

Bytová výstavba v roce 2021



Ing. Petra Cuřínová

Vystudovala VŠE v Praze, zaměření hospodářská politika a demografie. Ještě při studiu nastoupila do Českého statistického úřadu, kde postupně pracovala v oddělení statistiky investic, makroekonomických analýz a nyní se věnuje statistice stavebnictví a bytové výstavby.

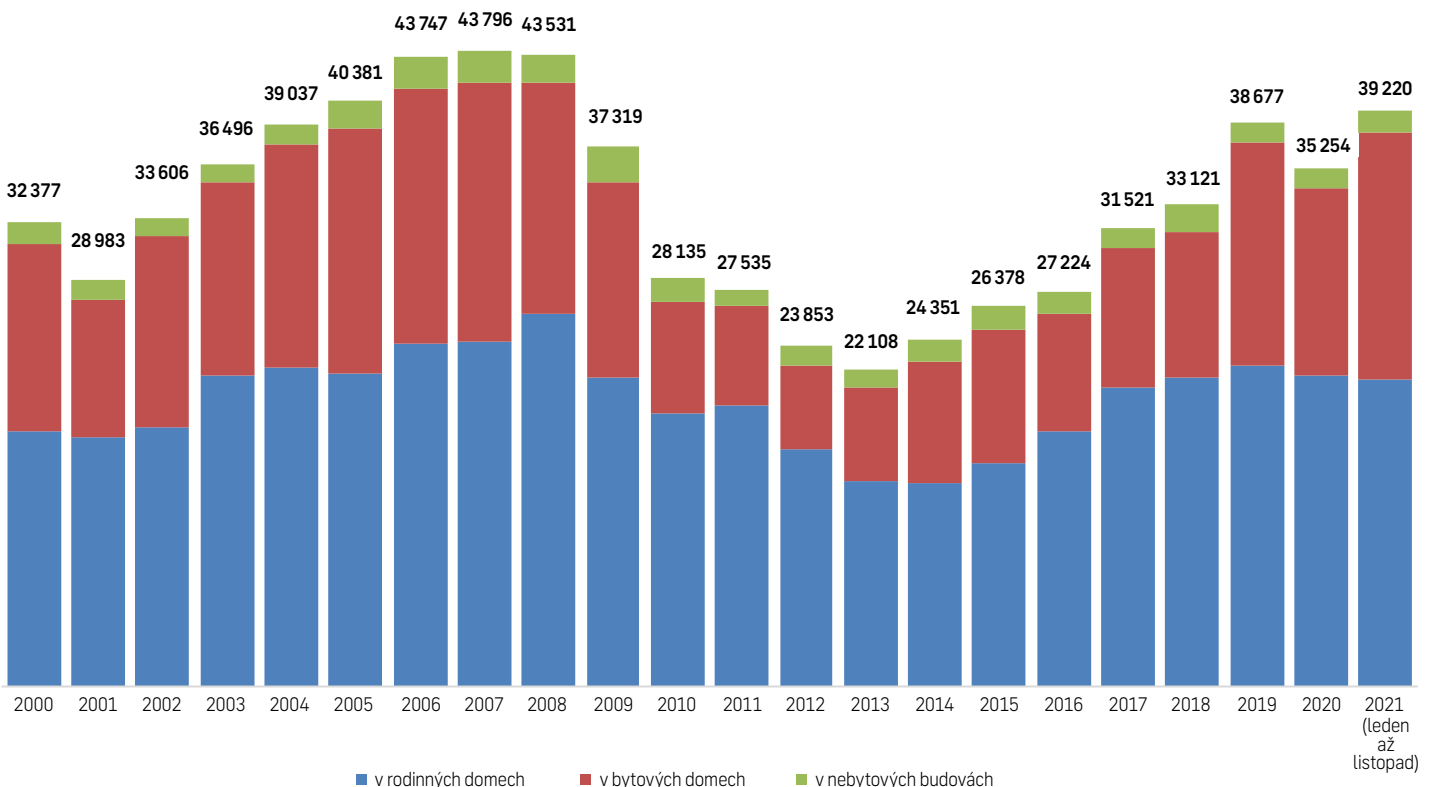
V roce 2021 se podařilo opět nastartovat bytovou výstavbu minimálně ve fázi zahajování. Dokončování rozestavěných bytů z důvodu nedostatku stavebních kapacit a zvyšování cen stavebních materiálů vážně. K meziročním růstům přispěla také nízká srovnávací základna roku 2020, kdy epidemie koronaviru omezila provoz stavebních úřadů i firem. Z aktuálních dat lze usuzovat, že v roce 2021 bylo fungování stavebních úřadů omezeno v menší míře.

Za jedenáct měsíců roku 2021 bylo zatím zahájeno 39 220 bytů, což oproti stejnému období roku 2020 představuje pětinový růst (+ 20,6 %). Určitou roli na tomto růstu sehrála nízká srovnávací základna z předchozího roku, který byl silně ovlivněn epidemií koronaviru, a počet zahájených bytů po šesti letech klesl. Vývoj byl v obou letech značně nerovnoměrný a opatření

proti epidemii omezovala provoz stavebních úřadů i zájem stavebníků. Z aktuálních dat se zdá, že v roce 2021 se omezení podařilo lépe zvládnout a od dubna počet zahájených bytů rostl poměrně výraznými tempy. V konečném výsledku již nyní můžeme říci, že rok 2021 skončí v kategorii zahájených bytů v černých číslech, protože počty za leden až listopad jsou o desetinu

vyšší než za celý rok 2020. Nárůst je však nízkou srovnávací základnou ovlivněn pouze zčásti. Tento fakt dokládá skutečnost, že v srpnu 2021 byla zahájena výstavba 4 503 bytů, což je nejvíce za posledních třináct let.

Těžiště růstu zahájených bytů v roce 2021 spočívá v nové výstavbě především v kategorii bytových domů, kde byl za jedenáct měsíců zaznamenán meziroční růst o 61,2 %. Jednalo se hlavně o Prahu, která stojí za více než polovinou procentních bodů výše uvedeného růstu. Zahájené byty v bytových domech výrazně rostly také v regionech, především ve Středočeském kraji. Většinu zahájených bytů tvoří byty v rodinných domech a realizují se převážně mimo hlavní město. Zahájené byty v rodinných domech také meziročně rostly, ale pomalejším tempem (+ 5,8 %). Vývoj v této kategorii bývá plynulejší bez větších výkyvů. Kromě krajů Královéhradeckého, Olomouckého a Zlínského byly zatím nárůsty zaznamenány ve všech regionech včetně Prahy. Kromě těchto hlavních kategorií výstavby se staví také byty ve stávajících rodinných i bytových domech a byty v nebytových budovách. Co do počtu se jedná o menší kategorii, ale kromě úprav bytových domů přispěly také k celkovému růstu počtu zahájených bytů.

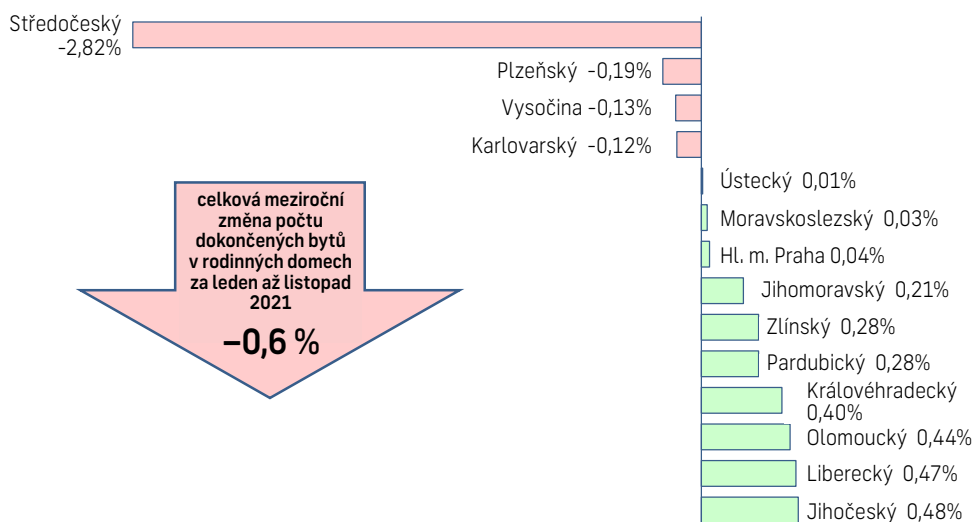


▲ Obr. 1 Počet zahájených bytů podle kategorií výstavby

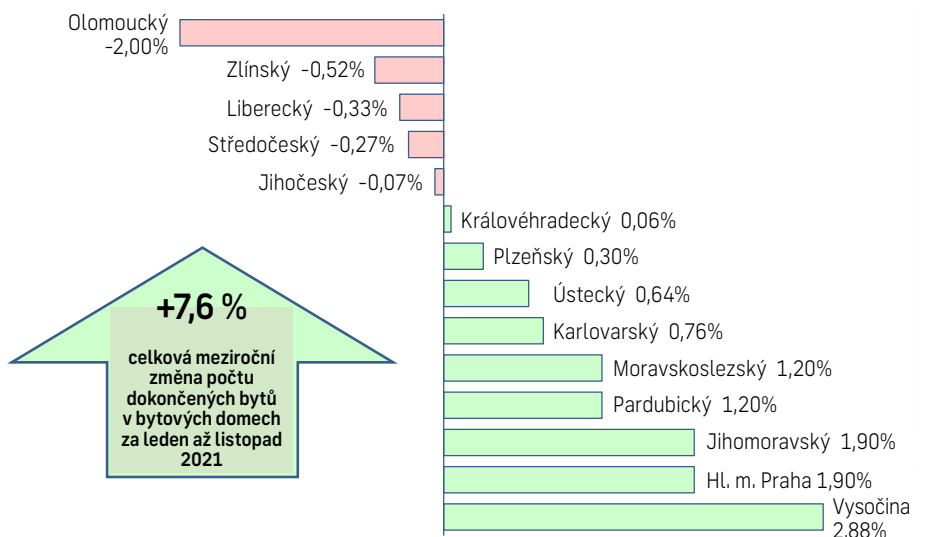
Zatímco zahajování bytové výstavby se po výpadku v roce 2020 podařilo nastartovat, fáze dokončování trochu vážně. Ve srovnání s lednem až listopadem bylo sice dokončeno o 3,6 % bytů více (30 994 bytů), ale při pohledu do jednotlivých měsíců vidíme, že za vývojem stojí do značné míry nízká srovnávací základna předchozího roku. Problémy s dokončováním jsou zřejmě zejména v kategorii rodinných domů, jež jsou aktuálně zhruba na úrovni předchozího roku a zejména v druhém pololetí zaznamenaly poměrně značné poklesy. Stavební úřady uvádí nedostatek staveb ke kolaudaci a důvodem by mohl být nedostatek stavebních kapacit a růst cen stavebních materiálů.

Byty v rodinných domech se stavějí především ve Středočeském kraji, kde se jich realizuje čtvrtina z celkového počtu. Středočeský kraj také nejvíce přispěl k meziročnímu poklesu dokončených bytů v rodinných domech, a to o 0,6 %. Významná je také výstavba v krajích Jihomoravském a Moravskoslezském, kde byl zaznamenán mírný růst. Bytové domy se uplatňují především v Praze, kde po útlumu v roce 2020 došlo loni k oživení. K celkovému růstu počtu dokončených bytů v bytových domech o 7,6 % přispěl také kraj Jihomoravský a především Kraj Vysočina.

Za první tři čtvrtletí roku 2021 máme předběžné výsledky o dalších charakteristikách dokončené bytové výstavby. Za tři čtvrtletí bylo v ČR dokončeno 12 913 nových rodinných domů, ve kterých vzniklo 13 554 bytů. Celkem 83 % domů mělo zděnou nosnou konstrukci. V posledních letech se stále více prosazují dřevostavby. Dřevěná konstrukce byla zvolena u 14,6 % nově postavených rodinných domů, což by oproti roku 2020 znamenalo pokles o jeden procentní bod a návrat na úroveň roku 2017. Nejvíce využívaným způsobem výstavby dřevostaveb je lehký rámový skelet, kdy sendvičovou stěnu tvoří dvě konstrukční desky, mezi něž se dává



▲ Obr. 2 Dokončené byty v rodinných domech (příspěvek krajů k meziroční změně, leden až listopad 2021)



▲ Obr. 3 Dokončené byty v bytových domech (příspěvek krajů k meziroční změně, leden až listopad 2021)

izolace. Většinou se tak staví katalogové domy, ale moderní technika umožňuje také individuální návrhy. Ostatní druhy nosných konstrukcí nejsou tak hojně využívány a jejich podíl činí necelá 3 %.

Převážná většina postavených rodinných domů bude spoléhat na své vlastní zdroje vytápění, centrální domovní nebo lokální topení v bytě. Připojení na centrální dálkové topení mají pouze necelá 2 % z nich.

▼ Tab. 1 Nosné konstrukce dokončených rodinných domů, 2010 až 2021 (1.–3. čtvrtletí). Výpočty vycházejí z nezaokrouhlených čísel

Nosné konstrukce dokončených rodinných domů	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. až 3. čtvrtletí 2021
Počet domů celkem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
zděné (cihly, tvárnice)	89 %	87 %	85 %	86 %	85 %	84 %	82 %	82 %	81 %	83 %	82 %	83 %
panely a monolity (mimo dřevo)	2 %	2 %	3 %	3 %	2 %	2 %	2 %	3 %	2 %	1 %	2 %	2 %
dřevěné	7 %	9 %	10 %	9 %	9 %	13 %	14 %	15 %	16 %	15 %	16 %	15 %
jiný materiál vč. kombinací	2 %	2 %	2 %	3 %	3 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

▼ Tab. 2 Způsob vytápění dokončených rodinných domů, 2010 až 2021 (1.–3. čtvrtletí). Výpočty vycházejí z nezaokrouhlených čísel

Způsob vytápění dokončených rodinných domů	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. až 3. čtvrtletí 2021
Počet bytů celkem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
centrální domovní	93 %	92 %	93 %	93 %	94 %	94 %	93 %	94 %	93 %	93 %	91 %	92 %
centrální dálkové	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	2 %	2 %
lokální	6 %	7 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	5 %	6 %	7 %	7 %	7 %
jiné (i bez topení)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

▼ Tab. 3 Připojení na plyn dokončených rodinných domů, 2010 až 2021 (1.–3. čtvrtletí). Výpočty vycházejí z nezaokrouhlených čísel

Připojení na plyn dokončených rodinných domů	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. až 3. čtvrtletí 2021
Počet bytů celkem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
plynovodní síť	58 %	53 %	53 %	51 %	47 %	45 %	41 %	39 %	38 %	36 %	35 %	34 %
lokální zásobník plynu	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
zásobník plynu pro obec	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
bez přívodu plynu	42 %	47 %	47 %	49 %	53 %	55 %	59 %	61 %	62 %	64 %	65 %	66 %

▼ Tab. 4 Energetická náročnost dokončených rodinných domů, 2010 až 2021 (1.–3. čtvrtletí). Výpočty vycházejí z nezaokrouhlených čísel

Energetická náročnost dokončených rodinných domů	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. až 3. čtvrtletí 2021
Počet bytů celkem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
A – mimořádně úsporná	4 %	4 %	4 %	4 %	5 %	6 %	7 %	6 %	6 %	7 %	8 %	9 %
B – velmi úsporná	31 %	31 %	31 %	31 %	36 %	43 %	49 %	56 %	62 %	65 %	68 %	68 %
C – úsporná	65 %	65 %	65 %	64 %	60 %	51 %	44 %	38 %	32 %	28 %	24 %	23 %

V roce 2021 pokračoval dlouhodobý trend v poklesu počtu domů připojených na plynovodní síť. Z domů dokončených za prvních 9 měsíců letošního roku jich nebude připojeno více než 66 %. Na počátku století přitom nemělo plynovodní přípojku pouze 28 % nových domů a ještě v roce 2010 to byla zhruba polovina ze všech.

Dalším sledovaným ukazatelem je energetická náročnost budov. V průběhu ledna až září roku 2021 spadalo téměř 9 % ze všech dokončených rodinných domů do energetické třídy A. Poměrově zastoupení jednotlivých tříd energetické

náročnosti je téměř totožné s loňským rokem, nicméně z dlouhodobého hlediska počet úspornějších staveb roste. Dříve

převládající třída C přitom v průběhu let zaznamenala výrazný pokles; naopak se začala prosazovat třída B. ■

Housing Construction in 2022

In 2021, it was possible to restart housing construction at least in the start-up phase. Completion of flats under construction is slowing down due to lack of construction capacity and rising prices of building materials. The low comparative base of 2020, when the coronavirus epidemic limited the operations of building authorities and companies, also contributed to the year-on-year growth. The current data also suggest that building authority operations were less constrained in 2021.

KLÍČOVÁ SLOVA: výstavba bytová, statistika, stavebnictví

KEYWORDS: housing construction, statistics, construction industry

ENGLISH SYNOPSIS