

### 3. Dokončená bytová výstavba v Královéhradeckém kraji

Rozdílný rozsah a strukturu bytového fondu a také různá dynamika rozvoje společnosti včetně odlišné situace na trhu pracovních situací se promítají i do diferencované potřeby bytové výstavby (a také jejich struktury podle druhu budov) v jednotlivých regionech Královéhradeckého kraje. Bytovou výstavbu lze analyzovat nejen za každou obec, ale i v celé struktuře dokončených bytů, včetně řady kvalitativních statistik (obytná plocha, pokojovost, technická vybavenost, průměrná délka výstavby, materiál nosných zdí, velikost stavebních pozemků, pořizovací hodnota apod.), a to za všechny základní druhy budov – rodinné domy, bytové domy, nástavby a přístavby k rodinným a bytovým domům.

#### Základní údaje o domech

Na **bytovou strukturu Královéhradeckého kraje má vliv vyšší zastoupení rodinných domů**, které se promítlo do struktury nové bytové výstavby v letech 2011–2020. Vysoký podíl rodinných domů ve sledovaném období jednoznačně plyne z vysoké tradice individuální zástavby v kraji. Vysoký podíl dokončených rodinných domů je v celém hodnoceném období také ovlivněn útlumem výstavby bytových domů. Ve sledovaném období bylo celkem vybudováno 8 016 rodinných domů, bytových domů vzniklo pouze 134.

Hraje nových bytů prostřednictvím nástaveb a přístaveb i přes vyšší zastoupení rodinných domů v Královéhradeckém kraji významnější roli u výstavby bytových domů, než u rodinných domů. V uplynulém desetiletém období bylo vybudováno celkem 798 domů s dokončenými byty formou nástavby, přístavby či vestavby, z toho 71,3% podíl připadal na rodinné domy.

Výstavba domovů–penzionů a domovů pro seniory a bytů v nebytových budovách není významným způsobem zastoupena v žádném roce sledovaného období. V průběhu let 2011 až 2020 bylo vystavěno celkem osm domovů–penzionů nebo domovů pro seniory, byty v nebytových budovách a byty vzniklé úpravou nebytových prostorů měly větší zastoupení, celkově jich bylo vybudováno 337.

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

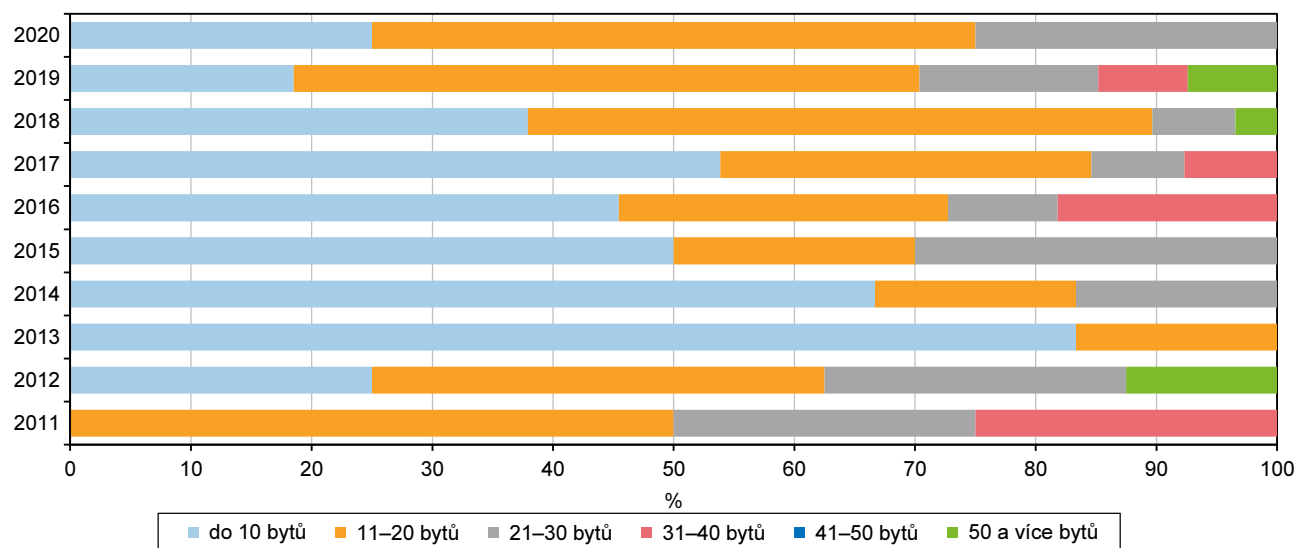
	Nové domy		Nástavby, přístavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty <sup>1)</sup>	8 016	134	569	229	8	153	184
Počet dokončených bytů	8 318	2 175	622	720	128	292	532
Užitná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	1 129 644	164 110	66 946	44 377	9 457	22 315	36 606
Obytná plocha bytů (m <sup>2</sup> )	742 792	117 671	43 801	31 332	3 738	14 880	24 523

<sup>1)</sup> byty dokončené v nebytových prostorách v roce 2020 byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

Velikost nových obytných objektů lze posuzovat již ze zastavěných ploch pozemku, avšak charakteristika **počtu bytů připadající na jeden dům (tzv. „bytovost“)** tuto představu zpřesňuje. Rodinný dům je definován jako „stavba určená k bydlení maximálně se 3 byty a se 2 nadzemními podlažími“. Je zřejmé, že ukazatel počtu bytů připadající na jeden dokončený rodinný dům je velice citlivý a vykazuje jen velmi malé diference. Během desetiletého období je v Královéhradeckém kraji patrný jeho mírný pokles (z 920 na 875 nových rodinných domů). Tzv. „bytovost“ se v průměru pohybuje kolem hodnoty 1,04, což odpovídá trendu stavět jednogenerační rodinné domy (aby každá rodina mohla bydlet samostatně), oproti tradici v minulosti, kdy bylo zvykem stavět velké rodinné domy pro více rodin.

**Tab. 3.2 Nové rodinné domy podle počtu bytů v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	920	911	791	750	736	674	641	807	911	875
v tom s počtem bytů:										
1	891	885	771	729	711	655	619	789	883	834
2	25	20	14	15	22	18	21	15	19	27
3	4	6	6	6	3	1	1	3	9	14

**Graf 3.1 Dokončené bytové domy podle počtu bytů v Královéhradeckém kraji**

U počtu bytů na jeden bytový dům lze sledovat tendence, kdy v průběhu sledovaného období **narůstá podíl domů v kategoriích s počtem do 10 bytů a mezi 11 až 20 byty na jeden bytový dům**, což odráží trend výstavby menších bytových domů z hlediska počtu bytů. Mezi lety 2011 a 2020 bylo v Královéhradeckém kraji dokončeno celkem 134 bytových domů, z toho bylo 41,0 % v kategorii 11 až 20 bytů, druhý nejvyšší počet připadal na kategorii do 10 bytů (36,6 %), kategorie 21 až 30 bytů má podíl 14,9 %, v kategorii 31 až 40 bytů bylo vytavěno celkem 4,5 % a v kategorii 51 a více bytů 3,0 %. V kategorii 41 až 50 bytů nebyl ve sledovaném období vystavěn žádný bytový dům.

**Tab. 3.3 Nové bytové domy podle počtu bytů v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové bytové domy	4	8	6	6	10	11	13	29	27	20
v tom s počtem bytů:										
do 10	-	2	5	4	5	5	7	11	5	5
11 až 20	2	3	1	1	2	3	4	15	14	10
21 až 30	1	2	-	1	3	1	1	2	4	5
31 až 40	1	-	-	-	-	2	1	-	2	-
41 až 50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51 a více	-	1	-	-	-	-	-	1	2	-

**Tab. 3.4 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	Budovy s dokončenými byty	z toho nebytové budovy	Dokončené byty	v tom podle počtu pokojů						Plocha bytů (tis. m <sup>2</sup> )	
				garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011	1 043	10	1 320	30	81	192	219	390	408	147	102
2012	1 082	27	1 384	44	50	237	271	382	400	153	107
2013	895	11	1 046	32	45	104	181	348	336	133	86
2014	870	18	1 035	38	48	124	166	358	301	128	83
2015	861	18	1 059	26	52	137	177	349	318	133	87
2016	796	14	1 064	38	65	166	188	349	258	124	81
2017	769	12	1 215	34	219	206	179	336	241	130	85
2018	931	13	1 473	36	121	248	346	406	316	163	108
2019	1 051	18	1 703	44	86	392	321	494	366	192	128
2020	995	12	1 488	60	64	247	311	468	338	169	112
2011–2020	9 293	153	12 787	382	831	2 053	2 359	3 880	3 282	1 473	979

1) včetně dvougarsoniér

**Tab. 3.5 Základní údaje o dokončených nových domech v Královéhradeckém 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 (mil. 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	920	1,0	123,7	663,8	141,8	121,3	84,0	2 858
2012	911	1,0	121,3	651,7	143,1	122,1	85,1	2 879
2013	791	1,0	108,1	573,2	127,3	113,1	74,4	2 455
2014	750	1,0	102,9	547,6	120,3	108,3	69,5	2 307
2015	736	1,0	104,5	566,5	120,1	108,6	71,0	2 432
2016	674	1,0	94,9	484,5	104,6	95,6	61,1	2 162
2017	641	1,0	92,9	469,8	103,5	91,5	59,3	2 152
2018	807	1,0	114,0	577,1	123,2	113,2	73,8	2 725
2019	911	1,0	131,7	666,5	141,4	129,9	83,1	3 126
2020	875	1,1	125,9	631,1	138,9	126,2	81,5	3 355
Nové bytové domy								
2011	4	23,8	3,0	54,9	7,3	6,2	4,3	211
2012	8	22,5	4,5	88,7	15,9	11,1	7,9	311
2013	6	6,7	2,0	26,3	6,0	4,0	1,9	137
2014	6	10,8	2,0	19,0	5,2	4,0	2,7	77
2015	10	12,2	3,6	46,5	10,7	10,0	5,8	188
2016	11	16,5	5,5	59,2	14,3	13,3	10,6	296
2017	13	14,1	5,3	62,5	17,4	14,8	11,0	306
2018	29	15,6	14,2	152,6	39,8	33,3	24,0	918
2019	27	20,2	16,1	209,6	54,7	44,3	32,6	988
2020	20	15,5	9,1	112,5	26,9	23,1	17,0	698

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

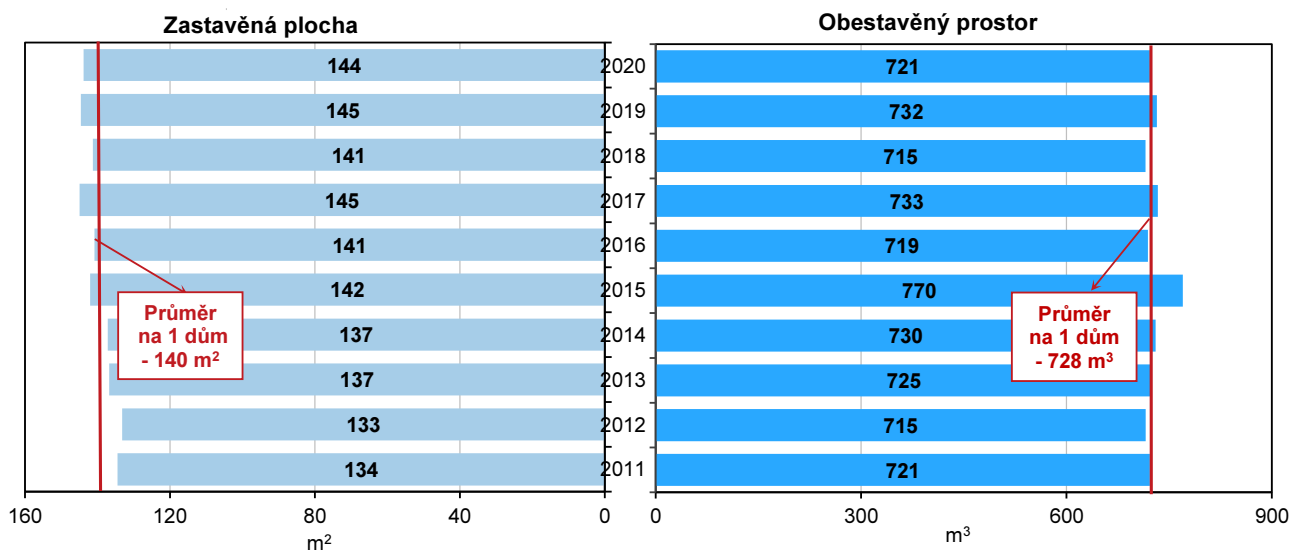
Dalšími významnými hledisky při posuzování obytných domů je velikost stavebních pozemků, zastavěná plocha a obestavěný prostor. Celková zastavěná plocha nových rodinných domů od roku 2011, po výrazných propadech v letech 2013–2018, mírně roste. Průměrná hodnota tohoto ukazatele byla v hodnoceném období 112 tis. m<sup>2</sup>. Nejvyšší hodnoty dosáhl tento ukazatel v roce 2019 (131,7 tis. m<sup>2</sup>), naopak nejnižší hodnota byla v roce 2017, kdy činila pouze 92,9 tis. m<sup>2</sup>. Velikost obestavěného prostoru rodinných domů se v průběhu hodnoceného období mírně snížila z 663,8 tis. m<sup>3</sup> v roce 2011 na 631,1 tis. m<sup>3</sup> v roce 2020. U bytových domů je zřejmý trend, kdy v průběhu desetiletého období hodnota zastavěné, výrazně stoupla (s výjimkou let 2013

a 2014, kdy sledovaná hodnota zastavěné plochy klesla). V roce 2011 činila zastavěná plocha celkem 3,0 tis. m<sup>2</sup>, na konci sledovaného období již měla hodnotu 9,1 tis. m<sup>2</sup>. Obdobné tendence sledujeme i ve velikosti obestavěného prostoru, kdy v průběhu desetiletého období z 54,9 tis. m<sup>3</sup> v roce 2011 vzrostla na 112,5 tis. m<sup>3</sup> v roce 2020.

**Tab. 3.6 Vybrané ukazatele za dokončené byty v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

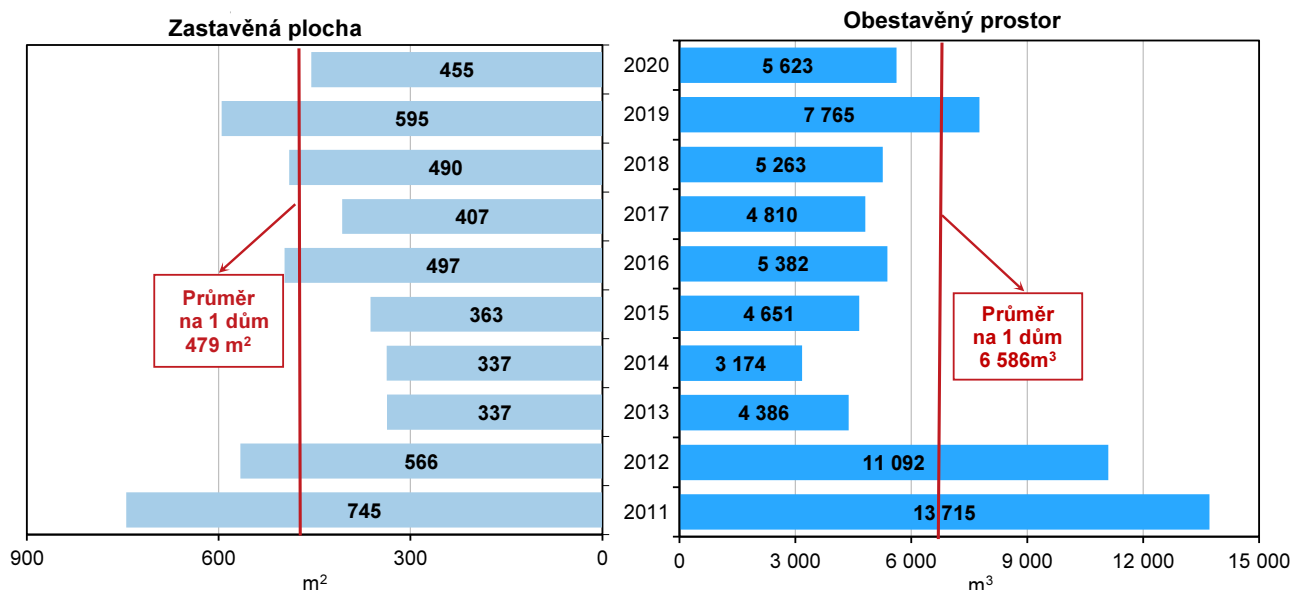
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Nové rodinné domy									
Zastavěná plocha 1 domu	134,5	133,1	136,7	137,1	142,0	140,8	144,9	141,2	144,5	143,8
Obestavěný prostor 1 domu (m <sup>3</sup> )	721,5	715,4	724,6	730,1	769,7	718,9	733,0	715,1	731,7	721,3
Plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )										
užitná	127,3	129,4	138,4	139,4	142,1	137,8	137,8	136,7	137,0	135,7
podlahová	148,8	151,7	155,9	154,8	157,2	150,7	155,8	148,8	149,2	149,3
obytná	88,2	90,2	91,0	89,5	93,0	88,0	89,3	89,1	87,7	87,6
	Nové bytové domy									
Zastavěná plocha domu	744,5	565,9	336,8	337,0	362,6	496,9	406,7	489,8	595,3	455,0
Obestavěný prostor domu (m <sup>3</sup> )	13 715,0	11 092,0	4 385,7	3 174,2	4 650,9	5 381,9	4 810,5	5 263,4	7 764,8	5 622,7
Plocha 1 bytu (m <sup>2</sup> )										
užitná	65,1	61,9	100,2	61,7	81,6	73,3	81,1	73,7	81,1	74,4
podlahová	77,3	88,4	150,1	80,4	88,1	78,3	95,1	88,1	100,1	86,8
obytná	45,0	43,8	48,0	40,8	47,8	58,0	60,0	53,1	59,7	54,8

**Graf 3.2 Vybrané údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v Královéhradeckém kraji**



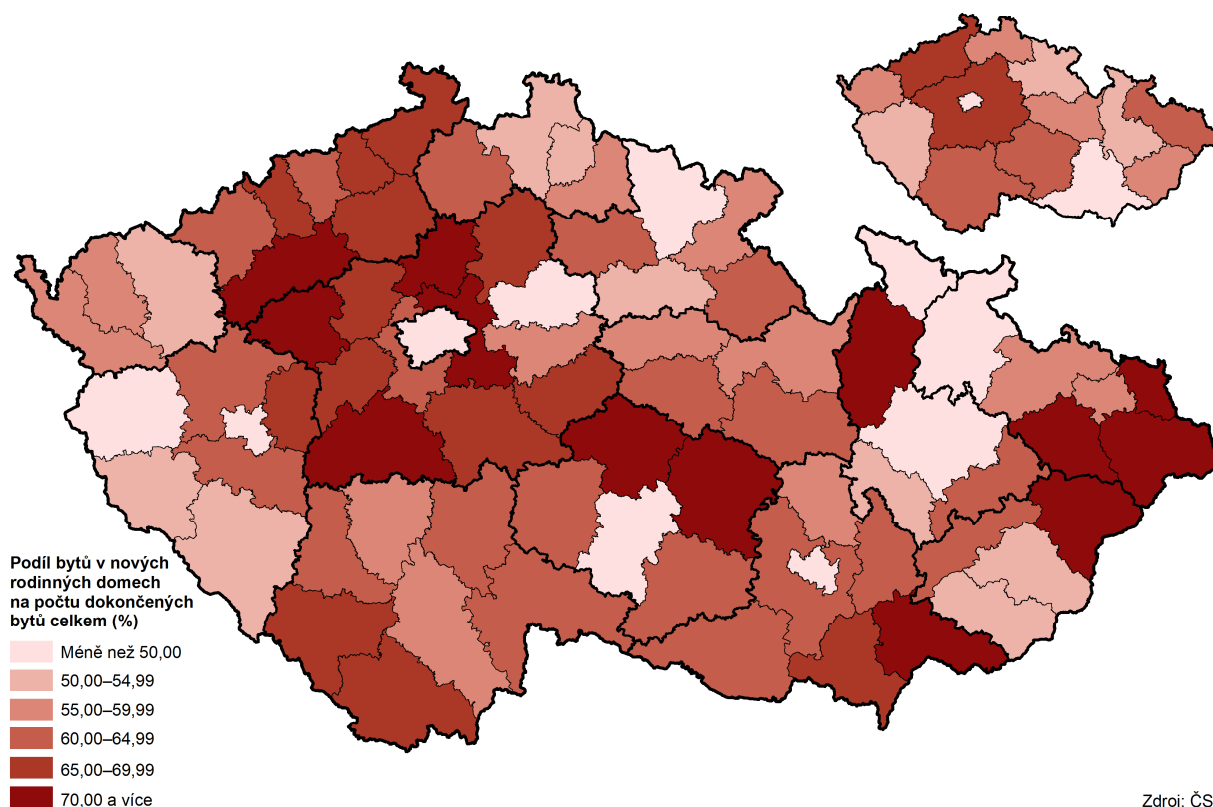
Průměrná zastavěná plocha jednoho rodinného domu v letech 2011 až 2020 činila 140 m<sup>2</sup>, v průběhu hodnoceného období její hodnota s malými výkyvy pozvolna vzrostla (ze 134 m<sup>2</sup> v roce 2011 na 144 m<sup>2</sup> v roce 2020). Hodnota vyjadřující průměrný obestavěný prostor na 1 dům ve sledovaném desetiletí činila 728 m<sup>3</sup>. Hodnoty vyjadřující velikost obestavěného prostoru se pohybovaly v rozmezí 715–733 m<sup>3</sup> na 1 dům, s výjimkou roku 2015, kdy byl evidován významný výkyv, a to na 770 m<sup>3</sup> na 1 dům.

Graf 3.3 Vybrané údaje o dokončené výstavbě bytových domů v Královéhradeckém kraji



U zastavěné plochy a obestavěných prostor připadajících na jeden bytový dům lze sledovat v průběhu deseti hodnocených let výrazný pokles hodnot. V roce 2011 velikost zastavěné plochy činila 745 m² na jeden dům, na konci sledovaného období dosáhla hodnoty 455 m². Pokles hodnot nastal i u ukazatele velikosti obestavěného prostoru, a to z 13 715 m³ na 1 dům v roce 2011 na pouhých 5 623 m³ v roce 2020. Průměrná velikost zastavěné plochy jednoho domu činila 479 m² a u obestavěného prostoru 6 586 m³.

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



**Tab. 3.7 Průměrná doba výstavby domů v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	42,1	43,5	50,8	47,8	46,2	47,0	45,9	43,5	44,7	39,8
Nové bytové domy	35,5	44,5	26,3	26,3	25,5	47,8	21,9	72,2	50,3	34,3

**Doba výstavby je jednou za základních charakteristik nově dokončených bytů.** Vyjadřuje efektivitu bytové výstavby v tom smyslu, že čím déle se staví, tím více se zvyšuje rozestavěnost a celková výstavba se prodražuje. Vynaložené prostředky se tak v rozestavěné stavbě umrtvují, neboť je nelze použít k účelům bydlení. Vývoj ukazatele byl za posledních 10 let u jednotlivých budov odlišný. Obecně platí, že rodinné domy jsou stavěny déle než bytové domy.

Výrazně kolísavý vývoj zaznamenaly **novostavby rodinných domů**, kde se i přesto od roku 2011 snížil ukazatel o 2,3 měsíce. Na počátku sledovaného období se stavěly novostavby rodinných domů 42,1 měsíce a ze všech typů budov se stavěly nejdéle. V dalších letech v důsledku ekonomické krize sleduje tendenci prodlužování doby stavby, kdy v roce 2013 byla prodloužena doba výstavby až na 50,8 měsíců. Od roku 2014 sledujeme klesající tendenci tohoto ukazatele až na hodnotu 39,8 měsíce v roce 2020.

**Nové bytové domy se dokončují v průměru za dva a čtvrt až tři roky.** Zkrácení doby výstavby bylo patrné v letech 2013 až 2015, kdy domy byly stavěny v průměru za dva roky. Ale i na dobu výstavby bytových domů měla vliv ekonomická krize a i zde docházelo k prodlužování doby výstavby a to až na 6 let v roce 2018. Tato nepříznivá tendence se změnila v roce 2019 a již v roce 2020 je průměrná doba výstavby bytového domu 34,3 měsíce.

## Základní údaje o bytech

Vývoj struktury bytů dokončovaných v letech 2011 až 2020 podle počtu pokojů dlouhodobě směřuje ke zvyšování podílu tří a více pokojových bytů (ze 46,1 % v roce 2011 na 52,4 % v roce 2020). Naopak zastoupení nejmenších bytů (garsoniér a bytů 1 + 1) v bytové výstavbě se s mírným kolísáním snižuje (z 10,6 % v roce 2011 na 8,3 % v roce 2020).

**Tab. 3.8 Dokončené byty podle počtu pokojů v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů						byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Byty celkem</b>	<b>5 844</b>	<b>170</b>	<b>276</b>	<b>794</b>	<b>1 014</b>	<b>1 827</b>	<b>1 763</b>	<b>6 943</b>	<b>212</b>	<b>555</b>	<b>1 259</b>	<b>1 345</b>	<b>2 053</b>	<b>1 519</b>
z toho:														
byty v nových rodinných domech	4 254	7	49	170	655	1 661	1 712	4 064	15	40	170	596	1 787	1 456
byty v nových bytových domech	502	59	60	225	124	33	1	1 673	74	201	713	527	148	10

<sup>1)</sup> včetně dvugarsoniér

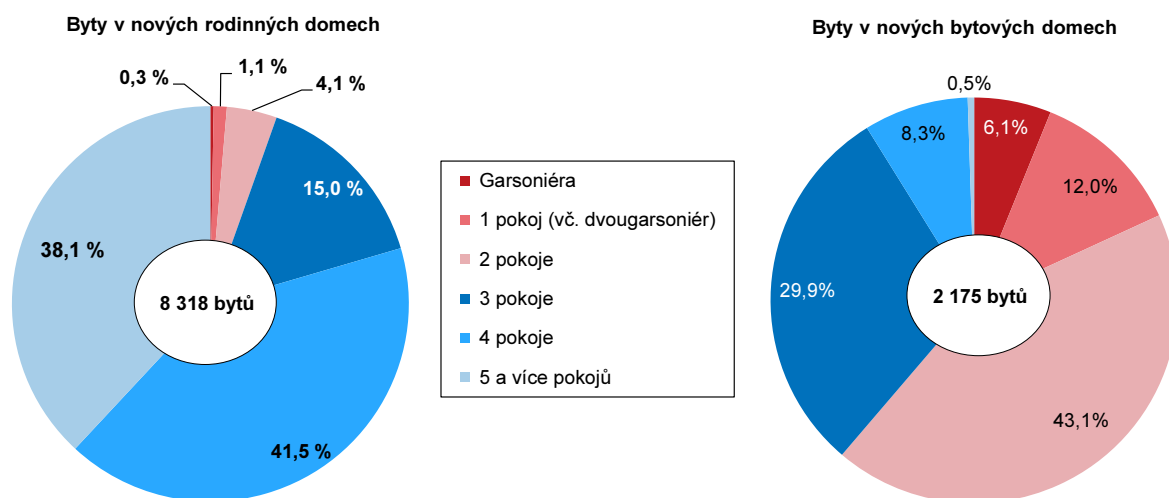
**Pokojovost bytů v nových rodinných domech se dlouhodobě zvyšuje.** Přesto podíl bytů s malým počtem pokojů (do 2 včetně) zůstává ve sledovaném období konstantní, v porovnání průměrů let 2011–2015 a 2016–2020 podíl bytů s garsonkou stoupl z 0,2 % na 0,4 %, obdobně jako u bytů s 2 pokoji, kdy podíl vzrostl ze 4 % na 4,2 %, u bytů s jedním pokojem v daném období klesl ze 1,2 % na 1 %. Rovněž podíl bytů se 3 pokoji se v porovnání pětiletých období snížil: z 15,4 % na 14,7 %. Z toho jednoznačně vyplývá, že podíl



bytů s více pokoji se v daném období zvýšil: z toho u bytů se 4 pokoji z průměru 39 % v letech 2011 až 2015 na 44,0 % v letech 2016–2020, kdežto podíl s 5 a více pokoji v daném mezidobí klesl ze 40,2 % na 35,8 %.

U bytů v nových bytových domech je situace naprosto jiná. Podíl nejmenších bytů v porovnání průměrů let 2011–2015 a 2016–2020 klesal (z 11,8 % na 4,4 %). Podíl bytů 1 + 1 je v obou pětiletých obdobích kolem 12,0 %, nejčastější byly byty 2 + 1 (44,9 % v prvním období a 42,6 % v druhém období). **Výrazně vzrostl podíl třípokojových bytů**, a to z 24,7 % na 31,5 %. Větších bytů bylo velmi málo, čtyřpokojových bylo průměrně v letech 2011 až 2015 pouze 6,6 % a v letech 2016 až 2020 8,8 %. Podíl pěti a více pokojových bytů nebyl ve sledovaných obdobích vyšší než 1 %.

**Graf 3.4 Dokončené byty v nových domech podle počtu pokojů v Královéhradeckém kraji (úhrnem v letech 2011–2020)**



V desetiletém průměru byl **nejvyšší podíl čtyř a více pokojových bytů v nově dokončených rodinných domech** (dosáhl hodnoty 41,5 %). Čtyř a více pokojové byty měly téměř dvoupětinové zastoupení (38,1 %). Nejmenší podíl ve struktuře nových bytů dokončených v rodinných domech připadal na nejmenší byty (garsoniéry a byty 1 + 1), který činil 1,4 %.

U bytových domů se ve sledovaném období projevil trend, kdy **roste potřeba maloplošných bytů s maximálně dvěma pokoji**, v průměru za sledované období bylo v kategorii dvoupokojových bytů dokončeno 43,1 %. Výrazný podíl připadal i na byty se 3 pokoji (29,9 %), naopak nejmenší význam v dané kategorii zastávaly 5 a více pokojové byty (0,5 %).

**Pokojevost nástaveb a přístaveb** k rodinným domům má podobné trendy, ale protože se jedná o doplněk existujících budov, je celková velikost dána pokojovostí podstatně menší než u nových rodinných domů. V letech 2011 až 2020 tvořily garsonky přibližně 4,7 %, jednopokojové byty 6,6 % a dvoupokojové byty 21,5 %. Nejvýraznější byl podíl třípokojových bytů, a to 30,5 %. Podíl větších bytů, tedy čtyřpokojových a bytů s 5 více pokoji, byl 26,0 %, resp. 10,6 %.

**Tab. 3.9 Základní údaje o dokončených bytech v nástavbách, přístavbách a vestavbách podle druhu budovy v Královéhradeckém 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 dům	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )		celkem	na 1 dům	užitná plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )
2011	70	71	1,0	111,6	77,5	17	37	2,2	84,4	50,5
2012	91	98	1,1	91,8	60,9	29	98	3,4	62,3	45,7
2013	53	58	1,1	117,0	73,3	20	64	3,2	61,2	44,1
2014	50	59	1,2	94,3	61,0	18	46	2,6	50,1	37,6
2015	51	53	1,0	111,1	75,4	32	71	2,2	61,9	44,0
2016	55	59	1,1	113,3	67,7	21	58	2,8	54,7	36,6
2017	45	48	1,1	111,9	76,8	29	84	2,9	58,1	44,7
2018	44	48	1,1	109,0	70,5	17	58	3,4	59,7	35,8
2019	53	64	1,2	111,6	69,8	15	39	2,6	58,0	45,6
2020	57	64	1,1	114,8	77,4	31	165	5,3	65,2	45,9

<sup>1)</sup> byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

Pokojevost nástavby a přístavby k bytovým domům je oproti rodinným domům poněkud nižší. Nejpočetnější jsou dvoupokojové byty (44,4 %), na dalších místech jsou byty jednopokojové (19,2 %) a třípokojové (16,9 %). Nejmenší podíl zaujímaly 5 a více pokojové byty (0,4 %).

**Tab. 3.10 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům podle velikosti bytu v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

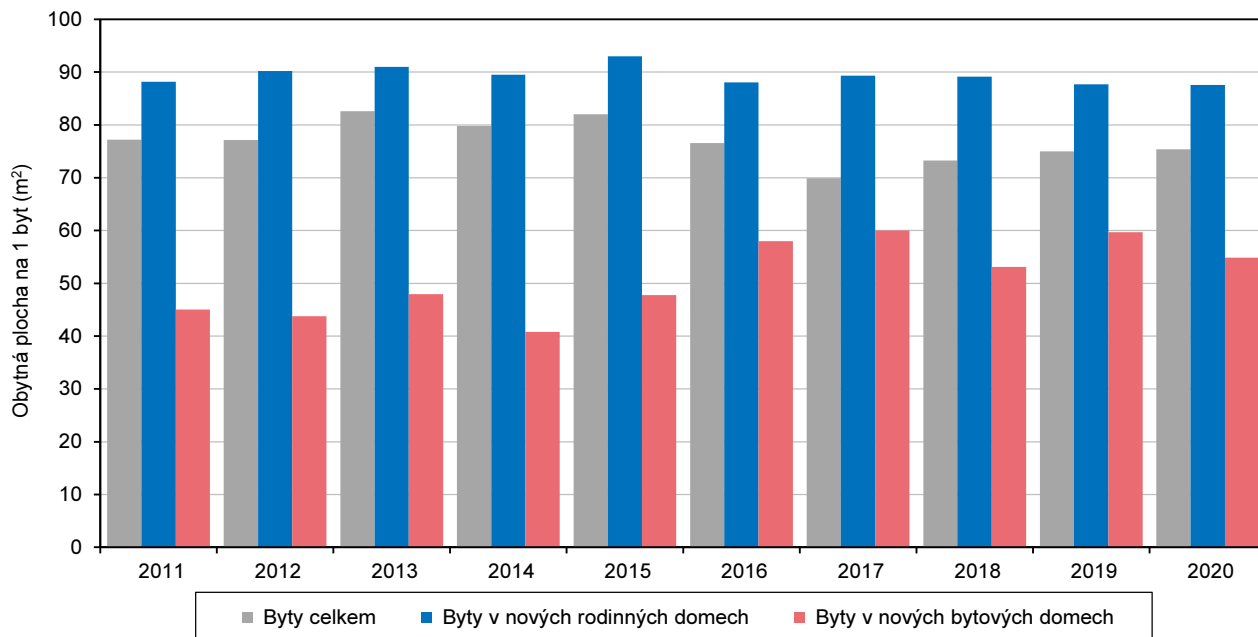
	Nástavby, přístavby a vestavby k											
	rodinným domům						bytovým domům					
	garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více	garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
Byty podle počtu pokojů	29	41	134	190	162	66	111	138	320	122	26	3
Podíl bytů podle počtu pokojů na celku (%)	4,7	6,6	21,5	30,5	26,0	10,6	15,4	19,2	44,4	16,9	3,6	0,4
Průměrná obytná plocha bytu (m <sup>2</sup> )	30,7	38,6	49,8	66,6	88,7	115,7	26,7	31,9	43,2	61,4	89,2	110,0

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Další velikostní charakteristikou bytů je jejich **plošná velikost**, vyjádřená obytnou plochou, resp. užitnou plochou, kde je k ploše obytných místností připočítávána i plocha vedlejších místností a příslušenství bytů. V úhrnu let 2011 až 2020 činila v Královéhradeckém kraji průměrná obytná plocha jednoho bytu 76,2 m<sup>2</sup>, průměrná užitná plocha jednoho bytu 116,0 m<sup>2</sup>.





**Graf 3.5 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v Královéhradeckém kraji**

**Průměrná obytná plocha** v Královéhradeckém kraji nově budovaných bytů přes místy kolísavý vývoj mírně klesla ze 77,2 m<sup>2</sup> v roce 2011 až na 75,4 m<sup>2</sup> v roce 2020 a v roce 2013 dosáhla zatím své nejvyšší hodnoty za sledované období 82,6 m<sup>2</sup>, naopak ve zbývajících třech letech (s výjimkou roku 2015) klesala až na nejnižší hodnotu 69,9 m<sup>2</sup>.

**Velikost obytné plochy v bytech dokončených** v nových rodinných domech se po počátečním nárůstu (v roce 2013 dosáhla hodnoty 93,0 m<sup>2</sup>) v dalším průběhu sledovaného období pohybovala mezi 88 a 90 m<sup>2</sup> a i přes mírný pokles posledních let (v roce 2019 činila 87,7 m<sup>2</sup>, v roce 2012 to bylo 87,6 m<sup>2</sup>) zůstává poměrně stabilní (krajský průměr za 10 let činil 76,9 m<sup>2</sup>). V meziokresním srovnání se v letech 2011–2020 největší byty v rodinných domech stavěly v Rychnově nad Kněžnou a Hradci Králové, když průměrná obytná plocha dosáhla hodnoty 90,8, resp. 90,3 m<sup>2</sup>. Nejvyšší hodnota byla dosažena v okrese Hradec Králové, kde v roce 2015 vyrostla až na 98,7 m<sup>2</sup>. Naopak nejnižší průměrné hodnoty byly zaznamenány v okrese Náchod, a to 84,9 m<sup>2</sup>.

**Tab. 3.11 Obytná plocha připadající na 1 dokončený byt podle počtu pokojů v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**v m<sup>2</sup>

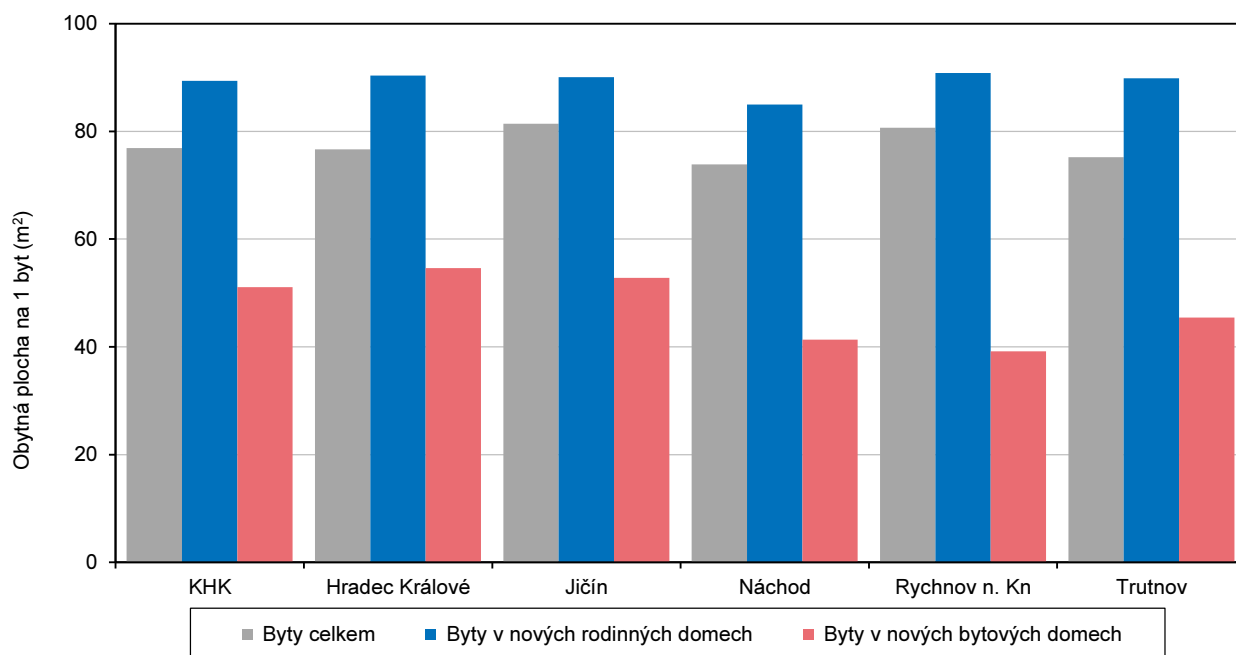
	Byty celkem	v tom podle počtu pokojů					
		garsoniéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
Byty celkem							
2011	77,2	28,9	31,6	39,8	64,1	82,2	109,6
2012	77,1	28,9	32,6	42,5	63,6	84,6	110,5
2013	82,6	25,7	29,0	45,5	66,9	84,2	113,5
2014	79,8	25,2	31,5	46,8	68,9	84,1	108,9
2015	82,0	26,3	34,4	47,4	64,6	85,3	115,4
2016	76,6	24,4	32,9	46,1	66,1	83,7	112,9
2017	69,9	24,0	25,4	48,7	68,3	84,8	115,2
2018	73,2	32,8	29,0	48,0	64,9	85,3	108,3
2019	75,0	30,7	41,0	49,1	68,9	85,0	108,0
2020	75,4	38,3	28,5	46,6	65,9	83,8	109,0
Byty v nových rodinných domech							
2011	88,2	26,0	34,0	44,2	65,7	81,4	109,5
2012	90,2	26,5	35,3	46,2	66,5	84,2	110,8
2013	91,0	56,0	45,0	47,9	66,5	83,4	113,5
2014	89,5	-	30,9	54,9	69,0	84,2	108,4
2015	93,0	28,0	44,7	51,1	68,5	85,7	115,4
2016	88,0	23,0	32,0	47,6	66,3	83,3	112,0
2017	89,3	35,0	47,4	51,7	67,6	84,0	112,8
2018	89,1	35,0	41,0	51,6	68,0	84,2	108,4
2019	87,7	25,5	33,2	50,7	63,5	84,1	107,6
2020	87,6	26,6	49,0	45,2	64,8	83,6	108,1
Byty v nových bytových domech							
2011	45,0	32,6	39,7	43,2	56,3	81,0	-
2012	43,8	29,7	36,8	40,3	59,7	79,3	-
2013	48,0	-	24,3	40,8	61,8	80,5	77,0
2014	40,8	26,6	32,0	42,5	55,1	77,3	-
2015	47,8	36,0	28,3	42,8	53,9	68,4	-
2016	58,0	24,1	34,1	49,5	63,2	88,5	184,0
2017	60,0	27,0	34,9	50,7	67,5	102,9	181,3
2018	53,1	35,9	29,1	49,0	63,2	86,0	-
2019	59,7	22,4	47,0	49,7	73,3	92,1	87,0
2020	54,8	44,3	23,6	46,3	67,0	91,6	-

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

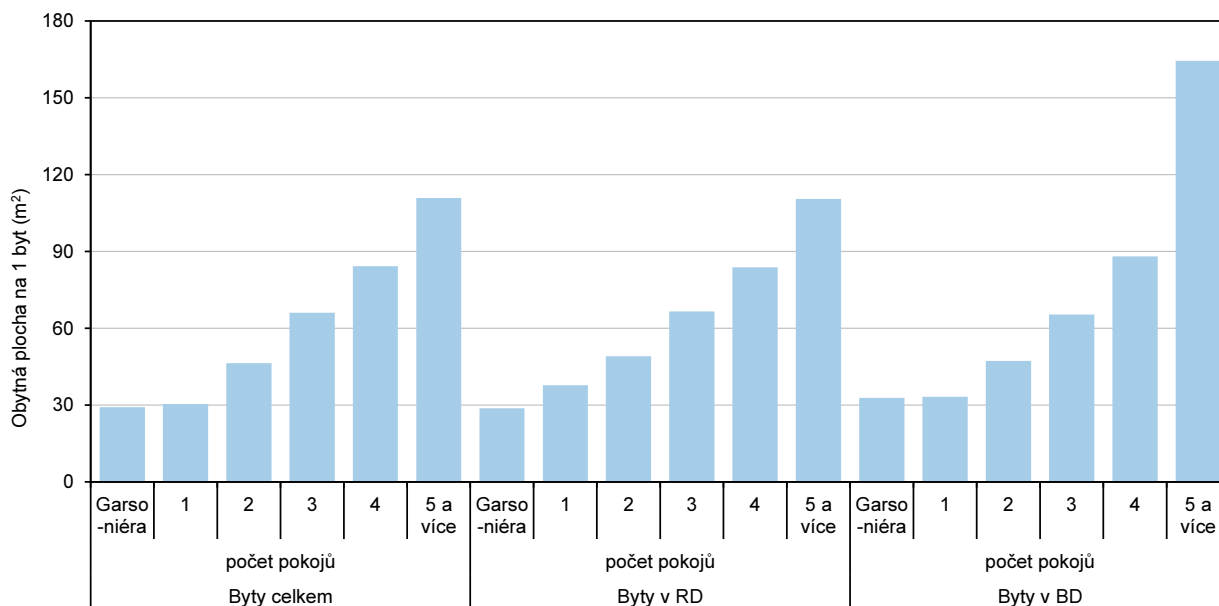
Vývoj **průměrné obytné plochy novostaveb bytových domů** má kolísavý průběh, ovšem s převažujícím nárůstem, a to až na 60,0 m<sup>2</sup> v roce 2017. Poté je zaznamenán pokles až na 53,1 m<sup>2</sup> v roce následujícím. V roce 2014 klesl na nejnižší hodnotu 40,8 m<sup>2</sup>, ta se skokově navýšila na 47,8 m<sup>2</sup>. V letech 2018–2020 zůstává velikost obytné plochy dokončeného bytu nadále nestabilní a pohybuje se rozmezí hodnot 53,1 až 59,7 m<sup>2</sup>. Za celé sledované období dosáhla průměrná obytná plocha v Královéhradeckém kraji hodnoty 51,1 m<sup>2</sup>, nadprůměrnou obytnou plochu vykazovaly okresy Hradec Králové a Jičín (54,6 m<sup>2</sup>, resp. 52,8 m<sup>2</sup>). Naopak nejmenší byty se stavěly v okrese Rychnov nad Kněžnou, kde průměrná obytná plocha činila 39,2 m<sup>2</sup>.

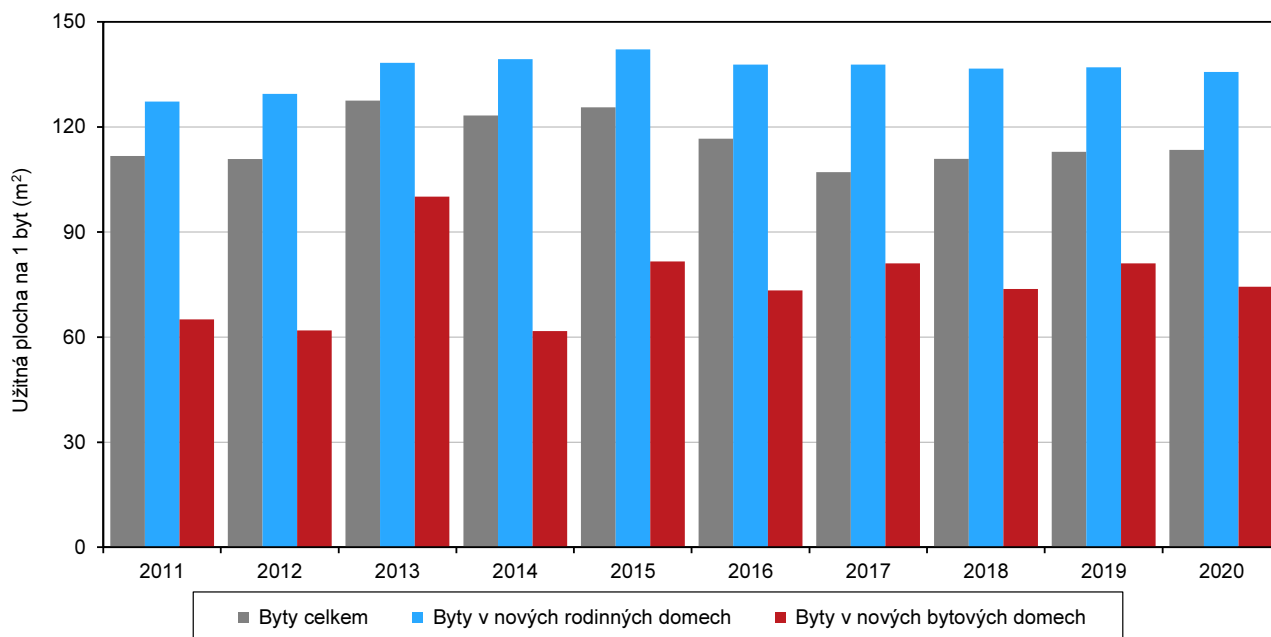


**Graf 3.6 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v okresech Královéhradeckého kraje (průměr let 2011–2020)**

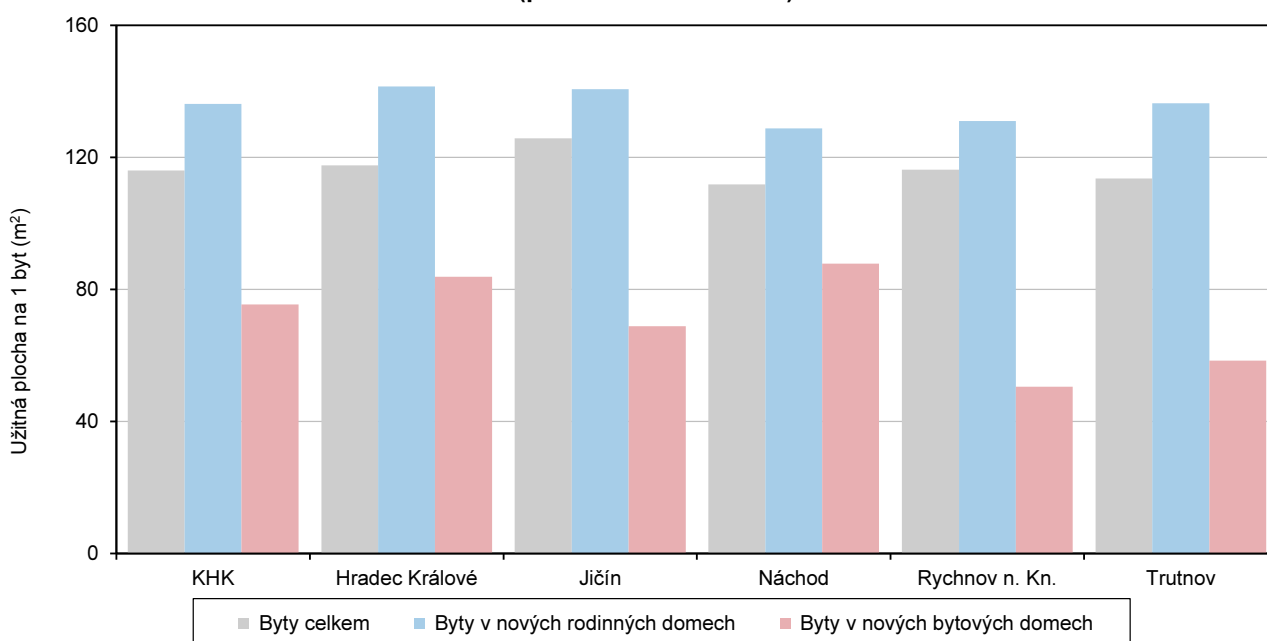


**Graf 3.7 Průměrná obytná plocha dokončených bytů podle typu a počtu pokojů v Královéhradeckém kraji (průměr let 2011–2020)**



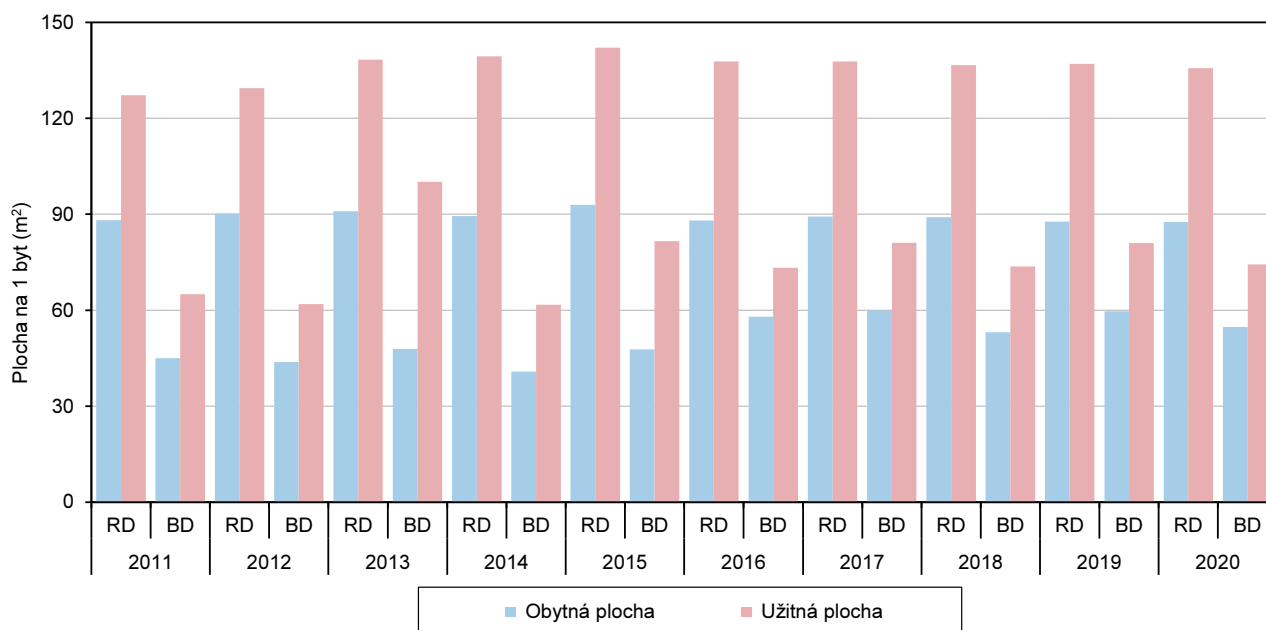
**Graf 3.8 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v Královéhradeckém kraji**

Vývoj průměrné **užitné plochy během desetiletého období** byl podobný jako vývoj průměrné obytné plochy s tím rozdílem, že je patrná růstová tendence plošného ukazatele. Z toho je vidět, že v posledních letech se v Královéhradeckém kraji neprojevil trend většího využití prostorů pouze pro bydlení, na úkor vedlejších prostorů a příslušenství. Průměrná užitná plocha nových rodinných domů se na počátku období vyvíjela podobně jako obytná plocha, avšak od roku 2016 tento ukazatel klesal až na druhou nejnižší hodnotu 135,7 m<sup>2</sup>. V letech 2013–2015 byly stavěny plošně zdaleka největší byty v rodinných domech v kraji za sledované období. V letech 2011–2020 se stavěly plošně největší byty v rodinných domech v okrese Hradec Králové, kde průměrná užitná plocha dosáhla hodnoty 141,5 m<sup>2</sup>. Naopak podprůměrné byty v rodinných domech byly budovány v okrese Náchod a Rychnov nad Kněžnou, kde průměrná výše užitné plochy byla 128,7, resp. 131,0 m<sup>2</sup> (celokrajský průměr byl 136,2 m<sup>2</sup>).

**Graf 3.9 Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v okresech Královéhradeckého kraje (průměr let 2011–2020)**

U bytových domů prochází ukazatel průměrné velikosti užitné plochy poměrně výraznými meziročními výkyvy, rozdíl mezi nejnižší hodnotou v roce 2014 (61,7 m<sup>2</sup>) a nejvyšší užitnou plochou v roce 2013 (100,2 m<sup>2</sup>) činí 38,5 m<sup>2</sup>. Největší byty v bytových domech byly v kraji budovány v letech 2013 a 2020. I přes výrazné meziroční rozdíly se ukazuje, že tato plocha se v posledních letech zmenšuje, přesto celkový průměr užitné plochy za sledované období dosáhl hodnoty 75,4 m<sup>2</sup>. Obdobně jako u rodinných domů největší užitná plocha bytů v bytových domech byla v okrese Hradec Králové (141,5 m<sup>2</sup>), zároveň nejmenší plocha byla evidována v okrese Rychnov nad Kněžnou (50,5 m<sup>2</sup>).

**Graf 3.10 Průměrná obytná a užitná plocha dokončených bytů v rodinných a bytových domech v Královéhradeckém kraji**



Jednou ze zásadních kvalitativních charakteristik dokončených bytů je jejich **technická vybavenost**. Vybavenost dokončených bytů sleduje napojení na plynovodní přípojku a vybavenost bytů podle druhu topení (vytápění centrální domovní či dálkové nebo lokální topení).

Podíl rodinných domů vybavených **plynovodní přípojkou** ve sledovaném období klesá a mezi roky 2011 a 2020 klesl více než o polovinu, kdy v roce 2011 měl hodnotu 43,3 % a v roce 2020 už jen 21,5 %. Poněkud jiný trend se vyvíjel u plynifikace nových bytových domů, kde bylo plynovodní přípojkou v roce 2011 vybaveno 58,9 % dokončených bytů, následně prudce klesl na 11,1 %, aby vzápětí prudce stoupl na 52,5 %. Skokovitý trend můžeme pozorovat po celé sledované období, kdy i přesto je patrný dlouhodobý pokles ukazatele. Vybavenost plynovodní přípojkou u nových bytových domů je v současnosti vyšší než u rodinných domů.

**Tab. 3.12 Vybavenost dokončených bytů v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

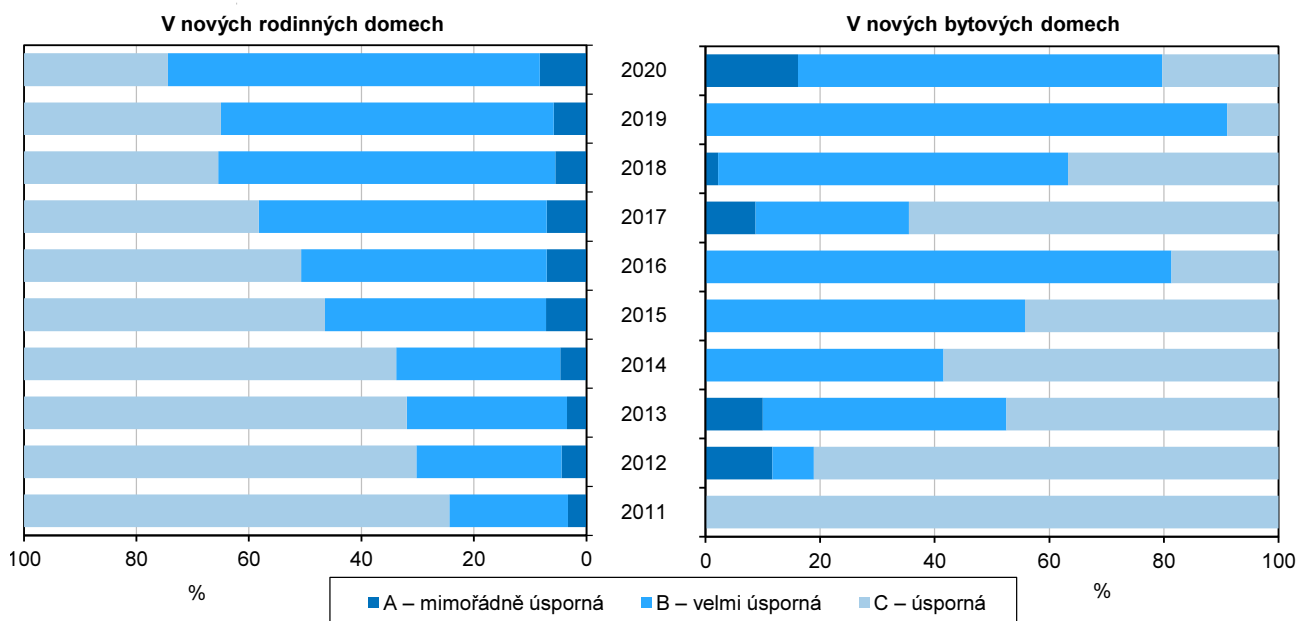
(podíl podle druhu bytové budovy v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty v nových rodinných domech										
Připojení na plynovodní síť	43,3	37,6	40,0	32,8	32,2	28,8	22,0	19,6	19,7	21,5
Vytápění centrální domovní	90,6	90,7	92,0	91,0	94,0	93,2	91,7	93,8	92,4	90,8
Vytápění centrální dálkové	0,5	1,2	0,7	1,0	0,5	0,7	0,8	0,2	0,5	0,8
Vytápění lokální	8,9	8,2	7,2	8,0	5,5	6,1	7,5	5,9	7,1	8,5
Byty v nových bytových domech										
Připojení na plynovodní síť	58,9	11,1	52,5	33,8	40,2	13,7	38,8	21,5	55,9	24,2
Vytápění centrální domovní	58,9	11,1	52,5	7,7	25,4	13,7	36,1	33,4	45,8	32,6
Vytápění centrální dálkové	24,2	86,7	47,5	36,9	34,4	86,3	43,7	54,4	53,3	60,0
Vytápění lokální	16,8	2,2	-	55,4	40,2	-	20,2	12,2	0,9	7,4

Na **centrální domovní topení** je po celé sledované období napojeno více než 92 % nových bytů v rodinných domech. Význam centrálního dálkového topení je v rodinných domech dlouhodobě zanedbatelný. Podíl bytů vytápěných lokálním způsobem s výjimkou počátku a konce období kolísá mezi 5,5 a 8 %.

**Centrální vytápění bytů v nových domech** se dělí mezi dva zdroje: ústřední kotelnu v domě a ústřední kotelnu mimo dům. Zatímco domovní kotelna je u bytů v rodinných domech dlouhodobě zcela převažujícím zdrojem tepla, u bytů v bytových domech její podíl se po celé sledované období neustále snižoval, kdy ještě na počátku sledovaného období v roce 2011 dosáhl téměř 59% podíl, v roce následujícím výrazně klesl na 11,1 % a následně v druhé polovině jeho podíl výrazně klesal. Naopak centrální dálkové topení bylo na počátku období druhým nejčastějším zdrojem, počínaje rokem 2016 bylo mírně převládajícím zdrojem tepla. Třetím nejčastějším zdrojem vytápění bytů v bytových domech je lokální topení, jehož podíl od roku 2011 významně klesl (z 16,8 % na 7,4 % v roce 2020).

**Graf 3.11 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy v Královéhradeckém kraji**



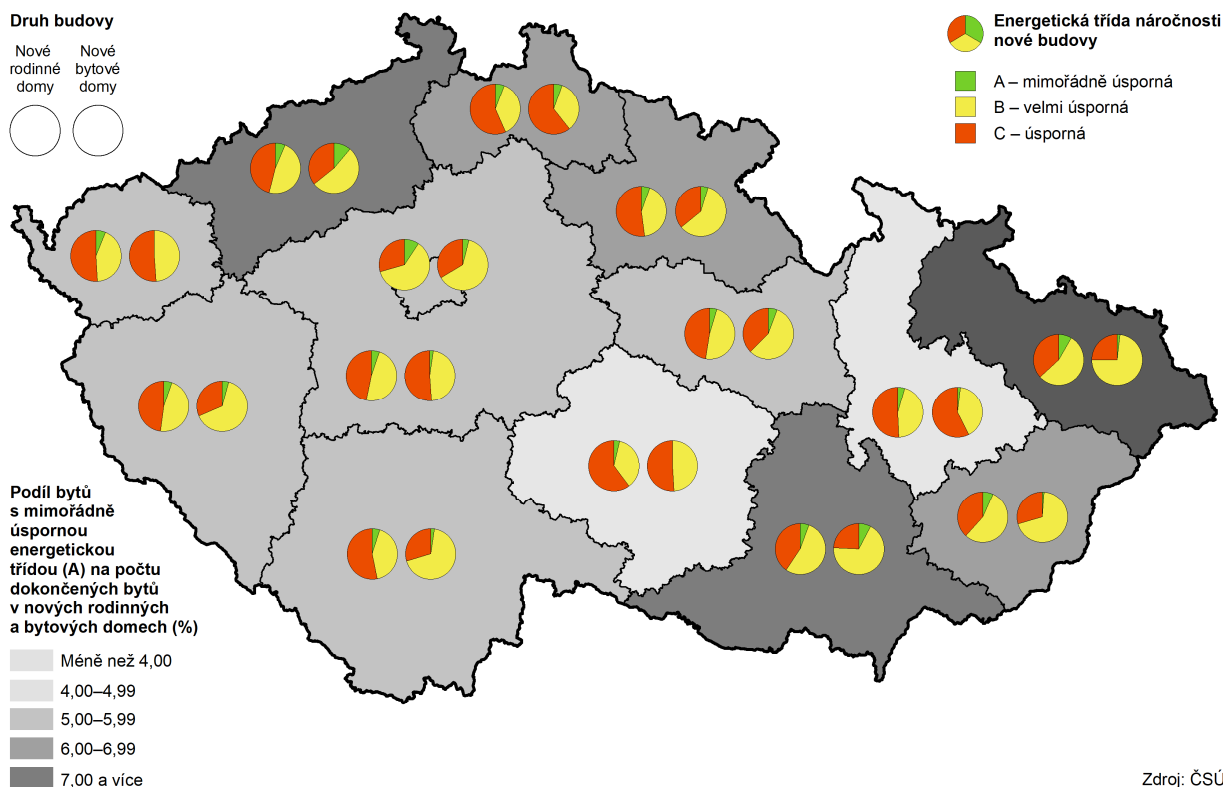
**Tab. 3.13 Dokončené byty v nových domech podle energetické náročnosti budovy v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Nové rodinné domy</b>										
Počet budov	920	911	791	750	736	674	641	807	911	875
Počet bytů celkem	953	943	817	777	764	694	664	828	948	930
v tom: A – mimořádně úsporná	31	42	28	36	55	49	47	46	55	77
B – velmi úsporná	201	243	233	227	300	303	340	496	561	615
C – úsporná	721	658	556	514	409	342	277	286	332	238
<b>Nové bytové domy</b>										
Počet budov	4	8	6	6	10	11	13	29	27	20
Počet bytů celkem	95	180	40	65	122	182	183	452	546	310
v tom: A – mimořádně úsporná	-	21	4	-	-	-	16	10	-	50
B – velmi úsporná	-	13	17	27	68	148	49	276	497	197
C – úsporná	95	146	19	38	54	34	118	166	49	63

Dalším zjišťovaným ukazatelem, který se sleduje u nově postavených bytů, je **energetická účinnost**. V rámci České republiky činil průměrný podíl bytů v nových rodinných domech dokončených v energetické třídě „A“ 5,6 % z celkového počtu dokončených budov, v energetické třídě „B“ a „C“ bylo shodně dokončeno

47,2 %. Z hlediska potenciálu energetických úspor lze hodnotit především podíl bytů v rodinných domech dokončených v energetických třídách „A“ a „B“. V rámci České republiky bylo v letech 2011 až 2020 dokončeno v těchto třídách nejvíce bytů v hl. městě Praze (68,2 %) a Moravskoslezském kraji (66,7 %), na opačném pólu se vyskytuje Kraj Vysočina (42,8 %) a Jihočeský kraj (52,3 %). Královéhradecký kraj se s podílem 48,1 % umístil na čtvrté nejnižší pozici. Jinou situaci lze pozorovat i u bytů postavených v nových bytových domech: třída „A“ se vyskytuje pouze u 3,9 %, třídu „B“ má 55,5 % bytů a 39,2 nových bytů má pouze třídu „C“. V rámci krajů se vyskytují značné rozdíly, způsobené malým počtem dokončených bytů.

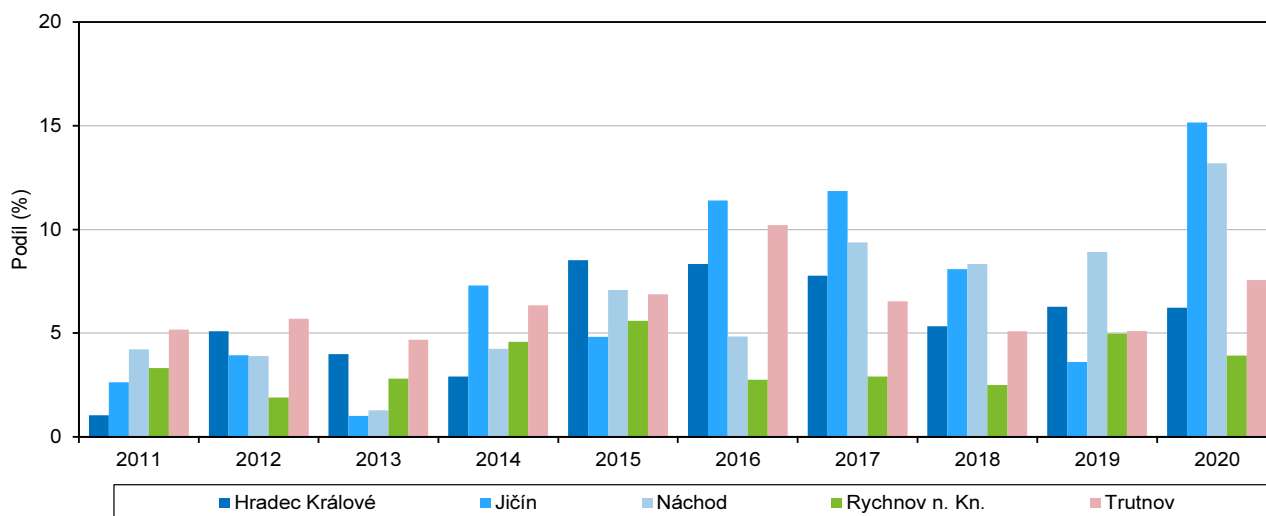
### Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy a podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



Základním zjištěním je skutečnost, že dvě třetiny bytů v nových rodinných domech měly ještě na počátku sledovaného období v Královéhradeckém kraji v roce 2011 pouze „vyhovující“ energetickou účinnost (třídu „C“), zatímco nejvyšší stupeň (třídu „A“), získalo jen 3,3 % bytů. **Tento poměr se v průběhu deseti let proměnil a na konci sledovaného období v roce 2020 měla energetickou třídu „C“ už jen třetina bytů a podíl třídy „A“ stoupl na 8,3 %.** Obdobný vývoj byl i na úrovni okresů, kdy podíl mimořádně úsporných domů ve sledovaném období výrazně vzrostl. Výrazný rozdíl byl zaznamenán v okrese Jičín, kde na počátku sledovaného období v roce 2011 bylo dokončeno pouze 2,6 % z celkového počtu dokončených bytů v rodinných domech a už v roce 2020 tento podíl stoupl na hodnotu 15,15 %. Naopak v okresech Rychnov nad Kněžnou a Trutnov byl zaznamenán jen minimální růst podílu energeticky mimořádně úsporných bytů.

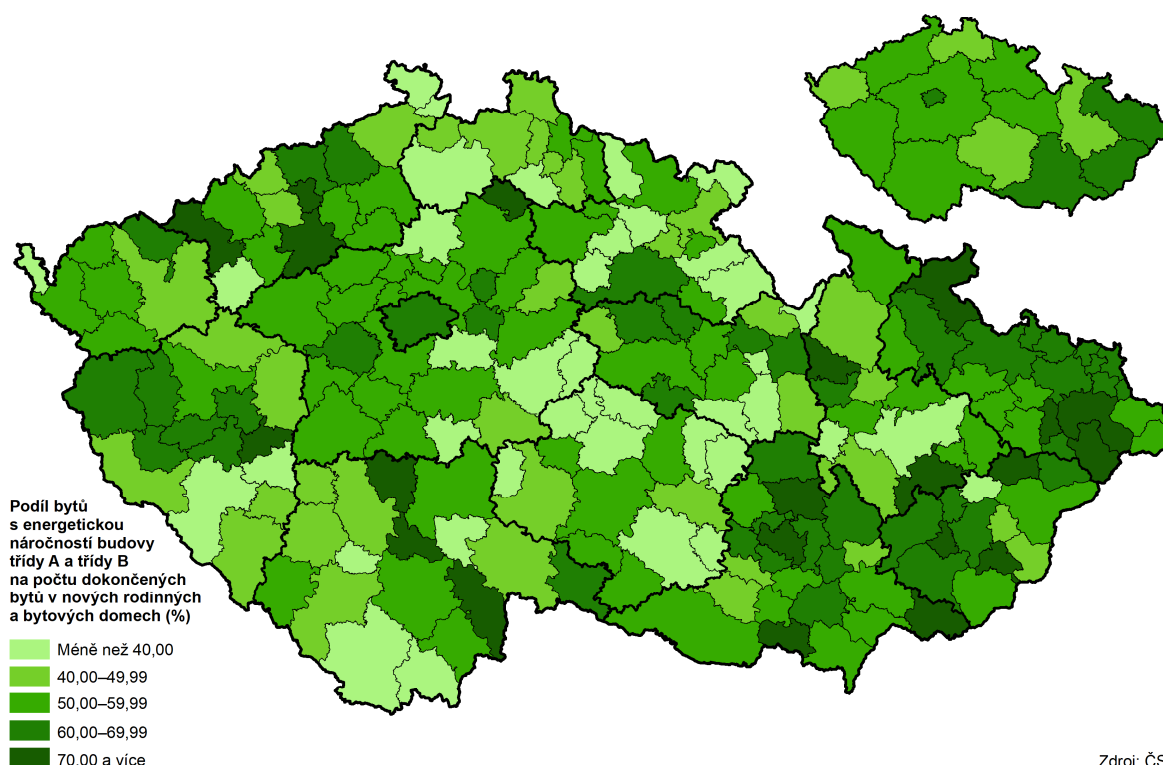
V případě **energetické třídy „B“** byl celkový podíl dokončených bytů v rodinných domech v letech 2011–2020 v průměru 42,4 %, přesto sledujeme výrazný rozdíl hodnot mezi počátkem a koncem období, kdy v roce 2011 bylo v energetické třídě „B“ dokončeno pouze 21,1 % domů a v roce 2020 až 66,1 % bytů. Energetická třída „C“ se v roce 2011 podílela na počtu dokončených domů 75,7 % a v roce 2020 dosahovala pouze hodnoty 25,6 %.

**Graf 3.12 Podíl mimořádně úsporných domů z počtu dokončených rodinných domů v okresech Královéhradeckého kraje**



U bytů postavených v **nových bytových domech lze pozorovat obdobný vývoj situace jako u rodinných domů**, kdy v průběhu období lze pozorovat výrazný pokles podílu dokončených bytů v energetické třídě „C“ a nárůst podílu v energeticky úspornějších třídách „A“ a „B“. Dokončených bytů v energetické třídě „A“ bylo v roce 2012 postaveno 11,7 % a v roce 2020 byl tento podíl již více než 16 %. V rámci let se ale vyskytují značné rozdíly mezi jednotlivými třídami, způsobené malým počtem dokončených bytů v energetické třídě „A“, kdy v této třídě nebyl ani jeden byt dokončen v letech 2011, 2014–2016 a 2019. Nejvýraznější růst byl zaznamenán u energetické třídy „B“, kdy v této třídě bylo na počátku období (v roce 2012) dokončeno pouze 7,2 % a na konci již 66,1 %. Naopak u energetické třídy „C“ hodnota v letech 2011 a 2020 poklesla o 79,7 %.

**Dokončené byty s mimořádně úspornou a velmi úspornou energetickou náročností budovy v SO ORP v letech 2011–2020**





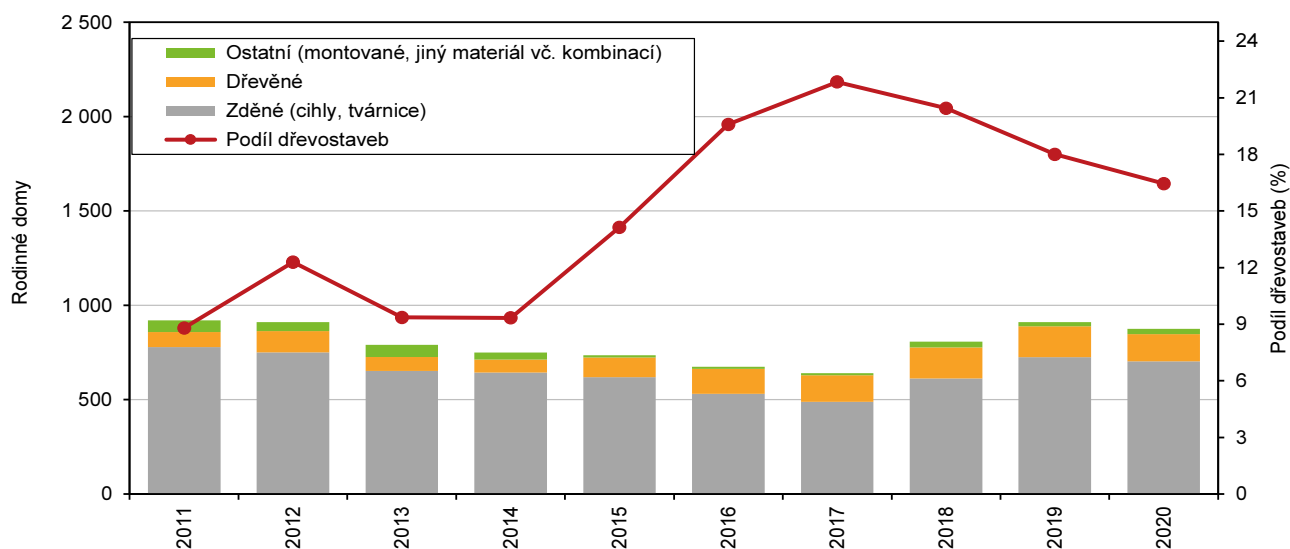
Další charakteristikou bytové výstavby je **stavební materiál** použitý při stavbě obytných staveb. Nové rodinné a bytové domy jsou rozlišovány podle typu nosné konstrukce na zděné, montované, dřevěné a jiný druh použitého materiálu (včetně kombinací).

**Tab. 3.14 Dokončené byty podle svislé nosné konstrukce v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Byty celkem									
Byty celkem	1 320	1 384	1 046	1 035	1 059	1 064	1 215	1 473	1 703	1 488
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	1 131	1 138	861	897	928	908	930	1 263	1 491	1 211
montované (panely)	13	13	23	17	11	8	127	20	12	68
dřevěné	84	115	81	77	110	134	150	173	171	169
jiný materiál vč. kombinací	92	118	81	44	10	14	8	17	29	40
	Byty v nových rodinných domech									
Byty celkem	953	943	817	777	764	694	664	828	948	930
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	807	781	672	665	642	550	504	627	757	737
montované (panely)	13	13	20	9	10	3	5	19	11	17
dřevěné	83	114	79	74	108	133	148	171	169	166
jiný materiál vč. kombinací	50	35	46	29	4	8	7	11	11	10
	Byty v nových bytových domech									
Byty celkem	95	180	40	65	122	182	183	452	546	310
v tom: zděné (cihly, tvárnice)	58	102	26	57	122	182	157	452	546	266
montované (panely)	-	-	-	8	-	-	26	-	-	44
dřevěné	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
jiný materiál vč. kombinací	37	78	14	-	-	-	-	-	-	-

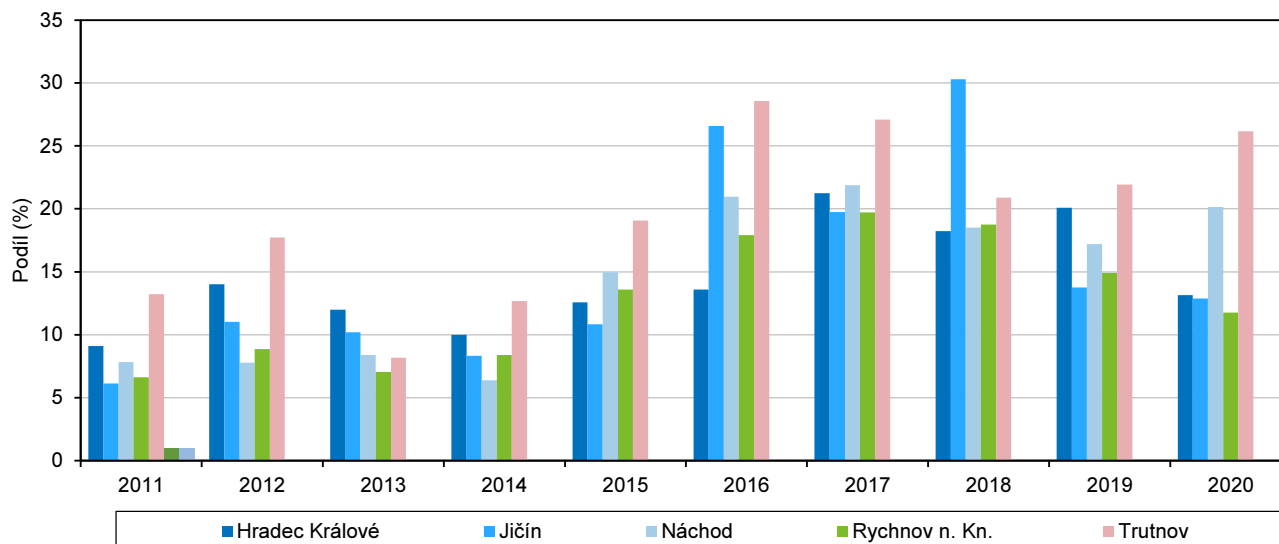
Rodinné domy dokončené v letech 2011–2020 měly nosné zdi v naprosté většině ze **zděných materiálů**. Jejich podíl se do roku 2015 pohyboval mezi 82–85 %, v posledních pěti letech se ovšem snižuje (v roce 2018 až na hodnotu 75,7 %). Zastoupení montovaných konstrukcí se ve sledovaném období drželo na 0,4 až 1,8% hladině, v roce 2013 se tento podíl zvýšil na 2,4 %. Zastoupení rodinných domů jiných nosných konstrukcí (včetně kombinací) osciluje na počátku sledovaného období mezi 5 až 3 % a od roku 2015 jejich podíl výrazně klesl a pohybuje se kolem 1% hodnoty.

**Graf 3.13 Dokončené rodinné domy podle svislé nosné konstrukce v Královéhradeckém kraji**



Od roku 2011 je možné pozorovat zvýšený zájem o **dřevěné konstrukce rodinných domů**, jejichž podíl se v průběhu sledovaného období zvýšil z 8,7 % na 17,8 %. Což je pozitivní tendence a je nutné zdůraznit, že podíl těchto rodinných domů každoročně roste. Zároveň je pravděpodobné, že jejich význam bude nadále narůstat. Ve sledovaném období bylo v Královéhradeckém kraji dokončeno celkem 1 245 těchto domů. Nejvíce dřevěných staveb bylo dokončeno v roce 2018, a to 171.

**Graf 3.14 Podíl dřevostaveb z počtu dokončených rodinných domů v okresech Královéhradeckého kraje**



Odlišný vývoj zaznamenaly **nosné konstrukce nově dokončených bytových domů**. Zděné konstrukce jsou stále převažujícím nosným materiálem, jejich podíl ovšem dosti kolísá (zpravidla mezi 60 a 85 %) V roce 2011 se jejich význam snížil, a to až na hodnotu 61,1 %. Podíl montovaných konstrukcí byl vlivem nízkého počtu dokončených staveb z daného materiálu minimální (tento materiál byl při stavbě bytových budov použit jen v letech 2014, 2017 a 2020). Dřevěná konstrukce nehraje ve výstavbě bytových domů žádnou roli, neboť za celé sledované období nebyla z tohoto materiálu postavena ani jedna stavba. Význam konstrukcí z jiného materiálu vč. kombinací byl výrazný na počátku sledovaného období, jejichž zastoupení v roce 2012 dosáhlo hodnoty 43,3 %. Avšak od roku 2014 tento typ konstrukce při stavbách bytových domů zcela absentoval.

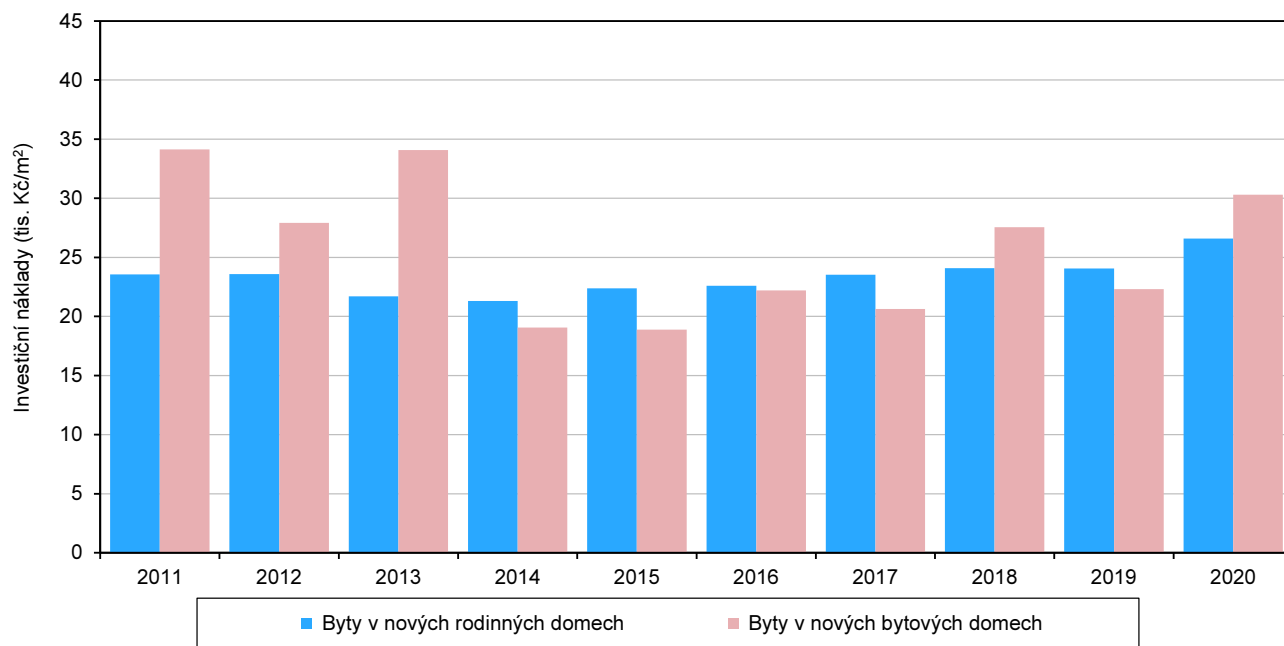
**Tab. 3.15 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v Královéhradeckém kraji v letech 2011 až 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	v tis. Kč									
	Nové rodinné domy									
Hodnota <sup>1)</sup>										
1 domu	3 106,2	3 159,8	3 103,9	3 075,8	3 304,2	3 207,5	3 357,3	3 376,6	3 431,0	3 834,4
1 bytu	2 998,6	3 052,6	3 005,1	2 968,9	3 183,1	3 115,0	3 241,0	3 290,9	3 297,1	3 607,6
1 m <sup>2</sup> užitné plochy	23,6	23,6	21,7	21,3	22,4	22,6	23,5	24,1	24,1	26,6
1 m <sup>2</sup> obytné plochy	34,0	33,8	33,0	33,2	34,2	35,4	36,3	36,9	37,6	41,2
	Nové bytové domy									
Hodnota <sup>1)</sup>										
1 domu	52 750,0	38 906,3	22 750,0	12 750,0	18 810,0	26 932,6	23 538,5	31 655,2	36 585,0	34 912,5
1 bytu	2 221,1	1 729,2	3 412,5	1 176,9	1 541,8	1 627,8	1 672,1	2 031,0	1 809,1	2 252,4
1 m <sup>2</sup> užitné plochy	34,1	27,9	34,1	19,1	18,9	22,2	20,6	27,5	22,3	30,3
1 m <sup>2</sup> obytné plochy	49,3	39,5	71,2	28,8	32,3	28,1	27,9	38,2	30,3	41,1

<sup>1)</sup> celkové investiční náklady na výstavbu (bez hodnoty pozemku)

Velmi významnou kvalitativní charakteristikou dokončených bytů jsou **celkové předpokládané náklady na výstavbu** (minimálně ve výši uvedené v pokladech pro žádost o vydání stavebního povolení – orientační náklad na provedení stavby včetně technologie). Do celkových investic nepatří stavební pozemek. Investiční náklady dokončených domů a bytů vyčíslují stavebníci, resp. investoři. Celkové investiční náklady všech dokončených staveb stále rostly. Pro hodnocení vývoje investičních nákladů jsou rozhodujícími ukazateli průměrné investiční náklady na jeden byt, na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy, na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy. Po celé období jsou patrné tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů na výstavbu nových rodinných domů (s výjimkou let 2013 a 2014, kdy došlo k poklesu hodnoty). U nových bytových domů, kdy došlo v roce 2012 ke skokovému poklesu, měl tento ukazatel kolísavý vývoj s mírně vzestupnou tendencí.

**Graf 3.15 Investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> užitné plochy dokončeného bytu v Královéhradeckém kraji**

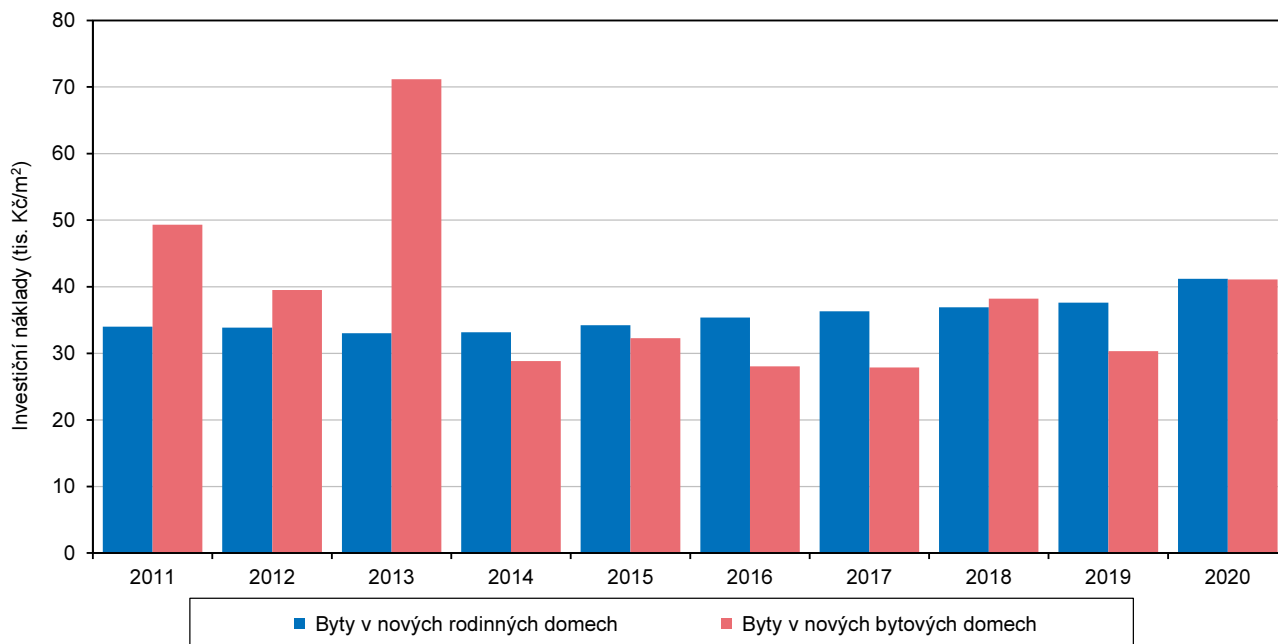


Vývoj hodnoty průměrných investičních nákladů objemových a plošných jednotek bytů dokončených v nových bytových domech mě i přes kolísavý vývoj klesající trend než tomu bylo v případě nových rodinných domů, zároveň jsou takto měřené nové byty oceněny znatelně výše než v rodinných domech. Například v roce 2013 (kdy bylo u bytových domů dosaženo maxima za sledované období) měl 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech hodnotu 71,2 tis. Kč, 1 m<sup>2</sup> užitné plochy byl oceněn 34,1 tis. Kč. Naopak hodnoty 1 m<sup>2</sup> obytné i užitné plochy byly v daném roce u bytů dokončených v rodinných domech o 37,3 % v případě užitné plochy a 53,3 % v případě obytné plochy nižší než u bytů dokončených v bytových domech.

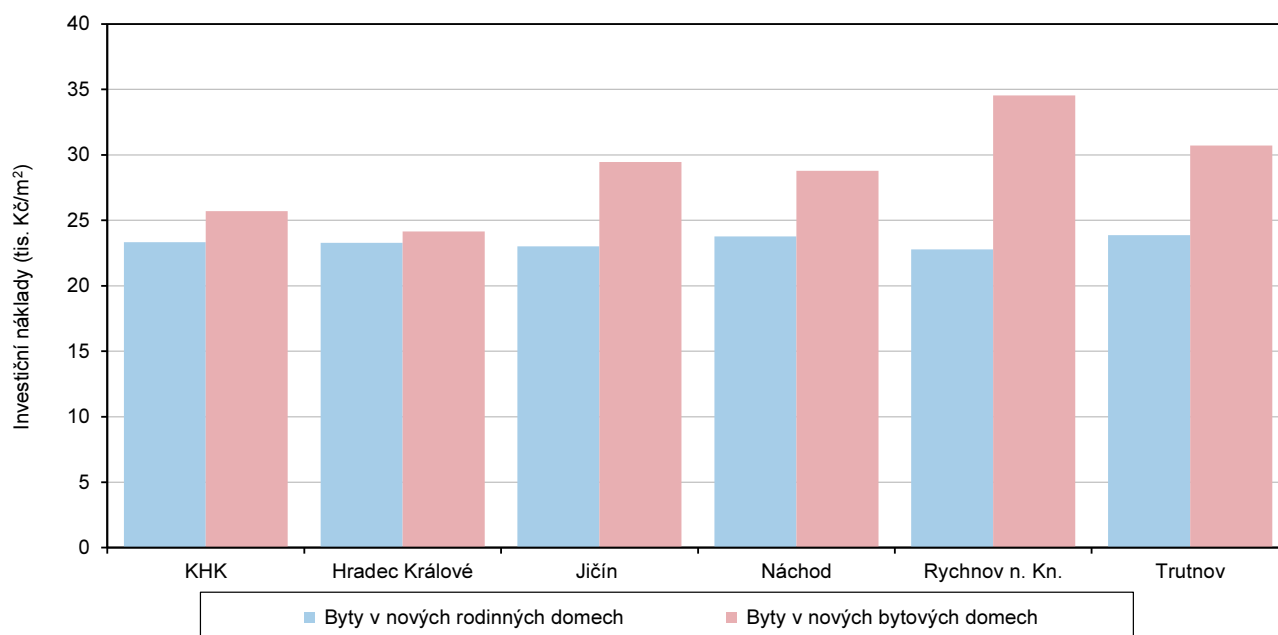
V průměru desetiletého období se z pohledu investičních nákladů na užitnou plochu v nových bytových domech stavělo o 10,1 % dražší než v domech rodinných. Vzhledem k tomu, že ukazatel průměrné hodnoty 1 m<sup>2</sup> obytné plochy byl vyšší přibližně o 8 %, znamená to, že v bytových domech se ve srovnání s rodinnými domy výrazně prodražila především výstavba vedlejších prostorů nesloužících k bydlení.

Jak už bylo výše uvedeno, **ukazatel hodnoty průměrných investičních nákladů jednotky užitné plochy bytu dokončeného v novém rodinném domě** od roku 2011 s menšími výkyvy v rámci kraje roste. Vývoj v jednotlivých okresech v průběhu desetiletého období byl různorodý, nicméně nejvyšší průměrná hodnota je po celé období v okrese Trutnov (23,9 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup>), druhým nejdražším okrajem je Náchod (23,8 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup>). Naopak nejlevnější byty v rodinných domech se stavěly v okresech Rychnov nad Kněžnou a Jičín, ve kterých průměrná hodnota činila 22,8 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup>, resp. 23,0 tis. na 1 m<sup>2</sup>.

**Graf 3.16 Investiční náklady na výstavbu 1 m<sup>2</sup> obytné plochy dokončeného bytu v Královéhradeckém kraji**



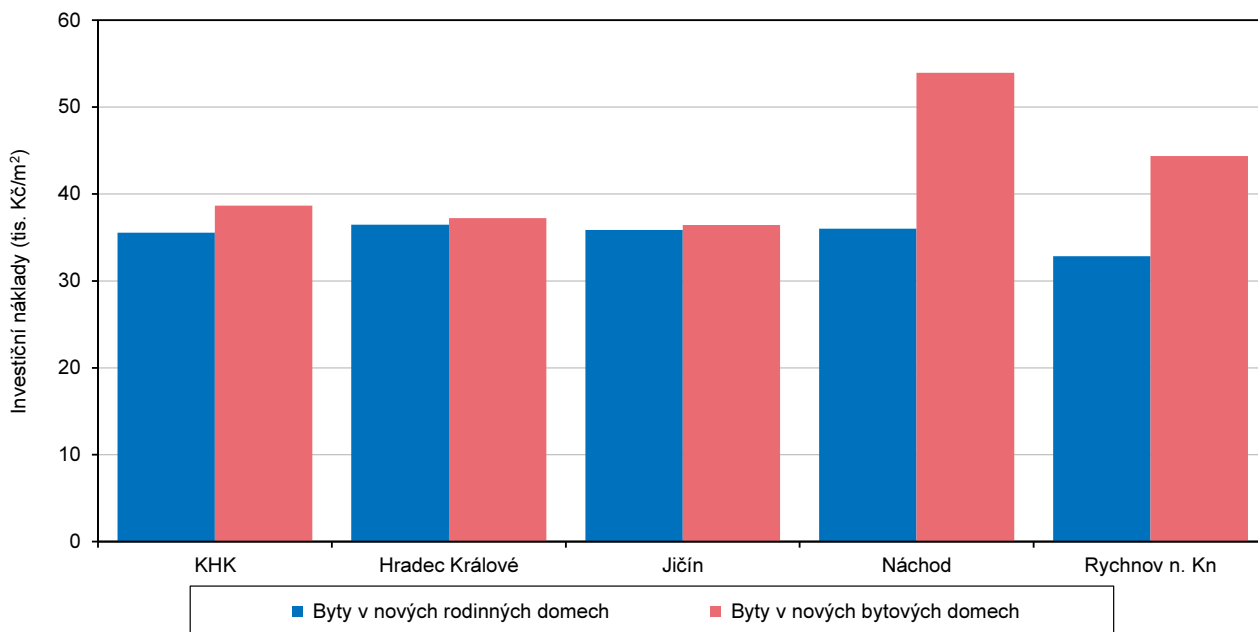
**Graf 3.17 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m<sup>2</sup> užité plochy dokončených bytů v okresech Královéhradeckého kraje (průměr let 2011–2020)**



Jelikož bytových domů dokončených v jednotlivých okresech je méně a na úrovni okresů se v jednotlivých letech sledovaného období setkáváme i s prázdnými intervaly, tak je ukazatel **průměrné hodnoty investičních nákladů na jednotky užité plochy značně diferencovaný**. Nejdražší byty v této kategorii byly dokončeny v okrese Rychnov nad Kněžnou, kde průměrná hodnota jednotky užité plochy bytu činila 34,8 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup> (zde se projevuje vliv malého počtu dokončených bytů a značná meziroční skokovitost ukazatele investičních nákladů na 1 m<sup>2</sup> užité plochy). Naopak v okrese Hradec Králové byly budovány nejlevnější byty, a to v hodnotě 24,2 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup>.

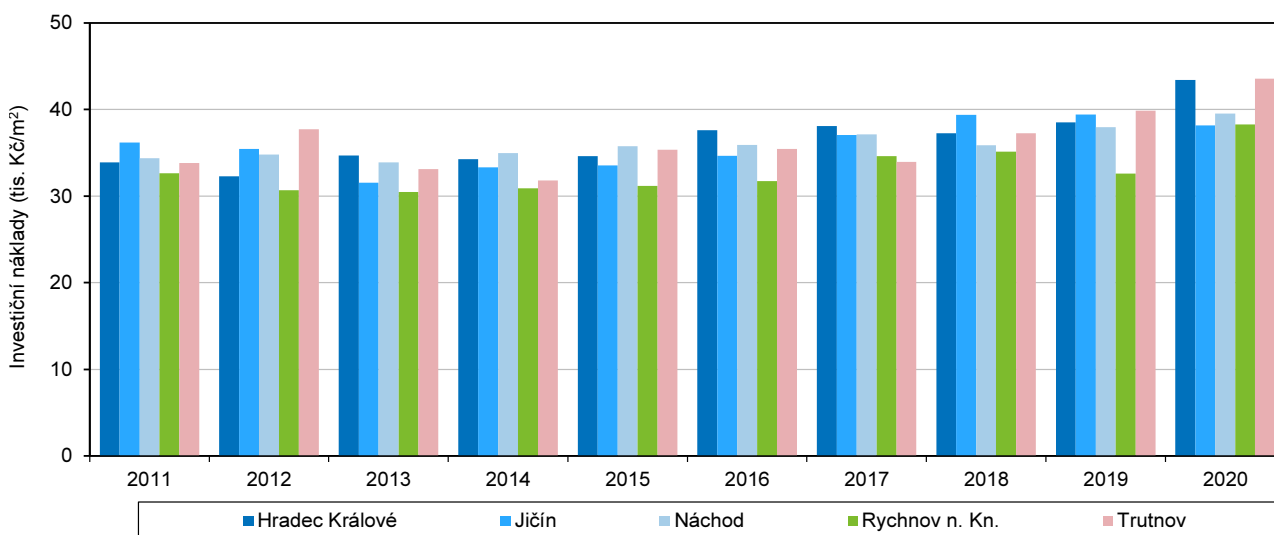


**Graf 3.18 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy dokončených bytů v okresech Královéhradeckého kraje (průměr let 2011–2020)**



V případě meziokresních rozdílů hodnot průměrných investičních nákladů na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytů na výstavbu jednoho bytu v rodinném či bytovém domě je možno sledovat minimální rozdíly v cenové úrovni bytů v nových bytových domech. U rodinných domů je patrná dominantní pozice okresu Hradec Králové, kde hodnota investičních nákladů na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy v desetiletém úhrnu překročila hodnotu 36,5 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup>. Naopak nejlevněji vyšla výstavba nového rodinného domu v okrese Rychnov nad Kněžnou, kde průměrná hodnota činila 32,8 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy.

**Graf 3.19 Průměrné investiční náklady připadající na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy dokončených bytů v rodinném doměv okresech Královéhradeckého kraje**



Naopak rozdíl v ukazateli hodnoty průměrných investičních nákladů na výstavbu 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytů dokončených v nových bytových domech je v meziokresní diferenci výrazný. Nejvyšší náklady na výstavbu bytu v novém bytovém domě byly vynakládány v okrese Náchod, a to 53,9 tis. Kč na m<sup>2</sup>. Naopak průměrné investiční náklady na jeden byt v celém desetiletém období byly nejnižší v okrese Jičín, a to 36,4 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup> obytné plochy.