměrný byl i vývoj družstevních bytů. V roce 2005 bylo dokončeno nejvíce družstevních bytů v období deseti let, celkem 333 bytů, což tvoří více jak polovinu z celkového počtu dokončených bytů. S rokem 2006 nastává pokles počtu dokončených bytů na 75 a v následujícím roce se dokončilo pouze 18 bytů, což je vůbec nejméně v průběhu deseti let. Nezanedbatelný není ani počet bytů získaný ostatní výstavbou, které představují byty investované podnikatelským subjektem. Nárůst bytů vykazuje kraj především v posledních pěti letech, kdy počty vzrostly více jak třikrát proti rokům 1998 až 2002. V roce 2006 a 2007 se dokončovalo stejně bytů jako v období let 1998 až 2002.

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

	Dokončené byty ¹⁾						
	v rodinných domech			celkem	v bytových domech		
	celkem	z toho			družstevní výstavba	výstavba obecních bytů	ostatní výstavba
pro vlastní potřebu		pro prodej po dokončení stavby					
1998	581	529	52	270	-	203	67
1999	604	586	18	168	-	86	82
2000	746	702	44	391	32	289	70
2001	665	621	44	384	32	190	162
2002	780	756	24	399	72	300	27
2003	664	625	39	429	54	249	126
2004	761	713	48	633	38	410	185
2005	766	751	14	736	333	279	124
2006	786	711	74	637	75	84	478
2007	913	779	125	628	18	200	410
1998 - 2002	3 376	3 194	182	1 612	136	1 068	408
2003 - 2007	3 890	3 579	300	3 063	518	1 222	1 323
1998 - 2007	7 266	6 773	482	4 675	654	2 290	1 731

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Vývoj struktury dokončovaných bytů podle počtu pokojů v letech 1998 až 2007 je poněkud odlišný podle druhu stavby. V rodinných domech převažují byty s pěti a více pokoji. Jejich počet se ve sledovaném období postupně zvyšoval a tvoří více jak 40,0% všech bytů. Čtyřpokojové byty v rodinných domech tvoří 34,0% a podíl domů s třemi pokoji tvoří 18,0%. Podíl dvoupokojových bytů tvoří 6,0%. Garsoniéry, dvougarsoniéry a jednopokojové byty tvoří 1,5% z celkového počtu 7 266 dokončených bytů v rodinných domech. V bytových domech největší počet dokončených bytů tvoří dvoupokojové byty. Z celkového počtu 4 675 bytů bylo dokončeno 1 775 dvoupokojových bytů (podíl 38,0%). Hned za dvoupokojovými byty se stavějí byty třípokojové, celkem jich bylo za deset let dokončeno 1 383 (podíl 29,6%). Na další místo se řadí jednopokojové byty, dvougarsoniéry (celkem 843) a garsoniéry (celkem 401). Nejméně se v bytových domech dokončilo bytů čtyřpokojových (257) a pouze 16 bytů bylo dokončeno s pěti pokoji a více. Všechny kategorie v jednotlivých letech zaznamenaly vzestupný trend. K výraznému nárůstu došlo v kategorii čtyřpokojových bytů, kde došlo k více než čtyřnásobnému zvýšení počtu bytů v letech 2003-2007 oproti období let 1998-2002.

Byty v nástavbách, přístavbách nebo vestavbách k rodinným domům jsou v kraji dokončovány především třípokojové. Z celkového počtu 1 354 bytů bylo 575 třípokojových bytů a shodně 285 dvoupokojových i čtyřpokojových bytů. Zatímco počet dokončených čtyřpokojových bytů se v letech 2003 až 2007 oproti předchozímu období let 1998 až 2002 zvýšil, opačný trend je u dvoupokojových bytů, kde v daném období dochází ke snižování počtu bytů. Bytů s pěti a více pokoji bylo dokončeno 128. Celkem vzniklo 66 jednopokojových bytů včetně dvougarsoniér a 15 garsoniér. Byty získané nástavbou, přístavbou nebo vestavbou k bytovým domům jsou převážně dvoupokojové. Z celkového počtu 1 007 bytů bylo dokončeno 456 dvoupokojových bytů, 286 jednopokojových bytů, 153 třípokojových bytů, 78 garsoniér, 28 čtyřpokojových bytů a 6 bytů s pěti pokoji a více. Ve sledovaném období dochází k celkovému snižování počtu dokončených bytů. Zatímco v letech 1998 až 2002 bylo dokončeno 567 bytů, v období let 2003 až 2007 bylo dokončeno o 120 bytů méně.

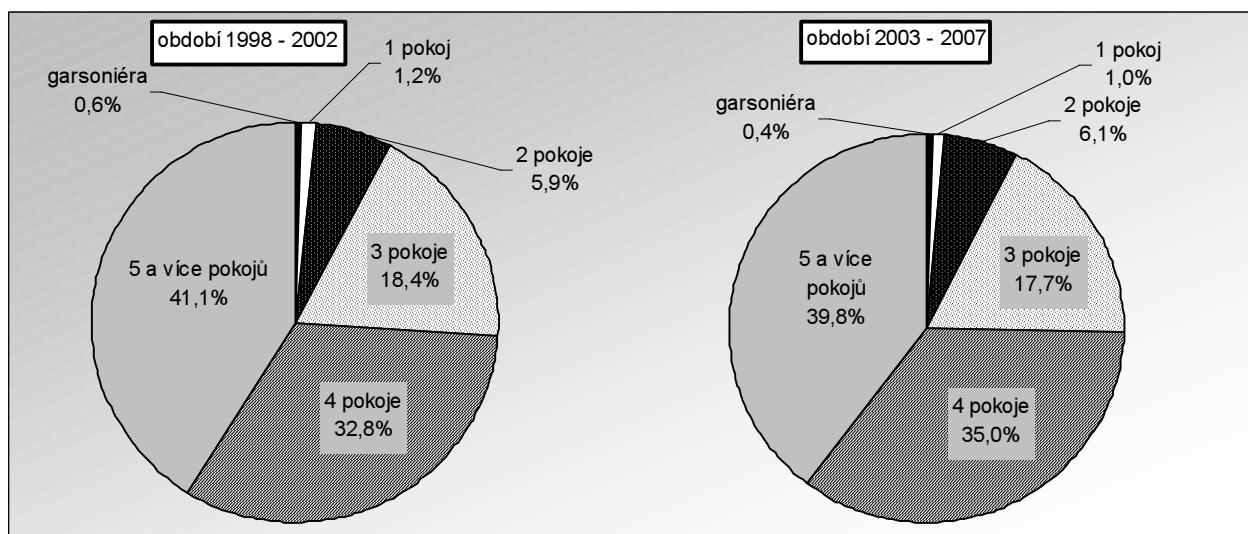
Tab. 4.2.5 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
rodinné domy							
1998 - 2002	3 376	19	41	198	622	1 107	1 389
2003 - 2007	3 890	17	38	236	687	1 363	1 549
1998 - 2007	7 266	36	79	434	1 309	2 470	2 938
bytové domy							
1998 - 2002	1 612	165	358	642	397	49	1
2003 - 2007	3 063	236	485	1 133	986	208	15
1998 - 2007	4 675	401	843	1 775	1 383	257	16
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům							
1998 - 2002	738	4	34	161	345	132	62
2003 - 2007	616	11	32	124	230	153	66
1998 - 2007	1 354	15	66	285	575	285	128
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům							
1998 - 2002	567	37	176	259	76	14	5
2003 - 2007	440	41	110	197	77	14	1
1998 - 2007	1 007	78	286	456	153	28	6

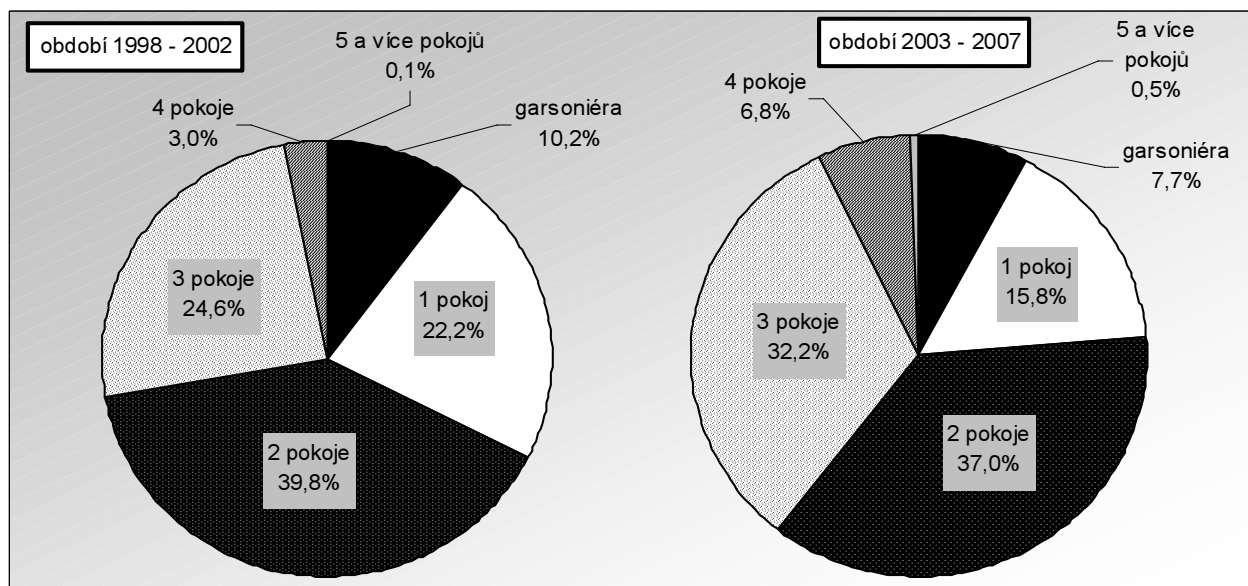
¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Graf 7 Dokončené byty podle počtu pokojů v rodinných domech v Plzeňském kraji v letech 1998-2007



Graf 8 Dokončené byty podle počtu pokojů v bytových domech v Plzeňském kraji v letech 1998-2007



U dokončených rodinných domů byla velikost užitkové plochy v průměru 140,3 m², přitom poklesla v posledních pěti letech proti rokům 1998 až 2002 o 8,5 m². Obytná plocha byla v průměru o 47,5 m² nižší než užitková plocha. Pořizovací náklady dokončených bytů v novém rodinném domku dosáhly v průměru hodnoty 2 464 306 Kč. Ve srovnání dvou pětiletých období byly náklady v posledních pěti letech vyšší v průměru o 377 454 Kč. Pro lepší vyjádření je vhodnější použít pro vývoj pořizovacích nákladů podílový ukazatel Kč na 1 m². Pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytu v průměru dosáhla 17 560 Kč, v přepočtu na obytnou plochu se částka zvýšila o 8 999 Kč.

Užitková plocha dokončeného bytu v bytovém domě je o polovinu nižší než v rodinném domku. Ve sledovaném období činila 65,3 m², přičemž se plocha bytu v posledních pěti letech zvýšila v průměru o 4,9 m². Pořizovací náklady 1 bytu se mezi roky 1998 až 2002 a 2003 až 2008 zvýšily téměř o polovinu (index 148,3). Průměrná pořizovací hodnota užitkové plochy bytu dosáhla 17 832 Kč a v porovnání s bytem v rodinném domku byla o 272 Kč na 1 m² vyšší.

Užitková plocha 1 dokončeného bytu u nástaveb, přístaveb a vestaveb v rodinných domech byla v průměru o 38,8 m² vyšší než v bytových domech. Pořizovací náklady na 1 m² užitkové plochy u dokončeného bytu byly v úhrnu vyšší u bytových domů o 4 011 Kč a dosáhly 13 745 Kč, kdežto u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům činila pořizovací hodnota 9 734 Kč na 1 m².

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

	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota bytu (Kč)	hodnota 1 m ² užitkové plochy (Kč)	hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
rodinné domy						
1998 - 2002	3 376	144,9	92,0	2 262 229	15 616	24 587
2003 - 2007	3 890	136,4	93,5	2 639 683	19 352	28 245
1998 - 2007	7 266	140,3	92,8	2 464 306	17 560	26 559
bytové domy						
1998 - 2002	1 612	62,1	42,2	884 770	14 246	20 956
2003 - 2007	3 063	67,0	51,8	1 312 060	19 581	25 337
1998 - 2007	4 675	65,3	48,5	1 164 725	17 832	24 021
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům						
1998 - 2002	738	95,4	63,3	833 763	8 738	13 171
2003 - 2007	616	101,1	72,5	1 097 985	10 860	15 150
1998 - 2007	1 354	98,0	67,5	953 970	9 734	14 138
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům						
1998 - 2002	567	57,4	38,7	701 947	12 224	18 138
2003 - 2007	440	61,5	45,7	958 145	15 575	20 962
1998 - 2007	1 007	59,2	41,8	813 891	13 745	19 488

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Z 91,2% jsou při stavbách budov použity zděné materiály, 3,5% budov jsou montované stavby, 0,9% jsou dřevěné stavby a 4,4% jsou budovy postavené z jiného než uvedeného materiálu. Současný trend zdravého a moderního bydlení rozvíjí dřevěné budovy, jejichž počet neustále roste. V současné době patří mezi neekologičtější formy bydlení.

V úhrnu jsou tři čtvrtiny dokončených budov napojeny na veřejnou kanalizační síť, od roku 2004 se podíl zvyšoval až na 81,1%. Necelá pětina budov má vlastní žumpu a přibližně sedm procent budov má vlastní čističku.

Tab. 4.2.7 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	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 odpadních vod
1998 ¹⁾	1 139	948	153	9	29	854	285	.
1999	1 188	1 038	77	7	66	921	267	.
2000	1 689	1 599	43	16	31	1 250	321	118
2001	1 697	1 521	10	15	151	1 222	302	173
2002	1 845	1 686	117	6	36	1 324	349	172
2003	1 719	1 595	35	10	79	1 233	269	217
2004	2 032	1 883	64	10	75	1 555	284	193
2005	1 975	1 876	16	17	66	1 574	273	128
2006	2 067	1 905	64	27	71	1 623	293	151
2007	1 905	1 690	26	36	153	1 544	230	131
1998 - 2002 ¹⁾	7 558	6 792	400	53	313	5 571	1 524	463
2003 - 2007	9 698	8 949	205	100	444	7 529	1 349	820
1998 - 2007 ¹⁾	17 256	15 741	605	153	757	13 100	2 873	1 283

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

Z celkového počtu dokončených bytů je 70,0% dokončených bytů připojeno na plyn z plynovodní sítě a 29,0% nemá přívod plynu. Nejvyšší nárůst připojení na plynovodní síť byl zaznamenán mezi roky 1999 a 2000. V následujících letech až do roku 2005 byl vývoj vyrovnán. Rozvoj plynofikace závisí částečně na ceně plynu, která se postupně každoročně zvyšuje, což se mohlo odrazit na snížení počtu dokončených bytů připojených na plynovou síť roce 2006. Dalším kritériem, kdy majitel dokončeného bytů nemá možnost využít přípojky, je plynofikace obcí (v kraji je plynofikována přibližně polovina obcí). V desetiletém vývoji je zřetelný trend růstu podílu dokončených plynofikovaných bytů v rodinných domech z cca 50% na 65%. V úhrnu jsou čtyři pětiny dokončených bytů vytápěny centrálně (z toho 15,0% dálkově) a necelá pětina je vytápěna lokálně. V rodinných domech využívá centrálního domovního vytápění devadesát procent bytů.

Tab. 4.2.8 Dokončené byty podle technického vybavení v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom podle připojení na plyn				z celku podle způsobu vytápění			
		plynovodní síť	zásobník plynu		bez přívodu plynu	centrální domovní	centrální dálkové	lokální	jiné a bez topení
			pro budovu	pro obec s lokální rozvodnou sítí					
		celkem							
1998 ¹⁾	1 139	746	54	.	339	757	126	207	49
1999	1 188	703	118	.	367	840	125	206	17
2000	1 689	1 204	32	39	414	1 177	154	293	65
2001	1 697	1 249	40	18	390	1 332	107	244	14
2002	1 845	1 334	21	10	480	1 324	152	327	42
2003	1 719	1 350	21	1	347	1 243	121	342	13
2004	2 032	1 384	7	2	639	1 308	301	392	31
2005	1 975	1 388	4	2	581	1 267	269	317	122
2006	2 067	1 150	8	8	901	1 223	510	313	21
2007	1 905	1 430	3	-	472	1 244	229	396	36
1998 - 2002 ¹⁾	7 558	5 236	265	67	1 990	5 430	664	1 277	187
2003 - 2007	9 698	6 702	43	13	2 940	6 285	1 430	1 760	223
1998 - 2007 ¹⁾	17 256	11 938	308	80	4 930	11 715	2 094	3 037	410
		z toho v rodinných domech							
1998	581	296	46	.	239	523	1	42	15
1999	604	331	45	.	228	561	1	36	6
2000	746	430	22	25	269	703	2	30	11
2001	665	442	30	12	181	623	-	32	10
2002	780	526	15	4	235	714	1	41	24
2003	664	443	7	-	214	605	-	52	7
2004	761	525	6	-	230	695	1	51	14
2005	766	523	4	2	237	712	3	42	9
2006	786	478	1	2	305	657	1	107	21
2007	913	588	2	-	323	776	3	124	10
1998 - 2002	3 376	2 025	158	41	1 152	3 124	5	181	66
2003 - 2007	3 890	2 557	20	4	1 309	3 445	8	376	61
1998 - 2007	7 266	4 582	178	45	2 461	6 569	13	557	127

^{*)} 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

Cena pořízení vlastního bytu převyšuje mnohonásobně průměrnou roční mzdu převážné většiny obyvatel, proto se zejména mladí lidé snaží bytové potíže řešit formou úspor v rámci stavebního spoření a dlouhodobými hypotéčnými úvěry na bydlení. Z hlediska pořizovacích nákladů nelze hovořit u dokončených bytů o levném bydlení. Pořizovací hodnota v průběhu deseti let výrazně rostla. Jestliže v roce 1998 dosáhly průměrné náklady na 1 byt (rodinný + bytový byt) přibližně 1 408 tis. Kč, o deset let později se zvýšily na 2 076 tis. Kč. V pořizovací hodnotě není zahrnuta cena pozemku. Výraznější nárůst nákladů na jeden dokončený byt mezi roky 1998 a 2007 byl zaznamenán u bytů v bytových domech (70,0%) než v domech rodinných (40,0%).

Tab. 4.2.9 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

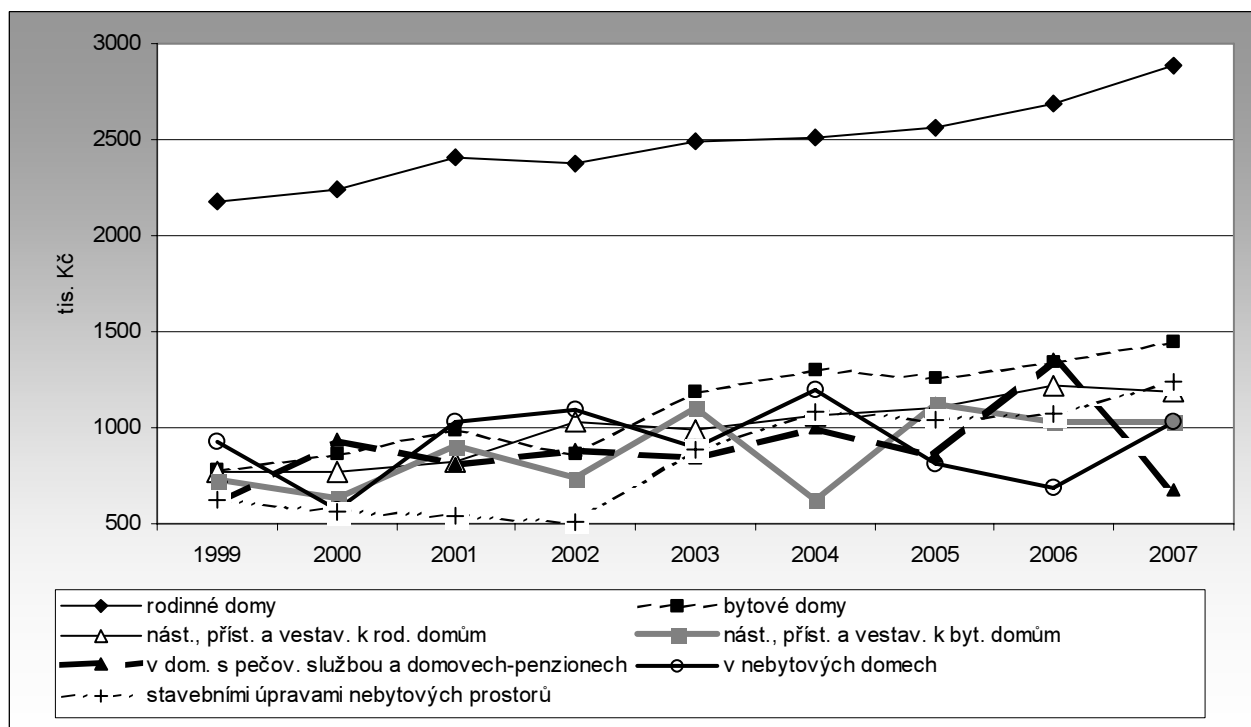
	Hodnota dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech	v nebytových domech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1 603 960	1 197 948	230 282	81 810	93 920			
1999	1 745 779	1 316 962	130 752	106 204	72 699	57 700	25 955	35 507
2000	2 360 533	1 669 703	337 755	97 263	81 469	12 150	52 334	109 859
2001	2 463 538	1 599 236	381 109	122 041	109 296	76 000	46 303	129 553
2002	2 730 167	1 853 435	346 352	207 999	40 620	106 800	51 219	123 742
2003	2 731 105	1 651 903	510 895	129 033	63 121	236 803	91 700	47 650
2004	3 363 055	1 912 936	821 255	179 205	62 700	208 100	52 794	126 065
2005	3 375 290	1 963 370	924 344	133 601	65 280	61 200	14 650	212 845
2006	3 659 980	2 109 501	855 800	120 800	158 513	39 370	21 403	354 593
2007	3 954 270	2 630 657	906 547	113 720	71 970	11 500	23 650	196 226
1998 - 2002 ¹⁾	10 903 977	7 637 284	1 426 250	615 317	398 004	252 650	175 811	398 661
2003 - 2007	17 083 700	10 268 367	4 018 841	676 359	421 584	556 973	204 197	937 379
1998 - 2007 ¹⁾	27 987 677	17 905 651	5 445 091	1 291 676	819 588	809 623	380 008	1 336 040

^{*)} 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

Z následujícího grafu je zřejmé, že investice na pořízení bytu v rodinném domku jsou téměř dvakrát vyšší než u ostatních forem bydlení.

Graf 9 Hodnota dokončeného bytu v Plzeňském kraji v letech 1999 až 2007



Doba výstavby odráží rozestavěnost bytů, čím déle se byt staví, tím je rozestavěnost vyšší. Z následující tabulky je patrné, že doba výstavby je delší u rodinných domů, což dokazuje v kraji vyšší počet rozestavěných rodinných než bytových domů. V posledních letech dochází ke snížení doby výstavby. Je to pravděpodobně způsobeno výstavbou rodinných domků na zakázku. U bytových domů je nejvíce bytů dokončováno do 24 měsíců od zahájení výstavby.

Tab. 4.2.10 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

Doba výstavby (měsíce)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
rodinné domy										
Dokončené byty celkem	581	604	746	665	780	664	761	766	786	913
v tom:										
do 12 měsíců	73	36	65	47	67	66	85	73	51	92
13 - 24 měsíců	117	169	118	146	152	178	210	208	248	292
25 - 36 měsíců	97	86	146	126	117	105	133	158	175	212
37 - 48 měsíců	55	55	62	160	169	84	86	108	102	129
49 - 60 měsíců	19	41	45	56	89	59	58	44	64	60
61 a více měsíců	220	217	310	130	186	172	189	175	146	128
bytové domy										
Dokončené byty celkem	270	168	391	384	399	429	633	736	637	628
v tom:										
do 12 měsíců	67	68	107	91	27	12	47	98	19	62
13 - 24 měsíců	203	86	183	252	311	242	397	284	417	285
25 - 36 měsíců	-	14	90	41	61	149	78	240	149	79
37 - 48 měsíců	-	-	11	-	-	-	111	114	25	66
49 - 60 měsíců	-	-	-	-	-	8	-	-	27	4
61 a více měsíců	-	-	-	-	-	18	-	-	-	132

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Graf 10 Dokončené byty v rodinných a bytových domech podle doby výstavby v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007

