

Vývoj bytové výstavby v Královéhradeckém kraji v letech 1997 až 2005

Po roce 1989 je bytová výstavba v Královéhradeckém kraji provázena, stejně jako v celé České republice, značnými výkyvy. Uzavření státních dotací do bytové výstavby se nejprve promítlo v hlubokém propadu zahajovaných staveb bytů, to se pak s několikaletým zpožděním promítlo i do klesajícího počtu dokončených bytů. Přestože stagnace v bytové výstavbě se projevila již kolem roku 1980 a v dalších letech pak docházelo ke stále se prohlubujícímu poklesu dokončených bytů, byla ještě v roce 1985 na území kraje dokončena stavba více než 2,7 tisíc nových bytů. O deset let později, v roce 1995, jich byla z tohoto počtu dokončena již pouze čtvrtina (675 bytů), tj. nejméně v období let 1985 - 2005. Teprve počínaje rokem 1996 dochází k určitému mírnému oživení bytové výstavby, počty dokončených bytů v jednotlivých letech však zdaleka nedosáhly úrovně před rokem 1989 (v roce 2002, kdy počet dokončených bytů dosáhl po roce 1996 svého maxima, to byly necelé dvě třetiny dokončených bytů z jejich počtu v roce 1985). Protože počet zahajovaných bytů dlouhodobě převyšuje v Královéhradeckém kraji počet bytů dokončených, stala se nepříznivým jevem příliš vysoká rozestavěnost.

Dokončené byty

Nejvýznamnějším ukazatelem pro hodnocení bytové výstavby z hlediska úspěšnosti bytové politiky je počet dokončených bytů. V období let 1997 – 2005 jich bylo v Královéhradeckém kraji dokončeno 12 533, z toho nejvíce v roce 2002 (1 671 bytů). Do tohoto roku se počet dokončených bytů postupně zvyšoval, v roce 2003 však došlo k meziročnímu úbytku o 401 byt, tj. téměř o jednu čtvrtinu. Poté dochází mírnému nárůstu, v roce 2005 bylo dokončeno již 1 423 bytů, proti výchozímu roku sledovaného období se jejich počet zvýšil o 17,8 %, meziročně pak o 7,6 %.

Z územního hlediska tvoří největší podíl ze všech dokončených bytů v kraji dlouhodobě bytová výstavba okresu Hradec Králové a Trutnov. Z celkového počtu 12,5 tisíc bytů jich bylo ve sledovaném období na území okresu Hradec Králové dokončeno 28,3 %, na Trutnovsku 22,5 %. Nejmenší podíl připadá na okres Jičín se zhruba desetinou dokončených bytů z krajského úhrnu.

Dokončené byty v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Dokončené byty								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	1 208	1 271	1 545	1 404	1 419	1 671	1 270	1 322	1 423
Hradec Králové	369	366	498	326	406	460	293	345	483
Jičín	231	101	183	220	158	260	195	231	152
Náchod	205	298	274	241	276	338	254	223	176
Rychnov nad Kněžnou	150	223	291	290	272	219	234	186	286
Trutnov	253	283	299	327	307	394	294	337	326

Základní srovnávací charakteristikou bytové výstavby je ukazatel intenzity bytové výstavby, tj. počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel střední stavu. Do roku 2002 převyšoval tento ukazatel v kraji průměrné hodnoty České republiky, v roce 2002 dokonce překročil spolu s dalšími sedmi kraji hranici 3 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. V roce 2003, kdy došlo k výraznému propadu v počtu dokončených bytů, se podstatně snížil i tento ukazatel, a i když se v následujících dvou letech mírně zvýšil, zařadil se v roce 2005 Královéhradecký kraj spolu s kraji Ústeckým, Moravskoslezským a Olomouckým mezi kraje s nejnižším počtem dokončených bytů na 1 000 obyvatel (2,60 bytu). Královéhradecký kraj navíc zaznamenal největší propad v pořadí krajů z dlouhodobého pohledu, když z prvního místa v roce 1997 klesl až na jedenáctou pozici v roce 2005.

Z jednotlivých okresů kraje byl tento intenzitní ukazatel v roce 2005 výrazně vyšší než je krajský průměr na Rychnovsku (3,61 bytu na 1 000 obyvatel) a v okrese Hradec Králové (3,03 bytu), naopak okresy Náchod a Jičín průměrné krajské hodnoty nedosáhly (dokonce ani hranice 2 dokončených bytů na 1 000 obyvatel). Zatímco z dlouhodobého pohledu v okresech Hradec Králové, Jičín a Náchod hodnoty tohoto ukazatele zaznamenaly meziročně značné výkyvy (podobně jako při vyjádření absolutních počtů dokončených bytů), zejména v okrese Trutnov byl vývoj průměrné roční intenzity poměrně vyrovnaný.

Dokončené byty na 1 000 obyvatel středního stavu v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	2,18	2,30	2,80	2,55	2,58	3,05	2,32	2,42	2,60
Hradec Králové	2,28	2,27	3,09	2,03	2,53	2,88	1,84	2,17	3,03
Jičín	2,97	1,30	2,36	2,85	2,03	3,36	2,53	3,00	1,97
Náchod	1,82	2,64	2,43	2,14	2,45	3,01	2,26	1,98	1,57
Rychnov nad Kněžnou	1,90	2,82	3,69	3,68	3,45	2,78	2,96	2,36	3,61
Trutnov	2,08	2,32	2,46	2,69	2,54	3,28	2,45	2,81	2,72

Na celkovém počtu dokončovaných bytů v Královéhradeckém kraji se významnou měrou podílely především byty dokončené ve stavbách pro bydlení, tj. v rodinných domech, v bytových domech a v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách. Ve struktuře podle druhu objektu tvořily tyto byty v úhrnu 81,7 %, absolutně to bylo 10,2 tisíc z celkových 12,5 tisíc nových bytů. Přitom podíl bytů v rodinných domech byl v průběhu sledovaného období, s výjimkou roku 1998, vždy nejvyšší a dosáhl tak v úhrnu 46,8 % (absolutně 4 790 bytů), v bytových domech byla dokončena třetina bytů (3 394 bytů) a více než 2 tisíce nových bytů, tj. zhruba pětina, byla získána nástavbami a přístavbami. Necelá pětina nových bytů byla pak dokončena mimo stavby pro bydlení: 1,1 tisíc nových bytů (9,0 %) vzniklo stavebními úpravami nebytových prostorů a necelých 5 % bytů bylo dokončeno jednak v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech a jednak v nebytových objektech (594, resp. 573 bytů).

Zatímco u bytů dokončovaných v rodinných domech je možné pozorovat ve sledovaném období víceméně rostoucí trend (až na výjimku v roce 2003, kdy došlo k výraznějšímu poklesu), počty dokončovaných bytů v ostatních objektech meziročně výrazně kolísaly. V bytových domech bylo nejvíce bytů dokončeno v roce 1998, v následujících letech došlo k výraznému propadu a teprve od roku 2002 se jejich počet každoročně zvyšoval; v roce 2005 však došlo opět k mírnému poklesu. Na počátku sledovaného období tvořily byty dokončené v rodinných domech 30,6 %, v roce 2005 to bylo již 43,3 %, podíl bytů v bytových domech byl na počátku i na konci sledovaných let v podstatě stejný (necelých 30 %).

Nejvíce bytů dokončených v nástavbách a přístavbách bylo v úhrnu získáno v roce 2002, poté došlo k propadu. Výrazné meziroční výkyvy byly zaznamenány především u nástavb a přístavb v bytových domech. Zatímco ve výchozím roce tvořily nástavby a přístavby v rodinných domech zhruba třetinu ze všech takto dokončených bytů, v průběhu sledovaného období došlo k obratu a v roce 2005 již nástavby a přístavby v rodinných domech tvořily téměř 70 % na úkor nástavb a přístavb v bytových domech.

Velmi výrazně meziročně kolísaly počty bytů vzniklých mimo stavby pro bydlení: ve struktuře nových bytů tvořily v roce 1997 byty v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech více než desetinu (tj. nejvyšší hodnota za celé období), byty v nebytových objektech 1,5 % a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů 6,8 %. Na konci sledovaného období činily tyto podíly 2,9 %, 4,1 % a 5,3 %, přitom maxima v devítileté časové řadě činila u bytů v nebytových objektech 7,3 % v roce 2001 a 16,3 % u nových bytů dokončených stavebními úpravami nebytových prostorů v roce 1999.

V průběhu let 1997 – 2005 bylo v kraji navíc zmodernizováno celkem 4 439 bytů, tj. více než třetina krajského úhrnu dokončených bytů za stejné období. Modernizované byty nepředstavují přírůstek nových bytů, jsou pojímány jako nárůst kvality stávajícího bytového fondu a nejsou proto započítávány do úhrnu dokončených bytů. Význam modernizace staršího bytového fondu se (nejen v kraji, ale i v celé České republice) poměrně výrazně zvyšuje. Počet modernizovaných bytů rostl v kraji ve sledovaném období poměrně rychle, zatímco v roce 1997 bylo modernizováno 389 bytů, v roce 2005 to bylo již 2,2krát více, 848 bytů.

V absolutních objemech zkvalitňování bytového fondu byly za celé sledované období mezi jednotlivými kraji značné rozdíly, např. v roce 2005 se Hl. město Praha na celkovém počtu zmodernizovaných bytů v rámci České republiky podílelo 20,7 %, Olomoucký kraj 14,6 %, nejnižší podíly byly v Plzeňském a Libereckém kraji, 2,2 %, resp. 0,9 %. V Královéhradeckém kraji činil podíl zmodernizovaných bytů na úhrnu České republiky 4,1 %.

Dokončené byty v Královéhradeckém kraji podle druhu stavby v letech 1997 - 2005

Rok	Dokončené byty celkem	v tom byty dokončené						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				v rodinných domech	v bytových domech			
absolutně								
1997	1 208	370	354	97	160	127	18	82
1998	1 271	459	478	121	107	35	19	52
1999	1 545	499	382	139	110	69	94	252
2000	1 404	616	290	180	56	24	45	193
2001	1 419	602	305	163	76	74	104	95
2002	1 671	572	364	171	113	115	116	220
2003	1 270	508	357	149	31	62	87	76
2004	1 322	548	438	120	53	47	32	84
2005	1 423	616	426	143	64	41	58	75
v % z nových bytů								
1997	100,0	30,6	29,3	8,0	13,3	10,5	1,5	6,8
1998	100,0	36,1	37,6	9,5	8,4	2,8	1,5	4,1
1999	100,0	32,3	19,1	9,0	7,1	4,5	6,1	16,3
2000	100,0	43,9	20,7	12,8	4,0	1,7	3,2	13,7
2001	100,0	42,4	21,5	11,5	5,4	5,2	7,3	6,7
2002	100,0	34,2	21,8	10,2	6,8	6,9	6,9	13,2
2003	100,0	40,0	28,1	11,7	2,4	4,9	6,9	6,0
2004	100,0	41,5	33,1	9,1	4,0	3,6	2,4	6,4
2005	100,0	43,3	29,9	10,1	4,5	2,9	4,1	5,3

V přístupu k modernizaci bytového fondu jsou podstatné rozdíly i mezi jednotlivými okresy Královéhradeckého kraje. Z celkového počtu 4,4 tisíc bytů jich bylo nejvíce modernizováno na Rychnovsku, a to 42,6 % (absolutně 1,9 tisíc bytů, průměrně ročně 208 bytů), okres Hradec Králové naopak v modernizaci výrazně zaostává, když za sledované období bylo zmodernizováno pouze 203 bytů (roční průměr 22 bytů), tj. 4,6 % ze všech bytů zmodernizovaných na území kraje. Ve zbývajících okresech byl podíl zmodernizovaných bytů v podstatě shodný, v Jičíně 18,3 %, v Náchodě 17,4 % a v Trutnově 17,1 % (absolutně 807, resp. 764, resp. 751 bytů). Ve všech okresech počty modernizovaných bytů v průběhu sledovaných let značně kolísaly.

Zahájené byty

V případě zahájených bytů začala v roce 2005 druhá etapa postupného ožívání bytové výstavby po hlubokém propadu začátkem devadesátých let a po propadu v letech 2001 a 2002. V roce 2005 byla v Královéhradeckém kraji zahájena výstavba 1 970 nových bytů, což je nejvíce po roce 1989, s meziročním nárůstem proti roku 2004 o 60,8 %. V zahajované výstavbě trvale rostlo zastoupení nových rodinných domků až do roku 2004, v roce 2005 došlo k mírnému poklesu. Výstavba bytů v rodinných domcích představovala v roce 2005 více než polovinu (51,2 %) ze zahájených bytů, to je proti výchozímu roku sledovaného období významný růst, když v roce 1997 činil podíl zahájených bytů v rodinných domcích 35,3 %.

Celokrajský trend vývoje zahajované výstavby se na okresní úrovni projevil pouze částečně. Z územního hlediska se na výrazném nárůstu počtu zahájených bytů v roce 2005 podílel především okres Hradec Králové; meziročně byla na Hradecku zahájena výstavba téměř 4krát více nových bytů, ale také okres Jičín (téměř 2krát více) a Trutnov (1,5krát více). Na Náchodsku a Rychnovsku došlo naopak ke zhruba 20 % úbytku. Také z dlouhodobého pohledu, v porovnání na výchozí rok sledovaného období, se počet zahájených bytů zvýšil ve stejných okresech, o téměř 97 % v okrese Hradec Králové, o 72 % na Jičínsku a více než pětinu na Trutnovsku. Okresy Náchod a Rychnov nad Kněžnou zaznamenaly zhruba 40 % pokles. Rozdílný je také podíl zahajovaných bytů v rodinných domech v jednotlivých okresech. Více než polovinu tvořil v roce 2005 v okrese Rychnov nad Kněžnou (56,4%, v roce 1997 to bylo 25,6 %), Hradec Králové (54,7 %, 45,0 %) a Náchod (53,4 %, 29,1 %). Na Jičínsku to bylo 48,2 % (pouze v tomto okrese došlo proti výchozímu roku k výraznému snížení podílu nově zahájených bytů v rodinných domech, a to o 10 bodů).

a nejmenší podíl tvořily zahájené byty v rodinných domech byl v okrese Trutnov (42,4 %, v roce 1997 to bylo 30,3 %).

Zahájené byty v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Zahájené byty								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	1 718	1 812	1 738	1 780	1 582	1 293	1 400	1 225	1 970
Hradec Králové	402	515	552	369	489	315	342	203	791
Jičín	181	213	221	323	187	194	183	184	313
Náchod	423	243	292	297	276	264	210	307	249
Rychnov nad Kněžnou	379	402	303	317	315	174	172	269	211
Trutnov	333	439	370	474	315	346	493	262	406

S výrazně vyšším počtem zahájených bytů v roce 2005 se také podstatně zvýšila intenzita zahajované výstavby v Královéhradeckém kraji: poprvé od roku 2000 opět překročila hranici 3 zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu. Z jednotlivých okresů byla intenzita jednoznačně nejvyšší v Hradci Králové, kde dosáhla v roce 2005 hranici téměř 5 bytů na 1 000 obyvatel, a na Jičínsku se 4,06 byty. Vývoj tohoto ukazatele zaznamenal však v jednotlivých letech sledovaného období a mezi jednotlivými okresy značné výkyvy. Z dlouhodobého pohledu se tento ukazatel výrazně snížil v okrese Rychnov nad Kněžnou a na Náchodsku, na Jičínsku si pak udržuje (s výjimkou let 2000 a 2005) úroveň okolo 2,5 bytů. Nejvíce kolísaly hodnoty tohoto ukazatele v okrese Hradec Králové (minimum 1,28 v roce 2004 a maximum 4,96 v roce 2005).

Při průměru České republiky 3,95 zahájených bytů na 1 000 obyvatel se Královéhradecký kraj zařadil v roce 2005 na 5. místo mezi kraji s nejvyšší intenzitou zahajované výstavby: Středočeský (8,32 bytů), Hl. město Praha (6,91 bytů), Jihomoravský (4,32 bytů a Jihočeský (3,76 bytů).

Zahájené byty celkem na 1 000 obyvatel střední stavu v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	3,11	3,28	3,15	3,23	2,87	2,36	2,56	2,24	3,60
Hradec Králové	2,49	3,19	3,42	2,29	3,05	1,97	2,15	1,28	4,96
Jičín	2,32	2,74	2,85	4,19	2,41	2,51	2,37	2,39	4,06
Náchod	3,75	2,15	2,59	2,63	2,45	2,35	1,87	2,73	2,22
Rychnov nad Kněžnou	4,79	5,08	3,84	4,02	3,99	2,21	2,18	3,41	2,67
Trutnov	2,73	3,61	3,04	3,90	2,61	2,88	4,11	2,19	3,39

Zásluhou výrazného vzestupu počtu zahajovaných staveb byl v Královéhradeckém kraji zaznamenán v roce 1998 poměrně nízký ukazatel plynulosti bytové výstavby, tj. počet dokončených bytů na 100 zahájených (70,1 bytu, tj. nejnižší dosažená hodnota ve sledovaném období). Příliš nízké hodnoty nelze považovat za příznivé, protože zvyšují počet rozestavěných bytů a dokončovaných bytů nepřibývá, cílem by měl být vyvážený vztah jednotlivých částí bytové výstavby. V kraji se plynulost bytové výstavby stabilně udržuje pod hodnotou 100, pouze v roce 2002 dosáhl tento ukazatel hodnoty 129,2 bytu a hranici 100 bytů překročil pak opět v roce 2004 (107,9 bytů), tj. v letech, kdy počet dokončených bytů byl vyšší než počet zahájených. V roce 2005 však zásluhou vysokého počtu zahájených bytů a pouze mírného zvýšení dokončených bytů klesl opět na poměrně nízkou hodnotu, 72,2 bytu. Ve srovnání s ostatními kraji České republiky však vyznívá plynulost bytové výstavby v Královéhradeckém kraji (spolu se Zlínským krajem) poměrně příznivě s tím, že bilance jednotlivých částí bytové výstavby by se měla odvozovat od podstatně vyšších počtů dokončovaných a zahajovaných bytů.

Rozestavěné byty

Rozestavěnost je jedinou fází bytové výstavby, která zaznamenává neustálý růst, a to od svého minima koncem roku 1994, kdy bylo na území kraje 2 895 rozestavěných bytů. Rozestavěnost můžeme hodnotit ze dvou hledisek: vysoká rozestavěnost znamená sice rezervu nově vznikajícího bytového fondu, ale na druhé straně je neefektivní z ekonomického hlediska, protože váže nemalé finanční prostředky.

Rozestavěné byty v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Rozestavěné byty k 31. 12.								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	4 048	4 598	4 851	5 279	5 544	5 455	5 602	5 563	6 151
Hradec Králové	922	1 037	1 091	1 140	1 218	1 171	1 228	1 090	1 425
Jičín	573	685	744	847	879	813	805	799	928
Náchod	949	895	945	1 011	1 081	1 140	1 098	1 195	1 269
Rychnov nad Kněžnou	717	957	970	997	1 053	1 033	973	1 057	998
Trutnov	887	1 024	1 101	1 284	1 313	1 298	1 498	1 422	1 531

Výrazně vyšší počet zahájených bytů než bytů dokončených ovlivnil v roce 2005 i celkové zvýšení rozestavěnosti. V porovnání s rokem 1997 se počet rozestavěných bytů na konci roku 2005 zvýšil více než 1,5krát, tj. o více než 2 tisíce, takže počet rozestavěných bytů dosáhl v Královéhradeckém kraji hodnotu 6 151, meziročně se počet rozestavěných bytů zvýšil o 10,6 %. Pouze v letech 2002 a 2004, kdy bylo dokončeno více bytů než jich bylo zahájeno, došlo meziročně k mírnému snížení rozestavěnosti. Na růst počtu rozestavěných bytů má určitý vliv také mírně se zvyšující podíl bytů rozestavěných v rodinných domech, které se vyznačují podstatně delší dobou výstavby (průměrná doba výstavby rodinných domů je v Královéhradeckém kraji zhruba 52 měsíců, bytových domů 26 měsíců).

Ve struktuře rozestavěných bytů tvořily koncem roku 2005 podstatnou část byty v rodinných domech (68,3 %), přitom 51,2 % byly byty v nových rodinných domech a 17,0 % byty v rozestavěných nástavbách a přístavbách k rodinným domům. Bytů v bytových domech bylo rozestavěno necelých 15 %.

Intenzita rozestavěnosti v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Počet rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel středního stavu k 31. 12.								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	7,32	8,32	8,79	9,58	10,07	9,94	10,23	10,17	11,23
Hradec Králové	5,70	6,42	6,76	7,08	7,59	7,33	7,71	6,85	8,94
Jičín	7,36	8,82	9,60	10,97	11,31	10,50	10,43	10,39	12,04
Náchod	8,42	7,93	8,37	8,96	9,59	10,14	9,77	10,64	11,29
Rychnov nad Kněžnou	9,07	12,10	12,30	12,65	13,34	13,10	12,31	13,38	12,61
Trutnov	7,28	8,41	9,05	10,57	10,87	10,79	12,50	11,88	12,77

V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo koncem posledního roku sledovaného období rozestavěno do dalších let na území Královéhradeckého kraje 11,23 bytu, to znamená více než poloviční přírůstek proti roku 1997. V mezikrajském porovnání dosáhl Královéhradecký kraj poměrně příznivou 3. nejnižší hodnotu tohoto ukazatele, na Ústecku byla intenzita rozestavěnosti koncem roku 2005 8,06 bytu, v Moravskoslezském kraji 8,40 bytu. Naopak nejvyšší rozestavěnosti přesahující 20 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel dosáhly kraje, ve kterých je tento intenzitní ukazatel dlouhodobě v rámci České republiky nejvyšší, Středočeský (26,52 bytu) a Jihočeský (22,82 bytu).

V meziokresním srovnání se nejnižší intenzitou rozestavěnosti dlouhodobě vyznačuje okres Hradec Králové, za celé sledované období nedosáhl ani v jednom roce krajské úrovně. Nejrychleji se rozestavěnost zvyšovala na Trutnovsku, za devět let se zvýšila o 75,4 % a koncem roku 2005 dosáhla 12,77 rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel. Hranice 12 rozestavěných bytů byla překročena také na Rychnovsku a Jičínsku.

Relativní rozestavěnost bytů v letech 1997 - 2005

Kraj, okresy	Počet rozestavěných bytů na 100 dokončených								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Královéhradecký kraj	335,1	361,8	314,0	376,0	390,7	326,5	441,1	420,8	432,3
Hradec Králové	249,9	283,3	219,1	349,7	300,0	254,6	419,1	315,9	295,0
Jičín	248,1	678,2	406,6	385,0	556,3	312,7	412,8	345,9	610,5
Náchod	462,9	300,3	344,9	419,5	391,7	337,3	432,3	535,9	721,0
Rychnov nad Kněžnou	478,0	429,1	333,3	343,8	387,1	471,7	415,8	568,3	349,0
Trutnov	350,6	361,8	368,2	392,7	427,7	329,4	509,5	422,0	469,6

Velice nepříznivý je zhoršující se poměr mezi dokončenými a rozestavěnými byty. Ukazatel počtu rozestavěných bytů na 100 dokončených bytů zachycuje značnou nevyváženost rozestavěných bytů proti bytům dokončovaným. V průběhu sledovaného období se v rámci Královéhradeckého kraje tento ukazatel velmi neefektivní vysoké rozestavěnosti stále průběžně zvyšuje. Zatímco za optimální se považuje relativní rozestavěnost zhruba 200 rozestavěných bytů na 100 dokončených, v Královéhradeckém kraji dosáhl tento ukazatel v roce 2005 hodnotu 432,3 bytů, tj. o necelou třetinu více než ve výchozím roce sledovaného období.

Z královéhradeckých okresů dosahuje tento ukazatel trvale (s výjimkou v roce 2003) nejpříznivější hodnoty v okrese Hradec Králové, v roce 2005 to bylo 295 rozestavěných bytů na 100 dokončených. Velmi výrazný nepoměr mezi rozestavěnými a dokončenými byty byl v roce 2005 v okrese Náchod (1 269 rozestavěných bytů na 176 dokončených) a v okrese Jičín (928 rozestavěných bytů na 152 dokončených).