

## Dokončené byty v obcích Plzeňského kraje 2013

V mezikrajském srovnání v roce 2013 došlo pouze v Plzeňském kraji ke zvýšení počtu dokončených bytů, byť jen o 0,1 %. Počet dokončených bytů dosahoval v kraji hodnoty 1 445. Největší intenzita bytové výstavby byla lokalizována v atraktivních oblastech v blízkosti větších měst, ale také poblíž Národního parku Šumava. Při sledování dlouhodobějšího vývoje byl zjištěn pokles počtu dokončených bytů v Plzeňském kraji, které byly z 65,6 % tvořeny byty v rodinných domech. V posledním desetiletí docházelo k nárůstu hodnoty dokončených bytů, jejichž cena se v bezprostředním zázemí Plzně pohybovala v roce 2013 mezi 3 a 4 miliony Kč.

Vývoj a rozmístění bytové výstavby je determinováno různorodými faktory, mezi které je možné řadit životní prostředí, dostupnost center s pracovními příležitostmi, ale také lokální politiku, která aktivně směřuje k rozvoji území. Současný stav dokončených bytů v sobě odráží změny, které se budou do budoucna projevovat zejména v měnící se demografické struktuře obyvatel obcí. Rozsáhlá bytová výstavba koncentrující se zejména v blízkosti středně velkých a velkých měst je spojována s procesem migrace obyvatel směřující primárně do zázemí těchto středisek a označována za jeden z aspektů suburbanizace.

V roce 2013 bylo v **Plzeňském kraji dokončeno 1 445 bytů**, což je o pouhý jeden byt více než v roce 2012. Přesto index vypovídající o meziroční změně odhalil, že v mezikrajském srovnání pouze v případě Plzeňského kraje docházelo k růstu počtu dokončených bytů, byť jen o 0,1 %. V rámci okresů kraje byla největší změna ve směru **zvýšení počtu dokončených bytů ve srovnání s předchozím rokem patrná v okrese Domažlice**, kde se počet dokončených bytů zvýšil téměř o 18 %, následován okresem Plzeň-město, kde nárůst činil 16,6 %. **Nejvýraznější snížení bylo patrné u okresu Rokycany**, kde byl pozorován meziroční pokles až 40,4 % (59 bytů).

Největší meziroční pokles počtu dokončených bytů v porovnání krajů České republiky byl zaznamenán v Libereckém (o 38,2 % méně) a Jihočeském kraji (o 33,9 %). Plzeňský kraj se na celkovém počtu dokončených bytů v České republice v roce 2013 podílel 5,7 %, čímž se zařadil na 5. místo s nejvyšší bytovou výstavbou v porovnání krajů ČR. Více než třetina dokončených bytů (556 bytů) se v rámci kraje koncentrovala v okrese Plzeň-město, naopak nejmenší počet byl monitorován u okresů Tachov a Rokycany.

Mezi **obce s největším počtem dokončených bytů** (více než 15) patřila všechna okresní města Plzeňského kraje kromě Rokycan (13 dokončených bytů), ale také menší obce nacházející se v zázemí Plzně. Jednalo se například o obce Štěnovice, Vochoň, Vejprnice, Tlučná a další. V rámci obcí Plzeňského kraje v roce 2013 byl v 242 obcích dokončen alespoň 1 byt, naopak v 259 obcích nebyl dokončen byt žádný. Průměrná velikost obcí, kde nebyl dokončen žádný byt činila 272 obyvatel, jednalo se tedy převážně o početně malé obce. Tento jev byl však také mapován u 9 obcí, kde počet obyvatel převyšoval 1 tisíc. Spíše než velikost tedy bytovou výstavbu stimuluje atraktivita území související s geografickou polohou v blízkosti významných pracovních nebo jinak lákavých center a oblastí.

## Dokončené byty podle druhu stavby v roce 2013

Území	Byty celkem		v tom						
	skutečnost	index 2013/2012	rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby k		domovy- penziony nebo domovy pro seniory	nebytové stavby	stavebně upravené nebytové prostory
					rodinným domům	bytovým domům			
<b>Česká republika</b>	<b>25 238</b>	<b>85,6</b>	<b>15 469</b>	<b>6 049</b>	<b>966</b>	<b>1 296</b>	<b>341</b>	<b>414</b>	<b>703</b>
v tom kraje:									
Hl. město Praha	3 844	95,5	523	2 871	23	382	-	16	29
Středočeský	5 295	89,7	4 006	680	209	139	51	65	145
Jihočeský	1 311	66,1	1 045	134	49	25	4	15	39
<b>Plzeňský</b>	<b>1 445</b>	<b>100,1</b>	<b>948</b>	<b>350</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	-	<b>26</b>	<b>49</b>
v tom okresy:									
Domažlice	141	117,5	113	-	5	-	-	13	10
Klatovy	180	96,3	103	48	3	-	-	4	22
Plzeň-město	556	116,6	250	267	14	23	-	-	2
Plzeň-jih	148	108,8	135	4	5	-	-	-	4
Plzeň-sever	247	85,2	203	24	14	-	-	4	2
Rokycany	87	59,6	78	-	5	-	-	3	1
Tachov	86	97,7	66	7	3	-	-	2	8
Karlovarský	430	79,2	265	86	10	41	-	4	24
Ústecký	935	73,6	647	138	22	51	-	23	54
Liberecký	774	61,8	619	52	13	36	-	6	48
Královéhradecký	1 046	75,6	817	40	58	64	4	38	25
Pardubický	1 021	78,8	814	67	44	45	16	25	10
Vysočina	1 194	93,6	917	117	50	11	54	21	24
Jihomoravský	3 516	93,3	1 845	1 012	158	212	87	89	113
Olomoucký	1 231	82,6	799	216	68	33	30	23	62
Zlínský	792	69,7	606	77	60	14	-	17	18
Moravskoslezský	2 404	89,1	1 618	209	153	220	95	46	63

## Obce s největším počtem dokončených bytů v Plzeňském kraji v roce 2013

Název obce	Celkem	v tom podle charakteru bytové budovy			v tom podle typu					
		rodinný dům	bytový dům	ostatní	garso- niera	jedno- pokojevé	dvou- pokojevé	tří- pokojevé	čtyř- pokojevé	pětí a více- pokojevé
Plzeň	493	187	267	39	15	44	155	120	125	34
Klatovy	31	16	15	-	-	7	5	4	6	9
Štěnovice	29	29	-	-	-	1	-	-	9	19
Vochov	28	12	16	-	-	-	5	7	14	2
Vejprnice	22	20	-	2	-	-	4	2	6	10
Tlučná	19	11	8	-	-	4	6	-	9	-
Tachov	18	10	7	1	2	1	7	-	6	2
Kašperské Hory	18	4	-	14	-	1	7	7	1	2
Třemošná	17	17	-	-	-	-	-	1	10	6
Stříbro	17	10	-	7	1	-	2	9	3	2
Losiná	17	17	-	-	1	-	2	2	6	6
Železná Ruda	17	9	8	-	2	5	1	2	1	6
Starý Plzenec	16	16	-	-	-	-	1	-	9	6
Všeruby	16	16	-	-	-	-	-	1	10	5
Sušice	16	4	12	-	-	2	6	6	1	1
Prášíly	16	3	13	-	-	13	-	-	-	3
Domažlice	15	10	-	5	-	-	3	2	5	5

## Obce s největším počtem dokončených bytů v letech 2000 až 2013

Kraj, obec	Okres	Dokončené byty v letech 2000-2013	Obec	Okres	Dokončené byty v letech 2000-2013
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>x</b>	<b>25 891</b>	Starý Plzenec	PM	320
			Holýšov	DO	313
Plzeň	PM	6 479	Stod	PJ	308
Železná Ruda	KT	616	Štěnovice	PJ	304
Vejprnice	PS	596	Stříbro	TC	288
Klatovy	KT	529	Zruč-Senec	PS	276
Rokycany	RO	487	Horšovský Týn	DO	265
Dobřany	PJ	482	Blížejov	DO	256
Tachov	TC	416	Planá	TC	251
Sušice	KT	401	Bor	TC	232
Domažlice	DO	391	Nýřany	PS	222
Přeštice	PJ	381	Nepomuk	PJ	221
Kdyně	DO	363	Staňkov	DO	215
Tlučná	PS	329	Líně	PS	188

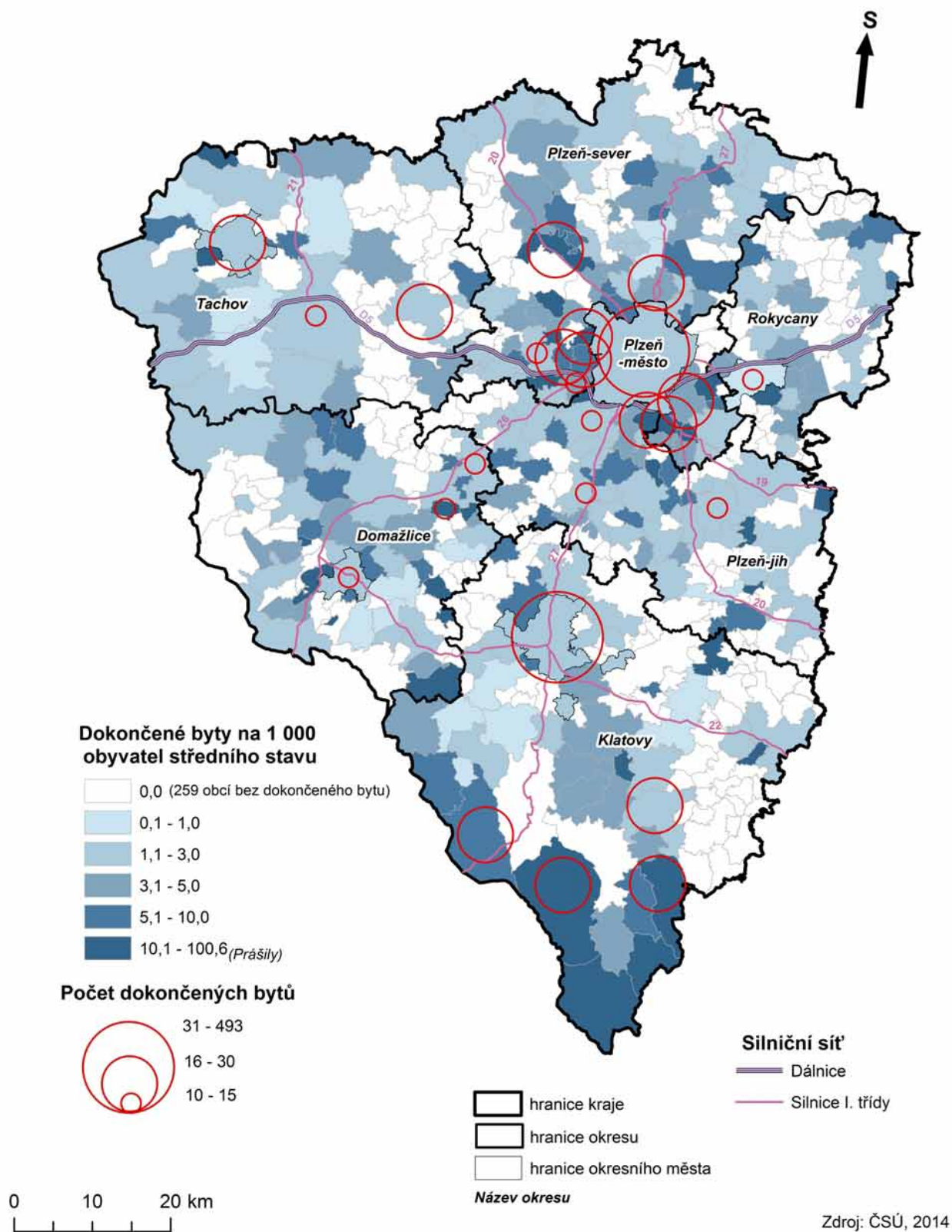
Ukazatel **intenzity bytové výstavby** (počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel) vypovídající o socioekonomickém rozvoji a atraktivitě území poukazuje na obce, kde i přes jejich menší velikost z hlediska počtu obyvatel docházelo k výrazné bytové výstavbě. Nejvyšší hodnota intenzity bytové výstavby byla monitorována u obce Prášíly, kde žilo k 1. 1. 2014 pouze 155 obyvatel, přesto zde došlo k dokončení 16 bytů. Vysoká intenzita byla dále například u obcí Hlohová, Horská Kvilda, Vochoz, Pastuchovice nebo Modrava. Jedná se převážně o malé obce ležící u větších měst nebo v blízkosti dopravních tahů umožňující rychlou dostupnost, ale také obce, které jsou atraktivní z hlediska umístění v oblasti Národního parku Šumava.

**Statutární město Plzeň** patří dlouhodobě k obcím, kde dochází k významné bytové výstavbě. Vývoj bytové výstavby v krajském městě byl částečně ovlivněn a zpomalen po roce 2000, kdy se v okolí centra začíná rozvíjet **suburbanizace**. Obyvatelstvo v souvislosti s tímto procesem přesouvá bytovou výstavbu do satelitních městeček, kde si realizuje bydlení zejména v nízpodlažních rodinných domech, ale stále v dojížděkové vzdálenosti do centra. Přesto v roce 2013 byl v Plzni dokončen největší počet bytů v kraji (493 bytů), z čehož 54,2 % bylo lokalizováno v domech bytových. Nejvíce zastoupeny byly v Plzni dvoupokojové byty (155 bytů). Naopak v menších obcích, kde převažovala zejména bytová výstavba v rodinných domech, převládal typ čtyřpokojových a pěti a vícepokojových bytů.

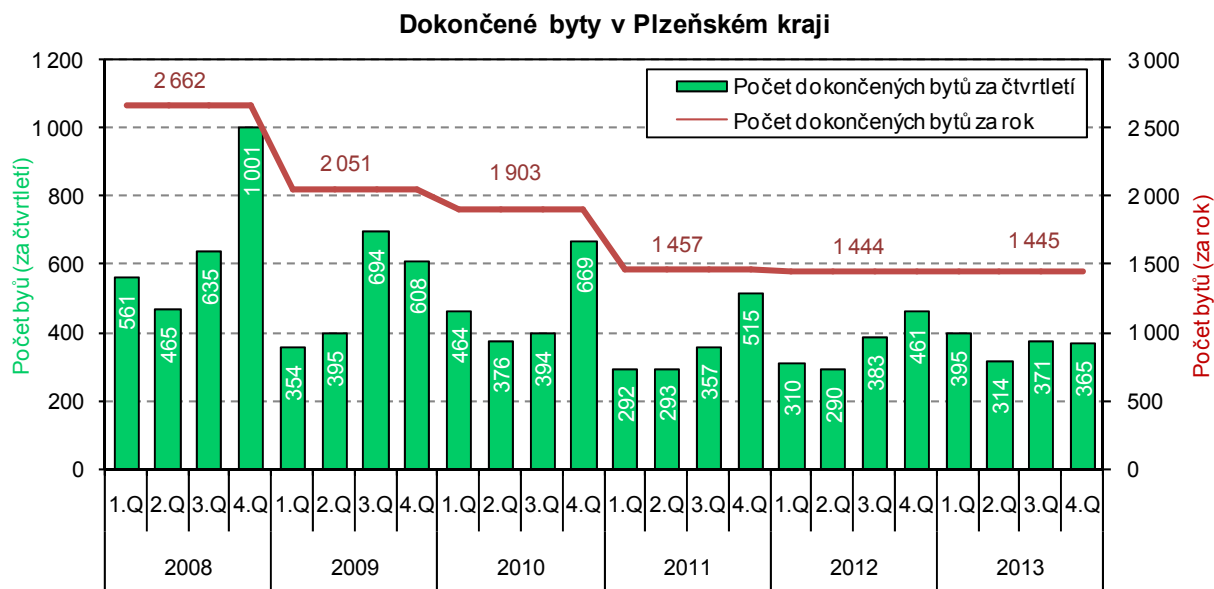
Z hlediska **dlouhodobého vývoje bytové výstavby** bylo v Plzeňském kraji za posledních 14 let dokončeno téměř 26 tisíc bytů. Dlouhodobě se nejvíce stavělo ve všech okresních a ostatních větších městech kraje. Mezi menší obce, kde také došlo v posledním desetiletí k významnému nárůstu počtu dokončených bytů, patřily jedny z nejstarších Plzeňských suburbíí a to konkrétně obec Zruč-Senec, Tlučná a Vejprnice. V obci Vejprnice bytová výstavba graduje a vrcholí v roce 2010, kdy zde bylo dokončeno v jednom roce 100 bytů, poté počty dokončených bytů klesají. V souhrnu však bylo v obci za posledních 14 let zaznamenáno 596 dokončených bytů, čímž se v tomto časovém úseku stává na 3. místo s největším počtem dokončených bytů v Plzeňském kraji.

# Intenzita bytové výstavby

## v obcích Plzeňského kraje v roce 2013

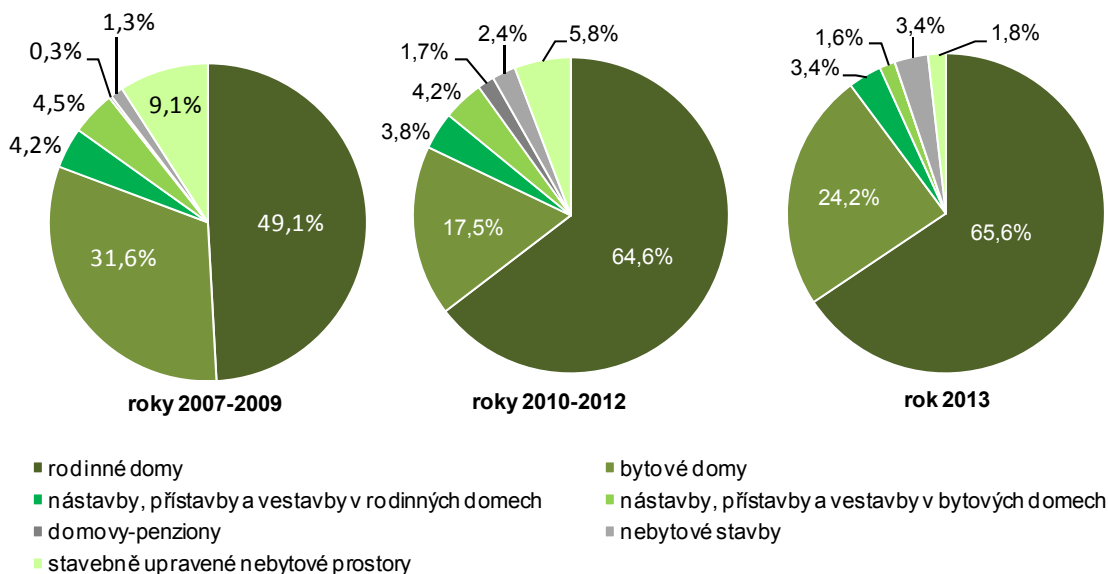


V Plzeňském kraji došlo v posledních šesti letech ke snížení počtu dokončených bytů téměř na polovinu (z 2 662 v roce 2008 na 1 445 v roce 2013). V **porovnání jednotlivých čtvrtletí** v průběhu sledovaných let byl největší počet dokončených bytů sledován vždy ve druhé polovině roku konkrétně nejčastěji v období mezi říjnem a prosincem, kdy jsou stavby dokončovány a kolaudovány před příchodem zimy. Rok 2013 se však částečně vymyká, neboť počet dokončených bytů byl ve všech čtvrtletí, kromě druhého, téměř totožný a s pouze minimální převahou dosahovala bytová výstavba nejvyšších hodnot v období od ledna do března, kdy bylo dokončeno 395 bytů.



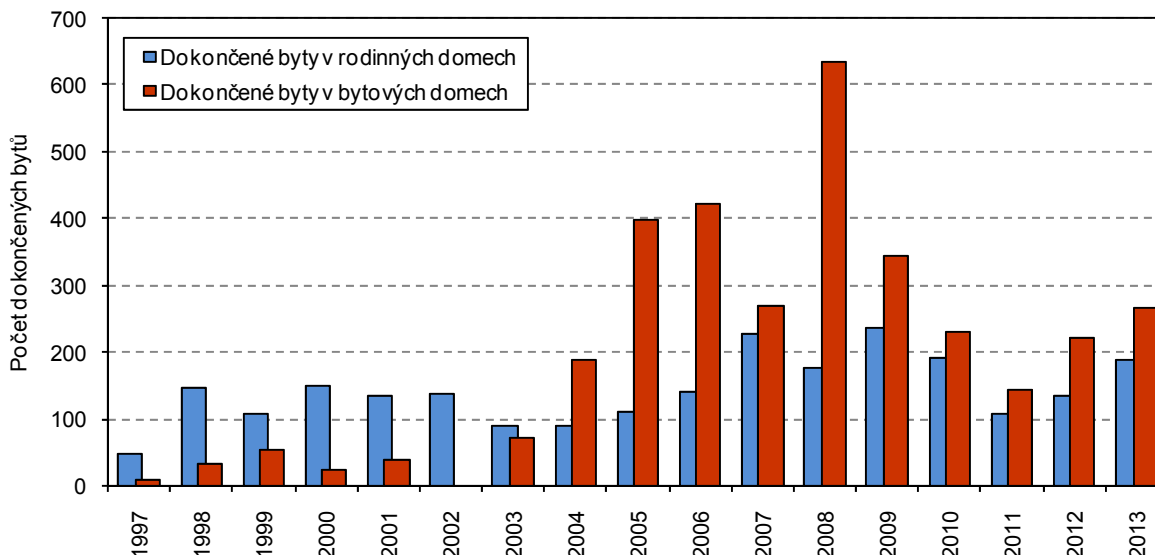
Převážnou část dokončených bytů v Plzeňském kraji tvořily byty v **rodinných domech** (65,6 %), následně poté v domech bytových (24,2 %). Strukturu podle jednotlivých typů bytových budov doplňují dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných domů (3,4 %) a totožný počet bytů vzniklých stavební úpravou nebytových prostor. V roce 2013 nebyl v Plzeňském kraji dokončen žádný domov pro seniory ani domov-penzion.

**Struktura dokončených bytů v Plzeňském kraji v letech 2007 až 2013**



V porovnání s průměrem předcházejícího období (2010-2012) došlo v Plzeňském kraji k navýšení počtu bytů dokončených v bytových domech a ke snížení bytů dokončených ve stavebně upravených nebytových prostorách. Zajímavým faktorem v letech 2007 až 2009 je vysoký počet dokončených bytů v bytových domech (31,6 %), ale také bytů v upravených nebytových prostorách (9,1 %) a to vše na úkor bytů v domech rodinných (49,1 %).

**Počet bytů podle charakteru budovy ve městě Plzeň v letech 1997 až 2013**

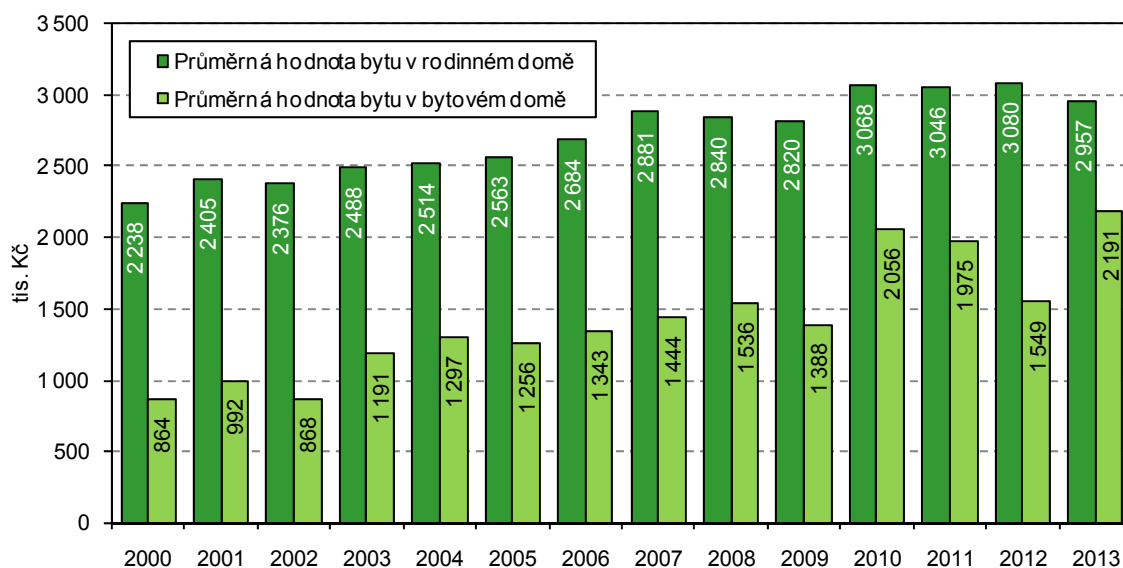


Dokončené byty v **bytových domech** se koncentrují zejména ve větších městech, konkrétně nejvíce v krajském městě Plzni, kde bylo v roce 2013 dokončeno 267 bytů. Počet bytů v bytových domech v Plzni převažuje nad byty v domech rodinných, kterých v **Plzni** bylo dokončeno pouhých 187. Vývoj, kdy ve statutárním městě Plzni převažovala zejména výstavba bytů v bytových domech, je možné datovat až od roku 2004, v předcházejícím období zde docházelo převážně k dokončování bytů v rodinných domech.

Během sledovaných let docházelo k průběžnému nárůstu **hodnoty dokončených bytů** u rodinných i bytových domů. Za posledních 14 let se hodnota bytu v rodinném domě zvýšila o 719 tisíc Kč. Hodnota bytů v rodinném domě v Plzeňském kraji dosahovala v roce 2013 v průměru částky 2,957 mil. Kč, což je o 32,1 % více než v roce 2000. V porovnání s rokem 2012 je však patrné meziroční snížení hodnoty o 123 tisíc Kč. Opakem je srovnání hodnot bytů v bytových domech mezi roky 2013 a 2012, kdy došlo k výraznému navýšení hodnoty bytu o 41,5 %. V souvislosti s vývojem hodnoty bytů v rodinných a bytových domech jsou patrné snižující se rozdíly mezi těmito typy domů. V roce 2013 v Plzeňském kraji se hodnota bytů v rodinném a bytovém domě natolik přiblížila, že jejich rozdíl činil pouhých 766 tisíc Kč. Lidé tak nyní stojí před otázkou, zda preferují individuální rodinné bydlení například v zázemí měst, které se stává cenově srovnatelnou zátěží pro rozpočet domácnosti jako hodnota dokončených bytů v bytových domech převážně lokalizovaných na území měst.

**Nejvyšší hodnota** dokončených bytů v rodinných domech byla ve větší koncentraci mapována v oblasti mezi Tachovem a Domažlicemi. Jedná se o oblast atraktivní, na jedné straně z důvodu blízkosti CHKO Český les a na straně druhé díky napojení na procházející dálnici D5 a možnosti dojíždět do zaměstnání přes hranice do Německa. Mezi další oblast, která vykazovala vyšší hodnoty dokončených bytů v rodinných domech je zázemí města Plzně, které se částečně do větších vzdáleností rozbíhá podél dopravních tahů. Průměrná hodnota dokončených bytů zde šplhala až ke 4 milionům Kč.

### Průměrná hodnota bytu v rodinném a bytovém domě v Plzeňském kraji



V průběhu vývoje **obytné a užitkové velikosti dokončených bytů** v rodinných i bytových domech nedocházelo k zásadním změnám, přesto je zde patrný určitý měnící se charakter bytů související se změnou životního stylu domácností. V případě bytů v rodinných domech v průběhu posledního desetiletí byl zaznamenán pokles užitkové plochy bytu. V roce 2000 dosahovala průměrná užitková velikost bytu v rodinném domě v Plzeňském kraji hodnot 143,6 m<sup>2</sup>, v roce 2013 už jen pouhých 130,1 m<sup>2</sup>. Obytná plocha rodinných domů během let zůstala zachována a pohybovala se mezi hodnotami 89-96 m<sup>2</sup>. Konkrétně v roce 2013 dosahovala velikost obytné plochy v rodinných domech v Plzeňském kraji hodnoty 89,7 m<sup>2</sup>.

Pro porovnání, průměrná obytná plocha bytů v bytových domech dosahovala v roce 2013 velikosti 52,5 m<sup>2</sup> a plocha užitková 76,2 m<sup>2</sup>. V obou případech během let velikost v kraji kolísá, obecně se však dá říci, že dochází k velikostnímu růstu, neboť v roce 2000 byla hodnota obytné plochy bytu v bytovém domě pouze 40,3 m<sup>2</sup> a v případě užitkové plochy 61,4 m<sup>2</sup>.



# Průměrná obytná plocha dokončeného bytu

v obcích Plzeňského kraje v roce 2013

