

2. Úroveň bydlení, náklady na bydlení a ceny nemovitostí v Královéhradeckém kraji

2.1. Charakteristika domovního a bytového fondu a úrovně bydlení

Ucelené informace o domovním a bytovém fondu poskytuje v pravidelných desetiletých intervalech jediný zdroj, a to sčítání lidu, domů a bytů. Domovní fond zahrnuje všechny domy určené k bydlení (obydlené i neobydlené), objekty s byty (např. provozní budovy s bytem) a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k dlouhodobému nebo trvalému ubytování (např. dětské domovy, domovy důchodců). Trvale obydlený dům nebo byt musí trvale nebo dlouhodobě obývat alespoň jedna osoba. Neobydlenými domy a byty jsou pak ty, ve kterých není přihlášená žádná osoba k trvalému pobytu, takže mezi ně patří i všechny domy a byty přechodně obydlené nebo využívané k rekreaci a chalupaření (tj. nevyčleněné z bytového fondu).

Tab. 2.1.1 Domovní fond v Královéhradeckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Domy celkem	122 925	128 770	5 845	104,8
v tom: trvale obydlené domy	100 330	101 662	1 332	101,3
z toho: rodinné domy	85 513	88 594	3 081	103,6
bytové domy ¹⁾	12 958	10 580	-2 378	81,6
z toho podle vlastníka domu:				
soukromá fyzická osoba	81 860	88 244	6 384	107,8
obec, stát ²⁾	12 876	4 643	-8 233	36,1
bytové družstvo	3 293	2 910	-383	88,4
neobydlené domy	22 595	27 108	4 513	120,0
Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech)	.	48,3	x	x

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ pokles počtu bytových domů je způsoben změnou metodiky posuzování bytových a rodinných domů a přeměnou starších a menších bytových domů na objekty využívané k podnikání

²⁾ v roce 1991 byty obcí a státních podniků

Při sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001 bylo v Královéhradeckém kraji sečteno **celkem 128 770 domů** určených k bydlení, z nichž více než jedna pětina byla neobydlených. Z hlediska dlouhodobého vývoje od roku 1970 se počet domů v kraji zvýšil o více než jednu desetinu. Mezi jednotlivými desetiletími došlo k nejvyššímu nárůstu v 90. letech (o 4,8 %), obdobný vývoj byl zaznamenán také v 70. letech (přírůstek 4,6 %). Nejnižší přírůstek byl zjištěn mezi roky 1980 a 1991 (pouze o 1,2 %); v roce 1991 však v rámci sčítání lidu, domů a bytů probíhal i soupis objektů individuální rekreace a bylo prokázáno, že část neobydleného domovního fondu byla zahrnuta do tohoto soupisu i přesto, že nedošlo k vyjmutí z bytového fondu (v roce 2001 byly tyto domy již opět správně zahrnuty do domovního fondu a podstatně tak zvyšují jeho přírůstek proti roku 1991).

Počet trvale obydlených domů se trvale snižoval již od roku 1961, úbytek až do roku 1991 činil 5,9 %. V 90. letech nastal obrát, kdy počet trvale obydlených domů vzrostl o 1,3 %, úrovně zjištěné při předchozích sčítáních v letech 1961 až 1980 však dosaženo nebylo. Z hlediska trvale obydleného domovního fondu podle druhu domů se třicetileté období mezi roky 1961 a 1991 vyznačovalo úbytkem domů rodinných a prudkým nárůstem domů bytových, přitom se však podíl rodinných domů na celkovém počtu trvale obydlených domů dlouhodobě pohyboval mezi 85 – 89 %. S masovou výstavbou bytových domů podíl rodinných domků postupně klesal, až v roce 2001 se vrátil na úroveň roku 1970, což způsobila především skutečnost, že v 90. letech se výrazně snížila výstavba bytových (panelových) domů.

Struktura domovního fondu byla v jednotlivých okresech kraje rozdílná. Ve venkovských okresech, jako je Jičín a Rychnov nad Kněžnou, se podíl rodinných domů na celkovém počtu trvale obydlených domů pohyboval kolem 90 % (nejvyšší v okrese Jičín 91,3 %), naopak v okrese Trutnov byl podíl rodinných domů nejnižší (81,7 %), 5,4 % pod úrovní kraje. Opačný trend pak byl zjištěn u bytových domů. Zatímco v okrese Jičín tvořil jejich podíl z trvale obydlených domů 6,6 %, v trutnovském okrese to bylo o 8 procentních bodů více.

Výrazně diferencovaný byl podíl **neobydlených domů** na celkovém domovním fondu. Jestliže v okrese Trutnov bylo 16,5 % neobydlených domů, v okrese Jičín to bylo 29,7 %. Nejčastějším důvodem neobydlenosti domů bylo jejich využívání pro rekreační účely (58,0 %) a tvořily je pouze rodinné domy (opět nejvíce v okrese Jičín, kde bylo takto využíváno 68,8 % neobydlených domů). Dalším nejčastějším důvodem neobydlenosti domovního fondu byla v 11,7 % jejich nezpůsobilost k bydlení, téměř desetinu tvořily domy obydlené přechodně.

Průměrné stáří domovního fondu kraje bylo 48,3 roků, když nejvíce trvale obydlených domů (36,2 %) bylo postaveno (nebo zrekonstruováno) po válce, v letech 1946 - 1980. Domy z období výstavby 1920 – 1945 tvořily 20,1 %, nejstarších domů, postavených do roku 1919, bylo 18,2 %. V uplynulých dvaceti letech byla postavena nebo zrekonstruována téměř čtvrtina trvale obydleného domovního fondu, v nich je zahrnuto i 10,3 tis. (tj. desetina z celkového počtu trvale obydlených domů) nejmladších domů z období výstavby 1991 – 2001.

Novou výstavbou rodinných i bytových domů (a úbytkem starých domů) byla při sčítání v roce 2001 zjištěna výrazně vyšší **technická vybavenost domovního fondu**. Plyn ze sítě byl zaveden do 41,7 % trvale obydlených domů (za deset let více než dvojnásobný nárůst), podíl domů napojených na veřejný vodovod dosáhl výše 76,0 %, celková vybavenost domů vodovodem byla v kraji 97,8 %. Na kanalizaci bylo připojeno 51,7 % domů, přitom nárůst o 10,9 procentních bodů byl v posledních deseti letech nejprudší. Domů napojených na kanalizační síť však bylo nepoměrně méně v malých obcích (do 199 obyvatel pouze 18,8 %), naopak v krajském městě Hradci Králové to bylo 82,5 % domů. Ústřední vytápění využívalo v kraji 64,5 % domů, přičemž ve velkých městech přesáhl jejich podíl hranici 70 %, v malých obcích se pohyboval do 60 %.

Tab. 2.1.2 Bytový fond v Královéhradeckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Byty celkem	225 369	241 699	16 330	107,2
v tom: trvale obydlené byty	198 446	204 529	6 083	103,1
z toho: v rodinných domech	98 878	104 740	5 862	105,9
v bytových domech	97 006	96 852	-154	99,8
neobydlené byty	26 923	37 170	10 247	138,1
z toho důvod neobydlenosti:				
sloužící k rekreaci ¹⁾	12 218	16 184	3 966	132,5
obydleny přechodně ²⁾	.	6 616	x	x

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v roce 1991 byty v chalupách nevyčleněných z bytového fondu

²⁾ v roce 1991 nebyl údaj sledován

Celkový počet bytů k 1. 3. 2001 činil 241 699; v tom bylo 204 529 bytů trvale obydlených a 37 170 bytů neobydlených. Od 60. let, kdy došlo k oživení bytové výstavby, byl pro celé další období charakteristický trvalý růst počtu bytů, i když v různých časových etapách diferencovaně. Nejvyšší přírůstek byl zaznamenán v 70. letech a činil 16,1 %, v dalších desetiletích přírůstky bytů již tak výrazné nebyly. Nová výstavba byla snižována úbytky bytů, a to převážně v rodinných domech. Příčinou těchto úbytků byly zejména demolice v důsledku jiné investiční výstavby a z důvodu zchátralosti, slučování bytů, jejich přeměna pro jiné účely než bytové, ale rovněž vyčleňování zejména venkovských domků z bytového fondu. Jedním z charakteristických rysů vývoje bytového fondu byl dlouhodobý pokles počtu trvale obydlených bytů v rodinných domech a nárůst jejich počtu v bytových domech. Tento trend se projevoval v 60. – 80. letech, kdy za 30 let poklesl počet trvale obydlených bytů v rodinných domech o 18,5 % a v bytových domech jejich počet vzrostl více než dvojnásobně. Měnila se tak struktura bytového fondu jak z hlediska druhu domu, tak i z hlediska velikosti a technického vybavení bytů. V 90. letech nastal obrat, počet bytů v rodinných domech se zvýšil o 5,9 % a přiblížil se úrovni roku 1980, počet bytů v bytových domech mírně poklesl.

Přírůstek bytového fondu zjištěný z dat sčítání 1991 a 2001 byl o 2,5 tis. bytů vyšší než přírůstek z údajů o nové výstavbě a údajů o úbytcích v uvedeném období. Z výsledků šetření o pohybu bytového fondu za deset let ve vybraných obcích vyplynuly tyto hlavní příčiny (mimo jiných): podhodnocený stav bytového fondu v roce 1991 (jak je již výše uvedeno, část neobydlených bytů sloužících k rekreaci byla zahrnuta do skupiny objektů individuální rekreace); změna účelu užívání (část bytů původně vyčleněných z bytového fondu opět slouží k bytovým účelům); častější deklarace dvou bytů v rodinných domech v roce 2001; nepodchycené stavební úpravy restituovaných domů, přestavby ubytoven a jiných zařízení na byty.

Počet neobydlených bytů měl od roku 1970 do roku 2001 trvale vzrůstající tendenci. V roce 2001 dosáhl na území Královéhradeckého kraje 37 170 bytů, tj. 15,4 % celkového bytového fondu v kraji, což však neznamená, že existoval tak početný zdroj volných bytů. Z celkového počtu neobydlených bytů se 28 017 bytů nacházelo v neobydlených domech a 9 153 v trvale obydlených domech. Podstatně vyšší podíl neobydlených bytů byl v rodinných domech (78,8 %), v bytových domech to bylo 17,4 %. Nejčastějšími důvody neobydlenosti bytů bylo rekreační využití (43,5 %) a přechodné bydlení (17,8 %), poměrně velké procento představovaly i byty, u kterých byl uveden jiný důvod neobydlenosti nebo důvod nebyl zjištěn (15,2 %).

U neobydlených bytů je jejich specifickou charakteristikou územní rozmístění. Podstatná část neobydlených bytů se nachází v menších obcích, hlavním důvodem neobydlenosti v těchto případech je využívání

k rekreačním účelům. Nejvíce bytů neobydlených z důvodu využití pro rekreaci bylo sečteno v okresech Jičín a Náchod (58,6 % z neobydlených bytů v okrese, resp. 44,5 %), což svědčí o výrazně rekreačním charakteru těchto regionů s bohatou zástavbou rodinných domů. Nejvíce přechodně obydlených domů bylo sečteno v okresech Hradec Králové a Trutnov (23,1 %, resp. 22,3 %), což potvrzuje skutečnost, že především ve velkých městech jsou byty pronajímány, ale uživatelé nejsou v bytě hlášeni k trvalému pobytu.

Tab. 2.1.3 Trvale obydlené byty podle vybraných charakteristik v Královéhradeckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991 (procentní body)	Index 2001/1991 (%)
Podíl bytů na trvale obydlených bytech celkem (%)				
podle materiálu nosných zdí domu: ¹⁾				
stěnové panely	.	21,8	x	x
cihly, tvárnice, cihlové bloky	.	57,5	x	x
podle období výstavby (rekonstrukce) domu:				
v posledních 10 letech	11,8	8,9	-2,9	75,4
podle technického vybavení:				
plyn zaveden do bytu ²⁾	34,3	48,3	14,0	140,8
přípoj na kanalizační síť	59,7	68,8	9,1	115,2
podle způsobu vytápění:				
ústřední nebo etážové topení	72,1	76,6	4,5	106,2
podle kategorie bytu:				
byty III. a IV. kategorie	10,9	4,8	-6,1	44,0

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ uvedeny pouze údaje roku 2001, údaje ze SLDB 1991 nejsou ve srovnatelné struktuře materiálu

²⁾ v roce 1991 jen plyn ze sítě, v roce 2001 včetně bytů napojených na domovní zásobník plynu

Na struktuře **bytového fondu podle vlastnictví** domu se nejvíce podílely soukromé osoby, a to 54,4 %. Obce nebo stát vlastnily domy, ve kterých se nacházelo 14,8 % bytů, obdobný podíl tvořily byty ve vlastnictví stavebních bytových družstev (14,1 %). V roce 2001 se nově sledovala skupina „kombinace vlastníků“ s podílem 11,5 % bytů. Rodinné domy byly téměř výhradně v rukou soukromých osob (96,5 %), v bytových domech byla necelá třetina bytů ve vlastnictví stavebních bytových družstev (29,3 %) a přibližně stejný podíl (28,8 %) vlastnily obce a stát. Více než pětina bytů v bytových domech pak patřila více vlastníkům (kombinace vlastníků).

Právní důvod užívání bytu patří k charakteristikám, které zaznamenaly mezi posledními dvěma sčítáními největší změny. Podle právního důvodu užívání bytu se nejvíce trvale obydlených bytů (42,1 %) nacházelo ve vlastním domě. V drtivé většině se jednalo o byty v rodinných domech (z celkového počtu bytů ve vlastním domě bylo 98,3 % v rodinných domech a pouze 1,2 % v bytových domech). Druhým nejčastějším právním důvodem užívání bytu byl důvod nájemní (23,0 % z celkového počtu bytů) a ty se zase nacházely ve velké většině v bytových domech (86,0 %). V souvislosti s možností privatizace bytového fondu v posledním desetiletí vznikly nové kategorie právního užívání bytů, a sice osobní vlastnictví bytů (10,4 %, přitom z jejich celkového počtu byly kromě 2 bytů v rodinných domech výhradně v bytových domech) a dále byty členů družstva nájemců (pouze 1,6 % bytů z celku, všechny v bytových domech). Probíhající proces privatizace bytového fondu, posilování vlastnických forem bydlení a převod bytů (případně jejich prodej) do vlastnictví bude mít vliv na další snižování družstevních a nájemních bytů.

Tab. 2.1.4 Charakteristiky úrovně bydlení v trvale obydlených bytech v Královéhradeckém kraji podle výsledků SLDB 1991 a 2001^{*)}

	1991	2001	Rozdíl 2001-1991	Index 2001/1991 (%)
Na 1 trvale obydlený byt: celková plocha (m ²)	72,9	²⁾ 78,4	5,5	107,5
obytná plocha (m ²) ¹⁾	47,7	²⁾ 51,2	3,5	107,3
počet obytných místností (8 m ² a více)	2,7	²⁾ 2,8	0,0	101,9
osob	2,77	2,66	-0,11	96,0
Osoby na 1 obytnou místnost (8 m ² a více)	1,03	0,98	-0,05	95,1
Obytná plocha na 1 osobu (m ²) ¹⁾	17,2	²⁾ 19,0	1,80	110,5

^{*)} podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ v roce 1991 se do obytné plochy nezahrnovala plocha malých místností (do 8 m²)

²⁾ v roce 2001 byly údaje zjištěny váženým průměrem z údajů za jednotlivé obce

Stáří bytového fondu je ovlivněno rozsahem nové výstavby a úbytky bytů. Věková struktura trvale obydleného bytového fondu v kraji se výrazně změnila v období mezi posledními dvěma sčítáními (údaje z obou sčítání nejsou však plně srovnatelné, v roce 1991 se sledovalo pouze období výstavby, v roce 2001 období výstavby nebo rekonstrukce). Při posledním sčítání výrazně ubylo bytů v domech postavených do roku 1899 (z celkového počtu bytů tvořily 6,9 %), k úbytku došlo i u domů s byty, které byly postaveny počátkem 20. století (podíl domů z let 1900 – 1919 poklesl na 6,6 %, z let 1920 – 1945 na 15,9 %). Celkový počet bytů postavených v domech do roku 1945 celkem za deset let poklesl z 50,1 % na 29,4 %. Naopak zastoupení bytů v domech postavených nebo zrekonstruovaných po 2. světové válce vzrostlo, nejvýrazněji u bytů v domech z let 1971 – 1980. Z hlediska druhu domu byla u rodinných domů více než pětina bytů z období výstavby 1920 – 1945, z posledního období výstavby, z let 1991 – 2001 pocházel přibližně každý desátý byt. U bytových domů bylo nejvíce trvale obydlených bytů sečteno v domech z let 1971 – 1980 (28,4 %) a z let 1945 – 1970 (27,6 %), kdy byla výstavba panelových sídlišť nejintenzivnější, zatímco v posledních deseti letech to bylo pouze 7,6 % bytů. Ke dni sčítání činilo průměrné stáří bytového fondu 43,2 roku.

Mezi základní ukazatele charakterizující velikost bytů patří **celková a obytná plocha bytů**. U celkové obytné plochy bytů byl v roce 2001 proti roku 1991 zaznamenán nárůst 9,6 %, u obytné plochy trvale obydlených bytů to bylo 9,3 % (počet trvale obydlených bytů vzrostl pouze o 3,1 %). Zjištěné údaje nejsou však zcela metodicky srovnatelné (v roce 2001 byly do obytné plochy zahrnovány i místnosti s plochou 4 – 7,9 m², zatímco v roce 1991 byla plocha těchto místností zahrnuta do ostatních prostor bytu – spolu s plochou předsíně, příslušenství apod.). Průměrná obytná plocha 1 bytu se od roku 1961 zvýšila z 34,8 m² na 51,2 m², tj. o 47,1 %. Nárůst byl zaznamenán při každém sčítání, dynamika nárůstu byla však v 60. letech vyšší než v 90. letech. Dalším ukazatelem vyjadřujícím velikost bytu je **počet obytných místností** o ploše 8 m² a více. Průměrný počet těchto místností na 1 byt v průběhu čtyřiceti let postupně rostl od hodnoty 1,67 místností v roce 1961 až po 2,75 místností v roce 2001. Nejčastěji se vyskytovaly byty se 3 pokoji (35,8 %), zastoupení třípokojových bytů bylo vyšší v bytových domech (40,6 %) než v rodinných (31,5 %). Podíl dvoupokojových bytů byl zhruba o 8 procentních bodů nižší jak u celkového bytového fondu, tak i u rodinných domů, u bytových domů to bylo o 9,1 % méně. Zatímco u bytů celkem a bytových domů následovaly co do četnosti byty s jednou obytnou místností (14,4 %, resp. 21,5 %), v rodinných domech to byly byty se 4, 5 a více pokoji (35,3 %).

Technické vybavení bytů se v letech 1991 – 2001 zlepšilo ve všech ukazatelích. Plyn byl zaveden do 48,3 % bytů, tzn. 14 procentní nárůst proti roku 1991. Vybavení bytů vodovodem, které bylo značně vysoké již v roce 1991 se ještě zvýšilo a dosáhlo hodnoty 98,3 %. O deset bodů se zvýšil podíl bytů napojených na kanalizační přípojku (na 68,8 %) a ústředním a etážovým topením bylo vybaveno 76,6 % bytů.

Souhrnnou charakteristikou kvality bytového fondu z hlediska jeho technické vybavenosti je tzv. **kategorizace bytů**. Počet bytů I. kategorie, tj. bytů, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním topením a které mají úplné základní příslušenství, vzrostl mezi posledními dvěma sčítáními o 20,9 procentních bodů. Značný přírůstek bytů této kategorie byl částečně způsoben změnou ve vymezení pojmu ústřední topení v metodice sčítání 2001 a 1991 (došlo k přesunu části bytů s etážovým topením do skupiny bytů s ústředním topením). Tyto případy se častěji týkaly bytů v rodinných domech (nárůst 27 procentních bodů proti 15,4 bodů u bytových domů). Právě přesun bytů ze skupiny etážově vytápěných mezi byty s ústředním topením a jejich zařazení do I. kategorie mělo za následek prudký pokles bytů ve II. kategorii. Podíl bytů této kategorie zaznamenal pokles o 15,6 procentních bodů na současnou výši 11,1 %. Také v tomto případě se to ztlačněji projevilo u bytů v rodinných domech než v bytových domech (pokles o 19,1 %, resp. o 12,2 %). Podíl bytů III. a IV. kategorie tvořil pouze 4,8 % trvale obydleného bytového fondu, tj. pokles oproti roku 1991 o 6,1 bodů (zde se však jednalo o čistý úbytek bytů nižších kategorií, přitom největší relativní úbytek zaznamenaly byty IV. kategorie v rodinných domech).

Z meziokresního srovnání technické vybavenosti vyplynulo, že nejvíce bytů splňujících podmínky pro zařazení do I. kategorie se nacházelo na území okresu Hradec Králové (89,2 %), který převyšoval okresy tak výrazně, že se jako jediný okres pohyboval nad celokrajským průměrem. V podílu bytů III. a IV. kategorie byl nejvýše okres Jičín (6,9 %). Vybaveností bytů vodovodem přesahovaly všechny okresy hranici 97 %, tradičně největší diference se projevila u připojení plynu z veřejné sítě (69,4 % v okrese Hradec Králové proti 18,9 % v okrese Rychnov nad Kněžnou) a u kanalizační sítě (78,4 % v okrese Hradec Králové a 61,0 % v okrese Rychnov nad Kněžnou).

Základní charakteristiku **úrovně bydlení** poskytují poměrové ukazatele, tj. počet obyvatel na jeden byt a obytnou místnost a velikostní struktura bytů, tj. jejich obytná plocha a počet obytných místností. Na vzestup většiny ukazatelů úrovně bydlení ukazuje skutečnost, že při poklesu počtu obyvatel rostl počet trvale obydlených, ale hlavně kvalitnějších bytů. Nová výstavba zajišťovala byty větší s lepším technickým vybavením, byty malé nebo nedostatečně vybavené byly bourány nebo rekonstruovány. Úbytek malých bytů a naopak zvýšení počtu větších bytů se v období 1991 – 2001 projevilo v nárůstu průměrné obytné plochy

bytů: u bytů celkem se zvýšila o 7,3 % na 51,2 m², přitom výrazně vzrostla v rodinných domech (o 9,4 % na 61,5 m²) než v bytových domech, kde nárůst představoval pouze 2,2 % (na 40,2 m²). V roce 1991 připadlo na 1 byt 2,77 osob, v roce 2001 to bylo 2,66 osob, výrazně se změnily i hodnoty relativních ukazatelů přepočtených na 1 osobu: v roce 2001 připadalo na 1 osobu v průměru 19,0 m² obytné plochy (v roce 1991 to bylo 17,2 m²); počet osob na 1 obytnou místnost klesl z hodnoty 1,88 osob v roce 1961 na 1,03 osob v roce 1991 a dále na 0,98 osob v roce 2001. S rostoucí plochou bytů se zvyšoval i průměrný počet obytných místností na 1 byt, i když v 90. letech se intenzita tohoto trendu zmírnila. V letech 1991 – 2001 činil nárůst u tohoto ukazatele 1,9 % (z 2,70 na 2,75 místností) zatímco v předchozích dekádách se pohyboval mezi 13 až 20 %.

Všechny tyto ukazatele úrovně bydlení dosahovaly výrazně vyšší hodnoty v rodinných domech oproti domům bytovým. Podstatně vyšší úroveň bydlení byla na základě propočtových ukazatelů zjištěna také v bytech v osobním vlastnictví (ve vlastním domě).

Z územního hlediska bylo na základě analýzy stanovených ukazatelů docíleno nejvyšší úrovně bydlení v okrese Jičín, nejnižší pak v okrese Trutnov. Souvisí to s typicky venkovským charakterem okresu Jičín, s velkým zastoupením malých a středních obcí a v nich s výrazným podílem rodinných domů. Nižší úroveň bydlení v okrese Trutnov byla ovlivněna naopak koncentrovaností sídel s městskou zástavbou, charakterizovanou bytovými domy. Pro srovnání, 1 osoba trvale bydlící v okrese Jičín měla k dispozici 20,1 m² obytné plochy oproti 18,4 m² v okrese Trutnov. Na území okresu Jičín zaujímal 1 byt průměrnou obytnou plochu 54,5 m², zatímco v trutnovském okrese 49,1 m², byt na Jičínsku se skládal v průměru z 2,9 obytných místností o rozměrech 8 m² a více, v okrese Trutnov z 2,6 místností. Ukazatele ostatních okresů kraje se většinou pohybovaly mezi těmito hodnotami.

2.2. Náklady na bydlení

Náklady na bydlení, které tvoří podstatnou část výdajů domácností, se neustále zvyšují a stále více zatěžují rodinný rozpočet. V roce 2007 sice nevzrostly tak prudce jako v roce 2006 a jejich podíl na čistých peněžních příjmech dokonce poklesl, přesto však domácnost v Královéhradeckém kraji musela na bydlení počítat měsíčně v průměru s částkou 3 625 Kč. Více než třetinu z této částky tvořilo vydání za elektřinu, následované vydáním za plyn z dálkového zdroje. Platby za plyn při průměrné spotřebě a průměrných nákladech na bydlení představují měsíčně kolem 600 Kč. Zatímco podíl nákladů na teplo a teplou vodu v průběhu let 2005 až 2007 stoupal, podíl nákladů na vodné a stočné zaznamenal mírný pokles, podobně jako podíl nákladů na tuhá a tekutá paliva.

Tab. 2.2.1 Náklady na bydlení domácností v Královéhradeckém kraji v letech 2005 až 2007

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky (SILC)

	2005	2006	2007
Náklady na bydlení (průměr za domácnost):			
měsíční celkem (Kč)	3 089	3 459	3 625
podíl na čistých peněžních příjmech (%)	15,4	16,0	15,2
Struktura nákladů na bydlení (%):			
nájemné	15,2	17,3	18,4
elektřina	34,8	34,9	34,4
plyn z dálkového zdroje	18,4	16,7	17,1
teplo a teplá voda	7,7	8,6	8,7
vodné a stočné	8,2	8,1	7,7
ostatní služby	7,8	6,8	6,9
tuhá a tekutá paliva	7,9	7,5	6,8
Domácnosti podle typu nájemného (%):			
tržní nájemné	7,1	7,5	6,6
regulované nájemné	11,0	12,9	10,6
neplatí nájem	81,9	79,6	82,8

Tržní nájemné platí pouze přibližně 7 % domácností, regulované od 12,9 % v roce 2006 po 10,6 % v roce 2007. Klesající podíl domácností, které jsou v nájemním vztahu, je dán zvyšujícím se podílem domácností, které stále více preferují jiný než nájemní typ bytu (byt ve vlastním domě, v osobním vlastnictví, bytovém družstvu, družstvu nájemců).

2.3. Ceny vybraných druhů nemovitostí

Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí vycházejí z reálných, skutečně placených cen. Měřicí jednotkou je hodnota v korunách za jeden m³ obestavěného prostoru u rodinných a bytových domů a garáží a za jeden m² u bytů.

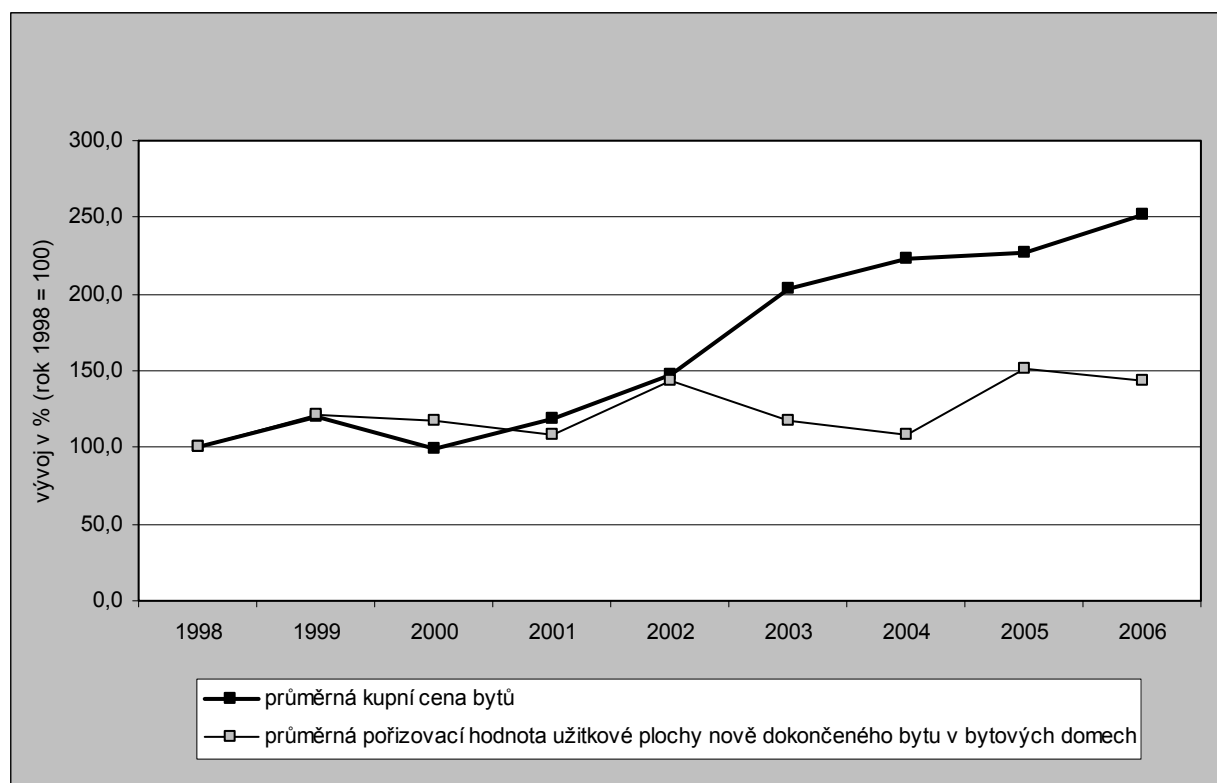
Tab. 2.3.1 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2006

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ¹⁾	2006 ¹⁾
Rodinné domy (Kč/m ³)	693	804	859	925	1 003	1 124	1 338	1 491	1 681
Bytové domy (Kč/m ³)	742	617	728	789	788	1 109	468	909	1 301
Byty (Kč/m ²)	5 442	6 514	5 419	6 469	8 036	11 085	12 107	12 341	13 698
Garáže (Kč/m ³)	1 022	1 007	1 115	1 069	1 130	1 352	1 510	1 499	1 539

¹⁾ předběžné údaje

Od roku 1998 do roku 2006 ceny bytů a rodinných domů vzrostly dva a půlkrát, ceny garáží jeden a půlkrát, ceny bytových domů o tři čtvrtiny. Mezi jednotlivými roky byly u některých druhů nemovitostí ve vývoji kupních cen zaznamenány značné výkyvy. Například u bytových domů poklesla kupní cena 1 m³ v roce 1999 o 16,8 %, aby v letech 2000 a 2001 vzrostla a v roce 2002 opět nepatrně poklesla. Nejprudší meziroční cenový nárůst ze všech sledovaných nemovitostí byl zaznamenán právě u bytových domů, a sice v roce 2005 (o 94,2 %) a v roce 2006 (o 43,1 %). U rodinných domů se kupní ceny vyvíjely plynule, pravidelně meziročně rostly, v průměru o 10 %.

Graf 3 Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů (Kč/m²) v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2006



Tab. 2.3.2 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry^{*)}

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		počet převodů	cena (Kč/m ³)		počet převodů	cena (Kč/m ³)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	1 731	737	802	2 495	912	1 006	2 707	1 264	1 522
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	946	.	663	1 376	.	865	1 536	.	1 402
2 000 - 9 999	482	.	767	736	.	1 030	820	.	1 494
10 000 - 49 999	204	.	968	338	.	1 298	309	.	1 859
50 000 a více	99	.	1 963	45	.	2 732	42	.	3 933
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 10 %	55	.	2 265	57	2 706	2 724	66	3 511	4 182
10 - 50 %	299	.	1 390	418	1 844	1 893	597	2 220	2 478
50 - 75 %	804	.	743	1 082	891	1 005	1 299	1 120	1 391
75 - 100 %	573	.	439	938	411	508	745	551	747

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že s velikostí obcí roste průměrná **kupní cena rodinných domů** a se vzrůstajícím stupněm opotřebení tato i odhadní cena klesá.

V publikaci „Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2004 – 2006“, kterou vydal Český statistický úřad v roce 2007 je konstatováno, že u rodinných domů v České republice roste průměrná opotřebovanost s klesající velikostí obce. Celostátní průměr míry opotřebování je 60 %. Zhruba platí souvislost, že kraj s většími obcemi má u rodinných domů menší opotřebovanost. U bytů a garáží je průměrná míra opotřebování poměrně vyrovnaná pro kraje i velikostní skupiny obcí. Pro bytové domy existuje prokazatelná závislost rostoucí průměrné míry opotřebování se zvětšující se velikostí obce. Celostátní průměr činí 55 %, v krajích je tato míra poměrně vyrovnaná, pokud to lze s ohledem na menší počet dat spolehlivě tvrdit.

Tab. 2.3.3 Průměrné odhadní a kupní ceny bytových domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry^{*)}

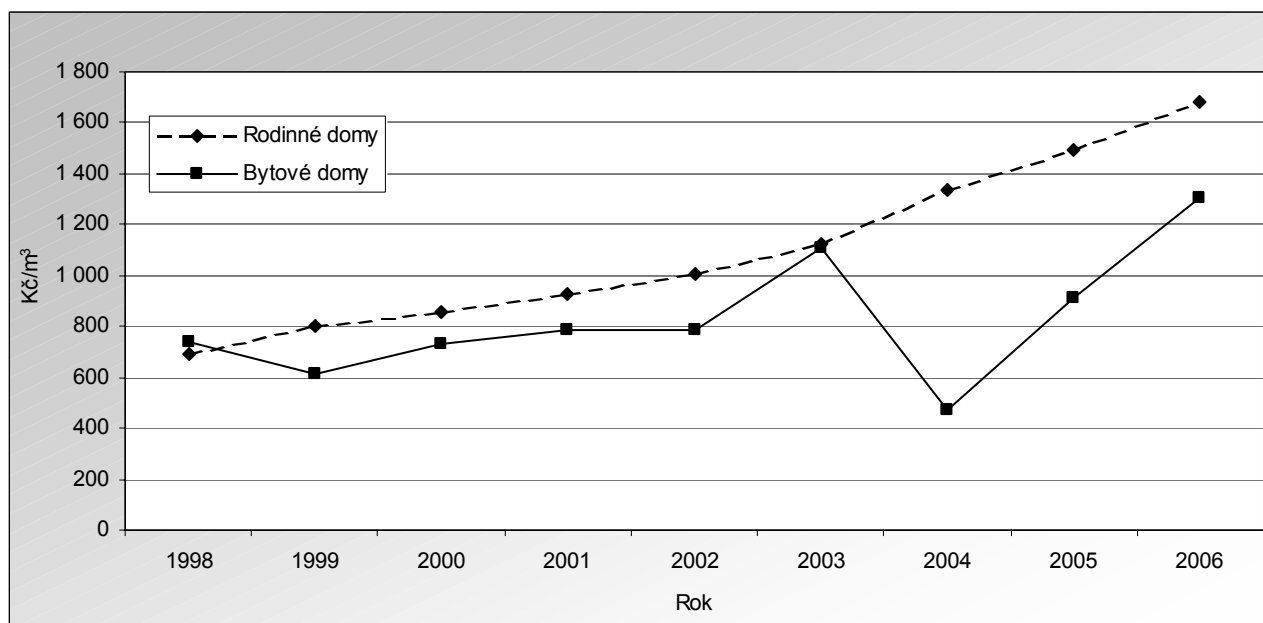
	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		počet převodů	cena (Kč/m ³)		počet převodů	cena (Kč/m ³)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	235	764	698	244	763	828	215	864	959
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	32	632	531	55	492	587	61	756	774
2 000 - 9 999	75	646	678	118	859	903	107	883	968
10 000 - 49 999	91	897	699	54	836	885	44	928	1 193
50 000 a více	37	788	878	17	743	912	3	1 403	993
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 25 %	30	.	1 197	16	.	1 429	8	.	1 612
25 - 65 %	118	.	773	146	.	985	133	.	1 107
65 - 100 %	87	.	423	82	.	433	74	.	623

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Souvislost klesající průměrné **kupní ceny** se stupněm opotřebení **u bytových domů** v kraji je z tabulky zřejmá. U závislosti na velikosti obce již přímá úměra neplatí bez výhrad, jak tomu bylo u rodinných domů. Za povšimnutí stojí počet převodů, který byl s výjimkou prvního období výrazně největší u velikostní skupiny obcí s 2 000 – 9 999 obyvateli.

Vývoj **kupních cen bytů** v závislosti na velikosti obcí a stupně opotřebení kopíruje vývoj kupních cen rodinných domů. Průměrná kupní cena roste s velikostí obce a klesá se stupněm opotřebení. Navýšení cen v závislosti na velikosti obcí platí i pro odhadní ceny. Převodů bytů bylo v letech 1998 – 2000 a 2004 – 2006 nejvíce v Náchodě a Trutnově a v letech 2001 – 2003 v Hradci Králové. Pokud jde o počet převodů v závislosti na míře opotřebení, jednoznačně vedly byty se stupněm opotřebení 20 – 45 %.

Graf 4 Průměrné kupní ceny rodinných a bytových domů v Královéhradeckém kraji



Tab. 2.3.4 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Královéhradeckém kraji v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry^{*)}

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m ²)		počet převodů	cena (Kč/m ²)		počet převodů	cena (Kč/m ²)	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
Kraj celkem	232	4 751	6 618	1 092	6 303	8 483	2 541	10 548	12 763
v tom obce s počtem obyvatel:									
do 1 999	24	2 850	3 493	71	2 947	3 368	153	5 522	6 972
2 000 - 9 999	47	4 061	5 081	204	4 557	5 580	494	7 322	8 714
10 000 - 49 999	89	4 671	6 571	372	4 607	6 759	1 036	8 628	10 678
50 000 a více	72	5 935	8 719	445	9 057	12 072	858	15 620	18 643
z celku podle stupně opotřebení:									
0 - 5 %	6	.	13 895	12	.	14 954	190	.	18 688
5 - 20 %	33	.	6 925	128	.	11 240	752	.	15 346
20 - 45 %	130	.	6 803	594	.	8 601	1 211	.	11 847
45 - 100 %	63	.	5 381	358	.	7 085	388	.	7 712

^{*)} data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů