

5. Rozmístění dokončené bytové výstavby v Plzeňském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

K 1. 1. 2003 byl Plzeňský kraj rozdělen do 15 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP). Správní obvody jsou odlišné ve struktuře bytové výstavby a jejím vývoji. Správní obvody ležící v zázemí krajského města vykazují nejvyšší intenzitu bytové výstavby v rodinných domech. Ve správním obvodu Plzeň, který je především zastoupen krajským městem Plzeň, se výstavba soustřeďuje především na výstavbu menších bytových domů.

5.1. Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Výstavbou bytů v rodinných domech v absolutním vyjádření dominuje v kraji SO ORP Plzeň a Nýřany. Z patnácti správních obvodů ORP převažují byty dokončené v rodinných domech v deseti z nich. Ve zbývajících pěti SO ORP kraje se podíl v desetiletém vývoji pohyboval mezi 19 až 27 procenty, z toho ve SO ORP Horšovský Týn podíl mezi pětiletým obdobím poklesl o 13,1%. Pokles dokončených bytů v rodinných domcích byl vykázan v dalších osmi správních obvodech. K nejvyššímu poklesu došlo ve SO ORP Sušice (o 67,6%). V absolutním srovnání byl vývoj v počtu dokončených bytů ve SO ORP Sušice téměř shodný, vysoký podíl (98,9%) v prvním pětiletém období byl zapříčiněn nulovým počtem dokončených bytů v bytových domech. Obdobná situace byla i ve SO ORP Rokycany, kde se v prvních pěti letech sledovaného období nedokončil žádný byt v bytovém domě. Není pravidlem, že správní obvody městského typu vykazují vyšší podíly bytů dokončených v bytových domech. Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům jsou charakteristické pro SO ORP s dominantní výstavbou rodinných domků, kde bytová situace je řešena uvedenou formou výstavby.

Tab. 5.1.1 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho (%)				dokončené byty celkem	z toho (%)			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
Kraj celkem	7 558	44,7	21,3	9,8	7,5	9 698	40,1	31,6	6,4	4,5
v tom SO ORP:										
Blovice	143	43,4	25,2	4,9	0,0	195	39,5	33,8	7,2	0,0
Domažlice	704	44,2	10,5	10,9	4,7	710	43,8	14,2	8,9	7,7
Horaždovice	197	25,4	40,6	8,6	2,0	141	29,8	14,9	14,9	3,5
Horšovský Týn	209	35,9	31,6	17,7	1,4	488	22,7	57,0	3,9	0,4
Klatovy	877	38,9	27,9	12,2	1,7	754	43,5	13,0	7,2	3,1
Kralovice	300	49,3	10,7	18,0	8,3	351	40,2	20,5	18,5	0,6
Nepomuk	289	15,2	65,1	8,7	3,5	157	29,3	7,6	14,0	3,2
Nýřany	926	49,0	23,5	12,3	8,7	1 178	59,5	20,4	8,2	3,3
Plzeň	1 586	57,9	10,7	7,8	11,4	2 788	34,2	51,0	3,4	5,9
Přeštice	365	61,6	15,1	15,6	1,6	498	50,8	28,1	9,6	4,8
Rokycany	469	62,7	0,0	11,3	10,4	748	56,4	8,8	4,3	9,0
Stod	553	15,9	39,6	6,0	15,9	550	25,6	47,8	4,4	0,0
Stříbro	284	16,5	38,0	1,1	7,7	158	24,7	41,1	4,4	0,6
Sušice	179	98,9	0,0	0,0	0,0	544	31,3	20,8	3,1	5,3
Tachov	477	29,8	25,6	6,3	10,5	438	35,4	24,4	8,4	5,5

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

Intenzitou, která vyjadřuje poměr dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu, stojí na předním místě SO ORP Nýřany, Stod a Přeštice ležící v zázemí krajského města. Intenzita mezi obdobími let 1998 až 2002 a 2003 až 2007 vzrostla v devíti správních obvodech kraje, nejvíce ve SO ORP Horšovský Týn. Na 1 000 obyvatel se dokončilo 7,15 bytů, z toho 4,07 bytů bylo dokončeno v bytových domech. Intenzita v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům je uplatňována zdaleka méně než nová výstava,

přesto byla příznivější v posledních pěti letech, kdy hodnoty kolísaly mezi 0,11 až 0,59 dokončenými byty. Uvedená forma výstavby u bytových domů byla opomíjena v průběhu deseti let zcela ve SO ORP Blovice. Intenzita se v posledních pěti letech snížila v sedmi správních obvodech, maximálně dosahuje hodnoty třech desetin.

Tab. 5.1.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

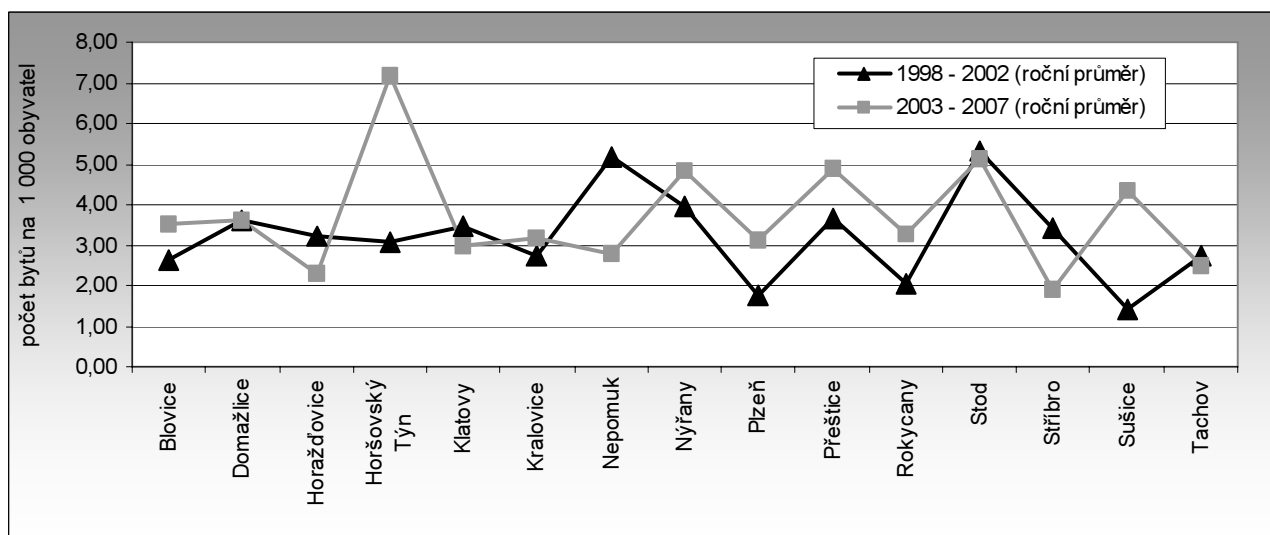
	1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho			dokončené byty celkem	z toho				
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům		
Kraj celkem	2,74	1,22	0,58	0,27	0,21	3,51	1,41	1,11	0,22	0,16
v tom SO ORP:										
Blovice	2,62	1,14	0,66	0,13	0,00	3,51	1,39	1,19	0,25	0,00
Domažlice	3,61	1,60	0,38	0,40	0,17	3,62	1,58	0,51	0,32	0,28
Horažďovice	3,20	0,81	1,30	0,28	0,06	2,31	0,69	0,34	0,34	0,08
Horšovský Týn	3,10	1,11	0,98	0,55	0,04	7,15	1,63	4,07	0,28	0,03
Klatovy	3,48	1,35	0,97	0,42	0,06	2,99	1,30	0,39	0,21	0,09
Kralovice	2,73	1,34	0,29	0,49	0,23	3,19	1,28	0,66	0,59	0,02
Nepomuk	5,16	0,78	3,35	0,45	0,18	2,80	0,82	0,21	0,39	0,09
Nýřany	3,95	1,94	0,93	0,49	0,35	4,82	2,87	0,98	0,40	0,16
Plzeň	1,74	1,01	0,19	0,14	0,20	3,12	1,07	1,59	0,11	0,18
Přeštice	3,68	2,27	0,55	0,58	0,06	4,90	2,49	1,38	0,47	0,24
Rokycany	2,05	1,29	0,00	0,23	0,21	3,26	1,84	0,29	0,14	0,29
Stod	5,32	0,85	2,11	0,32	0,85	5,12	1,31	2,45	0,22	0,00
Stříbro	3,41	0,56	1,30	0,04	0,26	1,91	0,47	0,78	0,08	0,01
Sušice	1,41	1,39	0,00	0,00	0,00	4,36	1,36	0,91	0,14	0,23
Tachov	2,75	0,82	0,70	0,17	0,29	2,50	0,88	0,61	0,21	0,14

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

Dokončené byty, kde vlastníkem je obec, převažují nad vlastnictvím fyzických osob v sedmi SO ORP. V převážné většině se jedná o správní obvody s vyšší intenzitou výstavby bytů v bytových domech. Formou družstevní výstavby byly dokončeny byty v desetiletém období v sedmi správních obvodech, nejvíce ve SO ORP Nýřany, Plzeň a Přeštice. Ve vlastnictví ostatní právnické osoby se zvýšil počet dokončených bytů v posledních pěti letech v jedenácti správních obvodech, z toho největší počet připadá na SO ORP Klatovy, Přeštice, Nýřany a Plzeň.

Graf 11 Intenzita bytové výstavby ve SO ORP Plzeňského kraje v období let 1998 až 2002 a 2003 až 2007



Tab. 5.1.3 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka ²⁾				dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
Kraj celkem	7 558	3 595	105	2 112	607	9 698	4 916	128	2 702	1 952
v tom SO ORP:										
Blovice	143	60	-	72	1	195	93	-	101	1
Domažlice	704	329	-	288	1	710	383	43	222	62
Horažďovice	197	55	-	119	4	141	75	-	62	4
Horšovský Týn	209	118	32	32	4	488	164	-	317	7
Klatovy	877	442	-	99	169	754	425	1	152	176
Kralovice	300	176	-	87	4	351	217	-	120	14
Nepomuk	289	61	-	102	1	157	85	-	60	12
Nýřany	926	481	21	246	1	1 178	787	32	183	176
Plzeň	1 586	851	4	56	379	2 788	1 203	40	319	1 226
Přeštice	365	264	24	35	9	498	330	12	37	119
Rokycany	469	310	-	109	1	748	486	-	214	48
Stod	553	113	-	398	-	550	174	-	306	70
Stříbro	284	45	24	200	1	158	52	-	106	-
Sušice	179	138	-	-	17	544	217	-	294	33
Tachov	477	152	-	269	15	438	225	-	209	4

^{*)} 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

²⁾ úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Jednou z charakteristik bytové výstavby je velikost stavebního pozemku. V poslední pěti letech vzrostla proti období let 1998 až 2002 ve třinácti SO ORP. K nárůstu plochy stavebního pozemku došlo i ve SO ORP Plzeň, přesto mezi správními obvody vykazuje nejnižší průměrnou plochu. Uvedený stav může být ovlivněn vysokou cenou stavebních pozemků v krajském městě. V deseti SO ORP přesahuje plocha stavebního pozemku hranici 1 000 m².

Průměrná zastavěná plocha domu v posledních pěti letech vykazuje spíše pokles. Pokles zaznamenalo jedenáct správních obvodů, přitom v sedmi z nich se průměr snížil o více jak 10 m². Stavby menších rodinných domků mohou souviset s neustálým zvyšováním pořizovací hodnoty. Nejvyšší pokles vykazuje SO ORP Stod o 23 m².

V období let 2003 až 2007 poklesly průměrné užitkové plochy na jeden dokončený rodinný domek ve všech správních obvodech vyjma SO ORP Domažlice. Pokles hodnot byl značně rozdílný a pohyboval se mezi 4,24 m² ve SO ORP Stříbro až 40,82 m² ve SO ORP Tachov. Obytná plocha v rodinném domku kulminuje kolem 100 m² s malými výkyvy. Výjimkou jsou pouze dva správní obvody, a to Horažďovice (kolem 80 m²) a Sušice, kde naopak je průměrná obytná plocha v dokončených rodinných domech nejvyšší mezi správními obvody (v období let 2003 až 2007 činila 133 m²). V porovnání dvou pětiletých období lze konstatovat, že průměrná obytná plocha bytu v dokončeném rodinném domku v osmi správních obvodech vzrostla, ve zbývajících došlo k mírnému poklesu, extrémní hodnoty vykazuje SO ORP Horažďovice (-7,23 m²) a Horšovský Týn (-10,7 m²).

Hodnota dokončeného rodinného domku v přepočtu na 1 m² trvale roste. Zatímco v prvních pěti letech sledovaného období byla v jedenácti SO ORP pod celokrajským průměrem (24 587 Kč na 1 m²), o pět let později celokrajský průměr překročilo třináct správních obvodů. Cenový rozdíl je patrný mezi krajským městem a ostatními regiony. Nejdražší byty se v posledním pětiletém období stavěly ve SO ORP Plzeň, kde se pořizovací náklady pohybovaly v průběhu kolem 32 367 Kč na 1 m². Průměrná hodnota proti předchozímu pětiletému období vzrostla o 5 969,5 Kč na 1 m², tj. o 22,1%. Vysoký nárůst vykazuje i SO ORP Stod o 25,2%. Cenový nárůst může být způsoben stavbou rodinného domku na klíč formou zakázky.

Tab. 5.1.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemk u (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemk u (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	929	144	1,11	161,3	102,4	24 587	1 079	135	1,07	145,9	99,9	28 245
v tom SO ORP:												
Blovice	1 085	142	1,17	165,0	92,5	21 684	1 339	140	1,03	148,5	102,5	23 535
Domažlice	1 117	143	1,15	155,9	100,8	22 412	1 372	146	1,10	167,6	104,7	24 953
Horažďovice	907	125	1,11	134,6	87,5	18 704	968	131	1,14	115,1	81,2	23 380
Horšovský Týn	1 177	145	1,07	160,6	100,7	23 974	1 039	129	1,08	142,4	89,8	24 453
Klatovy	1 004	142	1,13	163,5	103,1	23 072	1 318	141	1,10	147,0	94,2	27 265
Kralovice	919	150	1,14	141,7	95,6	24 034	1 390	134	1,06	131,5	94,6	28 009
Nepomuk	1 059	143	1,05	143,7	95,9	22 461	1 711	137	1,02	132,7	92,9	22 939
Nýřany	976	147	1,10	165,4	103,3	23 850	989	134	1,06	145,0	101,6	27 273
Plzeň	687	144	1,11	164,5	108,3	26 705	791	131	1,06	142,5	102,0	32 675
Přeštice	1 112	153	1,13	158,8	100,6	28 873	1 104	137	1,09	151,3	99,4	29 439
Rokycany	1 091	144	1,08	155,9	92,8	22 580	1 245	133	1,03	140,0	91,5	26 551
Stod	836	150	1,13	157,1	101,0	20 761	877	127	1,08	125,7	95,8	25 984
Stříbro	575	119	1,00	141,8	83,8	22 576	851	130	1,05	137,6	101,8	26 024
Sušice	1 256	145	1,13	165,3	113,6	25 582	1 362	146	1,16	178,9	133,1	27 796
Tachov	704	144	1,08	187,3	100,9	23 840	1 095	134	1,04	146,5	93,7	26 469

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Výstavba bytů v bytových domech v letech 1998 až 2002 nebyla realizována ve dvou správních obvodech Sušice a Rokycany. V dalších pěti letech byla nulová výstavba nahrazena dokončením 113 bytů ve správním obvodu Sušice a 66 bytů ve správním obvodu Rokycany. Negativní trend výstavby pokračoval i v následujícím období let 2003 až 2007, kdy ve správním obvodu Nepomuk bylo dokončeno pouze 12 bytů a ve SO ORP Horažďovice 21 bytů. Uvedené správní obvody lze charakterizovat jako regiony venkovského typu, kde bytová situace je řešena spíše výstavbou rodinných domků.

Z následující tabulky je patrné, že v posledních pěti letech se průměrné plochy stavebních pozemků u bytových domů snižují. Nelze jednoznačně tvrdit, že stavební plochy pozemků souvisí s užitkovou plochou bytu. Ve SO ORP Nepomuk dosahovala průměrná plocha čtvrtou nejnižší výměru, přitom průměrná užitková plocha bytu v bytovém domě se blížila 100 m² (97,9m²), tedy nejvyšší mezi správními obvody. Opakem je SO ORP Tachov, kde průměrná plocha stavebního pozemku dosahovala v posledním pětiletém vývoji hodnoty 2 682,2 m², ale užitkové plochy bytu kolísají kolem padesáti metrů čtverečních. Lze tedy hovořit o malometrážních bytech, které se převážně staví i ve SO ORP Stříbro, což může být ovlivněno vyšší mírou registrované nezaměstnanosti v uvedených správních obvodech a nedostatkem peněžních prostředků pro pořízení bytu.

Vývoj v posledních deseti letech ukazuje na stavbu menších bytových komplexů maximálně s dvaceti byty se třemi až čtyřmi podlažími. Průměrná užitková plocha zaznamenává v posledním pětiletém období spíše vzrůstající trend. Neplatí to pro všechny správní obvody v kraji, zejména ve správních obvodech s malometrážními byty.

Porovnáme-li obytné plochy dokončených bytů v rodinném a bytovém domě, zjistíme, že násobky se pohybují mezi 0,9 až 2,9. Ve SO ORP Nepomuk neplatí tedy pravidlo, že průměrná obytná plocha bytu v dokončeném rodinném domku je vyšší než v bytovém domě. Ve zbývajících čtrnácti správních obvodech kraje je tomu naopak.

Pořizovací náklady na 1 m² obytné plochy zaznamenávají trvale nárůst. Nejlevněji se staví bytové domy v posledním pětiletém vývoji ve SO ORP Horažďovice a Sušice, kde hodnoty 1 m² obytné plochy jsou uvedeny v následující tabulce. Naopak ve správním obvodu ORP Nepomuk dosáhly průměrné pořizovací náklady 40 936 Kč za 1m², přitom průměr období let 1998 až 2007 činil kolem 16 tisíc. Stejná situace je i ve SO ORP Přeštice. V uvedených správních obvodech spolu se správním obvodem Stod bylo možné v letech 1998 až 2002 pořídit nejlevněji v kraji obytnou plochu 1m² v bytovém domě.

Tab. 5.1.5 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemk- u (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemk- u (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	2 052,2	4,0	17	1 053,8	716,4	20 956	1 210,6	3,7	12	786,4	607,7	25 337
v tom SO ORP:												
Blovice	1 560,0	3,5	18	800,0	666,0	21 371	1 105,4	2,5	6	341,0	260,2	22 904
Domažlice	4 948,8	4,0	19	865,8	560,5	21 022	1 466,7	3,5	8	605,4	412,0	26 341
Horažďovice	1 770,7	3,8	13	815,3	478,0	26 238	713,0	5,0	21	2 056,0	2 000,0	13 500
Horšovský Týn	1 618,5	4,3	17	1 089,5	600,3	24 573	1 012,1	2,1	5	313,7	232,9	19 235
Klatovy	969,6	4,8	19	942,8	622,3	26 057	566,1	3,3	9	576,5	387,5	25 645
Kralovice	2 965,0	3,0	16	1 146,0	694,0	20 533	1 563,5	3,5	18	1 089,3	815,5	24 159
Nepomuk	5 094,2	4,0	16	1 088,9	743,1	15 981	758,0	4,0	6	508,0	249,0	40 936
Nýřany	1 682,4	3,6	16	1 062,7	717,1	22 176	2 104,2	3,4	11	742,1	584,3	23 180
Plzeň	970,5	3,9	13	1 093,7	728,8	24 699	1 149,4	4,8	15	1 015,5	809,6	26 630
Přeštice	3 121,7	3,7	18	984,3	768,0	15 365	912,3	4,0	14	936,3	644,2	39 196
Rokycany	x	x	x	x	x	x	3 558,5	4,0	17	1 066,0	749,3	34 201
Stod	642,5	4,8	37	2 073,0	1 706,5	15 803	496,2	3,7	20	1 261,5	964,5	20 973
Stříbro	247,8	3,8	10	562,5	418,6	19 088	260,1	3,4	9	494,0	385,1	26 150
Sušice	x	x	x	x	x	x	2 159,8	4,6	23	1 653,8	1 566,2	18 465
Tachov	4 633,0	3,8	24	1 502,6	831,8	22 322	2 628,2	3,8	21	1 140,0	689,0	30 044

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Vývoj podílu bytů dokončených v rodinných domech ukazuje na výstavbu tří až vícepokojových bytů. V deseti správních obvodech kraje zaujímají nejvyšší podíl pěti a vícepokojové byty. Ve správním obvodu Nepomuk a Sušice bylo dokončeno vícepokojových rodinných domků přes padesát procent. Nejméně je dokončováno garsoniér, jednopokojových bytů a dvougarsoniér. V letech 2003 až 2007 se podíly pohybovaly mezi nulou až 4,8% a došlo proti období let 1998 až 2002 k poklesu ve všech patnácti SO ORP.

Tab. 5.1.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokon- čené byty celke m	v tom s počtem pokojů (%)						dokon- čené byty celke m	v tom s počtem pokojů (%)					
		garso- niéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garso- niéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	3 376	0,6	1,2	5,9	18,4	32,8	41,1	3 890	0,4	1,0	6,1	17,7	35,0	39,8
v tom SO ORP:														
Blovice	62	0,0	0,0	1,6	43,5	24,2	30,6	77	1,3	0,0	3,9	22,1	28,6	44,2
Domažlice	311	0,0	1,6	8,0	21,2	27,0	42,1	311	1,9	1,3	6,8	16,7	28,3	45,0
Horažďovice	50	0,0	0,0	4,0	34,0	24,0	38,0	42	0,0	4,8	16,7	28,6	23,8	26,2
Horšovský Týn	75	0,0	0,0	5,3	18,7	24,0	52,0	111	0,0	0,9	7,2	26,1	26,1	39,6
Klatovy	341	1,2	1,5	6,2	20,8	31,7	38,7	328	1,8	1,8	9,5	22,3	35,7	29,0
Kralovice	148	2,7	1,4	8,1	18,9	32,4	36,5	141	0,0	2,1	14,2	11,3	43,3	29,1
Nepomuk	44	0,0	0,0	6,8	15,9	40,9	36,4	46	0,0	0,0	2,2	28,3	15,2	54,3
Nýřany	454	0,2	0,9	6,2	18,1	37,7	37,0	701	0,0	0,1	4,7	17,0	35,1	43,1
Plzeň	918	0,3	1,5	4,9	13,0	33,7	46,6	953	0,1	1,0	4,3	14,6	39,0	40,9
Přeštice	225	0,0	1,8	10,7	18,2	31,6	37,8	253	0,0	0,8	8,7	11,1	35,6	43,9
Rokycany	294	0,3	2,0	6,8	23,1	31,6	36,1	422	0,0	0,5	6,4	23,2	34,8	35,1
Stod	88	1,1	0,0	6,8	25,0	33,0	34,1	141	1,4	1,4	4,3	23,4	36,2	33,3
Stříbro	47	0,0	2,1	4,3	12,8	25,5	55,3	39	0,0	0,0	0,0	17,9	56,4	25,6
Sušice	177	2,3	0,0	0,6	15,8	37,9	43,5	170	0,0	2,4	6,5	11,8	26,5	52,9
Tachov	142	0,7	0,0	2,8	18,3	36,6	41,5	155	0,6	0,6	3,2	20,0	36,1	39,4

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

V dokončených bytových domech převažují ve správních obvodech dvoupokojové a třípokojové byty. V posledním pětiletém období dochází k nárůstu podílu čtyřpokojových bytů v osmi správních obvodech kraje. Pětipokojové a větší byty se za posledních deset let vyjma SO ORP Klatovy, Domažlice a Plzeň v kraji nestaví. Klesá podíl bytů-garsoniér a bytů jednopokojových a dvougarsoniér. Pokles neplatí pro správní obvod Kralovice, Plzeň a Stod.

Tab. 5.1.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	1 612	10,2	22,2	39,8	24,6	3,0	0,1	3 063	7,7	15,8	37,0	32,2	6,8	0,5
v tom SO ORP:														
Blovice	36	33,3	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	66	24,2	4,5	19,7	3,0	48,5	0,0
Domažlice	74	13,5	29,7	43,2	13,5	0,0	0,0	101	0,0	16,8	13,9	33,7	31,7	4,0
Horažďovice	80	1,3	10,0	70,0	18,8	0,0	0,0	21	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Horšovský Týn	66	0,0	31,8	37,9	30,3	0,0	0,0	278	0,0	8,6	19,1	70,9	1,4	0,0
Klatovy	245	18,4	38,8	29,4	13,1	0,0	0,4	98	1,0	23,5	33,7	38,8	3,1	0,0
Kralovice	32	0,0	0,0	56,3	43,8	0,0	0,0	72	0,0	19,4	43,1	37,5	0,0	0,0
Nepomuk	188	2,1	6,4	36,2	46,8	8,5	0,0	12	0,0	0,0	33,3	33,3	33,3	0,0
Nýřany	218	1,8	18,3	47,2	32,6	0,0	0,0	240	0,0	6,7	33,3	47,9	12,1	0,0
Plzeň	169	6,5	11,2	46,2	30,8	5,3	0,0	1 421	9,1	16,9	39,4	26,9	7,0	0,8
Přeštice	55	32,7	20,0	27,3	20,0	0,0	0,0	140	10,7	19,3	47,1	20,0	2,9	0,0
Rokycany	-	x	x	x	x	x	x	66	0,0	22,7	65,2	10,6	1,5	0,0
Stod	219	20,5	18,3	34,7	15,5	11,0	0,0	263	6,8	25,5	41,1	26,6	0,0	0,0
Stříbro	108	4,6	25,0	39,8	30,6	0,0	0,0	65	23,1	15,4	46,2	15,4	0,0	0,0
Sušice	-	x	x	x	x	x	x	113	1,8	14,2	33,6	50,4	0,0	0,0
Tachov	122	8,2	32,0	45,9	13,9	0,0	0,0	107	37,4	12,1	36,4	14,0	0,0	0,0

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

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Kvalita bydlení je závislá na technické vybavenosti, především na plynofikaci, vodovodní a kanalizační síti. Zatímco ve městech lze s jistotou hovořit o stoprocentní technické vybavenosti venkov se potýká s problémy. Rozdíly mezi správními obvody jsou patrné z tabulky 5.1.8. Nejhorší situaci nově dokončených rodinných domků napojených na kanalizační síť vykazuje SO ORP Blovice. Rozdílné podíly jsou mezi obdobími let 1998 až 2002 a 2003 až 2007, kdy ve čtyřech správních obvodech došlo k vyššímu poklesu podílu bytů v rodinných domech napojených na kanalizační síť. Obdobná situace je u plynofikace, přesto se podíly mezi uvedeným pětiletým obdobím zvyšují. Pokles vykazují pouze správní obvod Nepomuk a Sušice, kde převažují malé obce bez plynofikace. Centrálně je vytápěna převážná část dokončených bytů v rodinných domcích, podíly kolísají mezi devadesáti až devadesáti sedmi procenty.

U dokončených bytů v bytových domech převažují plynové přípojky nad byty v domech rodinných. Podíl bytů v bytových domech v období let 2003 až 2007 byl v deseti správních obvodech stoprocentní. Ve správním obvodu Plzeň na plynovodní přípojku je napojeno pouze 58,6% nově dokončených bytů. Zdrojem tepla v nových bytových domech bývá domovní nebo dálkové vytápění. Druhý způsob vytápění je využíván v omezené míře. Dodávka tepla dálkovým vytápěním byla zajišťována plošně ve všech bytových domech pouze ve SO ORP Horažďovice. Vysoký podíl s 85,0% vykazuje i správní obvod Sušice. Centrální domovní vytápění v posledních pěti letech vývoje je srovnatelné s obdobím let 1998 až 2002. V bytovém domě existuje další typ vytápění a to lokální, kdy každý byt má kotel nebo jiné topidlo v bytě. Uvedený druh vytápění je stále hojně používán. Ve SO ORP Blovice a Nepomuk jsou touto formou vytápěny všechny byty dokončené v letech 2003 až 2007. Vysoký podíl 94,3% vykazuje i správní obvod Přeštice.

Tab. 5.1.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
Kraj celkem	58,4	60,0	92,5	89,4	39,3	25,2	61,9	65,7	88,6	73,8	33,4	31,8
v tom SO ORP:												
Blovice	30,6	29,0	93,5	100,0	0,0	0,0	42,9	59,7	93,5	100,0	0,0	0,0
Domažlice	55,0	25,7	91,6	6,8	63,5	36,5	50,2	42,1	92,3	100,0	34,7	0,0
Horažďovice	22,0	22,0	88,0	85,0	85,0	0,0	21,4	52,4	92,9	0,0	0,0	100,0
Horšovský Týn	57,3	49,3	97,3	100,0	48,5	0,0	61,3	47,7	97,3	100,0	56,8	0,0
Klatovy	48,1	50,4	95,0	100,0	15,1	38,0	41,2	52,1	85,7	100,0	42,9	0,0
Kralovice	54,7	33,8	88,5	100,0	100,0	0,0	47,5	48,2	91,5	77,8	55,6	22,2
Nepomuk	45,5	65,9	95,5	100,0	46,8	13,8	39,1	50,0	69,6	100,0	0,0	0,0
Nýřany	52,6	70,0	93,6	90,4	44,5	0,0	72,3	79,3	87,7	100,0	93,3	0,0
Plzeň	73,3	89,1	90,1	75,1	18,9	39,6	76,9	80,3	82,8	58,6	18,5	54,0
Přeštice	67,6	64,0	95,1	100,0	45,5	0,0	67,2	77,5	97,2	100,0	5,7	0,0
Rokycany	45,2	51,7	89,8	x	x	x	47,6	66,1	90,5	100,0	68,2	0,0
Stod	64,8	63,6	93,2	100,0	21,9	63,0	63,1	71,6	96,5	71,9	26,6	28,1
Stříbro	63,8	44,7	91,5	100,0	55,6	0,0	64,1	64,1	89,7	100,0	81,5	0,0
Sušice	43,5	26,0	97,2	x	x	x	49,4	18,2	87,6	8,0	8,0	85,0
Tachov	71,1	51,4	98,6	77,9	54,9	45,1	71,6	58,1	93,5	100,0	70,1	0,0

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Nejvíce zrušených bytů v letech 1998 až 2007 vykazuje správní obvod Plzeň, podíl z kraje představuje 46,0%. Převažují byty zrušené v rodinných domech. Výjimkou je pouze již uvedený správní obvod, kde bylo více zrušených bytů v bytových než v rodinných domech.

Tab. 5.1.9 Zrušené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Plzeňského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
Kraj celkem	358	63,1	30,2	69,6	20 115	170	82,4	15,3	81,2	9 942
v tom SO ORP:										
Blovice	6	100,0	0,0	66,7	227	6	100,0	0,0	100,0	304
Domažlice	32	93,8	6,3	78,1	1 903	25	100,0	0,0	100,0	1 613
Horažďovice	4	75,0	25,0	100,0	164	-	x	x	x	-
Horšovský Týn	18	83,3	11,1	55,6	832	12	58,3	41,7	91,7	511
Klatovy	34	91,2	0,0	94,1	1 833	9	88,9	11,1	66,7	469
Kralovice	14	92,9	0,0	85,7	674	13	100,0	0,0	100,0	922
Nepomuk	7	85,7	0,0	57,1	367	3	100,0	0,0	100,0	160
Nýřany	20	70,0	30,0	95,0	1 153	8	100,0	0,0	87,5	368
Plzeň	133	21,1	66,9	44,4	8 053	32	46,9	46,9	43,8	2 112
Přeštice	35	88,6	11,4	91,4	1 762	15	93,3	6,7	93,3	730
Rokycany	10	100,0	0,0	90,0	534	9	100,0	0,0	100,0	399
Stod	15	73,3	26,7	100,0	630	13	69,2	30,8	69,2	636
Stříbro	13	100,0	0,0	92,3	978	3	100,0	0,0	100,0	251
Sušice	-	x	x	x	-	7	100,0	0,0	100,0	488
Tachov	17	88,2	0,0	70,6	1 005	15	86,7	0,0	73,3	979

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

5.2. Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Následující část kapitoly je zaměřena na vývoj bytové výstavby podle velikostních skupin obcí. V obcích s malým počtem obyvatel je bytová výstavba zaměřena na individuální výstavbu, tj. rodinné domy a přístavby, nástavby a vestavby již ke stávajícím rodinným domkům. Výstavba bytových domů ve venkovských sídlech je spíše výjimkou. Za celé desetileté období nebyl v obcích s trvale bydlícím obyvatelstvem do 100 obyvatel dokončen žádný bytový dům, byly realizovány pouze nástavby, vestavby a přístavby k bytovým domům. V obcích do 1 000 obyvatel, což lze považovat také za obce venkovského typu, bylo dokončeno v období let 1998 až 2007 pouze 5,9% z celkového počtu dokončených bytových domů v kraji. Není pravidlem, že čím větší obec co do počtu obyvatel, tím se výstavba bytových domů zvyšuje. Jak je zřejmé z následující tabulky 5.2.1 v letech 2003 až 2007 nebyl ve velikostní skupině s počtem 20 000 až 49 999 obyvatel, kam patří město Klatovy, dokončen žádný bytový dům. Naproti tomu v samotné Plzni (velikostní skupina nad 50 000 obyvatel) se ve stejném období dokončilo 44,0% všech bytů z kraje.

Tab. 5.2.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

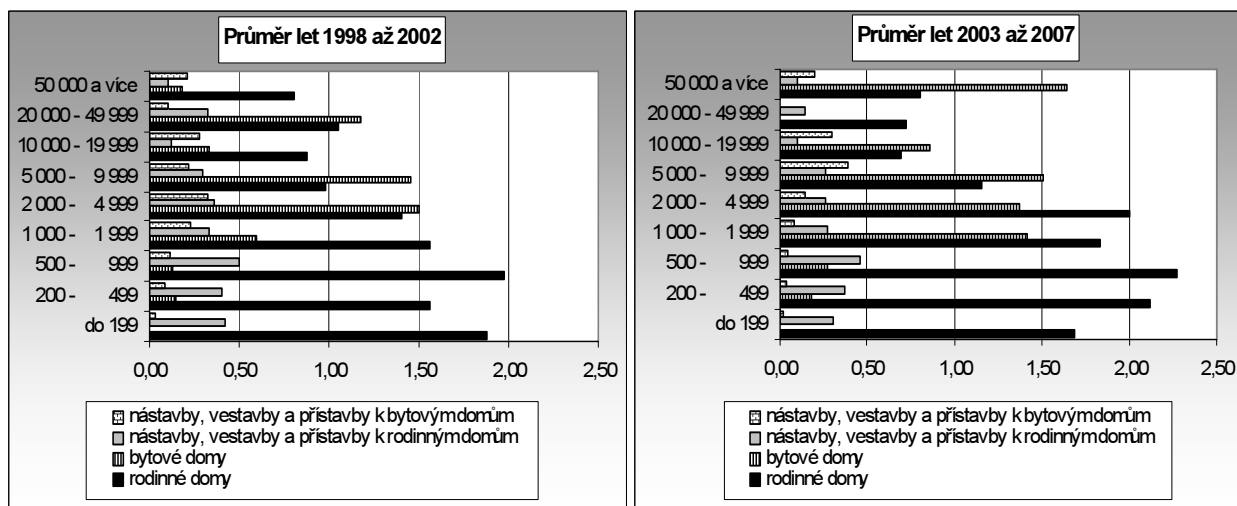
	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
			k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům	
Kraj celkem	7 558	3 376	1 612	738	567	9 698	3 890	3 063	616	440
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	260	198	-	44	4	264	180	-	33	2
200 - 499	575	353	33	91	19	744	493	42	86	9
500 - 999	785	507	33	128	30	898	596	70	120	11
1 000 - 1 999	989	449	171	95	65	1 364	542	419	80	23
2 000 - 4 999	1 910	614	654	156	141	2 173	893	613	115	65
5 000 - 9 999	967	237	350	72	53	1 003	278	363	62	94
10 000 - 19 999	491	219	84	30	69	726	169	210	25	73
20 000 - 49 999	337	121	136	37	12	158	83	-	17	-
50 000 a více	1 244	678	151	85	174	2 368	656	1 346	78	163

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

Nejvyšší intenzitu bytové výstavby u rodinných domků, což vyjadřuje počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel ve velikostní skupině, vykazuje v pětiletých obdobích velikostní skupina obcí s 500 – 900 obyvateli. Ve sledovaném pětiletém vývoji (2003 až 2007) se relativní hodnota zvýšila z 1,97 na 2,27. Nárůst zaznamenávají následující velikostní obce do 9 999 obyvatel. Jsou to převážně obce městského typu s dobrou občanskou a technickou vybaveností, kvalitnějším životním prostředím a dobrou dostupností do krajského a bývalých okresních měst. Následující velikostní skupiny nad 10 000 obyvatel vykazují pokles intenzity nejen v porovnání s nižšími velikostními skupinami, ale i v časovém vývoji. Vyjma města Sušice se jedná o bývalá okresní města. U nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům je situace obdobná.

Graf 12 Intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji



Tab. 5.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
Kraj celkem	2,74	1,22	0,58	0,27	0,21	3,51	1,41	1,11	0,22	0,16
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	2,46	1,88	0,00	0,42	0,04	2,48	1,69	0,00	0,31	0,02
200 - 499	2,54	1,56	0,15	0,40	0,08	3,21	2,12	0,18	0,37	0,04
500 - 999	3,06	1,97	0,13	0,50	0,12	3,42	2,27	0,27	0,46	0,04
1 000 - 1 999	3,43	1,56	0,59	0,33	0,23	4,62	1,83	1,42	0,27	0,08
2 000 - 4 999	4,37	1,41	1,50	0,36	0,32	4,87	2,00	1,37	0,26	0,15
5 000 - 9 999	4,02	0,99	1,46	0,30	0,22	4,16	1,15	1,51	0,26	0,39
10 000 - 19 999	1,97	0,88	0,34	0,12	0,28	2,98	0,69	0,86	0,10	0,30
20 000 - 49 999	2,92	1,05	1,18	0,32	0,10	1,38	0,73	0,00	0,15	0,00
50 000 a více	1,49	0,81	0,18	0,10	0,21	2,90	0,80	1,65	0,10	0,20

^{*)} 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

U velikostní skupiny 5 000 až 9 999 a 10 000 až 19 999 obyvatel převažuje ve sledovaném období vlastnictví obecní. U obou velikostních skupin lze hovořit o vlastnictví měst, kde podíl dosahuje 50%. Nejmenší zájem pro výstavbu obecních bytů mají malé obce, kde dominují byty, jejichž vlastníkem je fyzická osoba. Stejně tak je značně omezena výstavba městských bytů v Plzni, kde v prvních pěti letech sledovaného období nebyl uvedenou formou dokončen žádný byt, částečné oživení nastalo až v roce 2003 a pokračovalo až do roku 2006. V roce 2005 bylo dokončeno uvedenou formou celkem 199 bytů. V posledních pěti letech je výstavba bytů v Plzni realizována soukromým sektorem – subjektem a dále určena k prodeji. Jedná se přibližně o polovinu dokončených bytů. Družstevní forma výstavby v obcích s menším počtem obyvatel zcela vymizela.

Tab. 5.2.3 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002 ¹⁾					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom ²⁾				dokončené byty celkem	v tom			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
Kraj celkem	7 558	3 595	105	2 112	607	9 698	4 916	128	2 702	1 952
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	260	208	-	6	2	264	238	-	24	2
200 - 499	575	389	-	103	4	744	624	-	100	20
500 - 999	785	559	21	100	1	898	729	1	140	28
1 000 - 1 999	989	471	-	395	8	1 364	665	6	622	71
2 000 - 4 999	1 910	729	32	722	117	2 173	1 030	32	679	432
5 000 - 9 999	967	296	48	540	7	1 003	386	12	440	165
10 000 - 19 999	491	206	-	208	26	726	231	37	406	52
20 000 - 49 999	337	147	-	38	63	158	105	-	53	-
50 000 a více	1244	590	4	-	379	2 368	908	40	238	1 182

^{*)} 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

²⁾ úhm bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Do roku 2002 se průměrné plochy stavebních pozemků u rodinných domů odvíjely od velikostní skupiny obce. S růstem velikosti obce dochází k poklesu průměrné stavební plochy. Nejvyšších rozměrů dosahovaly v malých obcích, kde jsou pozemky cenově dostupné, nejnižších naopak v Plzni, kde jsou ceny vysoké. V následujícím období se stavební plochy zvyšovaly, hranici 1 000 m² přesahovaly vyjma Plzně a obcí, kde je vyšší intenzita bytové výstavby, všechny velikostní skupiny.

Zastavěné plochy se neodvíjí od plochy stavebního pozemku a mezi dvěma pětiletými obdobími dochází, i když nepatrně, k poklesu u všech velikostních skupin, vyjma Klatov. Průměrná zastavěná plocha rodinného domku byla v období let 2003 až 2007 nejnižší v Plzni, od celokrajského průměru byla nižší v průměru o 6 m².

Na jeden dokončený rodinný dům připadalo v letech 1998 až 2002 v průměru 1,10 až 1,16 bytů, v následujícím pětiletém období průměry poklesly a kolísaly mezi 1,07 až 1,13 byty. Lze tedy říci, že se převážně staví rodinné domky o jedné bytové jednotce.

Zatímco užitkové plochy postupně klesají u všech velikostních skupin, u obytné plochy již tomu tak není. Snížily se plochy příslušenství bytu a vedlejších místností. Byty v moderním rodinném domku mají ráz bytu v bytovém domě. Obytné plochy kolísají mezi 94,5 m² až 104,9 m². Přestože nejdražší rodinné domky se staví ve skupině nad 50 000 obyvatel (v Plzni), obytné plochy jsou nejvyšší.

Hodnota 1 m² se postupně zvyšovala u všech velikostních skupin. Rozdíl v období let 1998 až 2002 a 2003 až 2007 byl odlišný a pohyboval se od částky 906 Kč do 7 466 Kč za 1 m². Dalo by se předpokládat, že s růstem velikosti obce porostou i průměrné náklady obytné plochy. Předpoklad platí u nejvyšších velikostních skupin. Nejnákladnější rodinné domky se staví v Plzni a Klatovech, přesto vykazují obě města v letech 2003 až 2007 výrazný rozdíl v částce 4 634 Kč za 1 m².

Tab. 5.2.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	929	144	1,11	161,3	102,4	24 587	1 079	135	1,07	145,9	99,9	28 245
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	1 187	141	1,11	152,1	96,1	22 346	1 712	140	1,09	152,5	104,9	28 598
200 - 499	1 141	142	1,10	150,9	98,1	24 380	1 368	141	1,04	147,5	99,9	27 512
500 - 999	1 128	148	1,11	160,5	100,1	22 523	1 177	136	1,04	141,7	94,5	27 355
1 000 - 1 999	976	144	1,11	155,4	99,4	24 821	1 177	135	1,07	146,2	97,7	25 727
2 000 - 4 999	917	148	1,11	164,8	102,0	24 913	965	131	1,08	145,4	100,2	26 309
5 000 - 9 999	814	142	1,14	163,5	106,3	22 636	929	135	1,13	141,6	99,0	26 518
10 000 - 19 999	860	152	1,16	181,6	103,0	22 757	1 155	145	1,11	168,4	104,3	26 959
20 000 - 49 999	858	139	1,15	160,9	100,5	26 206	1 105	147	1,11	160,7	100,7	29 980
50 000 a více	649	141	1,10	163,7	109,5	27 148	708	129	1,06	141,3	104,2	34 614

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

Plochy stavebních pozemků u bytových domů jsou méně vypovídající. Bez ohledu na velikostní strukturu obcí se staví nízkopodlažní bytové domy, převážně o třech až čtyřech podlažích s počtem do 20 bytů.

Užitková plocha bytů je poměrně vyrovnaná, její průměrná hodnota kolísá mezi padesáti až sedmdesáti metry čtverečními. V období let 1998 až 2002 se v Plzni stavěly byty s vyšší užitkovou plochou (průměr 86 m²), v následujících pěti letech vykazuje pokles nejen město Plzeň, ale i ostatní velikostní skupiny, přesto byla průměrná užitková plocha bytů v bytových domech v Plzni se 71 m² nejvyšší.

Obytná plocha u bytů v dokončených bytových domech je poloviční ve srovnání s obytnou plochou v rodinných domech. Hranici padesáti metrů čtverečních překračují obce s 10 000 a více obyvateli.

Náklady na pořízení 1 m² obytné plochy jsou zcela opačné než v rodinných domech. Nejdráže se stavěly v období let 2003 až 2007 byty v malých obcích do 1 000 obyvatel, kde hodnoty převyšovaly hranici třiceti tisíc. Přitom v kraji se ve stejném období stavěly byty s náklady nižšími zhruba o deset tisíc v obcích s 1 000 až 4 000 obyvateli.

Tab. 5.2.5 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	2 052,2	4,0	17	1 053,8	716,4	20 956	1 210,6	3,7	12	786,4	607,7	25 337
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
200 - 499	1 951,5	3,0	17	1 167,5	758,0	25 301	1 741,3	3,5	11	673,5	444,5	34 871
500 - 999	3 677,5	3,5	17	862,5	587,0	23 089	2 639,0	3,8	14	837,4	462,6	30 393
1 000 - 1 999	3 037,8	3,5	16	952,8	645,6	19 952	1 108,9	2,4	6	388,2	285,3	20 415
2 000 - 4 999	2 541,6	4,0	18	1 140,3	808,1	19 624	1 390,0	3,3	13	806,4	591,4	22 294
5 000 - 9 999	766,0	4,0	16	903,1	610,5	20 569	561,8	3,7	11	709,8	565,2	28 960
10 000 - 19 999	10 087,3	3,7	28	1 487,3	717,3	27 405	4 057,1	4,7	23	1 518,8	1 247,4	25 649
20 000 - 49 999	353,0	5,1	19	1 026,9	692,4	21 457	x	x	x	x	x	x
50 000 a více	767,1	4,1	13	1 083,6	729,0	23 891	1 038,2	4,9	15	1 042,9	834,9	26 524

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

V období let 1998 až 2002 podíly počtu dokončených garsoniér, jednopokojových a dvoupokojových bytů v rodinných domech byly přibližně stejné u všech velikostních skupin. Odlišný vývoj nastává u třípokojových bytů, kde se nejpočetněji staví v malých obcích, s rostoucím počtem obyvatel u vyšších velikostních skupin podíly klesají, vyjma Klatov, kde se v uvedeném období dokončila téměř čtvrtina rodinných domků se třemi pokoji. V následujících pěti letech 2003 až 2007 došlo k poklesu podílu u všech velikostních skupin do 10 000 obyvatel. Pokles se pohyboval v rozmezí 0,7 až 7,0 procentních bodů.

Podíl u bytů čtyřpokojových byl mezi pětiletými obdobími přibližně stejný, kolísal kolem 30%. Extrémní hodnoty vykázaly v období let 1998 až 2002 obce s 500-999 obyvateli (podíl 38,8%), opakem je velikostní skupina 5 000-9 999 s 21,1%. V období let 2003 až 2007 vykazuje extrémní podíl město Plzeň s 42,8% a Klatovy s 38,6%.

U pěti a vícepokojových rodinných domků v obcích do 5 000 obyvatel podíly mezi roky 1998 až 2002 a 2003 až 2007 nepatrně vzrostly, u velikostních skupin s vyšším počtem obyvatel lze hovořit o poklesu. Extrémní podílový rozdíl vykazuje město Plzeň pokles s 10,8 procentními body.

Tab. 5.2.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garso- niéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garso- niéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	3 376	0,6	1,2	5,9	18,4	32,8	41,1	3 890	0,4	1,0	6,1	17,7	35,0	39,8
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	198	1,0	1,0	8,1	24,2	29,8	35,9	180	0,6	1,7	8,9	17,2	33,9	37,8
200 - 499	353	0,8	0,6	4,5	20,4	38,8	34,8	493	0,4	0,4	4,9	19,1	35,5	39,8
500 - 999	507	0,0	0,6	4,7	20,7	33,9	40,0	596	0,2	0,8	6,5	18,5	33,2	40,8
1 000 - 1 999	449	0,2	1,1	5,6	21,2	32,5	39,4	542	0,0	0,7	5,2	17,9	34,5	41,7
2 000 - 4 999	614	0,7	1,1	6,7	19,9	32,6	39,1	893	0,2	0,7	6,5	19,1	32,6	40,9
5 000 - 9 999	237	0,4	1,3	12,7	17,3	21,1	47,3	278	2,2	1,8	11,5	15,8	31,3	37,4
10 000 - 19 999	219	1,4	2,7	6,8	15,1	33,3	40,6	169	1,2	1,8	3,0	21,9	30,2	42,0
20 000 - 49 999	121	2,5	2,5	2,5	24,0	36,4	32,2	83	2,4	2,4	4,8	24,1	38,6	27,7
50 000 a více	678	0,3	1,5	4,1	11,4	33,3	49,4	656	0,2	1,2	4,6	12,7	42,8	38,6

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

¹⁾ včetně dvugarsoniér

Vývoj pokojovosti v bytových domech je v desetiletém vývoji zcela odlišný v porovnání s rodinnými domy. Především se stavěly byty s maximálně třemi pokoji, nejčastěji jsou zastoupeny dvou až třípokojové byty. Uvedený trend vykazuje i krajské město Plzeň, kde nejvyšší podíl představují dvoupokojové byty. V období let 2003 až 2007 poklesla výstavba bytů-garsoniér, dvougarrisoniér a bytů jednopokojových a byla nahrazena byty dvoupokojovými, především v malých obcích s 999 obyvateli. Do roku 2002 nejsou pěti a vícepokojové byty téměř zastoupeny, v následujících letech se situace nepatrně zlepšila. U čtyřpokojových bytů se od roku 2003 situace ve výstavbě bytů značně zlepšila, vyjma obcí do 500 obyvatel. Podíly kolísají mezi 0,5% až 12,9%.

Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Kraj celkem	1 612	10,2	22,2	39,8	24,6	3,0	0,1	3 063	7,7	15,8	37,0	32,2	6,8	0,5
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	-	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	x
200 - 499	33	3,0	0,0	30,3	66,7	0,0	0,0	42	0,0	11,9	38,1	50,0	0,0	0,0
500 - 999	33	12,1	48,5	3,0	36,4	0,0	0,0	70	0,0	15,7	34,3	32,9	12,9	4,3
1 000 - 1 999	171	17,0	15,2	42,7	25,1	0,0	0,0	419	6,7	6,9	20,3	61,6	4,5	0,0
2 000 - 4 999	654	9,8	19,7	34,1	30,3	6,1	0,0	613	4,1	17,0	39,6	28,2	11,1	0,0
5 000 - 9 999	350	10,9	22,3	53,4	13,4	0,0	0,0	363	11,3	20,7	43,8	20,7	3,3	0,3
10 000 - 19 999	84	4,8	52,4	39,3	3,6	0,0	0,0	210	19,0	13,8	33,3	33,3	0,5	0,0
20 000 - 49 999	136	10,3	33,8	34,6	20,6	0,0	0,7	-	x	x	x	x	x	x
50 000 a více	151	7,3	12,6	45,0	29,1	6,0	0,0	1 346	7,6	17,2	39,8	27,2	7,4	0,8

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarrisoniér

Technická vybavenost se značně liší podle velikostní skupiny obce. Byty napojené na kanalizační síť v rodinných domech vykazují rostoucí tendenci s vyšším počtem obyvatel. V obcích do 500 obyvatel se podíly pohybovaly v obou pětiletých obdobích v rozmezí mezi dvaceti až třiceti procenty. Od letošního roku platí nařízení o vypouštění odpadních vod do nepropustné jímky, proto se menší obce v posledních letech slučovaly do mikroregionů a společnými silami budovaly kanalizační síť s čističkou odpadních vod. Z následující tabulky je patrné, že mezi obdobími let 1998 až 2002 a 2003 až 2007 se podíly zvýšily. Výjimkou jsou pouze města Plzeň a Klatovy, kde naopak došlo k poklesu. Příčinu můžeme hledat ve výstavbě rodinným domků v okrajových čtvrtích měst, které dříve byly samostatnými obcemi, kde kanalizace není dořešena.

Vybavenost plynovými přípojkami se mezi pětiletým obdobím zvyšovala rychleji v obcích do 5 000 obyvatel. U následujících velikostních skupin došlo k poklesu, nejvyšší extrémní rozdíl vykazuje Plzeň - pokles o 17,2 procentních bodů.

Bez rozdílů na velikostní skupinu obce je převážná část bytů v rodinných domcích centrálně vytápěna. V posledních pěti letech lze však pozorovat pokles bytů s centrálním vytápěním, nejvíce opět v Plzni a Klatovech, tj. v nejvyšších velikostních skupinách.

U dokončených bytů v bytových domech nelze jednoznačně hovořit, že s rostoucí velikostní skupinou se podíl bytů napojených na plynovodní přípojku zvyšuje. Podíl mezi velikostními skupinami kolísá, přitom ve velkých městech jsou podíly nejnižší.

Domovní vytápění jednoznačně dominuje nad dálkovým v malých obcích do 1 000 obyvatel. Ve velkých městech je tomu naopak. Dodávku tepla centrálním vytápěním využívalo v Plzni 55,7% bytů dokončených v letech 1998 až 2007, zatímco domovního vytápění pouze 17,4%. V posledních pěti letech však v Plzni centrální domovní vytápění vzrůstá nad vytápění domovní.

Tab. 5.2.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
Kraj celkem	58,4	60,0	92,5	89,4	39,3	25,2	61,9	65,7	88,6	73,8	33,4	31,8
v tom obce s počtem												
do 199	21,2	9,6	86,4	x	x	x	16,7	25,0	83,3	x	x	x
200 - 499	27,8	26,6	91,2	100,0	45,5	0,0	29,2	46,9	89,9	100,0	19,0	0,0
500 - 999	33,5	37,9	93,7	0,0	0,0	0,0	44,5	61,1	93,0	100,0	68,6	0,0
1 000 - 1 999	55,9	45,9	93,1	75,4	86,0	0,0	60,1	60,3	93,7	98,1	63,7	0,0
2 000 - 4 999	66,1	70,4	93,5	100,0	41,3	18,0	79,7	78,2	89,6	85,3	54,6	14,7
5 000 - 9 999	77,6	77,6	97,9	92,3	32,0	34,6	78,1	71,6	94,6	94,2	16,8	5,8
10 000 - 19 999	75,8	71,2	97,3	67,9	67,9	32,1	84,6	68,6	94,1	54,3	35,7	45,7
20 000 - 49 999	74,4	75,2	95,0	100,0	0,0	53,7	60,2	72,3	80,7	x	x	x
50 000 a více	83,2	96,0	89,1	72,2	21,2	44,4	79,1	78,8	76,4	56,2	16,9	57,1

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

Převážná část bytů podle velikostních skupin byla vyjma Plzně (velikostní skupina 50 000 a více) zrušena v rodinných domech. V prvním sledovaném pětiletém období bylo v kraji zrušeno dvakrát více bytů než v následujících letech. Důsledkem jsou ničivé záplavy, které postihly v roce 2002 i Plzeňský kraj. V uvedeném roce bylo v kraji zrušeno 100 bytů, což je vůbec nejvyšší hodnota v desetiletém vývoji. Celkem 21,0% bytů se zrušilo ve velikostní skupině 1 000 až 1 999 a 44,0% v Plzni.

V obcích do 5 000 obyvatel kolísal podílový ukazatel v pětiletých obdobích mezi 84,5% až 100,0%. Většina bytů byla zrušena odstraněním budovy.

V obcích nad 10 000 obyvatel byly zrušeny byty v bytových domech pouze u velikostní skupiny 5 000-9 999 a 50 000 a více. V bývalých okresních městech a ve městě Sušici nebyl za celé desetileté období zrušen žádný byt v bytovém domě.

Tab. 5.2.9 Zrušené byty podle velikostních skupin obcí v Plzeňském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998 - 2002					2003 - 2007				
	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)	zrušené byty celkem	z toho (%)		z toho odstraněním budovy (%)	obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v rodinných domech	v bytových domech				v rodinných domech	v bytových domech		
Kraj celkem	358	63,1	30,2	69,6	20 115	170	82,4	15,3	81,2	9 942
v tom obce s počtem										
do 199	8	100,0	0,0	100,0	470	9	100,0	0,0	100,0	529
200 - 499	33	97,0	0,0	87,9	1 792	20	100,0	0,0	95,0	1 111
500 - 999	31	93,5	6,5	77,4	1 618	17	100,0	0,0	94,1	972
1 000 - 1 999	67	95,5	1,5	83,6	3 942	34	100,0	0,0	100,0	2 081
2 000 - 4 999	51	84,3	9,8	78,4	2 605	44	77,3	22,7	84,1	2 307
5 000 - 9 999	36	69,4	30,6	97,2	1 701	8	87,5	12,5	87,5	466
10 000 - 19 999	8	75,0	0,0	62,5	420	9	77,8	0,0	66,7	499
20 000 - 49 999	1	100,0	0,0	100,0	39	4	100,0	0,0	50,0	166
50 000 a více	123	14,6	72,4	41,5	7 528	25	32,0	60,0	32,0	1 811

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