

Závěr

Postupné oživování zahajované bytové výstavby po roce 1993 vyvrcholilo v Královéhradeckém kraji v roce 1998, vzestup počtu dokončených bytů byl po značném poklesu v letech 1994 až 1996 zaznamenán v roce 1997. Od počátku sledovaného období, od roku 1998, počty zahájených i dokončovaných bytů meziročně značně kolísají, maximální počet zahájených i dokončených bytů byl dosažen v roce 2007. Počty rozestavěných bytů se nadále každoročně zvyšují.

- o náklady na bydlení činily v letech 2005 až 2007 přibližně 15 % z čistých měsíčních peněžních příjmů domácností, z toho více než třetinu tvořily náklady na elektřinu.
- o tempo růstu průměrných kupních cen nemovitostí v letech 1998 až 2006 se lišilo podle vybraných druhů nemovitostí (nejrychleji rostly ceny bytů a rodinných domů, pomaleji pak ceny garáží a nejpomaleji ceny bytových domů).
- o u rodinných domů rostla průměrná kupní cena s velikostí obcí a klesala se vzrůstajícím stupněm opotřebení nemovitosti.
- o téměř celé desetileté období (s výjimkou let 2002 a 2004) je charakteristické tím, že počet zahájených bytů převyšoval počet bytů dokončených, což znamenalo v důsledku vysokou rozestavěnost. První etapa postupného oživování bytové výstavby vyvrcholila v roce 1998, po mírném úbytku počtu zahájených bytů nastala v roce 2005 druhá etapa přírůstků počtu zahájených bytů. Celkem jich bylo v průběhu sledovaného období zahájeno 16,9 tis., tj. 3,1 bytů na 1 000 obyvatel. Ve struktuře podle druhu budovy převládaly zahájené byty v rodinných domech (44,5 %), u kterých byl zejména ve druhé polovině období zaznamenán rostoucí trend. Bytů v bytových domech bylo zahájeno 26,6 %, jejich počet v jednotlivých letech sice kolísal, ale i jejich vývoj můžeme označit jako rostoucí. Zhruba 14 % tvořily byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách (z nich byla většina k rodinným domům), u nichž byl zaznamenán pokles. Stejný podíl ve struktuře zahájených bytů, 14 %, tvořily byty ve třech zbývajících druzích výstavby. V rámci modernizace bytového fondu byla zahájena výstavba 8,9 tis. bytů, výrazný vzrůst byl zaznamenán především v posledních třech letech.
- o počet rozestavěných bytů dlouhodobě nepřetržitě stoupal, během desetiletého období se zvýšil více než 1,5krát. Koncem roku 2007 bylo rozestavěno na území kraje celkem 7,2 tis. bytů (13,1 bytu na 1 000 obyvatel), nepříznivou hodnotu dosáhl ukazatel relativní rozestavěnosti 402,9 rozestavěných bytů na 100 dokončených. Největší podíl a nejvyšší nárůst rozestavěných bytů tvořily byty v rodinných domech (51,0 %, resp. 57,4 %). Pětinu tvořily shodně byty rozestavěné v bytových domech a úhrn rozestavěných nástaveb, přístaveb a vestaveb (opět převážně k rodinným domům).
- o v průběhu deseti let bylo na území kraje zrušeno 1,4 tis. bytů, přičemž jejich počet postupně klesá. Převážně byly zrušeny v bytových budovách, a to odstraněním celé stavby (rodinných domů).
- o sledované období zachycuje již podstatnější vzestup počtu dokončených bytů, celkem bylo v kraji dokončeno 14 339 bytů, jejich průměrný roční nárůst činil 3,9 %, na 1 000 obyvatel připadalo průměrně 2,6 dokončených bytů ročně (nejvíce bytů bylo dokončeno v roce 2007, intenzitní ukazatel dosáhl výše 3,3 bytu). Největší podíl tvořily dokončené byty v novostavbách rodinných domů a v novostavbách bytových domů (41,4 %, resp. 27,1 %); zhruba 15 % připadalo na nástavby, přístavby a vestavby (opět převážně k rodinným domům). Celkem 83,4 % dokončených bytů byly byty ve stavbách pro bydlení. Plynulost bytové výstavby se v úhrnu dlouhodobě pohybuje pod optimální hranicí, příznivější hodnotu dosáhla plynulost výstavby bytových domů (86,5 dokončených bytů na 100 zahájených), nižší hodnota u rodinných domů (79,0) svědčí o větším zpoždění jejich výstavby.
- o ve struktuře dokončených bytů podle vlastníka tvořily byty ve vlastnictví fyzické osoby (především byty v rodinných domech) více než polovinu, necelou čtvrtinu tvořily dokončené byty v majetku obce (jejich podíl výrazně klesal), naopak významně vzrostl podíl bytů ve vlastnictví ostatních právnických osob. Zhruba pětina bytů byla dokončena pomocí dotace Ministerstva pro místní rozvoj, jejich počet se v průběhu deseti let výrazně snížil.
- o podle konečného užití dominovaly v rodinných domech dokončené byty pro vlastní potřebu, největší podíl z bytů dokončených v bytových domech tvořily byty stavěné jako ostatní výstavba (jejich podíl se stále zvyšoval) a dále byty obecní (komunální).
- o z hlediska velikosti bytů podle počtu pokojů převažovaly v rodinných domech byty pětipokojové a byty čtyřpokojové, v nástavbách a přístavbách k rodinným domům to byly převážně byty třípokojové. V bytových domech byly nejčastěji dokončovány byty dvoupokojové, shodný podíl tvořily byty jednopokojové a třípokojové, obdobná struktura podle počtu pokojů byla zaznamenána i v nástavbách a přístavbách k bytovým domům.

- o výrazně nejvyšší plošné hodnoty dosahovaly byty v rodinných domech, zatímco však obytná plocha bytů se postupně zvyšovala, velikost užitkové plochy mírně poklesla. Přestože velikost bytů v nástavbách a přístavbách k rodinným domům byla podstatně nižší než v novostavbách rodinných domů, výrazně převyšovala velikost dokončených bytů v bytových domech a v nástavbách a přístavbách k bytovým domům; v bytových domech jsou dlouhodobě dokončovány plošně nejmenší byty.
- o ve sledovaném období pokračovaly tendence dalšího zvyšování nákladů na pořízení bytů. Nejdražší byty se stavěly v rodinných domech, v průměru 2,3 mil. Kč (náklady se během deseti let zvýšily o 37 %), průměrná pořizovací hodnota bytu dokončeného v bytovém domě byla 1,3 mil. Kč (nárůst opět 37 %). Nejvíce se zvýšily náklady na byt dokončený v nástavbě a přístavbě k bytovému domu (o 67 %), jeho průměrná hodnota činila 1,1 mil. Kč, náklady na nástavbu ke staršímu rodinnému domu se zvýšily o téměř dvě třetiny.
- o obdobně rostly i ceny 1 m² užitkové a obytné plochy, ale vzhledem k tomu, že plocha bytů v bytových domech je podstatně menší, pak vychází pořízení 1 m² užitkové a obytné plochy bytu dokončeného v bytových domech podstatně draž (o 32,0 %, resp. o 15,9 %) než u bytu v rodinných domech.
- o nosná konstrukce rodinných domů byla převážně ze zděných materiálů (93,1 %), mírně se v závěru sledovaného období zvýšilo použití dřevěných konstrukcí; také u bytových domů převažovala v průměru ze tří čtvrtin zděná konstrukce, stále častěji se využívala především ve druhé polovině období, jiné nosné konstrukce měly druhé nejčastější zastoupení (16,1 %), zhruba šestiprocentní byl podíl montovaných bytových domů.
- o v průběhu deseti let se měnily základní kvalitativní charakteristiky dokončených bytů: na kanalizační síť bylo připojeno 71,5 % dokončených bytů, 16,2 % mělo čističku odpadních vod; plynovodní přípojku mělo 55,1 % dokončených bytů, bez přívodu plynu se dokončilo 42,7 % bytů; převažujícím zdrojem tepla bylo centrální domovní topení (59,5 %), více než pětina dokončených bytů byla vytápěna ústředním dálkovým topením a 16,5 % dokončených bytů využívalo lokální vytápění.
- o průměrná doba výstavby jednoho bytového domu byla zhruba 2 roky, jednoho rodinného domu to bylo 4,1 let. Byty dokončené v bytových domech se stavěly ze dvou třetin 1-2 roky, u 16 % bytů to byly 2-3 roky; doba výstavby bytů v rodinných domech byla podstatně delší. Zatímco na počátku období převažovaly z jedné třetiny byty s dobou výstavby 5 a více let, na konci již převládaly byty s dobou výstavby 1-2 roky a 3-4 roky (v úhrnu více než polovina dokončených bytů).
- o celkem byly na území kraje dokončeny byty v hodnotě 22,8 mld. Kč, ve struktuře podle druhu domu tvořila z této částky téměř dvě třetiny hodnota bytů dokončených v rodinných domech, více než pětinu byty v bytových domech.
- o z 15 správních obvodů s rozšířenou působností (dále SO ORP) nejvíce zpomalilo tempo dokončování bytů v SO ORP Rychnov nad Kněžnou, opačný trend byl zaznamenán v SO ORP Vrchlabí. Ve většině SO ORP vzrostl podíl bytů v rodinných domech.
- o největší podíl bytů vlastnily v letech 2003 – 2007 ve všech SO ORP (s výjimkou Broumova) fyzické osoby, následované obcemi. Nejvyšší hodnota 1 m² obytné plochy rodinného domu (více než 29 tisíc Kč) byla v posledních pěti letech v SO ORP Vrchlabí, nejnižší v SO ORP Nový Bydžov (20,5 tisíc Kč).
- o v SO ORP Náchod tvořily největší podíl bytů v rodinných domech byty čtyřpokojové, ve všech ostatních SO ORP to byly byty s pěti a více pokoji. V bytových domech převažovaly ve většině SO ORP byty dvoupokojové.
- o do velikostní skupiny obcí s 50 000 a více obyvateli spadá pouze krajské město Hradec Králové, do skupiny s 20 000 – 49 999 obyvateli města Náchod a Trutnov. V relativním vyjádření (na 1 000 obyvatel) bylo dokončeno nejvíce bytů ve velikostní skupině obcí s 1 000 – 1 999 obyvateli (průměrně 4,4 bytů ročně).
- o vlastníky bytů byly v nejmenších obcích (do 199 obyvatel) výhradně fyzické osoby, s velikostí obce rostl vlastnický podíl obcí. V posledních pěti letech však obce vlastnily absolutně i relativně méně bytů než v letech 1998 – 2002, zatímco vlastníky se stále častěji stávaly fyzické a ostatní právnické osoby, a to i ve větších obcích.
- o u drtivé většiny velikostních skupin obcí směřuje vývoj k menším rodinným domům, a to nejen co do zastavěné plochy domu, ale i průměrného počtu bytů, užitkové i obytné plochy.
- o bytové domy se v malých obcích do 500 obyvatel nestavěly v letech 1998 – 2002 vůbec, po roce 2002 bylo dokončeno 12 bytových domů dokonce v nejmenších obcích do 199 obyvatel.

- o byty zrušené v letech 1998 – 2002 v menších obcích pocházely téměř výhradně z rodinných domů, s velikostí obcí rostl i podíl zrušených bytů z bytových domů (přímá úměrnost však neplatila, především v posledních pěti letech).
- o z výsledků faktorové a regresní analýzy vyplývá, že v Královéhradeckém kraji se závislost intenzity bytové výstavby na vybraných sledovaných proměnných příliš neprojevila, interpretace výsledků není dostatečně statisticky spolehlivá. V některých krajích tyto vazby nalezeny a kvantifikovány byly. Ze sledovaných statistických proměnných byla zjištěna jen závislost bytové výstavby a faktorové zátěže s důrazem na ekonomické prostředí (tj. syčené především ukazateli míry nezaměstnanosti a zastoupením vybraných ekonomických subjektů).

* * *

Podíváme-li se na dosažené výsledky v bytové výstavbě zpracované v této publikaci, vidíme, že se podařilo zodpovědět na tři základní otázky, položené v úvodu:

Jak se vyvíjela bytová výstavba v Královéhradeckém kraji za posledních deset let?

Bytový fond v Královéhradeckém kraji se za sledované desetileté období zvýšil o více než 14 tisíc bytů, v počtu dokončených bytů v jednotlivých letech však docházelo k výkyvům. V roce 2006, který byl z tohoto pohledu nejslabší, byly oproti následujícímu roku dokončeny pouze dvě třetiny bytů. Nutno podotknout, že rok 2007 byl naopak z celého desetiletého období nejsilnější. Ve struktuře bytového fondu tvořily byty v rodinných domech včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům nadpoloviční podíl, byty v bytových domech (včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb) přibližně třetinu. Podíl bytů v novostavbách celkem se i přes meziroční výkyvy postupně zvyšoval, zatímco podíl bytů v nástavbách, přístavbách i vestavbách u obou druhů domů klesal.

Dochází v bytové výstavbě v kraji k významným kvalitativním změnám?

Zvyšující se podíl bytů v rodinných domech má pozitivní vliv na kvalitativní ukazatele bydlení, jako je počet pokojů, užitková a obytná plocha bytu, ale také další komfort související s exteriérem a přírodou, potažmo životním prostředím (vlastní zahrada, blízkost lesa, vody atd.). Užitková plocha bytu (v domech celkem) se za deset posledních let zvýšila o necelá 4 %, obytná plocha o 14 %.

Existují v rámci kraje regionální rozdíly v intenzitě dokončované bytové výstavby a co je jejich příčinou?

V rámci kraje lze pojem region definovat různě. Pokud regionem rozumíme správní obvody obcí s rozšířenou působností, potom nejintenzivnější bytová výstavba probíhala v první polovině sledovaného desetiletého období v SO ORP Rychnov nad Kněžnou s průměrně 4 dokončenými byty na 1 000 obyvatel ročně (na rozdíl od SO ORP Broumov, kde tento ukazatel dosahoval hodnoty 1,4). Ve druhé polovině sledovaného období intenzita bytové výstavby v SO ORP Rychnov nad Kněžnou výrazně poklesla a naopak prudce stoupla v SO ORP Vrchlabí, kde bylo ročně dokončeno 5 bytů na 1 000 obyvatel, a to především v bytových domech. Hodnota 2,62 bytů v bytových domech na 1 000 obyvatel v tomto regionu byla 3,5krát vyšší než činil krajský průměr (0,75 bytů). Jednalo se především o výstavbu víkendových bytů v horském rekreačním středisku Špindlerův Mlýn. Za regiony lze považovat také jednotlivé obce nebo shluk obcí, ve kterých byla zvýšená intenzita dokončované bytové výstavby zaznamenána. V tomto případě se většinou jednalo o satelitní obce větších měst, například Vysoká nad Labem v blízkosti krajského města.