

## 4. Dokončená bytová výstavba v Královéhradeckém kraji

(podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Nově zavedené statistické výkaznictví umožňuje od roku 1997 sledovat dokončené byty až do nejpodrobnějšího územního detailu. Bytovou výstavbu lze analyzovat nejen za každou obec, ale následně i za každý správní obvod obcí s rozšířenou působností, v celé struktuře dokončených bytů, včetně řady kvalitativních charakteristik (obytná plocha a pokojovost, technická vybavenost, průměrná doba výstavby, materiál nosných zdí, velikost stavebních pozemků, pořizovací hodnota apod.), a to za všechny základní druhy budov – rodinné domy, bytové domy, nástavby, přístavby a vestavby k rodinným a bytovým domům.

### 4.1. Základní údaje o domech

V souvislosti s ukončováním systému komplexní bytové výstavby na počátku devadesátých let a naopak zahájená ekonomická stimulace pro individuální výstavbu (hypotéky, stavební spoření) se projevila ve vyšším zahajování a následně i ve vyšším dokončování výstavby především rodinných domů. Jak již bylo uvedeno, rodinné domy mají ve struktuře bytové výstavby podle druhu domu rozhodující podíl a jak je patrné z níže uvedené tabulky, jejich počet se v průběhu sledovaného období postupně zvyšoval, podstatný nárůst pak byl zaznamenán především v poslední dvou letech. Za období let 1998 – 2007 bylo na území Královéhradeckého kraje dokončeno celkem 5,7 tis. rodinných domů, které také znamenají výrazně vyšší kvalitu bydlení. Od roku 1999 lze sledovat byty dokončené v nových rodinných domech ještě podle charakteru stavby. Z něho vyplývá, že zejména v Královéhradeckém kraji byla dominantní výstavba samostatných rodinných domů (za sledované období jich bylo více než 92 %), řadové rodinné domy a rodinné dvojdomy pak v úhrnu tvořily méně než desetinu. Dalšími významnými hledisky při posuzování obytných domů jsou počet bytů, velikost stavebních pozemků, obytná a užitková plocha a jejich hodnota.

**Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

|  | Počet<br>dokončených<br>budov<br>celkem | Průměr na 1 budovu |                                                   |                                       |                                      |                                    |                                         |                      |        |
|--|-----------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|--------|
|  |                                         | počet bytů         | plocha<br>stavebního<br>pozemku (m <sup>2</sup> ) | zastavěná<br>plocha (m <sup>2</sup> ) | užitková<br>plocha (m <sup>2</sup> ) | obytná plocha<br>(m <sup>2</sup> ) | obestavěný<br>prostor (m <sup>3</sup> ) | hodnota<br>(tis. Kč) |        |
|  | rodinné domy                            |                    |                                                   |                                       |                                      |                                    |                                         |                      |        |
|  | 1998                                    | 415                | 1,11                                              | 864                                   | 144                                  | 161,7                              | 99,8                                    | 949                  | 2 136  |
|  | 1999                                    | 473                | 1,06                                              | 976                                   | 147                                  | 161,9                              | 98,2                                    | 921                  | 2 240  |
|  | 2000                                    | 569                | 1,08                                              | 909                                   | 148                                  | 164,6                              | 97,2                                    | 924                  | 2 258  |
|  | 2001                                    | 566                | 1,06                                              | 974                                   | 148                                  | 156,6                              | 98,2                                    | 871                  | 2 291  |
|  | 2002                                    | 547                | 1,05                                              | 1 138                                 | 149                                  | 159,9                              | 99,1                                    | 867                  | 2 395  |
|  | 2003                                    | 487                | 1,04                                              | 1 219                                 | 144                                  | 151,1                              | 96,7                                    | 829                  | 2 479  |
|  | 2004                                    | 526                | 1,04                                              | 1 387                                 | 146                                  | 157,3                              | 97,4                                    | 826                  | 2 551  |
|  | 2005                                    | 598                | 1,03                                              | 1 266                                 | 140                                  | 151,2                              | 98,6                                    | 798                  | 2 553  |
|  | 2006                                    | 706                | 1,04                                              | 1 278                                 | 135                                  | 144,1                              | 94,0                                    | 729                  | 2 665  |
|  | 2007                                    | 775                | 1,02                                              | 1 192                                 | 134                                  | 146,4                              | 96,3                                    | 721                  | 2 696  |
|  | 1998 - 2007                             | 5 662              | 1,05                                              | 1 133                                 | 143                                  | 154,6                              | 97,4                                    | 832                  | 2 452  |
|  | bytové domy                             |                    |                                                   |                                       |                                      |                                    |                                         |                      |        |
|  | 1998                                    | 22                 | 21,73                                             | 1 553                                 | 479                                  | 1 369,6                            | 883,5                                   | 8 111                | 23 377 |
|  | 1999                                    | 23                 | 16,61                                             | 1 329                                 | 559                                  | 1 022,8                            | 684,5                                   | 6 415                | 21 256 |
|  | 2000                                    | 20                 | 14,50                                             | 2 318                                 | 379                                  | 841,5                              | 538,7                                   | 4 799                | 18 900 |
|  | 2001                                    | 23                 | 13,30                                             | 1 895                                 | 339                                  | 789,2                              | 545,4                                   | 4 496                | 14 664 |
|  | 2002                                    | 31                 | 11,74                                             | 2 100                                 | 330                                  | 646,6                              | 472,7                                   | 4 112                | 15 773 |
|  | 2003                                    | 24                 | 14,88                                             | 1 213                                 | 358                                  | 891,8                              | 624,6                                   | 4 470                | 17 802 |
|  | 2004                                    | 28                 | 15,64                                             | 1 247                                 | 474                                  | 1 017,7                            | 789,7                                   | 5 525                | 18 794 |
|  | 2005                                    | 24                 | 17,75                                             | 2 002                                 | 467                                  | 1 103,8                            | 764,2                                   | 6 197                | 28 444 |
|  | 2006                                    | 16                 | 11,06                                             | 1 059                                 | 338                                  | 640,1                              | 500,7                                   | 2 970                | 15 649 |
|  | 2007                                    | 29                 | 23,03                                             | .                                     | 715                                  | 1 568,8                            | 1 244,9                                 | 8 718                | 34 010 |
|  | 1998 - 2007                             | 240                | 16,19                                             | .                                     | 451                                  | 1 003,4                            | 719,6                                   | 5 683                | 21 001 |

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Z vývoje vyjmenovaných ukazatelů v Královéhradeckém kraji vyplývá, že zatímco průměrná **plocha stavebního pozemku** a **pořizovací hodnota** připadající v průměru na 1 rodinný dům v průběhu sledovaných deseti let poměrně značně vzrostly (o 38,0 %, resp. o 26,2 %), u ostatních ukazatelů byl zaznamenán pokles. Velice mírně se snížil počet bytů připadajících na 1 rodinný dům, snížila se i **zastavěná plocha** (o zhruba 7 %), **užitková a obytná plocha** se zmenšila o desetinu, resp. o 3,5 %. Zhruba o čtvrtinu nižší byl v roce 2007 průměrný **obestavěný prostor** rodinného domu než na počátku sledovaného období v roce 1998.

Počty dokončených budov bytových domů v letech 1998 – 2007 meziročně značně kolísaly stejně jako průměry sledovaných ukazatelů na 1 budovu, takže je velmi těžké vysledovat nějaké tendence. Výrazně nižší hodnoty byly však zaznamenány v letech 2000 až 2003 a v roce 2006, naopak v roce 2007 byly u všech ukazatelů nejvyšší.

**Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|  | Počet dokončených staveb celkem                 | Průměr na 1 stavbu |                                   |                                 |                   |       |
|--|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------|
|  |                                                 | počet bytů         | užitková plocha (m <sup>2</sup> ) | obytná plocha (m <sup>2</sup> ) | hodnota (tis. Kč) |       |
|  | nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům |                    |                                   |                                 |                   |       |
|  | 1998                                            | 114                | 1,06                              | 102,3                           | 66,0              | 686   |
|  | 1999                                            | 132                | 1,05                              | 106,6                           | 68,5              | 856   |
|  | 2000                                            | 168                | 1,07                              | 107,0                           | 70,1              | 858   |
|  | 2001                                            | 155                | 1,05                              | 97,7                            | 66,8              | 805   |
|  | 2002                                            | 164                | 1,04                              | 102,7                           | 68,2              | 973   |
|  | 2003                                            | 135                | 1,10                              | 111,9                           | 73,2              | 1 068 |
|  | 2004                                            | 111                | 1,08                              | 105,2                           | 70,9              | 1 059 |
|  | 2005                                            | 134                | 1,07                              | 109,1                           | 71,9              | 1 116 |
|  | 2006                                            | 99                 | 1,04                              | 104,5                           | 71,7              | 1 165 |
|  | 2007                                            | 87                 | 1,09                              | 105,4                           | 68,9              | 1 168 |
|  | 1998 - 2007                                     | 1 299              | 1,07                              | 105,2                           | 69,6              | 961   |
|  | nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům  |                    |                                   |                                 |                   |       |
|  | 1998                                            | 28                 | 3,80                              | 247,0                           | 167,6             | 3 274 |
|  | 1999                                            | 42                 | 2,60                              | 181,8                           | 108,8             | 2 564 |
|  | 2000                                            | 32                 | 1,80                              | 122,8                           | 85,0              | 1 346 |
|  | 2001                                            | 27                 | 2,80                              | 167,7                           | 118,3             | 4 451 |
|  | 2002                                            | 35                 | 3,20                              | 221,1                           | 147,9             | 3 846 |
|  | 2003                                            | 12                 | 2,60                              | 167,7                           | 111,0             | 2 493 |
|  | 2004                                            | 32                 | 1,70                              | 119,0                           | 81,3              | 1 024 |
|  | 2005                                            | 29                 | 2,20                              | 160,6                           | 101,3             | 1 905 |
|  | 2006                                            | 22                 | 1,70                              | 128,9                           | 88,5              | 2 056 |
|  | 2007                                            | 26                 | 4,00                              | 221,8                           | 161,2             | 5 725 |
|  | 1998 - 2007                                     | 285                | 2,60                              | 174,8                           | 117,1             | 2 839 |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Počty dokončených nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům byly výrazně nižší pouze v posledních dvou letech. V jednotlivých letech se nijak podstatně neměnily ani průměrné hodnoty připadající na 1 stavbu, opět však byla výjimkou průměrná pořizovací hodnota jedné nástavby k rodinnému domu, která se za deset let téměř zdvojnásobila až na 1,2 mil. Kč.

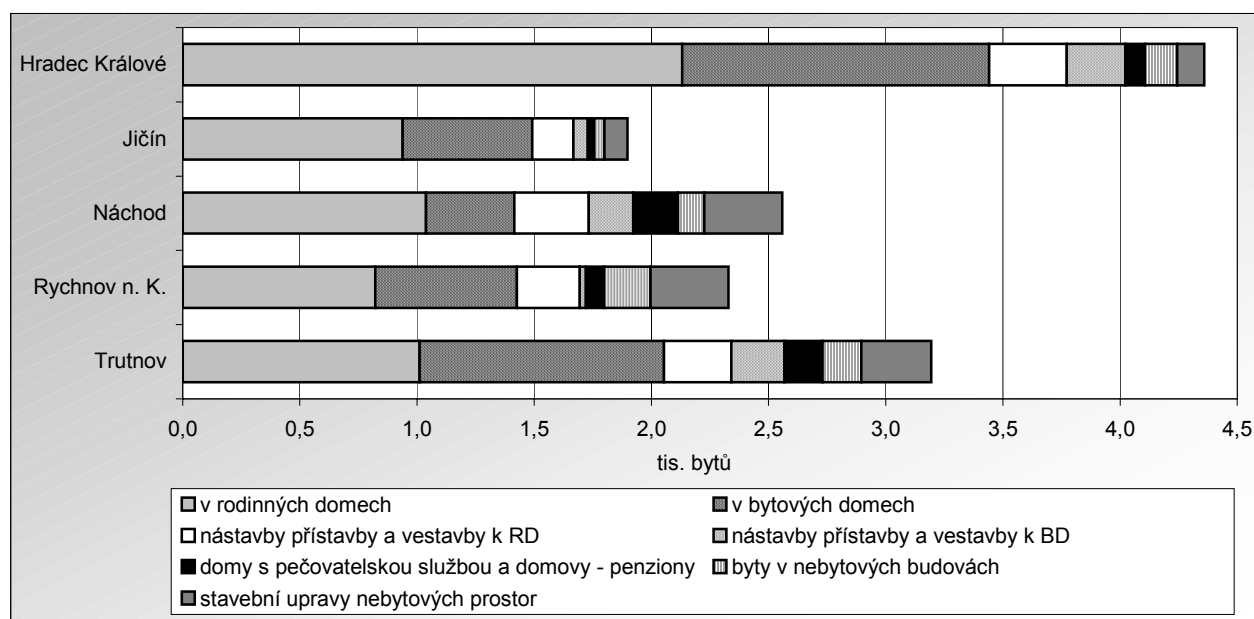
Počty dokončených nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům se meziročně značně měnily (v intervalu od 12 v roce 2003 do 42 v roce 1999). Obdobné výkyvy byly zaznamenány také u průměrných hodnot užitkových a obytných ploch připadajících na 1 stavbu. Průměrná pořizovací hodnota dosáhla v úhrnu deseti let 2,8 mil. Kč na 1 stavbu, přitom nejnižší byla v roce 2004 (1,0 mil. Kč) a absolutně nejvyšší v roce 2007 (5,7 mil. Kč). Nejvyšší průměrná užitková a obytná plocha připadala na 1 nástavbu k bytovému domu v roce 1998, na počátku sledovaného období, kdy i průměrná pořizovací hodnota dosáhla jednu z nejvyšších hodnot, 3,3 mil. Kč.

#### 4.2. Základní údaje o bytech

Jak již bylo uvedeno výše, struktura nově dokončovaných bytů podle druhu budovy se během sledovaného desetiletého období postupně změnila. V letech 1994 až 1997 se podíl bytů dokončených v rodinných domech (včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům) pohyboval okolo 40% hranice, v první polovině sledovaného období činil tento podíl již 48,8 %, ve druhé polovině tvořily nové byty získané individuální výstavbou již více než polovinu z celkového počtu dokončených bytů (54,1 %). Zatímco se však podíl bytů v novostavbách rodinných domů i přes meziroční výkyvy ve výsledku postupně mírně zvyšoval, u nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům poměrně výrazně klesal (v roce 2007 byl 1,3x menší než v roce 1998).

Zhruba třetinový podíl zaujímaly v kraji byty v bytových domech (včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům). Jejich podíly ve struktuře kolísaly v průběhu deseti let výrazněji než u rodinných domů, ale v úhrnu za první i druhou polovinu sledovaného období byl výsledný podíl obdobný. Stejně jako zastoupení nástaveb k rodinným domům se ve struktuře postupně snižuje i zastoupení nástaveb k bytovým domům.

**Graf 12 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Královéhradeckého kraje úhrnem v letech 1998 až 2007**



**Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                           | Dokončené byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |
|---------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|                           |                       | 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                    |                       |                    |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |
| 1998 <sup>1)</sup>        | 1 165                 | 459                | 478               | 121                                    | 107             | .                                                   | .                      | .                                       |
| 1999                      | 1 545                 | 499                | 382               | 139                                    | 110             | 69                                                  | 94                     | 252                                     |
| 2000                      | 1 404                 | 616                | 290               | 180                                    | 56              | 24                                                  | 45                     | 193                                     |
| 2001                      | 1 419                 | 602                | 305               | 163                                    | 76              | 74                                                  | 104                    | 95                                      |
| 2002                      | 1 671                 | 572                | 364               | 171                                    | 113             | 115                                                 | 116                    | 220                                     |
| 2003                      | 1 270                 | 508                | 357               | 149                                    | 31              | 62                                                  | 87                     | 76                                      |
| 2004                      | 1 322                 | 548                | 438               | 120                                    | 53              | 47                                                  | 32                     | 84                                      |
| 2005                      | 1 423                 | 616                | 426               | 143                                    | 64              | 41                                                  | 58                     | 75                                      |
| 2006                      | 1 218                 | 731                | 177               | 103                                    | 38              | 27                                                  | 80                     | 62                                      |
| 2007                      | 1 796                 | 790                | 668               | 95                                     | 104             | 48                                                  | 23                     | 68                                      |
| 1998 - 2002 <sup>1)</sup> | 7 204                 | 2 748              | 1 819             | 774                                    | 462             | 282                                                 | 359                    | 760                                     |
| 2003 - 2007               | 7 029                 | 3 193              | 2 066             | 610                                    | 290             | 225                                                 | 280                    | 365                                     |
| 1998 - 2007 <sup>1)</sup> | 14 233                | 5 941              | 3 885             | 1 384                                  | 752             | 507                                                 | 639                    | 1 125                                   |
| podíl v %                 |                       |                    |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |
| 1998 <sup>1)</sup>        | 100,0                 | 39,4               | 41,0              | 10,4                                   | 9,2             | .                                                   | .                      | .                                       |
| 1999                      | 100,0                 | 32,3               | 24,7              | 9,0                                    | 7,1             | 4,5                                                 | 6,1                    | 16,3                                    |
| 2000                      | 100,0                 | 43,9               | 20,7              | 12,8                                   | 4,0             | 1,7                                                 | 3,2                    | 13,7                                    |
| 2001                      | 100,0                 | 42,4               | 21,5              | 11,5                                   | 5,4             | 5,2                                                 | 7,3                    | 6,7                                     |
| 2002                      | 100,0                 | 34,2               | 21,8              | 10,2                                   | 6,8             | 6,9                                                 | 6,9                    | 13,2                                    |
| 2003                      | 100,0                 | 40,0               | 28,1              | 11,7                                   | 2,4             | 4,9                                                 | 6,9                    | 6,0                                     |
| 2004                      | 100,0                 | 41,5               | 33,1              | 9,1                                    | 4,0             | 3,6                                                 | 2,4                    | 6,4                                     |
| 2005                      | 100,0                 | 43,3               | 29,9              | 10,0                                   | 4,5             | 2,9                                                 | 4,1                    | 5,3                                     |
| 2006                      | 100,0                 | 60,0               | 14,5              | 8,5                                    | 3,1             | 2,2                                                 | 6,6                    | 5,1                                     |
| 2007                      | 100,0                 | 44,0               | 37,2              | 5,3                                    | 5,8             | 2,7                                                 | 1,3                    | 3,8                                     |
| 1998 - 2002 <sup>1)</sup> | 100,0                 | 38,1               | 25,2              | 10,7                                   | 6,4             | 3,9                                                 | 5,0                    | 10,5                                    |
| 2003 - 2007               | 100,0                 | 45,4               | 29,4              | 8,7                                    | 4,1             | 3,2                                                 | 4,0                    | 5,2                                     |
| 1998 - 2007 <sup>1)</sup> | 100,0                 | 41,7               | 27,3              | 9,7                                    | 5,3             | 3,6                                                 | 4,5                    | 7,9                                     |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Na zbývající formy výstavby připadalo v kraji v úhrnu 16,0 % dokončených bytů, z toho téměř polovinu tvořily byty dokončené stavebními úpravami nebytových prostorů. U všech zbývajících tří typů výstavby nových bytů můžeme pozorovat ve druhé polovině období klesající tendenci, nejvýraznější (o více než polovinu) právě u stavebních úprav nebytových prostorů.

V desetiletém průměru dosáhla intenzita bytové výstavby v Královéhradeckém kraji hodnotu 2,6 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Pouze ve dvou letech (v roce 2002 a v roce 2007) byla dosažena a překročena hranice 3 dokončených bytů na 1 000 obyvatel (3,0 resp. 3,3 byty). Přestože intenzita bytové výstavby v kraji meziročně kolísala a podstatně rozdílné byly i hodnoty v obou krajních letech (2,1 bytu v roce 1998 a 3,3 bytu v roce 2007), zaznamenala v první i druhé polovině období intenzita stejnou hodnotu.

Nejintenzivněji se v kraji stavěly byty v rodinných domech, téměř každoročně dosáhly na hranici 1 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel, v roce 2007 byl tento intenzitní ukazatel nejvyšší, 1,6 bytu (u rodinných domů včetně nástaveb). Podle druhu budovy tak pouze u individuální výstavby (rodinné domy včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům) byla intenzita vyšší než 1 byt na 1 000 obyvatel. U bytových domů (včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům) byla tato hranice překročena pouze v roce 1998 (1,05 bytu) a v roce 2007 (1,4 bytu).

**Tab. 4.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

|                           | Dokončené byty celkem (roční průměr) | v tom              |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|                           |                                      | 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 <sup>1)</sup>        | 2,11                                 | 0,83               | 0,86              | 0,22                                   | 0,19            | .                                                   | .                      | .                                       |
| 1999                      | 2,80                                 | 0,90               | 0,69              | 0,25                                   | 0,20            | 0,12                                                | 0,17                   | 0,46                                    |
| 2000                      | 2,55                                 | 1,12               | 0,53              | 0,33                                   | 0,10            | 0,04                                                | 0,08                   | 0,35                                    |
| 2001                      | 2,58                                 | 1,09               | 0,55              | 0,30                                   | 0,14            | 0,13                                                | 0,19                   | 0,17                                    |
| 2002                      | 3,05                                 | 1,04               | 0,66              | 0,31                                   | 0,21            | 0,21                                                | 0,21                   | 0,40                                    |
| 2003                      | 2,32                                 | 0,93               | 0,65              | 0,27                                   | 0,06            | 0,11                                                | 0,16                   | 0,14                                    |
| 2004                      | 2,42                                 | 1,00               | 0,80              | 0,22                                   | 0,10            | 0,09                                                | 0,06                   | 0,15                                    |
| 2005                      | 2,60                                 | 1,12               | 0,78              | 0,26                                   | 0,12            | 0,07                                                | 0,11                   | 0,14                                    |
| 2006                      | 2,22                                 | 1,33               | 0,32              | 0,19                                   | 0,07            | 0,05                                                | 0,15                   | 0,11                                    |
| 2007                      | 3,26                                 | 1,43               | 1,21              | 0,17                                   | 0,19            | 0,09                                                | 0,04                   | 0,12                                    |
| 1998 - 2002 <sup>1)</sup> | 2,61                                 | 1,00               | 0,66              | 0,28                                   | 0,17            | 0,10                                                | 0,13                   | 0,28                                    |
| 2003 - 2007               | 2,56                                 | 1,16               | 0,75              | 0,22                                   | 0,11            | 0,08                                                | 0,10                   | 0,13                                    |
| 1998 - 2007 <sup>1)</sup> | 2,59                                 | 1,08               | 0,71              | 0,25                                   | 0,14            | 0,09                                                | 0,12                   | 0,20                                    |

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Ve struktuře dokončených bytů jsou zastoupeny všechny typy bydlení z hlediska **vlastnictví** bytu. Převažovala individuální investiční výstavba, tj. výstavba rodinných domů, takže více než polovina dokončených bytů byla ve vlastnictví fyzické osoby (51,3 %). Tato skupina ale zahrnuje nejen byty dokončené v rodinných domech, ale také jednotlivé byty v bytových domech ve vlastnictví fyzických osob. Jejich počet se za sledované období zvýšil zhruba o třetinu. Tento vzrůstající trend bude pokračovat, sektor vlastnického bydlení by se měl plynule rozšiřovat právě prostřednictvím nové výstavby.

Obecní (nájemní) byty tvořily ve struktuře dokončených bytů 22,8 %. Ve druhé polovině sledovaného období, v letech 2003 až 2007, došlo však k jejich výraznému poklesu (o téměř polovinu). Zahrnují výstavbu obecních bytů v bytových domech jednak pro vlastní potřebu obcí a jednak pro jejich další prodej.

Podstatný nárůst zaznamenaly dokončené byty ve vlastnictví ostatních právnických osob. Na konci sledovaného období jich bylo téměř 3x více než v roce 1999. Ostatní právnické osoby vlastnily 15,9 % z celkového počtu bytů dokončených v letech 1999 až 2007.

Zcela nepatrný podíl ve výstavbě bytů má v současnosti družstevní forma investování, která měla na počátku devadesátých let významné postavení. Výstavba družstevního bydlení není v současné době státem podporována, a z tohoto důvodu byla pouze necelá 2 % nových bytů (v bytových domech) ve vlastnictví družstev. Oživení družstevního bydlení by měla přinést nová podpora státu.

Zhruba pětina nových bytů byla dokončena s pomocí dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Cílem této podpory je výstavba bytů pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb

vyplývajících z věku, zdravotního stavu nebo sociálních okolností jejich života. Počet bytů dokončených s touto dotací se však v průběhu sledovaného období snížil téměř o polovinu.

**Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle vlastníka v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

|                              | Dokončené byty celkem | v tom podle vlastníka |          |       |                         | Z celku počet dokončených bytů s dotací MMR |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|-------|-------------------------|---------------------------------------------|
|                              |                       | fyzická osoba         | družstvo | obec  | ostatní právnické osoby |                                             |
| 1998 <sup>1) 2)</sup>        | 1 165                 | .                     | .        | .     | .                       | .                                           |
| 1999                         | 1 545                 | 681                   | 12       | 587   | 265                     | 501                                         |
| 2000                         | 1 404                 | 856                   | -        | 450   | 98                      | 426                                         |
| 2001                         | 1 419                 | 777                   | 80       | 416   | 146                     | 414                                         |
| 2002                         | 1 671                 | 876                   | 30       | 603   | 162                     | 532                                         |
| 2003                         | 1 270                 | 752                   | 62       | 369   | 87                      | 380                                         |
| 2004                         | 1 322                 | 764                   | 29       | 302   | 227                     | 196                                         |
| 2005                         | 1 423                 | 850                   | 13       | 247   | 313                     | 183                                         |
| 2006                         | 1 218                 | 847                   | 4        | 124   | 243                     | 99                                          |
| 2007                         | 1 796                 | 902                   | 24       | 142   | 728                     | 123                                         |
| 1998 - 2002 <sup>1) 2)</sup> | 7 204                 | 3 190                 | 122      | 2 056 | 671                     | 1 873                                       |
| 2003 - 2007                  | 7 029                 | 4 115                 | 132      | 1 184 | 1 598                   | 981                                         |
| 1998 - 2007 <sup>1) 2)</sup> | 14 233                | 7 305                 | 254      | 3 240 | 2 269                   | 2 854                                       |

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

<sup>2)</sup> údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Struktura nově dokončovaných bytů podle **investičních forem** se od počátku devadesátých let výrazně změnila. Podle konečného užití bytů v rodinných domech (v úhrnu let 1998 až 2007) jednoznačně dominovaly byty pro vlastní potřebu (95,0 %). V jednotlivých letech tohoto období se podíl těchto bytů pohyboval v rozpětí 94,0 % až 98,2 %. Výjimkou byly roky 2006 a 2007, kdy došlo k mírnému nárůstu bytů dokončených v rodinných domech se záměrem jejich prodeje (8,5%, resp. 7,5 %). Družstevní forma výstavby bytů v rodinných domech se neujala.

**Tab. 4.2.4 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

|             | Dokončené byty <sup>1)</sup> |                     |                                |                   |                     |                        |                  |
|-------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|------------------|
|             | v rodinných domech           |                     |                                | v bytových domech |                     |                        |                  |
|             | celkem                       | z toho              |                                | celkem            | v tom               |                        |                  |
|             |                              | pro vlastní potřebu | pro prodej po dokončení stavby |                   | družstevní výstavba | výstavba obecních bytů | ostatní výstavba |
| 1998        | 459                          | 444                 | 15                             | 478               | -                   | 410                    | 68               |
| 1999        | 499                          | 469                 | 30                             | 382               | -                   | 234                    | 148              |
| 2000        | 616                          | 604                 | 12                             | 290               | -                   | 257                    | 33               |
| 2001        | 602                          | 574                 | 28                             | 305               | 43                  | 191                    | 71               |
| 2002        | 572                          | 548                 | 24                             | 364               | 57                  | 154                    | 153              |
| 2003        | 508                          | 481                 | 27                             | 357               | 58                  | 103                    | 196              |
| 2004        | 548                          | 538                 | 10                             | 438               | 55                  | 159                    | 224              |
| 2005        | 616                          | 603                 | 12                             | 426               | 7                   | 108                    | 311              |
| 2006        | 731                          | 656                 | 62                             | 177               | -                   | 25                     | 152              |
| 2007        | 790                          | 725                 | 59                             | 668               | 23                  | 70                     | 575              |
| 1998 - 2002 | 2 748                        | 2 639               | 109                            | 1 819             | 100                 | 1 246                  | 473              |
| 2003 - 2007 | 3 193                        | 3 003               | 170                            | 2 066             | 143                 | 465                    | 1 458            |
| 1998 - 2007 | 5 941                        | 5 642               | 279                            | 3 885             | 243                 | 1 711                  | 1 931            |

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

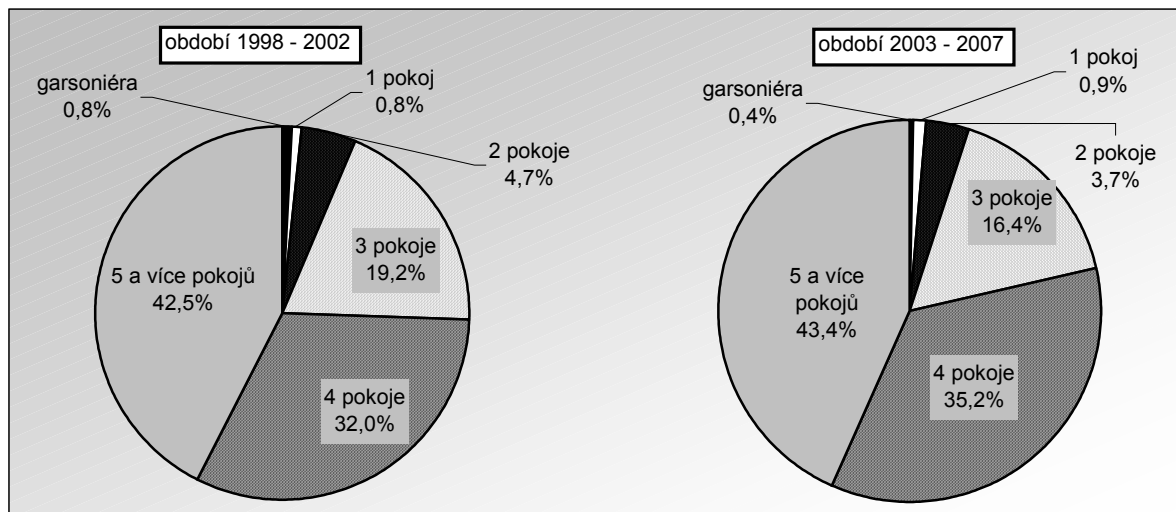
<sup>1)</sup> bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

Z celkového počtu dokončených bytů v bytových domech jich byla ve sledovaném období téměř polovina postavena v rámci tzv. ostatní bytové výstavby, kterou představují jednak byty stavěné různými podnikatelskými subjekty, jednak byty dokončené v nebytových objektech a stavebními úpravami nebytových prostorů. Tento způsob výstavby zaznamenal významný nárůst, v letech 2003 – 2007 bylo touto investiční formou dokončeno 3x více bytů než v prvních pěti letech. Mírně nižší byl podíl bytů dokončených v bytových domech v komunální (obecní) výstavbě, vývojový trend byl u této investiční formy však zcela opačný. Ve druhé polovině sledovaného období bylo dokončeno 2,7x méně obecních bytů než na počátku.

Dříve nejrozšířenější družstevní forma výstavby bytových domů na počátku období téměř vymizela, v průběhu deseti let bylo družstevní výstavbou získáno 6,3 % bytů.

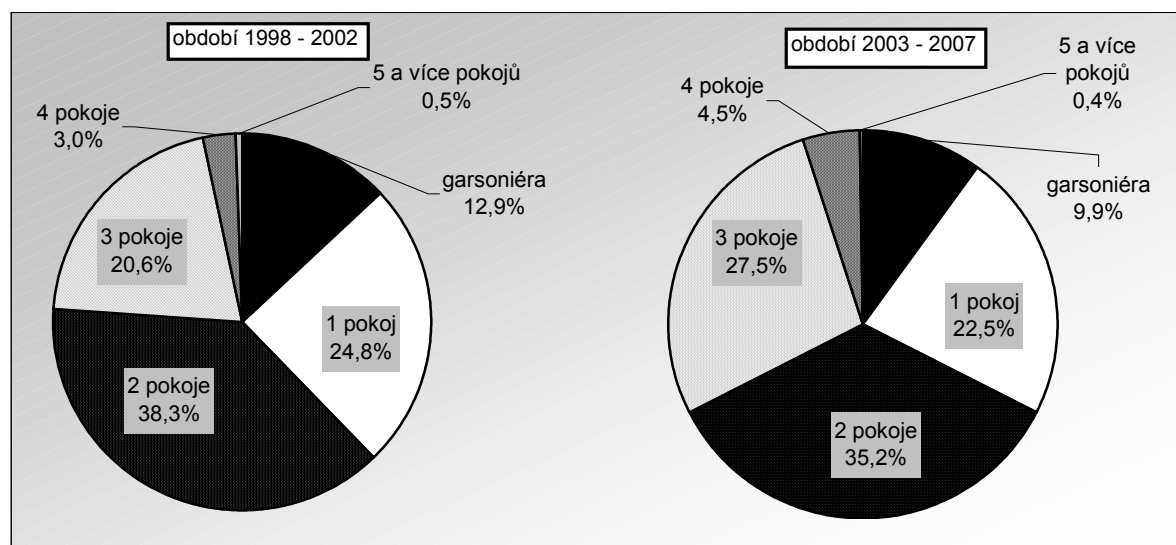
Významnou velikostní charakteristikou bytů je jejich velikost z hlediska **počtu pokojů**, ale i jejich plošná velikost, vyjádřená obytnou, resp. užitkovou plochou. Velikost dokončených bytů se liší v závislosti na charakteru stavby.

**Graf 13 Dokončené byty podle počtu pokojů v rodinných domech v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**



**U rodinných domů převažovaly byty 5 + 1 (43,0 %),** spolu s byty 4 + 1 tvořily více než tři čtvrtiny všech dokončených bytů v rodinných domech. Zatímco se však podíl pětipokojových bytů v průběhu sledovaného období z celkového počtu dokončených bytů v rodinných domech v podstatě neměnil, podíl čtyřpokojových bytů se ve druhé polovině mírně zvýšil. Necelá pětina bytů v rodinných domech byla třípokojová, podíl menších bytů byl minimální. Dokončené nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům byly pak převážně třípokojové (41,5 %), následovaly 4 a 2 pokojové byty, kterých byla po celé období shodně zhruba pětina. Podíl třípokojových nástaveb ve druhé polovině mírně poklesl, naopak mírně přibýlo pětipokojových bytů, které však z celku tvořily pouhých 6,9 %. Ve sledovaném období tak dosáhl průměrný počet pokojů v bytech postavených v rodinných domech 4,1 pokoje, v nástavbách k rodinným domům to bylo 3,0 pokoje.

**Graf 14 Dokončené byty podle počtu pokojů v bytových domech v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**



**Byty dokončené v bytových domech byly z více než jedné třetiny dvoupokojové,** jednopokojových a třípokojových byla shodně zhruba čtvrtina. Více než jednou desetinou se na celkovém počtu podílely garsoniéry, podíly bytů s větším počtem pokojů byly minimální. Pokud bychom porovnali vývoj, v bytových

domech ubývaly byty dvoupokojové, ale i jednopokojové a garsoniéry, naopak významněji vzrostl podíl bytů třípokojových. Také u dokončených nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům byl zaznamenán poměrně výrazný pokles dvoupokojových bytů, které i přesto tvořily největší podíl z celkového počtu dokončených nástaveb (42,2 %), mírně naopak vzrostl podíl jednopokojových bytů (jejich podíl činil za celé sledované období zhruba pětinu). Podíly garsoniér a třípokojových bytů nezaznamenaly podstatné výkyvy, v první i druhé polovině sledovaného období zůstávaly na stejné úrovni (11,8 %, resp. 18,9 %). Vícepokojové byty byly v bytových domech a jejich nástavbách dokončovány minimálně. Průměrný počet pokojů bytu v bytovém domě i bytu dokončeného formou nástavby bytového domu činil za sledované období 2,0 pokoje.

**Tab. 4.2.5 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|  | Dokončené<br>byty celkem                        | v tom s počtem pokojů |                |     |       |       |          |       |
|--|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----|-------|-------|----------|-------|
|  |                                                 | garsoniéra            | 1 <sup>1</sup> | 2   | 3     | 4     | 5 a více |       |
|  | rodinné domy                                    |                       |                |     |       |       |          |       |
|  | 1998 - 2002                                     | 2 748                 | 21             | 23  | 128   | 528   | 880      | 1 168 |
|  | 2003 - 2007                                     | 3 193                 | 12             | 28  | 119   | 524   | 1 123    | 1 387 |
|  | 1998 - 2007                                     | 5 941                 | 33             | 51  | 247   | 1 052 | 2 003    | 2 555 |
|  | bytové domy                                     |                       |                |     |       |       |          |       |
|  | 1998 - 2002                                     | 1 819                 | 235            | 451 | 696   | 374   | 54       | 9     |
|  | 2003 - 2007                                     | 2 066                 | 205            | 464 | 727   | 568   | 94       | 8     |
|  | 1998 - 2007                                     | 3 885                 | 440            | 915 | 1 423 | 942   | 148      | 17    |
|  | nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům |                       |                |     |       |       |          |       |
|  | 1998 - 2002                                     | 774                   | 13             | 48  | 166   | 343   | 163      | 41    |
|  | 2003 - 2007                                     | 610                   | 18             | 36  | 137   | 232   | 132      | 55    |
|  | 1998 - 2007                                     | 1 384                 | 31             | 84  | 303   | 575   | 295      | 96    |
|  | nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům  |                       |                |     |       |       |          |       |
|  | 1998 - 2002                                     | 462                   | 54             | 92  | 210   | 85    | 19       | 2     |
|  | 2003 - 2007                                     | 290                   | 35             | 74  | 107   | 57    | 14       | 3     |
|  | 1998 - 2007                                     | 752                   | 89             | 166 | 317   | 142   | 33       | 5     |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Velikost **obytné a užitkové plochy** bytů v průběhu let kolísala v závislosti na struktuře dokončených bytových objektů. V úhrnu let 1998 až 2007 činila v Královéhradeckém kraji průměrná užitková plocha jednoho bytu 100,7 m<sup>2</sup>, průměrná obytná plocha jednoho bytu 65,7 m<sup>2</sup>.

Výrazně nejvyšší plošné hodnoty dosahovaly byty v rodinných domech, kde průměrná užitková plocha jednoho bytu byla v desetiletém období 147,3 m<sup>2</sup>, průměrná obytná plocha 92,8 m<sup>2</sup>. Zatímco se však obytná plocha bytů v rodinných domech postupně mírně zvyšovala (v roce 2007 byla o 4,5 m<sup>2</sup> vyšší než v roce 1998), velikost užitkové plochy, která byla v jednotlivých letech podstatně rozkolísanější, ve výsledku mírně poklesla (při porovnání koncových hodnot o 2,6 m<sup>2</sup>). Průměrná užitková plocha jednoho bytu v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům byla v průběhu deseti let velice rozkolísaná (pohybovala se v intervalu 92,9 m<sup>2</sup> v roce 2001 až po 102,2 m<sup>2</sup> v roce 2005), výsledný trend můžeme ale považovat za mírný růst, stejně jako u průměrné obytné plochy, která se pozvolna (s výjimkou roku 2007) stále zvyšovala. Velikost bytů v nástavbách k rodinným domům byla podstatně nižší než plochy bytů v novostavbách rodinných domů, přesto však stále výrazně převyšovala velikost bytů ve dvou zbývajících druzích budov.

Plošně nejmenší byty jsou dlouhodobě dokončovány v bytových domech. Jejich užitková i obytná plocha je více než dvojnásobně menší než v bytech dokončených v rodinných domech. Plošně největší byty byly v bytových domech dokončeny v roce 2007 (68,1 m<sup>2</sup> užitkové a 54,0 m<sup>2</sup> obytné plochy), v předchozích devíti letech byla sice jejich plocha (jak užitková, tak i obytná) výrazně nižší, ale přesto měla postupně rostoucí trend. Plošné ukazatele za nástavby a přístavby k bytovým domům měly velmi kolísavý průběh, výsledná průměrná hodnota užitkové plochy byla ve sledovaném období o 4,3 m<sup>2</sup> větší než v nových bytech bytových domů, obytná plocha byla téměř shodná.

V letech 1998 až 2007 pokračovala tendence dalšího zvyšování nákladů na **pořízení bytů**. Nejdražší byty se stavěly v rodinných domech, průměrná pořizovací hodnota jednoho bytu činila ve sledovaném období 2,3 mil Kč, přitom v roce 2007 již překročila 2,6 mil. Kč. Porovnáme-li oba krajní roky, pak byt v rodinném domě byl v roce 2007 o téměř 37 % dražší než v roce 1998 (absolutně o 714 tis. Kč), přitom nárůst byl zaznamenán v každém roce sledovaného období. S tím samozřejmě souvisí i růst průměrné pořizovací hodnoty 1 m<sup>2</sup> užitkové a obytné plochy. Oproti počátku sledovaného období vzrostla cena 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy v roce 2007 o 39,5 % (o 5 217 Kč), cena 1 m<sup>2</sup> obytné plochy o 30,8 % (o 6 594 Kč).

Průměrná pořizovací hodnota bytu získaného nástavbou ke staršímu rodinnému domu byla sice v průměru 2,6x nižší než novostavba (901,6 tis. Kč), náklady se v průběhu deseti let ale zvýšily o téměř dvě třetiny (z 645,9 tis. Kč v roce 1998 na 1,1 mil. Kč v roce 2007). Podobný vývoj zaznamenávají i ukazatele průměrné pořizovací hodnoty za 1 m<sup>2</sup> užitkové a obytné plochy - v těchto ukazatelích je cena nástaveb přibližně poloviční (do průměrných pořizovacích nákladů se již nepromítá nižší plošná velikost bytů).

Vývoj průměrné pořizovací hodnoty jednoho bytu dokončeného v bytovém domě byl podstatně odlišný, tj. procházel kolísavým vývojem. V roce 2005 činily průměrné náklady na pořízení jednoho bytu v Královéhradeckém kraji 1,6 mil. Kč (tj. nejvyšší hodnota ze sledovaných let), ve dvou následujících letech došlo k poklesu na 1,4 mil. Kč, resp. na 1,5 mil. Kč. Ve výsledku však došlo i u těchto bytů k výraznému zvýšení jejich pořizovací ceny, porovnáním krajních hodnot o 37,2 %. V porovnání s rodinnými domy byl byt v bytovém domě o 44,5 % levnější. Vzhledem k tomu, že byty v bytových domech jsou ale podstatně menší než v rodinných domech, je vhodnější porovnat plošné ukazatele. Z tohoto pohledu pak vychází pořízení 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v bytovém domě zhruba o třetinu a 1 m<sup>2</sup> obytné plochy o 15,9 % dražší než v rodinném domě.

Největší výkyvy byly sice zaznamenány u bytů získaných nástavbami k bytovým domům, přesto se průměrné pořizovací hodnoty (celková hodnota bytu a hodnoty za 1 m<sup>2</sup> užitkové a obytné plochy) ve výsledku za jednotlivá sledovaná období příliš nelišila. U nástaveb k bytovým domům došlo k nejvýraznějšímu nárůstu všech hodnotových ukazatelů, hodnota bytu se zvýšila o 67,1 %, 1 m<sup>2</sup> obytné plochy vzrostl o 81,8 % a hodnota 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy byla dokonce v roce 2007 proti roku 1998 téměř dvojnásobná. Z hlediska průměrných pořizovacích nákladů vztahených k 1 m<sup>2</sup> užitkové a obytné plochy jsou nástavby a přístavby k bytovým domům za celé sledované období podstatně dražší než nástavby k rodinným domům, ale pokud se týká užitkové plochy jsou i dražší než v novostavbě rodinného domu.

**Tab. 4.2.6 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|             | Dokončené byty celkem                           | Průměr na 1 byt                   |                                 |                   |                                               |                                             |
|-------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
|             |                                                 | užitková plocha (m <sup>2</sup> ) | obytná plocha (m <sup>2</sup> ) | hodnota bytu (Kč) | hodnota 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy (Kč) | hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč) |
|             | rodinné domy                                    |                                   |                                 |                   |                                               |                                             |
| 1998 - 2002 | 2 748                                           | 150,5                             | 92,1                            | 2 124 019         | 14 117                                        | 23 074                                      |
| 2003 - 2007 | 3 193                                           | 144,7                             | 93,5                            | 2 520 004         | 17 422                                        | 26 964                                      |
| 1998 - 2007 | 5 941                                           | 147,3                             | 92,8                            | 2 336 842         | 15 861                                        | 25 179                                      |
|             | bytové domy                                     |                                   |                                 |                   |                                               |                                             |
| 1998 - 2002 | 1 819                                           | 59,8                              | 40,2                            | 1 191 545         | 19 943                                        | 29 628                                      |
| 2003 - 2007 | 2 066                                           | 64,0                              | 48,2                            | 1 390 506         | 21 743                                        | 28 857                                      |
| 1998 - 2007 | 3 885                                           | 62,0                              | 44,5                            | 1 297 350         | 20 931                                        | 29 184                                      |
|             | nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům |                                   |                                 |                   |                                               |                                             |
| 1998 - 2002 | 774                                             | 97,8                              | 64,5                            | 800 509           | 8 185                                         | 12 420                                      |
| 2003 - 2007 | 610                                             | 99,9                              | 66,3                            | 1 029 816         | 10 310                                        | 15 523                                      |
| 1998 - 2007 | 1 384                                           | 98,7                              | 65,3                            | 901 577           | 9 133                                         | 13 810                                      |
|             | nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům  |                                   |                                 |                   |                                               |                                             |
| 1998 - 2002 | 462                                             | 66,5                              | 44,1                            | 1 076 214         | 16 172                                        | 24 427                                      |
| 2003 - 2007 | 290                                             | 65,8                              | 44,9                            | 1 075 897         | 16 354                                        | 23 982                                      |
| 1998 - 2007 | 752                                             | 66,3                              | 44,4                            | 1 076 092         | 16 242                                        | 24 254                                      |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Ze **stavebních materiálů** dominovala zděná výstavba; cihly a tvárnice byly použity na 84,5 % všech staveb dokončených bytů v letech 1998 – 2007. Zanedbatelné bylo v průběhu sledovaných deseti let používání dřeva a montovaných panelů. Z jiného druhu použitého materiálu (včetně kombinací) byla postavena necelá desetina budov s byty.

Rodinné domy měly nosné zdi v naprosté většině ze zděných materiálů (93,1 %), v posledních dvou letech se však jejich podíl snížil, naopak se mírně zvýšilo použití dřevěných konstrukcí. V průměru bylo ze dřeva dokončeno 2,8 % staveb rodinných domů, v roce 2007 to bylo 5,7 %. Zastoupení jiných nosných konstrukcí u rodinných domů se pohybovalo okolo 2 % podílu.

Nosné konstrukce dokončených bytových domů měly zcela odlišný vývoj. V průměru deseti let měly největší zastoupení zděné konstrukce, více než tři čtvrtiny bytových domů, jejich podíl se však v porovnání koncových hodnot zvýšil více než 2x (z 42,1 % v roce 1998, na 87,3 % konci období). Používání jiných nosných konstrukcí se pro stavby bytových domů v průběhu deseti let výrazně měnilo, ve výsledku činil jejich podíl 16,1 %, když se snížil z 41,4 % na počátku období na zhruba desetinu v roce 2007. Podíl montovaných bytových domů byl zhruba šestiprocentní, také využití tohoto typu nosné konstrukce bylo v jednotlivých

letech výrazně kolísavé, v posledních dvou letech nebyla použita na stavbu ani jednoho domu. Dřevěná konstrukce byla v kraji použita za celé období pouze při stavbě 8 bytů.

Jednou ze základních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich připojení na odpad. Celkem bylo za deset let napojeno na **kanalizační síť** 71,5 % všech dokončených bytů, 16,2 % bytů mělo vlastní čističku odpadních vod, z každého osmého bytu se odpad odváděl do žumpy. U jednotlivých typů výstavby byl však vývoj opět podstatně odlišný.

Více než polovina bytů dokončených v rodinných domech byla připojena na kanalizační síť (54,8 %), tento podíl se však v průběhu sledovaných let snížil (z 71,7 % v roce 1998 na 56,8 % v roce 2007). Zhruba třetinu tvořily byty napojené na čističku odpadních vod (tento podíl se v jednotlivých letech příliš neměnil), a necelá pětina bytů měla odpad do žumpy. Připojení bytů v rodinných domech na tento druh odpadu se postupně snižoval, z 28,3 % na počátku období na zhruba desetinu v roce 2007.

Byty dokončené v bytových domech byly převážně napojeny na kanalizační síť (94,3 %), připojení na čističku odpadních vod v jednotlivých letech výrazně kolísá, v úhrnu bylo na čističku odpadních vod připojeno 5,1 % dokončených bytů v bytových domech.

**Tab. 4.2.7 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Královéhradecké kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|             | Dokončené byty celkem | v tom podle konstrukce budovy |                    |         |       | z celku podle připojení na odpad |       |                                |
|-------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|---------|-------|----------------------------------|-------|--------------------------------|
|             |                       | zděná                         | montovaná (panely) | dřevěná | jiná  | připojení na kanalizační síť     | žumpa | vlastní čistička odpadních vod |
| 1998        | 1 165                 | 779                           | 92                 | 18      | 276   | 991                              | 174   | .                              |
| 1999        | 1 545                 | 1 094                         | 248                | 15      | 188   | 1 315                            | 230   | .                              |
| 2000        | 1 404                 | 1 237                         | 67                 | 13      | 87    | 946                              | 208   | 250                            |
| 2001        | 1 419                 | 1 276                         | 12                 | 12      | 119   | 966                              | 202   | 251                            |
| 2002        | 1 671                 | 1 406                         | 130                | 12      | 123   | 1 172                            | 201   | 298                            |
| 2003        | 1 270                 | 1 149                         | 51                 | 17      | 53    | 834                              | 166   | 270                            |
| 2004        | 1 322                 | 1 187                         | 21                 | 17      | 97    | 927                              | 127   | 268                            |
| 2005        | 1 423                 | 1 236                         | 62                 | 23      | 102   | 935                              | 169   | 319                            |
| 2006        | 1 218                 | 1 113                         | 42                 | 29      | 34    | 757                              | 157   | 304                            |
| 2007        | 1 796                 | 1 544                         | 9                  | 48      | 195   | 1 331                            | 115   | 350                            |
| 1998 - 2002 | 7 204                 | 5 792                         | 549                | 70      | 793   | 5 390                            | 1 015 | 799                            |
| 2003 - 2007 | 7 029                 | 6 229                         | 185                | 134     | 481   | 4 784                            | 734   | 1 511                          |
| 1998 - 2007 | 14 233                | 12 021                        | 734                | 204     | 1 274 | 10 174                           | 1 749 | 2 310                          |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Z celkového počtu bytů dokončených v Královéhradeckém kraji jich bylo připojeno na **plynovodní síť** více než polovina (55,1 %). Připojení bytů na plyn z lokálního zásobníku nebo ze zásobníku plynu pro celou obec bylo ve sledovaném období u všech typů staveb v podstatě zanedbatelné. Mírně se za deset let zvýšily dokončené byty bez přívodu plynu, v úhrnu deseti let to bylo 42,7 % všech bytů. V rodinných domech bylo na plynovodní síť připojeno 58,0 % bytů, bez přívodu plynu bylo dokončeno 39,4 % bytů v rodinných domech. Vybavenost plynovodní přípojkou se zvyšovala v první polovině hodnoceného období rychleji, vrcholu dosáhla v roce 2003, kdy činila 61,4 %, poté podíl bytů v rodinných domech vybavených přípojkou na plyn mírně klesl. Podíl bytů v rodinných domech bez zavedeného plynu meziročně kolísá v rozpětí od 34,3 % až po 48,3 %. Zanedbatelné množství bytů bylo vybaveno lokálním zásobníkem (2,2 %), ze zásobníku plynu pro obec bylo vybaveno pouze 28 bytů v rodinných domech. V bytových domech bylo na plynovodní síť připojeno 42,5 % (podstatně méně než v rodinných domech), také tyto podíly v jednotlivých letech výrazně kolísají (v rozmezí od 33,3 % až po 58,8 %), nicméně v úhrnu došlo k mírnému nárůstu. Nadpoloviční většina bytů dokončených v bytových domech však neměla plyn vůbec zaveden, a to 55,1 %.

Převažujícím **zdrojem tepla** bylo ve sledovaných letech centrální domovní topení (kotel v budově), kterým bylo vybaveno 59,5 % dokončených bytů, více než pětina bytů byla napojena na centrální dálkové topení a 16,5 % bytů mělo kotel nebo jiné topidlo v bytě (lokální vytápění). V rodinných domech byly byty převážně napojeny na centrální domovní topení (83,9 %), tento podíl se dlouhodobě příliš neměnil. Více než desetina bytů využívala lokální vytápění, zbývající způsoby vytápění byly zanedbatelné. V bytových domech byla více než polovina dokončených bytů napojena na centrální dálkové topení (ústřední kotelna mimo dům). Hodnota podílů sice v jednotlivých letech kolísala, ale v první i druhé polovině období dosáhla obdobných hodnot (54,8 %, resp. 54,5 %). Ústřední kotelnu v domě měla necelá třetina bytů dokončených v bytových domech.

Význam tohoto typu topení se postupně zvyšuje, zatímco v prvních pěti letech jím byla vybavena necelá čtvrtina dokončených bytů, ve druhé polovině období to bylo již 36,2 % bytů. Nezanedbatelný nebyl ani podíl dokončených bytů s lokálním vytápěním, kterých byla ve sledovaných letech více než desetina.

**Tab. 4.2.8 Dokončené byty podle technického vybavení v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                           | Dokončené byty celkem | v tom podle připojení na plyn |                |                                   |                           | z celku podle způsobu vytápění |                   |         |                   |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------|-------------------|
|                           |                       | plynovodní síť                | zásobník plynu |                                   | bez přívodu plynu         | centrální domovní              | centrální dálkové | lokální | jiné a bez topení |
|                           |                       |                               | pro budovu     | pro obec s lokální rozvodnou sítí |                           |                                |                   |         |                   |
|                           |                       |                               |                |                                   | celkem                    |                                |                   |         |                   |
| 1998 <sup>1)</sup>        | 1 165                 | 544                           | 19             | .                                 | 602                       | 585                            | 342               | 201     | 37                |
| 1999                      | 1 545                 | 848                           | 74             | .                                 | 623                       | 702                            | 473               | 330     | 40                |
| 2000                      | 1 404                 | 789                           | 40             | 66                                | 509                       | 852                            | 182               | 308     | 62                |
| 2001                      | 1 419                 | 812                           | 35             | 9                                 | 563                       | 882                            | 271               | 232     | 34                |
| 2002                      | 1 671                 | 1 049                         | 14             | -                                 | 608                       | 951                            | 375               | 294     | 51                |
| 2003                      | 1 270                 | 720                           | 6              | 1                                 | 543                       | 789                            | 220               | 243     | 18                |
| 2004                      | 1 322                 | 769                           | 9              | 26                                | 518                       | 819                            | 252               | 225     | 26                |
| 2005                      | 1 423                 | 706                           | 9              | -                                 | 708                       | 864                            | 284               | 170     | 105               |
| 2006                      | 1 218                 | 708                           | 7              | 1                                 | 502                       | 912                            | 89                | 191     | 26                |
| 2007                      | 1 796                 | 896                           | 1              | -                                 | 899                       | 1 112                          | 484               | 161     | 39                |
| 1998 - 2002 <sup>1)</sup> | 7 204                 | 4 042                         | 182            | 75                                | 2 905                     | 3 972                          | 1 643             | 1 365   | 224               |
| 2003 - 2007               | 7 029                 | 3 799                         | 32             | 28                                | 3 170                     | 4 496                          | 1 329             | 990     | 214               |
| 1998 - 2007 <sup>1)</sup> | 14 233                | 7 841                         | 214            | 103                               | 6 075                     | 8 468                          | 2 972             | 2 355   | 438               |
|                           |                       |                               |                |                                   | z toho v rodinných domech |                                |                   |         |                   |
| 1998                      | 459                   | 258                           | 19             | .                                 | 182                       | 378                            | 9                 | 56      | 16                |
| 1999                      | 499                   | 285                           | 27             | .                                 | 187                       | 414                            | 15                | 53      | 17                |
| 2000                      | 616                   | 328                           | 29             | 18                                | 241                       | 538                            | 7                 | 60      | 11                |
| 2001                      | 602                   | 361                           | 25             | 5                                 | 211                       | 498                            | 11                | 80      | 13                |
| 2002                      | 572                   | 337                           | 8              | -                                 | 227                       | 454                            | 11                | 88      | 19                |
| 2003                      | 508                   | 312                           | 6              | -                                 | 190                       | 412                            | 5                 | 82      | 9                 |
| 2004                      | 548                   | 327                           | 6              | 4                                 | 211                       | 449                            | 4                 | 76      | 19                |
| 2005                      | 616                   | 385                           | 2              | -                                 | 229                       | 538                            | 2                 | 61      | 15                |
| 2006                      | 731                   | 392                           | 5              | 1                                 | 333                       | 622                            | 10                | 88      | 11                |
| 2007                      | 790                   | 460                           | 1              | -                                 | 329                       | 681                            | 12                | 75      | 22                |
| 1998 - 2002               | 2 748                 | 1 569                         | 108            | 23                                | 1 048                     | 2 282                          | 53                | 337     | 76                |
| 2003 - 2007               | 3 193                 | 1 876                         | 20             | 5                                 | 1 292                     | 2 702                          | 33                | 382     | 76                |
| 1998 - 2007               | 5 941                 | 3 445                         | 128            | 28                                | 2 340                     | 4 984                          | 86                | 719     | 152               |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Celkem byly na území Královéhradeckého kraje dokončeny byty v hodnotě 22,8 mld. Kč. Ve struktuře podle druhu budovy tvořila z této částky téměř dvě třetiny **hodnota bytů** dokončených v rodinných domech, více než pětina v bytových domech a zhruba desetina v bytech dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům. V níže uvedené tabulce je znázorněn vývoj celkové hodnoty dokončených bytů podle jednotlivých druhů staveb.

**Tab. 4.2.9 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

v tis. Kč

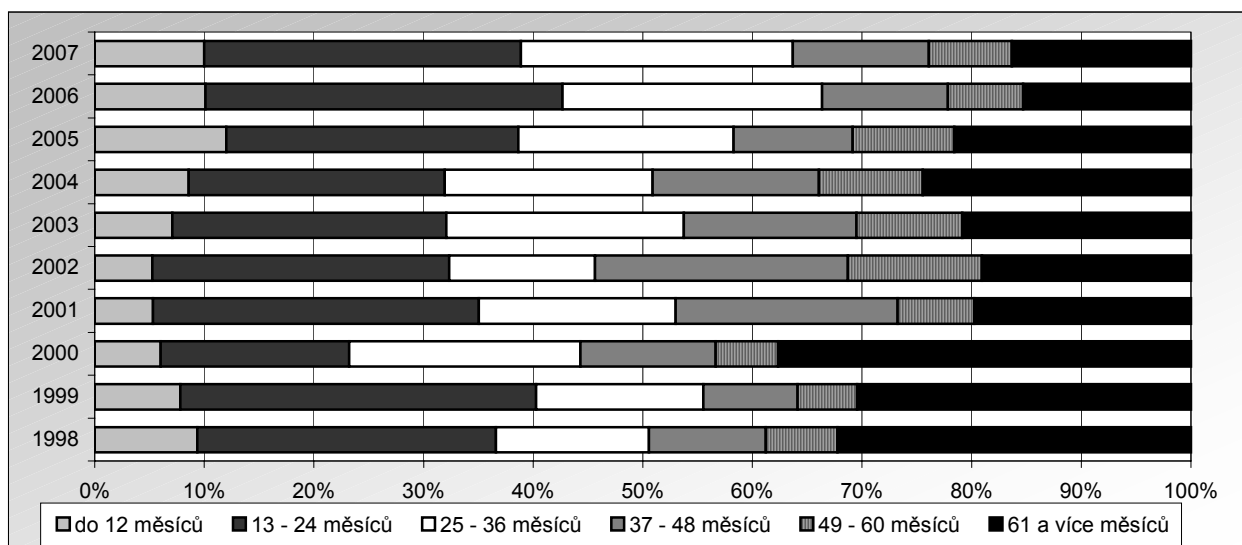
|                           | Hodnota<br>dokončených<br>bytů<br>celkem | v tom                 |                      |                                           |                    |                                                                      |                        |                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
|                           |                                          | v rodinných<br>domech | v bytových<br>domech | v nástavbách, přístavbách<br>a vestavbách |                    | v domech<br>s pečovatelskou<br>službou a<br>domovech -<br>penzionech | v nebytových<br>domech | stavebními<br>úpravami<br>nebytových<br>prostorů |
|                           |                                          |                       |                      | k rodinným<br>domům                       | k bytovým<br>domům |                                                                      |                        |                                                  |
| 1998 <sup>1)</sup>        | 1 570 382                                | 886 246               | 514 301              | 78 159                                    | 91 676             |                                                                      |                        |                                                  |
| 1999                      | 2 019 391                                | 1 059 368             | 488 885              | 112 932                                   | 107 688            | 59 361                                                               | 44 731                 | 146 426                                          |
| 2000                      | 2 025 471                                | 1 284 495             | 337 995              | 144 145                                   | 43 079             | 11 800                                                               | 41 237                 | 162 720                                          |
| 2001                      | 2 089 468                                | 1 296 483             | 337 272              | 124 740                                   | 120 164            | 60 500                                                               | 84 903                 | 65 406                                           |
| 2002                      | 2 404 370                                | 1 310 213             | 488 967              | 159 618                                   | 134 604            | 64 000                                                               | 124 767                | 122 201                                          |
| 2003                      | 1 989 595                                | 1 207 215             | 427 235              | 144 187                                   | 29 919             | 63 000                                                               | 69 990                 | 48 049                                           |
| 2004                      | 2 179 823                                | 1 341 740             | 526 221              | 117 565                                   | 32 768             | 51 276                                                               | 32 325                 | 77 928                                           |
| 2005                      | 2 568 126                                | 1 526 647             | 682 650              | 149 518                                   | 55 230             | 36 000                                                               | 50 548                 | 67 533                                           |
| 2006                      | 2 424 944                                | 1 881 189             | 250 380              | 115 283                                   | 45 233             | 30 000                                                               | 55 569                 | 47 290                                           |
| 2007                      | 3 531 821                                | 2 089 581             | 986 300              | 101 635                                   | 148 860            | 86 000                                                               | 26 550                 | 92 895                                           |
| 1998 - 2002 <sup>1)</sup> | 10 109 082                               | 5 836 805             | 2 167 420            | 619 594                                   | 497 211            | 195 661                                                              | 295 638                | 496 753                                          |
| 2003 - 2007               | 12 694 309                               | 8 046 372             | 2 872 786            | 628 188                                   | 312 010            | 266 276                                                              | 234 982                | 333 695                                          |
| 1998 - 2007 <sup>1)</sup> | 22 803 391                               | 13 883 177            | 5 040 206            | 1 247 782                                 | 809 221            | 461 937                                                              | 530 620                | 830 448                                          |

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

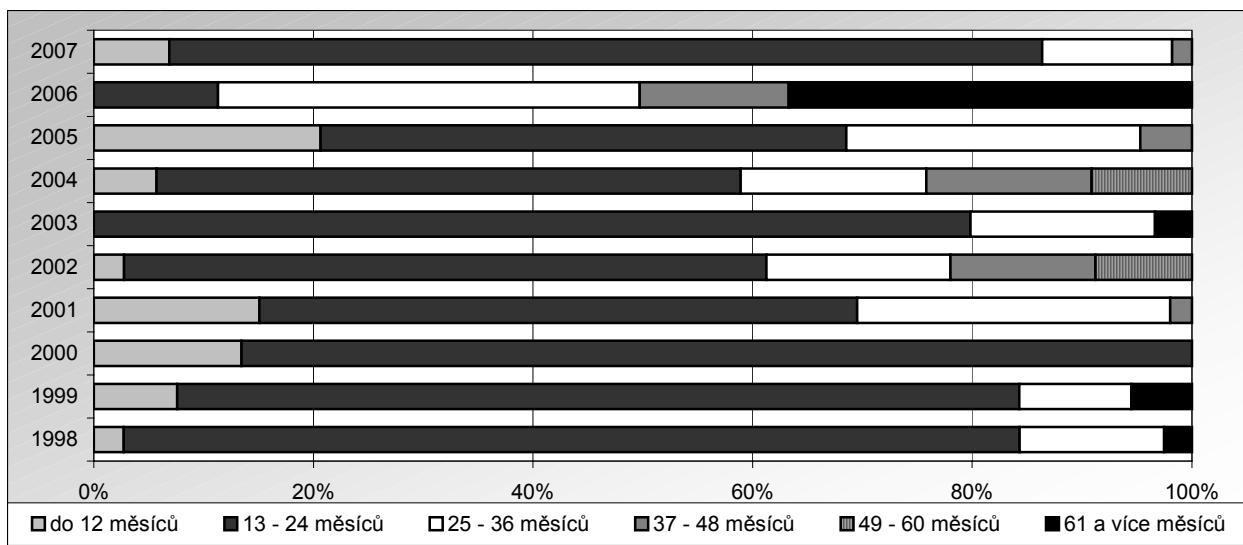
Další významnou charakteristikou nově dokončených bytů je **doba výstavby** (čím déle se staví, tím se zvyšuje rozestavěnost a prodražuje se hodnota stavby). Také vývoj doby výstavby byl u rodinných a bytových domů značně rozdílný. Zatímco u bytů dokončených v bytových domech výrazně převládala bez výraznějších výkyvů ze dvou třetin po celé sledované období doba výstavby 1 – 2 roky a u zhruba 16 % bytů to bylo 2 až 3 roky, rodinné domy byly stavěny podstatně déle a navíc byla doba výstavby v jednotlivých letech výrazně rozkolísaná.

**Graf 15 Dokončené rodinné domy podle doby výstavby v měsících v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**



V počátečních letech desetiletého období převažovaly byty s dobou výstavby 5 a více let (zhruba třetina) následovaly byty s dobou výstavby 1 – 2 roky, v roce 2007 již převládaly byty s dobou výstavby 1 – 2 roky a 2 – 3 roky (byla jich v úhrnu více než polovina), bytů s dobou výstavby delší než 5 let bylo 16,3 %. Z toho vyplývá, že doba výstavby bytů v novostavbách rodinných domů se postupně zkracuje.

**Graf 16 Dokončené bytové domy podle doby výstavby v měsících v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**



Průměrná doba výstavby jednoho bytového domu byla zhruba 2 roky (také tato doba se postupně zkracuje, na počátku sledovaného období byl tento průměr 2,4 roky, v roce 2007 se bytový dům stavěl v průměru 20 měsíců, tedy 1,7 roku). Jeden rodinný dům měl průměrnou dobu výstavby za celé desetileté období 4,1 let, v roce 1998 byla průměrná doba výstavby 4,7 let, v roce 2007 již pouze 3,5 let. Rodinné domy se stavěly v průměru o 2,4 roky déle než bytové domy.

**Tab. 4.2.10 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

| Doba výstavby (měsíce)       | 1998       | 1999       | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>rodinné domy</b>          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Dokončené byty celkem</b> | <b>459</b> | <b>499</b> | <b>616</b> | <b>602</b> | <b>572</b> | <b>508</b> | <b>548</b> | <b>616</b> | <b>731</b> | <b>790</b> |
| v tom:                       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| do 12 měsíců                 | 43         | 39         | 37         | 32         | 30         | 36         | 47         | 74         | 74         | 79         |
| 13 - 24 měsíců               | 125        | 162        | 106        | 179        | 155        | 127        | 128        | 164        | 238        | 228        |
| 25 - 36 měsíců               | 64         | 76         | 130        | 108        | 76         | 110        | 104        | 121        | 173        | 196        |
| 37 - 48 měsíců               | 49         | 43         | 76         | 122        | 132        | 80         | 83         | 67         | 84         | 98         |
| 49 - 60 měsíců               | 30         | 27         | 35         | 42         | 70         | 49         | 52         | 57         | 50         | 60         |
| 61 a více měsíců             | 148        | 152        | 232        | 119        | 109        | 106        | 134        | 133        | 112        | 129        |
| <b>bytové domy</b>           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| <b>Dokončené byty celkem</b> | <b>478</b> | <b>382</b> | <b>290</b> | <b>305</b> | <b>364</b> | <b>357</b> | <b>438</b> | <b>426</b> | <b>177</b> | <b>668</b> |
| v tom:                       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| do 12 měsíců                 | 13         | 29         | 39         | 46         | 10         | -          | 25         | 88         | -          | 46         |
| 13 - 24 měsíců               | 390        | 293        | 251        | 166        | 213        | 285        | 233        | 204        | 20         | 531        |
| 25 - 36 měsíců               | 63         | 39         | -          | 87         | 61         | 60         | 74         | 114        | 68         | 79         |
| 37 - 48 měsíců               | -          | -          | -          | 6          | 48         | -          | 66         | 20         | 24         | 12         |
| 49 - 60 měsíců               | -          | -          | -          | -          | 32         | -          | 40         | -          | -          | -          |
| 61 a více měsíců             | 12         | 21         | -          | -          | -          | 12         | -          | -          | 65         | -          |

<sup>1)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007