

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba v Královéhradeckém kraji a jeho okresech podle fází

- V Královéhradeckém kraji byla v období let 2001–2020 zahájena výstavba 30 133 bytů, dokončeno bylo celkem 28 148 bytů. Nejvíce bytů bylo zahájeno i dokončeno v okrese Hradec Králové, a to 10 062, resp. 9 990 bytů. Naopak v okrese Jičín byla v rámci kraje zahájena i dokončena výstavba nejnižšího počtu nových bytů.
- V letech 2001–2020 měl na ukazatel plynulosti bytové výstavby v Královéhradeckém kraji vliv hospodářský cyklus a na křivce plynulosti bytové výstavby se projevilo období hospodářské nestability i konjunktury. Ze srovnání zahájených bytů s dokončenými vychází v rámci Královéhradeckého kraje nejpříznivěji okres Hradec Králové s 99,2 dokončenými byty na 100 zahájených.
- V celém sledovaném období bylo v kraji v přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu zahájeno 2,7 bytu a dokončeno 2,6 bytu. Hodnoty ukazatele intenzity bytové výstavby se ve sledovaném období v jednotlivých okresech a letech výrazně lišily. Nejvyšší intenzitou zahájené i dokončené výstavby se vyznačoval okres Hradec Králové, kde bylo v průběhu let 2001–2020 zahájeno i dokončeno 3,1 bytu na 1 000 obyvatel. Nejnižší intenzita byla evidována v okrese Náchod, ve kterém bylo zahájeno a dokončeno 2,1, resp. 2,2 bytu na 1 000 obyvatel.
- Struktura zahájených bytů se mezi roky 2011 až 2020 příliš nezměnila. Z hlediska podílu jednotlivých druhů budov na celkovém počtu zahájených bytů v kraji zaujímala největší podíl ve všech letech výstavba bytů v rodinných domech, celkem byla zahájena výstavba 7 934 bytů v rodinných domech a 2 237 bytů v bytových domech.
- V období let 2011 až 2020 v Královéhradeckém mezi dokončenými byty dominovaly zejména byty v rodinných domech, které se na celkové dokončené výstavbě podílely 65,1 %, tj. v úhrnu 8 318 bytů, bytů v bytových domech bylo dokončeno celkem 2 175.

Dokončená bytová výstavba v Královéhradeckém kraji

- Na bytovou strukturu Královéhradeckého kraje má vliv vyšší zastoupení rodinných domů, které se promítlo do struktury nové bytové výstavby v letech 2011–2020.
- Průměrná **zastavěná plocha jednoho rodinného domu** v letech 2011 až 2020 činila 140 m².
- Dlouhodobě se zvyšuje pokojovost bytů, v rodinných domech byly nejčastěji v rodinných domech dokončovány čtyřpokojové a pěti a více pokojové byty a u bytů v bytových domech měly největší zastoupení dvoupokojové a třípokojové byty.
- V úhrnu let 2011 až 2020 činila v Královéhradeckém kraji průměrná obytná plocha jednoho bytu 76,2 m², průměrná užitná plocha jednoho bytu 116,0 m².
- V průběhu deseti let roste podíl mimořádně energeticky náročnějších budov spadajících do třídy „A“, do této kategorie spadalo v roce 2020 8,3 % dokončených bytů v rodinných domech a 16,0 % bytů v bytových domech.
- Z hlediska stavebního materiálu převládaly při výstavbě rodinných i bytových domů zděné konstrukce. Přesto roste zájem o dřevěné konstrukce rodinných domů, jejichž podíl se v průběhu sledovaného období zvýšil z 8,7 % na 17,8 %.

Rozmístění dokončené bytové výstavby v Královéhradeckém kraji

- Z pohledu nižších územních celků správních obvodů obcí s rozšířenou působností byl nejvyšší počet bytů v letech 2011–2020 dokončen ve správním obvodu Hradec Králové, kde se projevil vliv výstavby v krajském městě Hradec Králové i v jeho okolních obcích.
- V první polovině období bylo ve správním obvodu ORP Hradec Králové dokončeno 29,3 % bytů a v letech 2016–2020 to byla již třetina bytů kraje. Přibližně s desetinovým podílem následovaly správní obvody Trutnov a Náchod.



- Intenzita dokončování bytů mezi správními obvody byla různá. Nejvyšší intenzita byla ve správních obvodech Nový Bydžov, Dobruška, Rychnov nad Kněžnou a Hradec Králové (od 2,89 bytů do 2,78 bytů na 1 000 obyvatel) a naopak nejnižší v SO ORP Broumov (1 byt na 1 000 obyvatel).
- V nových bytových domech převažovaly z více než dvou pětín dvoupokojové byty, a to v celém desetiletí i v jednotlivých pětiletých obdobích. Podle pokojovosti bylo 47 % garsoniér, 49 % dvoupokojových, 56 % třípokojových a 72 % čtyřpokojových bytů postaveno v SO ORP Hradec Králové.
- Žádný byt v bytovém domě nebyl dokončen v uplynulých deseti letech ve správním obvodu Broumov, Jaroměř a Nová Paka.
- Nejvíce bytů se za posledních deset let dokončilo v malých obcích do 2 tisíc obyvatel a nejméně ve velkých městech. U všech velikostních skupin obcí se dokončilo více bytů v posledních pěti letech, v krajském městě to byl téměř dvojnásobek.
- V přepočtu na 1 000 obyvatel byla nejvyšší intenzita bytové výstavby také v nejmenších obcích, v obou obdobích to byly průměrně ročně více než 3 dokončené byty na 1 000 obyvatel a více než činil krajský průměr.
- V prvních pěti letech přibylo více bytů v nových rodinných domech než v posledních pěti letech, kdy se u všech skupin obcí zvýšil podíl dokončených bytů v nových bytových domech, nejvíc v krajském městě.
- Vedle tradiční zděné nosné konstrukce používané při stavbě rodinných domů se rozšiřovalo stavění s dřevěnou nosnou konstrukcí, dvojnásobný podíl bytů v dřevostavbách byl zaznamenán v posledním pětiletém období v průměru za kraj a u obcí do 2 000 obyvatel. U obcí s počtem 2 000–9 999 obyvatel nastalo dokonce trojnásobné zvýšení podílu bytů v nových dřevostavbách rodinných domů.
- V rozmístění bytové výstavby se promítá i proces suburbanizace, který se týká zázemí velkých měst, jako je krajské město Hradec Králové a území Hradecko-pardubické aglomerace. Mezi obce s intenzitní bytovou výstavbou se zařadily svou atraktivitou i horské obce výstavbou rekreačních bytů v nových bytových domech v podobě tzv. druhého bydlení.

Náklady na bydlení

- Více než polovina domácností v kraji bydlela v rodinném domě. Z hlediska právní formy užívání bytu bydlelo 45 % domácností ve vlastním domě, více než jedna čtvrtina v bytě v osobním vlastnictví. Průměrná plocha bytu na osobu činila 36,5 m².
- Téměř třetina domácností vytápěla byt dálkovým topením, vlastní ústřední plynové topení měla čtvrtina domácností. Měsíční náklady na bydlení domácnosti činily v průměru 5 574 Kč, z toho jednu třetinu tvořily náklady na elektřinu, jedna pětina připadla na nájemné a úhradu za užívání bytu.
- Náklady na bydlení byly velkou zátěží pro 12,8 % domácností, naopak žádnou zátěží pro 11 % domácností.
- Za největší problémy v souvislosti s bydlením považovaly domácnosti hluk z domu, resp. z ulice, znečištěné okolní prostředí a vlhkost v bytě.

Ceny nemovitostí

- Průměrná kupní cena rodinných domů v roce 2019 činila 2 551 Kč/m³, cena bytových domů dosáhla částky 1 877 Kč/m³, cena bytů byla v průměru 23 152 Kč/m². V porovnání s rokem 2011 stoupla cena bytových domů i bytů o více než jednu čtvrtinu.
- Mezi okresy kraje se ceny bytů zvýšily od roku 2011 nejvíce v okrese Hradec Králové (nárůst o 41,6 %), v okrese Trutnov byl v porovnání s rokem 2011 zaznamenán propad o 4,4 %.
- Kupní ceny rodinných domů i bytů stoupají s velikostí obce a klesají se stupněm opotřebení. Nejdražší rodinné domy i byty se v letech 2017 až 2019 prodávaly v Hradci Králové, v porovnání s nejmenšími obcemi v kraji byly ceny bytů v krajském městě trojnásobné.
- Kupní ceny stavebních pozemků byly v období 2017 až 2019 nejvyšší v Hradci Králové (1 865 Kč/m²) a v obcích s 10 000 až 49 999 obyvateli v okrese Jičín (1 178 Kč/m²).