

9. DALŠÍ CHARAKTERISTIKY BYTOVÉ VÝSTAVBY

9.1. Velikost stavebních pozemků

Pro bytovou výstavbu v České republice v posledních osmi letech je typické, že výměra stavebních pozemků nových rodinných domů se zvyšuje. U bytových domů tomu bylo z cenových důvodů a pro odlišný charakter vlastnictví pozemků spíše naopak, avšak v posledních dvou letech je patrné zvětšování těchto stavebních pozemků.

V této podkapitole jsme se omezili při hodnocení vývoje v období 1997 - 2004 na sledování průměrné rozlohy stavebních pozemků nových rodinných domů, které jsou při určování základních tendencí mnohem reprezentativnějším souborem než bytové domy, kde několik málo domů může extrémní rozlohou svých stavebních parcel podstatně zkreslit celkové tendence ukazatele v jednotlivých územních celcích České republiky.

Tab. 1 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997 - 2004 podle krajů (v m²)

Kraj	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²								Průměrná zastavěná plocha (v m ²)							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hl.m. Praha	687,9	691,0	659,5	773,4	678,2	651,0	647,1	695,5	157,8	156,3	152,8	151,9	148,4	140,6	135,3	139,1
Středočeský	964,6	1 074,4	1 012,0	1 082,6	1 131,4	1 026,2	1 073,1	997,0	152,2	152,9	157,4	156,2	152,2	147,7	142,5	136,3
Jihočeský	834,7	1 010,4	918,3	947,9	927,8	981,8	1 024,9	1 174,1	143,2	137,2	150,9	144,5	145,1	145,2	140,4	144,7
Plzeňský	1 129,4	891,3	884,9	776,8	961,9	1 104,8	1 109,4	1 111,5	145,8	144,3	144,8	141,8	147,4	144,2	139,7	141,0
Karlovarský	965,7	934,8	927,7	974,7	1 012,6	1 229,0	1 263,4	1 366,0	135,7	137,2	141,7	150,4	162,1	147,9	139,6	138,2
Ústecký	922,7	1 018,9	1 191,6	1 037,6	1 039,1	988,4	1 147,0	1 267,1	147,9	153,1	152,7	155,4	145,3	142,4	141,7	146,3
Liberecký	928,5	1 108,6	1 039,6	993,8	1 205,3	1 074,1	1 315,3	1 401,5	139,4	142,1	143,2	140,6	138,0	129,5	141,7	133,4
Královéhradecký	1 147,7	864,1	975,7	909,1	974,2	1 137,8	1 219,1	1 386,6	140,5	143,5	147,2	148,0	148,1	149,4	143,8	146,0
Pardubický	792,0	804,0	882,3	802,4	841,6	1 052,1	1 368,5	1 066,0	148,8	146,7	155,6	147,1	130,6	144,3	142,4	139,3
Vysočina	838,6	835,9	980,1	904,7	1 017,1	1 169,4	1 034,1	1 074,5	131,3	139,4	143,6	138,9	144,2	139,5	135,7	134,8
Jihomoravský	693,2	743,3	741,2	726,1	746,4	695,2	834,0	862,5	145,0	145,9	146,1	145,8	141,3	140,4	143,4	140,6
Olomoucký	863,2	843,9	766,0	805,7	881,5	909,7	881,7	1 005,8	139,7	143,3	142,7	142,5	140,9	136,3	140,8	141,9
Zlínský	789,0	800,7	778,2	762,7	798,9	918,8	1 063,5	1 171,4	139,1	138,0	140,6	139,2	140,3	145,7	140,1	139,2
Moravskoslezský	1 017,2	1 027,8	1 091,8	1 116,4	1 222,7	1 194,6	1 380,6	1 492,7	135,6	139,5	145,9	143,6	144,8	136,8	141,6	138,6
Průměr ČR	887,6	902,6	909,1	906,6	964,0	982,5	1 062,0	1 089,4	144,7	145,7	148,9	146,8	144,9	142,7	141,1	139,3

V roce 1997 činila průměrná výměra stavební parcely určená k výstavbě rodinného domu 887,6 m². V dalších letech, jak ukazuje tabulka 44, se plocha stavebních pozemků nových rodinných domů s výjimkou roku 2000 víceméně zvyšovala, až v posledním roce 2004 dosáhla rozlohy 1 089 m². Za sedm let se tak ukazatel zvýšil o 201,8 m², tedy o 22,7 %.

Postupné zvyšování rozlohy stavebních parcel se pochopitelně projevilo i na krajské úrovni. Tak například počet krajů s pozemky nových rodinných domů přesahujícími hranici 1 000 m² se zvýšil ze 3 krajů v roce 1997 až na 11 krajů v roce 2004. V žádném kraji neměl ovšem vývoj ukazatele setrvalý vzestupný trend. Dlouhodobě nejvyšších hodnot průměrné plochy stavebních pozemků nových rodinných domů je dosahováno v Moravskoslezském kraji, kde průměrná rozloha stavebního pozemku přesahuje 1 000 m² po celé sledované osmileté období. Tento trend může být zapříčiněn relativně nižšími cenami pozemků na Ostravsku. Průměrnou rozlohu stavebního pozemku 1 300 m² přesáhly v roce 2004 kraje

Karlovarský a Královéhradecký, v Moravskoslezském a Libereckém kraji se v průměru stavělo na pozemcích větších než 1 400 m².

Zdaleka nejmenší rozlohou stavebních pozemků se vyznačují rodinné domy v hlavním městě Praze (z důvodu velmi vysokých cen pozemků), na relativně malé ploše se stavějí i rodinné domy dokončené v Jihomoravském, Olomouckém a ve Zlínském kraji, kde převažuje svépomocná výstavba, zároveň se podstatná část těchto moravských krajů rozkládá na vysoce kvalitním zemědělském půdním fondu, neumožňujícím odnětí půdy ve výraznějším rozsahu.

Průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů zaznamenávala první tři roky sledovaného období rovněž nárůst, v posledních pěti letech však klesá. Co se týče mezikrajských rozdílů, je situace odlišná než u předchozího ukazatele. V průběhu hodnocených osmi let vykázaly zejména v první polovině období největší zastavěné plochy nových rodinných domů hlavní město Praha a Středočeský kraj, charakteristické výstavbou přepychových vil, s vysokým plošným standardem. V Praze se však v průběhu hodnoceného osmiletého období zastavěná plocha dokončených rodinných domů až do roku 2003 neustále snižovala, v posledních třech letech dosahuje podprůměrné hodnoty, a v roce 2003 tato hodnota byla nejnižší ze všech krajů. To ukazuje na zvýšenou snahu pražských stavebníků využít menší rozlohy stavebního pozemku více k jiným než bytovým účelům (například rekreačním). Poměrně velké rodinné domy se stavějí i v Ústeckém kraji. Naopak plošně nejmenší rodinné domy byly v průběhu posledních osmi let překvapivě dokončovány v Libereckém kraji a naopak podle očekávání prakticky na celé Moravě, kde menší objem finančních prostředků donutil často individuální stavebníky budovat stavby skromnějších plošných parametrů.

Jelikož ve velkých městech výstavba rodinných domů často naráží na omezené pozemkové možnosti spojené jednak s neujasněnými vlastnickými vztahy, jednak s příliš drahými pozemky, je účelné sledovat vztah mezi velikostí stavebních parcel a velikostí obce.

Jak vyplývá z tabulky 45, s růstem velikosti obce průměrná rozloha stavebních pozemků převážně klesá. Zdaleka největšími parcelami disponují rodinné domy dokončené v malých obcích do 500 obyvatel. Nejmenší stavební pozemky se vyskytují ve městech se 100 tis. a více obyvateli a ve městech s 20 - 50 tis. obyvateli.

Tab. 2 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997 - 2004 podle velikostních skupin obcí (v m²)

Velikostní skupina obcí	Průměrná plocha stavebního pozemku (v m ²)								Průměrná zastavěná plocha (v m ²)							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Do 500	1 184,2	1 074,0	1 175,7	1 082,3	1 223,8	1 252,0	1 454,4	1 372,0	136,3	137,2	145,6	142,9	145,7	140,3	141,3	141,3
500 - 999	982,6	1 003,1	988,4	946,3	1 025,5	1 109,3	1 152,5	1 222,7	140,8	143,6	144,6	142,4	140,9	143,0	139,0	139,0
1 000 - 1 999	903,5	925,5	962,6	915,8	991,0	965,5	1 016,7	1 037,2	138,8	139,5	145,3	141,4	142,5	141,7	138,7	138,7
2 000 - 4 999	893,4	974,5	897,7	975,4	1 029,3	1 021,0	1 064,9	1 171,1	148,5	150,7	150,1	151,4	147,0	146,1	140,9	140,9
5 000 - 9 999	832,4	811,0	854,4	811,8	828,6	887,3	971,9	968,5	143,7	142,2	148,2	147,7	147,0	140,9	141,7	141,7
10 000 - 19 999	806,0	925,3	892,8	880,9	931,5	952,8	1 099,9	1 031,0	142,4	149,3	156,9	158,0	144,9	144,9	148,5	148,5
20 000 - 49 999	669,5	786,5	726,0	710,8	729,4	813,1	777,1	923,0	140,5	146,2	151,6	147,7	150,4	145,9	146,1	146,1
50 000 - 99 999	843,0	849,6	859,2	913,6	888,8	907,9	974,0	912,5	158,4	153,1	154,4	158,5	145,1	141,4	147,5	147,5
100 000 a více	707,2	702,7	684,1	740,2	705,7	665,2	751,9	779,9	157,1	152,1	152,0	146,5	145,4	141,1	138,0	138,0
Průměr ČR	887,6	902,6	909,1	906,6	964,0	982,5	1 062,0	1 089,4	144,7	145,7	148,9	146,8	144,9	142,7	141,1	141,1

Poněkud odlišný vztah je možno pozorovat u hodnot vyjadřujících průměrné zastavěné plochy rodinných domů. Až do roku 1999 převážně platilo, že s růstem velikosti obce ukazatel mírně rostl. Počínaje rokem 2000 však ve velkoměstské kategorii dochází k výraznému poklesu, v posledních pěti letech je již velikost zastavěné plochy rozmístěna do velikostních skupin nepravidelně. V roce 2004 se nejmenší rodinné domy se stavěly ve velkoměstech a v obcích od 500 do 2 000 obyvatel. Největší rodinné domy se v roce 2004 stavěly v obcích od 10 000 do 50 000 obyvatel.

9.2. Bytovost rodinných a bytových domů

Velikost nových obytných objektů se dá posuzovat již ze zastavěných ploch pozemku, charakteristika počtu bytů připadajících na jeden dům (tzv. „bytovost“) však tuto představu ještě více zpřesňuje.

Rodinný dům je v metodických vysvětlivkách k výkazu Stav 7-99 charakterizován jako „stavba určená k bydlení maximálně se 3 byty a se 2 nadzemními podlažími“. Již z této definice je zřejmé, že ukazatel počtu bytů připadajících na jeden dokončený rodinný dům (tzv. „bytovost“) je velice citlivý a vykazuje jen velmi malé územní diference. V posledních letech je patrný jeho mírný pokles. Největší bytovost dlouhodobě vykazují dokončené rodinné domy v hlavním městě Praze, v Plzeňském a v Karlovarském kraji. Nejnižší počet bytů připadá na jeden rodinný dům ve Středočeském, Královéhradeckém a v Pardubickém kraji a s výjimkou Moravskoslezského kraje na celé Moravě.

Tab. 3 Průměrná „bytovost“ nových rodinných a bytových domů dokončených v letech 1997 - 2004 podle krajů

Kraj	Počet bytů na jeden dům															
	Rodinné domy								Bytové domy							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Hl.m. Praha	1,17	1,15	1,12	1,08	1,12	1,12	1,07	1,10	39,6	32,9	37,6	20,5	21,9	39,9	23,9	37,4
Středočeský	1,06	1,07	1,07	1,07	1,06	1,05	1,05	1,03	15,7	13,8	25,4	15,4	15,5	14,3	28,7	20,0
Jihočeský	1,13	1,09	1,11	1,10	1,07	1,09	1,07	1,05	21,9	26,1	18,5	21,2	17,1	6,8	8,5	12,9
Plzeňský	1,13	1,12	1,16	1,11	1,11	1,09	1,10	1,11	14,9	16,9	18,7	17,8	16,7	16,0	11,0	9,7
Karlovarský	1,17	1,12	1,22	1,21	1,12	1,07	1,09	1,05	16,5	26,0	19,9	10,5	9,9	15,0	15,3	14,8
Ústecký	1,09	1,12	1,13	1,09	1,09	1,08	1,08	1,09	23,3	15,8	17,8	23,8	10,9	12,8	15,9	13,8
Liberecký	1,14	1,07	1,08	1,08	1,10	1,06	1,12	1,05	23,2	18,1	25,4	21,6	20,4	19,7	21,9	16,1
Královéhradecký	1,09	1,11	1,05	1,08	1,06	1,05	1,04	1,04	17,7	21,7	16,6	14,5	13,3	11,7	14,9	15,6
Pardubický	1,10	1,08	1,09	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	29,3	19,0	29,0	26,8	23,3	22,7	9,2	12,3
Vysočina	1,09	1,07	1,06	1,06	1,05	1,04	1,05	1,04	20,0	12,0	9,7	15,8	20,6	17,2	10,5	17,1
Jihomoravský	1,07	1,06	1,08	1,06	1,07	1,06	1,05	1,04	16,0	15,8	24,9	11,0	18,0	14,1	14,7	16,2
Olomoucký	1,09	1,08	1,09	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	32,4	18,3	19,3	18,9	24,1	23,6	16,0	23,3
Zlínský	1,05	1,09	1,07	1,06	1,06	1,07	1,05	1,05	16,7	15,8	15,1	20,7	15,9	21,0	25,2	19,1
Moravskoslezský	1,14	1,11	1,11	1,10	1,07	1,06	1,06	1,06	18,4	15,7	16,4	18,8	21,7	16,9	8,4	23,2
Průměr ČR	1,10	1,09	1,09	1,08	1,07	1,06	1,06	1,05	20,7	20,8	23,6	18,0	18,4	19,6	17,8	20,3

Počet bytů na jeden bytový dům nejprve do roku 1999 mírně rostl na hodnotu 23,6 bytů na jeden dům, v dalších čtyřech letech však dokončené bytové domy neobsahovaly ani 20 bytů, v posledním roce sledovaného období průměrný počet bytů na jeden dům opět překročil hodnotu dvaceti bytů. V mezikrajském srovnání se v jednotlivých letech největší

bytové domy (měřeno počtem bytů) stavěly většinou v hlavním městě Praze, výjimku tvoří roky 2000, 2001 a 2003, kdy se v Praze výrazně snížil počet bytů na jeden dům. V roce 2004 se největší bytové domy stavěly v Praze (průměrně 37,4 bytů na jeden dům). V Olomouckém a Moravskoslezském kraji byl průměrný počet bytů na jeden dům mírně nad 23 byty, ve Středočeském kraji to bylo 20 bytů na jeden dům. Právě ve zmiňovaném Moravskoslezském kraji došlo, kdy se z nejnižší hodnoty v roce 2003 dostal mezi nejvyšší hodnoty v roce 2004. Na krajské úrovni lze ovšem jen těžko vysledovat nějaké tendence, ukazatel počtu bytů na jeden dům v jednotlivých krajích meziročně silně kolísá.

9.3. Struktura bytů podle obytných místností, pokojovost

Vývoj struktury bytů dokončovaných v letech 1997 až 2004 podle počtu pokojů víceméně směřoval až do roku 2001 ke zvyšování podílu tří- a vícepokojových bytů, v posledních třech letech tento podíl klesal. Přitom jednotlivé druhy objektů vykazují poněkud odlišný vývoj struktury dokončených bytů. (Tab.47)

Byty v nových rodinných domech mají v jednotlivých letech relativně stejné podílové ukazatele až do velikosti dvoupokojových bytů. Podíl třípokojových bytů se s mírnými výkyvy snižoval z 18,5 % na 15,8 %, zastoupení čtyřpokojových bytů z počátku sledovaného období kolísalo v posledních čtyřech letech se mírně zvyšuje. Podíl bytů s 5 a více pokoji kolísá na úrovni kolem 45 %. Celkově podíl čtyř- a vícepokojových bytů vzrostl mezi lety 1997 a 2004 ze 74,5 % na 78,4 %.

Byty v nových bytových domech měly kolísavé podílové ukazatele, zejména pokud šlo o byty se 2 nebo 3 pokoji. Také podíl bytů se čtyřmi a více pokoji procházel kolísavým vývojem, nicméně oproti hodnotě 5,2 % z roku 2002, kdy byl tento podíl nejnižší, v následujících dvou letech vzrostl na hodnotu 7,4 %. Zastoupení garsoniér a jednopokojových bytů se v jednotlivých letech výrazně mění, zejména v posledních třech letech sledovaného období podíl těchto bytů výrazně kolísá z hodnoty 43,0 % v roce 2002 klesl na hodnotu 29,2 % v roce 2003 a v roce 2004 opět výrazně vzrostl na 42,1 %..

Pokud šlo o byty v nástavbách a přístavbách, event. vestavbách, vykazovaly takto vznikající byty v rodinných domech kolísavé podíly, snad s výjimkou dvoupokojových bytů, jejichž zastoupení mezi dokončenými byty převážně rostlo, kromě let 2000 a 2004. Podíly bytů se 4 a více pokoji kolísají kolem 26 - 29 %.

Také křivka vývoje podílu bytů dokončovaných formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům podle pokojovosti byla kolísavá, zastoupení čtyř- a vícepokojových bytů se snižovalo až do roku 1999, v následujících pěti letech podíl těchto bytů, s výjimkou v roce 2003, rostl. Podíl bytů se 4 a více pokoji se podle očekávání ve všech letech udržoval hluboko pod hladinou křivky za nástavbové a přístavbové byty k rodinným domům, v roce 2004 dosahoval hodnoty 10 %.

Tab. 4 Struktura bytů dokončených v letech 1997 - 2004 ve stavbách pro bydlení podle počtu pokojů (v %)

Druh stavby	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
1997							
Celkem	100,0	4,6	12,2	21,2	22,3	19,1	20,7
z toho: rodinné domy	100,0	0,6	1,2	5,2	18,5	31,1	43,4
nástavby k rod.domům	100,0	1,7	6,0	19,3	45,9	19,6	7,4
bytové domy	100,0	10,1	24,8	39,5	16,9	7,0	1,7
nástavby k byt.domům	100,0	8,3	25,2	33,3	22,2	7,0	4,1
1998							
Celkem	100,0	5,0	10,4	19,6	25,5	18,8	20,7
z toho: rodinné domy	100,0	0,6	1,2	5,0	18,1	29,8	45,3
nástavby k rod.domům	100,0	0,7	4,6	20,1	47,9	19,4	7,4
bytové domy	100,0	11,0	20,1	30,6	26,9	9,7	1,8
nástavby k byt.domům	100,0	7,5	19,8	37,8	25,3	6,6	3,0
1999							
Celkem	100,0	5,5	11,4	18,4	24,3	19,2	21,3
z toho: rodinné domy	100,0	0,6	1,2	5,3	17,0	30,5	45,3
nástavby k rod.domům	100,0	1,3	5,2	20,5	46,4	20,7	6,0
bytové domy	100,0	12,8	24,9	27,9	25,7	7,6	1,1
nástavby k byt.domům	100,0	8,7	19,3	39,3	25,0	6,2	1,4
2000							
Celkem	100,0	3,8	10,5	19,3	23,7	19,7	23,1
z toho: rodinné domy	100,0	0,3	1,1	5,4	17,0	31,0	45,1
nástavby k rod.domům	100,0	1,1	5,6	20,3	46,4	20,3	6,3
bytové domy	100,0	8,5	22,8	37,5	25,7	4,7	0,7
nástavby k byt.domům	100,0	10,9	26,7	34,1	20,3	5,8	2,2
2001							
Celkem	100,0	4,1	8,9	19,0	23,5	21,1	23,3
z toho: rodinné domy	100,0	0,4	1,2	5,4	17,4	31,6	43,9
nástavby k rod.domům	100,0	0,9	5,4	21,1	43,9	21,6	7,0
bytové domy	100,0	9,7	21,3	36,6	25,2	6,3	0,9
nástavby k byt.domům	100,0	12,9	18,7	37,9	21,4	6,8	2,3
2002							
Celkem	100,0	4,5	11,6	17,2	21,4	21,1	24,3
z toho: rodinné domy	100,0	0,3	1,1	5,4	15,9	32,0	45,3
nástavby k rod.domům	100,0	0,9	5,6	22,1	44,9	20,5	6,0
bytové domy	100,0	11,5	31,5	31,1	20,7	4,8	0,4
nástavby k byt.domům	100,0	13,0	18,9	37,1	21,1	8,1	1,7
2003							
Celkem	100,0	3,9	10,0	19,6	22,4	21,1	23,0
z toho: rodinné domy	100,0	0,4	1,3	4,6	16,0	33,4	44,2
nástavby k rod.domům	100,0	1,2	6,6	24,6	40,7	20,2	6,7
bytové domy	100,0	8,0	21,2	38,3	26,0	5,9	0,7
nástavby k byt.domům	100,0	13,5	24,7	29,4	22,8	6,9	2,5
2004							
Celkem	100,0	7,3	12,6	16,9	20,7	20,6	22,0
z toho: rodinné domy	100,0	0,3	0,9	4,6	15,8	33,6	44,8
nástavby k rod.domům	100,0	1,3	5,9	21,2	42,7	22,4	6,5
bytové domy	100,0	15,1	27,0	28,6	21,9	6,3	1,1
nástavby k byt.domům	100,0	18,6	21,2	30,2	20,0	8,4	1,6

1) Včetně dvugarsoniér.

Měnící se struktura nových bytů podle počtu pokojů měla vliv i na ukazatele průměrné pokojovosti nově vznikajícího bytového fondu. Jak ukazuje tabulka 48, od roku 1997 průměrná pokojovost úhrnu bytů celkově rostla až do roku 2000 (kdy mezi roky 1998 a 1999 došlo ke stagnaci), v roce 2001 hodnota ukazatele poklesla, aby v roce 2002 dosáhla

maximální hodnoty za sledované období 3,33 pokojů. V posledních dvou letech sledovaného období hodnota ukazatele klesala až na hodnotu 3,19 pokojů.

Podobný vývoj, zaznamenal z počátku sledovaného období i ukazatel pokojovosti v nových rodinných domech. V roce 2004 dosáhl průměrný počet pokojů v bytech postavených v rodinných domech 4,39 pokojů, což je zatím nejvyšší hodnota mezi roky 1997 - 2004.

Tab. 5 Průměrný počet pokojů v bytech dokončených ve stavbách pro bydlení 1997 - 2004¹⁾

Rok	Byty celkem	Byty v rodinných domech	Byty v bytových domech	Nástavby a přístavby	
				k rodinným domům	k bytovým domům
1997	3,16	4,31	2,02	3,03	2,17
1998	3,20	4,35	2,22	3,07	2,22
1999	3,20	4,35	2,07	3,02	2,14
2000	3,30	4,36	2,06	3,02	2,22
2001	3,14	4,33	2,10	3,05	2,11
2002	3,33	4,37	1,89	3,00	2,11
2003	3,31	4,36	2,11	2,97	2,07
2004	3,19	4,39	1,96	3,03	2,02

1) Dvougarsoniéry jsou počítány jako byty s 1 pokojem, byty s 5 a více pokoji jsou počítány jako byty s 5,5 pokojů. Kuchyně nejsou nikde započítány.

Pokojovost bytů v nových bytových domech měla kolísavý průběh. Maximální hodnoty 2,22 pokojů na byt bylo dosaženo v roce 1998, zatímco v roce 2002 připadlo jen 1,89 pokojů na byt. Po zvýšení hodnoty ukazatele v roce 2003 průměrný počet pokojů v roce 2004 poklesl na 1,96.

Ukazatel průměrného počtu pokojů v bytech dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům v krajních letech sledovaného období dosáhl hodnoty 3,03 pokojů. V jednotlivých letech tohoto období se pohyboval mírně nad hranicí 3,02 pokojů, s výjimkou v roce 2002 a 2003. V posledním jmenovaném roce poklesl pod hladinu 3 pokojů. Maximální hodnoty 3,07 bylo dosaženo podobně jako u bytů v bytových domech v roce 1998.

Pokojovost bytů dokončených formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům v hodnoceném období vykazovala také poměrně malou rozkolísanost s výjimkou posledních dvou let, kdy se ukazatel pokojovosti propadl až na nejnižší hodnotu 2,02 pokojů na byt. V šesti z osmi sledovaných let ukazatel převýšil pokojovost nových bytových domů.

Pro mezikrajské srovnání struktury bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (bez nástaveb a přístaveb) podle počtu pokojů jsme v tabulce 49 zvolili průměr období 1997 - 2004.

V osmiletém průměru byl nejvyšší podíl čtyř- a vícepokojových bytů v nově dokončených rodinných domech v hlavním městě Praze, kde dosáhl velikosti 84,1 %. 80% hranice byla také překročena v kraji Vysočina. Vysoké podíly čtyř- a vícepokojových bytů byly také ve sledovaném období ve Středočeském a Zlínském kraji. Nutno však podotknout, že 71% podíl bytů největší velikosti přesáhly v průměru osmiletého období všechny kraje, což znamená, že mezikrajské rozdíly tohoto ukazatele jsou nevýznamné.

U bytových domů jsou mezikrajské rozdíly patrnější. Nejvíce čtyř- a vícepokojových bytů bylo podobně jako u rodinných domů postaveno v období 1997 - 2004 v hlavním městě

Praxe (11,8 %), z dalších krajů překračoval republikový průměr (7,5 %) již pouze Olomoucký (8,4 %) a Jihočeský kraj (7,6 %). Nejmenší podíl na úhrnu dokončených bytů zaujímaly tyto čtyř- a vícepokojové byty v Královéhradeckém kraji a v kraji Vysočina.

Tab. 6 Velikostní struktura bytů dokončených v rodinných domech a v bytových domech¹⁾ v období 1997 - 2004 podle krajů ČR (v %)

Kraj	Byty celkem	z toho s počtem pokojů (s kuchyní)					
		garsoniéra	1 ²⁾	2	3	4	5 a více
Rodinné domy							
Hl.m. Praha	100,0	0,9	0,9	3,6	10,5	26,1	58,0
Středočeský	100,0	0,3	0,9	4,2	15,6	30,6	48,3
Jihočeský	100,0	0,4	1,3	5,9	19,0	32,1	41,3
Plzeňský	100,0	0,6	1,2	6,1	18,6	31,9	41,7
Karlovarský	100,0	0,2	2,2	6,8	18,0	30,8	41,9
Ústecký	100,0	0,6	1,8	7,1	18,6	36,1	35,7
Liberecký	100,0	0,8	1,6	5,3	20,7	31,5	40,0
Královéhradecký	100,0	0,6	0,9	4,7	18,4	32,2	43,1
Pardubický	100,0	0,3	1,0	5,2	18,6	34,4	40,5
Vysočina	100,0	0,1	0,8	4,0	14,8	31,4	48,9
Jihomoravský	100,0	0,4	1,2	4,4	16,9	35,0	42,0
Olomoucký	100,0	0,5	1,6	6,0	18,2	36,5	37,2
Zlínský	100,0	0,1	0,8	5,3	14,4	29,5	49,8
Moravskoslezský	100,0	0,2	1,3	6,6	19,2	30,6	42,1
ČR celkem	100,0	0,4	1,2	5,1	16,8	31,8	44,7
Bytové domy							
Hl.m. Praha	100,0	12,6	25,6	25,1	25,0	9,9	1,9
Středočeský	100,0	10,5	25,5	38,5	19,7	5,4	0,4
Jihočeský	100,0	6,0	14,4	39,5	32,5	6,7	0,9
Plzeňský	100,0	9,0	21,5	36,9	27,7	4,8	0,1
Karlovarský	100,0	10,4	22,0	43,0	20,7	3,6	0,4
Ústecký	100,0	18,0	25,7	25,7	26,1	3,6	0,9
Liberecký	100,0	16,4	37,3	28,9	12,8	3,8	0,6
Královéhradecký	100,0	12,6	23,1	39,8	21,5	2,6	0,4
Pardubický	100,0	10,7	20,1	41,6	23,2	4,2	0,3
Vysočina	100,0	3,2	23,5	44,5	25,6	3,1	0,1
Jihomoravský	100,0	11,9	19,8	35,7	25,5	5,9	1,3
Olomoucký	100,0	11,3	27,1	31,3	22,1	7,6	0,7
Zlínský	100,0	9,8	28,3	34,5	21,4	4,5	1,5
Moravskoslezský	100,0	1,8	26,4	46,1	20,9	4,6	0,3
ČR celkem	100,0	11,2	24,3	33,2	23,8	6,5	1,0

1) Bez nástavby a přístavby.

2) Včetně dvugarsoniér.

Z hlediska uspokojování potřeb bydlení příjmově slabších domácností (především domácností mladých manželství a také domácností tvořených staršími občany v důchodovém věku) vzrůstá neustále potřeba maloplošných bytů s maximálně dvěma pokoji. Na celorepublikové úrovni bylo v průměru sledovaného období v bytových domech dokončeno 68,7 % takovýchto bytů. Z tohoto hlediska na tuto skutečnost nejrychleji zareagovaly stavební organizace v Libereckém, Královéhradeckém a Karlovarském kraji, kde jsou tyto byty zastoupeny mezi všemi byty dokončenými v bytových domech více než třemi čtvrtinami. Nejméně bylo těchto maloplošných bytů dokončeno v Jihočeském kraji, kde jejich podíl v období 1997 – 2004 nepřekročil 60% hranici. Také v hlavním městě Praze zaujímají tyto byty poměrně malý podíl.

9.4. Obytná a užitková plocha bytů

Druhou velikostní charakteristikou bytů je jejich plošná velikost, vyjádřená obytnou plochou, resp. užitkovou plochou (kde se k ploše obytných místností připočítává i plocha vedlejších místností a příslušenství bytu). Průměrná obytná plocha nově budovaných bytů se až do roku 2001 zvyšovala z 68,5 m² až na 74,6 m² a v roce 2003 dosáhla své zatím největší hodnoty za sledované osmileté období 74,8 m². Jestliže velikost bytů dokončených v rodinných domech (ať již v novostavbách, nebo formou nástaveb a přístaveb) zaznamenala v průběhu posledních osmi let převážně růstový trend, s výjimkami v letech 2001 a 2003, vývoj průměrné obytné plochy novostaveb bytových domů má kolísavý průběh. Největší byty v obytných domech podle obytné plochy se stavěly v roce 1998. Ukazatel za nástavby a přístavby k bytovým domům měl v letech 2001 – 2003 vzestupnou tendenci, na konci sledovaného období se však jeho hodnota snížila.

Tab. 7 Průměrná obytná a užitková plocha (m²) bytů dokončených ve stavbách pro bydlení v letech 1997 - 2004 podle druhu objektů

Druh stavby	Obytná plocha								Užitková plocha							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Celkem	68,5	71,7	72,5	72,9	74,6	74,5	74,8	72,3	107,7	109,7	113,1	114,3	114,7	114,2	113,6	109,1
z toho:																
rodinné domy	92,8	96,4	96,5	96,9	96,3	97,0	96,6	97,0	152,0	154,7	158,5	155,4	151,7	153,0	152,7	151,5
nástavby a přístavby k rod. domům	60,6	62,6	63,7	63,2	64,2	64,3	64,9	65,3	93,1	94,3	97,2	95,5	97,5	96,6	97,4	97,1
bytové domy	46,0	52,9	51,0	45,2	48,0	43,7	49,3	47,5	66,3	73,6	70,2	67,7	68,0	61,1	67,5	66,7
nástavby a přístavby k byt. domům	49,4	49,1	49,7	48,3	51,8	53,7	55,5	49,7	73,1	73,0	74,5	71,3	77,4	78,4	79,4	71,1

Průměrná užitková plocha úhrnu nově vzniklých bytů na počátku období rostla až na svou zatím nejvyšší hodnotu 114,7 m² v roce 2001, ve zbývajících třech letech pak klesala až na hodnotu 109,1 v roce 2004. Průměrná užitková plocha nových rodinných domů se na počátku sledovaného osmiletého období vyvíjela podobně jako obytná plocha, avšak ve druhé polovině období tento ukazatel převážně klesal a jeho hodnota na konci období v porovnání s počátkem mírně snížila. U nástaveb a přístaveb k rodinným domům je možné i přes klesající tendence v posledních dvou letech sledovaného období pozorovat nárůst hodnoty ukazatele oproti počátku období. U bytových domů je ukazatel velikosti užitkové plochy v jednotlivých letech mnohem více rozkolísaný než u bytových domů rozkolísaný, avšak jeho hodnoty na počátku a konci období jsou téměř shodné. Naproti tomu velikost užitkové plochy u nástaveb a přístaveb k bytovým domům se oproti roku 1997 na konci sledovaného období mírně zmenšila.

Mezikrajské rozdíly průměrných obytných a užitkových ploch bytů dokončených v nových rodinných a bytových domech v letech 1997 - 2004 zachycuje tabulka 51.

V letech 1997 - 2004 se stavěly plošně největší byty v rodinných domech v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji, když v hlavním městě ČR byla překročena v každém roce a ve Středočeském kraji v šesti z osmi let hranice 100 m². To je v souladu se skutečností, že v hlavním městě České republiky a v jeho zázemí převažuje dodavatelská výstavba rodinných vil budovaných pro vyšší příjmové vrstvy obyvatelstva Prahy. Nadprůměrnou obytnou plochou dokončených bytů se vyznačovaly ve většině let již jen kraje Karlovarský, Ústecký a Liberecký. Naopak nejmenší byty se stavěly v Olomouckém kraji, kde

hranici 90 m² převýšila průměrná obytná plocha pouze v posledních dvou letech sledovaného období, malé rodinné domy se stavěly také v Moravskoslezském kraji. Mezikrajské odlišnosti průměrné obytné plochy však nejsou příliš významné.

Tab. 8 Průměrná obytná a užitková plocha (m²) v bytech dokončených v rodinných domech a v bytových domech¹⁾ v letech 1997 - 2004 podle krajů

Kraj	Průměrná obytná plocha bytu								Průměrná užitková plocha bytu							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Rodinné domy																
Hl.m. Praha	109,2	109,7	108,2	116,1	108,2	106,8	104,1	108,5	176,2	175,5	175,6	182,1	165,8	162,8	161,5	166,1
Středočeský	98,5	104,7	105,0	105,6	103,6	103,9	99,3	100,7	159,1	164,6	163,9	160,4	157,4	157,7	154,8	152,9
Jihočeský	86,5	92,9	96,9	98,2	96,5	93,8	91,3	95,2	140,3	145,6	155,8	150,7	146,5	144,5	141,5	149,0
Plzeňský	89,9	90,1	89,7	91,8	93,9	93,8	94,0	92,4	142,0	142,5	146,2	143,6	145,1	146,7	141,6	137,9
Karlovarský	93,4	108,8	93,4	95,8	100,0	105,9	100,2	99,3	144,1	163,8	154,6	150,9	161,7	163,5	155,0	154,0
Ústecký	93,9	93,2	96,6	99,6	96,7	100,6	95,5	98,8	159,0	151,8	154,1	152,2	147,5	152,9	145,6	150,7
Liberecký	89,4	97,6	102,3	97,9	96,8	92,7	99,2	94,2	150,7	155,3	158,5	155,5	151,3	144,0	153,4	148,4
Královéhradecký	91,0	90,2	93,1	89,8	92,3	94,7	92,7	93,6	144,0	146,2	153,5	152,1	147,2	152,9	144,9	150,9
Pardubický	86,2	95,2	90,2	92,3	89,9	93,8	96,9	92,4	143,1	153,1	152,5	152,1	137,6	150,4	156,8	145,8
Vysočina	82,2	92,3	90,7	89,8	94,6	96,0	92,5	91,5	132,9	149,9	149,0	142,1	149,5	149,8	148,9	146,8
Jihomoravský	91,6	93,9	92,9	95,7	91,7	95,2	98,4	98,6	150,0	151,3	157,1	158,4	147,4	152,9	157,2	153,9
Olomoucký	88,4	88,5	88,6	89,3	89,0	88,9	92,1	92,7	151,2	148,6	150,5	150,7	148,8	147,2	153,4	145,7
Zlínský	96,7	93,5	93,1	93,6	96,9	94,7	96,6	94,5	164,9	156,4	167,8	164,7	165,0	163,3	164,8	163,2
Moravskoslezský	82,3	86,9	91,7	90,9	92,7	91,0	93,2	90,9	140,0	142,6	157,2	148,8	150,2	148,3	149,6	145,9
ČR celkem	92,8	96,4	96,5	96,9	96,3	97,0	96,6	97,0	152,0	154,7	158,5	155,4	151,7	153,0	152,7	151,5
Bytové domy																
Hl.m. Praha	65,3	68,4	56,7	53,3	56,6	42,8	57,0	49,8	93,1	91,1	75,1	73,4	78,1	58,6	73,4	66,9
Středočeský	42,6	47,1	34,9	40,9	45,2	49,9	45,0	42,5	57,9	61,9	53,0	54,7	65,8	70,6	63,2	63,0
Jihočeský	41,7	51,8	69,5	45,9	43,9	46,3	45,7	44,4	62,5	70,3	92,5	81,1	55,7	62,5	61,7	66,5
Plzeňský	32,5	42,0	40,6	40,3	42,9	44,3	48,2	51,3	50,1	57,6	58,7	61,4	66,7	62,9	66,8	67,4
Karlovarský	46,8	57,6	50,3	53,3	40,6	37,6	67,6	53,0	67,1	85,4	62,2	75,9	54,2	49,5	101,4	70,8
Ústecký	39,2	43,3	36,6	37,9	38,1	50,2	40,9	43,7	57,7	59,0	55,8	56,8	61,3	68,2	56,3	64,0
Liberecký	41,5	35,7	33,0	38,2	33,6	38,8	39,0	40,0	53,7	51,7	58,2	58,9	47,9	56,3	54,5	58,4
Královéhradecký	36,7	40,7	41,2	37,1	41,1	40,3	42,0	50,5	56,5	63,0	61,6	58,0	59,5	55,1	60,0	65,1
Pardubický	37,9	44,0	38,4	42,1	44,2	40,8	49,0	47,4	50,6	61,9	51,2	66,3	62,3	60,7	67,2	62,8
Vysočina	41,9	43,9	45,9	44,3	39,1	45,2	47,6	41,3	62,8	64,7	72,2	71,5	57,1	71,2	69,6	62,6
Jihomoravský	48,8	48,4	66,9	44,2	52,9	45,3	44,7	47,3	68,9	69,2	81,9	63,8	66,4	58,7	62,6	70,6
Olomoucký	47,1	47,5	53,5	45,2	45,9	45,3	42,5	49,4	63,8	72,8	75,1	70,9	65,8	60,8	67,6	69,9
Zlínský	47,5	34,2	35,3	39,6	44,7	47,0	42,9	67,3	72,6	58,9	66,6	71,4	91,1	76,3	68,2	107,7
Moravskoslezský	40,3	55,0	47,3	44,3	47,2	41,3	42,4	39,1	61,0	72,6	72,1	66,9	73,2	60,4	66,1	62,7
ČR celkem	46,0	52,9	51,0	45,2	48,0	43,7	49,3	47,5	66,3	73,6	70,2	67,7	68,0	61,1	67,5	66,7

¹⁾ Bez nástaveb a přístaveb.

Také v případě nových bytových domů vykázalo celkově nejvyšší hodnotu průměrné obytné plochy hlavní město Praha, i přes poměrně velké snížení v letech 2002 a 2004. Ze zbývajících krajů převýšily ve většině let průměrný plošný ukazatel již jen nové bytové domy v Karlovarském kraji. Největší byty se v roce 2004 stavěly ve Zlínském kraji. Naopak nejnižší hodnoty průměrné obytné plochy byly dosaženy v Plzeňském, Libereckém a v Královéhradeckém kraji. Z vývojového hlediska je ukazatel charakteristický kolísavým vývojem v jednotlivých krajích. Je třeba zdůraznit, že v případě interpretace výsledků za nové bytové domy je nutné brát v úvahu menší reprezentativnost souboru. Územní rozdíly ukazatelů užitkové plochy bytů jsou v podstatě odrazem mezikrajských diferencí ukazatele průměrné obytné plochy, proto je zde již podrobněji nerozebíráme.

9.5. Technická vybavenost dokončených bytů

Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich technická vybavenost. Výkaz Stav 7-99 sleduje napojení bytů na kanalizační přípojku, na plynovodní přípojku, vybavenost bytů lokálním zásobníkem plynu nebo zásobníkem plynu pro obec a topením podle druhu (centrální domovní topení, centrální dálkové topení, lokální topení a jiný druh topení, resp. bez topení). U těchto instalací je sledován podíl bytů jimi vybavených z úhrnu dokončených bytů. Naproti tomu vybavenost garáží v domě představuje počet garáží na 100 dokončených bytů, je zde zohledněno i to, pokud má jeden byt dvě či více garáží. Zjišťování se provádí za všechny čtyři druhy staveb pro bydlení, v případě vybavenosti garáží jen za novostavby rodinných a bytových domů. Výše ukazatelů je u jednotlivých typů výstavby přirozeně značně odlišná.

Tab. 9 Vybavení bytů dokončených v letech 1997 - 2004 podle druhu objektů

Rok	Podíl bytů vybavených (v %)							
	kanalizační přípojku	plynovodní přípojku	lokálním zásobníkem plynu	topením				garáží v domě
				centrálním domovním	centrálním dálkovým	lokálním	jiným vč. bez topení	
Rodinné domy								
1997	57,2	51,0	4,8	84,9	0,3	10,3	4,5	77,5
1998	59,1	58,0	5,5	88,5	0,6	7,5	3,4	74,4
1999	60,4	61,7	5,5	90,6	0,5	6,3	2,6	72,5
2000	54,1	64,5	4,0	92,7	0,3	5,2	1,8	73,3
2001	55,5	70,2	3,3	91,9	0,4	6,0	1,7	68,5
2002	57,4	72,9	3,0	91,4	0,4	6,2	2,0	68,8
2003	60,3	72,3	1,4	91,2	0,5	6,5	1,9	67,3
2004	62,0	72,3	0,9	91,8	0,3	5,7	2,2	63,9
Nástavby a přístavby k rodinným domům								
1997	48,5	50,6	3,4	82,1	0,6	14,4	2,9	x
1998	50,5	58,1	3,0	83,3	0,7	13,9	2,1	x
1999	51,9	61,7	2,8	85,1	0,5	12,9	1,5	x
2000	52,4	67,2	1,9	86,0	0,4	12,2	1,4	x
2001	52,1	71,1	1,3	85,2	0,4	13,1	1,3	x
2002	50,7	71,4	1,3	83,6	0,6	14,3	1,5	x
2003	56,7	71,2	0,4	81,9	0,7	15,8	1,6	x
2004	55,2	73,7	0,4	82,5	0,0	15,7	1,8	x
Bytové domy								
1997	98,6	61,8	2,5	26,7	37,1	34,0	2,2	25,5
1998	98,0	66,9	0,4	29,3	42,9	27,2	0,6	49,6
1999	98,1	58,7	2,6	26,8	47,0	24,8	1,4	48,1
2000	95,7	63,3	0,3	38,6	37,5	23,8	0,1	32,6
2001	98,5	61,8	0,1	29,2	48,6	21,0	1,2	30,2
2002	95,6	65,9	0,1	36,8	41,1	22,0	0,1	38,1
2003	97,2	77,3	0,1	43,4	36,0	20,2	0,4	30,2
2004	98,1	56,5	0,0	48,9	34,4	15,7	1,0	37,7
Nástavby a přístavby k bytovým domům								
1997	96,4	70,3	0,8	24,2	28,3	44,1	3,4	x
1998	94,9	79,0	0,4	19,4	23,3	54,1	3,2	x
1999	96,2	79,4	1,6	22,6	18,6	57,0	1,8	x
2000	94,0	81,1	0,2	28,2	29,3	39,5	3,0	x
2001	93,5	76,3	0,7	28,9	22,4	48,4	0,3	x
2002	93,1	81,7	0,7	25,3	22,0	52,3	0,4	x
2003	96,8	88,4	0,0	32,0	16,9	51,0	0,1	x
2004	96,6	72,7	0,4	29,2	22,3	48,0	0,4	x

Podíl bytů v rodinných domech napojených na kanalizační přípojku až do roku 1999 stále rostl, v roce 2000 ovšem nepříznivě poklesl, v následujících čtyřech letech se tento podíl bytů zvyšoval až na 62 %, což je prozatím maximální hodnota ukazatele za posledních osm

let. Stupeň odkanalizování bytů vzniklých nástavbami nebo přístavbami ke starším rodinným domům se setrvale zvyšoval až do roku 2000, v letech 2001 a 2002 klesal, v roce 2003 prudce vystoupal na svou nejvyšší hodnotu 56,7 %, v posledním roce sledovaného období opět mírně poklesl. Byty dokončené v roce 2004 v bytových domech byly na veřejnou kanalizaci napojeny v 98,1 % a byty v nástavbách a přístavbách k bytovým domům měly napojení v 96,6 %, takže v těchto objektech lze pokládat problém odkanalizování nových bytů za téměř vyřešený, přestože v obou případech podíl dokončených bytů napojených na kanalizační síť v jednotlivých letech mírně kolísá.

U rodinných domů se vybavenost plynovodní přípojkou zvyšovala podstatně rychleji než v případě kanalizační přípojky, její nárůst byl zastaven až v roce 2003. V roce 2004 byly byty dokončené **v nových rodinných domech** plynofikovány v 72,3 % případů, takže hladina vybavenosti se proti roku 1997 zvýšila o 21,3 procentních bodů (o 41,8 %). V posledních šesti letech tak byly tyto nové byty napojeny častěji na plynovodní než na kanalizační síť. V souvislosti s touto tendencí se podíl bytů vybavených lokálním zásobníkem plynu v průběhu posledních osmi let snížil z pěti až na jedno procento. Zásobník plynu pro obec je dosud jen ojedinělým příkladem řešení zásobení obce plynem, a proto jej v tabulce 52 ani neuvádíme. Podobným tempem (z 50,6 % na 73,7 %) se za posledních osm let zvýšil podíl plynofikovaných **bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům**, ale stejně jako u nových rodinných domů došlo v roce 2003 k mírnému snížení tohoto podílu. Úměrně tomu se plynule snižuje podíl bytů vybavených lokálním zásobníkem plynu. **V nových bytových domech** bylo plynovodní přípojkou v roce 2004 vybaveno jen 56,5 % dokončených bytů, podíl bytů napojených na plynovodní přípojkou v těchto objektech dosti kolísá. Zmiňovaná hodnota z posledního roku sledovaného období je nejnižší za posledních osm let. Od roku 1999 je s výjimkou v roce 2003 vybavenost plynovodní přípojkou u nových rodinných domů vyšší než u bytových domů. Podíl bytů vybavených plynovodní přípojkou **v nástavbách a přístavbách k bytovým domům** se sice jako u nových bytových domů v posledním roce sledovaného období výrazně snížil, avšak svou hodnotou 72,7 % nezaostává za plynofikací rodinných domů.

Významný ekologický přínos znamená růst podílu bytů napojených na **centrální topení**, kde domovní ústřední topení znamenalo dodávku tepla již pro 91,8 % bytů dokončených v nových rodinných domech v roce 2004. V posledních šesti letech se již vybavenost tímto druhem vytápění udržuje nad 90% hranicí. Dálkové centrální topení zůstává zanedbatelné. Podíl bytů vytápěných lokálním způsobem proti roku 1997 klesl, v posledním roce sledovaného období byl zastaven mírný nárůst z předchozích tří let. Další vývoj ukazatele lze jen těžko odhadnout, jelikož vytápění některými druhy topení zařazovanými mezi „lokální topení“ (akumulační kamna, přímotopy či etážové topení) bude mít v rodinných domech stále svůj význam. Mezi **nástavbami a přístavbami** k rodinným domům hraje však lokální topení stále poměrně významnou roli - v posledních letech se jeho podíl stabilně udržuje mezi 12 a 16 %. Naopak „jiné“ způsoby vytápění (včetně chybějícího topení) se již u nové výstavby uplatňují v minimální míře. Centrální vytápění bytů **v bytových domech** se dělí mezi dva zdroje: ústřední kotelnu v domě a ústřední kotelnu mimo dům. Zatímco domovní kotelna je u bytů v rodinných domech dlouhodobě zcela převažujícím zdrojem tepla, u bytů v bytových domech byla takto vytápěna ještě v roce 1997 pouze čtvrtina nových bytů. Od té doby podíl domovních kotelen vzrostl na 38,6 % v roce 2000 a až na 48,9 % v roce 2004. S výjimkami tří let 2000, 2003 a 2004 bylo zatím centrální dálkové topení mírně

převládajícím způsobem vytápění. Od roku 1997, s přestávkou v roce 2002, mírně klesajícím, ale stále více než pětina podílem bylo u novostaveb bytových domů až do roku 2003 zastoupeno lokální topení, v roce 2004 tento podíl klesl na 15,5. Jiné formy vytápění se v bytových domech prakticky neuplatňují. Poněkud jinou strukturu dokončených bytů podle způsobu vytápění vykazují **nástavby a přístavby k bytovým domům**. Zde je převažujícím zdrojem tepla lokální topení, podíl takto vybavených bytů se v posledních čtyřech letech pohybuje okolo 50 %. Centrální domovní a centrální dálkové topení jsou, podobně jako u novostaveb bytových domů, rovněž zastoupeny srovnatelným podílem, i když s kolísavým průběhem podílové křivky. Jestliže v prvních dvou letech hodnoceného období bylo častějším jevem dálkové vytápění, v posledních čtyřech letech je tomu naopak. Navíc v roce 2003 podíl dokončených bytů s centrálním domovním topením v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům dosáhl téměř dvojnásobku podílu nástaveb bytů s centrálním dálkovým topením. Také u nástavbových a přístavbových bytů ve starších bytových domech se podařilo snížit podíl dokončených bytů vytápěných „jiným“ způsobem na nepatrnou míru.

Ukazatel vybavenosti bytů v rodinných domech **garážemi** se v letech 1997 - 2000 pohyboval přibližně dvě garáže nad nebo pod hladinou 75 garáží na 100 bytů, v posledních čtyřech letech se ovšem pohybuje pod hranicí 70 garáží na 100 dokončených bytů. Vybavenost bytů dokončených v nových bytových domech garážemi po dosažení vrcholu v roce 1998, kdy připadalo na 100 dokončených bytů téměř 50 garáží, v následujících letech opět poklesla. Tento trend byl přerušen až v roce 2002, kdy bylo postaveno v přepočtu na 100 dokončených bytů 38,1 garáží, v následujících dvou letech ukazatel nejprve opět klesl na 30,2 garáží na 100 bytů, následně vzrostl na 37,7 garáží na 100 bytů.

Technická vybavenost dokončených bytů je v některých případech poměrně značně územně diferencovaná, což vyplývá ze specifík jednotlivých krajů daných různými geografickými, sídelními, ekonomickými i demografickými poměry. Pro mezikrajské srovnání, které je provedeno pro větší reprezentativnost ukazatelů za úhrn posledního osmiletého období, byly v tabulce 53 zvoleny podíly nově dokončených bytů vybavených kanalizační a plynovodní přípojkou a počet garáží na 100 dokončených bytů.

Při průměrné celostátní vybavenosti bytů v nových rodinných domech kanalizační přípojkou na hladině 58,4 % měly v období 1997 - 2004 nejvyšší vybavenost byty v hlavním městě Praze (85,2 %), která má ze všech krajů nejhustší pokrytí kanalizační sítí, pro svůj městský charakter je však s ostatními kraji v ukazatelích technické vybavenosti bytů (snad kromě plynofikace) těžko srovnatelná. Hranice 70 % odkanalizovaných bytů byla ovšem překročena také v krajích Jihočeském, Karlovarském a Ústeckém, přičemž druhý nejlépe vybavený kraj za Prahou zaostává o více než 8% bodů. Naproti tomu necelá polovina nově postavených bytů v rodinných domech nebyla na kanalizační přípojkou napojena ve Středočeském kraji, kde se velmi významná část rodinných domů stavěla ve venkovských obcích, kde ještě kanalizační síť nebyla vybudována, a zejména v Moravskoslezském kraji, kde zřejmě hrály roli i jiné faktory. Ve vybavenosti nástaveb a přístaveb ke starším rodinným domům je podobně jako u nových rodinných domů na druhém místě za hlavním městem Prahou Karlovarský kraj s podílem 78,2 %.

Tab. 10 Vybavení bytů dokončených v období 1997 - 2004 podle krajů ČR

Kraj	Podíl bytů vybavených (v %)									
	kanalizační přípojku				plynovodní přípojku				garáže v domě ¹⁾	
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy
			k rodin. domům	k byt. domům			k rodin. domům	k byt. domům		
Hl.m. Praha	85,2	99,9	87,2	99,8	81,8	49,0	84,0	85,2	90,3	73,9
Středočeský	53,8	96,3	46,5	91,3	52,9	74,7	45,6	61,9	66,7	12,2
Jihočeský	74,1	98,8	68,6	96,0	52,1	43,3	40,1	52,2	66,3	22,2
Plzeňský	58,4	95,0	52,4	94,7	60,9	85,9	52,4	82,1	67,9	18,0
Karlovarský	77,1	98,1	78,2	96,2	67,0	68,6	59,2	53,1	66,5	10,5
Ústecký	72,6	98,1	71,5	91,2	64,5	74,7	66,0	48,0	67,6	5,5
Liberecký	50,6	98,7	50,0	89,9	51,3	53,5	49,1	70,1	64,5	18,4
Královéhradecký	58,0	95,9	55,9	92,6	56,9	46,7	49,8	72,9	65,6	14,0
Pardubický	59,8	96,6	54,8	90,8	73,8	66,3	65,5	81,6	66,7	15,5
Vysočina	57,7	93,9	60,3	95,9	63,1	83,0	60,5	68,2	76,5	14,6
Jihomoravský	58,6	95,5	58,3	97,8	88,7	81,7	87,8	91,4	69,4	32,2
Olomoucký	54,7	96,2	45,3	92,1	77,9	71,9	77,9	90,6	67,7	28,6
Zlínský	56,2	95,5	57,9	93,8	72,5	80,9	74,8	91,5	73,5	18,4
Moravskoslezský	31,1	95,5	27,4	85,6	72,6	89,3	75,2	91,1	69,7	16,7
ČR celkem	58,4	97,5	52,3	95,2	66,8	63,9	66,2	78,3	70,0	37,0

¹⁾ Počet garáží na 100 bytů.

Co se týče **nově budovaných bytových domů**, v posledních letech je napojení na veřejnou kanalizaci prakticky samozřejmostí, takže mezikrajské rozdíly nejsou významné. Snad pouze v kraji Vysočina je stupeň odkanalizování nových bytů na zřetelně nižší úrovni, i zde však převyšuje 90% hranici. Podobná situace je i u nástavby a přístavby k bytovým domům (jen na mírně nižší úrovni), kde pouze v Moravskoslezském kraji zůstala více než desetina nových nástavbových a přístavbových bytů bez kanalizační přípojky, v Libereckém kraji to byla desetina. Jen v kraji Vysočina a v Jihomoravském kraji jsou tyto byty odkanalizovány častěji než novostavby bytových domů.

Napojení na plynovodní síť bylo u bytů dokončených v rodinných domech v období 1997 - 2004 nejvyšší v Jihomoravském kraji (88,7 %) a v hlavním městě Praze (81,8 %). U hlavního města ČR vyplývá vysoký stupeň plynofikace nových bytů z městského charakteru kraje, Jihomoravský kraj těží z toho, že se na jeho území nachází největší ložisko zemního plynu v České republice, z čehož vyplývá velmi vysoké pokrytí sítí plynovodů. Nejvíce postrádají napojení na veřejnou plynovodní síť byty dokončené v rodinných domech ve Středočeském, Jihočeském a Libereckém kraji, kde byla plynofikována těsná nadpoloviční většina nových rodinných domů. Podobné rozmístění nejvíce a nejméně plynofikovaných bytů je patrné i u bytů získaných formou nástavby a přístavby ke starším rodinným domům, kde v posledně jmenovaných krajích spolu s krajem Královéhradeckým bylo vybaveno plynovodní přípojku méně jak 50 % bytů. Ve srovnání s novostavbami rodinných domů byla vybavenost plynovodní přípojku v nástavbách a přístavbách ve většině krajů o něco nižší (v Jihočeském kraji ovšem poměrně výrazně), v hlavním městě Praze, v Ústeckém, Zlínském a v Moravskoslezském kraji naopak vyšší.

Poměrně značné jsou rozdíly mezi kraji v plynofikaci bytů dokončených v nových bytových domech. Jestliže v krajích Plzeňském, Jihomoravském, Zlínském, Moravskoslezském a v kraji Vysočina bylo v období 1997 - 2004 plynofikováno více než

80 % nových bytů, v hlavním městě Praze, v Jihočeském a v Královéhradeckém kraji nebyla na plynovodní přípojku napojena ani polovina nových bytů. Nástavby a přístavby k bytovým domům byly většinou realizovány v centrech měst, a snad i proto byly na plynovodní přípojku celostátně napojeny častěji než nové bytové domy, které byly často budovány v odloučených lokalitách. V krajském měřítku se tato situace odráží jen částečně. Kromě hl.m. Prahy, která v bytových domech výrazně ovlivňuje republikové hodnoty, zaznamenaly v období 1997 - 2004 vyšší stupeň plynofikace byty dokončené v nástavbách a přístavbách k bytovým domům ještě v Jihočeském, Libereckém, Královéhradeckém, Pardubickém, Jihomoravském, Olomouckém, Zlínském a v Moravskoslezském kraji, ve zbývajících pěti krajích byly častěji na plynovodní síť napojeny byty dokončené v novostavbách bytových domů, někde (např. ve Středočeském a v Ústeckém kraji) velice výrazně. Celkově je možné označit s výjimkou kraje Vysočina celý moravský region za kraje s mimořádně vysokým stupněm plynofikace nových nástavbových a přístavbových bytů v bytových domech – více než 90 % bytů dokončených v těchto objektech již má plynovodní přípojku zavedenu. Naproti tomu Ústecký kraj stále ještě nemá ani polovinu plynofikovaných nových nástavbových bytů.

Ukazatel počtu garáží na 100 bytů dokončených v rodinných domech nevykazuje příliš velké mezikrajské rozdíly. Výjimku představuje pouze hlavní město Praha, kde pouhá desetina nových bytů nebyla budována s garáží. Ostatní kraje vykazují dvoutřetinovou vybavenost nových bytů garážemi. Sedmdesátiprocentní podíl byl překročen v kraji Zlínském a v kraji Vysočina.

Naopak územní odlišnosti ukazatele počtu garáží na 100 bytů dokončených v nových bytových domech jsou značné. Vzhledem k tomu, že zdaleka nejvíce domů určených pro komerční využití se stavělo v Praze, není jistě překvapivé dominantní postavení hlavního města v ukazateli počtu garáží na 100 bytů v osmiletém průměru. V období 1997 - 2004 zde bylo na každých 100 dokončených bytů v nových bytových domech postaveno téměř sedmdesát čtyři garáží. V ostatních krajích však vykazaly byty dokončené v nových bytových domech většinou maximálně čtvrtinovou vybavenost garážemi (pouze v Jihomoravském kraji připadlo v úhrnu posledních osmi let na 100 dokončených bytů 32 garáží, v Olomouckém kraji téměř 29 garáží), v Ústeckém kraji dokonce nebyla vybavena garážemi ani desetina nových bytů.

9.6. Stavební materiál nosných zdí

Jednou z charakteristik bytové výstavby sledovaných statistickým výkazem Stav 7-99 je stavební materiál použitý při stavbě obytných objektů. Nové rodinné a bytové domy jsou rozlišovány podle typu nosné konstrukce na zděné, montované, dřevěné a na jiný druh použitého materiálu (včetně kombinací).

Jak je zřejmé z tabulky 54 na následující straně, rodinné domy dokončené v letech 1997 - 2004 měly stejně jako dříve nosné zdi v naprosté většině ze zděných materiálů, jejichž podíl se pohyboval na hladině 93,5 - 95 %. Zastoupení montovaných konstrukcí se v posledních čtyřech letech drží na stejné 1,6ti až 1,7% hladině. V roce 2004 vzrostla obliba dřevěných konstrukcí rodinných domů a jejich podíl se zvýšil na 2,6 %. Zastoupení poslední kategorie nosných materiálů - „jiné“ nosné konstrukce (včetně kombinací) osciluje po celé sledované období kolem 2% podílu.

Tab. 11 Struktura bytů dokončených v letech 1997 - 2004 podle nosné konstrukce (v %)

Rok	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
1997	93,7	2,7	1,4	2,2	58,5	22,5	-	19,0
1998	93,7	2,4	1,5	2,4	65,3	10,6	0,1	24,0
1999	94,6	2,5	1,1	1,8	52,0	19,8	0,7	27,5
2000	95,4	1,3	1,3	2,0	70,3	9,4	-	20,3
2001	95,0	1,6	1,6	1,8	71,3	2,8	-	25,9
2002	94,3	1,7	1,4	2,6	63,7	6,8	0,5	29,0
2003	93,9	1,7	2,4	2,0	68,0	9,7	0,1	22,3
2004	94,1	1,6	2,6	1,7	75,9	4,6	0,5	19,0

Odlišný vývoj zaznamenaly nosné konstrukce nově dokončených bytových domů. Zděné konstrukce jsou stále převažujícím nosným materiálem, jejich podíl ovšem dosti kolísá. V roce 2004 byly zděné budovy zastoupeny mezi dokončenými bytovými domy 75 %. Přechod z panelových technologií uplatňovaných před rokem 1990 na zděné konstrukce je největší změnou v materiálu nosných zdí v bytové výstavbě v etapě transformace české ekonomiky na tržní hospodářství. V závislosti na vývoji podílu zděných nosných konstrukcí výrazně poklesl podíl konstrukcí montovaných z 22,5 % v roce 1997 na 2,8 % v roce 2001. V dalších dvou letech bylo možné pozorovat mírné oživení panelových konstrukcí až na téměř desetinové zastoupení v roce 2003, avšak v roce 2004 byl tento podíl 4,6 %. Dřevěná konstrukce hraje ve výstavbě bytových domů zcela zanedbatelnou roli, ve třech z osmi sledovaných let dokonce zcela absentovala. Nadále si však zachovává své postavení podíl „jiných“ konstrukcí, který, s výjimkou prvního a posledního roku, za celé období 1997 – 2004 neklesl pod 20% podíl.

Údaje o nosných konstrukcích nové bytové výstavby byly zpracovány také v územním detailu 14 krajů. V tabulce 55 je provedeno srovnání za rok 2003.

Tab. 12 Struktura bytů dokončených v roce 2004 podle nosné konstrukce a podle krajů ČR (v %)

Kraj	Nosná konstrukce rodinných domů				Nosná konstrukce bytových domů			
	zděná	montovaná	dřevěná	jiná	zděná	montovaná	dřevěná	jiná
Hl.m. Praha	97,3	1,6	0,8	0,3	61,4	-	-	38,6
Středočeský	91,7	3,0	3,3	1,9	87,8	10,3	1,9	-
Jihočeský	96,1	1,0	1,4	1,4	96,7	-	3,3	-
Plzeňský	97,2	0,4	1,3	1,1	97,5	-	-	2,5
Karlovarský	94,5	1,2	1,6	2,8	68,9	31,1	-	-
Ústecký	92,5	3,3	1,6	2,6	55,1	-	-	44,9
Liberecký	89,4	1,6	4,6	4,4	50,0	34,3	-	15,7
Královéhradecký	93,8	1,5	2,9	1,8	81,7	2,7	-	15,5
Pardubický	93,8	0,5	3,8	1,9	79,0	18,5	-	2,5
Vysočina	95,7	0,8	2,1	1,4	100,0	-	-	-
Jihomoravský	96,2	1,1	1,8	0,9	86,8	-	-	13,2
Olomoucký	97,5	0,5	1,7	0,3	84,7	7,0	-	8,3
Zlínský	94,8	0,9	3,0	1,4	96,9	-	3,1	-
Moravskoslezský	91,8	1,2	4,0	3,0	72,7	-	-	27,3
ČR celkem	94,1	1,6	2,6	1,7	75,9	4,6	0,5	19,0

U rodinných domů jsou mezikrajské rozdíly ukazatele podílu zděných konstrukcí zanedbatelné. Méně než 90% podíl se vyskytl jen Libereckém kraji. Rozdíl mezi zbývajícími

kraji činí maximálně 5,8 procentního bodu. Rodinné domy z montovaných nosných zdí se nejvíce stavěly ve Středočeském a Ústeckém kraji, v těchto krajích dosáhl podíl montovaných zdí 3,0 a 3,3 %. Dřevěná konstrukce nehraje dnes v žádném kraji významnější úlohu. Nejvíce dřevěných rodinných domů bylo postaveno v krajích Moravskoslezském, Zlínském, Pardubickém, Libereckém a Středočeském, ve kterých podíl dřevěných nosných konstrukcí dosáhl tří a více procent.

U bytových domů zjišťujeme za rok 2004 v kraji Vysočina 100% zastoupení zděných nosných konstrukcí. Nejnižší zastoupení této dnes zcela převažující nosné konstrukce bylo v roce 2004 v Libereckém kraji, nekleslo však pod 50% podíl. Zatímco v hlavním městě představovaly vedle zděných nosných konstrukcí zbývající část domy, na jejichž výstavbu byl použit jiný typ technologie, nejspíše kombinace zděné a panelové nosné konstrukce, v Karlovarském a Libereckém kraji byla velmi významným typem výstavby montovaná nosná konstrukce (více jak 30% podíl). Jiný, popř. kombinovaný druh nosné konstrukce byl kromě Prahy ve větší míře využíván ještě v Ústeckém kraji, kde podíl těchto konstrukcí dosáhl téměř 45 %. Dřevěná nosná konstrukce bytových domů byla využita pouze ve třech krajích, Středočeském, Jihočeském a Zlínském.

9.7. Doba výstavby

Doba výstavby je jednou ze základních charakteristik nově dokončených bytů. Vyjadřuje efektivitu bytové výstavby v tom smyslu, že čím déle se staví, tím více se zvyšuje rozestavěnost a celková výstavba se prodražuje. Vynaložené prostředky se tak v rozestavěné stavbě umrtvují, neboť je nelze použít k účelům bydlení. Tabulka 56 ukazuje vývoj průměrné doby výstavby dokončených bytů od roku 1997, a to podle všech čtyř druhů staveb pro bydlení, přičemž je zde zároveň uveden vývoj podílu nejdéle stavěných bytů.

Tab. 13 Doba výstavby domů a bytů dokončených v letech 1997 - 2004 (v měsících)

Rok	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
1997	56	32	51	14	37,6	15,3	31,0	0,7
1998	54	33	54	16	32,7	16,7	33,2	2,6
1999	54	32	59	18	31,3	15,2	36,2	2,0
2000	59	29	60	21	34,8	7,5	35,1	2,8
2001	48	35	54	24	20,9	12,3	26,7	3,6
2002	47	28	56	27	19,3	1,5	26,1	5,0
2003	45	33	59	27	20,3	13,6	31,9	7,6
2004	44	30	64	28	20,9	14,8	36,4	10,1

Vývoj ukazatele za posledních osm let byl u jednotlivých druhů objektů odlišný. Obecně stále platí, že rodinné domy se stavějí déle než bytové domy. Průměrná doba výstavby novostaveb a nástaveb a přístaveb se však za posledních osm let vyvíjela téměř protichůdně. Zatímco ukazatel za nové rodinné domy v prvních čtyřech letech hodnoceného období spíše rostl v posledních čtyřech letech konečně dochází k výraznějšímu snížení doby výstavby, a to o více než jeden rok oproti nejvyšší hodnotě z roku 2000. Je to zřejmě také zásluhou častější zakázkové výstavby rodinných domů, v níž převažují tzv. „rychlostavby“. Nástavby a přístavby ke starším rodinným domům se stále stavějí 4,5 až 5

let, od roku 1997 se dokonce průměrná doba výstavby v těchto objektech prodloužila. A tak jestliže na počátku sledovaného období se ze všech dokončených objektů stavěly nejdéle novostavby rodinných domů, v roce 2004 již představovaly z hlediska doby výstavby zdaleka nejméně efektivní typ výstavby nástavby a přístavby k rodinným domům. U nových bytových domů se průměrná doba výstavby kromě let 2000 a 2002 pohybuje 1 až 3 měsíce pod hranicí 33 měsíců. Nejkratší dobu se sice stále stavějí nástavby a přístavby k bytovým domům, ty však zároveň představují jediný druh stavby pro bydlení, kde se průměrná doba výstavby za celé sledované období ani jednou nezkrátila. Tato nepříznivá tendence může být vyvolána snahou stavět také touto formou vysoce nadstandardní byty, jejichž realizace trvá déle.

Podíl bytů dokončených po více než pěti letech se u novostaveb rodinných domů poslední tři roky mírně zvyšuje, zatímco u novostaveb bytových domů posledních pět let velmi kolísá. V roce 2003 podíl bytových domů dokončených za více než pět let vzrostl oproti roku 2002 o 12% bodů z prozatím nejnižší hodnoty ukazatele (1,5 %) za posledních osm let. V roce 2004 se podíl těchto bytů zvýšil na 14,8 %. U nástaveb a přístaveb k rodinným domům došlo v posledních dvou letech k nárůstu a podíl bytů s dlouhou dobou výstavby dosáhl 36,4 %, u nástavbových a přístavbových bytů v bytových domech od roku 1997 podíl roste, v posledním roce sledovaného období již překročil hodnotu 10 %. U nových rodinných domů se přes drobné výkyvy podíl bytů postavených za více než pět let vyvíjí pozitivním směrem, i přestože v posledních třech letech jeho hodnota mírně rostla, je tento podíl oproti roku 1997 stále o téměř 17% bodů nižší. U nových bytových domů je podíl znatelně nižší, od roku 1997 se až na dva výkyvy v letech 2000 a 2002 příliš nezměnil.

Podrobněji je doba bytové výstavby ve stavbách pro bydlení členěna v tabulce 57 na následující straně. Intervaly jsou rozděleny do ročních časových úseků, od pěti let bez časové hranice. V následujícím komentáři si budeme všimnout především toho, jaká část bytů dokončených v jednotlivých druzích objektů byla naopak postavena v nejkratší možné lhůtě, tedy do 12 měsíců.

V roce 1997 byly rodinné domy dokončovány v necelé desetině případů do 1 roku od zahájení jejich stavby. V následujícím roce se podíl těchto rychlostaveb zvýšil na 11,2 %, avšak v dalších čtyřech letech se pohyboval pod 10% hranicí. V posledních dvou letech sledovaného období opět přesáhl hranici 10 %, v roce 2004 bylo takto postaveno 13,3 % bytů. U bytových domů měl vývoj podílu bytů dokončených do 1 roku od zahájení stavby kolísavý charakter. Dá se říci, že v průměru každý desátý byt se stavěl takto rychle až do roku 2001, za poslední čtyři roky se podíl těchto bytů snížil až na 3,9 %. Největší podíl zaujímají po celých osm let bytové domy dokončené za 1 - 2 roky. Druhou nejvýznamnější skupinou jsou bytové domy dokončované za 2 - 3 roky.

U nástaveb a přístaveb k bytovým domům podíl bytů dokončených do 1 roku po celou dobu sledovaného období převážně klesá. V roce 2004 byly byty stavěné touto formou dokončeny do 12 měsíců v 24,6 % případů, zatímco v prvních dvou letech sledovaného období se takto rychle stavělo více než 50 % nástaveb a přístaveb. Nástavby a přístavby k rodinným domům měly vývoj v tomto směru také nepříznivý, avšak na nižší podílové hladině.

Struktura bytů dokončených v rodinných a v bytových domech (bez nástaveb a přístaveb) v letech 1997 - 2004 podle doby výstavby je znázorněna v grafech 14 a 15.

Tab. 14 Byty dokončené v letech 1997 - 2004 podle druhu objektů a doby výstavby

Doba výstavby (v měsících)	Počet dokončených bytů				Podíl z úhrnu dokončených bytů (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
1997								
Do 12	633	349	320	1 184	9,7	7,6	15,4	58,9
13 - 24	1 443	2 819	365	657	22,1	61,7	17,6	32,7
25 - 36	923	504	331	124	14,2	11,1	16,0	6,2
37 - 48	669	122	250	26	10,3	2,7	12,1	1,3
49 - 60	394	76	164	4	6,1	1,6	7,9	0,2
61 a více	2 447	698	643	14	37,6	15,3	31,0	0,7
Celkem	6 509	4 568	2 073	2 009	100,0	100,0	100,0	100,0
1998								
Do 12	937	833	323	1 304	11,2	12,2	13,8	51,5
13 - 24	2 277	3 798	391	851	27,3	55,7	16,8	33,7
25 - 36	1 137	939	382	275	13,7	13,7	16,4	10,8
37 - 48	786	66	276	24	9,4	1,0	11,8	0,9
49 - 60	469	48	187	9	5,6	0,7	8,0	0,4
61 a více	2 730	1 143	775	67	32,8	16,7	33,2	2,7
Celkem	8 336	6 827	2 334	2 530	100,0	100,0	100,0	100,0
1999								
Do 12	807	622	277	958	8,7	9,4	10,9	38,2
13 - 24	2 681	3 252	514	1 082	29,0	49,3	20,2	43,2
25 - 36	1 431	1 145	351	283	15,5	17,4	13,8	11,3
37 - 48	872	525	288	130	9,5	7,9	11,4	5,2
49 - 60	556	52	189	4	6,0	0,8	7,5	0,2
61 a více	2 891	1 002	920	49	31,3	15,2	36,2	1,9
Celkem	9 238	6 598	2 539	2 506	100,0	100,0	100,0	100,0
2000								
Do 12	819	603	320	831	7,8	10,2	11,0	35,5
13 - 24	2 267	3 432	522	956	21,7	57,9	17,9	40,9
25 - 36	2 106	1 159	543	360	20,1	19,6	18,7	15,4
37 - 48	1 097	286	297	102	10,5	4,8	10,2	4,3
49 - 60	535	-	206	25	5,1	-	7,1	1,1
61 a více	3 642	446	1 023	65	34,8	7,5	35,1	2,8
Celkem	10 466	5 926	2 911	2 339	100,0	100,0	100,0	100,0
2001								
Do 12	873	537	263	679	8,2	9,1	8,9	36,2
13 - 24	2 491	2 842	439	697	23,3	48,1	14,9	37,2
25 - 36	2 094	1 231	547	239	19,6	20,8	18,6	12,8
37 - 48	2 086	536	620	150	19,5	9,0	21,0	8,0
49 - 60	912	40	291	41	8,5	0,7	9,9	2,2
61 a více	2 237	726	788	68	20,9	12,3	26,7	3,6
Celkem	10 693	5 912	2 948	1 874	100,0	100,0	100,0	100,0
2002								
Do 12	1 112	458	237	530	9,5	7,2	8,0	30,5
13 - 24	2 863	3 031	420	672	24,4	47,4	14,2	38,7
25 - 36	1 891	1 348	414	237	16,1	21,1	14,0	13,6
37 - 48	2 361	850	720	126	20,2	13,3	24,3	7,3
49 - 60	1 233	610	395	85	10,5	9,5	13,4	4,9
61 a více	2 256	96	771	87	19,3	1,5	26,1	5,0
Celkem	11 716	6 393	2 957	1 737	100,0	100,0	100,0	100,0
2003								
Do 12	1 434	455	297	435	12,6	5,9	11,9	29,9
13 - 24	3 110	3 508	373	538	27,3	45,4	15,0	37,0
25 - 36	2 049	1 665	341	236	18,0	21,6	13,7	16,2
37 - 48	1 475	681	397	74	12,9	8,8	16,0	5,1
49 - 60	1 018	360	286	61	8,9	4,7	11,5	4,2
61 a více	2 311	1 051	792	110	20,3	13,6	31,9	7,6
Celkem	11 397	7 720	2 486	1 454	100,0	100,0	100,0	100,0
2004								
Do 12	1 774	416	249	510	13,3	3,9	10,2	24,6
13 - 24	3 945	5 926	391	937	29,7	55,3	15,9	45,3
25 - 36	2 394	1 794	391	272	18,0	16,7	15,9	13,1
37 - 48	1 437	715	268	78	10,8	6,7	10,9	3,8
49 - 60	973	281	261	63	7,3	2,6	10,6	3,0
61 a více	2 779	1 590	893	210	20,9	14,8	36,4	10,1
Celkem	13 302	10 722	2 453	2 070	100,0	100,0	100,0	100,0

Pro mezikrajské hodnocení délky bytové výstavby jsme pro lepší srovnatelnost jednotlivých krajů zvolili v tabulce 58 místo jednotlivých let úhrn osmiletého období 1997 - 2004.

Rodinné domy dokončené v posledních osmi letech byly v nejkratší době postaveny v hlavním městě Praze (v průměru za tři roky), kde se zdaleka nejvíce uplatňovala zakázková výstavba rodinných domů prostřednictvím stavebních firem. Pouze necelých 15,8 % bytů dokončených v hlavním městě se postavilo za dobu delší než 5 let. V pořadí dalším krajům (Středočeskému a Karlovarskému) trvala výstavba nových rodinných domů v průměru o osm a deset měsíců déle než v Praze. Také ve většině dalších krajů s podprůměrnou dobou výstavby (Moravskoslezském či Pardubickém) převažoval dodavatelský typ výstavby rodinných domů. Ovšem pozice Pardubického a Moravskoslezského kraje je z tohoto hlediska překvapivá. V průměru zdaleka nejdéle (téměř pětapůl roku) se staví nové domy ve Zlínském kraji, což nepřekvapuje, vzhledem k převažující svépomocné výstavbě pro potřeby dalších členů vlastní rodiny, kde na včasné dokončení stavby často nezbyvá dostatek finančních prostředků.

Tab. 15 Doba výstavby domů a bytů dokončených v období 1997 - 2004 podle druhu objektů a podle krajů

Kraj	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
Hl.m. Praha	36	42	41	20	15,8	22,8	19,0	3,4
Středočeský	44	28	60	24	21,8	8,4	35,7	8,2
Jihočeský	53	23	53	24	29,6	1,0	27,6	4,0
Plzeňský	54	22	59	20	30,5	0,6	30,2	2,9
Karlovarský	46	24	48	18	23,7	5,3	26,2	3,6
Ústecký	51	39	53	21	24,8	27,4	31,8	2,6
Liberecký	51	39	58	24	27,9	12,9	34,8	13,1
Královéhradecký	52	26	57	20	27,3	3,1	31,4	1,6
Pardubický	47	23	57	20	22,2	5,7	31,1	1,2
Vysočina	55	32	52	19	28,4	7,3	26,7	4,7
Jihomoravský	54	28	56	20	29,4	3,7	30,5	1,9
Olomoucký	54	26	59	22	28,2	8,3	34,2	4,7
Zlínský	64	31	66	26	35,8	5,0	37,8	5,4
Moravskoslezský	48	46	58	23	25,4	27,9	33,1	5,0
ČR celkem	50	31	57	21	26,1	12,4	31,9	4,1

Mezikrajské diference ukazatele průměrné doby výstavby bytů dokončených v nástavbách a přístavbách k rodinným domům nejsou příliš významné. Výrazně kratší dobu se stavějí tyto byty pouze v hlavním městě Praze a v Karlovarském kraji, kde jejich výstavba trvala v průměru 41, resp. 48 měsíců. Ve většině ostatních krajů se pohyboval ukazatel mezi 4,5 a 5 roky, pouze ve Zlínském kraji trvala výstavba nástavbových a přístavbových bytů déle než pět let.

Bytové domy dokončené v období 1997 - 2004 měly nejkratší dobu výstavby v Plzeňském kraji, kde se stavěly v průměru rychleji než dva roky. Proti tomu zdaleka nejdelší doba výstavby bytových domů byla zjištěna v Moravskoslezském kraji (46 měsíců) a v hlavním městě Praze (42 měsíců). Nepříznivá pozice hlavního města byla jistě zčásti

způsobena výstavbou vysoce nadstandardních obytných objektů, kde na rozdíl od rodinných domů se takto nákladná výstavba prodražuje. V případě ostatních dvou uvedených krajů je ovšem velmi těžké odhalovat možné příčiny krajského rozrůznění ukazatele, které více než na regionálních odlišnostech závisí na typu stavěných objektů. Poměrně značná (největší ze všech čtyř typů objektů) je mezikrajská diference ukazatele podílu bytů s dobou výstavby přesahující 60 měsíců. Zatímco v Moravskoslezském a Ústeckém kraji se takto dlouho stavělo téměř 30 % všech dokončených bytů v bytových domech, v Plzeňském kraji tak dlouhou dobu výstavby vykazovalo méně než jedno procento bytů. Také v Jihočeském, Jihomoravském a Královéhradeckém kraji jsou tyto byty zastoupeny v bytové výstavbě v poměrně zanedbatelné míře.

Průměrná doba výstavby bytů dokončených formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům činila na republikové úrovni 21 měsíců, přičemž příznivě nízká byla prakticky ve všech krajích. Pouze ve Zlínském kraji se v průměru posledních osmi let dokončovaly byty za dobu delší než dva roky. Překvapivé je více než desetinové zastoupení nástaveb a přístaveb realizovaných déle než pět let mezi dokončenými byty v Libereckém kraji. Vysvětlení této situace by si ovšem vyžádalo hlubší rozbor jednotlivých staveb.

9.8. Nebytové prostory ve stavbách pro bydlení

V rámci nového statistického výkaznictví jsou v nových rodinných a bytových domech zjišťovány nejen počty bytů, ale také počty a určení „nebytových prostorů“. Výkaz Stav 7-99 definuje tento pojem jako takové prostory, které jsou funkčně spojeny se stavbou pro bydlení, ale slouží jiným než bytovým účelům. Jedná se o garáže, dílny, kanceláře, prodejny a jiné nebytové prostory, zahrnující společné prostory (prádelny, sušárny, sklepy, půdní prostory, schodiště a chodby mezi byty) a další, jako např. místnosti pro úschovnu kočárků, jízdních kol, případně lyží, klubovny, posilovny, tělocvičny, sauny, ordinace, bazény a kuželníky (mimo nekryté venkovní), skleníky, zimní zahrady apod. (Tab. 59)

V roce 1997 bylo v České republice dokončeno 5 919 rodinných domů o celkové užitkové ploše 1,2 tis. m², nebytové prostory z toho zaujímaly celkem 206 898 m². Na jeden rodinný dům v průměru tak připadlo téměř 35 m² nebytových prostorů. Až do roku 2000 se plocha nebytových prostorů připadající na jeden rodinný dům zvětšovala na svou prozatím maximální hodnotu za posledních osm let. Poslední čtyři roky dochází ke zmenšování této plochy z 50,6 m² v roce 2000 na 43,3 m² v roce 2004. Také podíl nebytových prostorů na celkové užitkové ploše se od roku 2000 snižuje.

Tab. 16 Nebytové prostory ve stavbách pro bydlení dokončených v letech 1997 - 2004

Rok	Rodinné domy				Bytové domy			
	Počet dokončených domů	užitková plocha (v m ²)			Počet dokončených domů	užitková plocha (v m ²)		
		celkem	z toho nebytové prostory	podíl nebyt. prostorů (v %)		celkem	z toho nebytové prostory	podíl nebyt. prostorů (v %)
1997	5 919	1 196 428	206 898	17,3	221	360 550	57 577	16,0
1998	7 633	1 592 127	302 132	19,0	329	662 905	160 566	24,2
1999	8 458	1 833 202	368 812	20,1	279	636 274	173 044	27,2
2000	9 701	2 117 309	490 634	23,2	330	541 352	140 076	25,9
2001	9 972	2 105 590	483 048	22,9	322	577 796	176 052	30,5
2002	11 009	2 302 671	510 224	22,2	326	537 895	147 095	27,3
2003	10 772	2 223 986	483 610	21,7	433	708 387	187 003	26,4
2004	12 681	2 563 680	549 010	21,4	528	977 555	262 926	26,9

Podíl nebytových prostorů na celkové užitkové ploše u bytových domů vykazuje podobné tendence jako u rodinných domů, jen počátek poklesu podílu je posunut na rok 2002. Avšak oproti roku 1997 je podíl nebytových prostorů v roce 2004 stále větší o více než 10% bodů. Naproti tomu v absolutním vyjádření se v roce 2004 postavilo nejvíce nebytových prostorů za celé sledované období. V přepočtu na jeden byt dokončený v bytových domech tak připadá v roce 2004 téměř 25 m² nebytových prostor, což je o 5 m² méně než v roce 2001, kdy byla plocha nebytových prostorů připadající na jeden byt největší ve sledovaném období.

Za celé sledované období 1997 - 2004 bylo provedeno za nové rodinné i bytové domy obdobné třídění i podle 14 krajů, které vyjadřuje podíly užitkových ploch těchto nebytových prostorů na úhrnné užitkové ploše dokončených staveb.

Význam nebytových prostorů v bytové výstavbě je u jednotlivých krajů různý. U rodinných domů jsou mezikrajské diference o něco menší. Za celých osm let vykázal největší podíl plochy nebytových prostorů na celkové užitkové ploše kraj Vysočina (26 %). Nejmenší pak kraje Pardubický (17,7 %) a Karlovarský (19,2 %), což jsou jediné dva kraje jejichž podíl nebytových prostorů na užitkové ploše nepřesáhl 20 % v průměru za celé sledované období. U bytových domů bylo největšího podílu nebytových prostorů dosaženo v hlavním městě Praze. Hodnota 32,7 % je jediná přesahující průměr za celou republiku ve sledovaném období. Nejnižší hodnoty bylo dosaženo v kraji Karlovarském (17,5 %), 20% podílu nedosáhly kraje Plzeňský, Ústecký, Moravskoslezský a kraj Vysočina.

Tab. 17 Nebytové prostory ve stavbách pro bydlení dokončených za období 1997 - 2004 podle krajů ČR

Kraj	Rodinné domy				Bytové domy			
	Počet dokončených domů	užitková plocha (v m ²)			Počet dokončených domů	užitková plocha (v m ²)		
		celkem	z toho nebytové prostory	podíl nebyt. prostorů (v %)		celkem	z toho nebytové prostory	podíl nebyt. prostorů (v %)
Hl.m. Praha	5 259	1 262 496	264 631	21,0	589	1 944 166	634 899	32,7
Středočeský	16 002	3 343 941	682 577	20,4	252	387 151	82 934	21,4
Jihočeský	5 237	1 083 325	250 440	23,1	181	241 022	51 507	21,4
Plzeňský	4 631	947 835	210 149	22,2	212	223 365	42 187	18,9
Karlovarský	1 520	329 924	63 367	19,2	59	68 880	12 079	17,5
Ústecký	2 918	614 885	133 015	21,6	88	107 659	20 784	19,3
Liberecký	2 809	578 726	116 800	20,2	128	179 149	37 711	21,1
Královéhradecký	3 921	782 103	159 057	20,3	191	237 643	59 049	24,8
Pardubický	3 698	704 369	124 460	17,7	182	275 620	61 613	22,4
Vysočina	4 319	904 778	235 487	26,0	120	150 895	29 644	19,6
Jihomoravský	9 400	1 990 067	459 600	23,1	388	541 795	125 804	23,2
Olomoucký	4 493	890 621	179 041	20,1	142	268 317	67 313	25,1
Zlínský	5 272	1 164 964	248 542	21,3	144	246 473	55 021	22,3
Moravskoslezský	6 666	1 336 959	267 202	20,0	92	130 579	23 794	18,2
ČR celkem	76 145	15 934 993	3 394 368	21,3	2768	5 002 714	1 304 339	26,1

Struktura nebytových prostorů se liší v rodinných domech od struktury v bytových domech. Jak je zřejmé z tabulky 61, v **rodinných domech** se původně mimořádně vysoký podíl (62,5 %) užitkové plochy určené pro garáže snížil do roku 2004 na 42,1 %, přičemž v posledních pěti letech zůstává na přibližně stejné úrovni. Klesl i podíl užitkové plochy věnovaný na dílny (z 9,1 % na 3,9 %). Poměrně nepatrný (na úrovni 1 - 2 %) zůstává podíl užitkové plochy určené pro kanceláře a prodejny. Značně však vzrostl podíl ploch určených k

Tab. 18 Druhy a užitková plocha nebytových prostorů ve stavbách pro bydlení dokončených v letech 1997 - 2004

Nebytové prostory	Rodinné domy			Bytové domy		
	Počet nebyt. prostorů	užitková plocha (v m ²)		Počet nebyt. prostorů	užitková plocha (v m ²)	
		absolutně	v % úhrnu nebyt. prostorů		absolutně	v % úhrnu nebyt. prostorů
1997						
Celkem	9 938	206 898	100,0	2 427	57 577	100,0
z toho: garáže	5 044	129 238	62,5	1 163	24 169	42,0
dílny	1 054	18 772	9,1	77	340	0,6
kanceláře	182	4 263	2,0	144	5 523	9,6
prodejny	54	2 720	1,3	101	9 606	16,7
jiné prostory	3 604	51 905	25,1	942	17 939	31,1
1998						
Celkem	15 406	302 132	100,0	8 261	160 566	100,0
z toho: garáže	6 202	162 601	53,8	3 385	83 643	52,1
dílny	1 203	20 884	6,9	37	727	0,5
kanceláře	270	5 088	1,7	241	10 938	6,8
prodejny	148	5 145	1,7	178	13 581	8,4
jiné prostory	7 583	108 414	35,9	4 420	51 677	32,2
1999						
Celkem	19 535	368 812	100,0	9 078	173 044	100,0
z toho: garáže	6 697	180 578	49,0	3 171	73 798	42,6
dílny	1 453	25 884	7,0	10	261	0,2
kanceláře	238	4 743	1,3	122	8 460	4,9
prodejny	175	6 781	1,8	208	17 614	10,2
jiné prostory	10 972	150 826	40,9	5 567	72 911	42,1
2000						
Celkem	30 233	490 634	100,0	7 964	140 076	100,0
z toho: garáže	7 671	206 492	42,1	1 934	43 884	31,3
dílny	1 580	27 072	5,5	6	104	0,1
kanceláře	239	4 488	0,9	65	4 026	2,9
prodejny	264	6 425	1,3	153	9 105	6,5
jiné prostory	20 479	246 157	50,2	5 806	82 957	59,2
2001						
Celkem	29 722	483 048	100,0	8 056	176 052	100,0
z toho: garáže	7 321	197 780	41,0	1 783	65 542	37,2
dílny	1 319	23 659	4,9	7	250	0,2
kanceláře	264	5 441	1,1	79	3 046	1,7
prodejny	274	6 770	1,4	213	13 563	7,7
jiné prostory	20 544	249 398	51,6	5 974	93 651	53,2
2002						
Celkem	32 428	510 224	100,0	8 601	147 095	100,0
z toho: garáže	8 056	217 507	42,6	2 433	61 124	41,6
dílny	1 246	22 217	4,4	6	213	0,1
kanceláře	240	4 519	0,9	64	3 020	2,1
prodejny	313	7 042	1,4	108	7 063	4,8
jiné prostory	22 573	258 939	50,7	5 990	75 675	51,4
2003						
Celkem	31 107	483 610	100,0	10 202	187 003	100,0
z toho: garáže	7 665	207 313	42,9	2 331	82 977	44,4
dílny	1 054	18 306	3,8	8	100	0,1
kanceláře	267	4 959	1,0	63	2 028	1,1
prodejny	362	6 854	1,4	190	10 859	5,8
jiné prostory	21 759	246 178	50,9	7 610	91 039	48,7
2004						
Celkem	35 478	549 010	100,0	15 917	262 926	100,0
z toho: garáže	8 506	231 204	42,1	4 045	100 606	38,3
dílny	1 209	21 488	3,9	13	130	0,0
kanceláře	308	5 912	1,1	98	4 679	1,8
prodejny	241	5 649	1,0	178	8 930	3,4
jiné prostory	25 214	284 757	51,9	11 583	148 581	56,5

„jiným účelům“, které byly blíže specifikovány v úvodu této kapitoly, ze čtvrtinového na poloviční zastoupení, přičemž i v tomto případě se jedná o setrvalý stav za posledních pět let. Rozmanitost těchto „jiných prostorů“ je natolik veliká, že lze těžko odvodit, které typy této skupiny mají mezi nebytovými prostory v dokončených rodinných domech převahu. Podrobnější členění bytových prostorů zatím nebylo zavedeno.

U bytových domů dokončených v roce 2004 zaujímaly prostory pro garáže 38,3 % užitkové plochy nebytových prostorů. Na rozdíl od rodinných domů tento podíl procházel od roku 1997 kolísavým průběhem. Dílny jako součásti nových bytových domů se prakticky nevyskytují, avšak zejména zpočátku hodnoceného období byla část užitkové plochy určena ke kancelářským účelům. Jejich význam však byl již v posledních čtyřech letech poměrně zanedbatelný, když podílový ukazatel klesl na úroveň kolem 2 % a níže. Vývoj podílu prodejen měl v posledních osmi letech kolísavý průběh, při celkově klesajícím trendu. V roce 2004 bylo k prodejním účelům vyhrazeno již jen 3,4 % užitkové plochy, proti 16,7 % v roce 1997. Zato podíl užitkové plochy „jiných prostorů“ prudce vzrostl až na 59,2 % v roce 2000. V následujících třech letech dochází ke snižování podílu na tyto prostory, v roce 2004 podíl opět vzrostl na 56,5 %. V posledních pěti letech tak zůstávají „jiné prostory“ nejvýznamnějším „druhem“ nebytových prostorů, alespoň co se užitkové plochy týče. Na rozdíl od rodinných domů se můžeme domnívat, že většinu plochy těchto „jiných nebytových prostorů“ zaujímají tzv. společné prostory definované na začátku kapitoly.

Při hodnocení pohybu všech podílových ukazatelů je ovšem nutno mít na zřeteli, že o určení užitkových ploch nebytových prostor bylo rozhodováno u bytových domů v době před 2 až 3 roky, tedy v době zahájení stavby.

Následující tabulka 62 podává obraz struktury nebytových prostorů podle jejich počtu v rodinných a bytových domech dokončených v letech 1997 - 2004, pravá část tabulky ukazuje vývoj průměrné velikosti jednotlivých nebytových prostorů.

Vývoj struktury nebytových prostorů podle jejich počtu víceméně odráží vývoj struktury podle užitkové plochy. Podíl „jiných prostorů“ je podle tohoto kritéria ještě výraznější, na úkor garáží, u bytových domů ještě na úkor prodejen.

Tab. 19 Ukazatele struktury a užitkové plochy nebytových prostorů rodinných domů a bytových domů dokončených v letech 1997 - 2004

Nebytové prostory	Struktura nebytových prostorů v %								Užitková plocha 1 nebytového prostoru v m ²							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Rodinné domy																
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	20,8	19,6	18,9	16,2	16,3	15,7	15,5	15,5
Z toho: garáže	50,8	40,3	34,3	25,4	24,6	24,8	24,6	24,0	25,6	26,2	27,0	26,9	27,0	27,0	27,0	27,2
dílny	10,6	7,8	7,4	5,2	4,4	3,8	3,4	3,4	17,8	17,4	17,8	17,1	17,9	17,8	17,4	17,8
kanceláře	1,8	1,8	1,2	0,8	0,9	0,7	0,9	0,9	23,4	18,8	19,9	18,8	20,6	18,8	18,6	19,2
prodejny	0,5	1,0	0,9	0,9	0,9	1,0	1,2	0,7	50,4	34,8	38,7	24,3	24,7	22,5	18,9	23,4
jiné prostory	36,3	49,2	56,2	67,7	69,1	69,6	69,9	71,1	14,4	14,3	13,7	12,0	12,1	11,5	11,3	11,3
Bytové domy																
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	23,7	19,4	19,1	17,6	21,9	17,1	18,3	16,5
Z toho: garáže	47,9	41,0	34,9	24,3	22,1	28,3	22,8	25,4	20,8	24,7	23,3	22,7	36,8	25,1	35,6	24,9
dílny	3,2	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	4,4	19,6	26,1	17,3	35,7	35,5	12,5	10,0
kanceláře	5,9	2,9	1,3	0,8	1,0	0,7	0,6	0,6	38,4	45,4	69,3	61,9	38,6	47,2	32,2	47,7
prodejny	4,2	2,2	2,3	1,9	2,6	1,3	1,9	1,1	95,1	76,3	84,7	59,5	63,7	65,4	57,2	50,2
jiné prostory	38,8	53,5	61,3	72,9	74,2	69,6	74,6	72,8	19,0	11,7	13,1	14,3	15,7	12,6	12,0	12,8

Ukazatele průměrných **užitkových ploch** věnovaných jednotlivým nebytovým prostorům ukazují u garáží v rodinných domech v průběhu let jen velmi mírný růst hraničící se stagnací. Lze předpokládat, že část garážního prostoru je částečně věnována i jinému určení, např. skladování apod. Garáže v bytových domech byly většinou o něco málo menší než garáže v rodinných domech, s výjimkou roku 2001 a 2003, kdy se jejich průměrná užitková plocha podstatně zvýšila. Dílny mají v rodinných domech zřejmě „standardní“ rozlohu (mezi 17 a 18 m²), ne však v bytových domech, kde jejich užitková plocha podstatně vzrostla z 4,4 m² v roce 1997 na 35,7 m² v roce 2001 a 35,5 m² v roce 2002, avšak v následujících dvou letech výrazně poklesla na 10 m². Je ovšem nutné zdůraznit, že malý počet nových bytových domů občas snižuje hodnověrnost prováděných analýz, což může být i tento případ. Podobně vyznívá i srovnání průměrných užitkových ploch kanceláří v rodinných domech a v domech bytových. V rodinných domech jde obvykle o jedinou místnost v rodinném domě o výměře kolem 20 m², v bytových domech je v tomto směru velký rozptyl mezi cca 38 m² a 69 m², což znamená, že jde v průměru o 2 až 5 kanceláří v jednom objektu. V případě prodejen jsou již značné diference mezi jednotlivými roky nejen u bytových domů (zde ovšem jsou obrovské - průměrná užitková plocha se pohybovala mezi 50 a 95 m²), ale také u domů rodinných, kde jejich velikost kolísala mezi 19 a 50 m². V posledním roce sledovaného období byla průměrná velikost prodejen 23,4 m² v rodinných domech a na 50,2 m² v bytových domech. U bytových domů se jedná o nejnižší hodnotu za osm let. Velikost „jiných prostorů“ v rodinných domech zaznamenává mírně klesající trend (z 14,4 m² v roce 1997 na 11,3 m² v roce 2004). U bytových domů sice velikost „jiných prostorů“ v průběhu sledovaného období kolísala, avšak rozdílly nebyly ani zde mimořádně výrazné. Lze odhadnout, že mezi nebytovými prostory nových bytových domů převažovaly i v roce 2004 na plochu nenáročné prostory (např. sklepy).