

3. Dokončená bytová výstavba v Pardubickém kraji

Následující kapitola přináší celokrajský pohled na vývoj jednotlivých kvantitativních i kvalitativních charakteristik dokončených domů a bytů v Pardubickém kraji v posledních deseti letech. Hlavním zdrojem dat o dokončených domech a bytech je statistický výkaz Stav 7-99 Hlášení o dokončení budovy nebo o dokončení bytu, který jednotlivé stavební úřady předkládají za každou nově postavenou budovu a nově vzniklý byt. Vedle územní identifikace a základních údajů o budovách, domech a bytech jsou součástí výkazu také údaje o nákladech na výstavbu, o vybraných technických parametrech objektů včetně jejich obytné a užitné plochy, zastavěné plochy, obestavěného prostoru, druhu svislé nosné konstrukce apod.

Základní údaje o domech

V letech 2011 až 2020 bylo v Pardubickém kraji dokončeno celkem 9 807 **budov a staveb pro bydlení**. Z celkového počtu budov s dokončenými byty tvořily téměř 90 % nové rodinné domy, 4,7 % připadalo na nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům, po 1,6 % pak shodně na nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům, nebytové budovy a na stavebně upravené nebytové prostory. Nové bytové domy představovaly 0,8 % všech domů s byty a pouze 0,1 % domovy – penziony a domovy pro seniory.

Tab. 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020

	Nové domy		Nástavby, přístavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty	8 793	78	465	155	9	153	154
Počet dokončených bytů	8 974	2 230	506	526	68	321	380
Užitná plocha bytů (m ²)	1 202 263	150 330	53 882	30 005	3 136	22 043	28 451
Obytná plocha bytů (m ²)	813 602	106 812	35 446	21 304	1 862	15 871	19 000

Roční počty dokončených budov s byty v uplynulých deseti letech kolísaly; za pětileté období 2016 až 2020 jich bylo v kraji kolaudováno 5 237, tj. o 15 % více než za období 2011 až 2015. Ve všech typech budov bylo v kraji v období 2016 až 2020 dokončeno o téměř 30 % bytů více než v předchozích pěti letech. Zároveň se mezi dvěma pětiletkami mezi dokončenými byty snížilo zastoupení bytů se čtyřmi a více pokoji ve prospěch bytů s 1 až 3 pokoji.

Tab. 3.2 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020

	Budovy s dokončenými byty	z toho nebytové budovy	Dokončené byty	v tom podle počtu pokojů (v %)						Plocha bytů (tis. m ²)	
				garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011–2015	4 570	83	5 682	2,7	5,0	12,3	17,3	37,1	25,7	666	456
2016–2020	5 237	70	7 323	2,7	6,6	15,2	18,8	35,4	21,3	825	558
2011–2020	9 807	153	13 005	2,7	5,9	13,9	18,2	36,1	23,2	1 490	1 014

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Rozhodující podíl ve struktuře bytové výstavby podle druhu mají **rodinné domy**. V posledních deseti letech bylo na území kraje dokončeno celkem 8 793 nových rodinných domů. Nejméně rodinných domů bylo kolaudováno v roce 2015 (715 domů), poté počty dokončených rodinných domů rostly až k maximu v roce 2019 (1 053 domů). Mezi novými rodinnými domy převažují domy s jedním bytem (98,3 % všech dokončených rodinných domů), domy se dvěma byty představovaly v uplynulých deseti letech 1,3 % a domy se třemi byty zbývající 0,4 %.

Zastavěná plocha nového rodinného domu se při srovnání dvou pětiletých období v kraji zvětšila ze 140 m² na 145 m² na jeden dům; naopak obestavěný prostor budovy se mírně zmenšil na 719 m³ v letech 2016

až 2020 (oproti 730 m³ v předchozích pěti letech). Průměrná hodnota jednoho nového rodinného domu (představuje celkové investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemku) v období let 2016–2020 dosáhla téměř 3,4 mil. Kč, což představuje oproti předchozím pěti letem navýšení o více než 200 tis. Kč.

Průměrná zastavěná plocha nového rodinného domu postaveného v kraji během posledních deseti let byla na úrovni celorepublikového průměru, hodnota jednoho domu pak byla o 244 tis. Kč nižší.

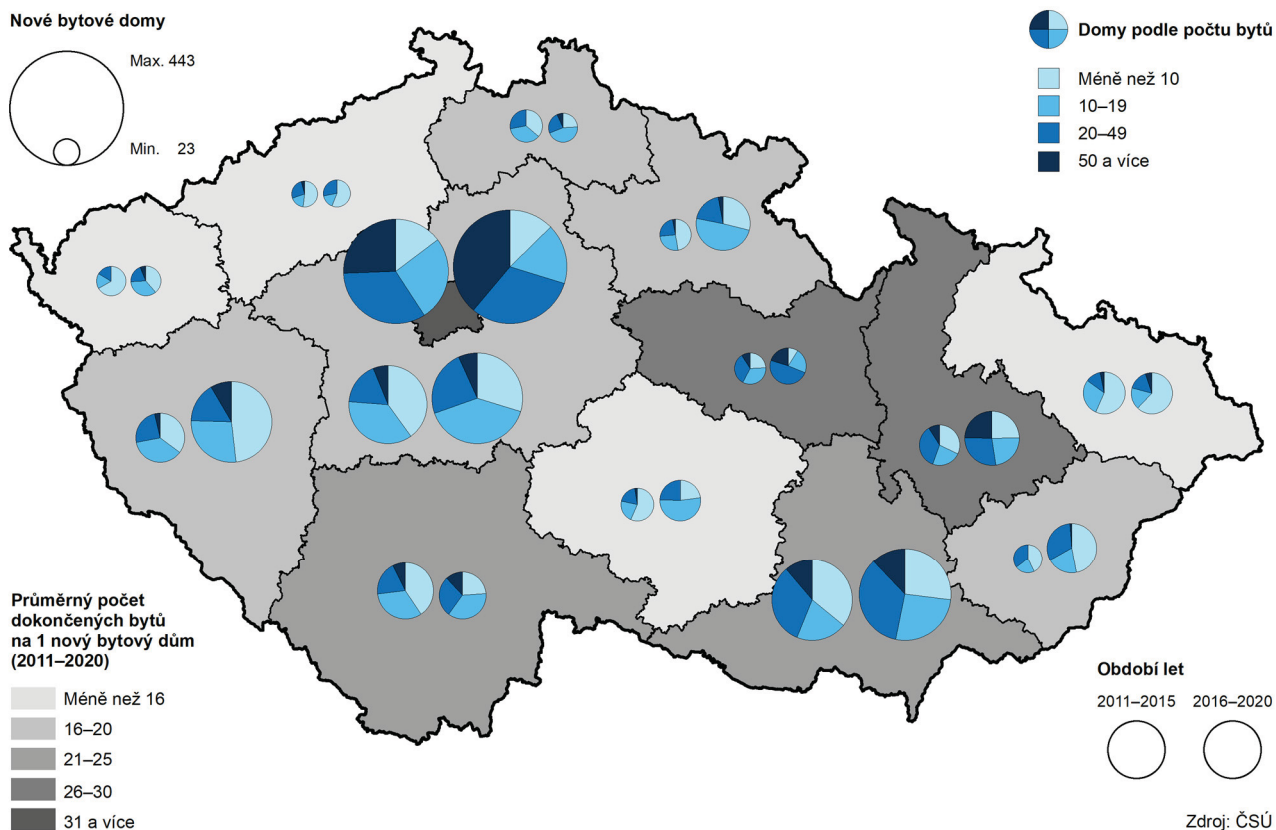
Tab. 3.3 Základní údaje o dokončených nových domech v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020

	Dokončené domy	Počet bytů na 1 dům	Zastavěná plocha (tis. m ²)	Obestavěný prostor (tis. m ³)	Plocha dokončených bytů			Hodnota domů celkem (mil. Kč) ¹⁾	Hodnota 1 domu (tis. Kč) ¹⁾	
					podlahová (tis. m ²)	užitná (tis. m ²)	obytná (tis. m ²)			
Nové rodinné domy										
	2011–2015	4 040	1,0	564,5	2 949,4	638,7	554,4	379,0	12 761	3 159
	2016–2020	4 753	1,0	687,6	3 415,6	719,7	647,9	434,6	16 015	3 369
	2011–2020	8 793	1,0	1 252,2	6 365,0	1 358,4	1 202,3	813,6	28 776	3 273
	Nové bytové domy									
	2011–2015	33	21,4	16,4	206,2	53,5	43,4	31,2	1 038	31 447
	2016–2020	45	33,8	32,2	527,5	130,6	106,9	75,6	2 485	55 222
2011–2020	78	28,6	48,6	733,7	184,1	150,3	106,8	3 523	45 164	

¹⁾ celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

V letech 2011 až 2020 bylo v Pardubickém kraji dokončeno celkem 78 nových **bytových domů**; roční počty dokončených domů se pohybovaly od 2 domů v roce 2014 po 13 domů v roce 2018. Průměrný počet bytů připadajících na jeden bytový dům vzrostl mezi lety 2011–2015 a 2016–2020 z 21,4 na 33,8. Vyššímu počtu bytů v novějších domech odpovídalo zvětšení zastavěné plochy na 1 dům (o více než 200 m² mezi uvedenými dvěma pětiletými obdobími) i navýšení průměrné hodnoty domu o téměř 24 mil. Kč.

Dokončené bytové domy podle počtu bytů a období výstavby v krajích v letech 2011–2020



V porovnání s celorepublikovými údaji za celé desetileté období byla průměrná zastavěná plocha připadající na jeden bytový dům v kraji o 86 m² menší. Z hlediska počtu bytů v domě byly naopak nové bytové domy v kraji nepatrně větší (28,6 bytu na 1 dům v kraji oproti 26,9 v ČR). Pořizovací hodnota jednoho bytového domu v kraji byla ve srovnání s republikovým průměrem přibližně o pětinu nižší.

Tab. 3.4 Základní údaje o dokončených nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020

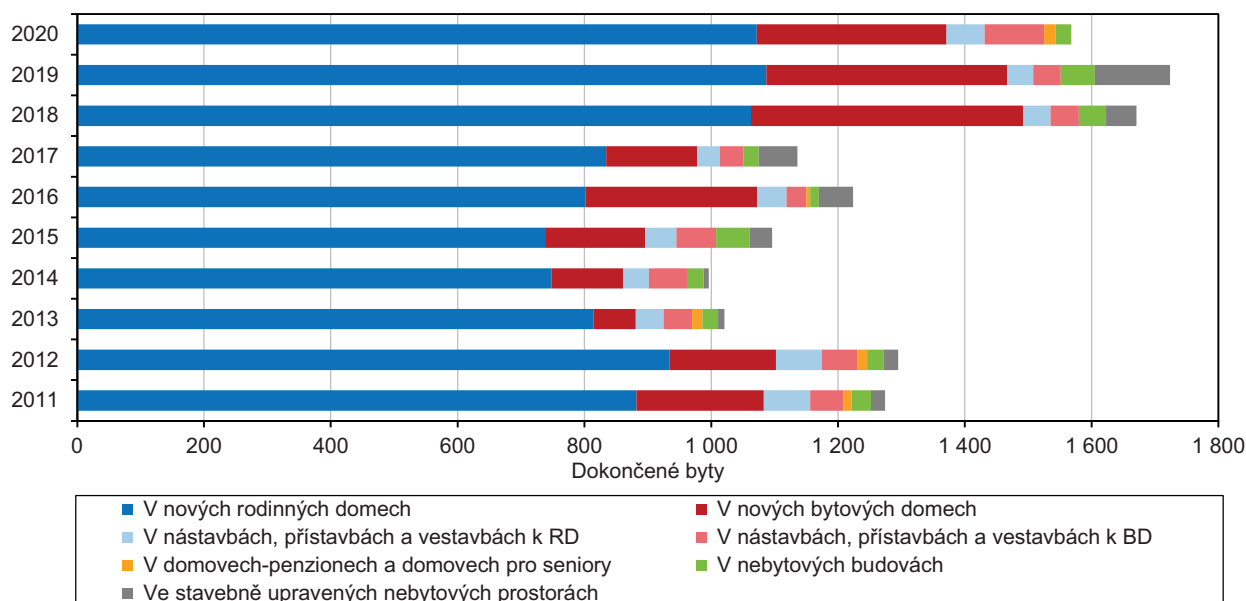
	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 stavbu	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		celkem	na 1 stavbu	užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)
2011–2015	262	280	1,1	106,7	70,6	88	276	3,1	58,9	41,0
2016–2020	203	226	1,1	106,2	69,3	67	250	3,7	55,0	39,9
2011–2020	465	506	1,1	106,5	70,1	155	526	3,4	57,0	40,5

Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným i bytovým domům se stavěly častěji v první polovině dekády, v období let 2016–2020 se jejich počet snížil o více než pětinu. Na jednu nástavbu, přístavbu či vestavbu k rodinnému domu v letech 2011 až 2020 připadal v průměru jeden dokončený byt, při stavebních úpravách bytových domů vznikly v průměru 3,4 byty na jednu stavbu. Z hlediska počtu pokojů bylo nejvíce dokončených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům třípokojových (30 %); u nástaveb, přístaveb a vestaveb k bytovým domům převažovaly byty dvoupokojové (38 %).

Základní údaje o bytech

V uplynulých deseti letech bylo na území Pardubického kraje dokončeno více než 13 tisíc bytů. Počty **dokončených bytů** se v tomto období pohybovaly od 996 v roce 2014 po 1 724 v roce 2019. V letech 2016–2020 bylo dokončeno 7,3 tis. bytů, což bylo ve srovnání s předchozím pětiletým obdobím o 29 % více. Ve struktuře bytů podle druhu stavby dominují byty vzniklé v nových rodinných domech (téměř 70 % všech dokončených bytů v období let 2011 až 2020), 17 % jsou zastoupeny byty v bytových domech. Informaci o zastoupení bytů v nových RD mezi všemi dokončenými byty za posledních 20 let přináší kartogram na následující straně.

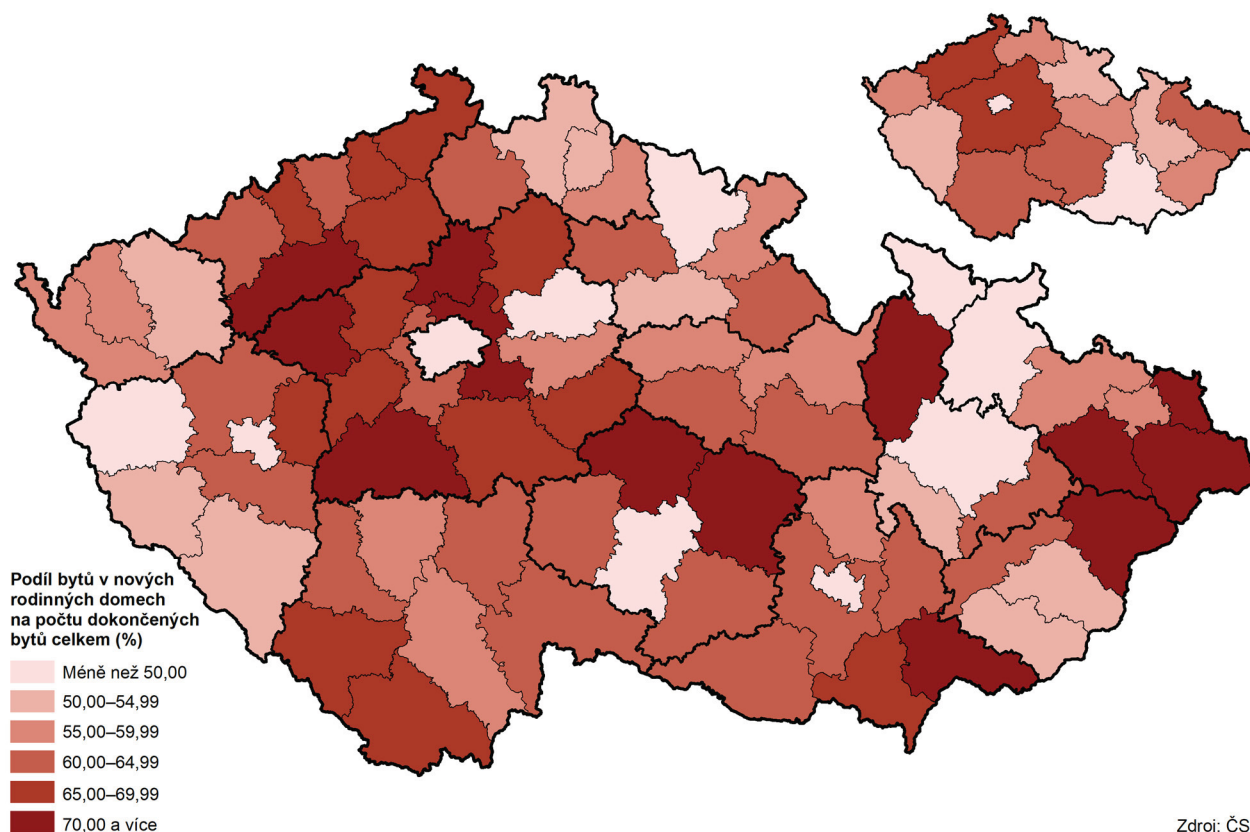
Graf 3.1 Dokončené byty podle druhu stavby v Pardubickém kraji



Pozn.: v roce 2020 byly byty dokončené v nebytových prostorách započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

Byty v nástavbách, přístavbách či vestavbách k rodinným i bytovým domům tvořily v poslední dekádě téměř 8 % všech dokončených bytů, byty ve stavebně upravených nebytových prostorách necelá 3 %, byty v nebytových budovách 2,5 % a pouze 0,5 % byty v domovech-penzionech a domovech pro seniory. Srovnáme-li dvě pětiletá období, snížilo se zastoupení bytů v rodinných domech mezi všemi dokončenými byty o 6 procentních bodů (ze 72,4 % v letech 2011–2015 na 66,3 % v letech 2016–2020), podíl bytů v bytových domech naopak vzrostl ze 12,4 % na 20,8 %.

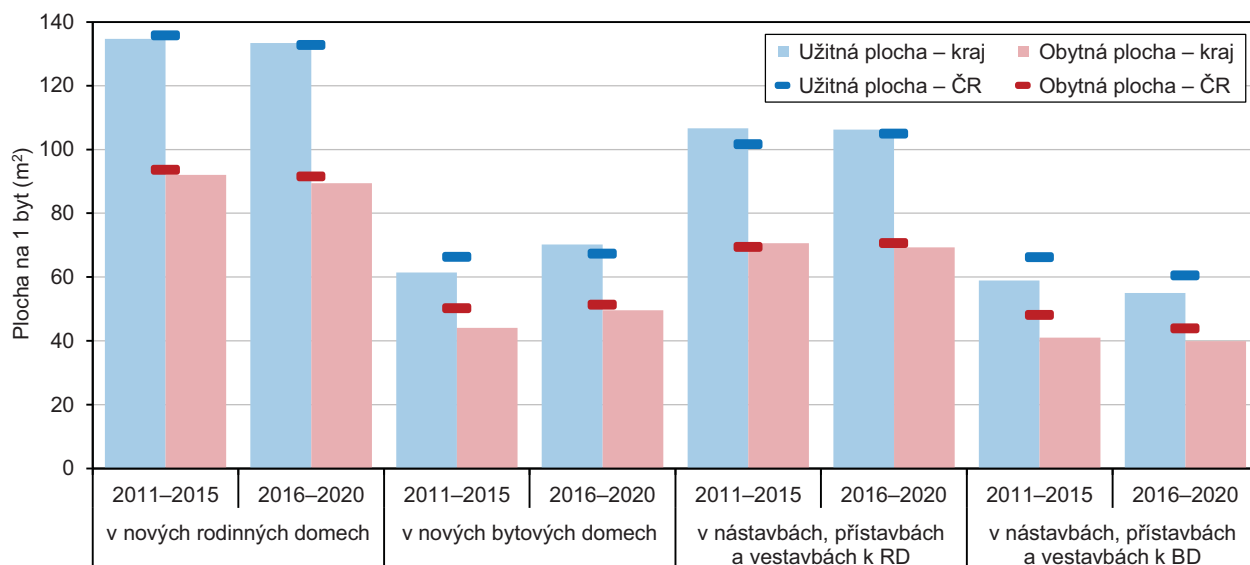
Dokončené byty v nových rodinných domech v okresech a krajích v letech 2001–2020



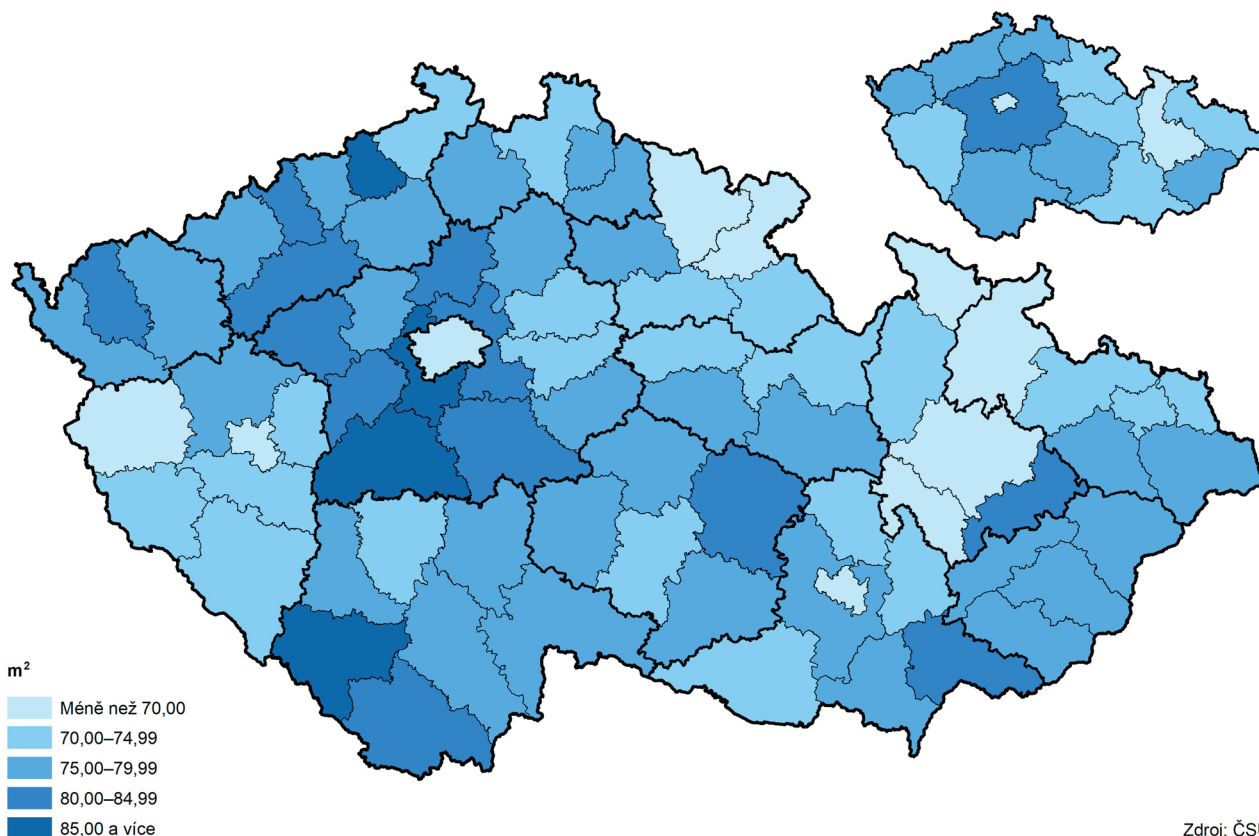
Užitná plocha dokončeného bytu (plocha všech obytných a vedlejších místností včetně příslušenství, bez nebytových prostor) v **nových rodinných domech** činila v poslední dekádě v kraji v průměru 134 m², přičemž se mezi dvěma pětiletými obdobími změnila jen nepatrně (zmenšení o 1,3 m², tj. o 1 %). Průměrná **obytná plocha** připadající na jeden byt v RD dosáhla v letech 2011 až 2020 v průměru 90,7 m² a mezi dvěma srovnávanými pětiletkami se zmenšila o 2,6 m² (o necelá 3 %). V mezikrajském srovnání byla obytná plocha dokončených bytů v rodinných domech v kraji pátá nejmenší (při republikovém průměru 92,5 m²); největší byty (měřeno obytnou plochou) vznikaly v posledních deseti letech v Hl. městě Praze (116,3 m²), nejmenší v Moravskoslezském kraji (86,2 m²).

Tab. 3.5 Vybrané ukazatele za dokončené byty v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020

	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitná plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota bytu (tis. Kč)	hodnota 1 m ² užitné plochy (tis. Kč)	hodnota 1 m ² obytné plochy (tis. Kč)
2011–2020	Byty v nových rodinných domech					
	4 116	134,7	92,1	3 100	23,0	33,7
	4 858	133,4	89,5	3 297	24,7	36,8
	8 974	134,0	90,7	3 207	23,9	35,4
	Byty v nových bytových domech					
	707	61,4	44,1	1 468	23,9	33,2
	1 523	70,2	49,6	1 632	23,2	32,9
	2 230	67,4	47,9	1 580	23,4	33,0

Graf 3.2 Průměrná užitná a obytná plocha dokončených bytů podle druhu budovy v Pardubickém kraji

Nové byty v **bytových domech** dokončené v kraji v období let 2011 až 2020 byly přibližně o polovinu menší než byty v rodinných domech, průměrná užitná plocha dosáhla 67,4 m², průměrná obytná plocha pak 47,9 m². Mezi obdobími let 2011–2015 a 2016–2020 se zvětšila průměrná užitná plocha bytu v bytovém domě o 8,8 m² (o 14 %), průměrná obytná plocha narostla o 5,5 m² (o 12 %). Obytná plocha dokončených bytů v kraji byla ve sledovaném desetiletém období v mezikrajském srovnání sedmá největší; největší byty se stavěly v Karlovarském kraji (58,6 m²), nejmenší v kraji Moravskoslezském (43,8 m²), republikový průměr dosáhl 50,9 m². Následující kartogram zobrazuje průměrnou obytnou plochu dokončeného bytu (bez ohledu na druh stavby) za posledních dvacet let.

Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech a krajích v letech 2001–2020

Zdroj: ČSÚ

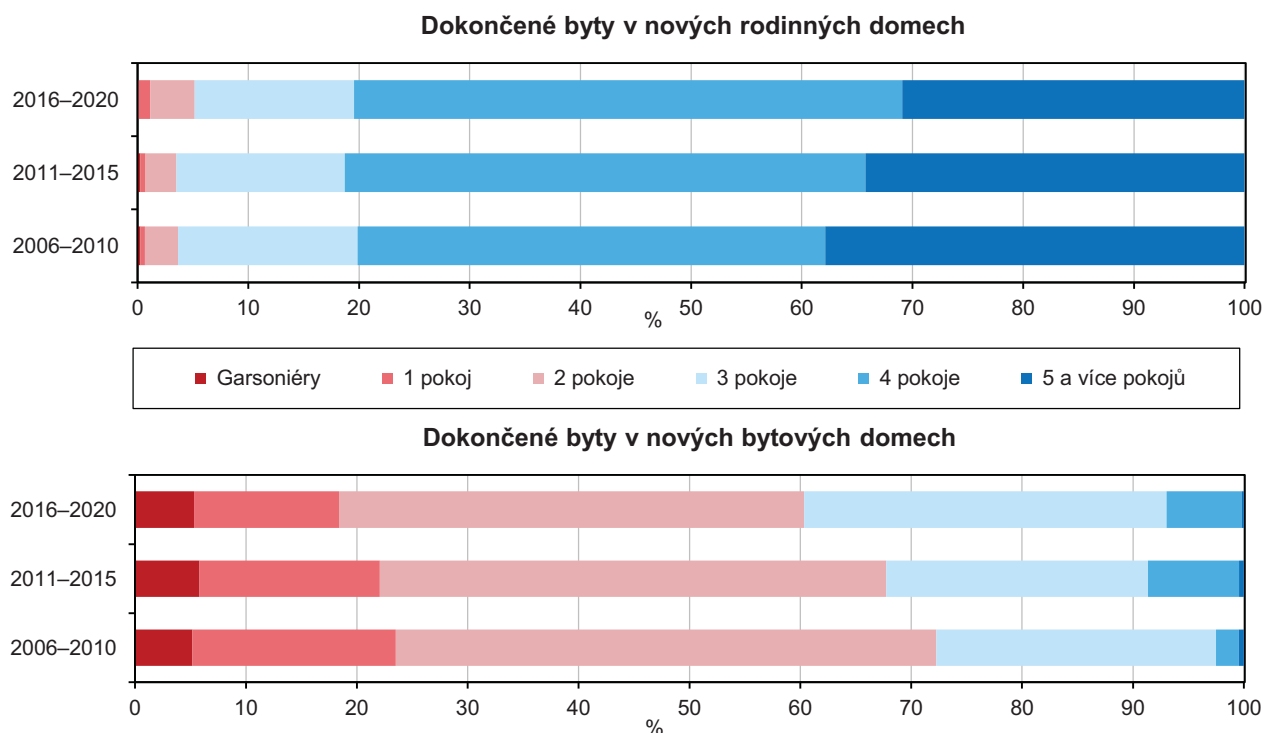
Dalším z ukazatelů charakterizujících dokončenou bytovou výstavbu je **hodnota investičních nákladů** na stavbu. Průměrná hodnota jednoho bytu dokončeného v novém rodinném domě se v kraji postupně zvyšovala a v období 2016–2020 činila 3,3 mil. Kč, tj. o přibližně 200 tis. (o 6,3 %) více než v předchozím pětiletém období. Vývoj investičních nákladů na výstavbu bytu v bytovém domě meziročně výrazně kolísal, při srovnání dvou pětiletí narostla hodnota bytu v bytovém domě o téměř 165 tis. Kč (o 11 %) na 1,6 mil. Kč.

Průměrnou hodnotou bytu v rodinném domě za celé desetiletí ve výši 3 207 tis. Kč se Pardubický kraj zařadil na osmé místo mezi kraji republiky, nejvyšší investiční náklady na výstavbu zjišťujeme v Hl. městě Praze (5 552 tis. Kč), nejnižší v Olomouckém kraji (3 160 tis. Kč). Průměrná hodnota bytu v novém bytovém domě v kraji (1 580 tis. Kč) byla v úhrnu za roky 2011 až 2020 nejnižší v mezikrajském srovnání, maximum nacházíme v kraji Karlovarském (2 617 tis. Kč).

Po přepočtu výše uvedených hodnot na plošné ukazatele zjišťujeme, že zatímco **hodnota 1 m² užitné i obytné plochy** bytu v rodinném domě mezi dvěma pětiletkami rostla (o 1,7 tis. Kč, resp. o 3,2 tis. Kč), u bytů dokončených v nových bytových domech se náklady snížily (o více než 600 Kč u 1 m² užitné plochy a o téměř 400 Kč u 1 m² obytné plochy).

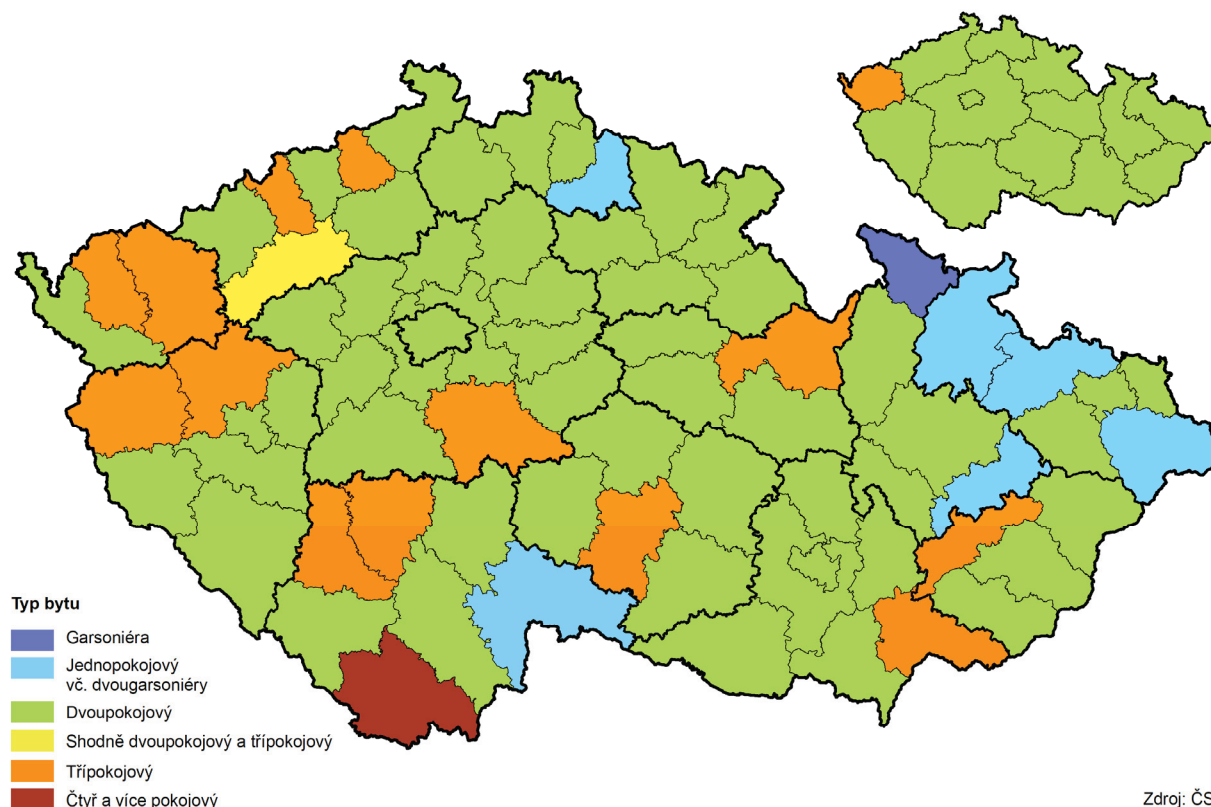
Za **dobu výstavby** je pro statistické účely považován počet měsíců mezi vydáním stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí. Průměrná doba výstavby jednoho rodinného domu se v kraji v poslední dekádě pohybovala od 45 měsíců v roce 2011 do 35 měsíců v roce 2020, v průměru za celé období činila 41 měsíců, což je hodnota na úrovni republikového průměru. Výstavba jednoho bytového domu trvala v kraji v uplynulém desetiletém období 43 měsíců a ve srovnání s průměrem za celou ČR byla o 9 měsíců delší.

Graf 3.3 Dokončené byty v Pardubickém kraji podle počtu pokojů



Ve struktuře dokončených bytů v nových rodinných domech z hlediska **počtu pokojů** převládaly v kraji v posledních deseti letech byty čtyřpokojové (48,4 % dokončených bytů). Téměř třetinu pak tvořily byty pětipokojové a větší, jejichž zastoupení mezi dokončenými byty se z dlouhodobého pohledu snižuje (o 3,3 procentní body mezi dvěma pětiletkami). V bytových domech byly v poslední dekádě nejčastěji zastoupeny byty dvoupokojové (43,1 %). Přibližně 30 % představovaly třípokojové byty, jejichž zastoupení vzrostlo v letech 2016 až 2020 oproti předchozí pětiletce o více než 9 procentních bodů.

Nejčastěji dokončený typ bytu v novém bytovém domě v okresech a krajích v letech 2011–2020

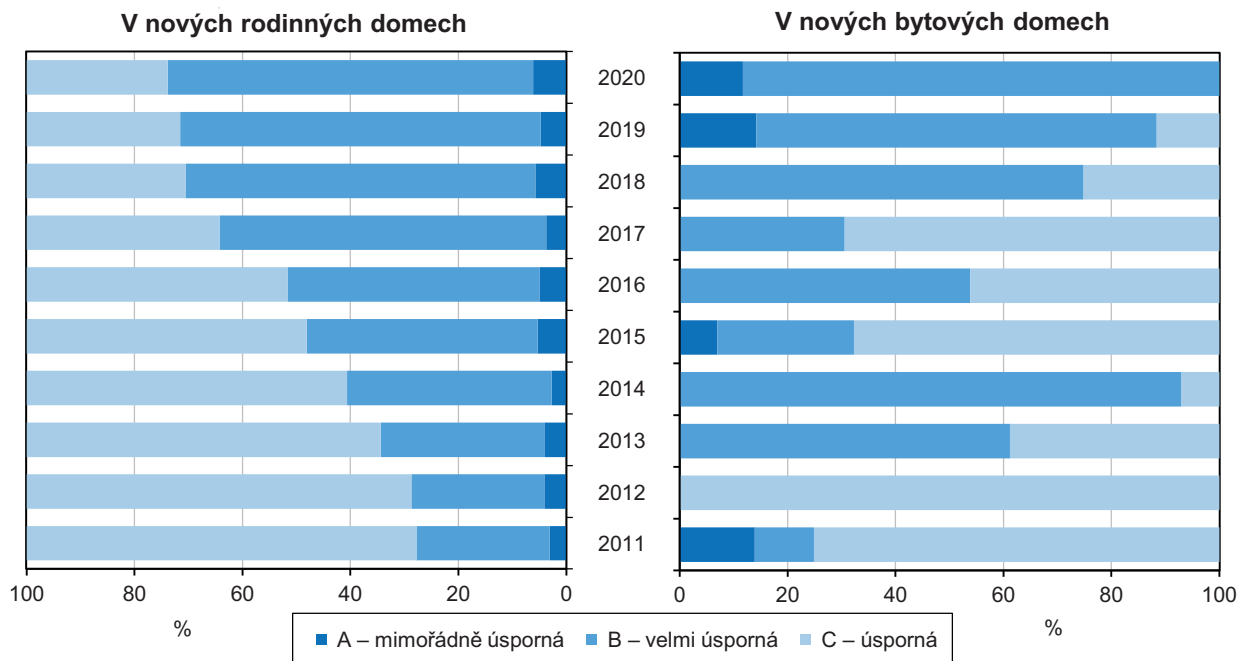


Vybavenost nově dokončených bytů elektřinou a dodávkou vody se považuje za 100% a nesleduje se. U nových rodinných domů **vybavenost plynovou přípojkou** dlouhodobě klesá, mezi dvěma pětiletkami poslední dekády klesl podíl bytů v nových rodinných domech připojených na plynovodní síť o více než 20 procentních bodů. V průměru za celé desetiletí dosáhl podíl bytů v RD s plynovodní přípojkou 40,9 %, průměr za celou ČR činil 43,4 %. U bytových domů podíl bytů s připojením na plynovodní síť v posledních deseti letech meziročně kolísá, v průměru za celé období dosáhl 43,0 % při 48,8% republikovém průměru.

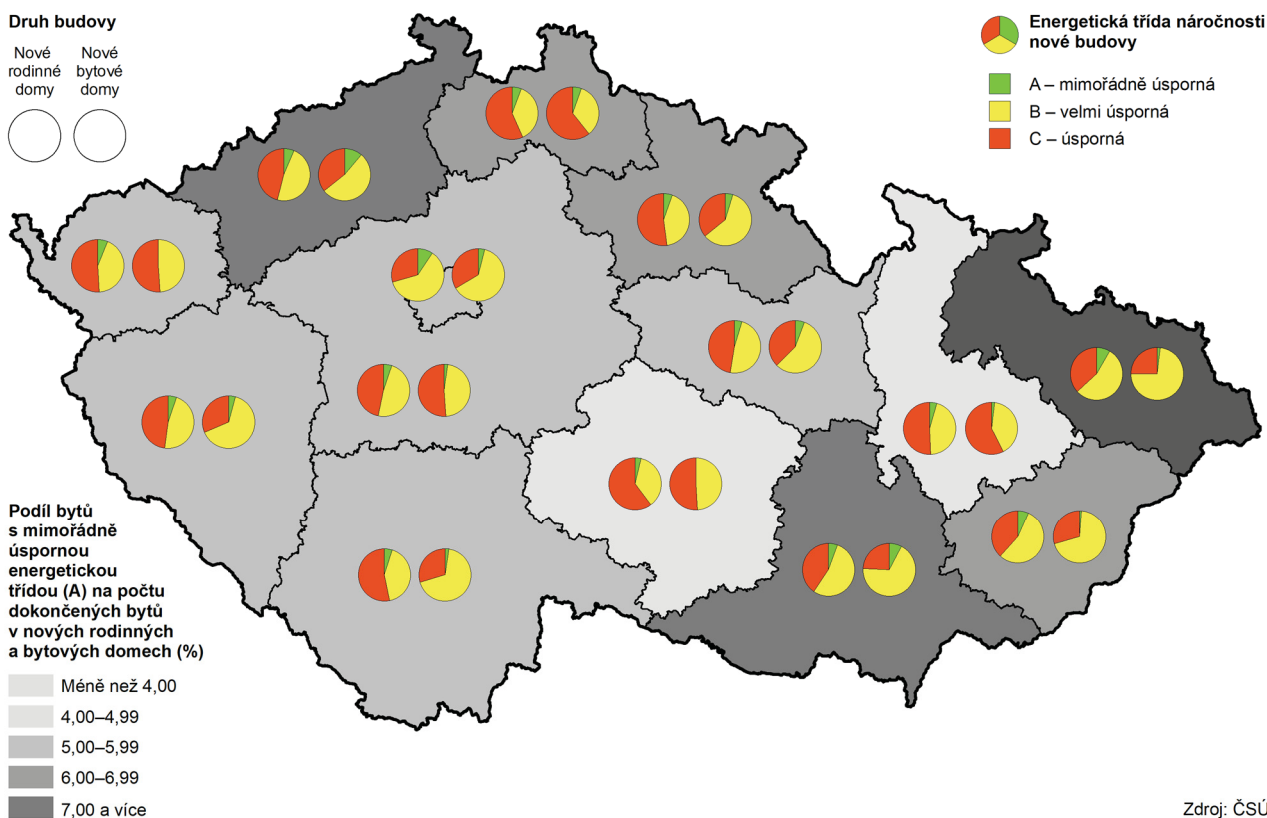
Tab. 3.6 Technická vybavenost bytů dokončených v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020

	Podíl bytů z celkového počtu dokončených bytů v %							
	připojených na plynovodní síť	s vytápěním			podle energetické náročnosti domu			
		centrálním domovním	centrálním dálkovým	lokálním	A mimořádně úsporná	B velmi úsporná	C úsporná	
	Byty v nových rodinných domech							
	2011–2015	52,2	93,0	1,0	6,0	3,8	31,5	64,7
	2016–2020	31,4	93,5	0,7	5,8	5,1	62,2	32,7
	2011–2020	40,9	93,3	0,8	5,9	4,5	48,1	47,4
	Byty v nových bytových domech							
	2011–2015	35,6	39,7	55,7	4,5	5,5	29,4	65,1
	2016–2020	46,5	38,9	59,4	1,7	5,8	69,4	24,8
	2011–2020	43,0	39,2	58,2	2,6	5,7	56,7	37,5

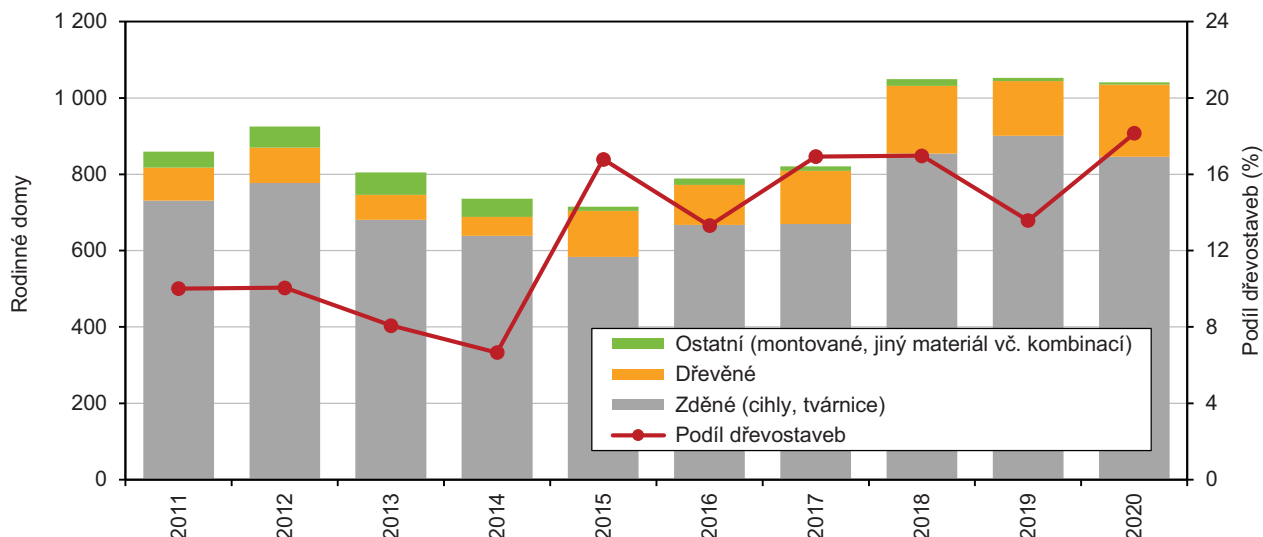
Většina nových rodinných domů má vlastní **vytápění** (93,3 % dokončených bytů v RD v kraji v průměru za roky 2011 až 2020 při 93% průměru za ČR), u bytů v bytových domech byl tento způsob vytápění zastoupen téměř 40 % (republikový průměr dosáhl 45 %). Byty dokončené v bytových domech jsou převážně napojeny na centrální dálkové vytápění (58,2 % v průměru za celé desetileté období při 46,6% podílu v ČR). Lokální vytápění, kdy je kotel nebo jiné topidlo v bytě, bylo použito pouze u necelých 6 % bytů v rodinných domech a u 2,6 % bytů v bytových domech.

Graf 3.4 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy v Pardubickém kraji

Stále více bytů je dokončováno v **energeticky úspornějších** budovách. Podíl bytů dokončených ve velmi úsporných domech (třída B) vzrostl mezi dvěma pětiletkami sledovaného období u rodinných domů o více než 30 procentních bodů na 62 % (při 61% republikovém průměru), u bytových domů o 40 p. b. na téměř 70 % (průměr ČR dosáhl 74 %). V rodinných domech spadajících do kategorie mimořádně úsporných (třída A) bylo v období 2016 až 2020 dokončeno 5,1 % bytů (o 1,3 p. b. více než v předchozích pěti letech), u bytových domů činil tento podíl 5,8 % (nárůst o 0,3 p. b.).

Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020

Zdroj: ČSÚ

Graf 3.5 Dokončené rodinné domy podle typu svislé nosné konstrukce v Pardubickém kraji

Většina dokončených bytů v nových rodinných i bytových domech byla v posledních deseti letech v kraji vybudována s použitím zděné **nosné konstrukce** (84 % bytů v RD a 92 % bytů v BD). Zatímco u bytů v rodinných domech se podíl zděných bytů mezi dvěma pětiletými obdobími výrazně nezměnil, u bytů v bytových domech došlo k růstu o 8 procentních bodů. Podíl bytů s montovanou konstrukcí se mezi sledovanými pětiletkami snížil, a to výrazněji u bytů v bytových domech (v posledních čtyřech letech nebyl v kraji dokončen ani jeden byt s tímto typem konstrukce). Dlouhodobě roste zastoupení dřevostaveb mezi dokončenými domy. Podíl bytů v rodinných domech s dřevěnou nosnou konstrukcí dosáhl v poslední dekádě v kraji 13,1 % (při 12,5% republikovém podílu); v období let 2016 až 2020 činil 15,6 %, což bylo o 5,5 procentního bodu více než v předchozí pětiletce.

Dokončené bytové budovy podle druhu stavebního materiálu a období v krajích v letech 2011–2020

