

4.2. Bydlení (bytový fond, bytová výstavba)

Základní údaje o domech a bytech přináší sčítání lidu, domů a bytů, které je v podstatě rozsáhlou inventarizací domovního a bytového fondu. Přináší údaje nejen z hlediska počtu, ale především kvality a vybavení domů a bytů. Vývoj domovního a bytového fondu můžeme tedy hodnotit z dlouhodobého hlediska, u vybraných ukazatelů již od roku 1961.

Domovní fond Královéhradeckého kraje tvořilo v roce 2001 téměř 129 tisíc domů určených k bydlení, z nich byla více než jedna pětina neobydlených. Trvale obydlených domů bylo 101,7 tisíc. Z hlediska dlouhodobého vývoje se počet domů v kraji zvýšil proti roku 1970 o více než desetinu, přitom k nejvyššímu nárůstu došlo v 90. letech (zvýšení o 4,8 %). V 90. letech došlo také k podstatným změnám vývojových trendů. Do roku 1991 bylo typické snižování absolutních počtů i relativních podílů rodinných domů (zejména v důsledku změny účelu jejich užívání pouze k rekreaci). Počet bytových domů se naopak neustále zvyšoval, především v sedmdesátých letech, kdy velmi dynamicky rostla výstavba družstevních bytů. 90. léta tak znamenala útlum výstavby bytových domů a návrat ke stavbě rodinných domů. Počet rodinných domů se v letech 1991 – 2001 zvýšil v kraji o více než 3 tisíce (nárůst 3,6 %), bytových domů naopak 2,4 tisíce ubylo (pokles 18,4 %).

Tento vývoj ovlivnil zejména strukturu bytového fondu. Úhrnné počty trvale obydlených bytů v období 1961–2001 dlouhodobě rostly, nejdynamičtěji v sedmdesátých letech a nejpomaleji v poslední dekádě 20. století. V nové výstavbě – s výjimkou období po roce 1991 – převažovala výstavba bytů v bytových domech, jejichž počet vzrostl více než dvojnásobně (o 129 %), zatímco počet bytů v rodinných domech o více než 18 % poklesl. V 90. letech nastal obrát, počet bytů v rodinných domech se v období 1991 – 2001 zvýšil o 5,9 %, počet bytů v bytových domech mírně poklesl. V roce 2001 bylo v kraji sečteno celkem 204,5 tisíc trvale obydlených bytů, z toho 104,7 tisíc v rodinných domech.

Mezi roky 1991 a 2001 vzrostly i tak již vysoké počty neobydlených bytů (o 38,1 %). V Královéhradeckém kraji představovaly v roce 2001 více než 37 tisíc bytů, tj. 15,4 % bytového fondu. Neznačená to, že existoval tak početný zdroj volných bytů. Převážná část těchto bytů byla využívána, a to buď k přechodnému resp. občasnému bydlení (17,8 %) nebo sloužila k rekreaci (43,5 %). Podstatná část neobydlených bytů se nacházela v menších obcích, byly především v rodinných domech (78,8 %) a výrazně převažoval důvod neobydlenosti používání k rekreačním účelům. V bytových domech byla hlavním důvodem neobydlenosti skutečnost, že byt byl obydlen přechodně. Značně vysoký podíl bytů (více než desetina) bylo nezpůsobilých k bydlení.

Tab. 4.2.1 Trvale obydlené domy, trvale obydlené a neobydlené byty (SLDB 2001)

	Trvale obydlené domy celkem	z toho (%)		Trvale obydlené byty celkem	z toho v domech (%)		Neobydlené byty	
		rodinné domy	bytové domy		rodinných	bytových	celkem	z toho v trvale obydlených domech (%)
Česká republika	1 630 705	86,3	12,0	3 827 678	42,6	56,5	538 615	34,4
Královéhradecký kraj	101 662	87,1	10,4	204 529	51,2	47,4	37 170	24,6
Hradec Králové	26 032	87,2	11,2	60 031	44,5	54,7	7 932	31,5
Jičín	17 973	91,3	6,6	28 549	65,1	33,3	9 094	14,9
Náchod	21 213	87,0	10,6	41 915	53,3	45,3	7 928	25,5
Rychnov n. Kněžnou	16 179	89,5	7,9	28 694	59,4	39,0	5 765	18,8
Trutnov	20 265	81,7	14,6	45 340	44,3	53,7	6 451	34,0

Vlivem probíhajícího procesu privatizace bytového fondu se v posledním desetiletí 20. století začala významně měnit také struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání bytu. Snížil se podíl družstevních bytů (z 16,2 % na 14,1 %) a především nájemních bytů ve vlastnictví obce nebo státu (z 33,3 % na 14,8 %) ve prospěch bytů ve vlastnictví soukromé fyzické osoby (nárůst o 5,9 % na 54,4 %); mezi sledované vlastníky byly v roce 2001 navíc nově zařazeny kategorie „kombinace vlastníků“ s podílem 11,5 % a právnická osoba založená za účelem privatizace domu (2,8 %). K těmto zásadním změnám ve vlastnictví bytů došlo v podstatě pouze u bytů v bytových domech, protože rodinné domy a byty v nich byly vždy téměř výhradně v rukou soukromých osob.

Trvale se zvyšuje kvalitativní úroveň bytů a jejich velikostní parametry. V letech 1991 – 2001 se technická vybavenost bytů zlepšila ve všech ukazatelích: plyn mělo zavedeno 48,3 % bytů (nárůst 14 %), podíl bytů

připojených na kanalizaci se zvýšil o desetinu na 68,8 %, dále vzrostla již značně vysoká vybavenost bytů vodovodem a dosáhla 98,3 %. Koupelnou nebo sprchovým koutem bylo vybaveno 95,0 % bytů (v roce 1991 89,8 %), splachovacím záchodem 94,0 % (88,8 %). Výrazně se tak zvýšil podíl bytů I. kategorie (byty s ústředním topením a úplným příslušenstvím), i když jejich nárůst o více než pětinu (na 83,3 %) byl částečně ovlivněn i změnou metodiky.

Úbytek malých bytů a naopak zvýšení počtu větších bytů se v období 1991 – 2001 projevilo v nárůstu průměrné obytné plochy bytů: u bytů celkem se zvýšila o 7,3 % na 51,2 m², přitom výrazněji vzrostla v rodinných domech (o 9,4 % na 61,5 m²) než v bytových domech, kde nárůst představoval pouze 2,2 % (na 40,2 m²). Na vzestup propočtových ukazatelů úrovně bydlení ukazuje také skutečnost úbytku počtu obyvatel a naopak růst počtu trvale obydlených a hlavně kvalitnějších bytů. V roce 1991 připadlo na 1 byt 2,77 osob, v roce 2001 to bylo 2,66 osob, výrazně se změnily i hodnoty relativních ukazatelů přepočtených na osobu: v roce 2001 připadalo na 1 osobu v průměru 19,0 m² obytné plochy (v roce 1991 to bylo 17,2 m²); počet osob na 1 obytnou místnost klesl z hodnoty 1,88 osob v roce 1961 na 1,03 osob v roce 1991 a dále na 0,98 osob v roce 2001. S rostoucí plochou bytů se zvyšoval i průměrný počet obytných místností na 1 byt, i když v 90. letech se intenzita tohoto trendu zmírnila. V letech 1991 – 2001 činil nárůst u tohoto ukazatele 1,9 % (z 2,70 na 2,75 místností) zatímco v předchozích dekádách se pohyboval mezi 13 – 20 %.

Všechny tyto ukazatele úrovně bydlení dosahovaly výrazně vyšší hodnoty v rodinných domech oproti domům bytovým. Na 1 byt v rodinném domě připadlo 2,79 osob (v bytovém domě to bylo 2,52 osob), průměrná obytná plocha na 1 osobu činila 21,7 m², tj. téměř o 6 m² více než v bytových domech a počet osob na 1 obytnou místnost byl 0,89 (proti 1,1 osoby v bytových domech). Podstatně vyšší úroveň bydlení byla na základě propočtových ukazatelů zjištěna také v bytech v osobním vlastnictví (ve vlastním domě), naopak nejnižší hodnoty výše uvedených úrovnových ukazatelů byly, z hlediska právního důvodu užívání bytu, v bytech nájemních.

Tab. 4.2.2. Trvale obydlené byty podle období výstavby a vybavení (SLDB 2001)

	Trvale obydlené byty	Období výstavby nebo rekonstrukce (%)			
		do roku 1899 a nezjištěno	1900 - - 1945	1946 - - 1980	1981 - - 2001
Byty celkem	204 529	8,0	22,5	45,5	24,0
z toho:					
byty v rodinných domech	104 740	10,2	29,5	36,4	23,8
byty v bytových domech	96 852	5,1	14,7	56,0	24,2
z toho podle velikosti:					
1 obytná místnost	29 362	12,2	27,8	32,2	27,8
2 pokoje	56 983	10,1	28,3	46,4	15,1
3 pokoje	73 146	5,7	17,8	54,2	22,4
4 pokoje	26 050	4,9	21,2	42,3	31,6
5 a více pokojů	16 678	3,9	16,2	36,5	43,4
z toho vybavené:					
vodovodem v bytě	201 052	7,4	22,3	46,1	24,3
připojením domu na kanalizační síť	140 684	5,6	19,9	49,0	25,4
plynem zavedeným do bytu	98 768	4,8	20,5	51,2	23,5
ústředním topením	135 742	3,3	14,7	52,4	29,7
etážovým topením	20 996	11,4	28,3	45,9	14,4

Výrazně se měnila charakteristika úrovně bydlení také podle velikosti sídla, kde se byt nacházel. Příčinou jsou odlišnosti ve struktuře domovního fondu v malých a velkých obcích. V obcích do 1 000 obyvatel s vysokým podílem rodinných domů byly zjištěné hodnoty úrovně bydlení jednoznačně příznivější, např. průměrná obytná plocha bytů dosahovala zhruba 58 m², se zvyšujícím se počtem obyvatel se plocha bytu zmenšovala až na 45,7 m² v obcích do 50 tisíc obyvatel. K mírnému zvýšení úrovnových ukazatelů došlo až ve velikostní skupině nad 50 tisíc obyvatel reprezentované krajským městem.

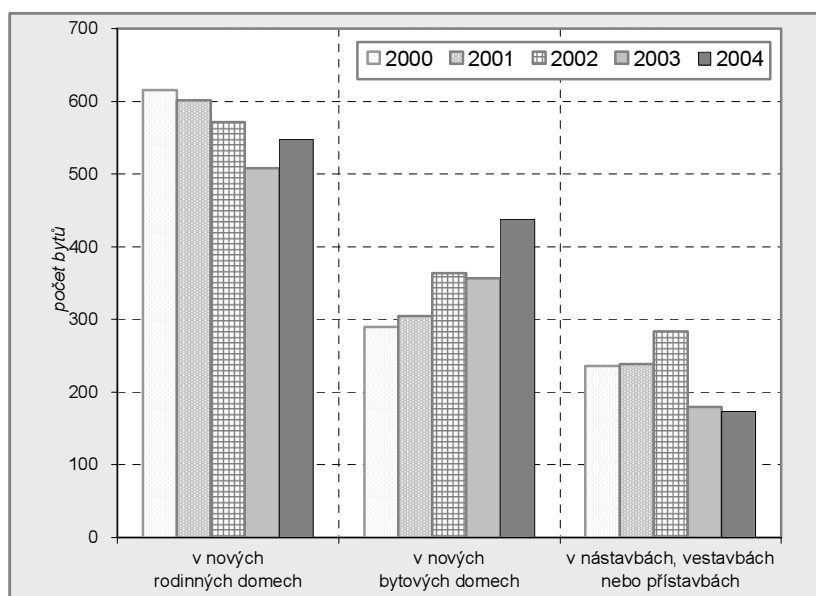
Významná je i souvislost mezi velikostí bytů a stářím bytového fondu. Největší podíl trvale obydlených bytů v Královéhradeckém kraji (45,5 %) spadl do období výstavby či rekonstrukce v letech 1946 -1980 (tj. stáří bytů od 25 do 46 let), necelá čtvrtina bytů byla postavena či zrekonstruována v letech 1981 - 2001. Na území kraje byla v roce 2001 dosud necelá desetina bytů postavených v předminulém století. Pro byty postavené v nejstarším období (do roku 1945) byl typický vysoký podíl malých bytů s jednou obytnou místností, do roku 1961 se budovaly nejčastěji byty se dvěma obytnými místnostmi. V následujícím období do roku 1980 převažovala výstavba třípokojových bytů a současně výrazně narůstal i podíl bytů s pěti a více místnostmi.

Tab. 4.2.3 Bytová výstavba

	2000	2001	2002	2003	2004	Změna v %	
						2004/ 2000	průměrná roční
Zahájené byty	1 780	1 582	1 293	1 400	1 225	-31,2	-8,9
z toho v rodinných domech	597	592	550	704	723	21,1	4,9
Rozestavěné byty k 31. 12.	5 279	5 544	5 455	5 602	5 563	5,4	1,3
z toho v rodinných domech	2 412	2 420	2 380	2 578	2 756	14,3	3,4
Dokončené byty	1 404	1 419	1 671	1 270	1 322	-5,8	-1,5
z toho v rodinných domech	616	602	572	508	548	-11,0	-2,9
Dokončené byty na 100 zahájených bytů	78,9	89,7	129,2	90,7	107,9	¹⁾ 29,0	x
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,5	2,6	3,0	2,3	2,4	¹⁾ -0,1	x
Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v m ²	66,7	65,8	60,4	64,8	68,8	¹⁾ 2,1	x
z toho bytu v rodinných domech	89,8	92,3	94,7	92,7	93,6	¹⁾ 3,8	x

¹⁾ rozdíl 2004 - 2000

Reprodukcí bytového fondu zajišťuje **bytová výstavba**. V průběhu let 1990 - 2004 došlo v bytové výstavbě k výrazným změnám, zejména v 90. letech byla provázena značnými výkyvy. Po roce 1989, po ukončení státních dotací do bytové výstavby, intenzita bytové výstavby dramaticky poklesla. Nejprve došlo k propadu zahajovaných staveb bytů, který se s několikaletým zpožděním pak promítl i do klesajícího počtu dokončených bytů. V Královéhradeckém kraji se v období 1991 - 1995 zahajovalo v přepočtu na 1 000 obyvatel velmi málo bytů (0,79 bytů), v letech 1996 - 2001 se pak průměrná intenzita zahajované výstavby (2,99 bytů) zvedla do úrovně průměru České republiky. Od roku 2002 však opět klesá pod celostátní průměr, který naopak výrazně roste (v roce 2004 ČR 3,82 bytů, Královéhradecký kraj 2,24 bytů). Další ukazatel - dokončené byty v přepočtu na 1 000 obyvatel - zaznamenal v porovnání s ostatními kraji největší propad, když Královéhradecký kraj klesl z prvního místa v roce 1997 až na desátou pozici v roce 2004. Výrazný pokles v počtu dokončovaných bytů, který nastal po roce 1991, se zastavil až v roce 1996. Počet zahajovaných bytů převyšuje (s výjimkou let 2002 a 2004) počet bytů dokončených, nepříznivým jevem je tak příliš vysoká rozestavěnost.

Graf 6 Dokončené byty ve stavbách pro bydlení


Nejvýznamnějším ukazatelem bytové výstavby je počet **dokončených bytů**. V období let 2000 – 2004 jich bylo v Královéhradeckém kraji dokončeno celkem 7 086, z toho nejvíce v roce 2002 (téměř čtvrtina všech dokončených bytů ve sledovaném období). Pouze v roce 2002 tak dosáhl intenzitní ukazatel dokončených bytů na 1 000 obyvatel hranici 3,05 bytů. V roce 2004 bylo dokončeno 1 322 bytů, proti výchozímu roku sledovaného období se jejich počet o 5,8 % snížil, přitom průměrný roční pokles činil 1,5 % a hodnota intenzity bytové výstavby poklesla v kraji z 2,55 bytů na 2,42 bytů. V dlouhodobém průměru (1997 - 2004)

dosáhla intenzita bytové výstavby v kraji hodnoty 2,52 bytů na 1 000 obyvatel, přitom pouze dva kraje v rámci České republiky překročily hranici 3 bytů na 1 000 obyvatel (Středočeský a Hl. m. Praha) a tři kraje nedosáhly hranice ani 2 dokončených bytů na 1 000 obyvatel (Ústecký, Moravskoslezský a Karlovarský).

Největší podíl z nově dokončovaných bytů tvořily v roce 2004 byty dokončené ve stavbách pro bydlení (87,7 %, v roce 2000 to bylo 81,3 %). Z nich bylo v Královéhradeckém kraji nejvíce bytů dokončených v rodinných domech (41,5 %), třetinu tvořily byty v bytových domech a 13,1 % nových bytů bylo získáno nástavbami nebo přístavbami. Počet dokončených bytů ve stavbách pro bydlení celkem byl ve sledovaném pětiletém období poměrně vyrovnaný. V roce 2004 bylo dokončeno o 1,5 % bytů více než ve výchozím roce, průměrný roční nárůst činil 0,4 %. V dynamice výstavby podle druhu domu byl však vývoj výrazně odlišný. Rostoucí trend byl zaznamenán pouze u dokončených bytů v bytových domech, když průměrný roční přírůstek činil 10,9 % a na konci sledovaného období bylo těchto bytů dokončeno 1,5krát více. Tím se výrazně zvýšil podíl těchto bytů ve struktuře z jedné pětiny v roce 2000 na jednu třetinu v roce 2004. Byty dokončované v rodinných domech a v nástavbách a přístavbách naopak každoročně ubývaly v průměru o 2,9 %, resp. o 7,5 %.

Struktura bytů dokončených v rodinných domech podle charakteru stavby se sleduje ve statistice od roku 1999. Z celkového počtu bytů dokončených v období 1999 – 2004 jich bylo v Královéhradeckém kraji téměř 92 % v samostatném rodinném domě, jeho zastoupení bylo i na celostátní úrovni vyjádřeno podílem 86 %. Velmi nízký podíl tvořily nejen v kraji, ale i v rámci České republiky, rodinné dvojdomy a řadové rodinné domy (5 %, resp. 3 % v kraji, necelá 4 %, resp. 10 % v republice).

Zatímco novostavby bytových domů vykazovaly v Královéhradeckém kraji v posledních pěti letech rostoucí trend, podíl nových bytů dokončených v rodinných domech klesal mírným tempem již od roku 2000, kdy také dosáhl nejvyšší hodnoty na celkovém počtu dokončených bytů, 43,9 %. Královéhradecký kraj patří mezi pět krajů (dále Karlovarský, Ústecký, Liberecký a Pardubický, mimo Hl. město Prahu), kde se během let 1997 – 2004 postavila nadpoloviční většina bytů mimo rodinné domy, a to i přesto, že Královéhradecký kraj je charakteristický vysokým podílem rodinných domů v bytovém fondu.

Tab. 4.2.4 Dokončené byty

	2000	2001	2002	2003	2004	Změna v %		Struktura v %	
						2004/ 2000	prů- měrná roční	2000	2004
Dokončené byty	1 404	1 419	1 671	1 270	1 322	-5,8	-1,5	100,0	100,0
v tom:									
ve stavbách pro bydlení	1 142	1 146	1 220	1 045	1 159	1,5	0,4	81,3	87,7
v tom:									
v rodinných domech	616	602	572	508	548	-11,0	-2,9	43,9	41,5
v bytových domech	290	305	364	357	438	51,0	10,9	20,7	33,1
v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	236	239	284	180	173	-26,7	-7,5	16,8	13,1
v domech s pečovatelskou službou	24	74	115	62	47	95,8	18,3	1,7	3,6
v nebytových objektech	45	104	116	87	32	-28,9	-8,2	3,2	2,4
v adaptovaných nebytových prostorách	193	95	220	76	84	-56,5	-18,8	13,7	6,4
Modernizace bytového fondu	412	589	563	546	455	10,4	2,5	x	x

Počty bytů vzniklé mimo stavby pro bydlení, tj. v domovech s pečovatelskou službou, v nebytových objektech nebo byty vzniklé stavebními úpravami dosud nebytových prostorů, v jednotlivých letech 2000 – 2004 značně kolísaly. Téměř dvojnásobně se zvýšil proti výchozímu roku počet bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou (24 v roce 2000, 47 v roce 2004), vysoký průměrný roční přírůstek 18,3 % však ovlivnil výrazně vyšší počet těchto bytů dokončených v roce 2002 – celkem 115. Výstavba bytů v nebytových objektech vykazovala v letech 2000 – 2002 rostoucí trend, počet dokončených bytů se zvyšoval ze 45 v roce 2000 až na 116 bytů dokončených v roce 2002, poté však došlo v roce 2003 nejprve k 25% a v roce 2004 dokonce k 73% poklesu dokončených bytů. Meziroční průměrný téměř 19% úbytek byl zaznamenán také v počtu dokončovaných bytů v adaptovaných nebytových prostorách. V roce 2004 bylo dokončeno těchto bytů o 56,5 % méně než v roce 2000, což mělo za následek i výrazný pokles ve struktuře dokončovaných bytů z 13,7 % na 6,4 %.

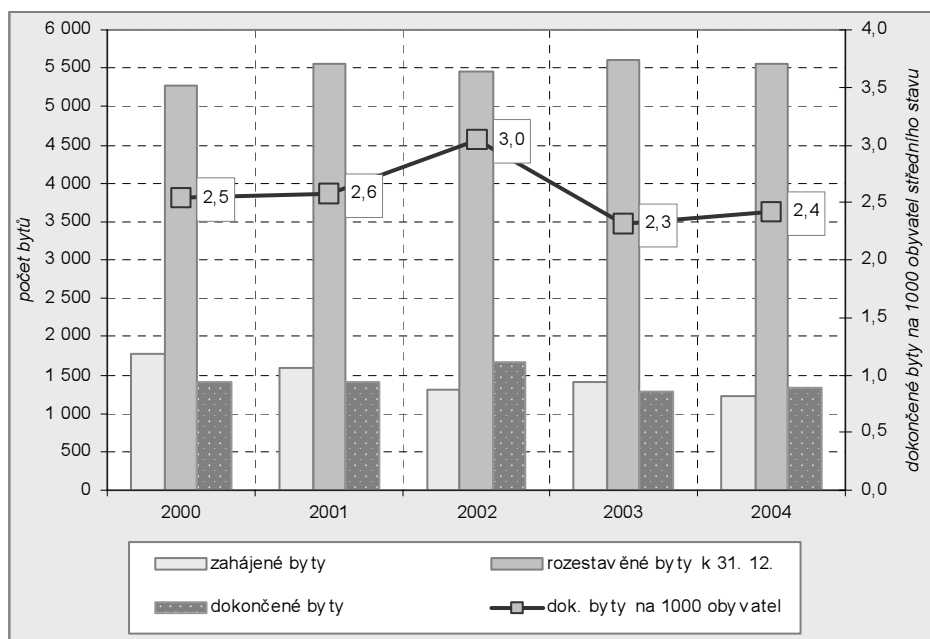
V průběhu let 1997 – 2004 bylo v kraji zmodernizováno celkem 3 551 bytů, tj. necelá třetina krajského úhrnu dokončených bytů za stejné období. Modernizované byty nepředstavují přírůstek nových bytů, jsou pojímány jako nárůst kvality stávajícího bytového fondu a nejsou proto započítávány do úhrnu dokončených bytů. Ve srovnání s ostatními kraji se Královéhradecký kraj umístil z hlediska intenzity zkvalitňování bytového fondu

v tomto osmiletém období na osmém místě, přitom mezikrajské rozdíly v absolutních počtech byly poměrně značné (např. Hl. město Praha se na celkovém počtu zmodernizovaných bytů v rámci České republiky podílelo více než jednou pětinou, Královéhradecký 4 %, Liberecký 0,8 %). Počet modernizovaných bytů rostl až do roku 2001, kdy bylo v kraji zmodernizováno celkem 589 bytů (tj. 1,5krát více než v roce 1997), poté však došlo zejména v posledním roce pětiletého období k útlumu tohoto typu výstavby.

V druhé polovině 90. let po výrazném propadu začala intenzita **zahajovaných bytů** postupně narůstat. Tato etapa vyvrcholila v roce 1998, kdy bylo v kraji zahájeno 1 812 bytů, tj. 3,28 bytů na 1 000 obyvatel. V dalších letech však docházelo opět k postupnému snižování zahájených bytů až na 1 293 v roce 2002. Tento trend byl přerušen v roce 2003, kdy bylo zahájeno o 8,3 % více bytů než v roce 2002, v roce 2004 však dochází proti roku 2003 opět k propadu, a to o 12,5 %. V pětiletém vývoji se tak meziročně počty zahajovaných bytů o téměř 9 % snižovaly. V roce 2004 jich bylo proti výchozímu roku 2000 zahájeno o zhruba třetinu méně, tj. 1 225 bytů. Výrazně se tak snižoval i intenzitní ukazatel zahájených bytů na 1 000 obyvatel z 3,23 bytu na počátku až na 2,24 bytu na konci sledovaného pětiletého období. V rámci České republiky se na celkovém počtu zahájených bytů (272 tisíc) v letech 1997 – 2004 podílel Královéhradecký kraj pouhými 4,6 %, nejvyšší podíl dosáhl Středočeský kraj (16,5 %), nejnižší Karlovarský kraj (2,5 %). V ročním průměru počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel se v tomto osmiletém období Královéhradecký kraj s hodnotou 2,85 bytů zařadil mezi pět krajů, ve kterých nebyla dosažena hranice 3 bytů, přitom republikový průměr byl 3,31 bytu.

Ve struktuře zahajovaných novostaveb bytů se ve sledovaném pětiletém období podstatně zvyšoval podíl bytů v rodinných domech, které v roce 2000 tvořily z celkového počtu zahájených bytů jednu třetinu, v roce 2004 to již bylo téměř 60 %. Zatímco celkový počet zahajovaných bytů se postupně snižoval, zahájené stavby bytů v rodinných domech meziročně rostly o 4,9 %.

Graf 7 Bytová výstavba



Zásadou výrazného vzestupu počtu zahajovaných staveb byl v Královéhradeckém kraji zaznamenán v roce 1998 poměrně nízký ukazatel plynulosti bytové výstavby, tj. počet dokončených bytů na 100 zahájených (70,1 bytu). Nízké hodnoty tohoto ukazatele nelze považovat za příznivé, protože zvyšují počet rozestavěných bytů a dokončovaných bytů nepřibývá. Až v roce 2002 dosáhl tento ukazatel v Královéhradeckém kraji hodnotu 129,2 bytu, hranici 100 bytů překročil pak opět v roce 2004 (107,9 bytu). V těchto dvou letech bylo v kraji dokončeno více bytů než zahájeno. Ve srovnání s ostatními kraji vyznívá plynulost bytové výstavby v období let 1997 – 2004 nejlépe v Královéhradeckém a Zlínském kraji, protože byla překročena průměrná roční hranice osmdesáti dokončených bytů na 100 zahájených (průměr České republiky činil 73,4 bytu). Poměrně vyvážený vztah jednotlivých částí bilance bytové výstavby by se však v Královéhradeckém kraji měl odvozovat od podstatně vyšších počtů dokončovaných a zahajovaných bytů.

Tab. 4.2.5 Intenzita bytové výstavby podle okresů

	Dokončené byty				Dokončené byty na 1 000 obyvatel			
	úhrn za období		změna (rozdíl úhrnů)		úhrn za období		změna (rozdíl úhrnů)	
	1997 - 2000	2001 - 2004	absolutně	v %	1997 - 2000	2001 - 2004	absolutně	v %
Česká republika	87 881	111 444	23 563	26,8	8,5	10,9	2,4	28,2
Královéhradecký kraj	5 428	5 682	254	4,7	9,8	10,4	0,6	6,1
Hradec Králové	1 559	1 504	-55	-3,5	9,7	9,4	-0,3	-3,1
Jičín	735	844	109	14,8	9,5	10,9	1,4	14,7
Náchod	1 018	1 091	73	7,2	9,0	9,7	0,7	7,8
Rychnov n. Kněžnou	954	911	-43	-4,5	12,1	11,5	-0,6	-5,0
Trutnov	1 162	1 332	170	14,6	9,6	11,1	1,5	15,6

Rozestavěnost bytů, třetí fázi bytové výstavby, můžeme hodnotit ze dvou hledisek. Na jedné straně vysoká rozestavěnost znamená rezervu nově vznikajícího bytového fondu, na straně druhé je neefektivní z ekonomického hlediska (váže nemalé finanční prostředky). V Královéhradeckém kraji bylo v roce 2004 rozestavěno 5 563 bytů, tj. 10,17 bytu na 1 000 obyvatel, průměrný meziroční nárůst v pětiletém období činil 1,3 %. Pro srovnání nejvyšší hodnotu dosáhl intenzitní ukazatel rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel ve Středočeském kraji (23,56 bytu), nejnižší byl v Ústeckém kraji (7,66 bytu). Z dlouhodobého hlediska se počet rozestavěných bytů v Královéhradeckém kraji stále zvyšoval, proti roku 1994 téměř dvojnásobně, přitom k minimálnímu poklesu došlo pouze v roce 2002 (proti roku 2001 o 1,6 %) a v roce 2004 (proti roku 2003 o 0,7 %). Porovnáním prvního a posledního roku osmiletého období byl nejnižší přírůstek rozestavěných bytů v rámci České republiky opět zjištěn v kraji Královéhradeckém a Zlínském.

Téměř polovinu z rozestavěných bytů tvořily v roce 2004 byty v rodinných domech, jejichž počet v pětiletém období rostl rychleji, v meziročním průměru o 3,4 %. Proti výchozímu roku 2000 jejich počet vzrostl o 14,3 %, zatímco celkový počet rozestavěných bytů se zvýšil o 5,4 %.

Nepříznivě můžeme hodnotit nevyváženost mezi rozestavěnými a dokončovanými byty. Intenzita tohoto ukazatele v roce 2004 sice v porovnání s předchozím rokem 2003 poklesla v kraji ze 441 na 421 rozestavěných bytů na 100 dokončených, za optimální se ale považuje relativní rozestavěnost kolem 200 bytů rozestavěných na 100 dokončených.

Největší podíl z celkového počtu 11 110 dokončených bytů v období 1997 – 2004 v Královéhradeckém kraji připadal na okres Hradec Králové (27,6 %), nejmenší na okres Jičín (14,2 %). Intenzita výstavby nových bytů však byla v jednotlivých okresech Královéhradeckého kraje značně odlišná. Proti prvním čtyřem letům sledového období poklesla v jeho druhé polovině výstavba v okresech Rychnov nad Kněžnou a Hradec Králové (o 4,5 %, resp. o 3,5 %), výrazný nárůst byl naopak zaznamenán v okrese Jičín (o 14,8 %) a Trutnov (14,6 %), v Náchodě bylo dokončeno o 7,2 % bytů více. Podle propočtového intenzitního ukazatele bylo za celé osmileté období dokončeno v průměru ročně nejvíce bytů na 1 000 obyvatel v okrese Rychnov nad Kněžnou (2,95 bytu), krajský průměr 2,52 bytu byl překročen i v okrese Trutnov a Jičín (2,57, resp. 2,55 bytu), naopak na něj nedosáhl okres Hradec Králové a Náchod (rozdíl činil 0,14, resp. 0,18). V porovnání s okresy České republiky bylo v tomto období v průměru nejvíce bytů na 1 000 obyvatel dokončeno v okrese Praha-západ (8,99 bytu), nejméně v okrese Most (0,59 bytu).

Z celkového počtu 448 obcí Královéhradeckého kraje byl v 395 obcích (tj. 88,2 %) za pětileté období (2000 - 2004) postaven alespoň jeden byt, v 53 obcích nebyla za celých pět let dokončena žádná stavba s bytem. V rámci jednotlivých okresů se nacházelo nejvíce obcí bez jediného dokončeného bytu v okrese Jičín (18 % ze všech obcí okresu) a na Náchodsku (zhruba 15 %). Naopak více než 20 bytů bylo postaveno v 61 obcích, které tvoří 13,6 % všech obcí kraje, přitom nejvíce těchto obcí se nacházelo na Trutnovsku (téměř 19 % ze všech obcí okresu) a na Rychnovsku (18,1 %).

K největší bytové výstavbě, kdy bylo za celé pětileté období dokončeno 100 a více bytů, tzn. průměrně ročně 20 a více dokončených bytů, došlo pouze v 18 obcích Královéhradeckého kraje:

- nejvíce, v průměru 165 bytů ročně, bylo dokončeno v krajském městě Hradec Králové, celkem 827 bytů, tj. téměř polovina všech bytů dokončených v okrese Hradec Králové. Ve městě se stavěly přibližně ve stejném rozsahu nové rodinné i nové bytové domy, mezi nástavbami a přístavbami převažovaly byty realizované v bytových domech. Podstatně vyšší intenzita bytové výstavby v přepočtu na 1 000 obyvatel však proběhla v Chlumci nad Cidlinou, v druhém a posledním městě s průměrnou výstavbou nad 20 bytů ročně v rámci okresu Hradec Králové.

- v okrese Jičín se podle intenzitního hodnotového ukazatele stavělo nejvíce v Lázních Běláhoř, druhé město s průměrným počtem 20 a více dokončených bytů ročně byl Jičín (téměř 59 bytů ročně) a dále Nová Paka (v průměru 26 bytů ročně).

- na Náchodsku se nejintenzivněji stavělo v Polici nad Metují a Novém Městě nad Metují, dále v Náchodě, Červeném Kostelci a Jaroměři.

- nejúspěšnější bytovou politiku uplatňovalo mezi městy s 10 tisíci obyvateli v rámci České republiky město Rychnov nad Kněžnou, druhé město s více než 20 dokončenými byty ročně byl v okrese Kostelec nad Orlicí.

- na Trutnovsku se nejvíce bytů postavilo v Trutnově, zhruba 53 ročně, dále ve Dvoře Králové nad Labem, v Úpici a ve Vrchlabí; podstatně vyšší hodnoty v přepočtu na 1 000 obyvatel však byly dosaženy ve Špindlerově Mlýně a Peci pod Sněžkou, která jsou atraktivní především z hlediska horské rekreace a kde výrazně převládala výstavba bytů v bytových domech.

Z dlouhodobého hlediska (1997 – 2004) se významně měnily i kvalitativní charakteristiky bytové výstavby. Postupně se zvyšovala rozloha stavebních parcel, přitom Královéhradecký kraj se řadil mezi čtyři kraje, v nichž průměrná rozloha stavebních parcel přesáhla v roce 2004 1 300 m² při republikovém průměru 1 089 m². Průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů, která v kraji zaznamenávala nárůst až do roku 2002, se v posledních dvou letech snížila, ale i tak v roce 2004 dosahovala (spolu s Ústeckým krajem) nejvyšší hodnotu – 146 m² (průměr České republiky činil 139,3 m²).

Ukazatel „bytovosti“, tj. počtu bytů připadajících na jeden dům, dosahoval v kraji u rodinných domů od roku 1999 dlouhodobě jednu z nejnižších hodnot (tento ukazatel však vykazuje v rámci České republiky jen velmi malé územní difference). Také u bytových domů se v Královéhradeckém kraji pohybuje tento ukazatel pod republikovým průměrem celé sledované osmileté období, v roce 2004 to bylo v průměru 15,6 bytů na jeden dům při republikovém průměru 20,3 bytů. Velikostní struktura dokončených bytů podle počtu pokojů v rodinných domech byla v jednotlivých krajích vyrovnaná, v osmiletém průměru byl nejvyšší podíl čtyř a vícepokojových bytů v Hl. městě Praze, kde dosáhl 84,1 %. V Královéhradeckém kraji podíl čtyř a vícepokojových bytů činil 75,3 %, přitom hranice 71 % podílu byla dosažena ve všech krajích. Zhruba pětina bytů v rodinných domech byla v Královéhradeckém kraji třípokojová. Podstatně větší rozdíly byly u bytových domů. Zatímco nejvíce čtyř a vícepokojových bytů bylo dokončeno opět v hl. městě Praze (11,8 %), nejnižší podíl těchto bytů byl v Královéhradeckém kraji, pouhých 3 % při 7 % republikovém průměru. Největší podíl v bytových domech tvořily v kraji i v republice dvoupokojové byty (39,8 %, resp. 33,2 %).

Plošně největší byty v rodinných domech se stavěly ve sledovaném osmiletém období v hl. městě Praze a ve Středočeském kraji (více než 100 m² průměrné obytné plochy). V Královéhradeckém kraji byla za celé osmileté období průměrná obytná plocha bytů v rodinných domech nižší než byl průměr České republiky (v roce 2004 tvořily tyto hodnoty v kraji 93,6 m², v republice 97,0 m²). Také byty dokončené v bytových domech měly v Královéhradeckém kraji v mezikrajském srovnání (spolu s krajem Plzeňským a Libereckým) dlouhodobě nejnižší hodnoty průměrné obytné plochy, k obratu došlo až v roce 2004, kdy tento ukazatel dosáhl 50,5 m² proti 47,5 m² průměrné obytné plochy v České republice.

Přestože nejčastěji používaným srovnávacím ukazatelem cenové úrovně výstavby je průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů, větší vypovídací hodnotu pro mezikrajské srovnání má průměrná pořizovací hodnota nového rodinného domu nebo bytu dokončeného v rodinném nebo bytovém domě. V posledním roce pokračovala tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů. V Královéhradeckém kraji činila v roce 2004 pořizovací hodnota nového rodinného domu 2 551 tisíc Kč, tj. o 6,5 % více než v roce 2002, ale o zhruba desetinu méně než byla průměrná pořizovací hodnota rodinného domu v České republice. Nejvyšší průměrnou pořizovací hodnotu měly rodinné domy postavené v hl. městě Praze a Středočeském kraji (4 361 tisíc Kč, resp. 3 106 tisíc Kč), naopak nejlevněji vyšlo pořízení nového rodinného domu v krajích Pardubickém, Olomouckém a Vysočina, a to do hranice 2,5 milionu Kč. Průměrná pořizovací hodnota bytu v novém rodinném domě pak činila v kraji 2 448 tisíc Kč (v průměru České republiky 2 713 tisíc Kč), s tím, že vývoj a mezikrajské srovnání je obdobné jako u rodinných domů. V bytových domech pořizovací náklady v jednotlivých krajích často meziročně kolísaly, ale rozdíly na pořízení bytu v bytových domech nebyly zejména v posledním roce sledovaného období tak výrazné jako u bytů v rodinných domech. V Praze byly stavěny byty v bytových domech v průměru za 1,68 milionu Kč, v Královéhradeckém kraji to bylo 1,20 milionů Kč, průměr České republiky dosáhl 1,42 milionu Kč. Výrazně dražší byty se stavěly pouze ve Zlínském kraji, kde jejich hodnota dosáhla 2,3 milionu Kč.