

## 11. SOUHRN

- 1 Rok 1997, který byl již druhým rokem vzestupu bytové výstavby po výrazném poklesu počtu dokončených bytů v první polovině devadesátých let, nebyl zvolen jako výchozí bod hodnoceného období náhodou. Od roku 1997 došlo k významné změně ve statistickém výkaznictví bytové výstavby, údaje o bytové výstavbě byly totiž poprvé získávány za jednotlivé obce (a dokonce za části obcí), takže za uvedené osmileté období jsme schopni přesně sledovat nejen počty dokončených bytů v celé jejich struktuře až do nejmenšího územního detailu, ale také sestavit velikostní třídění bytové výstavby.

V prvních letech sledovaného období 1997 – 2004 je možné pozorovat postupné ožívání bytové výstavby, které bylo v polovině období zastaveno. V posledním roce je však opět patrný nárůst počtu dokončovaných bytů. Počet zahajovaných bytů po celé období převyšuje počet bytů dokončených. Nepříznivým jevem je příliš velká relativní rozestavenost.

- 2 V devadesátých letech minulého století došlo k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot ve statisticky evidované historii. V roce **1995 bylo dokončeno 12 998 bytů**, což představovalo 1,26 bytů na 1 000 obyvatel. V dalších letech docházelo k postupnému zvyšování počtu dokončených bytů až do roku 2000, kdy bylo dokončeno 25 207 bytů. V roce 2001 došlo k mírnému poklesu počtu dokončovaných bytů. V roce 2002 počet dokončených bytů vzrostl na 27 291. V následujícím roce 2003 bytová výstavba nevzrostla. K výraznějšímu růstu počtu dokončených bytů došlo až v roce 2004, kdy bylo dokončeno o 5 141 bytů více než v roce předcházejícím. V absolutních hodnotách byl podobný nárůst počtu dokončených bytů (5 426) zaznamenán mezi roky 1997 a 1998.

Struktura nově dokončovaných bytů podle investičních forem se od roku 1997 dosti změnila. Nejvýznamnější tendencí je snižování podílu státní (komunální) bytové výstavby od roku 1997 až do roku 2001. Za toto období klesl podíl komunální výstavby téměř o jedenáct procentních bodů. V roce 2004 bylo podle investičních forem dokončeno 7 142 komunálních bytů, 1 515 družstevních bytů, 15 755 bylo postaveno v rodinných domech a 7 856 bytů spadalo pod označení ostatní bytová výstavba. Tato forma výstavby získává v posledních třech letech stále větší podíl. Jelikož dříve častá podniková výstavba

v nových podmínkách na trhu s byty prakticky vymizela, představují stěžejní část této formy byty realizované různými podnikatelskými subjekty. Dříve velmi oblíbená družstevní forma bytové výstavby koncem devadesátých let téměř vymizela. V posledních čtyřech letech se její podíl oproti počátku sledovaného období zvýšil, avšak za posledních osm let nepřesáhl 5,5 %. Zvláště v porovnání se strukturou dokončených bytů ve vyspělých státech, kde má družstevní - nezisková forma bytové výstavby poměrně významné postavení, se jeví opětovné oživení družstevní bytové výstavby a vytvoření neziskových bytových společností jako jedna z nejefektivnějších cest k dosažení vyššího rozmachu bytové výstavby a ve zlepšení dostupnosti bydlení i nižším příjmovým skupinám.

Stavby pro bydlení, mezi něž jsou zahrnuty čtyři základní druhy objektů: novostavby rodinných a bytových domů a nástavby, přístavby nebo vestavby ve starších rodinných a bytových domech, sleduje nové statistické třídění. Z celkového počtu 32 268 dokončených bytů v roce 2004 bylo postaveno 13 302 v nových rodinných domech a 10 722 bytů v nových bytových domech. Formou nástaveb a přístaveb bylo získáno 2 453 bytů ve starších rodinných domech a 2 070 bytů ve starších bytových domech. Zbytek představují byty v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech (1 638 bytů), byty v nebytových objektech (719 bytů) a byty získané stavebními úpravami nebytových prostorů (1 364 bytů).

Na druhém nejvýznamnějším přírůstku za sledované osmileté období v počtu dokončovaných bytů se největší měrou podílely byty dokončené v rodinných a bytových domech. Vzestup o 5 141 bytů byl způsoben zejména nárůstem počtu dokončených bytů v bytových domech o 3 002 bytů a nárůstem počtu dokončených bytů v rodinných domech o 1 905 bytů. Od roku 2001, kdy byl započat rostoucí trend, se počet dokončených bytů v bytových domech téměř zdvojnásobil, navíc byla poprvé za sledované období překonána hranice 10 000 dokončených bytů. U bytů v rodinných domech je možné pozorovat rostoucí trend od počátku sledovaného období až na výjimku v roce 2003, kdy došlo k mírnému poklesu v počtu dokončených bytů. V nástavbách a přístavbách k bytovým domům bylo v roce 2004 dokončeno o 616 bytů více než v roce 2003, jedná se o první přírůstek od roku 1998. V nástavbách a přístavbách k rodinným domům bylo možné od roku 1997 do roku 2002 pozorovat rostoucí trend, přírůstek se však v posledních dvou letech zmíněného období snížil na 37, respektive na 9 bytů. V roce 2003 poklesl

počet dokončovaných bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům o 471 bytů v roce 2004 došlo ke snížení úbytku, bylo dokončeno o 33 bytů méně než v předchozím roce.

Výstavba domů s pečovatelskou službou a domovů-penzionů, která v letech 1997 - 2001 stagnovala, zaznamenala v roce 2002, více než dvojnásobný nárůst (ze 708 bytů dokončených v roce 2001 na 1 725 v roce 2002). Jestliže v předchozích letech reagovala výstavba těchto objektů pro starší občany na poptávku, která zejména v domovech-penzionech klesala z důvodu vysokých nákladů na bydlení, v roce 2002 se naopak výrazně prosadila výstavba cenově mnohem dostupnějších domů s pečovatelskou službou, která se jeví vzhledem ke stárnutí obyvatelstva jako velice potřebná. V roce 2003 se počet dokončených bytů v domovech-penzionech a v domovech s pečovatelskou službou udržel na téměř stejné hodnotě 1 729 dokončených bytů, v roce 2004 došlo k poklesu o 91 dokončených bytů. Výstavba bytů v nebytových objektech vykazovala od roku 1997 až do roku 2003 rostoucí trend, počet dokončených bytů se postupně zvyšoval ze 132 bytů v roce 1997 až na 1 213 dokončených bytů v roce 2003. V roce 2004 došlo ke 40% poklesu na 719 dokončených bytů.

Počet modernizovaných bytů od roku 1997 až do roku 2001 velmi rychle rostl. V roce 2002 nedošlo již k tak progresivnímu nárůstu, ale bylo modernizováno 13 599 starších bytů, tedy téměř třikrát více než v roce 1997. V roce 2003 byl však poprvé dosud rostoucí trend modernizace bytového fondu zastaven a bylo modernizováno 12 761 bytů, což je o 838 bytů méně než v roce 2002. V roce 2004 byl zaznamenán opět zvýšený zájem o modernizaci starších bytů, bylo modernizováno 15 469 bytů, což je o 2 708 bytů více než v předchozím roce.

- ③ Etapa postupného ožívání zahajované bytové výstavby po roce 1993 vyvrcholila v roce 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů (3,40 bytů na 1 000 obyvatel). V dalších letech dochází k postupnému snižování počtu zahájených bytů až na 28 983 v roce 2001. Tento trend byl přerušen v následujícím roce, kdy bylo zahájeno o 4 623 bytů (o 16,0 %) více. Pozitivní vývoj pokračoval i v letech 2003 a 2004. V roce 2004 bylo zahájeno 39 037 bytů (3,82 bytů na 1 000 obyvatel), což je o 2 541 bytů (o 7 %) více než v předchozím roce. I přes tento v posledních třech letech pozitivní vývoj Česká republika stále zaostává, stejně jako v případech dokončované bytové výstavby,

jak za vyspělými evropskými zeměmi, tak za potřebou bytů vyvolanou nárůstem počtu domácností.

Dá se říci, že struktura zahajovaných staveb bytů se narozdíl od dokončených bytů mezi roky 1997 a 2003 příliš neměnila, k významnějším změnám došlo až v roce 2004. K největší změně došlo u „ostatní“ bytové výstavby. Její podíl se v letech 1997 až 2003 pohyboval kolem 20% hranice, avšak v roce 2004 vzrostl o 12,7% bodu na 33,2 %. Tento růst se odrazil v poklesu podílu ostatních investičních forem. U rodinných domů došlo sice v posledním roce sledovaného období k poklesu o 3,3% bodů, za celé osmileté období však tento podíl neklesl pod 50 %. Družstevní bytová výstavba během celého sledovaného období nepřekročila 4% podíl na celkovém počtu zahájených bytů. Největší ztrátu podílu o 7,2% bodu zaznamenaly byty zahájené v komunální výstavbě.

Od poloviny devadesátých let se ukazatel plynulosti bytové výstavby udržuje stabilně pod hodnotou 100. Od roku 1997, kdy byla dokončena pouze polovina bytů zahájených, v následujících letech až do roku 2001 rostl. Zásluhou výraznějšího vzestupu počtu zahajovaných staveb a zejména v roce 2003 zásluhou stagnace v počtu dokončovaných bytů se ukazatel plynulosti bytové výstavby v dalších dvou letech opět snižoval až na úroveň 74,3 dokončených bytů na 100 zahájených. Takovýto pokles ovšem nelze považovat za příznivý vývoj, protože se zvyšuje počet rozestavěných bytů a dokončovaných bytů nepřibývá. V roce 2004 je možné pozorovat zlepšení hodnoty ukazatele zásluhou vyššího přírůstku dokončených bytů.

- 4 Rozestavěnost zůstává jedinou fází bytové výstavby, která od roku svého minima (1994) zaznamenává neustálý nárůst. V porovnání s rokem 1996 se počet rozestavěných bytů na konci roku 2004 zvýšil o 72 075. Koncem roku 2004 bylo v České republice rozestavěno 146 801 bytů, čili o 7 669 bytů (o 5,5 %) více než koncem předchozího roku. V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo koncem posledního roku rozestavěno do dalších let 14,36 bytů. Vysoký podíl rozestavěných bytů připadá po celé osmileté období na rodinné domy. I když se jejich podíl snižuje, stále připadá na rodinné domy včetně nástaveb a přístaveb téměř 70 % všech rozestavěných bytů. Nepříznivý je zejména zhoršující se poměr mezi dokončenými a rozestavěnými byty. V porovnání s předchozím rokem hodnota ukazatele sice klesla, ale téměř 455 rozestavěných bytů na 100 dokončených stále ukazuje na značnou nevyváženost mezi rozestavěnými a dokončovanými byty.

Takto vysoká rozestavěnost je již velmi neefektivní a váže v sobě nevyužívaný kapitál. Přitom s přihlédnutím k pokrytí výkyvů v zahajované bytové výstavbě a zejména při zachování plynulosti dokončovaných bytů se za optimální považuje relativní rozestavěnost kolem 200 bytů rozestavěných na 100 dokončených.

- 5 Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která se používá i v mezinárodním srovnání, je intenzita bytové výstavby, vyjadřující počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu.

V osmiletém průměru intenzita bytové výstavby nedosáhla pouze ve třech nejvíce strukturálně postižených regionech, tedy v krajích Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském, hranice dvou dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V těchto průmyslových regionech totiž zůstala z minulých desetiletí nahromaděná určitá rezerva bytů, která snižovala objektivní potřebu nových bytů. Zhoršující se situace na pracovním trhu vyvolává navíc tlak na sílící emigrační tendence, zejména z Ústeckého kraje. Na druhé straně však, jak ukázaly výsledky sčítání 2001, se v průběhu devadesátých let značně snížila vybavenost domácností byty především u Karlovarského kraje, kde by se mohlo v příštích letech zaostávání v bytové výstavbě projevit značně nepříznivě.

Naproti tomu se v průměru let 1997 - 2004 nejintenzivněji stavělo v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji. Ve druhé polovině devadesátých let se začala již v plné míře uplatňovat suburbanizace, tedy rozvoj bytové výstavby v zázemí hlavního města. I přes zvýšení intenzity bytové výstavby v hlavním městě Praze, zůstává zde bytová situace nadále tíživá, zejména v dostupnosti bydlení příjmově slabších vrstev obyvatel. Hlavní město Praha a Středočeský kraj jsou jediné kraje, kde byla překročena hranice tří dokončených bytů na 1 000 obyvatel v osmiletém průměru. V Plzeňském, Pardubickém a Jihomoravském kraji byla v osmiletém průměru dosažena intenzita bytové výstavby vyšší než 2,6.

V ročním průměru posledních osmi let bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno v republikovém průměru 3,31 bytů. Hodnoty intenzitního ukazatele se v jednotlivých krajích značně liší. Pouze ve třech krajích, Středočeském, Jihočeském a hlavním městě Praze, byla překročena hranice čtyř zahájených bytů na 1 000 obyvatel, ve Středočeském kraji bylo zahajováno 5 bytů na 1 000 obyvatel v průměru let 1997 - 2004. Na druhé straně v krajích Ústeckém a

Moravskoslezském nebyly zahájeny ani dva byty v přepočtu na 1 000 obyvatel.

V počtu rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel dosahuje Středočeský kraj nejvyšší hodnoty ukazatele ze všech krajů, 23,56 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel. Více než 20 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel bylo ještě dosaženo v Jihočeském kraji. Naopak nejnižší hodnoty intenzitního ukazatele byly dosaženy v krajích Moravskoslezském a Ústeckém, kde nebyla překročena hranice deseti rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel koncem roku.

Zdaleka nejvyšší bytovou výstavbu měřenou ukazatelem intenzity bytové výstavby v úhrnu let 1997 - 2004 měly dva příměstské okresy v zázemí Prahy, kam se soustřeďovala především výstavba rodinných domů vilového charakteru, které stavěli zejména majetnější obyvatelé pracující v hlavním městě. Suburbanizační tendence se plně projeví rovněž v rozvoji výstavby v zázemí měst Plzně a Brna. Dále se intenzivně stavělo v okresech Domažlice, Jihlava, Mladá Boleslav, hlavní město Praha a Benešov. Na úrovni správních obvodů obcí s rozšířenou působností se rozvoj bytové výstavby soustředil zejména na obvody v okolí Prahy, Brna a Plzně. Jedná se především o správní obvody: Černošice, Říčany, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Šlapanice, Slavkov u Brna, Stod, Nýřany a Přeštice. V intenzitě zahajované výstavby opět vévodí oba okresy v zázemí hlavního města jak za poslední čtyři roky, tak i v průměru za celé sledované období. Vysoká intenzita zahajované bytové výstavby byla také v posledních osmi letech v okresech Plzeň-jih, Plzeň-sever a Brno-venkov. Nejnižší intenzitu jak zahajované, tak dokončované bytové výstavby mají okresy ze severních a severozápadních Čech a z Ostravska. Mezi 10 obvodů s nejvíce zaostávající bytovou výstavbou se v těchto regionech nachází osm správních obvodů (Kraslice, Chomutov, Most, Litvínov, Karviná, Louny, Ústí nad Labem a Havířov).

- ⑥ V osmiletém období 1997 - 2004 se nejintenzivněji stavělo v obcích s 1 - 2 tisíci obyvateli, kde bylo průměrně ročně dokončeno 3,15 bytů na 1 000 obyvatel. Více než tři byty na 1 000 obyvatel průměrně ročně za sledované osmileté období byly dokončeny ještě v obcích se 2 - 5 tisíci obyvateli. Od těchto dvou velikostních skupin směrem k malým venkovským obcím i k větším městům (až ke kategorii 50 – 100 tisíc obyvatel) intenzitní ukazatel klesá. Nejméně intenzivně se stavělo v kategorii měst s 50 - 100 tisíci obyvateli, kde bylo postaveno 1,27 bytu na 1 000 v průměru posledních osmi let.

Ani v největších městech není situace v průměru let 1997 - 2004 příliš uspokojivá. Stavělo se zde sice intenzivněji než v celorepublikovém průměru, ale vzhledem ke stále rostoucímu počtu domácností a tudíž ke stále rostoucí potřebě bytů je úroveň bytové výstavby ve velkoměstské kategorii značně nedostatečná.

V průběhu celého období 1997 – 2004 byl alespoň jeden byt postaven v 5 565 obcích, což je 89% podíl celkového počtu obcí. Více než 20 bytů bylo postaveno v 1 325 obcích, které tvoří přibližně jednu pětinu počtu všech obcí.

20 a více bytů průměrně ročně za celé sledované období bylo dokončeno ve 188 obcích, z nichž ve 148 případech se jednalo o obce s více než 5 000 obyvateli nebo obce s rozšířenou působností. Ze zbylých 40 obcí se jich 13 nachází v zázemí Prahy, tři obce je možné nalézt v zázemí Brna. V okolí Plzně, Českých Budějovic a Pardubic se nachází po dvou obcích. Další čtyři obce (Špindlerův Mlýn, Harrachov, Železná Ruda a Čeladná) jsou atraktivní pro bytovou výstavbu z hlediska horské rekreace. Intenzitu bytové výstavby vyšší než 20 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu v období 1997 - 2004 průměrně ročně mělo 10 obcí ze souboru vybraných obcí. Jsou to obce Vestec (o.Praha-západ), Jesenice (o.Praha-západ), Sulice (o.Praha-východ), Hovorčovice (o.Praha-východ), Šestajovice (o.Praha-východ), Hostivice (o.Praha-západ), Špindlerův Mlýn (o.Trutnov), Zdiby (o.Praha-východ), Harrachov (o.Semily) a Bílovice nad Svitavou (o.Brno-venkov). V pěti obcích v zázemí Prahy převládala výstavba rodinných domů. V Sulici, Šestajovicích, Hovorčovicích a ve Zdibech tvořily byty v rodinných domech (včetně nástaveb a přístaveb) 99 – 100 procentní podíl na úhrnu dokončených bytů, v Jesenicích to byl 75% podíl. Ve Vestci a v Hostivicích převládala výstavba bytů v bytových domech. Ve zbývajících třech obcích, Harrachově, Špindlerově Mlýně a Bílovcích nad Svitavou, převládala také výrazně výstavba bytů v bytových domech.

V letech 1997 - 2004 bylo v jednatváceti největších městech (s 50 000 a více obyvateli) České republiky dokončeno celkem 56 970 bytů. Tento počet znamenal, že v přepočtu na 1 000 obyvatel v nich bylo v ročním průměru postaveno 2,14 bytů. Tímto ukazatelem města s 50 tis. a více obyvateli stále dosti zaostávají za celostátním průměrem 2,39 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Pouze čtyři města, Praha, Olomouc, Brno a Liberec, vykazovala hodnotu intenzitního ukazatele vyšší než je za stejné období celorepublikový průměr. Na druhé straně intenzitu bytové výstavby menší než

jeden byt na 1 000 obyvatel průměrně ročně měla ve sledovaném období tato města: Chomutov, Ústí nad Labem, Teplice, Havířov, Karviná, Frýdek-Místek, Most, Děčín, Kladno a Ostrava.

- 7 V roce 1997 činila průměrná výměra stavební parcely určená k výstavbě rodinného domu 887,6 m<sup>2</sup>. V dalších letech, jak ukazuje tabulka 44, se plocha stavebních pozemků nových rodinných domů s výjimkou roku 2000 víceméně zvyšovala, v posledním roce 2004 dosáhla rozlohy 1 089 m<sup>2</sup>. Za sedm let se tak ukazatel zvýšil o 201,8 m<sup>2</sup>, tedy o 22,7 %. Průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů zaznamenávala první tři roky sledovaného období rovněž nárůst, v posledních pěti letech však klesá.

Podle **počtu obytných místností** u nových rodinných domů převažují v období 1997 – 2004 byty se čtyřmi a více pokoji, jejichž zastoupení se neustále zvyšuje (na 78,4 % v roce 2004). Naopak u bytových domů je podíl čtyř- a více pokojových bytů minimální. U bytových domů převažuje podíl bytů s maximálně dvěma pokoji. 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. V roce 2004 byl průměrný počet pokojů v bytech postavených v bytových domech 1,96. Nástavby a přístavby k rodinným domům vykazují s výjimkou v roce 2003 pokojovost mírně nad hladinou 3 pokojů, nástavby a přístavby k bytovým domům neklesly pod 2 pokoje.

Velikost obytné plochy bytů v rodinných domech se v posledních osmi letech pohybuje mezi 96 a 97 m<sup>2</sup>. V bytových domech vykazuje ukazatel kolísavý průběh, v roce 2004 byl 47,5 m<sup>2</sup>. U nástaveb a přístaveb k rodinným domům ukazatel mírně roste s výjimkou v roce 2000, v roce 2004 dosáhl hodnoty 65,3 m<sup>2</sup>. Obytná plocha nástaveb a přístaveb k bytovým domům se ve srovnání s rokem 2003 v roce 2004 zmenšila na 49,7 m<sup>2</sup>. V letech 1997 - 2004 se stavěly plošně největší byty v rodinných domech v hlavním městě Praze a ve Středočeském kraji. Nejmenší byty se stavěly v Olomouckém a Moravskoslezském kraji. Také v případě nových bytových domů vykazovalo celkově nejvyšší hodnotu průměrné obytné plochy hlavní město Praha, i přes poměrně velké snížení v letech 2002 a 2004, nejnižší hodnoty byly v krajích Plzeňském, Libereckém a Královéhradeckém.

- 8 Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich technická vybavenost. Podíl bytů napojených na plynovodní přípojku zaznamenal největší růst u bytů

v rodinných domech a jejich nástavbách a přístavbách. Za posledních osm let se jejich podíl zvýšil přibližně na 70 % přičemž na začátku období se pohyboval mírně na 50 %. U bytových domů došlo v posledním roce k výraznému poklesu na 56,5 %, podíl nástaveb a přístaveb k bytovým domům byl v roce 2004 72,7 %. Kanalizační přípojkou jsou dlouhodobě lépe vybaveny bytové domy a jejich nástavby a přístavby (více jak 95% podíl dokončených bytů). U nových rodinných domů včetně nástaveb a přístaveb převládá centrální domovní topení, významnější roli hraje také lokální topení. U bytových domů má nezastupitelnou úlohu také centrální dálkové topení. Pozitivním trendem je pokles podílu bytů vybavených jiným topením včetně bez topení. U rodinných domů připadalo v roce 2004 přibližně 64 garáží na 100 dokončených bytů, u bytových domů to bylo přibližně 38 garáží na 100 bytů. V mezikrajském srovnání bylo v průměru let 1997 - 2004 kanalizační přípojkou vybaveno nejvíce rodinných domů v hlavním městě Praze, což je dáno městským charakterem tohoto kraje. Naproti tomu necelá polovina dokončených bytů ve Středočeském kraji nebyla vybavena kanalizační přípojkou, nejhorší situace je v Moravskoslezském kraji. U bytových domů jsou mezikrajské rozdíly minimální.

Rodinné domy byly po celé osmileté období stavěny převážně s použitím zděné **nosné konstrukce**, kde podíl dokončených domů kolísá mezi 93 - 96 %, v roce 2004 bylo dokončeno za posledních osm let nejvíce rodinných domů s dřevěnou nosnou konstrukcí (2,6 %). U bytových domů má nadpoloviční většinu také zděná nosná konstrukce, podíl montovaných staveb klesl z 22,5 % v roce 1997 na 4,6 % v roce 2004, významnou úlohu mají také konstrukce spadající pod souhrnné označení „jiná“ (včetně kombinací).

Podíl **nebytových prostorů** na užitkové ploše činil v roce 2004 u rodinných domů 21,4 % a u bytových domů 26,9 %. Oba sledované podíly oproti roku 1997 vzrostly. Největší podíl nebytových prostorů připadal na začátku sledovaného období u rodinných i bytových domů na garáže, avšak koncem sledovaného období největší podíl zaujímají jiné prostory (sklepy, prádelny, sušárny a pod.).

- 9 Vývoj **průměrné doby** výstavby 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 ke 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. „rychlостavby“. 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.

Nejrychleji byly během posledních osmi let stavěny rodinné domy v Praze (v průměru za tři roky). V průměru zdaleka nejdéle (téměř pět a půl roku) se staví nové domy ve Zlínském kraji. 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).

- ⑩ **Pořizovací hodnota** je udávána za celou stavbu a podle metodických vysvětlivek znamená celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu. Nové byty představují značné národní bohatství. V roce 2004 byla celková pořizovací hodnota všech dokončených bytů odhadnuta na cca 59,5 mld. Kč. V posledním roce pokračovala tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů na výstavbu nových rodinných domů (s výjimkou přechodné stagnace v letech 2000 a 2001). V roce 2004 činila průměrná pořizovací hodnota bytu v novém rodinném domě 2 713 tis. Kč, ve rovnání s rokem 1997 byla o 569 tis. Kč (o 26,5 %) vyšší. U nových bytových domů se potvrdila tendence započatá v roce 1999, kdy dochází k pravidelnému střídání růstu a poklesu průměrné hodnoty bytu. V roce 2004 činila průměrná pořizovací hodnota bytu v novém bytovém domě 1 424 tis. Kč, což je o 341 tis. Kč (o 31,5 %) více než v roce 1997.

Z hlediska struktury dokončených staveb podle intervalů pořizovacích hodnot zjišťujeme, že od roku 2000 se podíl nejlevněji stavěných bytů (tedy za méně než 14 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy) snížil u rodinných domů z 55,5 % na 29,3 %, a u bytových domů z 21,3 % na 13,4 %. Největší podíl zaujímá u rodinných i bytových domů prostřední interval pořizovacích hodnot od 14 do 26 tis. Kč za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy, přičemž v roce 2004 byl u rodinných domů tento podíl 54,6 %, u bytových domů v roce 2004 poklesl oproti roku 2003 na hodnotu 60,2 %. Rodinných domů s pořizovací hodnotou 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy vyšší než 26 tis. Kč bylo v roce 2004 16,2 %, bytových domů 26,4 %.

**Rodinné domy** s nejvyšší průměrnou pořizovací hodnotou jednotky užitkové plochy se staví v Praze a ve Středočeském kraji. Neustálý růst průměrné hodnoty vykázaly kraje Pardubický a Olomoucký, přičemž právě tyto dva kraje patří i v roce 2004 mezi kraje s nízkou průměrnou hodnotou za 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy. **V bytových domech** pořizovací náklady na jednotku užitkové plochy vzhledem k omezenému počtu bytů dokončených v některých letech v jednotlivých krajích často meziročně výrazně kolísají. K největším meziročním výkyvům dochází v Karlovarském kraji. V roce 2004 se nejdražší byty, které v přepočtu na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy přesáhly průměrnou pořizovací hodnotu 25 000 Kč, stavěly v Libereckém kraji a v hlavním městě Praze. Více jak 20 000 Kč na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy vykázaly ještě čtyři kraje, Karlovarský, Olomoucký, Zlínský a Moravskoslezský. Naopak nejnižší náklady na pořízení jednoho metru čtverečního byly v Jihočeském a v Pardubickém kraji, ve kterých se stavělo za 16 655 Kč, respektive za 16 673 Kč.

Mezi správními obvody s nejvyššími pořizovacími hodnotami bytů v rodinných domech se za poslední čtyři roky nejčastěji objevuje obvod Praha a některé obvody ze zázemí hlavního města (Černošice a Kladno), v Brandýse nad Labem-Staré Boleslaví se pořizovací hodnota také pohybovala nad celostátním průměrem, v Říčanech bylo až v roce 2004 dosaženo podprůměrné hodnoty. Vysoký výskyt v posledních čtyřech letech mezi obvody s nejdražší výstavbou mají také obvody Jihlava, Kuřim, Mariánské lázně a Litvínov. Pokud jde o správní obvody s nejnižšími pořizovacími hodnotami za jednotku užitkové plochy, nejčastěji se za poslední čtyři roky objevuje obvod Litovel. Velkou převahu ve výskytu mají obvody, které se nacházejí na Moravě, kde se podle předpokladu všeobecně staví levněji.

V letech 1999 - 2004 se mezi desítkou správních obvodů s nejnákladnějšími byty dokončenými v nových bytových domech objevuje více než jednou pouze 5 obvodů (Praha, Černošice, Trutnov, Pardubice, Liberec a Železný Brod), z toho pouze hlavní město mělo zastoupení v tomto souboru ve třech letech. Jedny z nejnižších hodnot zaznamenal alespoň ve třech ze čtyř posledních let pouze správní obvod Svitavy, dvakrát byly zastoupeny obvody Břeclav, Domažlice, Přeštice, Šumperk a Tachov.