

2.3.4. Stavebnictví

Tři čtvrtiny stavebních prací v kraji realizují firmy se sídlem v okresech Hradec Králové a Trutnov. Ve dvou okresech kraje (v Jičíně a Trutnově) rostla produktivita práce ve stavebnictví rychleji než průměrná hrubá měsíční mzda. Stavební práce podle místa stavby vzrostly (v přepočtu na 1 obyvatele) oproti roku 2000 v okrese Jičín 2,5 x a v okrese Náchod o více než 50 %, v ostatních okresech poklesly nejvíce v okrese Rychnov nad Kněžnou o více než polovinu. Intenzita výstavby bytů byla nejvyšší ve správním obvodě Dobruška a Vrchlabí, nejnižší v obvodě Broumov. Největší byty se postavily v SO ORP Dvůr Králové nad Labem, v rodinných domech v SO ORP Nové Město nad Metují a nejdražší byty byly v SO ORP Hradec Králové a v rodinných domech také v SO ORP Nová Paka a Nové Město nad Metují.

Do odvětví stavebnictví jsou zařazeny podnikatelské subjekty se sídlem v kraji s převažující činností stavební (OKEČ 45) a počtem zaměstnanců 20 a více. **Stavební práce podle dodavatelských smluv** podle sídla podniku dosáhly roce 2005 v kraji výše 7,6 miliard, proti roku 2000 to představuje více než 10% nárůst. Drtivá většina dodávek se realizovala v tuzemsku. Ve struktuře stavebních prací dominuje **nová výstavba, rekonstrukce a modernizace**, v roce 2005 představuje 84,8 %, proti roku 2000 došlo k jejímu mírnému poklesu ve prospěch oprav a údržby a také ostatních prací. Na celkovém objemu stavebních prací v kraji se nejvíce podílejí stavební firmy se sídlem v okresech Hradec Králové a Trutnov, které dohromady realizovaly téměř 75 % všech stavebních prací podle dodavatelských smluv. Relativně nejvyšší dynamiku vykázaly podniky v okresech Jičín, Trutnov a Náchod, i když v absolutním vyjádření v okresech Jičín a Náchod byly realizovány nevýznamné objemy stavební produkce, které představují v kraji po desetíně z celkového objemu. Zcela odlišný vývoj byl v okrese Rychnov nad Kněžnou, kde došlo ve sledovaném období k poklesu objemu stavebních prací až o 70 % při zrušení pouze tří, ale zřejmě významných vykazujících jednotek. (Firmy sídlící v okrese Rychnov nad Kněžnou realizují 5 % stavební produkce kraje).

Počet **zaměstnanců ve stavebních podnicích se sídlem v kraji** se v období 2000 – 2005 meziročně snižoval o 2,2 %, přičemž počet subjektů vzrostl o 13 jednotek. Došlo ke „zeštíhlení“ podniků, vznikaly menší firmy, event. počty svých zaměstnanců redukovaly. Radikální úbytek zaměstnanců zaznamenal okres Rychnov nad Kněžnou (o téměř 60 %), významný nárůst byl v okrese Náchod (o 11,8. %).

Klesající počet zaměstnanců a nárůst objemu stavebních prací ve sledovaném období ovlivnil i nárůst průměrné měsíční mzdy a produktivity práce ve stavebnictví. Průměrná hrubá měsíční mzda v kraji rostla rychleji (o 29,1 %) než produktivita práce (o 23,2 %). Pouze ve dvou okresech (Jičín a Trutnov) tomu bylo naopak.

Tab. 2.3.4.1. Vybrané ukazatele ve stavebnictví podle okresů

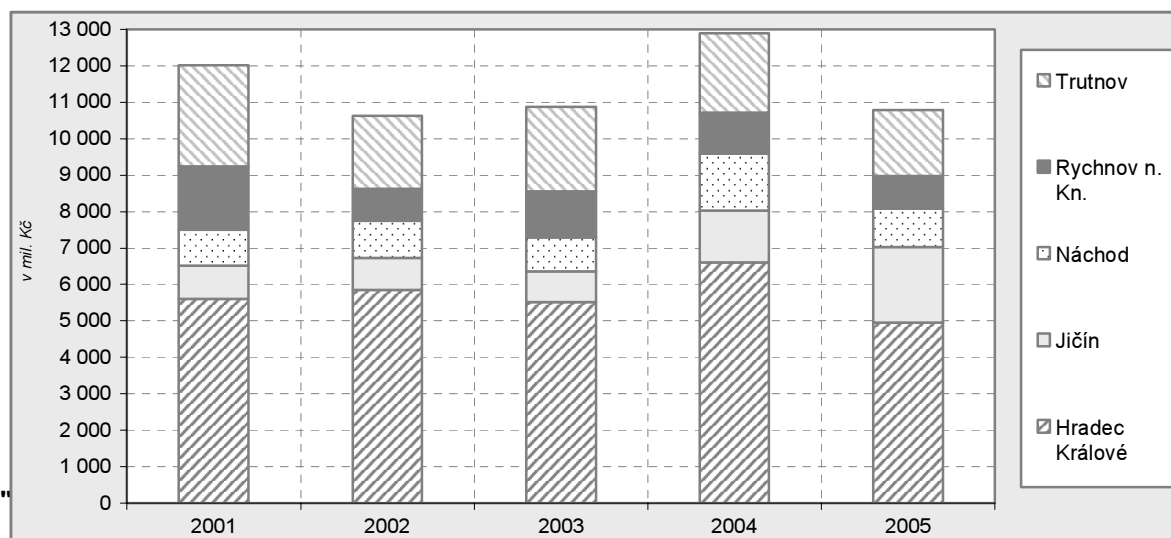
	Stavební práce podle dodavatelských smluv (mil. Kč b.c.)			Průměrný evidenční počet zaměstnanců (fyzické osoby)			Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)			Produktivita práce ze stavebních prací podle dodavatelských smluv (tis. Kč b.c.)		
	2000	2005	Index 2005/2000	2000	2005	Index 2005/2000	2000	2005	Index 2005/2000	2000	2005	Index 2005/2000
Královéhrad. kraj	6 940	7 640	110,1	6 851	6 123	89,4	12 583	16 245	129,1	1 013	1 248	123,2
v tom okresy:												
Hradec Králové	2 732	2 832	103,7	2 495	2 262	90,7	12 934	16 526	127,8	1 095	1 252	114,3
Jičín	415	800	192,8	578	598	103,5	12 122	16 098	132,8	718	1 338	186,3
Náchod	687	803	116,9	779	871	111,8	11 616	15 245	131,2	883	922	104,5
Rychnov n. Kn.	1 383	411	29,7	1 066	445	41,7	12 680	15 846	125,0	1 298	923	71,1
Trutnov	1 723	2 794	162,2	1 933	1 947	100,7	12 605	16 504	130,9	891	1 435	161,0

Z podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu ČR o **územně členěných stavebních pracích podle dodavatelských smluv** vyplývá, že v roce 2005 byly v kraji realizovány stavební práce na stavbách se sídlem v kraji (podle místa stavby) v celkové výši 10,8 miliard Kč, v přepočtu na 1 obyvatele 19,7 tisíc Kč, proti roku 2000 tak došlo ke snížení o 2,6 tisíc Kč na 1 obyvatele, tj. o 11,7 %. Mezi jednotlivými okresy kraje jsou značné rozdíly. Stavební práce podle místa stavby vzrostly (v přepočtu na 1 obyvatele) oproti roku 2000 v okrese Jičín 2,5 x v okrese Náchod o více než 50 %, v ostatních okresech poklesly - nejvíce v okrese Rychnov nad Kněžnou o více než polovinu.

Tab. 2.3.4.2. Stavební práce podle místa stavby podle okresů v letech 2000 - 2005

	tis. Kč na 1 obyvatele						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Index 2005/2000
Královéhradecký kraj	22,3	21,8	19,4	19,8	23,6	19,7	88,3
v tom okresy:							
Hradec Králové	43,3	34,9	36,7	34,6	41,5	31,1	71,9
Jičín	7,6	11,7	11,3	10,9	18,6	26,7	348,9
Náchod	5,7	8,7	9,1	8,3	14,0	9,4	165,7
Rychnov n. Kn.	25,2	22,2	11,0	16,0	14,2	11,4	45,2
Trutnov	17,2	22,8	16,7	19,3	18,3	15,0	87,3

Graf 13 Stavební práce v tuzemsku podle okresu místa stavby

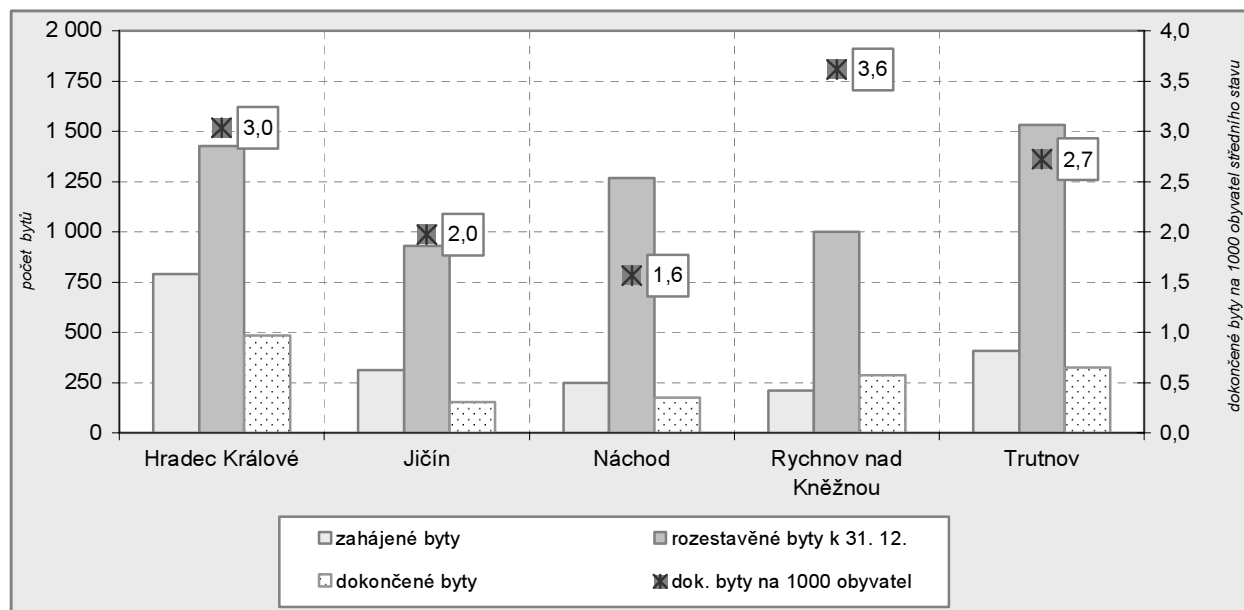


Podobně jako se na celkovém objemu stavebních prací v kraji nejvíce podílely firmy se sídlem v okresech Hradec Králové a Trutnov byly v těchto okresech spolu s okresem Jičín realizovány i největší objemy stavebních prací podle místa stavby (v okrese Hradec Králové 46 %, Jičín 19,1 % a Trutnov 16,7 %).

Data za stavebnictví jak z výkaznictví ČSÚ tak z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR jsou k dispozici pouze v okresním členění.

V roce 2005 bylo v kraji vydáno 7,5 tisíc **stavebních povolení**, což je téměř o čtvrtinu méně než v roce 2000. V průběhu sledovaných let se změnila i struktura – zvyšoval se podíl stavebních povolení vydaných na budovy, převážně bytové, výrazně se snížil podíl povolení na stavby na ochranu životního prostředí (ze 42,1 % v roce 2000 na 25,1 % v roce 2005). Z pohledu okresů nárůst vydaných stavebních povolení byl zaznamenán jen v okrese Jičín (o 2,8 %), naopak téměř 40% propad ve vydaných stavebních povoleních zaznamenaly okresy Hradec Králové a Náchod. Průměrná hodnota staveb na 1 stavení povolení v roce 2005 činila v kraji 1 683 tisíc korun, ve sledovaném období mírně vzrostla (relativně o desetinu a absolutně o 160 tisíc). Ve dvou okresech kraje (Jičín a Rychnov nad Kněžnou) doznala poklesu (o 6,2 % resp. o 4,8 %).

Graf 14 Bytová výstavba v roce 2005 podle okresů



Reprodukcí bytového fondu zajišťuje **bytová výstavba**. Počátkem nového století se v kraji zpomalila dynamika zahajované bytové výstavby oproti konci 90. let minulého století, nejvíce pak v okrese Rychnov nad Kněžnou (o třetinu) a Náchod (o šestinu). Dynamika dokončených bytů v období let 2001 – 2005 oproti konci 90. let (1997 – 2000) ve všech okresech, s výjimkou okresu Náchod, vzrostla. **Plynulost bytové výstavby** lze hodnotit na základě počtu dokončených bytů na 100 zahájených. Koeficient plynulosti se značně zvýšil v období 2001 – 2005 oproti konci 90. let, k jeho nárůstu došlo ve všech okresech kraje. Pouze v okrese Rychnov nad Kněžnou překročil hodnotu sto, což znamená vyšší počet dokončených bytů oproti zahájených.

Tab. 2.3.4.3. Bytová výstavba podle okresů

	Zahájené byty			Dokončené byty			Koeficient plynulosti bytové výstavby ^{*)}	
	roční průměr za období		Změna (%)	roční průměr za období		Změna (%)	1997 - 2000	2001 - 2005
	1997-2000	2001-2005		1997 - 2000	2001 - 2005			
Královéhrad. kraj	1 762	1 494	-15,2	1 357	1 421	4,7	77,0	95,1
v tom okresy:								
Hradec Králové	460	428	-6,9	390	397	2,0	84,8	92,9
Jičín	235	212	-9,5	184	199	8,4	78,4	93,9
Náchod	314	261	-16,7	255	253	-0,4	81,1	97,0
Rychnov n. Kn.	350	228	-34,8	239	239	0,4	68,1	104,9
Trutnov	404	364	-9,8	291	332	14,1	71,9	91,0

^{*)} **Koeficient plynulosti bytové výstavby**=počet dokončených bytů na 100 zahájených

V období let 2001 – 2005 bylo v kraji dokončeno celkem 7 105 bytů, nejvíce ve správním obvodu Hradec Králové (čtvrtina), Trutnov (osmina) a po jedné desetině v obvodech Jičín a Náchod. Největší část **dokončených bytů** v kraji se nacházela v rodinných domech (40 %), další čtvrtina (26,6 %) v bytových domech, v nástavbách, vestavbách a přístavbách 15 % bytů a v domech s pečovatelskou službou a penziencech 5 % bytů. Z pohledu správních obvodů se struktura dokončených bytů značně lišila. Podíl bytů v **rodinných domech** na dokončených bytech celkem se pohyboval od 60,8 % (v ORP Nový Bydžov) po 24,9 % (v ORP Trutnov). Největší podíl bytů v **bytových domech** byl ve správním obvodu Vrchlabí (49,6 %) naopak nejnižší ve správním obvodu Hořice (5 %). Dokončené byty v **nástavbách, přístavbách a vestavbách** tvořily největší podíl na Hořicku (30,8 %) a nejmenší na Novopacku (6,5 %). Podíl bytů postavených v **domech s pečovatelskou službou a penziencech** byl nejvyšší na Broumovsku, v osmi z patnácti správních obvodů nebyl v tomto období dokončen ani jeden byt v tomto typu zařízení.

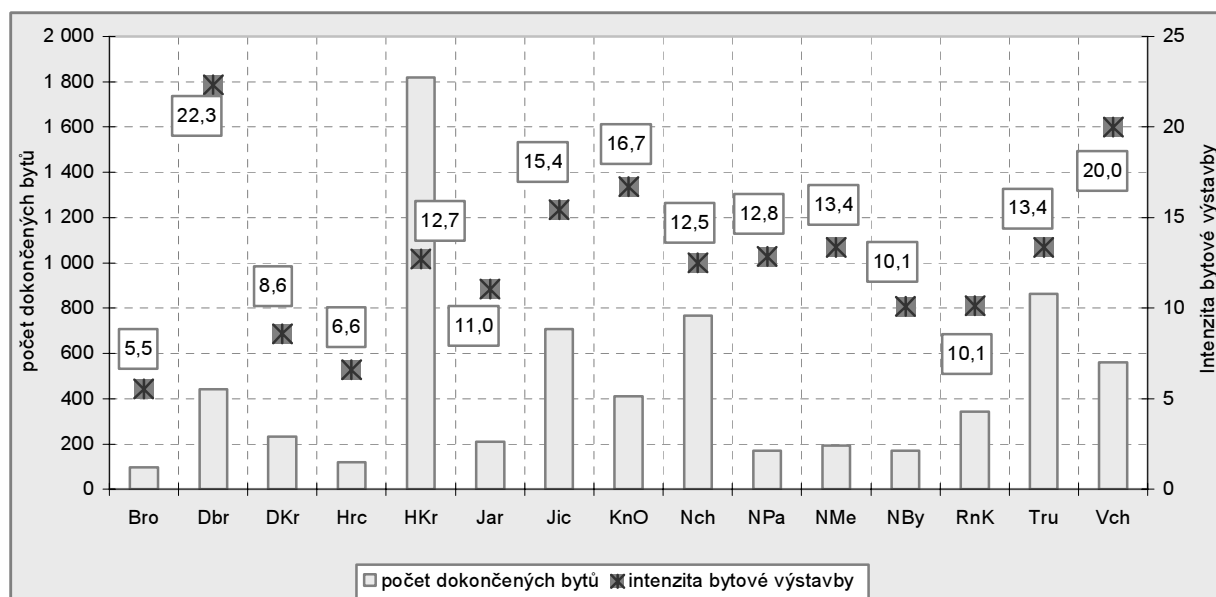
Tab. 2.3.4.4. Dokončené byty podle forem výstavby ve správních obvodech ORP v letech 2001 – 2005

	Dokončené byty celkem	z toho				
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s peč.službou a penzionech
				k rodinným domům	k bytovým domům	
Královéhradecký kraj	7 105	2 846	1 890	746	337	339
v tom správní obvody:						
Broumov	97	32	19	3	18	13
Dobruška	441	123	99	30	2	51
Dvůr Králové n. L.	233	114	43	34	21	-
Hořice	120	56	6	37	-	-
Hradec Králové	1 817	887	508	149	114	80
Jaroměř	211	73	12	28	15	-
Jičín	707	301	282	56	24	-
Kostelec nad Orlicí	412	137	131	59	8	-
Náchod	767	331	95	105	39	95
Nová Paka	169	80	50	11	-	18
Nové Město n. Met.	192	58	14	41	-	-
Nový Bydžov	171	104	50	11	2	-
Rychnov n. K.	343	159	64	44	1	16
Trutnov	864	215	239	84	75	66
Vrchlabí	561	176	278	54	18	-

Dalším ukazatelem, kterým můžeme hodnotit je **intenzita bytové výstavby**, která vyplývá z objemu dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Ve sledovaném období byla intenzita nejvyšší ve správních obvodech Dobruška a Vrchlabí, kde připadlo 22 resp. 20 dokončených bytů na 1 000 obyvatel, naopak nejnižší hodnota tohoto ukazatele byla dosažena ve správním obvodu Broumov (necelých 6 bytů).

Z porovnání krajských hodnot dokončených bytů mezi roky 2001 a 2005 vyplývá, že došlo k mírnému nárůstu počtu dokončených bytů (o 0,3 %), obytná plocha vzrostla o 3,7 %, užitková plocha o 2,8 % a o pětinu (22,9 %) se zvýšila celková hodnota bytů. **Průměrná obytná plocha bytu** v letech 2001 – 2005 činila v kraji 65,4 m², v rodinných domech 93,9 m². Největší byla ve správním obvodu Dvůr Králové nad Labem (77,8 m²), nad sedmdesát m² byla ještě ve správních obvodech Hradec Králové a Rychnov nad Kněžnou. Rodinné domy s největší obytnou plochou (nad 100 m²) byly dokončeny ve správních obvodech Nové Město nad Metují, Broumov, Dvůr Králové nad Labem a Nová Paka. **Průměrná užitková plocha** bytů v kraji byla 100 m², nad touto hranicí byla plocha v šesti z 15 správních obvodů. V roce 2005 činila v kraji průměrná hodnota bytu 1,6 mil. Kč, v rodinných domech 2,3 mil. Kč. Průměrná hodnota jednoho dokončeného bytu byla nejvyšší ve správním obvodě Hradec Králové (1,9 mil. Kč) a v dalších pěti obvodech (Jičín, Vrchlabí, Nová Paka, Dvůr Králové nad Labem, Rychnov nad Kněžnou) dosáhla výše nad průměrem kraje, naopak nejnižší hodnota byla ve správním obvodu Nové Město nad Metují (1,2 mil. Kč). V rodinných domech dosáhla nejvyšší průměrná hodnota bytu výše 2,6 mil. Kč (v ORP Nová Paka a Nové Město nad Metují), nejnižší byla v ORP Nový Bydžov (1,7 mil. Kč).

Graf 15 Dokončené byty a intenzita bytové výstavby ve SO ORP letech 2001 – 2005



Tab. 2.3.4.5. Charakteristiky dokončených bytů ve správních obvodech ORP v letech 2001 – 2005

	Dokončené byty		Průměrná obytná plocha bytu (m ²)		Průměrná užitéková plocha bytu (m ²)	Celková průměrná hodnota bytu (tis. Kč)	
	celkem	z toho v rodinných domech	celkem	z toho v rodinných domech		celkem	z toho v rodinných domech
Královéhradecký kraj	7 105	2 846	65,4	93,9	100,0	1 581	2 348
v tom správní obvody:							
Broumov	97	32	58,6	101,8	89,2	1 560	2 052
Dobruška	441	123	57,0	94,1	81,2	1 251	2 247
Dvůr Králové n. L.	233	114	77,8	100,6	112,3	1 660	2 151
Hořice	120	56	68,1	89,2	108,5	1 518	2 197
Hradec Králové	1 817	887	72,8	98,9	114,6	1 853	2 539
Jaroměř	211	73	59,4	93,2	92,2	1 280	2 278
Jičín	707	301	69,0	97,6	108,3	1 738	2 416
Kostelec nad Orlicí	412	137	58,8	88,8	93,6	1 231	2 125
Náchod	767	331	62,1	83,6	94,1	1 488	2 142
Nová Paka	169	80	67,3	100,3	107,4	1 677	2 577
Nové Město n. Met.	192	58	59,4	105,1	77,4	1 209	2 575
Nový Bydžov	171	104	66,6	82,1	98,4	1 388	1 661
Rychnov n. K.	343	159	70,2	97,3	115,4	1 608	2 428
Trutnov	864	215	53,1	84,6	78,6	1 373	2 226
Vrchlabí	561	176	67,4	90,1	97,6	1 703	2 460

Údaje o cenách vybraných druhů nemovitostí jsou čerpány z dat Ministerstva financí ČR. Zdrojem jsou přiznání k dani z převodu nemovitostí. V letech 2002 - 2004 došlo v kraji k 1 433 převodům bytů, nejvíce v okrese Hradec Králové, kde tvořily přes 40 % veškerých převodů. Cena zjištěná při oceňování nemovitosti, tj. **odhadní cena** bytu činila v tomto období v kraji 8 873 Kč v přepočtu na 1 m². Z pohledu okresů byla zdaleka nejvyšší v okrese Hradec Králové (12 377 Kč/m²) a proti nejnižší odhadní ceně v okrese Náchod byla více než dvojnásobná. Cena sjednaná za nemovitosti, tj. **kupní cena** bytu v kraji dosáhla výše 10 821 Kč/m², v okrese Hradec Králové se vyšplhala ještě o 40 % výš (15 233 Kč/m²) a v ostatních okresech dosáhla zhruba poloviční úrovně okresu Hradec Králové. Odhadní ceny bytů v letech 2002 – 2004 v porovnání s roky 1998 – 2000 rostly v kraji rychleji než ceny kupní. Ve dvou okresech kraje (Jičín a Trutnov) tomu bylo naopak. **Vývoj indexu cen** (podíl kupní a odhadní ceny) se v letech 2002 – 2004 v kraji zpomalil oproti období 1998 – 2000, ale v okresech Jičín a Trutnov došlo k jeho dalšímu nárůstu.

Úroveň kupních a odhadních cen v letech 2002 – 2004 se k sobě nevíce přiblížila v okrese Rychnov nad Kněžnou, naopak nejvíce se vzdálila v okrese Náchod.

Tab. 2.3.4.6. Průměrné ceny bytů podle okresů a velikostních skupin obcí v letech 1998 - 2004

	Převody			Odhadní cena (Kč/m ²)			Kupní cena (Kč/m ²)			Index 2002-2004/1998-2000 (%)		Index cen ¹⁾ (%)	
	1998 - - 2000	2000 - - 2002	2002 - - 2004	1998 - - 2000	2000 - - 2002	2002 - - 2004	1998 - - 2000	2000 - - 2002	2002 - - 2004	odhadní ceny	kupní ceny	1998 - - 2000	2002 - - 2004
Královéhrad. kraj	232	951	1 433	4 751	4 429	8 873	6 618	6 839	10 821	186,7	163,5	139,3	122,0
v tom okresy:													
Hradec Králové	88	381	608	5 470	5 862	12 377	8 025	8 954	15 233	226,3	189,8	146,7	123,1
Jičín	30	80	116	5 103	4 272	6 824	5 620	5 634	8 444	133,7	150,2	110,1	123,7
Náchod	49	254	272	3 826	3 176	5 750	5 967	5 676	7 382	150,3	123,7	156,0	128,4
Rychnov n. Kn.	41	147	211	4 142	3 810	6 461	5 939	5 433	7 205	156,0	121,3	143,4	111,5
Trutnov	24	89	226	4 604	3 035	6 506	5 191	4 507	7 689	141,3	148,1	112,7	118,2
s počtem obyvatel:													
do 1 999	24	56	106	2 850	2 461	3 818	3 493	3 520	4 599	134,0	131,6	122,6	120,5
2 000 - 9 999	47	169	278	4 061	3 554	6 025	5 081	4 828	6 978	148,4	137,3	125,1	115,8
10 000 - 49 999	89	371	479	4 671	3 603	6 947	6 571	6 046	8 587	148,7	130,7	140,7	123,6
50 000 a více	72	355	570	5 935	6 019	12 820	8 719	9 148	15 730	216,0	180,4	146,9	122,7

¹⁾ podíl kupní a odhadní ceny v %

Z hlediska **velikostních skupin obcí** se téměř 40 % převodů bytů v letech 2002 – 2004 uskutečnilo v jediném městě nad 50 tisíc obyvatel – v krajském městě Hradec Králové, třetina ve městech s 10 – 50 tisíci obyvateli a pětina v obcích se 2 – 10 tisíci obyvateli. Stejně jako u počtu převodů platí přímá úměra i u cen. Čím větší obec tím vyšší odhadní a kupní ceny bytů. Index odhadní a kupní ceny bytů ve dvou porovnávaných obdobích rostl nejrychleji v Hradci Králové. Podíl kupní a odhadní ceny byl v období 2002 – 2004 nejvyšší ve městech s 10 – 50 tisíci obyvateli (123,6 %), ale proti srovnatelnému období 1998 – 2000 došlo u všech velikostních skupin obcí k přiblížení se obou cenových úrovní.