

3. Bytová výstavba v okresech Pardubického kraje podle fází (bez promítnutí územních změn)

Fáze bytové výstavby je základním hlediskem, podle kterého lze výstavbu členit. Jedná se o členění na byty zahájené, rozestavěné a dokončené. Tato struktura je základem statistického výkazu, z něhož lze odvodit absolutní počty bytů v jednotlivých fázích výstavby a také další podrobnější údaje o formě výstavby (družstevní, komunální, individuální, ostatní výstavba), druhu objektu (rodinné domy, bytové domy, nástavby a přístavby k rodinným a bytovým domům, domy s pečovatelskou službou a domovy – penziony, nebytové objekty, stavební úpravy nebytových prostorů), sledována je rovněž modernizace bytového fondu či údaje o konečném využití bytu. Nevýhodou tohoto statistického výkazu je to, že zjišťuje počty bytů pouze do úrovně jednotlivých stavebních úřadů a neumožňuje tak podrobnější územní členění než do úrovně okresů. Z tohoto důvodu nelze data zpětně přepočítat, změní-li se hranice okresu, a proto také odpovídají všechna data v tabulkách v kapitole č. 3 vždy územní struktuře daného roku.

3.1. Zahájené byty

Zahájenými byty rozumíme podle metodiky platné od 1. 1 2006 byty, na které bylo vydáno pravomocné stavební povolení bez ohledu na to, zda byly v daném roce dokončeny či nikoliv. Do konce roku 2005 se za zahájený byt považoval byt, jehož výstavba byla zahájena podle zápisu ve stavebním deníku. Informace o zahájaných stavbách bytů jsou důležité zejména pro prognózování bytové výstavby.

V období let 1998 až 2007 byla v Pardubickém kraji zahájena výstavba téměř 18,5 tis. bytů, tj. 5 % z celkového počtu bytů zahájených v České republice (366 350 bytů). V rámci republiky byla výstavba třetiny všech bytů započata ve Středočeském kraji a Hl. městě Praze (18 %, resp. 16 % všech zahájených bytů), třetí nejvyšší podíl zahájených bytů připadá na kraj Jihomoravský (12 %). Nejméně staveb, 2 % z celorepublikového úhrnu, bylo zahájeno v Karlovarském kraji.

Vývoj počtu zahájených bytů v **Pardubickém kraji** byl v posledních deseti letech dosti kolísavý, pravidelné roční přírůstky počtu zahájaných bytů pozorujeme až od roku 2005. Nejvíce bytů bylo zahájeno v roce 2007 (téměř 2,5 tis., tj. 14 % z celkového počtu zahájených bytů v kraji od roku 1998), což je o 1 360 bytů více než v roce 2001, kdy naopak bylo v kraji zahájeno nejméně bytů (1 138). V průměru se v období let 1998 až 2007 zahajovalo 1,8 tis. bytů ročně. I přes meziroční výkyvy je však dlouhodobě patrný postupný růst celkového počtu zahájených bytů – v posledních deseti sledovaných letech v průměru o 6,4 % ročně.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	1 431	609	264	247	115	16	29	151	766
1999	2 258	708	815	319	69	166	36	145	570
2000	1 786	672	714	248	60	12	35	45	3 793
2001	1 138	612	184	162	56	44	45	35	562
2002	1 414	587	443	149	26	163	17	29	646
2003	2 032	921	609	201	41	122	45	93	753
2004	1 881	912	385	218	103	91	57	115	687
2005	1 711	884	468	167	54	9	47	82	822
2006	2 262	1 322	579	121	42	110	61	27	842
2007	2 498	1 281	962	128	47	4	60	16	653
1998 - 2002	8 027	3 188	2 420	1 125	326	401	162	405	6 337
2003 - 2007	10 384	5 320	3 003	835	287	336	270	333	3 757
1998 - 2007	18 411	8 508	5 423	1 960	613	737	432	738	10 094

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Čtyřicet procent všech zahájených staveb v kraji v období let 1998 až 2007 připadá na **okres Pardubice** (7 414 zahájených bytů), čtvrtina na okres Ústí nad Orlicí (4 848 bytů) a přibližně třetina všech bytů kraje byla zahájena v okresech Chrudim a Svitavy (v obou shodně okolo 16 %; 3 116, resp. 3 033 bytů). V roce 1999 byla zahájena výstavba řady bytů v bytových domech ve městě Pardubice, začala také rozsáhlá výstavba rodinných domů v obcích Srnojedy, Horní Jelení a Býšť, což se projevilo v pětinasobně vyšším počtu zahájených bytů v okrese Pardubice ve srovnání s rokem 1998 a následně v rostoucím počtu dokončených bytů v letech 2000 a 2001. Jasný trend růstu počtu zahájaných bytů zaznamenáváme v okrese Pardubice od roku 2001. Ve zbývajících okresech kraje počet zahájených bytů v jednotlivých letech kolísá a průměrné roční přírůstky za celé období dosahují záporných hodnot.

Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	1 431	2 258	1 786	1 138	1 414	2 032	1 881	1 711	2 262	2 498	18 411	129,4	6,4
v tom okresy:													
Chrudim	271	321	291	267	279	608	266	195	353	265	3 116	118,1	-0,2
Pardubice	209	1 091	581	353	434	588	768	906	917	1 567	7 414	177,9	25,1
Svitavy	327	311	377	263	238	319	327	268	370	233	3 033	100,1	-3,7
Ústí nad Orlicí	624	535	537	255	463	517	520	342	622	433	4 848	100,8	-4,0

^{*)} bez promítnutí územních změn

Zvyšující se počty zahájených bytů v posledních letech se projevují v rostoucí **intenzitě zahajované výstavby** v kraji (počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu). V roce 2001, kdy bylo v kraji zahájeno nejméně bytů, připadalo na 1 000 obyvatel 2,2 zahájených bytů. Naopak v roce 2007, kdy byl v kraji zaznamenán nejvyšší počet zahájených bytů za posledních deset let, připadalo na 1 000 obyvatel téměř pět zahájených bytů. V průměru za celé sledované období bylo v kraji zahajováno 3,6 bytu na 1 000 obyvatel ročně.

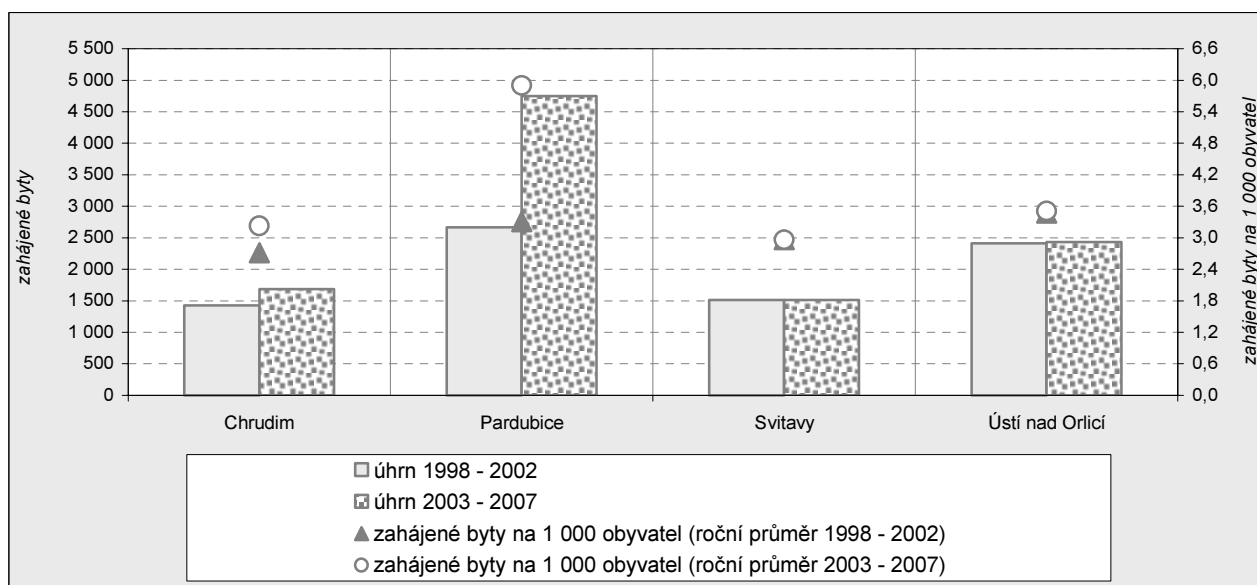
Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998-2002	2003-2007	1998-2007
Kraj celkem	2,8	4,4	3,5	2,2	2,8	4,0	3,7	3,4	4,5	4,9	3,2	4,1	3,6
v tom okresy:													
Chrudim	2,6	3,0	2,8	2,5	2,7	5,8	2,5	1,9	3,4	2,6	2,7	3,2	3,0
Pardubice	1,3	6,7	3,6	2,2	2,7	3,7	4,8	5,7	5,7	9,6	3,3	5,9	4,6
Svitavy	3,2	3,0	3,7	2,6	2,3	3,1	3,2	2,6	3,6	2,2	3,0	3,0	3,0
Ústí nad Orlicí	4,5	3,8	3,9	1,8	3,3	3,7	3,7	2,5	4,5	3,1	3,5	3,5	3,5

^{*)} bez promítnutí územních změn

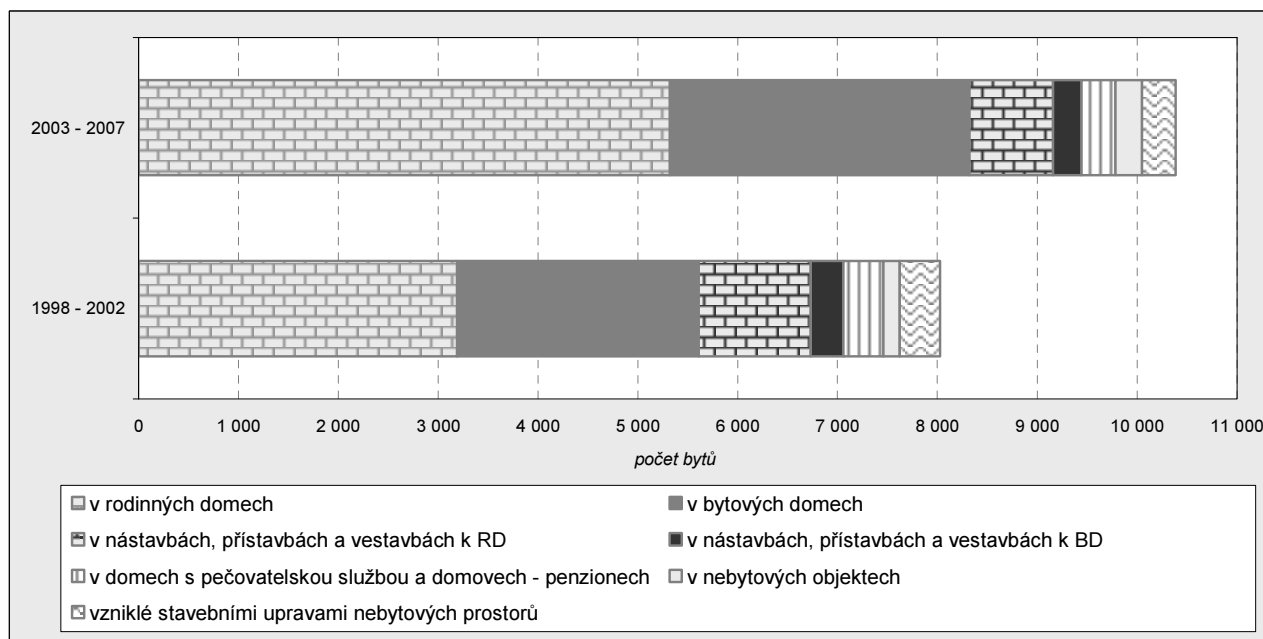
Intenzita zahajované bytové výstavby je jednoznačně nejvyšší v okrese Pardubice. V průměru let 1998 až 2007 zde bylo zahajováno 4,6 bytu na 1 000 obyvatel ročně. V souladu s rostoucím počtem zahajovaných staveb v okrese Pardubice od roku 2001 rostla také intenzita až na 9,6 zahájených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2007. K nárůstu intenzity zahajované bytové výstavby v průměru let 2003 až 2007 ve srovnání s průměrem let 1998 až 2002 došlo, kromě okresu Pardubice, ještě v okrese Chrudim. V okresech Svítavy a Ústí nad Orlicí intenzita zahajované bytové výstavby při srovnání těchto dvou pětiletých období stagnovala. V průměru za celé sledované období bylo v okrese Ústí nad Orlicí zahájeno 3,5 bytu na 1 000 obyvatel ročně, v okresech Chrudim a Svítavy to byly shodně tři byty na 1 000 obyvatel ročně.

Graf 17 Zahájené byty v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007



Z celkového počtu 18,4 tis. zahájených bytů v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007 tvoří největší část byty zahájené ve stavbách pro bydlení (16 504 bytů, tj. 89,6 %), následují byty vzniklé stavební úpravou nebytových prostorů (738 bytů, tj. 4,0 %), byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech (737 bytů, tj. 4,0 %), nejméně bytů bylo zahájeno v nebytových objektech (432 bytů, tj. 2,3 %).

Graf 18 Zahájené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Porovnáme-li **strukturu** zahajované bytové výstavby **podle druhu budovy** ve dvou pětiletých obdobích (1998 – 2002 a 2003 – 2007) zjišťujeme v posledních pěti letech poměrně vysoký nárůst podílu bytů zahájených v rodinných domech (o 11,5 procentního bodu). Nepatrně vzrostlo také zastoupení bytů zahájených v nebytových objektech (o 0,6 p. b.). Podíly bytů zahájených ve zbývajících druzích budov se snížily, přičemž k největšímu poklesu (o 6,0 p. b.) došlo u bytů zahájených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. V bytových domech bylo sice v období let 2003 až 2007 zahájeno o téměř 600 bytů více než v předchozích pěti letech, jejich zastoupení na celkovém počtu zahájených bytů v Pardubickém kraji ale pokleslo o 1,2 procentního bodu.

Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Pardubického kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
celkem									
Kraj celkem	18 411	8 508	5 423	1 960	613	737	432	738	10 094
v tom okresy:									
Chrudim	3 116	1 640	607	399	55	208	113	94	2 075
Pardubice	7 414	3 519	2 657	560	248	55	109	266	1 396
Svitavy	3 033	1 477	900	410	46	50	59	91	1 766
Ústí nad Orlicí	4 848	1 872	1 259	591	264	424	151	287	4 857
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	3,6	1,7	1,1	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	2,0
v tom okresy:									
Chrudim	3,0	1,6	0,6	0,4	0,1	0,2	0,1	0,1	2,0
Pardubice	4,6	2,2	1,6	0,3	0,2	0,0	0,1	0,2	0,9
Svitavy	3,0	1,4	0,9	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	1,7
Ústí nad Orlicí	3,5	1,3	0,9	0,4	0,2	0,3	0,1	0,2	3,5

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Nejvyššího podílu v zastoupení zahájených bytů v rodinných domech ve srovnání s ostatními okresy dosáhl v období 1998 až 2007 okres Chrudim (53 % z celkového počtu zahájených bytů v okrese), nejnižší zastoupení má bytová výstavba zahajovaná v rodinných domech v okrese Ústí nad Orlicí (39 %, tj. 8 p. b. pod průměrem kraje). S nejvyšší intenzitou byly ovšem byty v rodinných domech zahajovány v okrese Pardubice (2,2 bytu na 1 000 obyvatel). Byty zahajované v bytových domech byly (zejména díky velkému počtu bytů zahájených v krajském městě) v největší míře zastoupeny v okrese Pardubice (36 % z celkového počtu zahájených bytů v okrese), rovněž intenzita zahajované výstavby v bytových domech zde byla výrazně nejvyšší (1,6 bytu na 1 000 obyvatel). Největší počet (absolutní i přepočtený na 1 000 obyvatel) bytů zahájených v nástavbách, přístavbách a vestavbách (ať už k rodinným či bytovým domům) nacházíme v okrese Ústí nad Orlicí. Orlickoústecko se vyznačuje rovněž v rámci kraje nadprůměrnou výstavbou zahajovanou v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech (58 % všech v kraji zahájených bytů v těchto objektech).

Ke zkvalitňování bytového fondu přispívají **modernizace**, kterých bylo v kraji ve sledovaném období zahájeno celkem 10 094. Téměř polovina z nich (48 %) byla zahájena v okrese Ústí nad Orlicí, kde modernizace dokonce převažují nad počtem zahájených bytů. Pětina všech modernizací byla zahájena v okrese Chrudim, naopak pouze 14 % na Pardubicku.

3.2. Rozestavěné byty

Rozestavěné byty ke konci sledovaného období jsou byty, jejichž počet se počínaje rokem 2006 stanoví z počtu rozestavěných bytů ke konci předchozího období plus byty zahájené ve sledovaném období mínus byty dokončené ve sledovaném období. Do roku 2005 byly údaje o rozestavěných bytech součástí výkazů a zahrnovaly byty zahájené ve sledovaném roce nebo dříve, jejichž výstavba nebyla ještě dokončena. Na rozestavěné byty lze na jedné straně pohlížet jako na rezervu nově vznikajícího bytového fondu, na druhé straně však při dlouhé průměrné době výstavby představuje vysoká rozestavěnost umrtvené finanční prostředky a bytová výstavba je tak značně neefektivní.

V období 1998 až 2007 bylo v Pardubickém kraji ve fázi rozestavěnosti ročně v průměru okolo šesti tisíc bytů, což představuje přibližně čtyři procenta z průměrného ročního celorepublikového úhrnu a pátý nejnižší průměrný roční počet rozestavěných bytů v mezikrajském srovnání. V průměru let 1998 až 2007 se na rozestavěných bytech v republice největší měrou podílely kraje Středočeský, Jihomoravský a Hl. město Praha. Po přepočtu na 1 000 obyvatel následují za prvním krajem Středočeským kraje Jihočeský a Plzeňský.

Podle údajů stavebních úřadů o zahájených a dokončených bytech rozestavěnost **v Pardubickém kraji** od roku 1998 roste, s výjimkou krátkého období stagnace v letech 2000 až 2002. Díky zaostávání počtu dokončených bytů za zahájenými se počet rozestavěných bytů ke konci roku 2007 zvýšil na téměř 8,2 tisíce bytů, což představuje téměř dvojnásobný počet ve srovnání se stavem na konci roku 1998. Vysoká rozestavěnost svědčí zejména o dlouhých lhůtách výstavby. Ty mohou souviset také s nedostatkem některých stavebních materiálů či nedostatečnou kapacitou vybraných stavebních profesí, se kterou se v posledních letech v důsledku rostoucích investičních aktivit setkáváme.

Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	4 165	2 124	558	1 143	122	17	51	150	1 298
1999	5 293	2 399	1 054	1 294	121	175	75	175	1 413
2000	5 583	2 548	1 195	1 390	106	108	63	173	1 736
2001	5 224	2 491	850	1 386	148	125	86	138	1 426
2002	5 226	2 468	832	1 319	132	250	76	149	1 364
2003	6 127	2 802	1 223	1 344	134	317	105	202	1 584
2004	6 439	3 087	1 203	1 409	217	263	110	150	1 674
2005	6 778	3 211	1 326	1 440	234	272	139	156	1 702
2006	7 525	3 848	1 448	1 463	212	255	179	120	1 769
2007	8 157	4 197	1 778	1 467	231	195	205	84	1 881

¹⁾ nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

K průběžnému zvyšování počtu rozestavěných bytů dochází ve všech **okresech** kraje (s výjimkou okresu Pardubice v letech 2000 až 2002, kdy se zde počty rozestavěných bytů meziročně poměrně výrazně snižovaly). V souvislosti s vysokou intenzitou zahajované bytové výstavby v okrese Pardubice v posledních letech bylo koncem roku 2007 rozestavěno do dalších let nejvíce bytů v rámci kraje právě v tomto regionu –

36 % z celkového počtu rozestavěných bytů v kraji a přibližně trojnásobně víc ve srovnání s rokem 1998. V okresech Chrudim a Ústí nad Orlicí bylo k 31. 12. 2007 rozestavěno shodně okolo 25 % z úhrnu rozestavěných bytů v kraji. Dlouhodobě nejnižší rozestavěnost je v okrese Svitavy.

V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo koncem roku 2007 v Pardubickém kraji rozestavěno 16 bytů. Při vztažení počtu rozestavěných bytů k počtu obyvatel dominuje v meziokresním srovnání okres Chrudim – během celého sledovaného období zde byla nejvyšší intenzita rozestavěnosti, ke konci roku 2007 připadalo na 1 000 obyvatel 19 rozestavěných bytů. Druhý nejvyšší počet rozestavěných bytů připadal na 1 000 obyvatel k 31. 12. 2007 v okrese Pardubice (18 bytů na 1 000 obyvatel), který se ovšem až do roku 2006 intenzitou rozestavěné výstavby udržoval pod krajským průměrem a mezi roky 2001 až 2003 zde byla vůbec nejnižší intenzita rozestavěné výstavby v rámci Pardubického kraje.

Tab. 3.2.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	celkem									
Kraj celkem	4 165	5 293	5 583	5 224	5 226	6 127	6 439	6 778	7 525	8 157
v tom okresy:										
Chrudim	1 128	1 257	1 374	1 461	1 570	1 892	1 836	1 759	1 927	2 017
Pardubice	913	1 647	1 701	1 328	1 184	1 493	1 729	2 123	2 305	2 945
Svitavy	661	811	886	913	922	1 032	1 100	1 154	1 316	1 246
Ústí nad Orlicí	1 463	1 578	1 622	1 522	1 550	1 710	1 774	1 742	1 977	1 949
	na 1 000 obyvatel									
Kraj celkem	8,2	10,4	11,0	10,3	10,3	12,1	12,7	13,4	14,8	16,0
v tom okresy:										
Chrudim	10,7	11,9	13,0	13,9	14,9	18,0	17,6	16,8	18,4	19,5
Pardubice	5,6	10,2	10,5	8,3	7,4	9,3	10,8	13,3	14,3	18,1
Svitavy	6,4	7,9	8,7	8,9	9,0	10,1	10,8	11,3	12,9	11,9
Ústí nad Orlicí	10,5	11,3	11,6	10,9	11,2	12,3	12,8	12,6	14,3	14,1
	rozestavěné byty na 100 dokončených bytů									
Kraj celkem	288,4	455,5	362,1	353,2	367,0	515,3	407,5	484,1	496,7	437,1
v tom okresy:										
Chrudim	512,7	616,2	543,1	676,4	923,5	668,6	563,2	586,3	1 041,6	1 152,6
Pardubice	195,9	457,5	320,9	183,4	212,9	445,7	325,0	414,6	313,6	317,7
Svitavy	221,8	455,6	317,6	483,1	350,6	493,8	405,9	539,3	632,7	411,2
Ústí nad Orlicí	318,0	375,7	337,9	434,9	356,3	472,4	393,3	465,8	510,9	422,8

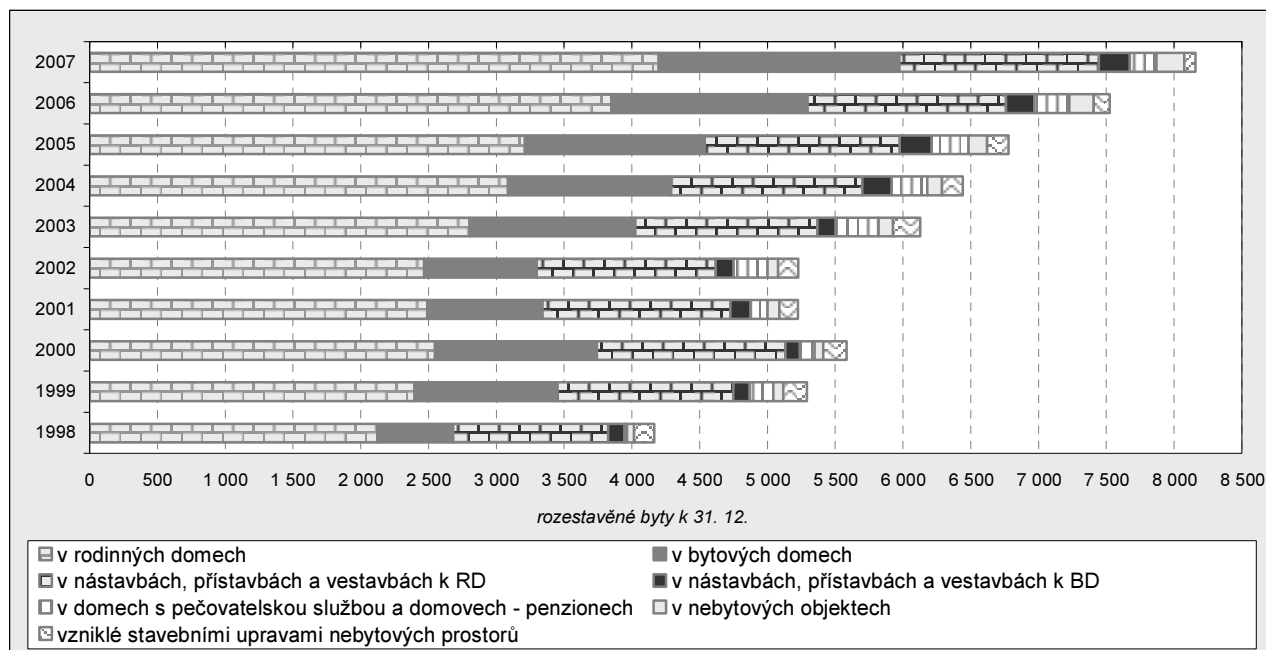
^{*)} bez promítnutí územních změn

Jedním z ukazatelů efektivity a plynulosti bytové výstavby je **poměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty**. Vývoj tohoto ukazatele v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007 kolísal, nicméně během celého sledovaného období ukazoval poměrně velkou převahu rozestavěných bytů nad dokončenými. Nejméně rozestavěných bytů na 100 dokončených připadalo v kraji v roce 1998 (288), nejvyššího počtu bylo dosaženo v roce 2003 (515 rozestavěných bytů na 100 dokončených). Také v jednotlivých okresech kraje poměr mezi byty rozestavěnými a dokončenými v celém období meziročně kolísá; nejvyšších hodnot v kraji ovšem jednoznačně dosahuje tento ukazatel v okrese Chrudim, přičemž v posledních dvou letech přesáhl hranici tisíce rozestavěných bytů na 100 dokončených.

Zdaleka největší podíl rozestavěných bytů **podle druhu budovy** připadá na novostavby rodinných domů, v období let 1998 až 2007 se v kraji pohyboval v rozmezí od 45 do 51 % z celkového počtu rozestavěných bytů. Byty rozestavěné v nástavbách a přístavbách k rodinným domům tvořily v první polovině sledovaného období přibližně čtvrtinu všech rozestavěných bytů, v posledních letech se však jejich procentuální zastoupení mezi rozestavěnými byty snižuje a pohybuje se okolo 20 %. Zhruba pětínové zastoupení na rozestavěných bytech mají rovněž byty v bytových domech. Podíl bytů rozestavěných formou nástaveb a přístaveb k bytovým domům je nejstabilnější a pohybuje se kolem 3 %. Počty bytů (i jejich relativní zastoupení) rozestavěných v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech se až do roku 2003 zvyšovaly (317 bytů, 5 % ze všech rozestavěných), do konce roku 2007 se rozestavěnost v těchto objektech snížila na 195 bytů, tj. 2 % z celkového počtu rozestavěných bytů. Rozestavěnost bytů v nebytových domech zejména v posledních letech narůstá a její zastoupení na celkovém počtu rozestavěných bytů je více než dvouprocentní. K opačnému trendu, tj. poklesu absolutních počtů i relativního zastoupení, dochází u bytů rozestavěných formou stavebních úprav nebytových prostorů. Počet rozestavěných modernizací bytů od roku 1998 roste (s výjimkou meziročních poklesů mezi lety 2000 až 2002), koncem roku 2007 zůstalo v Pardubickém kraji takto nedokončeno více než 1,8 tis. bytů.

Z jednotlivých druhů objektů vykazují nejméně příznivý poměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům – od roku 2005 přesahuje hranici 1 000 rozestavěných bytů na 100 dokončených, v roce 2006 připadalo na 100 dokončených bytů v těchto objektech téměř 1 500 bytů rozestavěných. Relativně nejrychleji se stavěly v roce 2007 byty vznikající úpravami nebytových prostorů – na 100 dokončených bytů zde připadalo 162 bytů rozestavěných.

Graf 19 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



3.3. Dokončené byty

Dokončené byty jsou ty byty, na které ve sledovaném období nabyla právní moci vydaná kolaudační rozhodnutí. Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejvýznamnějších ukazatelů bytové výstavby a velmi často bývá používán jako rozhodující kritérium při hodnocení úspěšnosti bytové politiky.

V období let 1998 až 2007 bylo v Pardubickém kraji dokončeno celkem 14,6 tisíc bytů, což představuje přibližně pět procent z celkového počtu dokončených bytů v České republice (287 270 bytů). Nejvíce bytů bylo v tomto období dokončeno v Hl. městě Praze a ve Středočeském kraji, následuje kraj Jihomoravský. Dohromady bylo v těchto třech krajích dokončeno 46 % všech bytů v republice. Pardubický kraj obsadil v absolutním vyjádření v mezikrajském srovnání deváté místo, ovšem přepočteme-li dokončené byty na 1 000 obyvatel, byla zde v období 1998 až 2007 zjištěna pátá nejvyšší intenzita bytové výstavby.

Tab. 3.3.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	1 444	345	646	123	72	61	31	166	342
1999	1 162	434	319	161	88	-	38	122	455
2000	1 542	521	589	151	71	66	62	82	713
2001	1 479	614	558	162	21	27	23	74	863
2002	1 424	581	521	184	47	43	33	15	721
2003	1 189	516	268	172	39	102	24	68	534
2004	1 580	627	405	153	17	157	55	166	598
2005	1 400	760	373	136	37	-	16	78	794
2006	1 515	685	457	98	64	127	21	63	775
2007	1 866	932	632	124	28	64	34	52	541
1998 - 2002	7 051	2 495	2 633	781	299	197	187	459	3 094
2003 - 2007	7 550	3 520	2 135	683	185	450	150	427	3 242
1998 - 2007	14 601	6 015	4 768	1 464	484	647	337	886	6 336

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

V průměru za celé období bylo v **Pardubickém kraji** dokončováno 1 460 bytů ročně. V posledních pěti letech byla v kraji dokončena výstavba více než 7,5 tis. bytů, což je o 7,1 % více ve srovnání s předcházejícím pětiletým obdobím (1998 až 2002). V roce 2007 bylo na území kraje dokončeno 1 866 bytů, to je vůbec nejvíce za celých sledovaných deset let. K pravidelnému růstu počtu dokončených bytů dochází v kraji od roku 2005, a to zejména díky vysokým počtům dokončovaných bytů na území okresu Pardubice – polovina všech bytů dokončených v kraji v letech 2006 a 2007 připadá právě na tento okres.

Z územního hlediska bylo v letech 1998 až 2007 nejvíce bytů dokončeno v **okrese** Pardubice (39 % bytů v kraji). Téměř 30 % dokončených bytů připadá na okres Ústí nad Orlicí. Na posledním místě z hlediska absolutního počtu dokončených bytů se ve sledovaném období střídaly okresy Chrudim a Svitavy, na jejichž území bylo dokončeno 16, resp. 17 procent z úhrnu všech dokončených bytů v kraji. Při srovnání dvou pětiletých období (1998 – 2002 a 2003 – 2007) zjistíme nejvyšší přírůstek počtu dokončených bytů v okrese Chrudim (19 %), o 15 % více bytů bylo dokončeno v okrese Pardubice, na Svitavsku bytová výstavba stagnovala a v okrese Ústí nad Orlicí došlo k mírnému úbytku dokončených bytů (o 5 %).

Tab. 3.3.2 Dokončené byty v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	1 444	1 162	1 542	1 479	1 424	1 189	1 580	1 400	1 515	1 866	14 601	107,1	2,9
v tom okresy:													
Chrudim	220	204	253	216	170	283	326	300	185	175	2 332	119,4	-2,5
Pardubice	466	360	530	724	556	335	532	512	735	927	5 677	115,4	7,9
Svitavy	298	178	279	189	263	209	271	214	208	303	2 412	99,8	0,2
Ústí nad Orlicí	460	420	480	350	435	362	451	374	387	461	4 180	94,9	0,0

^{*)} bez promítnutí územních změn

V přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu byly v kraji v průměru za celé sledované období dokončovány téměř tři byty ročně (2,9). Intenzita bytové výstavby v kraji až do roku 2005 kolísala v souladu s nepravidelným vývojem ročních počtů dokončovaných bytů. Minimální hodnoty dosáhla v roce 1999, kdy bylo v kraji dokončeno pouze 1 162 bytů (nejméně za celé období) – na 1 000 obyvatel připadalo v tomto roce pouze 2,3 dokončeného bytu. Naopak v roce 2007, kdy bylo v kraji dokončeno nejvíce bytů od roku 1998, dosáhla intenzita výstavby hodnoty 3,7 bytu na 1 000 obyvatel.

Tab. 3.3.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007^{*)}

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
Kraj celkem	2,8	2,3	3,0	2,9	2,8	2,3	3,1	2,8	3,0	3,7	2,8	3,0	2,9
v tom okresy:													
Chrudim	2,1	1,9	2,4	2,1	1,6	2,7	3,1	2,9	1,8	1,7	2,0	2,4	2,2
Pardubice	2,9	2,2	3,3	4,5	3,5	2,1	3,3	3,2	4,5	5,7	3,3	3,8	3,5
Svitavy	2,9	1,7	2,7	1,8	2,6	2,0	2,7	2,1	2,0	2,9	2,4	2,4	2,4
Ústí nad Orlicí	3,3	3,0	3,4	2,5	3,1	2,6	3,3	2,7	2,8	3,3	3,1	2,9	3,0

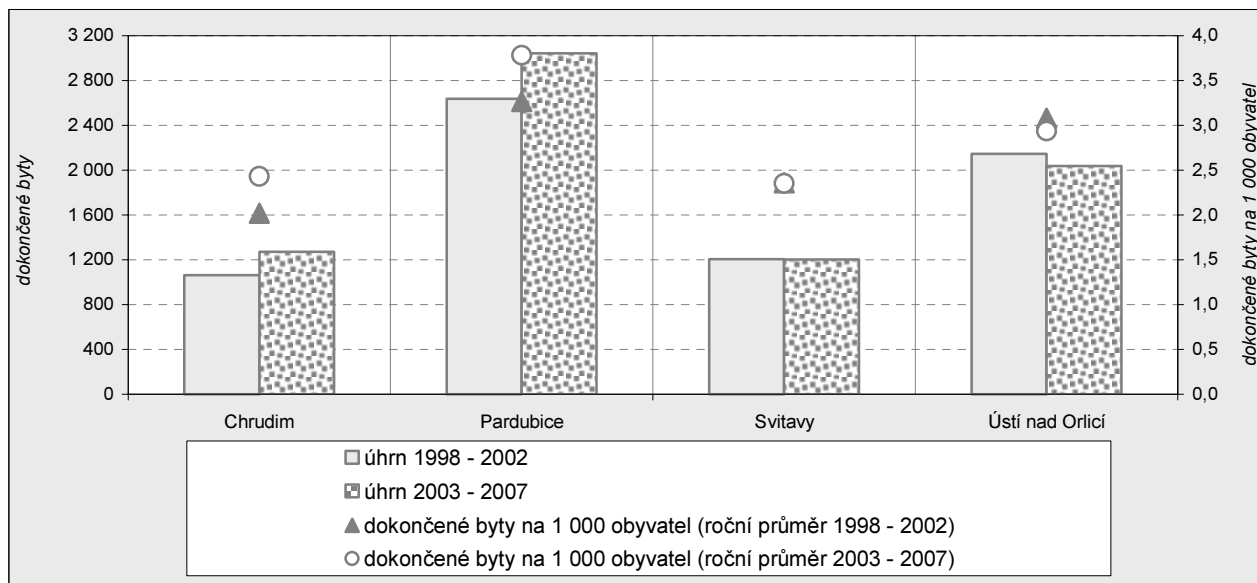
^{*)} bez promítnutí územních změn

V okrese Pardubice bylo v průměru let 1998 až 2007 dokončováno 3,5 bytu ročně, což představuje jednoznačně nejvyšší intenzitu bytové výstavby v meziokresním srovnání v rámci kraje; průměr za Českou republiku činil v tomto období 2,8 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel. Nad průměrnou krajskou hodnotou intenzity bytové výstavby se nacházel ještě okres Ústí nad Orlicí, kde činil roční průměr za celé desetileté období 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel. K nárůstu intenzity dokončené bytové výstavby v průměru let 2003 až 2007 ve srovnání s průměrem let 1998 až 2002 došlo ve všech okresech kraje, s výjimkou okresu Svitavy, kde počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel stagnoval.

Plynulost bytové výstavby lze charakterizovat **poměrem mezi dokončenými a zahájenými byty**. Vývoj tohoto ukazatele v uplynulých deseti letech kolísal v závislosti na aktuálních počtech bytů v jednotlivých fázích výstavby. V zásadě však dokončené byty zaostávají za byty zahájenými, výjimkou byl pouze rok 2001, kdy na 100 zahájených bytů v kraji připadlo 130 bytů dokončených. V letech 1998 a 2002 pak byla zahajovaná i dokončovaná výstavba prakticky vyrovnaná (101 dokončených bytů na 100 zahájených). V úhrnu za celé období od roku 1998 do roku 2007 připadalo v kraji na 100 zahájených bytů 79 bytů dokončených. Obdobně nepravidelný vývoj zaznamenáváme i ve všech okresech kraje, nejméně dokončených bytů na 100 zahájených připadalo v úhrnu za celé desetileté období v okrese Chrudim (75),

nejpříznivější poměr naopak vykázal okres Ústí nad Orlicí (86). Za celou Českou republiku nabýval tento ukazatel hodnot od 63 dokončených bytů na 100 zahájených v roce 1998 do 95 v roce 2007, v úhrnu za celé období let 1998 až 2007 připadalo v republice na 100 zahájených bytů 78 bytů dokončených.

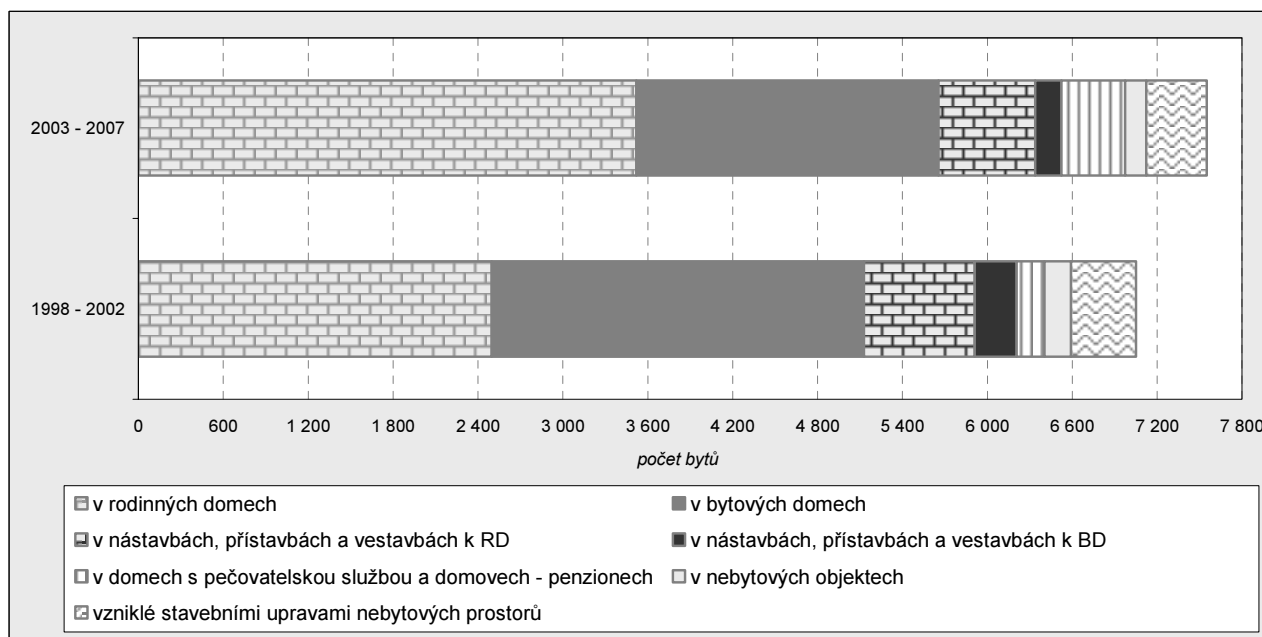
Graf 20 Dokončené byty v okresech Pardubického kraje v letech 1998 až 2007



Převážná část z celkového počtu 14,6 tis. bytů dokončených v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007 se nachází ve stavbách pro bydlení – 12 731, tj. 87,2 %. S velkým odstupem následují byty vzniklé stavebními úpravami z nebytových prostorů (886 bytů, tj. 6,1 %), byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech (647 bytů, tj. 4,4 %) a byty dokončené v nebytových objektech (337 bytů, tj. 2,3 %).

Při srovnání struktury dokončených bytů podle **druhu budovy** za dvě pětiletá období (1998 – 2002 a 2003 – 2007) se potvrzuje trend nárůstu podílu bytů dokončovaných v nových rodinných domech (z 35,4 % na 46,6 %). V České republice zastoupení nových bytů v rodinných domech vzrostlo ve stejném období pouze o 0,7 procentního bodu na 41,7 %. Vzhledem k měnící se věkové skladbě populace roste v posledních letech význam výstavby nových bytů v domech s pečovatelskou službou – v letech 2003 až 2007 jich bylo v kraji dokončeno o 253 více ve srovnání s předchozími pěti lety a jejich podíl na celkovém počtu dokončených bytů vzrostl o 3,2 procentního bodu.

Graf 21 Dokončené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Podíl bytů dokončených v nových bytových domech na celkovém počtu dokončených bytů poklesl o více než 9 procentních bodů (z 37,3 % na 28,3 %, v absolutním vyjádření bylo v bytových domech dokončeno

o téměř 500 bytů méně). V České republice jako celku docházelo k opačnému vývoji – podíl dokončených bytů v bytových domech vzrostl v posledních pěti letech při srovnání s předchozím obdobím o téměř 10 procentních bodů z 25,7 % na 35,5 % (v absolutním vyjádření jde o přírůstek více než 26,5 tis. nových bytů v bytových domech). O necelé 4 procentní body se v Pardubickém kraji snížil podíl bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách (k rodinným i bytovým domům). V porovnávaných obdobích mírně klesl také podíl výstavby v nebytových objektech i podíl počtu bytů vznikajících stavebními úpravami nebytových prostorů.

Byty dokončené v rodinných domech jsou nejvíce zastoupeny v okresech Chrudim a Pardubice (44 % z celkového počtu dokončených bytů v okrese v období 1998 až 2007), téměř shodně byly zastoupeny dokončené byty v rodinných domech také v okrese Svitavy (43 %). Nejméně se byty v nových rodinných domech podílely na dokončených bytech v okrese Ústí nad Orlicí (35 %, tj. 7 p. b. pod průměrnou hodnotou kraje). S nejvyšší intenzitou byly ale byty v rodinných domech dokončovány v okrese Pardubice (1,6 bytu na 1 000 obyvatel), ve zbývajících okresech připadal na 1 000 obyvatel shodně jeden dokončený byt v rodinném domě. Byty dokončené v bytových domech jsou (zejména díky bytové výstavbě v krajském městě) nejvíce zastoupeny v okrese Pardubice (37 % ze všech dokončených bytů), rovněž intenzita výstavby tohoto druhu bytů je na Pardubicku výrazně nadprůměrná. Největší počet (absolutní i přepočtený na 1 000 obyvatel) bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách (k rodinným i bytovým domům) je charakteristický pro okres Ústí nad Orlicí. Na Orlickoústecku nacházíme rovněž výrazné zastoupení dokončených bytů vzniklých stavebními úpravami nebytových prostorů (více než 40 % takto dokončených bytů v kraji). Na vzniku nových bytů v domech s pečovatelskou službou a v domovech – penzionech se v rámci kraje v posledních deseti letech nejvíce podílely okresy Chrudim a Ústí nad Orlicí (shodně okolo 36 %) – na jejich území tak bylo vystavěno téměř 73 % všech bytů dokončených v těchto objektech v kraji.

Tab. 3.3.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Pardubického kraje úhrnem v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
celkem									
Kraj celkem	14 601	6 015	4 768	1 464	484	647	337	886	6 336
v tom okresy:									
Chrudim	2 332	1 020	607	271	55	233	52	94	1 617
Pardubice	5 677	2 517	2 093	424	135	135	74	299	1 303
Svitavy	2 412	1 028	822	247	60	41	89	125	1 534
Ústí nad Orlicí	4 180	1 450	1 246	522	234	238	122	368	1 882
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	2,9	1,2	0,9	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	1,2
v tom okresy:									
Chrudim	2,2	1,0	0,6	0,3	0,1	0,2	0,0	0,1	1,5
Pardubice	3,5	1,6	1,3	0,3	0,1	0,1	0,0	0,2	0,8
Svitavy	2,4	1,0	0,8	0,2	0,1	0,0	0,1	0,1	1,5
Ústí nad Orlicí	3,0	1,0	0,9	0,4	0,2	0,2	0,1	0,3	1,4
dokončené byty na 100 zahájených bytů									
Kraj celkem	79,3	70,7	87,9	74,7	79,0	87,8	78,0	120,1	62,8
v tom okresy:									
Chrudim	74,8	62,2	100,0	67,9	100,0	112,0	46,0	100,0	77,9
Pardubice	76,6	71,5	78,8	75,7	54,4	245,5	67,9	112,4	93,3
Svitavy	79,5	69,6	91,3	60,2	130,4	82,0	150,8	137,4	86,9
Ústí nad Orlicí	86,2	77,5	99,0	88,3	88,6	56,1	80,8	128,2	38,7

^{*)} bez promítnutí územních změn

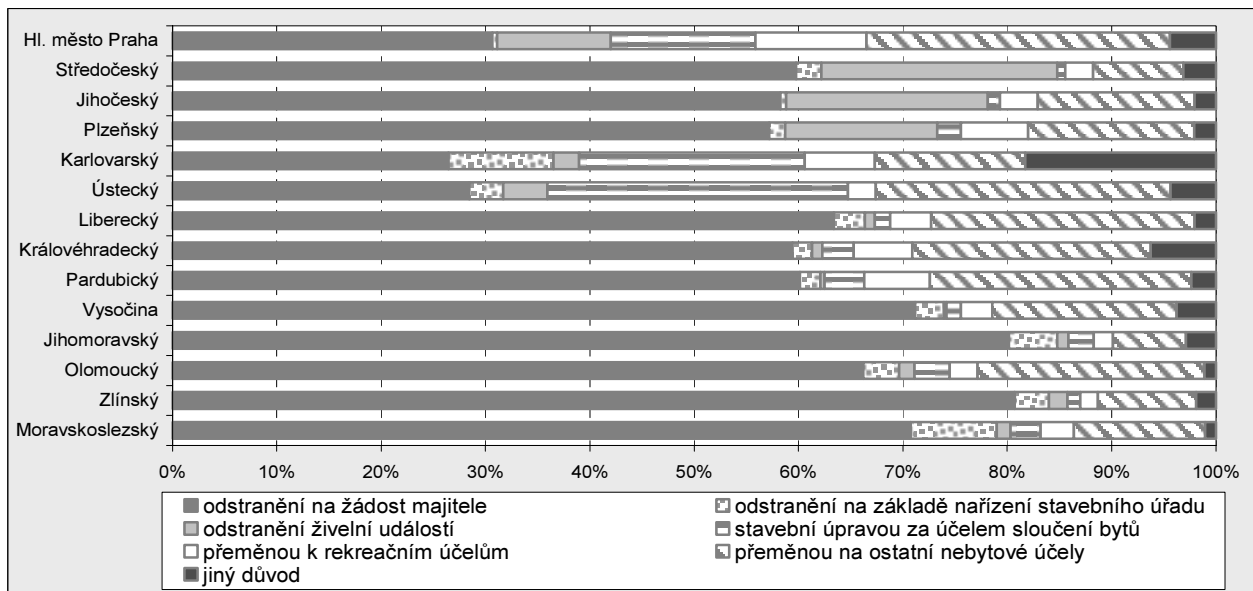
¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Vedle 14 601 dokončených bytů bylo v kraji za posledních deset dalších více než šest tisíc bytů zmodernizováno (6 336). Téměř třetina všech **modernizací** proběhla v okrese Ústí nad Orlicí, na druhém místě stojí okres Chrudim s více než 1 600 modernizovanými byty (26 % z krajského úhrnu), nejpomaleji postupuje modernizace stávajícího bytového fondu v okrese Pardubice.

3.4. Zrušené byty

Prostřednictvím statistických výkazů lze získat nejen údaje o zahájených, dokončených a rozestavěných bytech, ale také o **zrušených budovách a bytech** a důvodech jejich zániku. Na základě informací stavebních úřadů bylo v letech 1998 až 2007 zrušeno v Pardubickém kraji celkem 715 bytů, což představuje v průměru 72 bytů ročně. V **mezikrajském srovnání** se jedná o pátý nejnižší úhrnný počet zrušených bytů ve sledovaném období; méně bytů bylo zrušeno pouze v kraji Karlovarském (208), Plzeňském, Libereckém a Jihočeském. Naopak zrušení největšího počtu bytů v ČR bylo stavebními úřady ohlášeno v Jihomoravském (3 088), Moravskoslezském a Středočeském kraji. Ve většině krajů se přitom v posledních letech projevuje tendence k poklesu počtu zrušených bytů.

Graf 22 Zrušené byty podle důvodu v krajích ČR v letech 1998 až 2007



Mezi **hlavní důvody rušení bytů** patří odstranění budovy nebo její části na žádost majitele. V Pardubickém kraji takto zaniklo od roku 1998 celkem 60 % z úhrnného počtu zrušených bytů (podíl jen mírně pod republikovým průměrem). Další pouhá 2 % tvořily byty odstraněné na základě nařízení stavebního úřadu (jeden z nejnižších podílů mezi kraji; maximum – 10 % – přitom zaznamenal kraj Karlovarský). Rovněž zastoupení bytů odstraněných následkem živelní události (0,4 % z celkového počtu zrušených bytů) patřilo v Pardubickém kraji v celorepublikovém pohledu mezi nejnižší (ve srovnání s jinými regiony nebyl kraj tolik postižen ničivými záplavami v roce 2002). Naopak nadprůměrně byly zastoupeny byty zrušené přeměnou k rekreačním (z 6 %) či ostatním nebytovým účelům (z jedné čtvrtiny).

Tab. 3.4.1 Zrušené byty v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

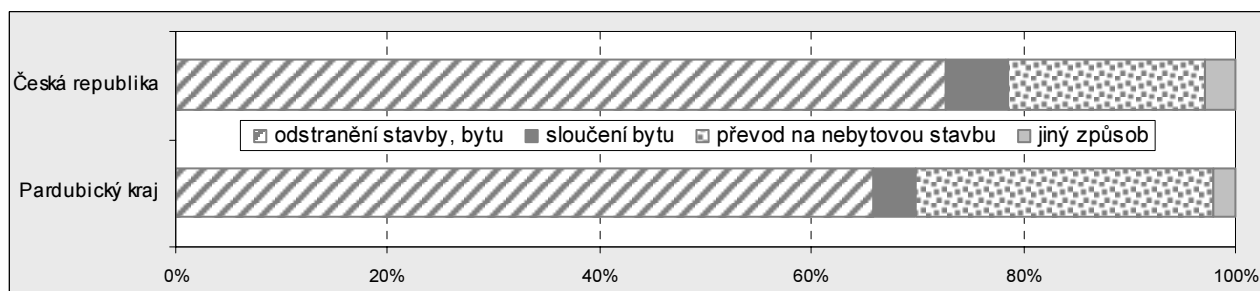
	Zrušené byty celkem	v tom							Obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu					
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem		
1998	74	8	66	27	-	36	3	3 172	
1999	120	15	105	61	2	41	1	5 730	
2000	83	5	78	43	9	25	1	4 068	
2001	84	13	71	48	1	21	1	3 993	
2002	68	2	66	51	3	11	1	3 271	
2003	69	5	64	39	4	19	2	3 590	
2004	59	4	55	45	3	4	3	2 909	
2005	47	1	46	35	3	8	-	2 622	
2006	57	2	55	45	2	6	2	3 379	
2007	54	-	54	40	-	14	-	2 801	
1998 - 2002	429	43	386	230	15	134	7	20 234	
2003 - 2007	286	12	274	204	12	51	7	15 301	
1998 - 2007	715	55	660	434	27	185	14	35 535	

¹⁾ bez promítnutí územních změn

Přibližně polovinu zrušených bytů v Pardubickém kraji i celé ČR tvoří byty v budovách postavených před 60 až 99 lety. Více než třetina (37 %) zrušených bytů v kraji od roku 1998 pochází z budov stoletých a starších; na úrovni ČR činil tento podíl 33 %. Pouze 2,7 % zrušených bytů v kraji (1,8 % v ČR) se nacházelo v budovách postavených v posledních dvaceti letech.

Z celkového počtu 715 zrušených bytů v kraji od roku 1998 o úhrnné obytné ploše 35,5 tis. m² (tj. v průměru 50 m² na byt) bylo 92 % bytů v bytových a 8 % bytů v nebytových budovách. Hlavním **důvodem rušení bytů v bytových budovách** bylo přitom odstranění budovy nebo její části (v 66 % případů, tj. o 7 procentních bodů méně oproti republikovému průměru), následoval převod na nebytovou stavbu (28 %, tj. o 10 procentních bodů více ve srovnání s republikovou hodnotou). Sloučením zanikla v kraji ve sledovaném období 4 % z celkového počtu zrušených bytů v bytových budovách (tj. o 2 procentní body méně oproti průměru ČR). Zbývající 2 % v kraji (3 % v ČR) připadají na ostatní důvody zrušení. Mezi hlavní příčiny rušení bytů **v nebytových budovách** v kraji patřila přeměna na nebytové účely (70 % případů), čtvrtina zrušených bytů v nebytových budovách byla odstraněna.

Graf 23 Zrušené byty v bytových budovách podle důvodu v ČR a Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Na úhrnném počtu 660 zrušených bytů v bytových budovách v kraji **v letech 1998 až 2007** se byty **v rodinných domech** podílely 83 % a byty **v bytových domech** 17 %. V absolutním vyjádření se jednalo o 426 bytů ve zrušených celých rodinných domech, 119 bytů zaniklých ve stále existujících rodinných domech, 15 bytů v kompletně zrušených bytových domech a dalších 100 bytů zaniklých ve stávajících bytových domech. Vzhledem k tomu, že Pardubický kraj je charakteristický vysokým podílem individuální zástavby, nacházíme zde i nadprůměrné zastoupení zrušených bytů v rodinných domech ve srovnání s republikovým průměrem. Podíl bytů zrušených ve stávajících rodinných domech (17 % z celkového počtu zrušených bytů) byl ve sledovaném období dokonce nejvyšší mezi všemi kraji.

V letech 2003 až 2007 bylo stavebními úřady v kraji vykázáno 286 zrušených bytů, což je o třetinu (143 bytů) méně ve srovnání s obdobím **1998 až 2002**. Na jeden zrušený byt přitom v posledních pěti letech připadalo 54 m² obytné plochy, tedy o 6 m² více oproti předchozímu pětiletému období. Odstraněním stavby nebo její části zanikly od roku 2003 v kraji přibližně tři čtvrtiny z celkového počtu zrušených bytů v bytových domech (o 15 procentních bodů více oproti období 1998 až 2002). Téměř pětina zrušených bytů v bytových domech byla v letech 2003 až 2007 převedena na nebytové prostory (o 16 procentních bodů méně než v předchozím pětiletém období). Ve srovnání s obdobím 1998 až 2002 byl v posledních pěti letech zaznamenán o 22 % nižší počet zrušených bytů v rodinných domech, počet zrušených bytů v bytových domech se v kraji snížil o 54 %.

Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech Pardubického kraje úhrnem v letech 1998 až 2007^{*)}

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
Kraj celkem	715	55	660	434	27	185	14	35 535
v tom okresy:								
Chrudim	139	3	136	103	4	28	1	6 628
Pardubice	251	8	243	150	13	75	5	12 943
Svitavy	103	23	80	49	6	22	3	5 479
Ústí nad Orlicí	222	21	201	132	4	60	5	10 485

^{*)} bez promítnutí územních změn

V **meziokresním srovnání** nacházíme v letech 1998 až 2007 nejvyšší počet zrušených bytů v okrese Pardubice a Ústí nad Orlicí a nejnižší v okrese Svitavy. Zatímco v okrese Svitavy se zrušené byty v nebytových budovách ve sledovaném období podílely na celkovém počtu zrušených bytů více než pětinou, v ostatních okresech kraje tento podíl nepřekročil hranici 10 %. Z důvodu nadprůměrného zastoupení zrušených bytů v rodinných domech nacházíme v okrese Svitavy rovněž nejvyšší průměrnou obytnou plochu zaniklých bytů od roku 1998 v kraji (53 m²). Odstraněním stavby nebo její části zanikaly nejčastěji byty v bytových budovách v okrese Chrudim (ve třech čtvrtinách případů), převod na nebytovou stavbu byl nejčastěji uplatňován v okrese Pardubice (u téměř třetiny zrušených bytů).

Údaje vykazované stavebními úřady na základě vydání rozhodnutí o zrušení budovy či bytu nemusí stoprocentně postihovat skutečný počet zrušených bytů, ale mohou být ve srovnání s realitou **částečně podhodnocené**. Ne ve všech případech totiž majitel objektu stavebnímu úřadu jeho zrušení včas ohlásí. Zkreslení vykazovaných dat může vzniknout i v důsledku toho, že stavební úřady sice vydají rozhodnutí o zrušení domu či bytu, avšak vlastní realizaci zrušení již nekontrolují.