

## ANALÝZA

6. 11. 2015

### Analýza bytové výstavby v roce 2014

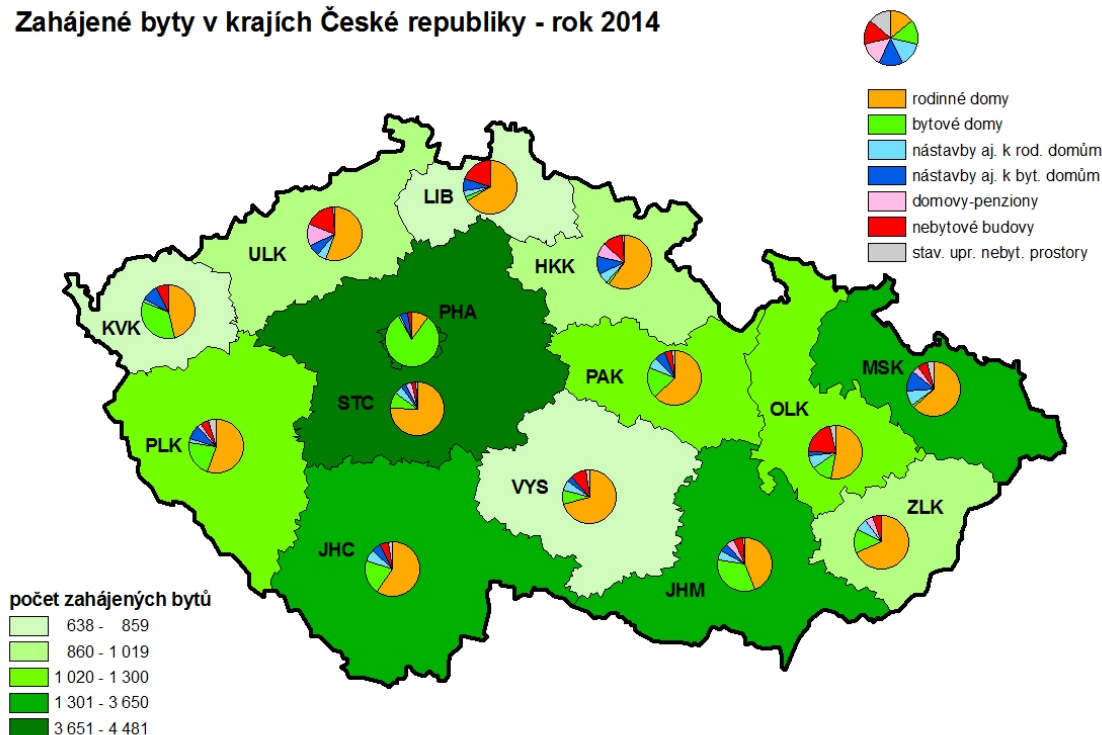
V roce 2014 byla zahájena výstavba 24 351 bytů. Oproti roku 2013 došlo k nárůstu zahájené výstavby o 10,1 % a největší podíl na tomto růstu měly zahájené byty v bytových domech. Dokončeno bylo 23 954 nových bytů, nejvíce v rodinných a bytových domech.

#### Zahájené byty

V roce 2014 byla zahájena výstavba 24 351 bytů. Tradičně nejvíce bytů bylo zahájeno v rodinných domech, a to 12 440, což je více jak polovina všech nově zahájených bytů. Následují byty v domech bytových, kde bylo zahájeno 6 657 bytů. Naopak nejméně bylo zahájeno bytů formou úprav stávajících nebytových prostor (371 bytů) a také v domovech-penzionech a domovech pro seniory, kde byla zahájena výstavba 726 nových bytů.

Oproti roku 2013 došlo k nárůstu zahájené výstavby o 10,1 % (2 243 bytů). Největší podíl na tomto růstu měly zahájené byty v bytových domech, kde byl nárůst téměř 40%. U domů v rodinných domech byl mírný pokles o 0,4 %. Pokles nastal také u nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor a u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům. Ve všech ostatních kategoriích došlo k meziročnímu růstu.

#### Zahájené byty v krajích České republiky - rok 2014



#### Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) | tel.: 274 052 304, e-mail: [infoservis@czso.cz](mailto:infoservis@czso.cz)

## ANALÝZA

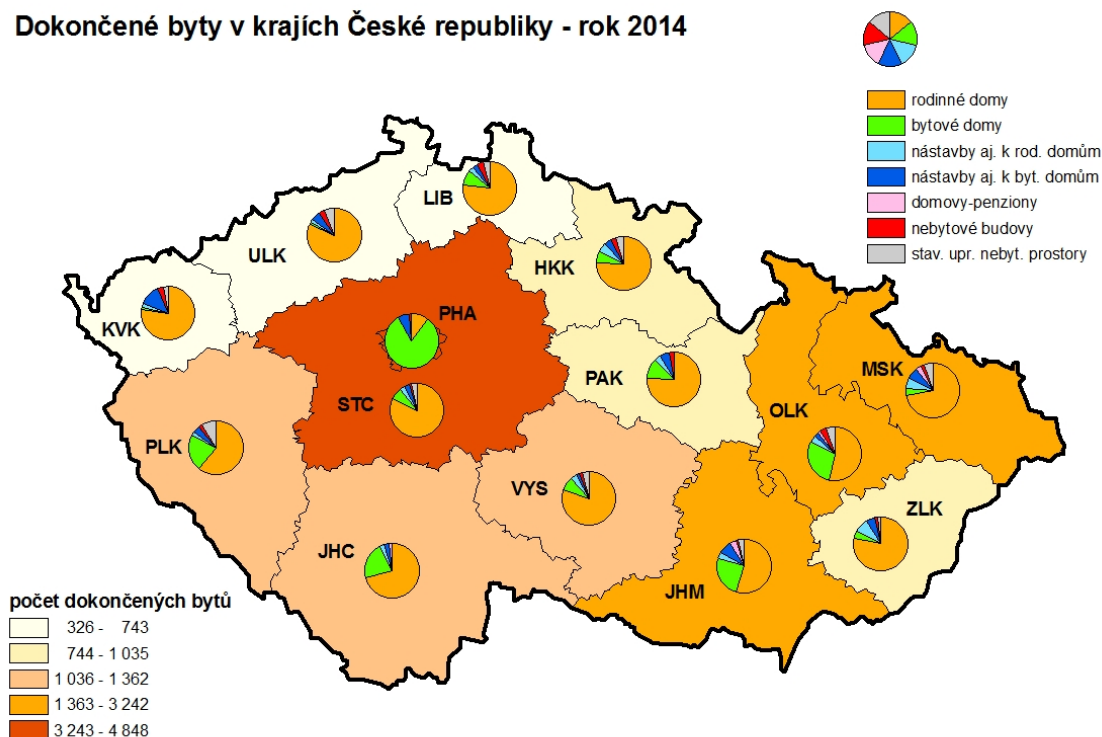
Z regionálního hlediska bylo nejvíce nových bytů zahájeno v Hlavním městě Praze (4 481), následuje Středočeský kraj (4 239) a kraj Jihomoravský (3 650). Naopak nejméně bytů bylo zahájeno v Karlovarském kraji (638), Libereckém kraji (749) a Kraji Vysočina (859). Ve většině krajů představují nové byty zahájené v rodinných domech více jak 50 % všech bytů. Výjimkou je Praha, kde již tradičně převažují byty zahájené v bytových domech (80,9 %), a také Jihomoravský a Karlovarský kraj, kde v roce 2014 představovaly nové byty v rodinných domech 44,0 %, respektive 46,1 %.

### Dokončené byty

V roce 2014 bylo **dokončeno** 23 954 nových bytů. Nejvíce bytů bylo dokončeno v rodinných domech (13 992 bytů) a v bytových domech (6 422 bytů). Nejméně nových bytů bylo dokončeno v domovech-penzionech a domovech pro seniory (273 bytů). V porovnání s rokem 2013 počet dokončených bytů klesl o 5,1 % (-1 284 bytů). K poklesu došlo u dokončených bytů v rodinných domech o 9,5 %, u bytů v domech bytových byl naopak nárůst o 6,2 %. Též se zvýšil počet dokončených bytů v nebytových budovách a bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor. Ostatní kategorie hlásí meziroční pokles.

Bylo dokončeno 13 510 rodinných domů a 209 domů bytových. Nové byty vznikly také v 17 nově dokončených budovách domovů-penzionů a domovů pro seniory, 1 484 stávajících bytových budovách a v 240 nebytových budovách. Na jeden nově dokončený bytový dům připadlo v průměru 30,7 nových bytů, u rodinných domů to byl 1 byt. Nové rodinné domy měly v průměru 1,8 podlaží, domy bytové 5,0.

### Dokončené byty v krajích České republiky - rok 2014



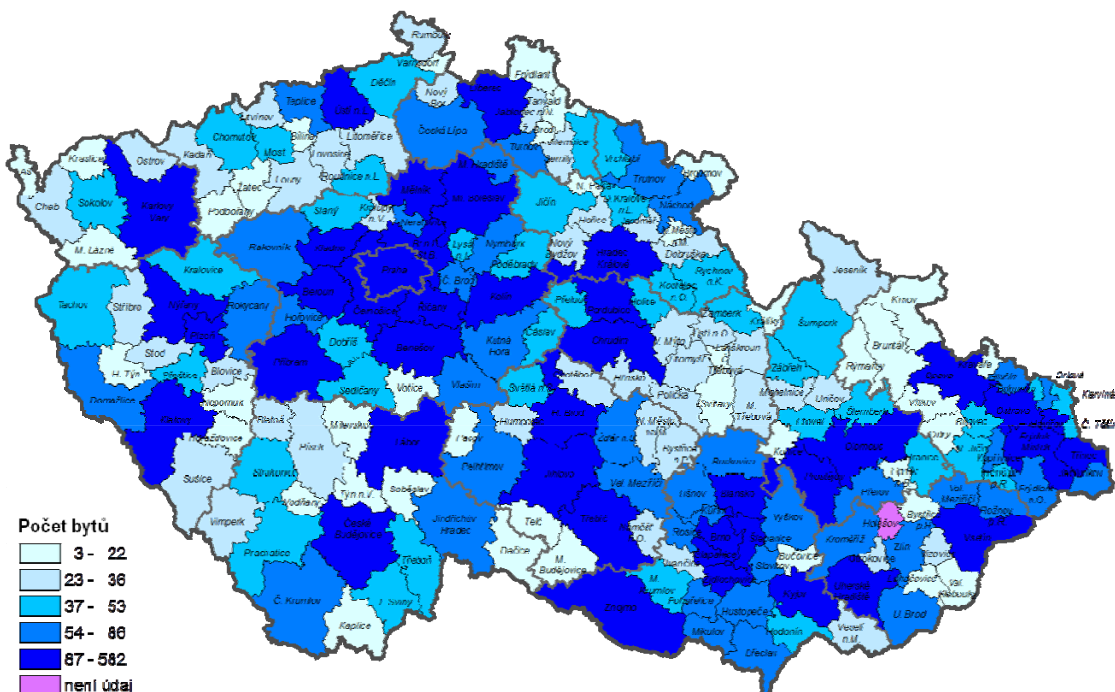
#### Oddělení informačních služeb – ústředí

## ANALÝZA

Při regionálním porovnání se nejvíce bytů dokončilo Praze (4 848), dále pak ve Středočeském (4 226) a v Jihomoravském kraji (3 242). Nejméně bytů bylo dokončeno v Karlovarském kraji (326), Libereckém kraji (681) a Ústeckém kraji (743). Obdobně jako u zahájené výstavby i u dokončených bytů převažovaly ve všech krajích s výjimkou Prahy byty dokončené v rodinných domech. Ve všech těchto krajích představoval podíl bytů v rodinných domech více jak 50 % ze všech dokončených bytů, v jedenácti krajích dokonce více jak 60 %. Nejvyšší byl tento podíl ve Středočeském a Ústeckém kraji, kde byty v rodinných domech představovaly 81,9 %, respektive 81,6 % všech dokončených bytů. Naopak v Praze již tradičně převládala výstavba bytových domů, kde bylo dokončeno 80,3 % všech nových bytů dokončených v hlavním městě.

Pokud se zaměříme na nižší územní celky, okresy a v Praze na městské části, tak nejvíce bytů bylo dokončeno v okresech Praha-východ, Brno-město a Brno-venkov. Více jak 600 nových bytů se dokončilo ještě v okresech Olomouc, České Budějovice, Praha-západ a v hlavním městě to bylo v Praze 15. Nejméně bytů bylo dokončeno v okresech Sokolov, Písek a Most. Ve většině ze 77 okresů měly byty dokončené v rodinných domech více jak 50% podíl na celkovém počtu dokončených bytů. Jinak to bylo pouze ve čtyřech okresech a Praze. Nejmenší podíl rodinných domů byl, stejně jako v předešlých letech, v okrese Brno-město a také v okrese Jeseník. Žádný rodinný dům nebyl hlášen ve čtyřech městských částech Prahy. V 29 okresech a pěti pražských městských částech nebyl dokončen žádný byt v bytovém domě. Nadpoloviční většinu měly tyto byty jen v Praze (ve 14 městských částech z 22) ve dvou okresech, a to v okresech Brno-město a Plzeň-město.

### Počet dokončených bytů v rodinných domech - rok 2014 v ORP

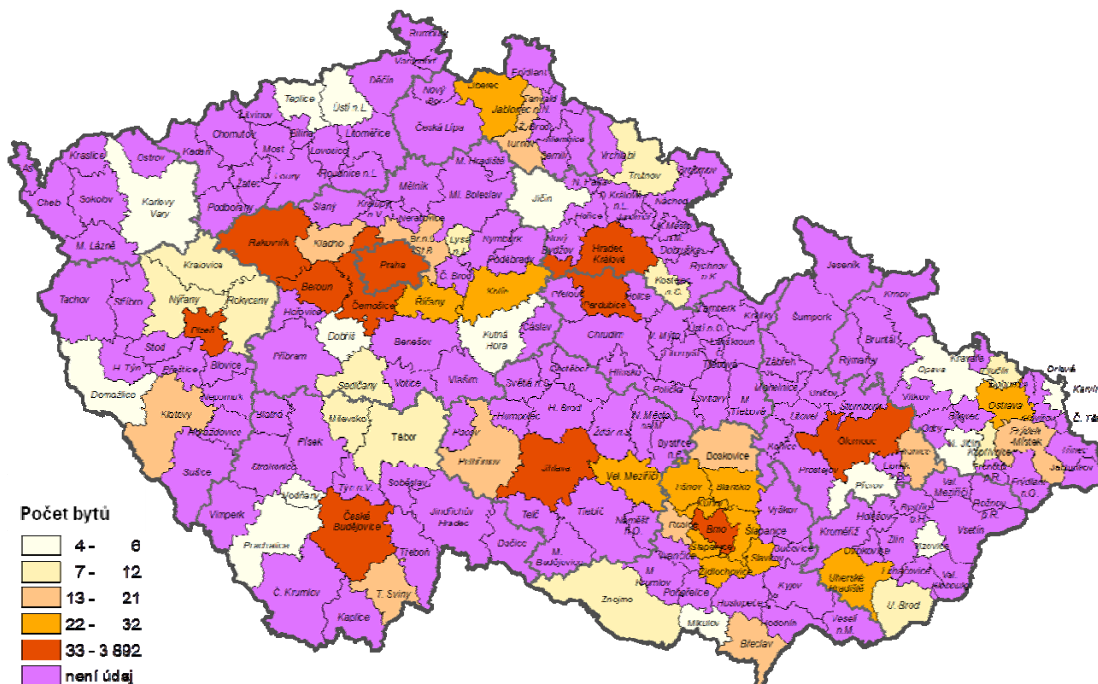


#### Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) | tel.: 274 052 304, e-mail: [infoservis@czso.cz](mailto:infoservis@czso.cz)

## ANALÝZA

### Počet dokončených bytů v bytových domech - rok 2014 v ORP



#### Typy bytů (velikost obytné plochy a počet pokojů)

Z prostorových ukazatelů, které zjišťujeme, jsou pro porovnání velikosti bytů nejdůležitější **obytná a užitková plocha bytu**. V roce 2014 byla průměrná obytná plocha jednoho dokončeného bytu 75,3 m<sup>2</sup>, v porovnání s rokem 2013 klesla o 2,6 %, průměrná užitková plocha byla 109,4 m<sup>2</sup> a v meziročním srovnání poklesla o 2,0 %. Značné rozdíly jsou i u jednotlivých typů staveb. Zatímco nové byty v rodinných domech měly průměrnou obytnou plochu 92,8 m<sup>2</sup> a průměrnou užitkovou plochu 138,3 m<sup>2</sup>, nové byty v bytových domech byly o necelou polovinu menší a průměrná obytná plocha jednoho bytu byla 49,3 m<sup>2</sup>, užitková plocha 64,2 m<sup>2</sup>. Nejmenší byty se již tradičně stavěly v domovech-penzionech a domovech pro seniory, kde obytná plocha jednoho bytu v roce 2014 byla 26,2 m<sup>2</sup> a užitková plocha 43,5 m<sup>2</sup>.

Dalším ze sledovaných ukazatelů je **typ bytu**. Celkově nejvíce se v roce 2014 dokončilo čtyřpokojových (28,1 %) a pětipokojových bytů (23,2 %). Naopak nejmenší byty (garsoniéry a jednopokojové) nepředstavují ani 15 % z celkového počtu dokončených bytů. Typ bytu se však liší v závislosti na charakteru stavby. U rodinných domů převládají byty se čtyřmi a více pokoji. Ty představují více jak 80 % všech nových bytů dokončených v rodinných domech. U bytových domů je poměr opačný a převládají spíše menší byty. Nejvíce dvoupokojové (33,6 %) a třípokojové (22,9 %). Obdobné to je i u nástaveb, přístaveb a vestaveb, kde pokojovost souvisí s druhem domu. U takovýchto bytů v rodinných domech byla však dávana přednost třípokojovým a čtyřpokojovým bytům, pětipokojový byl jen každý desátý. Výrazně odlišné jsou nové byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory, kde téměř 80 % bytů tvoří garsoniéry a jednopokojové byty. Tří- a vícepokojové byty v této kategorii nepředstavují ani

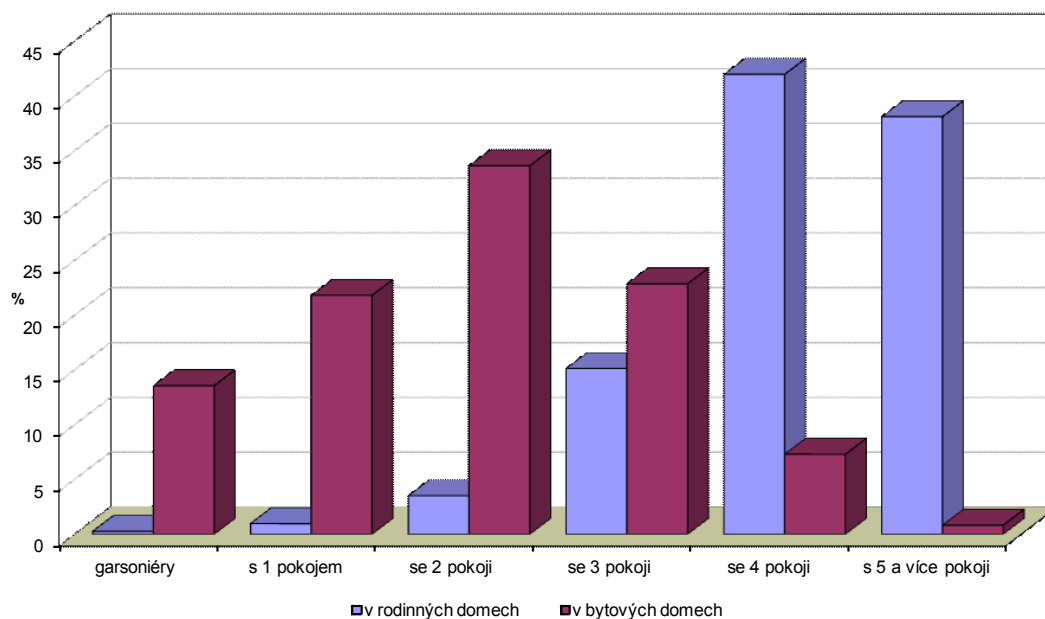
#### Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) | tel.: 274 052 304, e-mail: [infoservis@czso.cz](mailto:infoservis@czso.cz)

## ANALÝZA

2,5 %. U nových bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor převládly dvou- a třípokojové byty, stejně tak i u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor.

### Dokončené byty v roce 2014 podle velikosti



**Technická vybavenost** nově dokončených bytů se stále zlepšuje. Vybavenost elektřinou a dodávkou vody se považuje za 100% a nesleduje se. Ze všech bytů dokončených v roce 2014 jich byla na **plynovodní síť** zemního plynu připojena polovina, na lokální zásobník plynu pro dokončenou budovu nebo pro obec bylo připojeno 43 bytů, zbývajících 49,5 % dokončených bytů bylo bez přívodu plynu. U rodinných domů nemělo připojení na plyn 52,8 % bytů, u bytů v bytových domech nebylo připojeno 53,9 % bytů. Na **kanalizační síť** byly napojeny více jak 3/4 všech nových bytů, v rodinných domech to bylo 66,4 %, v domech bytových naprostá většina nově dokončených bytů. Ze všech dokončených bytů byl u 13,4 % odpad napojen na žumpu a vlastní čističku odpadních vod mělo 9,3 % bytů, převážně v rodinných domech. Centrální domovní **vytápění** mělo 74,3 % všech nových bytů, na centrální dálkové vytápění bylo připojeno 16,4 % bytů, lokální topení mělo 9,3 % bytů a jiným způsobem bude vytápěno pouze šest bytů. Centrální domovní vytápění bylo zvoleno převážně u rodinných domů (v 93,7 %), ale více jak 35 % je též zastoupeno u bytů v bytových domech. V těch je ale převážně využíváno připojení na centrální dálkové vytápění (56,0 %). Lokální vytápění, kdy je kotel nebo jiné topidlo v bytě, bylo použito pouze u 5,8 % bytů v rodinných domech a u 7,9 % bytů v domech bytových.

Dalším ze zjišťovaných ukazatelů je **druh nosné konstrukce**. U nově dokončených bytů byla nejčastěji využita zděná nosná konstrukce, a to v 75,1 %. Tento typ konstrukce byl zastoupen nejčastěji u všech forem výstavby s výjimkou bytů v nových bytových domech. Byla použita na



## ANALÝZA

výstavbu 85,5 % rodinných domů a 44,9 % bytových domů. U těch převládá jiný materiál nosných konstrukcí nebo kombinace. Podíl počtu bytů s montovanou konstrukcí byl 2,7 % a podíl dřevěných nosných konstrukcí 5,8 %. Takovéto konstrukce se využívaly převážně v rodinných domech, byla použita u 9,3 % nově dokončených rodinných domů. Jiné materiály nebo kombinace materiálů byly použity na nosnou konstrukci při stavbě 16,4 % dokončených bytů, na nárůstu se nejvíce podílely již zmiňované byty v bytových domech.

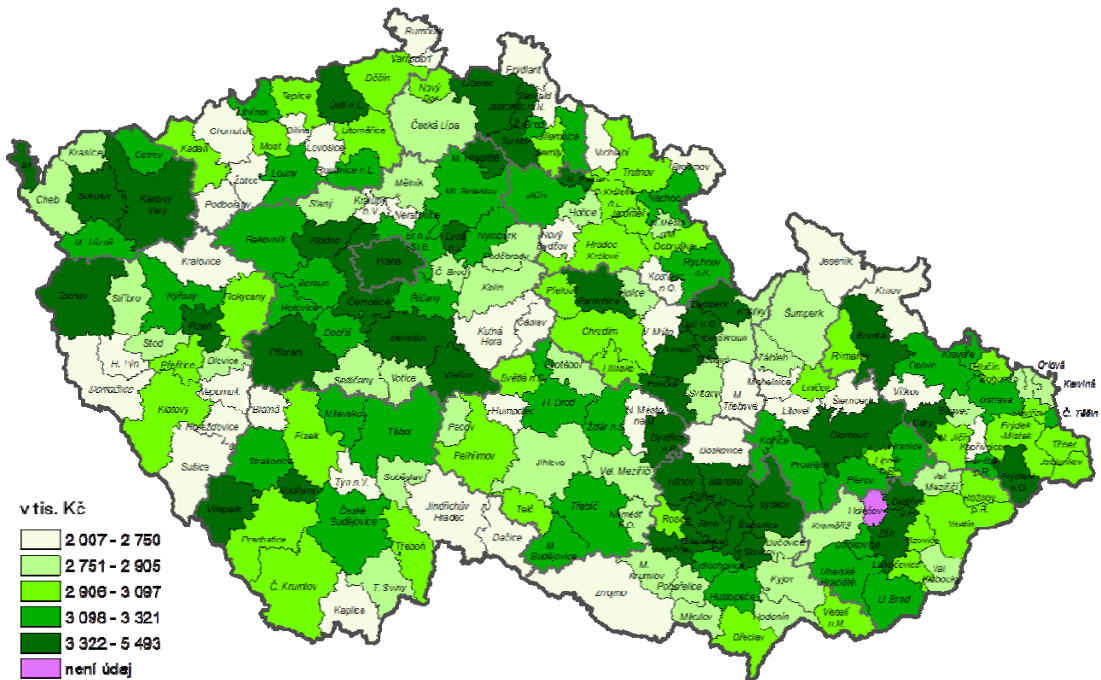
U nových rodinných a bytových domů máme k dispozici též údaje o **zastavěné ploše a obestavěném prostoru**. V porovnání s rokem 2013 vzrostla průměrná zastavěná plocha i průměrný obestavěný prostor, a to jak u rodinných, tak i bytových domů. U rodinných domů byla v roce 2014 zastavěná plocha jednoho domu v průměru 140,1 m<sup>2</sup> a oproti roku 2013 vzrostla o 0,8 %. Průměrná kubatura rodinného domu byla 757 m<sup>3</sup>, v meziročním srovnání o 0,1 % vyšší. U nově dokončených bytových domů došlo u průměrné zastavěné plochy jednoho domu k nárůstu o 14,4 % na hodnotu 738,7 m<sup>2</sup>, u průměrné kubatury byl nárůst 18,1 % a jeden dům měl v průměru 10 883 m<sup>3</sup>.

Průměrná **doba výstavby** jedné dokončené budovy v roce 2014 byla 44 měsíců. Jeden rodinný dům se stavěl v průměru 42,8 měsíců, výstavba jednoho bytového domu trvala průměrně o rok méně, a to 29,9 měsíců. Nejdéle trvala výstavba nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům, v průměru téměř 5,5 let.

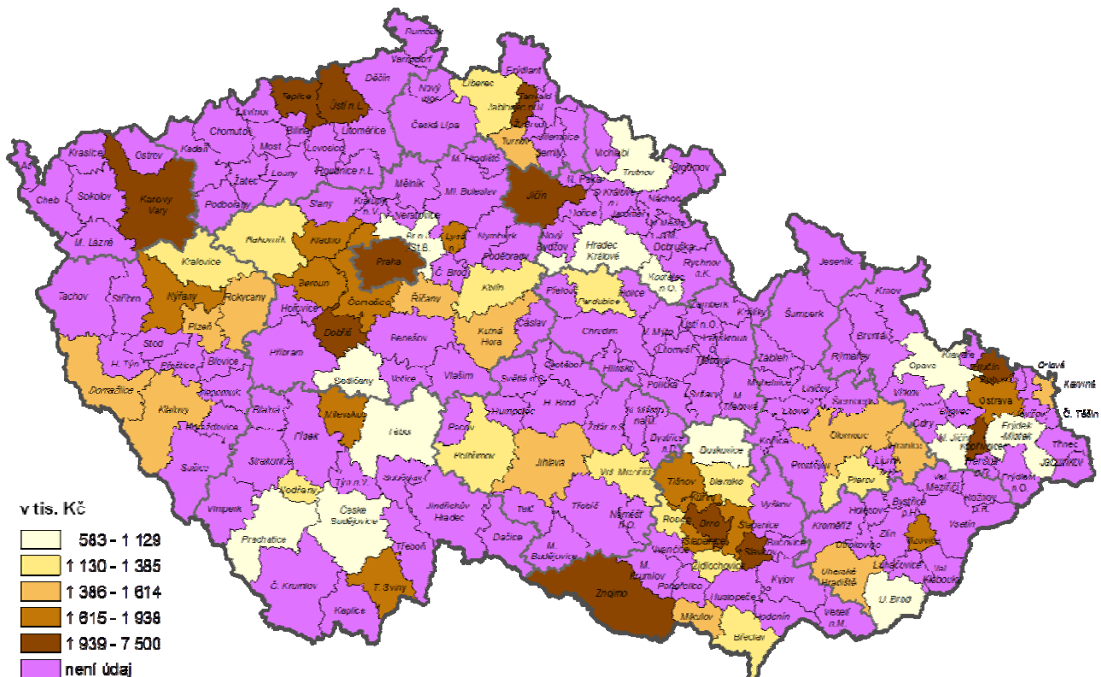
Dalším z ukazatelů, který charakterizuje dokončenou výstavbu, je **hodnota investičních nákladů na výstavbu** (dále jen hodnota). Celková hodnota všech nově dokončených bytů v České republice dosáhla v roce 2014 hodnoty 62,5 mld. Kč. Tato suma byla ve srovnání s rokem 2013 o 7,9 % nižší. Průměrné náklady připadající na jeden byt v roce 2014 byly 2,6 mil. Kč a v porovnání s rokem 2013 se snížily o 3,0 %. K poklesu došlo u bytů ve všech kategoriích s výjimkou bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům, kde došlo k meziročnímu nárůstu o 9,8 %. U bytů v novém rodinném domě byla průměrná hodnota bytu 3,3 mil. Kč a meziročně poklesla o 1,1 %. U bytů v bytových domech byla průměrná hodnota jednoho bytu 1,9 mil. Kč a v porovnání s rokem 2013 se snížila o 3,8 %. Tyto údaje však zastírají rozdíly v objemové i plošné velikosti jednotlivých domů a bytů, proto je při posuzování vývoje cen vhodnější přepočítání na plošné nebo objemové ukazatele. Průměrná hodnota 1 m<sup>3</sup> kubatury nových rodinných domů byla v roce 2014 oproti roku 2013 o 0,7 % nižší a činila 4 447 Kč. U bytových domů byla průměrná hodnota 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru 5 372 Kč a meziročně vzrostla o 1,0 %. U průměrných hodnot 1 m<sup>2</sup> obytné i užitkové plochy došlo k celkovému poklesu. V roce 2014 byla průměrná hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy 34 626 Kč a klesla o 0,4 %, hodnota 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytů činila 23 838 Kč a poklesla o 1,0 %. U rodinných domů vzrostla hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy o 0,1 %, průměrná hodnota užitkové plochy zde byla o 1,4 % nižší. U bytů v bytových domech byl pokles o 4,6 %, respektive 2,8 %.

**ANALÝZA**

**Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v rodinných domech - rok 2014 v ORP**



**Průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v bytových domech - rok 2014 v ORP**



Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) | tel.: 274 052 304, e-mail: [infoservis@czso.cz](mailto:infoservis@czso.cz)

## ANALÝZA

Dalším zajímavým ukazatelem, který v posledních letech rovněž sledujeme, je **energetická třída náročnosti** u nových budov. Z celkového počtu 13 510 dokončených rodinných domů jich nejvíce, a to 59,4 %, připadlo do energetické třídy C (úsporná). Označení B (velmi úsporná) získalo 35,7 % rodinných domů a nejlepší třídu A (mimořádně úsporná) mělo 4,9 % domů. Podobné to bylo i u domů bytových, kde bylo ve třídě C dokončeno 61,7 % domů, ve třídě B 35,9 % domů a třídu A získalo 2,4 % domů.

### Základní údaje o bytech dokončených v ČR v roce 2014 - absolutní údaje

	Celkem	v tom v								
		rodinných domech	bytových domech	nástavbách, přístavbách a vestavbách k		domovech-penzionech nebo domovech pro seniory	stavebně upravených nebytových prostorech	nebytových budovách		
				rodinným domům	bytovým domům					
Počet bytových budov	15 220	13 510	209	694	409	22	376	240		
Počet bytů	23 954	13 992	6 422	772	1 254	273	790	451		
Obestavěný prostor budov v m <sup>3</sup>	x	10 229 662	2 274 460	x	x	63 459	x	x		
Počet podlaží	x	23 763	1 038	x	x	55	x	x		
Doba výstavby budov v měsících	668 930	578 657	6 252	44 470	13 543	512	15 096	10 400		
Obytná plocha bytů v m <sup>2</sup>	1 804 338	1 298 408	316 319	52 556	61 763	7 151	43 126	25 015		
Užitková plocha bytů v m <sup>2</sup>	2 620 910	1 934 965	412 167	79 447	85 137	11 863	62 131	35 200		
Hodnota* budov (bytů) v tis. Kč	62 477 367	45 489 164	12 218 216	1 054 631	1 891 717	326 993	975 319	521 327		
Pokojevost	garsoniéry	1 272	37	871	22	119	107	62	54	
	byty	s 1 pokojem	2 278	136	1 401	60	329	109	158	85
		se 2 pokoji	3 768	492	2 160	163	482	51	267	153
		se 3 pokoji	4 351	2 118	1 468	273	226	2	177	87
		se 4 pokoji	6 725	5 875	469	176	72	2	79	52
		s 5 a více pokoji	5 560	5 334	53	78	26	2	47	20

\* = hodnota investičních nákladů na výstavbu

### Zpracovala

Silvie Lukavcová

Oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby

Tel.: 274054155

E-mail: [silvie.lukavcova@czso.cz](mailto:silvie.lukavcova@czso.cz)

### Oddělení informačních služeb – ústředí

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách

Českého statistického úřadu: [www.czso.cz](http://www.czso.cz) | tel.: 274 052 304, e-mail: [infoservis@czso.cz](mailto:infoservis@czso.cz)