

### 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 <sup>2</sup> )	1 202 263	150 330	53 882	30 005	3 136	22 043	28 451
Obytná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	
				garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	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
<b>2011–2020</b>	<b>9 807</b>	<b>153</b>	<b>13 005</b>	<b>2,7</b>	<b>5,9</b>	<b>13,9</b>	<b>18,2</b>	<b>36,1</b>	<b>23,2</b>	<b>1 490</b>	<b>1 014</b>

<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup> na 145 m<sup>2</sup> na jeden dům; naopak obestavěný prostor budovy se mírně zmenšil na 719 m<sup>3</sup> v letech 2016

až 2020 (oproti 730 m<sup>3</sup> 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.

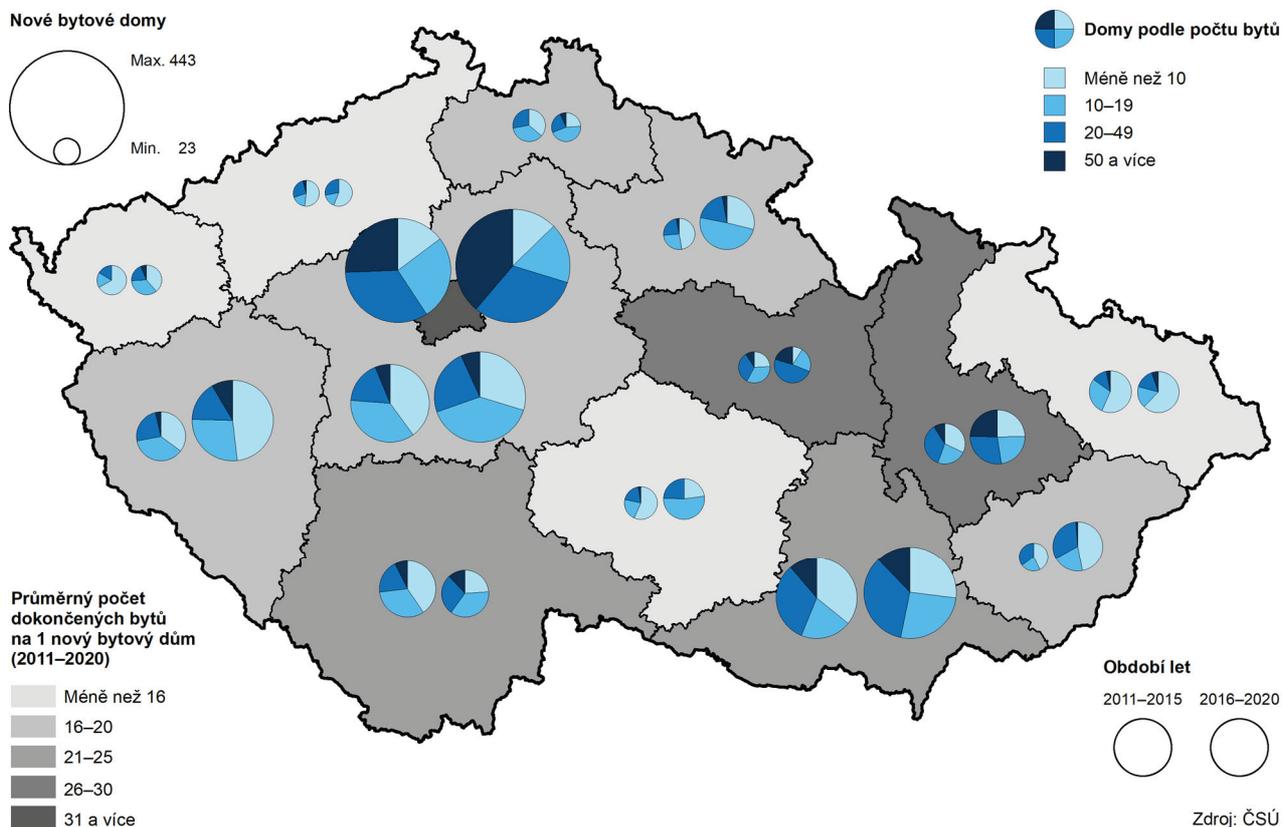
**Tab. 3.3 Základní údaje o dokončených nových domech v Pardubickém kraji v letech 2011 až 2020**

	Dokončené domy	Počet bytů na 1 dům	Zastavěná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (tis. m <sup>3</sup> )	Plocha dokončených bytů			Hodnota domů celkem (mil. Kč) <sup>1)</sup>	Hodnota 1 domu (tis. Kč) <sup>1)</sup>
					podlahová (tis. m <sup>2</sup> )	užitná (tis. m <sup>2</sup> )	obytná (tis. m <sup>2</sup> )		
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
<b>2011–2020</b>	<b>8 793</b>	<b>1,0</b>	<b>1 252,2</b>	<b>6 365,0</b>	<b>1 358,4</b>	<b>1 202,3</b>	<b>813,6</b>	<b>28 776</b>	<b>3 273</b>
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
<b>2011–2020</b>	<b>78</b>	<b>28,6</b>	<b>48,6</b>	<b>733,7</b>	<b>184,1</b>	<b>150,3</b>	<b>106,8</b>	<b>3 523</b>	<b>45 164</b>

<sup>1)</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

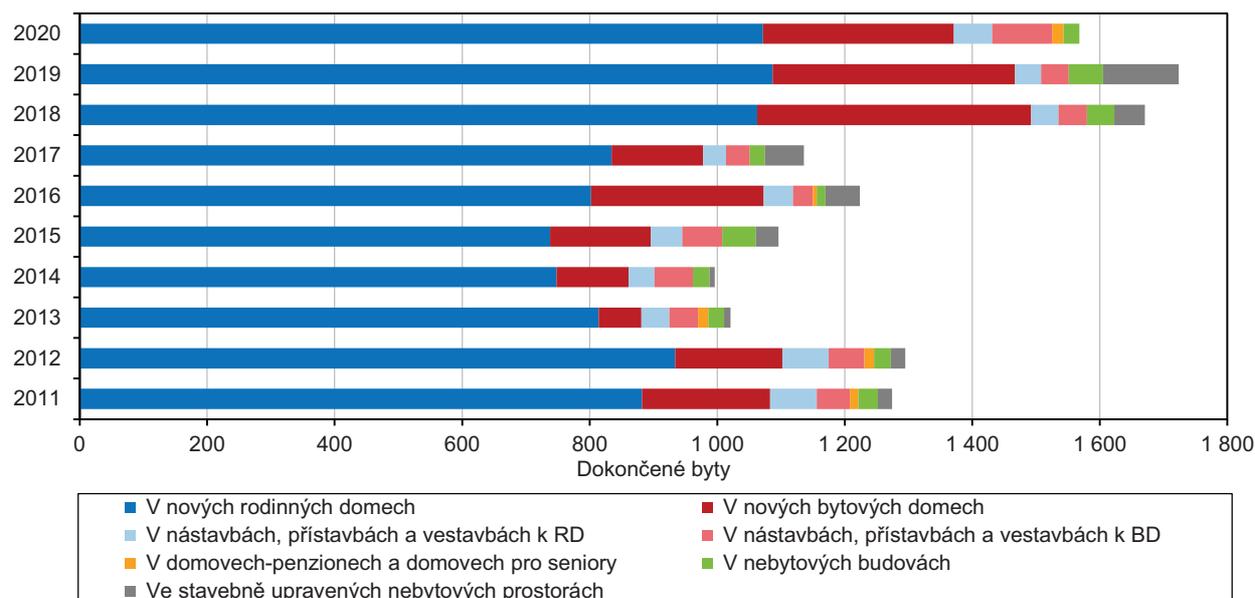
	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt		budovy celkem	počet bytů		průměr na 1 byt	
		celkem	na 1 stavbu	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		celkem	na 1 stavbu	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )
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
<b>2011–2020</b>	<b>465</b>	<b>506</b>	<b>1,1</b>	<b>106,5</b>	<b>70,1</b>	<b>155</b>	<b>526</b>	<b>3,4</b>	<b>57,0</b>	<b>40,5</b>

**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.

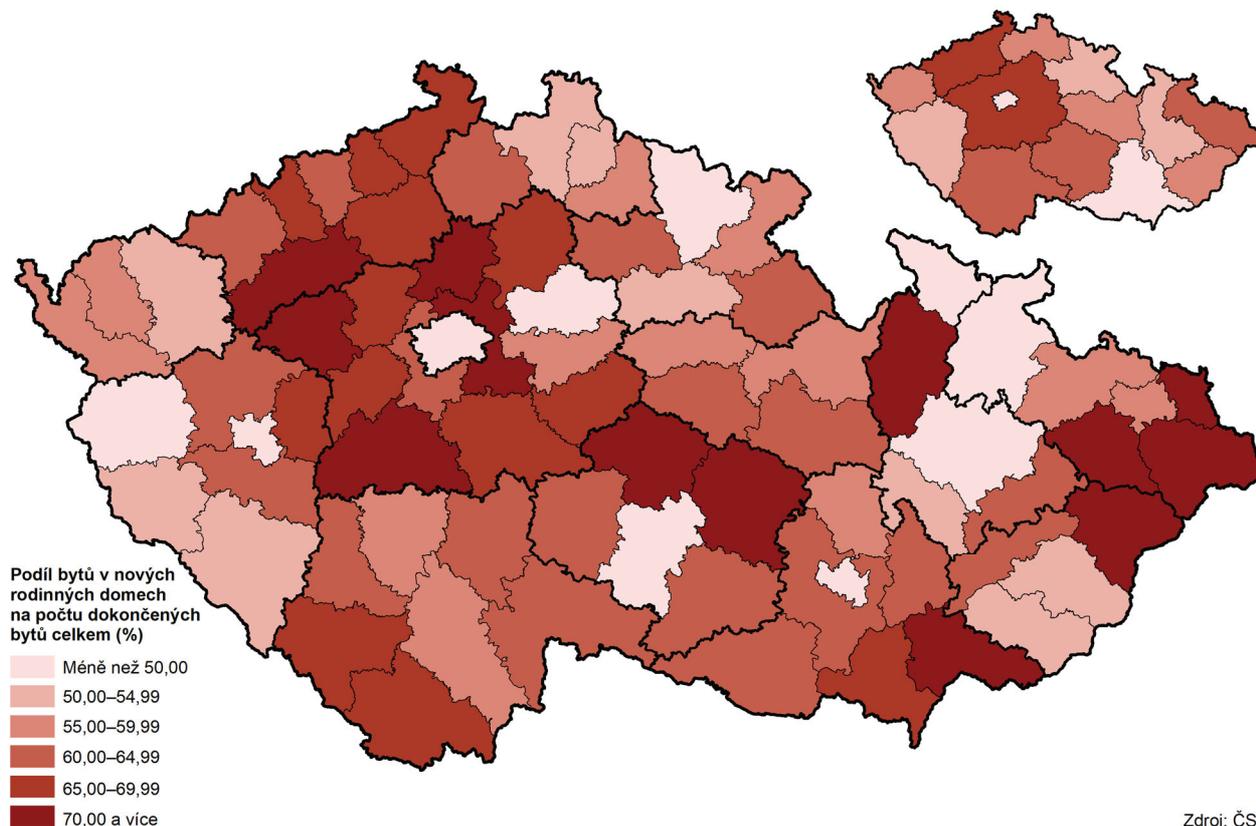
**Graf 3.1 Dokončené byty podle druhu stavby v Pardubickém kraji**



Pozn.: v roce 2020 byly byty dokončené v nebytových prostorech 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 %.

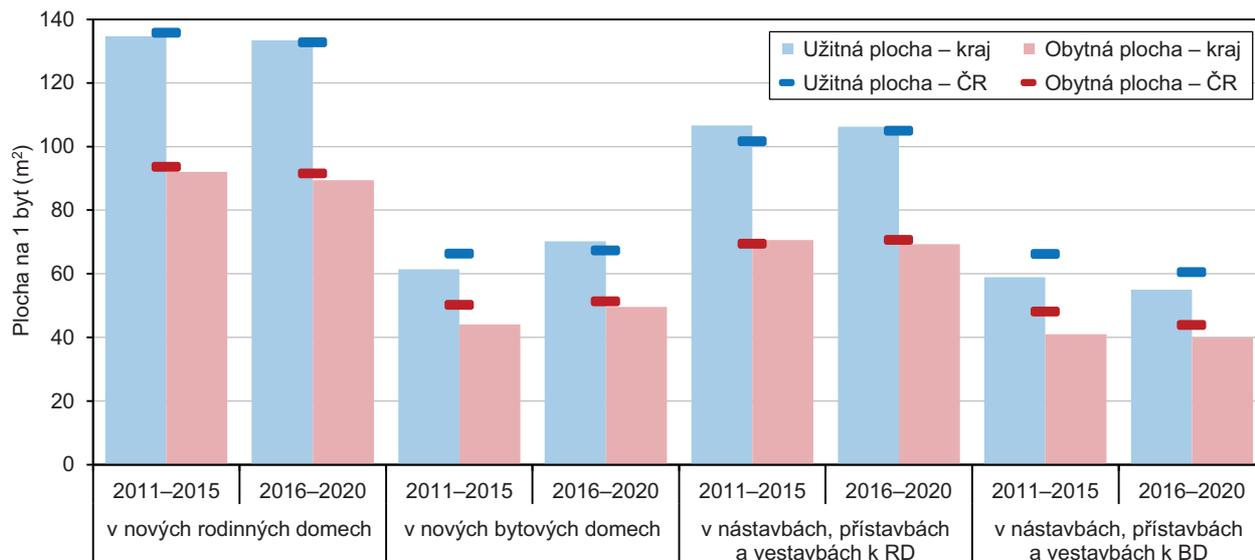
### Dokončené byty v nových rodinných domech v okresech a krajích v letech 2001–2020



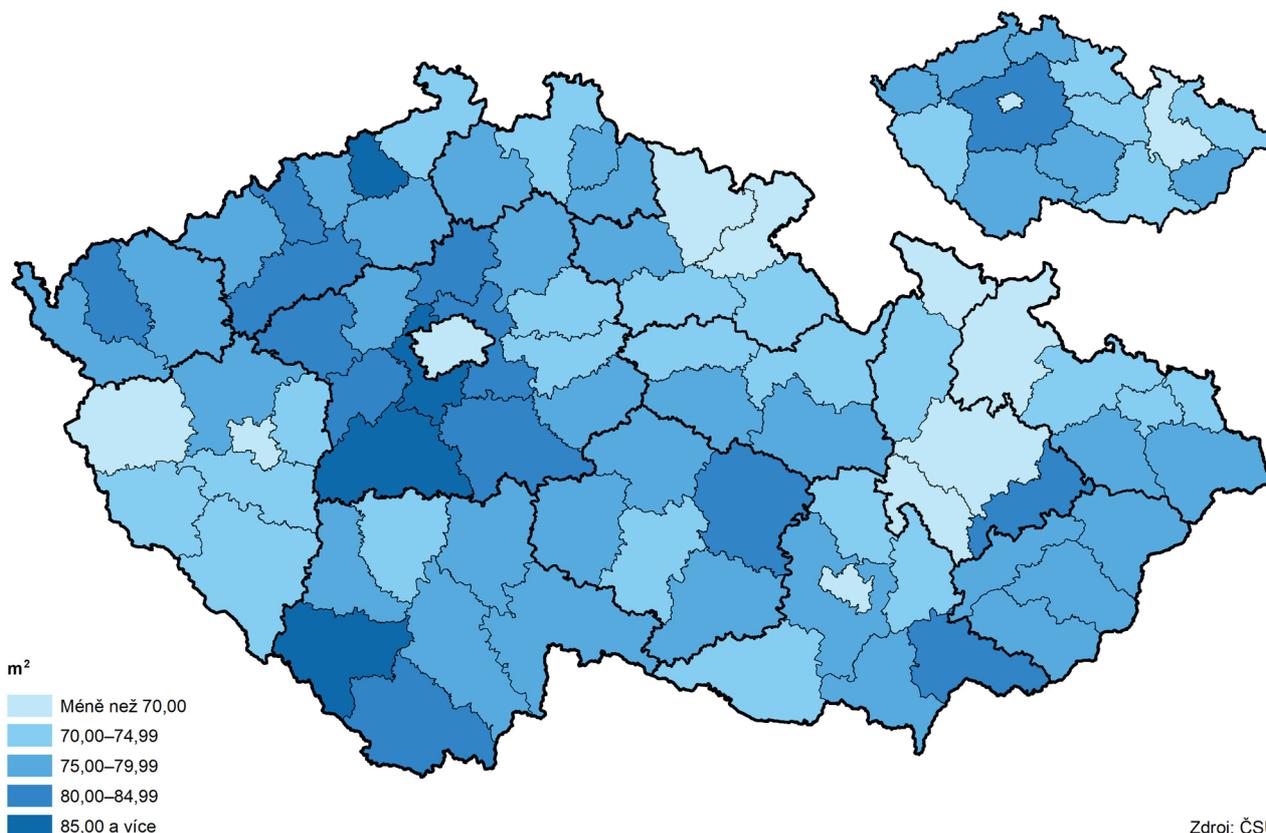
**Užitná plocha** dokončeného bytu (plocha všech obytných a vedlejších místností včetně příslušenství, bez nebytových prostor) v **nových rodinných domech** činila v poslední dekádě v kraji v průměru 134 m<sup>2</sup>, přičemž se mezi dvěma pětiletými obdobími změnila jen nepatrně (zmenšení o 1,3 m<sup>2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

**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 <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota bytu (tis. Kč)	hodnota 1 m <sup>2</sup> užitné plochy (tis. Kč)	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (tis. Kč)
Byty v nových rodinných domech						
2011–2015	4 116	134,7	92,1	3 100	23,0	33,7
2016–2020	4 858	133,4	89,5	3 297	24,7	36,8
<b>2011–2020</b>	<b>8 974</b>	<b>134,0</b>	<b>90,7</b>	<b>3 207</b>	<b>23,9</b>	<b>35,4</b>
Byty v nových bytových domech						
2011–2015	707	61,4	44,1	1 468	23,9	33,2
2016–2020	1 523	70,2	49,6	1 632	23,2	32,9
<b>2011–2020</b>	<b>2 230</b>	<b>67,4</b>	<b>47,9</b>	<b>1 580</b>	<b>23,4</b>	<b>33,0</b>

**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 m<sup>2</sup>, průměrná obytná plocha pak 47,9 m<sup>2</sup>. Mezi obdobími let 2011–2015 a 2016–2020 se zvětšila průměrná užitná plocha bytu v bytovém domě o 8,8 m<sup>2</sup> (o 14 %), průměrná obytná plocha narostla o 5,5 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>), nejmenší v kraji Moravskoslezském (43,8 m<sup>2</sup>), republikový průměr dosáhl 50,9 m<sup>2</sup>. 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**

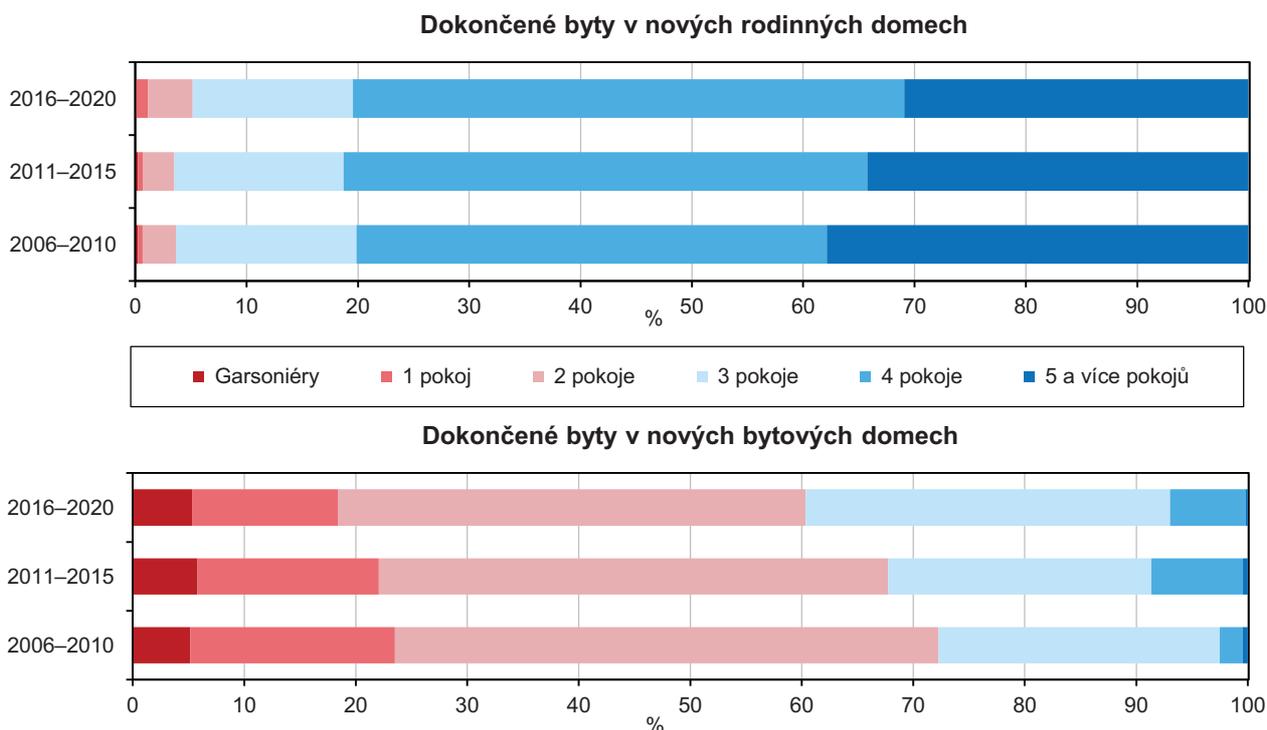
Dalším z ukazatelů charakterizujících dokončenou bytovou výstavbu je **hodnota investičních nákladů** na stavbu. Průměrná hodnota jednoho bytu dokončeného v novém rodinném domě se v kraji postupně zvyšovala a v období 2016–2020 činila 3,3 mil. Kč, tj. o přibližně 200 tis. (o 6,3 %) více než v předchozím pětiletém období. Vývoj investičních nákladů na výstavbu bytu v bytovém domě meziročně výrazně kolísal, při srovnání dvou pětiletých 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 m<sup>2</sup> užité 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 m<sup>2</sup> užité plochy a o téměř 400 Kč u 1 m<sup>2</sup> obytné plochy).

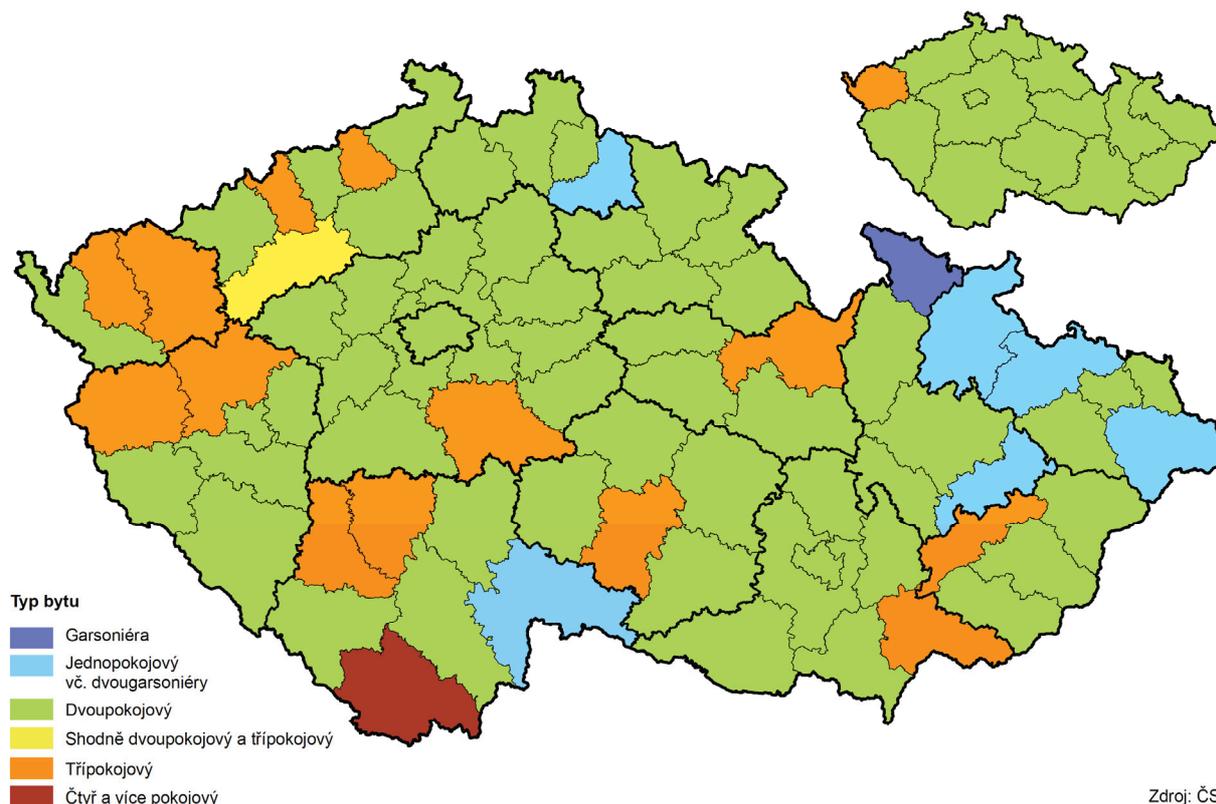
Za **dobu výstavby** je pro statistické účely považován počet měsíců mezi vydáním stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí. Průměrná doba výstavby jednoho rodinného domu se v kraji v poslední dekádě pohybovala od 45 měsíců v roce 2011 do 35 měsíců v roce 2020, v průměru za celé období činila 41 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



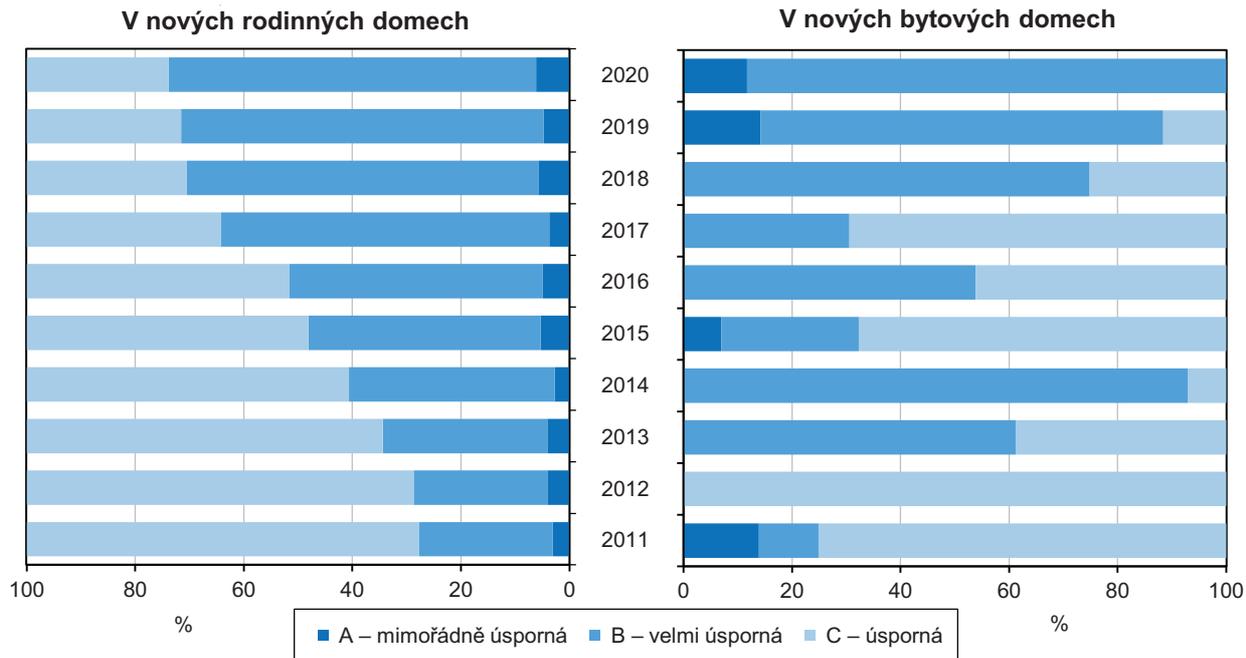
Vybavenost nově dokončených bytů elektřinou a dodávkou vody se považuje za 100% a nesleduje se. U nových rodinných domů **vybavenost plynovou přípojkou** dlouhodobě klesá, mezi dvěma pětiletkami poslední dekády klesl podíl bytů v nových rodinných domech připojených na plynovodní síť o více než 20 procentních 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 kolísal, 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
<b>2011–2020</b>	<b>40,9</b>	<b>93,3</b>	<b>0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>4,5</b>	<b>48,1</b>	<b>47,4</b>
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
<b>2011–2020</b>	<b>43,0</b>	<b>39,2</b>	<b>58,2</b>	<b>2,6</b>	<b>5,7</b>	<b>56,7</b>	<b>37,5</b>

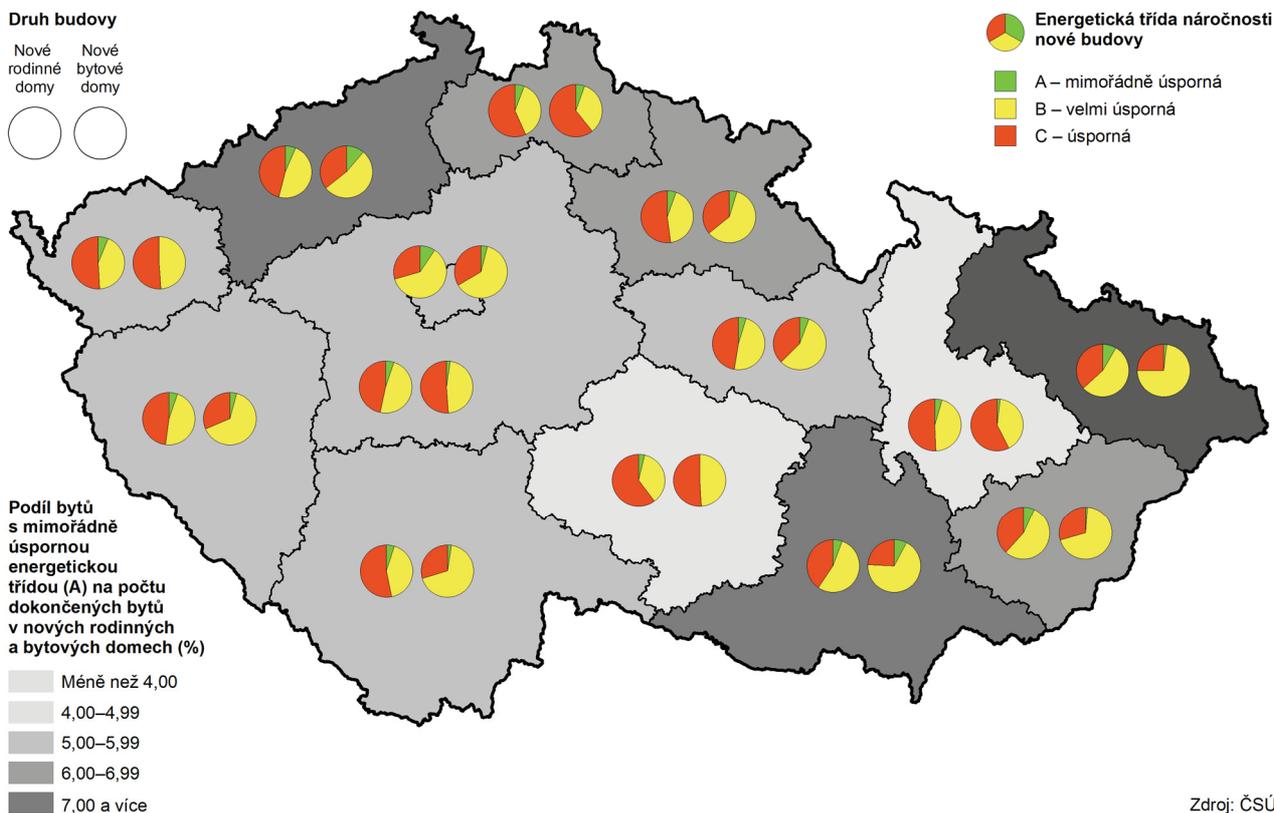
Většina nových rodinných domů má vlastní **vytápění** (93,3 % dokončených bytů v RD v kraji v průměru za roky 2011 až 2020 při 93% průměru za ČR), u bytů v bytových domech byl tento způsob vytápění zastoupen téměř 40 % (republikový průměr dosáhl 45 %). Byty dokončené v bytových domech jsou převážně napojeny 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 pětiletými sledovanými obdobími 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.).

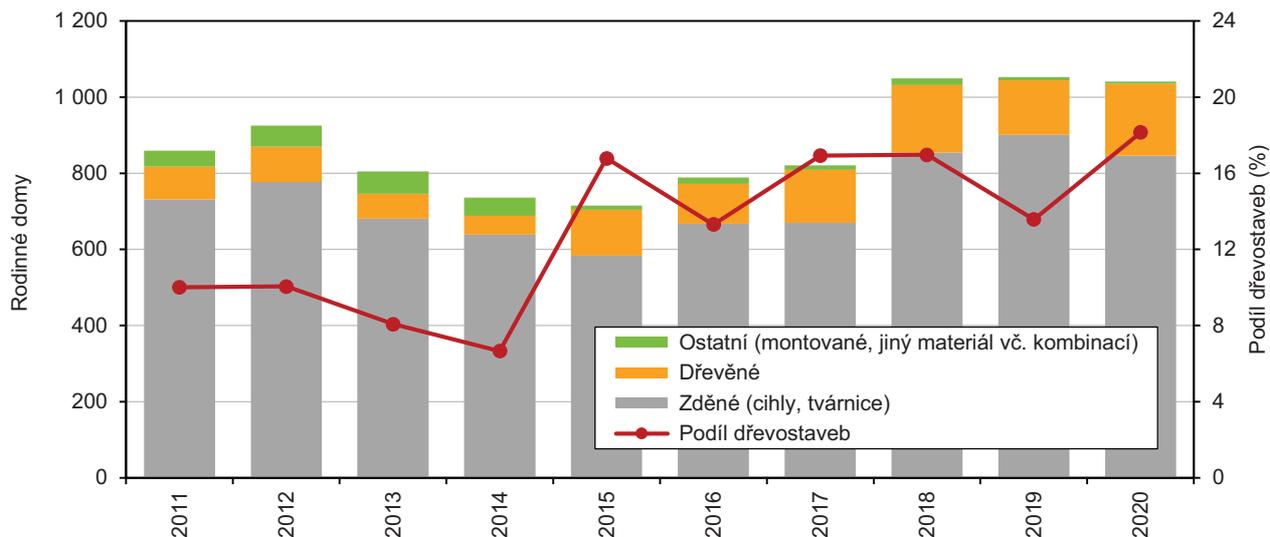
**Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020**



Zdroj: ČSÚ



**Graf 3.5 Dokončené rodinné domy podle typu svíslé 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**

