

## Shrnutí hlavních poznatků

Hlavním záměrem předkládané publikace je s využitím dostupných zdrojů (zejména statistického výkaznictví) popsat vývoj a meziregionální rozdíly v bytové výstavbě. Výstavba bytů v Pardubickém kraji do značné míry kopíruje celorepublikové trendy. Specifikem kraje je nadprůměrné zastoupení rodinných domů v nové výstavbě i celém domovním fondu. Nejvyšší intenzitou výstavby bytů se vyznačují obce v blízkosti krajského města, které je zároveň hlavním centrem výstavby bytových domů v kraji.

### Bytová výstavba

- V rámci desetiletých úhrnů za posledních padesát let byla v kraji zjištěna nejnižší intenzita bytové výstavby v letech 2011 až 2020, kdy bylo v průměru ročně dokončeno 2,5 bytu na 1 000 obyvatel. Naopak v dekadě s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v kraji (1971–1980) bylo v průměru ročně dokončeno 7,8 bytů na 1 000 obyvatel. V absolutních hodnotách se v kraji v úhrnu let 1971 až 1980 dokončilo 39,2 tis. bytů, což bylo více než za posledních 25 let (34,3 tis.). V rámci roční statistiky můžeme zaznamenat nejvyšší intenzitu bytové výstavby v kraji v roce 1975, nejnižší pak v roce 1995.
- V úhrnu let 2011 až 2020 měl Pardubický kraj nejvyrovnanější poměr mezi zahájenými a dokončenými byty v mezikrajském srovnání. V tomto období dosahoval ukazatel plynulosti bytové výstavby v kraji hodnoty 100. V úhrnu předchozích deseti let (2001–2010) převažoval v kraji počet zahájených bytů nad dokončenými, na 100 zahájených bytů v kraji připadalo 86,4 dokončených.
- V meziokresním srovnání v rámci Pardubického kraje se počet zahájených bytů na tisíc obyvatel nacházel v období let 2016 až 2020 v rozmezí od 2,35 v okresech Svitavy a Ústí nad Orlicí do 3,58 v okrese Pardubice. Počet dokončených bytů na tisíc obyvatel se pohyboval v tomto období v rozmezí od 1,93 v okrese Svitavy do 3,96 v okrese Pardubice. Hodnoty za zahájené a dokončené byty na tisíc obyvatel zaznamenané na Chrudimsku, Orlickoústecku a Svitavsku byly pod republikovým průměrem. Ve srovnání s obdobím let 2011 až 2015 vzrostla intenzita bytové výstavby ve všech okresech kraje.
- Ve struktuře dokončené bytové výstavby mají dlouhodobě nadpoloviční zastoupení byty v nových rodinných domech (v případě dokončených bytů na území kraje od roku 2008, u dokončené bytové výstavby v celé ČR od roku 2010). Zatímco byty v nových rodinných domech se v úhrnu let 2011 až 2020 podílely na celkové dokončené výstavbě v kraji 69,0 %, byty v nových bytových domech se nepodílely ani pětinou (17,1 %). Ve srovnání s celou Českou republikou má kraj od roku 2005 nadprůměrný podíl bytové výstavby v nových rodinných domech na celkové dokončené bytové výstavbě.
- V poslední dekádě bylo v Pardubickém kraji dokončeno více než 9,8 tis. budov a staveb pro bydlení. Téměř 90 % z nich tvořily nové rodinné domy (8,8 tis.). Hodnota jednoho nového rodinného domu dosáhla v průměru za celé desetileté období téměř 3,3 mil. Kč. Ve stejném období bylo v kraji vystavěno 78 nových bytových domů s průměrným počtem 29 bytů na jeden dům. Průměrná hodnota jednoho nového bytového domu dosáhla ve druhé pětiletce sledovaného období 55,2 mil. Kč, tj. o téměř 24 mil. více než v předchozím pětiletém období.
- V letech 2011 až 2020 bylo v Pardubickém kraji dokončeno více než 13 tis. bytů, přičemž mezi dvěma pětiletkami tohoto období vzrostl počet dokončených bytů o téměř 30 %. V dokončené bytové výstavbě podle druhu budovy dominují byty v nových rodinných domech. Jejich zastoupení mezi všemi dokončenými byty se při srovnání dvou posledních pětiletých období snížilo o 6 procentních bodů na 66,3 % ve prospěch bytů dokončených v nových bytových domech, které v letech 2016 až 2020 tvořily pětinu všech dokončených bytů. Byty vzniklé v nástavbách, přístavbách či vestavbách k rodinným i bytovým domům představovaly 8 % z celkového počtu dokončených bytů.
- Obytná plocha dokončeného bytu v novém rodinném domě dosáhla v letech 2011 až 2020 v průměru 90,7 m<sup>2</sup> (mezi všemi kraji ČR byla pátá nejmenší), byt dokončený v bytovém domě byl přibližně o polovinu menší (47,9 m<sup>2</sup> představovalo sedmou největší obytnou plochu v mezikrajském srovnání). Z hlediska počtu pokojů převládaly v kraji v posledních deseti letech v rodinných domech byty čtyřpokojové, v bytových domech byly nejčastěji zastoupeny byty dvoupokojové. Průměrná doba výstavby jednoho rodinného domu v kraji byla 41 měsíců, výstavba jednoho bytového domu trvala o dva měsíce déle.



- Průměrnou hodnotou bytu v novém rodinném domě za celé desetiletí ve výši 3,2 mil. Kč se Pardubický kraj řadil na osmé místo mezi kraji republiky, hodnota bytu v bytovém domě (1,6 mil. Kč) pak byla nejnižší v mezikrajském srovnání.
- Dlouhodobě klesá vybavenost nových rodinných domů připojením na plynovodní síť, v průměru za posledních deset let dosáhl podíl bytů s připojením 41 %. Více než 90 % bytů v nových RD má vlastní centrální domovní vytápění, v bytech v BD je převážně využíváno připojení na centrální dálkové vytápění (58 %).
- Stále více bytů je dokončováno v energeticky úspornějších budovách. Podíl bytů dokončených ve velmi úsporných domech (třída B) vzrostl mezi dvěma pětiletými sledovaného období u rodinných domů o více než 30 procentních bodů na 62 %, u bytových domů o 40 p. b. na téměř 70 %.
- Většina dokončených bytů v nových rodinných i bytových domech byla v poslední dekádě v kraji vybudována s použitím zděné nosné konstrukce. Dlouhodobě roste zastoupení dřevostaveb mezi dokončenými domy; podíl bytů v rodinných domech s dřevěnou nosnou konstrukcí dosáhl v kraji ve sledovaném období 13 % (hodnota nad průměrem ČR).
- Mezi správními obvody obcí s rozšířenou působností v kraji byla v úhrnu let 2011 až 2020 (i v obou posledních pětiletých obdobích) zaznamenána nejvyšší intenzita bytové výstavby v přepočtu na 1 000 obyvatel na Holicku a Pardubicku a nejnižší na Svitavsku. Svitavsko se zároveň vyznačovalo jedním z nejnižších počtů dokončených bytů na 1 000 obyvatel v průměru za rok ve srovnání všech SO ORP v ČR. Ve všech SO ORP v kraji s výjimkou Žamberka a Českořebovska byla intenzita výstavby bytů v posledním pětiletém období vyšší oproti předchozímu.
- V průměru největší byty (měřeno obytnou plochou na byt) v nových rodinných domech se dlouhodobě staví ve správním obvodu ORP Hlinsko, přičemž investiční náklady na výstavbu v přepočtu na jeden byt v RD patří v tomto regionu k nejnižším mezi SO ORP v kraji. Nejnižší v kraji (a zároveň třetí nejnižší mezi všemi SO ORP v ČR) byly v poslední dekádě tyto náklady na Moravskořebovsku, nejvyšší pak na Českořebovsku a Pardubicku. V průměru nejmenší byty v nových RD byly stavěny na Přeloučsku.
- Mezi posledními dvěma pětiletými obdobími došlo ve většině správních obvodů ORP v kraji ke zmenšení průměrné obytné plochy bytu v nových rodinných domech (s výjimkou Holicka, Hlinecka a Králicka) při nárůstu průměrné hodnoty bytu (ten se nedotkl pouze Hlinecka a Českořebovska).
- Na celkovém počtu dokončených bytů v nových bytových domech v kraji se v úhrnu posledních deseti let 77 % podílely správní obvody obcí s rozšířenou působností Pardubice a Chrudim (na krajském počtu nových bytových domů pak 60 %) a výrazně přispěly také k nárůstu výstavby bytových domů v kraji ve srovnání dvou posledních pětiletých období. V samotném městě Pardubice přitom bylo v letech 2011 až 2020 postaveno téměř 54 % všech bytů v nových bytových domech v kraji. Výstavba v krajském městě zároveň přispěla ke zvětšení průměrné plochy bytu v nových BD v kraji.
- V porovnání dvou posledních pětiletých období rostla intenzita bytové výstavby v přepočtu na 1 000 obyvatel nejrychleji v krajském městě, nejpomaleji pak v nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel. Mezi okresy v kraji je patrná nejvyšší intenzita výstavby bytů v obcích do 2 tis. obyvatel i v obcích s 2 až 9,9 tis. obyvateli na Pardubicku.
- Mezi obce s největším počtem dokončených bytů v Pardubickém kraji v období let 2011 až 2020 patřilo 6 obcí z orlickoústeckého okresu, 5 obcí bylo z pardubického okresu a po dvou obcích z okresu Chrudim a Svitavy. Nejvíce bytů v absolutním vyjádření bylo dokončeno v krajském městě Pardubice, za kterým následovala města Chrudim, Přelouč, Holice, Sezemice a Polička.
- Z relativního pohledu na bytovou výstavbu v kraji v přepočtu na tisíc obyvatel se v průměru za posledních deset let umístila nejvýše obec Dolní Morava z okresu Ústí nad Orlicí, která je rozvíjejícím se horským rezortem a rekreačním centrem. Vysokou intenzitu bytové výstavby vykazovala dále řada obcí v nejbližším okolí krajského města.
- Ze srovnání osmi městských obvodů statutárního města Pardubice v období let 2011 až 2020 vyplývá, že nejvíce nových bytů bylo postaveno v městském obvodu Pardubice V – Dukla, ve kterém převažuje výstavba nových bytových domů. Na druhé pozici v počtu nových bytů se umístil MO Pardubice VII, ve kterém tvoří byty v nových bytových domech stejný podíl jako byty v nových rodinných domech. MO

Pardubice I – střed města obsadil třetí pozici, přičemž pětina nových bytů zde vznikla v nástavbách, přístavbách a vestavbách ke stávajícím domům.

- Více než v polovině obcí kraje se stavební intenzita v rozmezí let 2001 až 2020 ve druhé dekádě zvýšila. V necelých 10 % obcí kraje zůstala bytová výstavba bez výrazných změn a ve třetině obcí došlo k útlumu bytové výstavby.

## Náklady na bydlení

- Náklady na bydlení domácností v Pardubickém kraji patří podle výsledků šetření Životní podmínky (EU-SILC) dlouhodobě k nejnižším mezi kraji. Projevuje se zde mimo jiné i nadprůměrné zastoupení domácností žijících v rodinných (tedy nejčastěji vlastních) domech. Měsíční náklady na bydlení dosáhly podle zjišťování v roce 2020 (ještě v období před pandemií) v Pardubickém kraji 5 117 Kč na domácnost, což představuje 85,6 % republikového průměru a současně třetí nejnižší měsíční náklady mezi kraji ČR za Krajem Vysočina a Jihočeským krajem.
- V průměru vynaložily domácnosti v Pardubickém kraji v roce 2020 na bydlení 13,2 % ze svých čistých měsíčních peněžních příjmů (v celé ČR 14,6 %), což byl nejnižší podíl za posledních deset let (příjmy však byly zjišťovány za rok 2019). V mezikrajském žebříčku se kraj podílem nákladů na bydlení na příjmech zařadil v roce 2020 na čtvrtou nejnižší pozici (s minimem v Kraji Vysočina a Středočeském kraji a maximem v Praze a v kraji Ústeckém).
- Přestože náklady na bydlení v kraji (vč. jejich podílu na příjmech) dle šetření Životní podmínky (EU-SILC) doposud patřily k nejnižším v mezikrajském srovnání, subjektivní názor domácností na míru zátěže, kterou představují, s tím příliš nekorespondoval. Subjektivně představovaly náklady na bydlení velkou zátěž podle šetření v roce 2020 pro 27,8 % domácností v kraji. V mezikrajském srovnání šlo, stejně jako v předchozím roce, o nejvyšší hodnotu, s odstupem více než pěti procentních bodů následoval Ústecký kraj.
- Z hlediska problémů spojených s bydlením je v Pardubickém kraji v mezikrajském srovnání dlouhodobě patrný jeden z nejnižších podílů domácností stěžujících si na vandalství či kriminalitu v okolí. Podprůměrné je v posledních letech i zastoupení domácností potýkajících se s hlukem z domu, resp. ulice či se znečištěným okolním prostředím.

## Ceny nemovitostí

- Vývoj průměrných kupních cen u vybraných druhů nemovitostí v Pardubickém kraji většinou kopíruje republikový trend. Ceny stavebních pozemků a bytů převážně rostou v republice i v kraji. Ceny rodinných domů na republikové úrovni rostou plynule, na úrovni kraje v čase kolísají s maximem v posledním publikovaném roce 2019.
- Průměrné kupní ceny rodinných domů v Pardubickém kraji byly v průměru let 2017–2019 v mezikrajském srovnání nejlevnější a jako v jediném z krajů cena nepřesáhla hranici 2 tisíc korun za metr krychlový. V regionálním pohledu se nejdražší domy prodávají v okrese Pardubice a nejlevnější v okrese Svitavy.
- Pouze v pardubickém okrese se v průměru let 2017–2019 prodávaly byty za kupní ceny vyšší, než činil krajský průměr a zároveň za 12. nejvyšší cenu ve srovnání 77 okresů ČR. Nejlevnější byty v kraji lze koupit v okrese Ústí nad Orlicí, který obsadil v meziokresním srovnání 16. nejnižší pozici.
- Indexy kupních cen stavebních pozemků se v kraji pohybují nad cenovou hladinou roku 2010 a převážně i nad průměrem ČR. Od poloviny roku 2018 však tempo růstu indexů kupních cen stavebních pozemků v kraji zpomalilo.
- Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v obcích do 2 tis. obyvatel v okrese Pardubice představují trojnásobek cen pozemků v obcích stejné velikostní kategorie v okrese Svitavy, ve kterém jsou ceny stavebních pozemků třetí nejnižší při srovnání 77 okresů ČR.
- Pardubice mají sedmé nejdražší stavební pozemky mezi všemi krajskými městy.

