

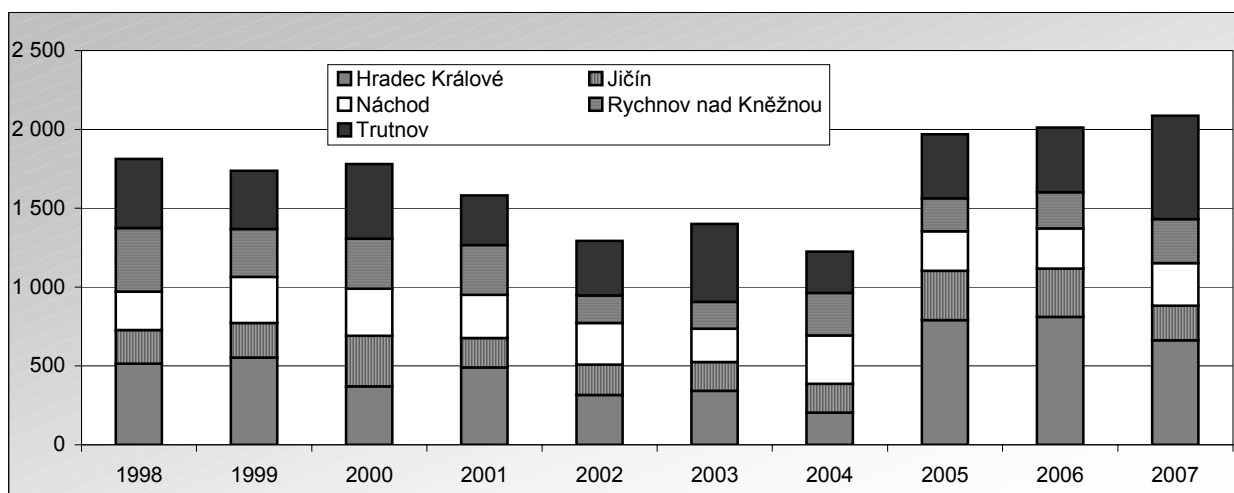
### 3. Bytová výstavba v okresech Královéhradeckého kraje podle fází (bez promítnutí územních změn)

Ekonomická transformace zasáhla bytovou výstavbu velmi negativně, v 1. polovině 90. let nastal rapidní pokles počtu dokončených a zahájených bytů, ale i bytů zmodernizovaných. Postupné ožívání zahajované bytové výstavby po roce 1993 vyvrcholilo v Královéhradeckém kraji v roce 1998, vzestup počtu dokončených bytů byl po výrazném poklesu v letech 1994 až 1996 (v těchto letech bylo v kraji dokončeno nejméně bytů od roku 1968) zaznamenán v roce 1997. Od počátku sledovaného období, tj. od roku 1998, počty zahájených i dokončovaných bytů meziročně značně kolísají, maximální počet jak zahájených tak i dokončených bytů byl dosažen v roce 2007; počty rozestavěných bytů se zvyšují každoročně.

#### 3.1. Zahájené byty

Ukazatel zahájené byty zahrnuje počty bytů v budovách pro bydlení, nových i stávajících, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena podle zápisu ve stavebním deníku a to bez ohledu na skutečnost, zda byly tyto byty ve sledovaném období dokončeny či nikoliv. Jde o byty v nové výstavbě, nástavbě, přístavbě, resp. přestavbě, byty v modernizaci a v rekonstrukci.

**Graf 5 Zahájené byty v okresech Královéhradeckého kraje v letech 1998 až 2007**



V druhé polovině 90. let, po výrazném propadu (v roce 1993 byla zahájena výstavba pouhých 336 bytů), začala intenzita zahájených bytů v Královéhradeckém kraji postupně narůstat. Tato etapa vyvrcholila v roce 1998, kdy bylo v kraji zahájeno 1 812 bytů. V dalších letech docházelo k postupnému snižování až na 1 293 v roce 2002. Tento trend byl přerušen v roce 2003 (nárůst 8,3 %, tj. 107 bytů, proti roku 2002), v roce 2004 však dochází opět k propadu, a to o 12,5 % (o 175 bytů). V roce 2005 bylo zahájeno o 745 bytů více (o 60,8 %) než v roce předcházejícím, a tím začala druhá etapa postupného ožívání bytové výstavby (po propadu na počátku 90. let a poměrně výrazném úbytku počtu zahájených bytů po roce 2001). Teprve v roce 2005 byla zahájena výstavba vyššího počtu bytů od roku 1990. Také v dalších dvou letech došlo k nárůstu počtu zahájených bytů, přírůstek však činil pouze 117 bytů. Téměř celé desetileté období (s výjimkou let 2002 a 2004) je charakteristické tím, že počet zahájených bytů převyšuje počet bytů dokončených, což znamená v důsledku vysokou rozestavěnost.

Celkem byla v Královéhradeckém kraji za sledované desetileté období 1998 až 2007 zahájena výstavba 16 899 nových bytů, průměrný roční přírůstek byl 1,6 %. Tempo růstu bylo ve druhé polovině sledovaného období podstatně rychlejší, a to o 6,0 % (v letech 2003-2007 bylo zahájeno o téměř 500 bytů více než v předchozích pěti letech). Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby, která je používána i v mezinárodním srovnání, je intenzita bytové výstavby, vyjadřující počet bytů (zahájených, dokončených) na 1 000 obyvatel středního stavu. Podle tohoto ukazatele bylo v kraji za celé období v průměru zahájeno 3,1 bytů na 1 000 obyvatel. Také tento ukazatel měl rostoucí trend, v roce 2007 dosáhl maxima 3,8 zahájených bytů na 1 000 obyvatel.

**Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007\*)**

|             | Zahájené byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                                      |                        |                                         | Moderni-zované byty <sup>1)</sup> |
|-------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
|             |                      | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů |                                   |
|             |                      |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                                      |                        |                                         |                                   |
| 1998        | 1 812                | 689                | 348               | 258                                    | 109             | 2                                                    | 122                    | 284                                     | 381                               |
| 1999        | 1 738                | 596                | 487               | 211                                    | 97              | 75                                                   | 77                     | 195                                     | 512                               |
| 2000        | 1 780                | 597                | 487               | 194                                    | 207             | 49                                                   | 166                    | 80                                      | 980                               |
| 2001        | 1 582                | 592                | 509               | 145                                    | 68              | 92                                                   | 103                    | 73                                      | 734                               |
| 2002        | 1 293                | 550                | 281               | 151                                    | 44              | 87                                                   | 76                     | 104                                     | 628                               |
| 2003        | 1 400                | 704                | 338               | 144                                    | 44              | 102                                                  | 35                     | 33                                      | 754                               |
| 2004        | 1 225                | 723                | 202               | 119                                    | 72              | 5                                                    | 52                     | 52                                      | 616                               |
| 2005        | 1 970                | 1 008              | 480               | 162                                    | 83              | 65                                                   | 64                     | 108                                     | 1 427                             |
| 2006        | 2 012                | 929                | 733               | 95                                     | 87              | 3                                                    | 145                    | 20                                      | 1 350                             |
| 2007        | 2 087                | 1 128              | 624               | 98                                     | 86              | 25                                                   | 88                     | 38                                      | 1 472                             |
| 1998 - 2002 | 8 205                | 3 024              | 2 112             | 959                                    | 525             | 305                                                  | 544                    | 736                                     | 3 235                             |
| 2003 - 2007 | 8 694                | 4 492              | 2 377             | 618                                    | 372             | 200                                                  | 384                    | 251                                     | 5 619                             |
| 1998 - 2007 | 16 899               | 7 516              | 4 489             | 1 577                                  | 897             | 505                                                  | 928                    | 987                                     | 8 854                             |

\*) bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Struktura zahájených staveb bytů se mezi roky 1998 až 2007 příliš neměnila (vývoj zahájených bytů podle jednotlivých druhů budovy je za sledované období přehledně znázorněn ve výše uvedené tabulce). Nejvíce nových bytů bylo každoročně zahajováno ve stavbách rodinných domů. Zatímco se však jejich podíl ve struktuře podle druhu domu v letech 1998 až 2001 pohyboval okolo 35% hranice, v roce 2007 vzrostl na 54,1 % (v průměru deseti let to bylo 44,5 %). Tento růst se logicky odrazil v poklesu ostatních forem výstavby. V úhrnu byla v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007 zahájena **v rodinných domech** výstavba 7,5 tisíce nových bytů s tím, že jejich počet výrazně vzrostl zejména ve druhé polovině sledovaného období. V ročním průměru sledovaných let bylo v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno v krajském průměru 1,4 bytů v rodinných domech. Stejně jako u dokončených bytů, také mezi zahajovanými byty jednoznačně převládalo, podle konečného užití, prioritní bydlení ve vlastním rodinném domě, neboli pro vlastní potřebu.

Nově zahájené byty **v bytových domech** tvořily z úhrnu za celé sledované období zhruba čtvrtinu, celkem jich bylo zahájeno 4,5 tis. (tj. zhruba o 3 tis. méně než v rodinných domech). Zatímco vývoj počtu bytů zahájených v rodinných domech měl v podstatě stále rostoucí trend, vývoj počtu bytů v bytových domech byl rozkolísaný. Porovnáním krajních roků hodnoceného období však došlo k nárůstu zahájených bytů o 79,3 %, tj. o 276 bytů, přitom intenzitní ukazatel nepřekročil v ročním průměru ani hodnotu 1 zahájeného bytu na 1 000 obyvatel (činil 0,8 bytu). Byty v bytových domech jsou mnohem častěji určeny pro následný prodej než v případě rodinných domů.

Formou **nástaveb a přístaveb** byla v úhrnu za deset let v kraji zahájena výstavba celkem 2,5 tis. bytů, přitom nástavby a přístavby k rodinným domům zaujímaly (s výjimkou roku 2000) po celé sledované období větší podíl z celkového počtu nástaveb a přístaveb než nástavby a přístavby k bytovým domům. Podíl zahájených bytů formou nástaveb a přístaveb na celkovém počtu zahájených bytů od roku 2000 neustále klesal. Zatímco v roce 2000 činil celkem 22,5 %, na konci sledovaného období to bylo již pouhých 8,8 %.

Další skupinu tvořily zahájené byty **v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziencech a dále v nebytových objektech nebo byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů** (tj. v budovách, které se používají nebo jsou určeny k jiným účelům než obytné, např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotní zařízení apod.). Tyto formy výstavby se na úhrnu ve sledovaném období podílely 3,0 % u domů s pečovatelskou službou, 5,5 % bytů bylo zahájeno v nebytových objektech a 5,8 % bytů stavebními úpravami nebytových prostorů. Zatímco však u počtu bytů zahájených v domech s pečovatelskou službou a v nebytových objektech byly v jednotlivých letech zaznamenány značné rozdíly v přírůstcích a úbytcích, byty zahájené stavebními úpravami nebytových prostorů ukázaly na výrazně klesající trend (na počátku sledovaného období tvořily ve struktuře 15,7 %, na konci to bylo již pouze 1,8 %).

Zvláštní položku ve vykazování bytové výstavby představuje **modernizace** bytového fondu. Tyto byty totiž nejsou přírůstkem nových bytů, ale představují kvalitativní zlepšení stávajícího bytového fondu. Význam reprodukce a modernizace staršího bytového fondu vzrůstá především v posledních letech. V Královéhradeckém kraji byla za celé desetileté období zahájena modernizace 8,9 tis. bytů, přitom v roce 1998 to bylo 381 bytů, v roce 2007 již téměř 1,5 tis. bytů. V přepočtu tak byla zahájena v úhrnu deseti let modernizace 1,6 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. V kraji bylo absolutně i relativně nejvíce bytů

v rámci modernizace zahájeno v okrese Rychnov nad Kněžnou (27,9 % z úhrnu kraje, resp. 3,2 byty na 1 000 obyvatel).

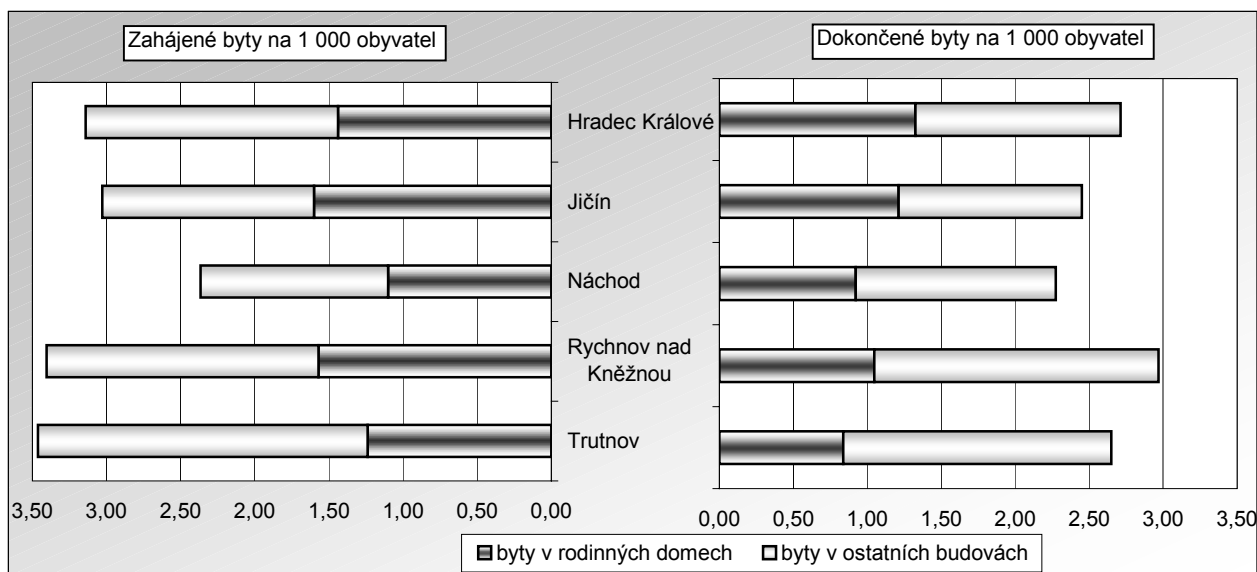
**Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Královéhradeckého kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                    | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | Úhrn<br>1998 -<br>- 2007 | Index<br>2003-2007/<br>1998-2002<br>(%) | Průměrná<br>roční<br>změna<br>(%) |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Kraj celkem</b> | <b>1 812</b> | <b>1 738</b> | <b>1 780</b> | <b>1 582</b> | <b>1 293</b> | <b>1 400</b> | <b>1 225</b> | <b>1 970</b> | <b>2 012</b> | <b>2 087</b> | <b>16 899</b>            | <b>106,0</b>                            | <b>1,6</b>                        |
| v tom okresy:      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                          |                                         |                                   |
| Hradec Králové     | 515          | 552          | 369          | 489          | 315          | 342          | 203          | 791          | 810          | 662          | 5 048                    | 125,4                                   | 2,8                               |
| Jičín              | 213          | 221          | 323          | 187          | 194          | 183          | 184          | 313          | 307          | 221          | 2 346                    | 106,2                                   | 0,4                               |
| Náchod             | 243          | 292          | 297          | 276          | 264          | 210          | 307          | 249          | 254          | 270          | 2 662                    | 94,0                                    | 1,2                               |
| Rychnov n. K.      | 402          | 303          | 317          | 315          | 174          | 172          | 269          | 211          | 230          | 277          | 2 670                    | 76,7                                    | -4,1                              |
| Trutnov            | 439          | 370          | 474          | 315          | 346          | 493          | 262          | 406          | 411          | 657          | 4 173                    | 114,7                                   | 4,6                               |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Z jednotlivých okresů Královéhradeckého kraje byl v počtu zahájených bytů nejprogresivnější okres Trutnov, kde průměrný roční nárůst ve sledovaném desetiletém období činil 4,6 %. Absolutně však bylo v úhrnu deseti let nejvíce bytů zahájeno v okrese Hradec Králové (30,0 % z celkového počtu v kraji), na druhém místě pak byl okres Trutnov (25,0 %), přitom v obou těchto okresech bylo výrazně více bytů zahájeno ve druhé polovině sledovaného období (o 568, resp. o 285 bytů více). Naopak v okrese Rychnov nad Kněžnou došlo v letech 2003-2007 proti období 1998-2002 ke značnému propadu počtu zahájených bytů, a to téměř o čtvrtinu (absolutně o 352 bytů), v okrese Náchod byl zaznamenán úbytek o 6,0 %. V okrese Jičín, kde byla v rámci kraje zahájena výstavba nejnižšího počtu nových bytů (13,9 % z úhrnu kraje), činil průměrný meziroční nárůst pouze 0,4 %. Zatímco tedy byl v okrese Trutnov zaznamenán nejvyšší průměrný roční nárůst počtu zahájených bytů v rámci kraje, v okrese Rychnov nad Kněžnou (jako v jediném okrese) byl zaznamenán podstatný úbytek (-4,1 %).

**Graf 6 Zahájené a dokončené byty v okresech Královéhradeckého kraje úhrnem v letech 1998 až 2007**



V ročním průměru bylo v kraji ve sledovaném období zahájeno v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu 3,1 bytů, hodnoty tohoto ukazatele se v jednotlivých okresech a letech však výrazně lišily. Maximální hodnota překračující hranici 5 zahájených bytů na 1 000 obyvatel byla zaznamenána v okresech Trutnov, Hradec Králové a Rychnov nad Kněžnou. Porovnáme-li však oba krajní roky hodnoceného období, byla tato hranice 5ti zahájených bytů na 1 000 obyvatel překročena v okrese Trutnov v roce 2007, v okrese Rychnov nad Kněžnou to bylo v roce 1998, tedy na začátku sledovaného období. Dlouhodobě nejnižší míra zahájených bytů byla v rámci kraje v okrese Náchod, když ani v jednom roce sledovaného období nepřekročila hranici 3 zahájených bytů na 1 000 obyvatel.

Přestože nejvyšší roční průměr deseti let zaznamenaly okresy Trutnov (3,5 bytů na 1 000 obyvatel), ale i Rychnov nad Kněžnou (3,4 bytů), vývojový trend v jednotlivých okresech lépe vystihuje porovnání ročních průměrů první a druhé poloviny sledovaného období. Z něho vyplývá, že k nejvyššímu nárůstu tohoto intenzitního ukazatele došlo v okresech Hradec Králové a Trutnov, k výraznému poklesu naopak právě

v okrese Rychnov nad Kněžnou. Jako velice mírný můžeme označit růst zahájené bytové výstavby v okrese Jičín, v okrese Náchod pak víceméně stagnuje.

**Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Královéhradeckého kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                    | 1998       | 1999       | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | Roční průměr   |                |                |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|----------------|
|                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1998-<br>-2002 | 2003-<br>-2007 | 1998-<br>-2007 |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>3,3</b> | <b>3,1</b> | <b>3,2</b> | <b>2,9</b> | <b>2,4</b> | <b>2,6</b> | <b>2,2</b> | <b>3,6</b> | <b>3,7</b> | <b>3,8</b> | <b>3,0</b>     | <b>3,2</b>     | <b>3,1</b>     |
| v tom okresy:      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                |                |                |
| Hradec Králové     | 3,2        | 3,4        | 2,3        | 3,0        | 2,0        | 2,1        | 1,3        | 4,9        | 5,1        | 4,1        | 2,8            | 3,5            | 3,1            |
| Jičín              | 2,7        | 2,9        | 4,2        | 2,4        | 2,5        | 2,4        | 2,4        | 4,1        | 4,0        | 2,8        | 2,9            | 3,1            | 3,0            |
| Náchod             | 2,2        | 2,6        | 2,6        | 2,4        | 2,3        | 1,9        | 2,7        | 2,2        | 2,3        | 2,4        | 2,4            | 2,3            | 2,4            |
| Rychnov n. K.      | 5,1        | 3,9        | 4,0        | 4,0        | 2,2        | 2,2        | 3,4        | 2,7        | 2,9        | 3,5        | 3,9            | 3,0            | 3,4            |
| Trutnov            | 3,6        | 3,0        | 3,9        | 2,6        | 2,9        | 4,1        | 2,2        | 3,4        | 3,4        | 5,5        | 3,2            | 3,7            | 3,5            |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Meziokresní rozdíly struktury bytové výstavby jsou většinou i odrazem odlišností ve struktuře bytového fondu. Z hlediska druhu budovy byla ve všech okresech kraje ve sledovaném období zahájena výstavba největšího počtu bytů v rodinných domech. V okrese Jičín s nejvyšším podílem rodinných domů v rámci kraje, to byla více než polovina (52,8 % z úhrnu všech bytů zahájených v tomto okrese), tj. nejvyšší podíl v kraji, v okrese Trutnov, který je naopak charakteristický největším podílem bytových domů, to bylo v kraji nejméně, 35,8 %. V okresech Hradec Králové, Náchod a Rychnov nad Kněžnou se podíl bytů zahájených v rodinných domech pohyboval okolo 46 %. Výrazně vyšším podílem bytů zahájených v bytových domech jsou charakteristické okresy Hradec Králové a Trutnov (v letech 1998 – 2007 tvořily z úhrnu zahájených bytů 35,0 %, resp. 31,9 %). Naproti tomu v okrese Náchod, který vyniká v rámci kraje nadprůměrným podílem bytů zahájených formou nástavby a přístavby (v úhrnu 24,6 %, z toho téměř 15 % tvořily nástavby a přístavby k rodinným domům), bylo v bytových domech zahájeno pouze 12,7 % všech bytů.

**Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Královéhradeckého kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                    | Zahájené<br>byty celkem          | v tom                 |                      |                                              |                    |                                                                 |                                |                                                  | Moderni-<br>zované<br>byty <sup>1)</sup> |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                    |                                  | v rodinných<br>domech | v bytových<br>domech | v nástavbách,<br>přístavbách<br>a vestavbách |                    | v domech<br>s pečovat.<br>službou a<br>domovech -<br>penzionech | v nebyto-<br>vých<br>objektech | stavebními<br>úpravami<br>nebytových<br>prostorů |                                          |
|                    |                                  |                       |                      | k rodinným<br>domům                          | k bytovým<br>domům |                                                                 |                                |                                                  |                                          |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>16 899</b>                    | <b>7 516</b>          | <b>4 489</b>         | <b>1 577</b>                                 | <b>897</b>         | <b>505</b>                                                      | <b>928</b>                     | <b>987</b>                                       | <b>8 854</b>                             |
| v tom okresy:      |                                  |                       |                      |                                              |                    |                                                                 |                                |                                                  |                                          |
| Hradec Králové     | 5 048                            | 2 313                 | 1 768                | 312                                          | 236                | 119                                                             | 185                            | 115                                              | 2 068                                    |
| Jičín              | 2 346                            | 1 239                 | 556                  | 225                                          | 94                 | 89                                                              | 55                             | 88                                               | 1 303                                    |
| Náchod             | 2 662                            | 1 239                 | 338                  | 397                                          | 258                | 74                                                              | 173                            | 183                                              | 1 486                                    |
| Rychnov n. K.      | 2 670                            | 1 232                 | 496                  | 326                                          | 47                 | 44                                                              | 206                            | 319                                              | 2 472                                    |
| Trutnov            | 4 173                            | 1 493                 | 1 331                | 317                                          | 262                | 179                                                             | 309                            | 282                                              | 1 525                                    |
|                    | na 1 000 obyvatel (roční průměr) |                       |                      |                                              |                    |                                                                 |                                |                                                  |                                          |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>3,1</b>                       | <b>1,4</b>            | <b>0,8</b>           | <b>0,3</b>                                   | <b>0,2</b>         | <b>0,1</b>                                                      | <b>0,2</b>                     | <b>0,2</b>                                       | <b>1,6</b>                               |
| v tom okresy:      |                                  |                       |                      |                                              |                    |                                                                 |                                |                                                  |                                          |
| Hradec Králové     | 3,1                              | 1,4                   | 1,1                  | 0,2                                          | 0,1                | 0,1                                                             | 0,1                            | 0,1                                              | 1,3                                      |
| Jičín              | 3,0                              | 1,6                   | 0,7                  | 0,3                                          | 0,1                | 0,1                                                             | 0,1                            | 0,1                                              | 1,7                                      |
| Náchod             | 2,4                              | 1,1                   | 0,3                  | 0,4                                          | 0,2                | 0,1                                                             | 0,2                            | 0,2                                              | 1,3                                      |
| Rychnov n. K.      | 3,4                              | 1,6                   | 0,6                  | 0,4                                          | 0,1                | 0,1                                                             | 0,3                            | 0,4                                              | 3,2                                      |
| Trutnov            | 3,5                              | 1,2                   | 1,1                  | 0,3                                          | 0,2                | 0,1                                                             | 0,3                            | 0,2                                              | 1,3                                      |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

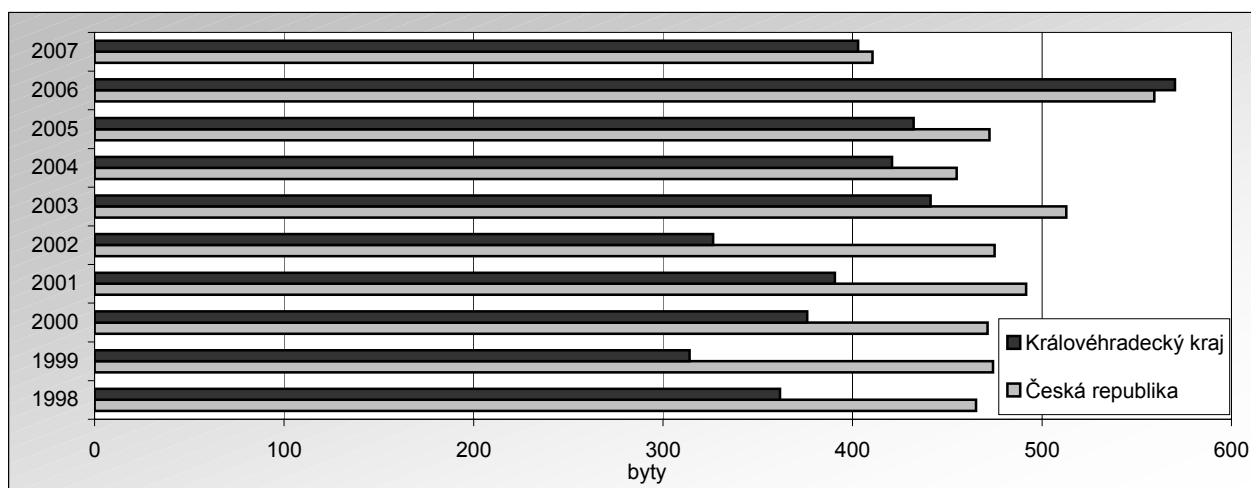
<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

### 3.2. Rozestavěné byty

Ukazatel rozestavěné byty zahrnuje byty, jejichž výstavba byla zahájena (bez ohledu na to, zda ve sledovaném roce nebo v letech předchozích), ale nebyla do konce sledovaného období dokončena. Rozestavěnost bytů můžeme hodnotit ze dvou hledisek: vysoká rozestavěnost znamená rezervu nově vznikajícího bytového fondu (přetrvávající nízký počet dokončených bytů ale svědčí spíše o nízké efektivitě bytové výstavby), dále je neefektivní i z ekonomického hlediska.

Rozestavěnost v Královéhradeckém kraji (stejně jako v celé České republice) dlouhodobě nepřetržitě stoupá, během sledovaného období 1998 až 2007 se zvýšila více než 1,5krát. Koncem roku 2007 bylo v Královéhradeckém kraji rozestavěno celkem 7,2 tis. bytů, což znamenalo 13,1 bytu na 1 000 obyvatel středního stavu, tj. proti počátku sledovaného období nárůst o 2,6 tis. bytů a 4,8 bytu na 1 000 obyvatel. Ukazatel relativní rozestavěnosti dosáhl na úrovni kraje velmi nepříznivou maximální hodnotu v roce 2006 (570,2 rozestavěných bytů na 100 dokončených), v posledním roce vzhledem k výrazně vyššímu počtu dokončených bytů klesl na 402,9 rozestavěných bytů na 100 dokončených (za optimální se přitom považuje relativní rozestavěnost kolem 200 bytů rozestavěných na 100 dokončených).

**Graf 7 Rozestavěné byty na 100 dokončených v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**



Největší podíl tvořily ve struktuře rozestavěných bytů ve všech letech sledovaného období byty **v rodinných domech** (na počátku i na konci období to bylo shodně 51,0 %), přitom absolutní počet bytů rozestavěných v novostavbách rodinných domů neustále rostl, v roce 2007 to bylo již 3,7 tis. bytů (na konci roku 1998 bylo v kraji rozestavěno 2,3 tis. bytů v novostavbách rodinných domů). Zhruba stejný podíl tvořily v roce 2007 rozestavěné byty **v bytových domech** (19,6 %) a byty rozestavěné formou **nástaveb, přístaveb a vestaveb** (19,1 %) s tím, že z úhrnu rozestavěných bytů v nástavebách, přístavebách a vestavebách připadaly více než tři čtvrtiny na byty rozestavěné v nástavebách a přístavebách k rodinným domům. Přitom vývoj ve sledovaném období byl jak v absolutních počtech tak i v jejich podílech ve struktuře rozestavěných bytů v bytových domech podstatně rozkolísanější (maximální rozdíl 875 bytů, resp. 8,3 procentního bodu) než u úhrnu nástaveb, přístaveb a vestaveb (maximální rozdíl 260 bytů, resp. 6,7 procentního bodu).

Podíly bytů rozestavěných v domovech s pečovatelskou službou a domovech penzionech a formou stavebních úprav nebytových prostorů se ve struktuře v posledních pěti letech snížily, zatímco v nebytových objektech naopak vzrostly (přitom však nejvyšší hodnota podílu za celé období a za všechny tři jmenované kategorie dosáhla pouze 5,2 %).

**Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

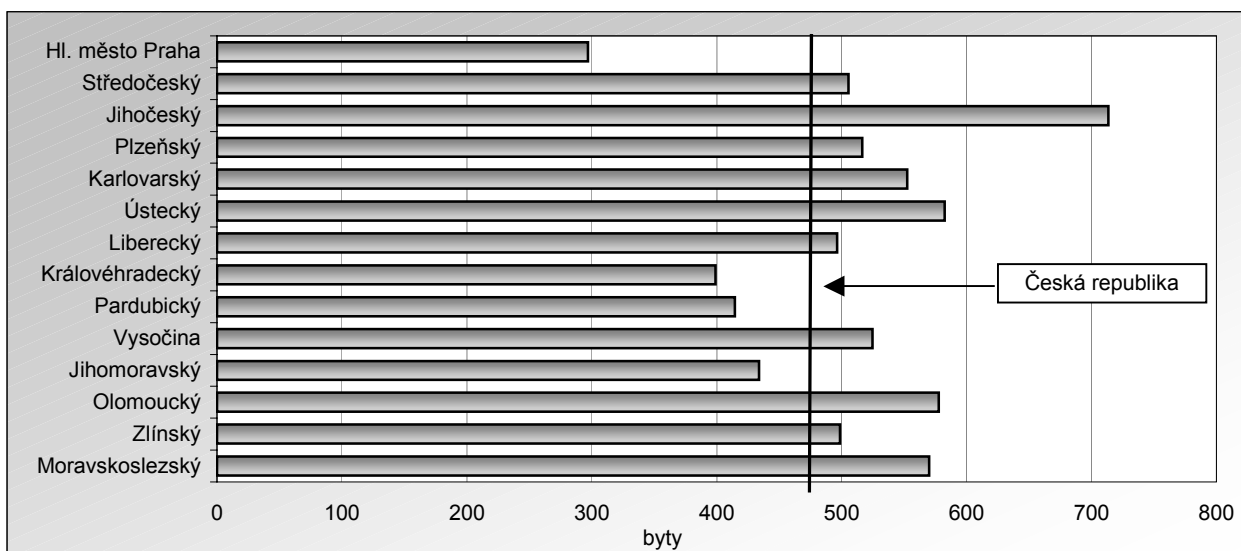
|      | Rozestavěné byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         | Modernizované byty <sup>1)</sup> |
|------|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|      |                         | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů |                                  |
|      |                         |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                                     |                        |                                         |                                  |
| 1998 | 4 598                   | 2 343              | 588               | 1 003                                  | 116             | 52                                                  | 121                    | 375                                     | 540                              |
| 1999 | 4 851                   | 2 434              | 712               | 1 064                                  | 127             | 69                                                  | 107                    | 338                                     | 737                              |
| 2000 | 5 279                   | 2 412              | 908               | 1 080                                  | 282             | 106                                                 | 238                    | 253                                     | 1 301                            |
| 2001 | 5 544                   | 2 420              | 1 109             | 1 060                                  | 277             | 182                                                 | 248                    | 248                                     | 1 477                            |
| 2002 | 5 455                   | 2 380              | 1 064             | 1 040                                  | 235             | 224                                                 | 229                    | 283                                     | 1 542                            |
| 2003 | 5 602                   | 2 578              | 1 071             | 1 034                                  | 245             | 255                                                 | 181                    | 238                                     | 1 750                            |
| 2004 | 5 563                   | 2 756              | 825               | 1 030                                  | 287             | 229                                                 | 203                    | 233                                     | 1 911                            |
| 2005 | 6 151                   | 3 151              | 907               | 1 048                                  | 305             | 253                                                 | 219                    | 268                                     | 2 490                            |
| 2006 | 6 945                   | 3 349              | 1 463             | 1 040                                  | 354             | 229                                                 | 284                    | 226                                     | 3 199                            |
| 2007 | 7 236                   | 3 687              | 1 419             | 1 043                                  | 336             | 206                                                 | 349                    | 196                                     | 4 024                            |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Ze čtyř hlavních druhů objektů vykazovaly nejméně příznivý poměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty nástavby a přístavby k rodinným domům. Relativní rozestavěnost u této formy začala ve sledovaném období růst po mírném snížení zejména po roce 2003, až koncem roku 2007 připadlo na 100 dokončených více než 1 000 rozestavěných bytů (přesně 1 097,9 bytů). Příznivější hodnota byla zaznamenána v novostavbách rodinných domů, kde na 100 dokončených bytů zůstalo v roce 2007 rozestavěno 466,7 bytů, ale i tak to byla druhá nejhorší hodnota. Přestože také u novostaveb bytových domů a u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům byly v průběhu sledovaného období dosaženy obdobně vysoké hodnoty relativní rozestavěnosti (maximální byly v roce 2006 - 826,6, resp. 931,6 rozestavěných bytů na 100 dokončených), koncem roku 2007 se tento ukazatel podstatně snížil na 212,4, resp. 323,1 rozestavěných bytů na 100 dokončených.

**Graf 8 Rozestavěné byty na 100 bytů dokončených v krajích a ČR úhrnem v letech 1998 až 2007**



Počet rozestavěných **modernizací** bytů roste od počátku sledovaného období, takže na konci roku 2007 zůstalo touto formou nedokončeno 4 024 bytů, tj. proti roku 1998 více než sedminásobný nárůst. Vzhledem k vysokému nárůstu počtu zahájených modernizací bytů v posledních třech letech a v podstatě stagnujícímu počtu takto dokončených bytů výrazně vzrostla i relativní rozestavěnost. Na konci roku 2007 dosáhla nejvyšší hodnotu za celé období, 621,9 rozestavěných bytů na 100 dokončených, zatímco na počátku v roce 1998 byla zaznamenána poměrně optimální hodnota tohoto ukazatele, tj. 192,9 bytů rozestavěných v rámci modernizace na 100 bytů dokončených.

Podobně jako u zahájených bytů byl nejvýraznější růst počtu rozestavěných bytů zaznamenán v okrese Trutnov (na konci roku 2007 bylo v tomto okrese téměř 2x více rozestavěných bytů než na počátku sledovaného období v roce 1998) a v okrese Hradec Králové (1,6x více), ale také v okrese Jičín (1,5x více). Nejvyšší hodnota intenzity rozestavěnosti tak byla dosažena v roce 2007 v okrese Trutnov, 16,4 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel, druhá nejvyšší hodnota tohoto ukazatele byla zjištěna v okrese Rychnov nad Kněžnou, 14,9 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel (tento okres se vyznačoval nejvyššími hodnotami v rámci kraje po celé sledované období). Nejpriznivější intenzita rozestavěnosti z pěti Královéhradeckých okresů byla zaznamenána v průběhu deseti let v okrese Hradec Králové, v roce 2007 to bylo 10,7 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel.

**Tab. 3.2.2 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Královéhradeckého kraje v letech 1998 až 2007<sup>1)</sup>**

|                    | 1998                                     | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         |
|--------------------|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                    | celkem                                   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>4 598</b>                             | <b>4 851</b> | <b>5 279</b> | <b>5 544</b> | <b>5 455</b> | <b>5 602</b> | <b>5 563</b> | <b>6 151</b> | <b>6 945</b> | <b>7 236</b> |
| v tom okresy:      |                                          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Hradec Králové     | 1 037                                    | 1 091        | 1 140        | 1 218        | 1 171        | 1 228        | 1 090        | 1 425        | 1 823        | 1 714        |
| Jičín              | 685                                      | 744          | 847          | 879          | 813          | 805          | 799          | 928          | 1 077        | 1 058        |
| Náchod             | 895                                      | 945          | 1 011        | 1 081        | 1 140        | 1 098        | 1 195        | 1 269        | 1 271        | 1 315        |
| Rychnov n. K.      | 957                                      | 970          | 997          | 1 053        | 1 033        | 973          | 1 057        | 998          | 1 083        | 1 177        |
| Trutnov            | 1 024                                    | 1 101        | 1 284        | 1 313        | 1 298        | 1 498        | 1 422        | 1 531        | 1 691        | 1 972        |
|                    | na 1 000 obyvatel                        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>8,3</b>                               | <b>8,8</b>   | <b>9,6</b>   | <b>10,1</b>  | <b>9,9</b>   | <b>10,2</b>  | <b>10,2</b>  | <b>11,2</b>  | <b>12,6</b>  | <b>13,1</b>  |
| v tom okresy:      |                                          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Hradec Králové     | 6,4                                      | 6,7          | 7,1          | 7,6          | 7,3          | 7,7          | 6,8          | 8,9          | 11,4         | 10,7         |
| Jičín              | 8,8                                      | 9,6          | 11,0         | 11,3         | 10,5         | 10,4         | 10,4         | 12,0         | 13,9         | 13,5         |
| Náchod             | 7,9                                      | 8,4          | 9,0          | 9,6          | 10,1         | 9,8          | 10,6         | 11,3         | 11,3         | 11,7         |
| Rychnov n. K.      | 12,2                                     | 12,4         | 12,7         | 13,4         | 13,2         | 12,4         | 13,5         | 12,7         | 13,8         | 14,9         |
| Trutnov            | 8,4                                      | 9,0          | 10,6         | 10,9         | 10,8         | 12,5         | 11,9         | 12,8         | 14,1         | 16,4         |
|                    | rozestavěné byty na 100 dokončených bytů |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>361,8</b>                             | <b>314,0</b> | <b>376,0</b> | <b>390,7</b> | <b>326,5</b> | <b>441,1</b> | <b>420,8</b> | <b>432,3</b> | <b>570,2</b> | <b>402,9</b> |
| v tom okresy:      |                                          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Hradec Králové     | 361,8                                    | 314,0        | 376,0        | 390,7        | 326,5        | 441,1        | 420,8        | 432,3        | 570,2        | 402,9        |
| Jičín              | 678,2                                    | 406,6        | 385,0        | 556,3        | 312,7        | 412,8        | 345,9        | 610,5        | 681,6        | 440,8        |
| Náchod             | 300,3                                    | 344,9        | 419,5        | 391,7        | 337,3        | 432,3        | 535,9        | 721,0        | 504,4        | 581,9        |
| Rychnov n. K.      | 429,1                                    | 333,3        | 343,8        | 387,1        | 471,7        | 415,8        | 568,3        | 349,0        | 746,9        | 643,2        |
| Trutnov            | 361,8                                    | 368,2        | 392,7        | 427,7        | 329,4        | 509,5        | 422,0        | 469,6        | 673,7        | 524,5        |

<sup>1)</sup> bez promítnutí územních změn

### 3.3. Dokončené byty

V bytové výstavbě a bilancích bytového fondu jsou nejvýznamnějším ukazatelem dokončené stavby bytů (dokončené byty). Zahrnují počet bytů v budovách pro bydlení, nových i stávajících, v domech s pečovatelskou službou a domovech penzionech, v nebytových objektech a byty získané stavebními úpravami, jejichž výstavba byla ve sledovaném období dokončena, tj. na které vydaná kolaudační rozhodnutí nabyla právní moci. Jejich počet rozhoduje o aktuálním krytí bytových potřeb a intenzita bytové výstavby naznačuje celkové trendy ve vývoji bytové situace. Vývoj počtu dokončených bytů byl v Královéhradeckém kraji obdobný jako v celé České republice: prudký pokles po roce 1995 a mírný růst v následujících letech.

Období let 1998 až 2007 zachycuje již podstatnější vzestup počtu dokončených bytů na území Královéhradeckého kraje po výrazném propadu v polovině devadesátých let. Nejvyšší počet bytů byl v desetileté časové řadě dokončen v roce 2007, přesto to bylo proti roku 1977, kdy byla dosažena maximální hodnota v dlouhodobé historii (5 287 dokončených bytů), téměř 3x méně. V úhrnu byla za deset let v kraji dokončena výstavba celkem 14 339 nových bytů. Přestože počty dokončených bytů v jednotlivých letech kolísaly a ve druhé polovině období byl v úhrnu dokonce zaznamenán mírný pokles (absolutně bylo dokončeno o 281 bytů, tj. o 3,8 % méně než v letech 1998 - 2002), činil průměrný roční nárůst dokončených bytů v kraji 3,9 %. Je tedy možné celkový vývoj počtu dokončených bytů ve sledovaném období označit ve výsledku jako rostoucí. Také intenzitní ukazatel počtu dokončených bytů dosáhl maximální hodnotu v roce 2007, a to 3,3 bytu na 1 000 obyvatel (ve srovnání s vrcholem bytové výstavby v polovině sedmdesátých let byl však také téměř 3x nižší, v roce 1977 to bylo 9,5 bytu na 1 000 obyvatel), v průměru let 1998 – 2007 bylo dokončeno 2,6 bytu na 1 000 obyvatel.

Z celkového počtu dokončených bytů jich bylo 41,4 % v novostavbách **rodinných domů** a více než čtvrtina (27,1 %) v novostavbách **bytových domů**. Z celkového počtu 2 136 bytů (14,9 %) v **nástavbách, přístavbách a vestavbách** výrazně převažovaly byty dokončené v rodinných domech, téměř dvě třetiny z úhrnu novostaveb a přístaveb. To znamená, že 83,4 % tvořily byty dokončené ve stavbách pro bydlení. Vývoj podle jednotlivých druhů domu byl ve sledovaném období rozdílný. Zatímco počet dokončených bytů v novostavbách rodinných domů a bytových domů zaznamenal zejména ve druhé polovině období nárůst (přestože v každém roce desetiletého období nedošlo k růstu počtu dokončených bytů), počty bytů dokončené nástavbami a přístavbami ukázaly na klesající trend. Výrazně poklesly především byty dokončené nástavbami a přístavbami k bytovým domům. Ve stavbách, které nejsou určeny pro bydlení, byly počty dokončených bytů meziročně velmi rozkolísané, ve výsledku pak došlo u všech tří kategorií ve sledovaném období k jejich poklesu.

Jak již bylo uvedeno výše, pro regiony s vysokým podílem rodinných domů v celkové zástavbě je charakteristické, že i bytová výstavba se vyznačuje vyšším podílem bytů dokončených v rodinných domech. Královéhradecký kraj s jedním z nejvyšších podílů rodinných domů v domovním fondu se však vyznačuje tím, že v rámci individuální bytové výstavby (tj. bytů dokončených v novostavbách rodinných domů a v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům) byla v úhrnu za deset let dokončena pouze mírně nadpoloviční většina bytů, v první polovině sledovaného období to bylo dokonce méně než polovina, 48,2 % bytů.

Podrobný vývoj počtu dokončených bytů podle jednotlivých druhů budovy zachycuje následující tabulka.

**Tab. 3.3.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|             | Dokončené byty celkem | v tom              |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         | Moderni-<br>zované byty <sup>1)</sup> |
|-------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
|             |                       | v rodinných domech | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů |                                       |
|             |                       |                    |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                                     |                        |                                         |                                       |
| 1998        | 1 271                 | 459                | 478               | 121                                    | 107             | 35                                                  | 19                     | 52                                      | 280                                   |
| 1999        | 1 545                 | 499                | 382               | 139                                    | 110             | 69                                                  | 94                     | 252                                     | 317                                   |
| 2000        | 1 404                 | 616                | 290               | 180                                    | 56              | 24                                                  | 45                     | 193                                     | 412                                   |
| 2001        | 1 419                 | 602                | 305               | 163                                    | 76              | 74                                                  | 104                    | 95                                      | 589                                   |
| 2002        | 1 671                 | 572                | 364               | 171                                    | 113             | 115                                                 | 116                    | 220                                     | 563                                   |
| 2003        | 1 270                 | 508                | 357               | 149                                    | 31              | 62                                                  | 87                     | 76                                      | 546                                   |
| 2004        | 1 322                 | 548                | 438               | 120                                    | 53              | 47                                                  | 32                     | 84                                      | 455                                   |
| 2005        | 1 423                 | 616                | 426               | 143                                    | 64              | 41                                                  | 58                     | 75                                      | 848                                   |
| 2006        | 1 218                 | 731                | 177               | 103                                    | 38              | 27                                                  | 80                     | 62                                      | 641                                   |
| 2007        | 1 796                 | 790                | 668               | 95                                     | 104             | 48                                                  | 23                     | 68                                      | 647                                   |
| 1998 - 2002 | 7 310                 | 2 748              | 1 819             | 774                                    | 462             | 317                                                 | 378                    | 812                                     | 2 161                                 |
| 2003 - 2007 | 7 029                 | 3 193              | 2 066             | 610                                    | 290             | 225                                                 | 280                    | 365                                     | 3 137                                 |
| 1998 - 2007 | 14 339                | 5 941              | 3 885             | 1 384                                  | 752             | 542                                                 | 658                    | 1 177                                   | 5 298                                 |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Největší podíl z celkového počtu dokončených bytů připadá na okres Hradec Králové (30,4 %) a na okres Trutnov (22,3 %), v okrese Jičín byl podíl dokončených bytů (stejně jako u zahájených a rozestavěných bytů) v rámci kraje nejnižší (13,2 %). Pokud jde o vývoj absolutního počtu dokončených bytů za sledovaných deset let, je okres Jičín v této fázi bytové výstavby nejprogresivnější, když bylo v průměru ročně dokončeno o 10,1 % bytů více. Následuje okres Hradec Králové s 8,6 %, oba tyto okresy zároveň vysoko převyšují krajský průměr. Porovnáme-li vývoj ve druhé polovině sledovaného období vůči prvním pěti letům, nejvýraznější nárůst zaznamenal okres Hradec Králové, kde bylo dokončeno o 12,1 % bytů více, v okrese Jičín to bylo o 5,9 % více a u zbývajících 3 okresů můžeme vývoj označit jako klesající.

**Tab. 3.3.2 Dokončené byty v okresech Královéhradeckého kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                    | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | Úhm<br>1998 -<br>- 2007 | Index<br>2003-2007/<br>1998-2002<br>(%) | Průměrná<br>roční<br>změna<br>(%) |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Kraj celkem</b> | <b>1 271</b> | <b>1 545</b> | <b>1 404</b> | <b>1 419</b> | <b>1 671</b> | <b>1 270</b> | <b>1 322</b> | <b>1 423</b> | <b>1 218</b> | <b>1 796</b> | <b>14 339</b>           | <b>96,2</b>                             | <b>3,9</b>                        |
| v tom okresy:      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                         |                                         |                                   |
| Hradec Králové     | 366          | 498          | 326          | 406          | 460          | 293          | 345          | 483          | 412          | 771          | 4 360                   | 112,1                                   | 8,6                               |
| Jičín              | 101          | 183          | 220          | 158          | 260          | 195          | 231          | 152          | 158          | 240          | 1 898                   | 105,9                                   | 10,1                              |
| Náchod             | 298          | 274          | 241          | 276          | 338          | 254          | 223          | 176          | 252          | 226          | 2 558                   | 79,3                                    | -3,0                              |
| Rychnov n. K.      | 223          | 291          | 290          | 272          | 219          | 234          | 186          | 286          | 145          | 183          | 2 329                   | 79,8                                    | -2,2                              |
| Trutnov            | 283          | 299          | 327          | 307          | 394          | 294          | 337          | 326          | 251          | 376          | 3 194                   | 98,4                                    | 3,2                               |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Nejvýstižnější je pro srovnání a hodnocení vývoje dokončené bytové výstavby užití intenzitního ukazatele. Na jeho základě se z Královéhradeckých okresů nejvyšší **intenzitou bytové výstavby** vyznačoval okres Rychnov nad Kněžnou, kde bylo v průměru let 1998 – 2007 dokončeno 3,0 bytu na 1 000 obyvatel, a okres Hradec Králové s 2,7 byty na 1 000 obyvatel. V jednotlivých letech byla nejvyšší intenzita bytové výstavby v okrese Rychnov nad Kněžnou, kde zejména na počátku období dosahovala nejvyšší hodnoty v rámci kraje, a v okrese Hradec Králové (v roce 2007 to bylo dokonce 4,8 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). Nejnižší intenzitou se naopak po celé období vyznačoval okres Náchod.

**Tab. 3.3.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Královéhradeckého kraje v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

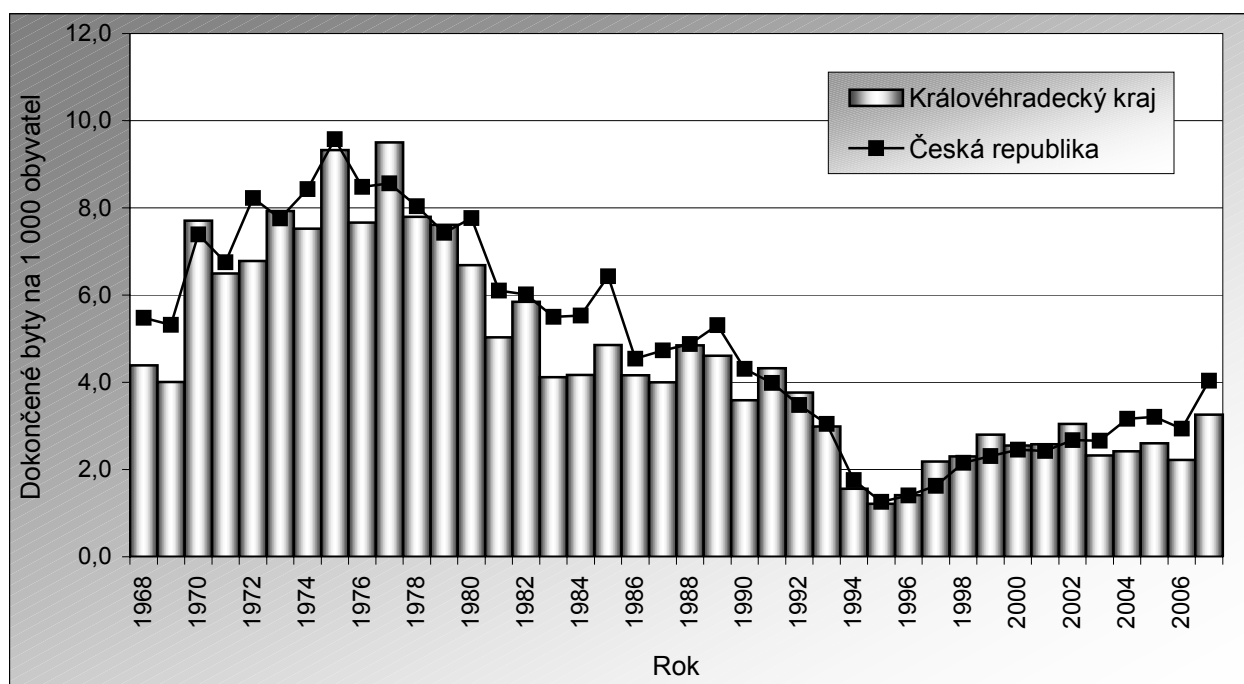
|                    | 1998       | 1999       | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | Roční průměr   |                |                |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|----------------|
|                    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 1998-<br>-2002 | 2003-<br>-2007 | 1998-<br>-2007 |
| <b>Kraj celkem</b> | <b>2,3</b> | <b>2,8</b> | <b>2,5</b> | <b>2,6</b> | <b>3,0</b> | <b>2,3</b> | <b>2,4</b> | <b>2,6</b> | <b>2,2</b> | <b>3,3</b> | <b>2,7</b>     | <b>2,6</b>     | <b>2,6</b>     |
| v tom okresy:      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                |                |                |
| Hradec Králové     | 2,3        | 3,1        | 2,0        | 2,5        | 2,9        | 1,8        | 2,2        | 3,0        | 2,6        | 4,8        | 2,5            | 2,9            | 2,7            |
| Jičín              | 1,3        | 2,4        | 2,9        | 2,0        | 3,4        | 2,5        | 3,0        | 2,0        | 2,0        | 3,1        | 2,4            | 2,5            | 2,5            |
| Náchod             | 2,6        | 2,4        | 2,1        | 2,4        | 3,0        | 2,3        | 2,0        | 1,6        | 2,2        | 2,0        | 2,5            | 2,0            | 2,3            |
| Rychnov n. K.      | 2,8        | 3,7        | 3,7        | 3,5        | 2,8        | 3,0        | 2,4        | 3,6        | 1,8        | 2,3        | 3,3            | 2,6            | 3,0            |
| Trutnov            | 2,3        | 2,5        | 2,7        | 2,5        | 3,3        | 2,5        | 2,8        | 2,7        | 2,1        | 3,1        | 2,7            | 2,6            | 2,6            |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

S výjimkou okresu Trutnov tvořily nejvyšší podíl ve struktuře dokončených bytů podle druhu stavby v jednotlivých okresech byty v novostavbách rodinných domů; spolu s byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům připadal nejvyšší podíl bytů dokončených v rámci individuální výstavby v letech 1998 až 2007 na okres Jičín (58,8 %) a Hradec Králové (56,4 %). V okresech Náchod a Rychnov nad Kněžnou ovlivnil celkový podíl bytů v individuální výstavbě (53,0 %, resp. 46,8 %) podstatně vyšší podíl bytů dokončených formou nástaveb a přístaveb k rodinným domům. Oba okresy se také vyznačují výrazně vyšším podílem bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů, v okrese Náchod také bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech a v okrese Rychnov nad Kněžnou v nebytových objektech. Okres Trutnov je charakteristický vysokým podílem bytů dokončených v bytových domech (téměř třetina ze všech bytů dokončených v okrese).

Zásluhou výrazného vzestupu počtu zahájených staveb byl v Královéhradeckém kraji zaznamenán již na počátku sledovaného období, v roce 1998, poměrně nízký ukazatel **plynulosti bytové výstavby**. Plynulost bytové výstavby vyjadřuje vzájemný vztah mezi dokončenými a zahájenými byty (tento vztah jednotlivých částí bilance bytové výstavby by měl být vyvážený a měl by se pohybovat kolem 100 dokončených bytů na 100 bytů zahájených). Příliš výrazný pokles tohoto ukazatele nelze považovat za příznivý, neboť se promítá do plynulého růstu počtu rozestavěných bytů a to má dopad i do finanční oblasti, kde dochází k dlouhodobému vázání finančních prostředků. V Královéhradeckém kraji se s výjimkou let 2002 a 2004, kdy došlo k výraznému poklesu počtu zahájených bytů (plynulost bytové výstavby dosáhla v těchto letech hodnoty 129,2, resp. 107,9) udržuje tento ukazatel pod hranicí 100 dokončených bytů na 100 zahájených (nejnižší hodnota byla zaznamenána v roce 2006, 60,5 dokončených bytů na 100 zahájených). Za celé sledované období dosáhl tento ukazatel hodnotu 84,9 dokončených bytů na 100 zahájených, přitom podstatně příznivější byl tento ukazatel v prvních pěti letech (89,1 bytů) oproti druhé polovině (80,8 bytů).

**Graf 9 Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v České republice a Královéhradeckém kraji v letech 1968 až 2007**



Výrazně odlišný byl vývoj tohoto ukazatele u rodinných a bytových domů. Plynulost výstavby v rodinných domech nedosahovala v jednotlivých letech sledovaného období tak výrazné rozdíly jako u bytových domů (minimální hodnota byla v roce 2005, 61,1 dokončených bytů na 100 zahájených, maximum v roce 2002, 104,0 dokončených bytů na 100 zahájených). Za roky 1998-2002 dosáhl tento ukazatel 90,9 dokončených bytů na 100 zahájených (což představuje poměrně vyvážený poměr zahájených a dokončovaných bytů), v letech 2003-2007 však činil pouze 71,1 a v úhrnu za celé sledované období byl zaznamenán ve výši 79,0 dokončených bytů v rodinných domech na 100 bytů zahájených. V případě bytových budov byl tento ukazatel podstatně rozkolísanější (minimální hodnota v roce 2006, 24,1, maximální v roce 2004, 216,8). Ve výsledku desetiletého období však dosáhl podstatně příznivější hodnotu, 86,5 dokončených bytů v bytových domech na 100 bytů zahájených (přitom v první polovině to bylo 86,1 a ve druhé 86,9 dokončených bytů na 100 zahájených bytů). Svědčí to o větším zpoždění výstavby rodinných domů, a to především ve druhé polovině sledovaného období.

U nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům byl ukazatel plynulosti v desetiletém úhrnu oproti novostavbám rodinných domů podstatně vyšší, tzn. že výstavba nových bytů touto formou probíhala plynuleji (87,8 dokončených bytů na 100 zahájených), a zároveň byl i vyšší než u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům (83,8 dokončených bytů na 100 zahájených). U ostatních druhů staveb, v nichž byly dokončeny nové byty, byl ukazatel plynulosti nejvyšší u bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů (119,3 dokončených bytů na 100 zahájených), nejnižší u bytů vzniklých v nebytových objektech (70,9 bytů dokončených bytů na 100 zahájených). Nejpriznivější hodnotu dosáhl u bytů v domech s pečovatelskou službou (107,3 dokončených bytů na 100 zahájených).

Ze srovnání zahájených bytů s dokončenými vychází v rámci Královéhradeckého kraje nejpriznivěji okres Náchod s 96,1 dokončenými byty na 100 zahájených, tj. v okrese s velice mírnými výkyvy jak v počtu zahájených, tak i v počtu dokončených bytů (v úhrnu za celé sledované období byla v tomto okrese zahájena výstavba 2 662 bytů, dokončeno jich bylo 2 558). V okrese Trutnov, kde zejména ve druhé polovině desetiletého období došlo k výraznějšímu nárůstu počtu zahájených bytů a naopak k mírnému poklesu počtu dokončených bytů, dosáhl výsledný ukazatel plynulosti bytové výstavby v kraji nejnižší hodnotu (76,5 dokončených bytů na 100 zahájených).

**Tab. 3.3.4 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Královéhradeckého kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                | Dokončené byty celkem | v tom                                 |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         | Modernizované byty <sup>1)</sup> |
|----------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|                |                       | v rodinných domech                    | v bytových domech | v nástavbách, přístavbách a vestavbách |                 | v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech | v nebytových objektech | stavebními úpravami nebytových prostorů |                                  |
|                |                       |                                       |                   | k rodinným domům                       | k bytovým domům |                                                     |                        |                                         |                                  |
|                |                       | celkem                                |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |                                  |
| Kraj celkem    | 14 339                | 5 941                                 | 3 885             | 1 384                                  | 752             | 542                                                 | 658                    | 1 177                                   | 5 298                            |
| v tom okresy:  |                       |                                       |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |                                  |
| Hradec Králové | 4 360                 | 2 131                                 | 1 310             | 332                                    | 249             | 83                                                  | 139                    | 116                                     | 238                              |
| Jičín          | 1 898                 | 939                                   | 552               | 176                                    | 62              | 27                                                  | 44                     | 98                                      | 1 010                            |
| Náchod         | 2 558                 | 1 038                                 | 377               | 318                                    | 190             | 191                                                 | 112                    | 332                                     | 882                              |
| Rychnov n. K.  | 2 329                 | 822                                   | 604               | 269                                    | 25              | 79                                                  | 197                    | 333                                     | 2 110                            |
| Trutnov        | 3 194                 | 1 011                                 | 1 042             | 289                                    | 226             | 162                                                 | 166                    | 298                                     | 1 058                            |
|                |                       | na 1 000 obyvatel (roční průměr)      |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |                                  |
| Kraj celkem    | 2,6                   | 1,1                                   | 0,7               | 0,3                                    | 0,1             | 0,1                                                 | 0,1                    | 0,2                                     | 1,0                              |
| v tom okresy:  |                       |                                       |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |                                  |
| Hradec Králové | 2,7                   | 1,3                                   | 0,8               | 0,2                                    | 0,2             | 0,1                                                 | 0,1                    | 0,1                                     | 0,1                              |
| Jičín          | 2,5                   | 1,2                                   | 0,7               | 0,2                                    | 0,1             | 0,0                                                 | 0,1                    | 0,1                                     | 1,3                              |
| Náchod         | 2,3                   | 0,9                                   | 0,3               | 0,3                                    | 0,2             | 0,2                                                 | 0,1                    | 0,3                                     | 0,8                              |
| Rychnov n. K.  | 3,0                   | 1,0                                   | 0,8               | 0,3                                    | 0,0             | 0,1                                                 | 0,3                    | 0,4                                     | 2,7                              |
| Trutnov        | 2,6                   | 0,8                                   | 0,9               | 0,2                                    | 0,2             | 0,1                                                 | 0,1                    | 0,2                                     | 0,9                              |
|                |                       | dokončené byty na 100 zahájených bytů |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |                                  |
| Kraj celkem    | 84,9                  | 79,0                                  | 86,5              | 87,8                                   | 83,8            | 107,3                                               | 70,9                   | 119,3                                   | 59,8                             |
| v tom okresy:  |                       |                                       |                   |                                        |                 |                                                     |                        |                                         |                                  |
| Hradec Králové | 86,4                  | 92,1                                  | 74,1              | 106,4                                  | 105,5           | 69,7                                                | 75,1                   | 100,9                                   | 11,5                             |
| Jičín          | 80,9                  | 75,8                                  | 99,3              | 78,2                                   | 66,0            | 30,3                                                | 80,0                   | 111,4                                   | 77,5                             |
| Náchod         | 96,1                  | 83,8                                  | 111,5             | 80,1                                   | 73,6            | 258,1                                               | 64,7                   | 181,4                                   | 59,4                             |
| Rychnov n. K.  | 87,2                  | 66,7                                  | 121,8             | 82,5                                   | 53,2            | 179,5                                               | 95,6                   | 104,4                                   | 85,4                             |
| Trutnov        | 76,5                  | 67,7                                  | 78,3              | 91,2                                   | 86,3            | 90,5                                                | 53,7                   | 105,7                                   | 69,4                             |

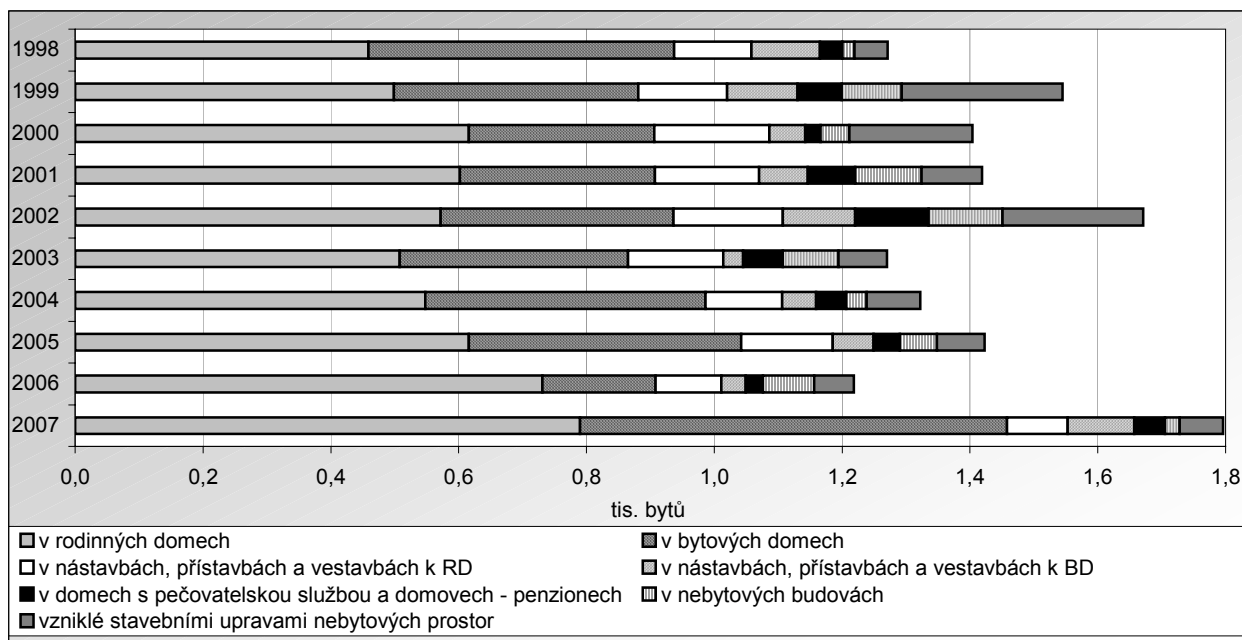
<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

<sup>1)</sup> nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Hodnota 1 dokončeného bytu na 1 000 obyvatel byla u jednotlivých druhů domu v ročním průměru let 1998 až 2007 překročena pouze u výstavby bytů v novostavbách rodinných domů v okresech Hradec Králové, Jičín a Rychnov nad Kněžnou. Zatímco bytové domy se stavěly nejintenzivněji v okrese Trutnov, v okrese Náchod byl tento ukazatel 3x nižší. Intenzita výstavby nástaveb, přístaveb a vestaveb byla ve všech okresech několikanásobně nižší než u bytů dokončených v novostavbách, velmi nízkou hodnotu dosahoval tento ukazatel u bytů dokončovaných v nebytových stavbách – výjimku tvořily byty dokončené v okrese Rychnov nad Kněžnou stavebními úpravami nebytových prostorů a v nebytových objektech.

**Modernizovaných** bytů, tj. bytů v rámci stávajícího bytového fondu, bylo na území Královéhradeckého kraje dokončeno za celé sledované období celkem 5,3 tis. Z časové řady vyplývá, že na modernizaci starších bytů se klade stále větší důraz, v roce 2007 bylo takto získáno 2,3x více opravených bytů proti výchozímu roku. Rostoucí trend je patrný i na základě intenzitního ukazatele, když v roce 1998 na 1 000 obyvatel středního stavu připadlo 0,5 zmodernizovaných bytů, zatímco v roce 2007 to bylo již 1,2 bytu. Z okresních úhrnů celkového počtu modernizovaných bytů za desetileté období vyplývají mezi jednotlivými okresy značné rozdíly. Největší nárůst kvality stávajícího bytového fondu byl v okrese Rychnov nad Kněžnou. V tomto okrese bylo, s výjimkou let 1999 a 2000, každoročně zmodernizováno několikanásobně více bytů než v ostatních okresech, v úhrnu pak představovaly téměř 40 % z celkového počtu zmodernizovaných bytů v kraji. Naopak okres Hradec Králové se s pouhými 4,5 % opravených starších bytů řadí na poslední místo v rámci kraje. Z toho vyplývají i poměrně značné rozdíly v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu.

**Graf 10 Dokončené byty podle druhu budovy v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**



### 3.4. Zrušené byty

Počty dokončených bytů nepředstavují skutečný přírůstek bytového fondu. Musejí být upraveny o úbytky, ať už fyzickou likvidací nebo převodem k nebytovým účelům, ale také o změny v evidenci bytů. Zrušeným bytem se rozumí byt, na který bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o souhlasu se změnou užívání stavby (změna bytu na nebytový prostor) nebo souhlasu s demolicí bytu (odstranění stavby, demoliční výměr). Úbytky bytů do roku 1990 byly způsobeny řadou příčin, mj. masovým stěhováním obyvatelstva z venkova do měst, když venkovské byty zejména v malých obcích přestávaly sloužit trvalému bydlení. Po roce 1990 byly zaznamenány úbytky bytů mimo jiné přeměnou na nebytové prostory ke komerčnímu využití, ale také administrativními změnami v klasifikaci některých objektů – zpětné zařazení mezi byty k trvalému bydlení a jiné změny.

Na území Královéhradeckého kraje bylo za období let 1998 až 2007 zrušeno na základě rozhodnutí stavebních úřadů celkem 1,4 tis. bytů. V drtivé většině (92,0 %) byly byty logicky zrušeny v bytových budovách a nejčastějším důvodem (ze dvou třetin) bylo buď úplné odstranění bytové stavby nebo její části. Více než čtvrtina bytů byla převedena na nebytové účely, necelá desetina bytů pak zanikla nějakou stavební úpravou případně jiným způsobem.

**Tab. 3.4.1 Zrušené byty v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|             | Zrušené byty celkem | v tom                 |                     |                                                          |                                                  |                                                                  |                | Obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|
|             |                     | v nebytových budovách | v bytových budovách | v tom z důvodu                                           |                                                  |                                                                  |                |                                                |
|             |                     |                       |                     | odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu) | stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu | převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou | jiným způsobem |                                                |
| 1998        | 190                 | 16                    | 174                 | 86                                                       | -                                                | 59                                                               | 29             | 9 123                                          |
| 1999        | 196                 | 13                    | 183                 | 112                                                      | 2                                                | 67                                                               | 2              | 10 079                                         |
| 2000        | 201                 | 26                    | 175                 | 91                                                       | 6                                                | 67                                                               | 11             | 10 092                                         |
| 2001        | 169                 | 14                    | 155                 | 103                                                      | 3                                                | 46                                                               | 3              | 7 891                                          |
| 2002        | 114                 | 10                    | 104                 | 70                                                       | 3                                                | 30                                                               | 1              | 5 490                                          |
| 2003        | 117                 | 19                    | 98                  | 72                                                       | 2                                                | 22                                                               | 2              | 6 061                                          |
| 2004        | 136                 | 6                     | 130                 | 74                                                       | 25                                               | 21                                                               | 10             | 6 690                                          |
| 2005        | 133                 | 2                     | 131                 | 104                                                      | -                                                | 13                                                               | 14             | 5 714                                          |
| 2006        | 77                  | 3                     | 74                  | 64                                                       | 1                                                | 8                                                                | 1              | 4 662                                          |
| 2007        | 104                 | 6                     | 98                  | 90                                                       | -                                                | 7                                                                | 1              | 6 051                                          |
| 1998 - 2002 | 870                 | 79                    | 791                 | 462                                                      | 14                                               | 269                                                              | 46             | 42 675                                         |
| 2003 - 2007 | 567                 | 36                    | 531                 | 404                                                      | 28                                               | 71                                                               | 28             | 29 178                                         |
| 1998 - 2007 | 1 437               | 115                   | 1 322               | 866                                                      | 42                                               | 340                                                              | 74             | 71 853                                         |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Výraznější úbytek bytů byl zaznamenán především v první polovině desetiletého období, kdy bylo zrušeno o třetinu více bytů. Z důvodu demolice stavby nebo její části (přestože počty zrušených bytů v jednotlivých letech poměrně značně kolísaly) byly úbytky bytů v první i druhé polovině období zhruba vyrovnané, výrazně však ubyly (téměř o tři čtvrtiny) převody celých staveb nebo jejich částí na nebytové účely. Zrušením bytů se logicky snížila i obytná plocha bytů v kraji, celkem o 71,9 tis. m<sup>2</sup>.

**Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech Královéhradeckého kraje úhrnem v letech 1998 až 2007<sup>\*)</sup>**

|                | Zrušené byty celkem | v tom                 |                     |                                                          |                                                  |                                                                  |                | Obytná plocha zrušených bytů (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|
|                |                     | v nebytových budovách | v bytových budovách | v tom z důvodu                                           |                                                  |                                                                  |                |                                                |
|                |                     |                       |                     | odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu) | stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu | převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou | jiným způsobem |                                                |
| Kraj celkem    | 1 437               | 115                   | 1 322               | 866                                                      | 42                                               | 340                                                              | 74             | 71 853                                         |
| v tom okresy:  |                     |                       |                     |                                                          |                                                  |                                                                  |                |                                                |
| Hradec Králové | 462                 | 50                    | 412                 | 249                                                      | 6                                                | 153                                                              | 4              | 23 816                                         |
| Jičín          | 281                 | 12                    | 269                 | 221                                                      | 1                                                | 41                                                               | 6              | 13 601                                         |
| Náchod         | 320                 | 23                    | 297                 | 156                                                      | 26                                               | 85                                                               | 30             | 15 112                                         |
| Rychnov n. K.  | 223                 | 22                    | 201                 | 166                                                      | 4                                                | 20                                                               | 11             | 11 991                                         |
| Trutnov        | 151                 | 8                     | 143                 | 74                                                       | 5                                                | 41                                                               | 23             | 7 333                                          |

<sup>\*)</sup> bez promítnutí územních změn

Zhruba třetina všech zrušených bytů (a tím i třetinový úbytek obytné plochy) připadala na okres Hradec Králové. V tomto okrese přitom ke zrušení bytů došlo ze dvou třetin z důvodu odstranění bytové stavby nebo její části, 37,1 % bytů (výrazně nejvyšší podíl v rámci kraje) bylo převedeno na nebytové účely. Úbytek bytů z důvodu demolice stavby (z toho většinou rodinných domů v důsledku jiné investiční výstavby nebo zchátralosti) převažoval ve všech okresech kraje, nejvýraznější byl v okresech Rychnov nad Kněžnou a Jičín (z 82,6 %, resp. 82,2 %). Jako druhé nejčastější bylo zrušení bytu z důvodu převodu bytové stavby na nebytovou. V okrese Náchod, na rozdíl od ostatních okresů, byla zhruba pětina bytů odstraněna stavebními úpravami případně jiným způsobem.

**Graf 11 Změna počtu bytů v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2007**

