

4. Dokončená bytová výstavba v Pardubickém kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Kapitola je zaměřena na komplexní rozbor vývoje bytové výstavby z celokrajského pohledu. Data byla přepočtena na současnou územní strukturu, po celé sledované desetileté období je kraj tvořen všemi obcemi okresů Chrudim, Pardubice, Svitavy a Ústí nad Orlicí. Agregací dat za jednotlivé obce byl vytvořen celokrajský úhrn. V roce 1998 nejsou do celkového počtu bytů zahrnuty byty v domech s pečovatelskou službou, domovech – penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů, neboť jejich dokončování nebylo ve statistických výkazech Stav 7 – 99 zjišťováno.

4.1. Základní údaje o domech

V uplynulých 10 letech se v kraji postupně zvyšoval počet dokončených budov a staveb pro bydlení; za pětileté období 2003 – 2007 jich bylo kolaudováno 4 477, tj. o 922 více než za období 1998 – 2002. Z celkového počtu 8 032 dokončených budov a staveb v letech 1998 až 2007 jich připadalo 71,6 % na rodinné domy, 17,5 % na nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům, 3,2 % na bytové domy, 2,7 % na nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům, 2,7 % na úpravy nebytových prostor na byty, 1,9 % na stavby nebytových budov s byty a pouze 0,4 % na domy s pečovatelskou službou a domovy – penziony.

Nejméně **rodinných domů** bylo dokončeno ve výchozím roce sledovaného období, tj. v roce 1998. Od té doby se počty dokončovaných rodinných domů zvyšovaly a nejvíce jich bylo v roce 2007. Během pětiletého období 2003 – 2007 bylo dokončeno 3 394 rodinných domů, to je o 1 038 více než v letech 1998 – 2002. Vícebytové rodinné domy se v průměru v kraji stavěly častěji na počátku sledovaného období, ke konci byly více zastoupeny jednobytové rodinné domy. Ačkoli průměrná plocha stavebního pozemku vzrostla z 885 m² v letech 1998 – 2002 na 1 141 m² v letech 2003 – 2007, poklesla ve stejném období průměrná zastavěná plocha ze 144 m² na 137 m², užitková plocha ze 157 m² na 146 m² a obytná plocha domu z 98 m² na 96 m². Stavebníci se tímto způsobem zřejmě snažili eliminovat růst cen stavebních prací a materiálů. Přesto se při zmenšení obestavěného prostoru z 853 m³ na 763 m³ zvýšila pořizovací hodnota rodinných domů z 2,1 mil. Kč v letech 1998 – 2002 na 2,5 mil. Kč v letech 2003 – 2007 (zvýšení o 17,9 %).

Z porovnání průměru kraje s hodnotami za celou republiku vyplývá, že se v letech 1998 – 2007 v kraji stavěly rodinné domy podprůměrně velké (užitková plocha menší o 8 m², obytná plocha menší o 6 m²), tím byla nižší i hodnota domu (v průměru o 420 tis. Kč).

Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Počet dokončených budov celkem	Průměr na 1 budovu						hodnota (tis. Kč)
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	
rodinné domy								
1998	319	1,08	804	147	165,6	103,0	907	2 115
1999	398	1,09	882	156	166,3	98,3	903	2 158
2000	494	1,05	802	147	160,4	97,4	886	2 179
2001	585	1,05	842	131	144,4	94,4	776	1 996
2002	560	1,04	1 052	144	156,0	97,3	840	2 222
2003	502	1,03	1 369	142	161,2	99,6	842	2 300
2004	602	1,04	1 066	139	151,8	96,2	815	2 492
2005	721	1,05	1 041	133	139,2	93,6	747	2 452
2006	668	1,03	1 132	141	148,5	98,8	755	2 658
2007	901	1,03	1 151	131	136,1	95,4	702	2 583
1998 - 2007	5 750	1,05	1 036	140	150,4	96,9	800	2 356
bytové domy								
1998	34	19,00	996	448	1 175,3	836,6	5 702	18 182
1999	11	29,00	1 152	520	1 484,0	1 112,9	7 939	25 246
2000	22	26,77	4 224	594	1 773,9	1 126,2	8 841	24 262
2001	24	23,25	1 784	724	1 447,4	1 026,9	12 788	33 957
2002	23	22,65	2 931	670	1 374,0	923,3	6 966	23 016
2003	29	9,24	1 472	338	621,4	452,9	2 683	9 348
2004	33	12,27	1 787	365	770,5	581,9	3 936	12 846
2005	20	18,65	1 166	405	1 008,7	777,3	4 846	20 242
2006	26	17,58	3 671	463	1 069,9	782,7	5 905	26 206
2007	36	17,56	3 298	408	1 077,1	904,4	5 039	25 161
1998 - 2007	258	18,48	2 282	479	1 131,3	822,2	6 133	21 167

Počty dokončených **bytových domů** se v kraji v jednotlivých letech výrazně lišily. Nejvíce domů bylo dokončeno v roce 2007, nejméně v roce 1999. V pětiletém období 2003 – 2007 bylo dokončeno 144 bytových domů, tj. o 30 více než v období 1998 – 2002. Přestože se průměrný počet bytů na jeden dům mezi těmito obdobími snížil z 23,1 na 14,8, vzrostla průměrná plocha stavebního pozemku z 2 190 m² na 2 355 m². Zmenšení zastavěné i obytné plochy na 1 dům a průměrné hodnoty domů již odpovídalo nižšímu počtu bytů v novějších domech.

Za celé desetileté období se v porovnání s celostátními údaji stavěly v kraji menší a levnější bytové domy na větších stavebních pozemcích. Zatímco byla velikost bytového domu vyjádřená počtem bytů menší v kraji oproti průměru ČR o 12 %, byla průměrná velikost stavebního pozemku v Pardubickém kraji větší o 14 %. Bytové domy v kraji měly v průměru o 21 % menší obytnou plochu a o třetinu nižší pořizovací hodnotu.

Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům se častěji stavěly v období 1998 – 2002 než v období následujícím. Nejvíce jich bylo dokončeno v roce 2002, nejméně v roce 2006. Většina těchto staveb zahrnovala pouze jeden byt, vícebytové přístavby byly nejvíce zastoupeny v roce 2003 a 2007. Dokončené nástavby, přístavby a vestavby v období 2003 – 2007 byly v kraji v průměru větší o 9 m² užitkové plochy (o 9 %) a o 5 m² obytné plochy (o 8 %) než v období 1998 – 2002. Průměrná hodnota dokončených staveb vzrostla za stejné období o 154 tis. Kč (o 19 %).

V porovnání s celostátními údaji měly za celé období 1998 – 2007 obdobně velké stavby v kraji nižší pořizovací hodnotu o 6 %.

Tab. 4.1.2 Dokončené nástavby, přístavby a vestavby podle druhu budovy a velikosti v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům					Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům				
	počet dokončených staveb celkem	průměr na 1 stavbu				počet dokončených staveb celkem	průměr na 1 stavbu			
		počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)		počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota (tis. Kč)
1998	119	1,03	99,6	68,2	770	35	2,06	148,3	98,7	1 650
1999	155	1,04	97,5	67,9	790	42	2,10	141,5	96,9	2 162
2000	147	1,03	98,6	66,8	816	30	2,37	165,1	107,0	2 305
2001	157	1,03	97,9	65,3	806	12	1,75	134,3	100,1	1 294
2002	178	1,03	93,4	63,2	800	21	2,24	158,8	106,5	2 188
2003	161	1,07	104,1	70,3	859	17	2,29	139,2	97,6	2 327
2004	148	1,03	102,4	68,9	860	12	1,42	123,6	78,5	1 597
2005	129	1,05	103,5	68,0	997	18	2,06	164,0	110,1	1 988
2006	95	1,03	119,3	76,1	1 016	19	3,37	202,9	129,9	3 463
2007	116	1,07	105,1	74,4	1 092	12	2,33	169,3	125,8	2 058
1998 - 2007	1 405	1,04	101,2	68,4	868	218	2,22	154,7	104,3	2 129

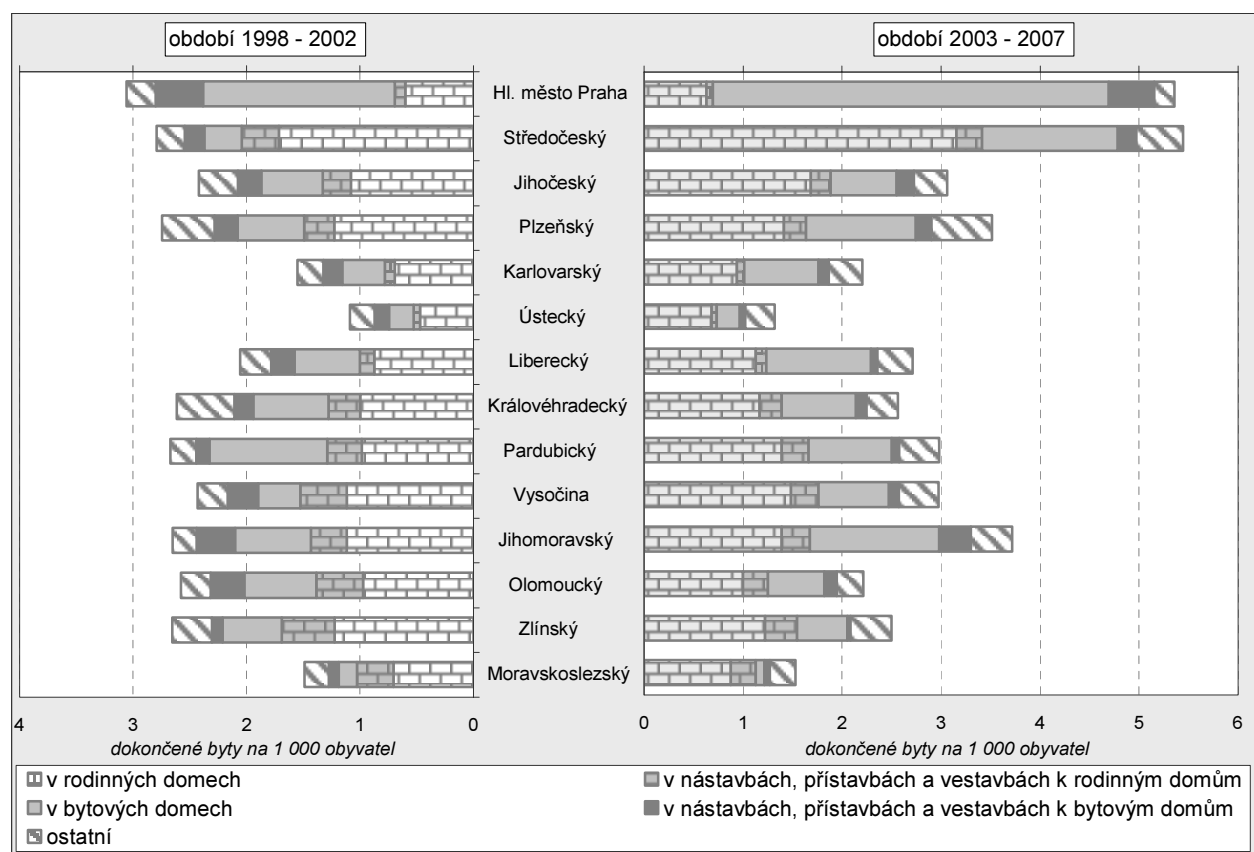
Také **nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům** se v kraji stavěly častěji v období 1998 – 2002 než v období následujícím. Nejvíce jich bylo dokončeno v roce 1999, nejméně v roce 2001, 2004 a 2007. Největší stavby z hlediska průměrného počtu bytů, plochy i hodnoty byly dokončeny v roce 2006. Dokončené nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům byly v kraji v období 2003 – 2007 v průměru větší o 9 % užitkové i obytné plochy a pořizovací hodnotu měly vyšší o 19 % oproti období 1998 – 2002.

V porovnání s republikovými údaji měly za celé období 1998 – 2007 o čtvrtinu menší stavby v kraji o třetinu nižší pořizovací hodnotu.

4.2. Základní údaje o bytech

Bytová výstavba vyjádřená počtem dokončených bytů na 1 000 obyvatel překračovala v Pardubickém kraji v úhrnu let 1998 – 2007 republikovou úroveň. Umožnila to nadprůměrná intenzita výstavby v pětiletém období 1998 – 2002. Tehdy připadalo v kraji 2,67 dokončených bytů na 1 000 obyvatel ročně, což bylo o 0,31 bytu více než byl průměr České republiky. Vyšší intenzita byla tehdy pouze v Hlavním městě Praze, Středočeském a Plzeňském kraji. V období 2003 – 2007 sice v kraji vzrostl počet dokončených bytů na 2,98 na 1 000 obyvatel, avšak celostátní růst byl rychlejší (intenzita v ČR vzrostla na 3,20 bytů na 1 000 obyvatel). Kromě krajů, v nichž byla intenzivnější bytová výstavba v předcházejícím pětiletém období, se před Pardubický kraj dostaly v intenzitě bytové výstavby také kraje Jihomoravský a Jihočeský. Nejnižší intenzita bytové výstavby byla v letech 1998 až 2007 v Ústeckém a Moravskoslezském kraji, tedy v krajích s menší poptávkou po nových bytech.

Graf 24 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v krajích ČR v letech 1998 až 2007



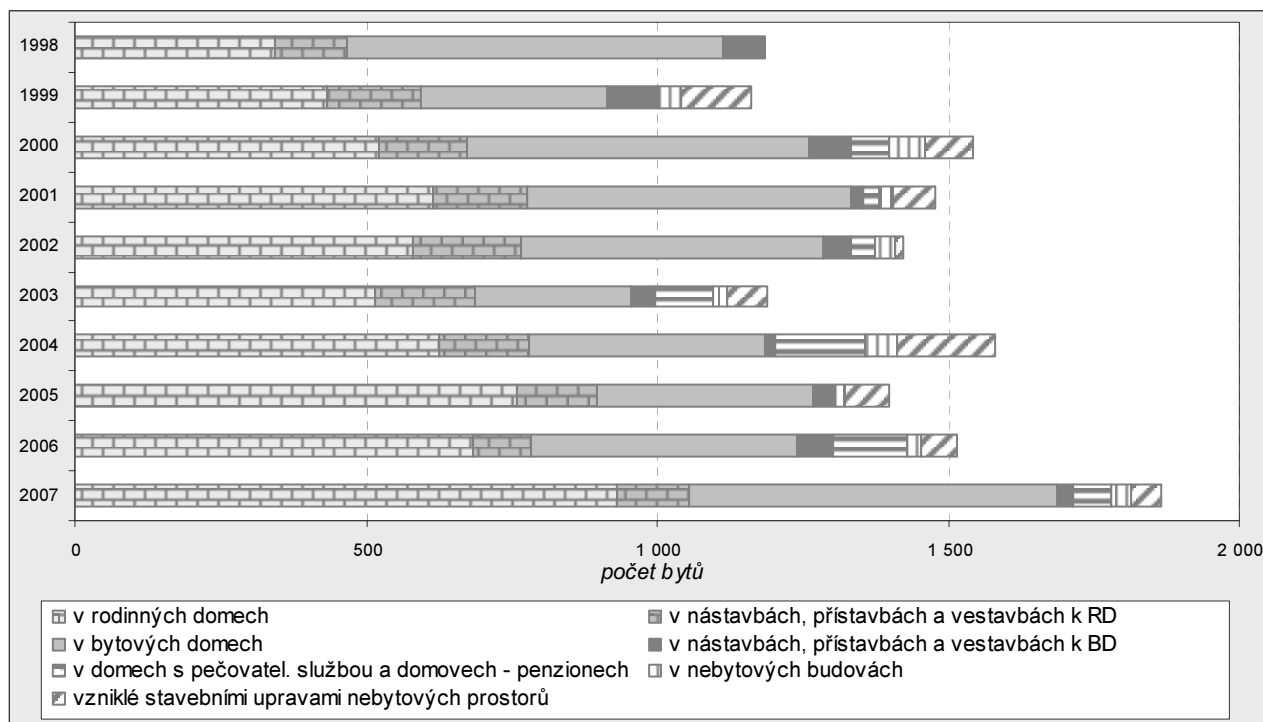
Počet dokončených bytů se v Pardubickém kraji v letech 1998 – 2007 pohyboval od 1 162 v roce 1999 po 1 866 v roce 2007. Roční průměr v pětiletém období 2003 – 2007 byl 1 510 bytů, což bylo o 151 více než v období 1998 – 2002. V posledních letech rostl podíl bytů dokončených v nových rodinných domech (nejvíce 54,3 % v roce 2005). Podíl bytů dokončených v nových bytových domech klesal do roku 2003 (z 54,5 % v roce 1998 až na 22,5 %, poté následoval růst na 33,9 %). Nejvyšší podíl nových bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných domů byl v roce 2003, méně než poloviční byl v letech 2006 a 2007. Byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách stávajících bytových domů se na počtu dokončených bytů v kraji nejvýznamněji podílely v roce 1999, nejméně v roce 2004.

Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	v tom (%)						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1 186	29,1	54,5	10,4	6,1	.	.	.
1999	1 162	37,3	27,5	13,9	7,6	-	3,3	10,5
2000	1 542	33,8	38,2	9,8	4,6	4,3	4,0	5,3
2001	1 479	41,5	37,7	11,0	1,4	1,8	1,6	5,0
2002	1 424	40,8	36,6	12,9	3,3	3,0	2,3	1,1
2003	1 189	43,4	22,5	14,5	3,3	8,6	2,0	5,7
2004	1 580	39,7	25,6	9,7	1,1	9,9	3,5	10,5
2005	1 400	54,3	26,6	9,7	2,6	-	1,1	5,6
2006	1 515	45,2	30,2	6,5	4,2	8,4	1,4	4,2
2007	1 866	49,9	33,9	6,6	1,5	3,4	1,8	2,8
1998 - 2002 ¹⁾	6 793	36,7	38,8	11,5	4,4	2,0	2,3	4,3
2003 - 2007	7 550	46,6	28,3	9,0	2,5	6,0	2,0	5,7
1998 - 2007 ¹⁾	14 343	41,9	33,2	10,2	3,4	4,1	2,1	5,0

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Graf 25 Dokončené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Poměrně velké meziroční změny byly v počtech dokončovaných bytů **v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech** (od 0 v roce 1999 a 2005 po 9,9 % celkového počtu dokončených bytů v kraji v roce 2004), **v nebytových objektech** (od 1,1 % v roce 2005 po 4,0 % v roce 2000) i **bytů vzniklých úpravami nebytových prostorů** (od 1,1 % v roce 2002 po 10,5 % v roce 1999 a 2004).

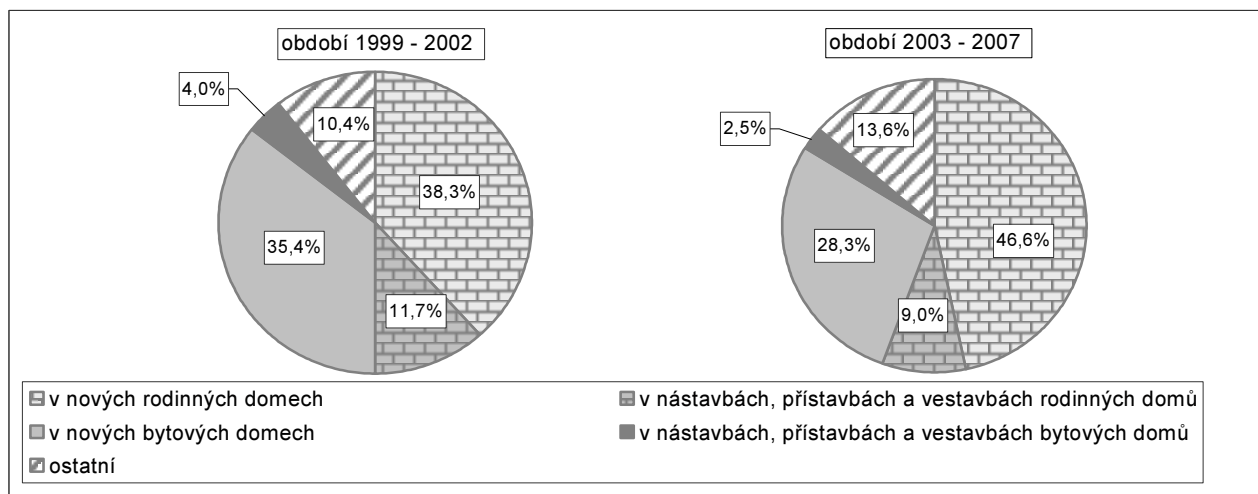
Tab. 4.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem (roční průměr)	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	2,33	0,68	1,27	0,24	0,14	-	-	-
1999	2,28	0,85	0,63	0,32	0,17	-	0,07	0,24
2000	3,03	1,02	1,16	0,30	0,14	0,13	0,12	0,16
2001	2,91	1,21	1,10	0,32	0,04	0,05	0,05	0,15
2002	2,81	1,15	1,03	0,36	0,09	0,08	0,07	0,03
2003	2,35	1,02	0,53	0,34	0,08	0,20	0,05	0,13
2004	3,13	1,24	0,80	0,30	0,03	0,31	0,11	0,33
2005	2,77	1,50	0,74	0,27	0,07	-	0,03	0,15
2006	2,99	1,35	0,90	0,19	0,13	0,25	0,04	0,12
2007	3,67	1,83	1,24	0,24	0,06	0,13	0,07	0,10
1998 - 2002 ¹⁾	2,67	0,98	1,04	0,31	0,12	0,05	0,06	0,12
2003 - 2007	2,98	1,39	0,84	0,27	0,07	0,18	0,06	0,17
1998 - 2007 ¹⁾	2,83	1,19	0,94	0,29	0,10	0,12	0,06	0,14

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

S ohledem na to, že nejsou za rok 1998 k dispozici data o počtu dokončených bytů v jiných objektech než v rodinných a bytových domech, porovnává na rozdíl od tabulky 4.2.2 následující graf strukturu dokončených bytů za roky 1999 – 2002 a 2003 – 2007. Podíl dokončovaných bytů v nových rodinných domech na celkovém počtu dokončených bytů vzrostl v letech 2003 – 2007 oproti roků 1999 – 2002 o více než pětinu, o necelou čtvrtinu poklesl podíl dokončených bytů v nových bytových domech, v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. Zastoupení nových bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům se snížilo o více než čtvrtinu, zatímco o více než čtvrtinu vzrostl podíl ostatních dokončených bytů.

Graf 26 Dokončené byty podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1999 až 2007



Vlastníkem dokončených bytů byly v kraji v období 1999 – 2007 z 52,3 % fyzické osoby, z 32,7 % obce, z 5,2 % družstva a v 9,8 % případech ostatní právnické osoby. S dotací Ministerstva pro místní rozvoj bylo dokončeno v kraji 31,3 % bytů, přitom jejich podíl poklesl z 38,2 % v období 1999 – 2002 na 26,2 % v období 2003 – 2007.

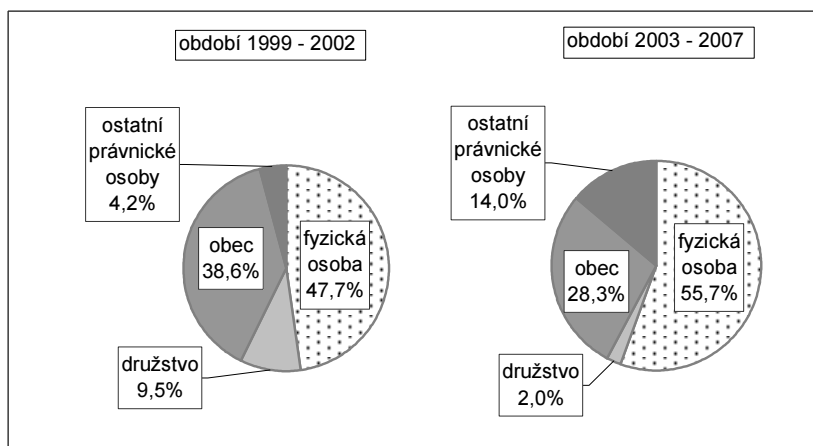
Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle vlastníka v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka				Z celku počet dokončených bytů s dotací MMR
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby	
1998 ^{1) 2)}	1 186
1999	1 162	593	50	475	44	430
2000	1 542	654	52	767	69	719
2001	1 479	667	285	494	33	539
2002	1 424	758	148	431	87	455
2003	1 189	722	65	356	46	365
2004	1 580	885	28	627	40	579
2005	1 400	902	55	342	101	274
2006	1 515	795	-	481	239	557
2007	1 866	899	4	330	633	201
1998 - 2002 ^{1) 2)}	6 793	2 672	535	2 167	233	2 143
2003 - 2007	7 550	4 203	152	2 136	1 059	1 976
1998 - 2007 ^{1) 2)}	14 343	6 875	687	4 303	1 292	4 119

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

²⁾ údaje o dokončených bytech podle vlastníka a o dokončených bytech s dotací MMR za rok 1998 nejsou k dispozici

Graf 27 Dokončené byty podle vlastníka v Pardubickém kraji v letech 1999 až 2007



Po roce 2002 se snižoval podíl dokončovaných bytů ve vlastnictví družstev a obcí, zatímco rostl podíl bytů, jejichž vlastníky jsou fyzické a zejména ostatní právnické osoby. Tato skutečnost úzce souvisí s rostoucím podílem dokončovaných bytů v rodinných domech, které si většinou budují stavebníci pro vlastní potřebu. Dalším faktorem je změna dotační politiky, která vedla k poklesu výstavby obecních bytů, čímž se k výstavbě nájemních bytů vytvořil prostor pro další investory.

Podle **konečného užití nových rodinných domů** se v letech 2003 – 2007 zvýšil oproti období 1998 – 2002 podíl bytů dokončených pro vlastní potřebu z 89,3 % na 90,1 %. Naproti tomu ve stejném období poklesl podíl výstavby obecních bytů v nových bytových domech na celkové výstavbě bytů v těchto domech z 59,0 % na 52,6 %. Pokles u družstevních bytů byl ještě výraznější (o 13 procentních bodů).

Tab. 4.2.4 Dokončené byty podle konečného užití rodinných domů a podle formy výstavby bytových domů v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty ¹⁾						
	v rodinných domech			v bytových domech			
	celkem	z toho		celkem	v tom		
pro vlastní potřebu		pro prodej po dokončení stavby	družstevní výstavba		výstavba obecních bytů	ostatní výstavba	
1998	345	322	23	646	-	470	176
1999	434	396	38	319	-	305	14
2000	521	474	47	589	94	286	209
2001	614	480	134	558	298	242	18
2002	581	556	25	521	192	250	79
2003	516	513	3	268	64	152	52
2004	627	589	38	405	28	257	120
2005	760	693	8	373	29	261	83
2006	685	634	49	457	76	269	112
2007	932	744	174	632	-	185	447
1998 - 2002	2 495	2 228	267	2 633	584	1 553	496
2003 - 2007	3 520	3 173	272	2 135	197	1 124	814
1998 - 2007	6 015	5 401	539	4 768	781	2 677	1 310

¹⁾ bez nástaveb, přístaveb a vestaveb

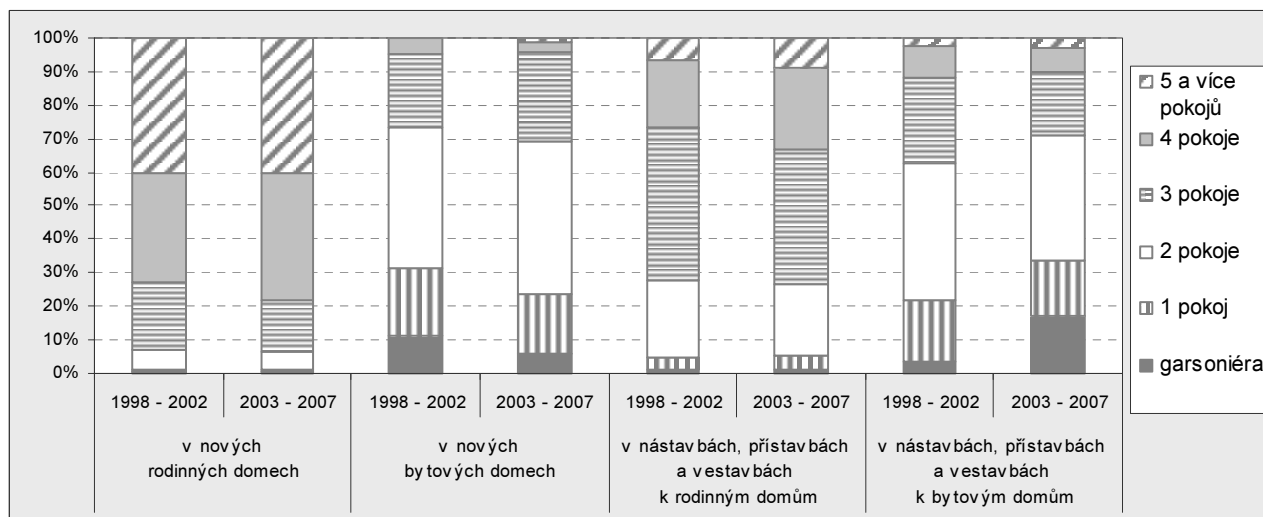
Velikost dokončených bytů, vyjádřená **počtem pokojů**, se podstatně lišila v závislosti na druhu budovy. Největší zastoupení pětipokojových bytů je tradičně u nových bytů v rodinných domech, přičemž jejich podíl se v posledních letech neměnil. Vzrostl však podíl čtyřpokojových bytů na úkor bytů menších. Podíl velkých bytů se postupně zvyšoval i u bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům. Byty v nových bytových domech jsou dlouhodobě nejčastěji dvoupokojové. Jejich podíl se v kraji mírně zvýšil, zatímco klesal podíl garsoniér a jednopokojových bytů. Určitým překvapením může být snížení podílu čtyř a více pokojových bytů v nových bytových domech. Tato skutečnost zřejmě souvisí s rychle rostoucími cenami nových bytů, kterým v kraji neodpovídá růst kupní síly obyvatel. Mezi novými byty v bytových domech tedy i nadále převažují menší startovací byty pro mladé rodiny a nájemní byty pro sociálně slabší obyvatele. Také v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům se nejčastěji stavěly dvoupokojové byty, v posledních letech však vzrostlo zastoupení garsoniér.

Tab. 4.2.5 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
rodinné domy							
1998 - 2002	2 495	0,4	0,8	6,1	20,2	32,3	40,3
2003 - 2007	3 520	0,6	0,8	4,8	15,6	37,9	40,3
1998 - 2007	6 015	0,5	0,8	5,3	17,5	35,6	40,3
bytové domy							
1998 - 2002	2 633	11,5	19,6	42,4	21,8	4,4	0,3
2003 - 2007	2 135	5,9	18,0	45,6	26,6	3,1	0,9
1998 - 2007	4 768	9,0	18,9	43,8	23,9	3,8	0,6
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům							
1998 - 2002	781	1,0	3,7	23,3	45,3	20,2	6,4
2003 - 2007	683	1,0	4,1	21,7	40,3	24,0	8,9
1998 - 2007	1 464	1,0	3,9	22,5	43,0	22,0	7,6
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům							
1998 - 2002	299	3,7	18,1	41,1	25,4	9,4	2,3
2003 - 2007	185	17,3	16,2	37,3	18,9	7,6	2,7
1998 - 2007	484	8,9	17,4	39,7	22,9	8,7	2,5

¹⁾ včetně dvougarsoniér

Graf 28 Dokončené byty podle druhu budovy a počtu pokojů v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



S velikostí bytů vyjádřenou počtem pokojů bezprostředně souvisí i **užitková a obytná plocha bytů**. Pojem „užitková plocha bytu“, která je součtem plochy obytných a ostatních místností v bytě (tedy bez nebytových prostor), se v podstatě neliší od pojmu „celková plocha bytu“, používaného při sčítání lidu, domů a bytů.

V nových rodinných domech se postupně zvyšuje podíl obytné plochy na celkové ploše bytů. Příčinou zmenšování ostatních místností při zachování velikosti obytné plochy je snaha stavebníků dosáhnout požadovaného standardu bydlení při rostoucích cenách stavebních materiálů a stavebních prací zmenšením ostatních prostor, které se nezahnují do obytné plochy bytů. Tento trend je vyvolán i prudkým růstem cen paliv a energií. Při porovnání dat za období 1998 – 2002 a 2003 – 2007 se v kraji zvýšila průměrná hodnota 1 m² užitkové plochy o 27,1 %, přitom průměrná hodnota bytu vzrostla o 20,3 %. Pomalejší růst hodnoty bytů v nových rodinných domech byl umožněn tím, že se stavěly byty s užitkovou plochou menší o 5,3 %. Průměrná obytná plocha bytů v nových rodinných domech se ve sledovaném období zvětšila o 1,0 %.

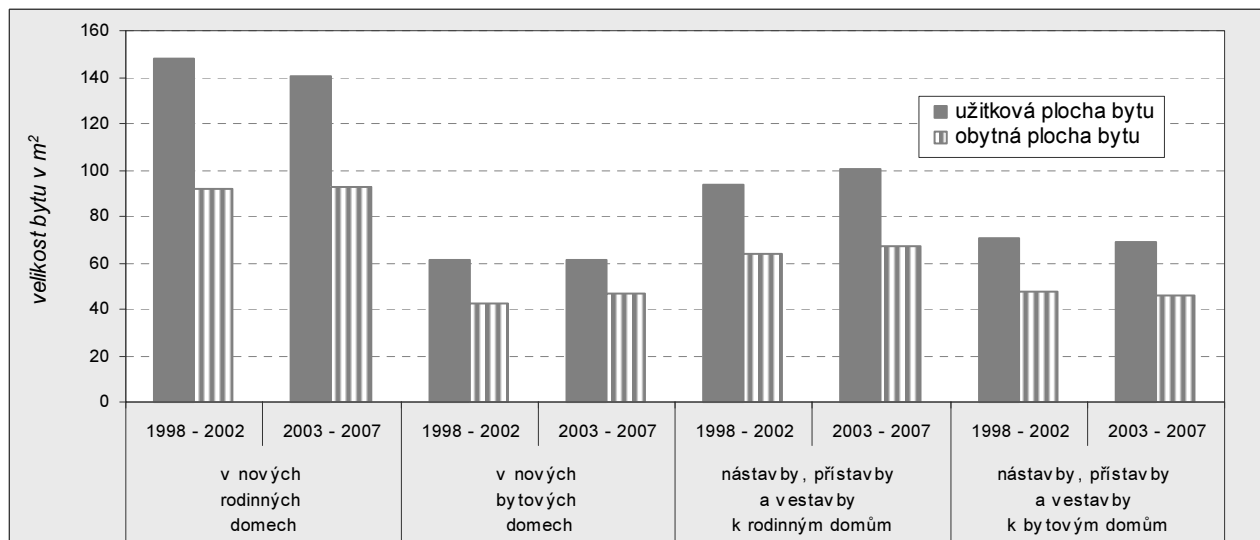
Tab. 4.2.6 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota bytu (tis. Kč)	hodnota 1 m ² užitkové plochy (Kč)	hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
rodinné domy						
1998 - 2002	2 495	148,3	92,1	2 013	13 569	21 853
2003 - 2007	3 520	140,5	93,0	2 422	17 243	26 046
1998 - 2007	6 015	143,7	92,6	2 252	15 670	24 317
bytové domy						
1998 - 2002	2 633	61,4	42,3	1 054	17 160	24 914
2003 - 2007	2 135	61,0	47,2	1 259	20 635	26 660
1998 - 2007	4 768	61,2	44,5	1 145	18 711	25 743
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům						
1998 - 2002	781	94,0	64,0	772	8 209	12 067
2003 - 2007	683	100,7	67,6	904	8 972	13 370
1998 - 2007	1 464	97,2	65,7	833	8 578	12 693
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům						
1998 - 2002	299	70,3	47,4	934	13 275	19 699
2003 - 2007	185	68,6	46,3	1 000	14 580	21 611
1998 - 2007	484	69,7	47,0	959	13 766	20 419

V nových bytových domech v kraji jsou byty o 52 % menší než v rodinných domech (vyjádřeno obytnou plochou). Zatímco v období 2003 – 2007 oproti období 1998 – 2002 užitková plocha bytů v bytových domech mírně poklesla, došlo ke zvětšení jejich průměrné obytné plochy o 11,6 %. Ve stejné době vzrostla průměrná hodnota bytu o 19,5 %, přitom průměrná hodnota 1 m² obytné plochy pouze o 7,0 %. Tím došlo ke sblížení průměrné hodnoty 1 m² obytné plochy bytu v rodinných a bytových domech (rozdíl v období 2003 – 2007 byl pouze 2,3 %). Přitom je však třeba vzít v úvahu, že stavbou rodinného domu stavebník získá výrazně větší užitkovou plochu a další nebytové prostory (včetně garáže).

Byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům jsou v kraji v průměru o třetinu menší než byty v nových rodinných domech. Výhodou tohoto způsobu výstavby je úspora investičních nákladů – průměrná hodnota 1 m² je v porovnání s hodnotou bytů v nových rodinných domech poloviční. Z hlediska ekonomického přínosu není již tak výhodné budovat byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách **k bytovým domům**. Hodnota 1 m² je oproti bytům v nových bytových domech nižší o pětinu. Průměrná velikost bytů v nových bytových domech i v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům je srovnatelná.

Graf 29 Průměrná velikost dokončeného bytu podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Velikost všech bytů dokončených v Pardubickém kraji, vyjádřená obytnou plochou na 1 byt, nedosahuje republikového průměru; byty dokončené v letech 1998 – 2002 měly 63,2 m² a byly oproti průměru ČR menší o 6,2 m², byty z období 2003 – 2007 s rozlohou 69,2 m² zaostávaly za republikovým průměrem o 0,9 m² (viz tabulka 1.3.3 v 1. kapitole). Z dlouhodobého hlediska se v kraji dokončovaly byty větší než činil průměr České republiky v období 1973 – 1992, v následujících letech se situace změnila a velikost nových bytů v kraji byla podprůměrná.

Stavební **konstrukce budovy** je zjišťována u všech dokončených bytů. Ve sledovaném období se stavěly převážně zděné objekty. Větší zastoupení montovaných staveb bylo pouze v roce 1999 (17 % dokončených bytů). Montovanou konstrukci měl ve sledovaném období 1998 – 2007 jeden rodinný dům ze sta. Z celkového počtu bytů v dřevěných objektech bylo 92 % v rodinných domech. Dřevostavby se výrazněji v kraji uplatňovaly až v posledních čtyřech letech. V letech 2003 – 2007 bylo dokončeno čtyřikrát více bytů v dřevěných budovách než v období 1998 – 2002.

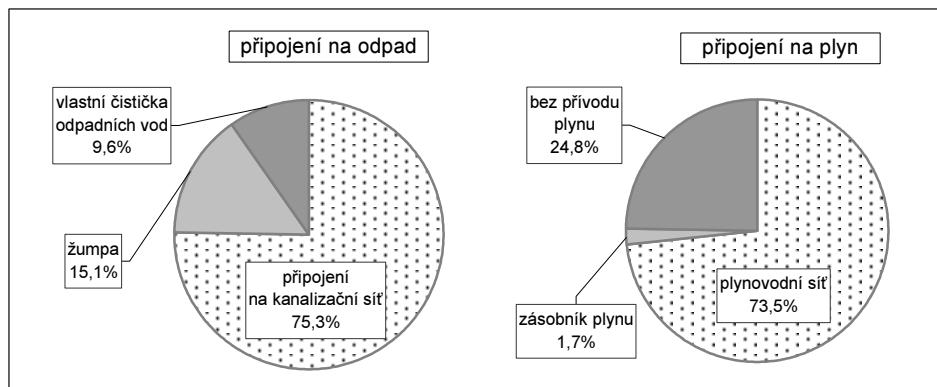
Tab. 4.2.7 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	v tom podle konstrukce budovy				z celku podle připojení na odpad			
		zděná	montovaná (panely)	dřevěná	jiná	připojení na kanalizační síť	žumpa	vlastní čistička odpadních vod	ostatní a bez připojení
1998 ¹⁾	1 186	1 016	14	7	149	1 010	176	-	-
1999	1 162	911	199	4	48	926	236	-	-
2000	1 542	1 442	25	4	71	1 170	266	106	-
2001	1 479	1 382	42	11	44	1 142	214	123	-
2002	1 424	1 291	61	8	64	954	234	236	-
2003	1 189	1 085	62	10	32	786	236	167	-
2004	1 580	1 419	78	25	58	1 159	200	221	-
2005	1 400	1 286	42	28	44	1 034	229	137	-
2006	1 515	1 333	88	26	68	1 156	185	174	-
2007	1 866	1 715	13	40	98	1 465	187	214	-
1998 - 2002 ¹⁾	6 793	6 042	341	34	376	5 202	1 126	465	-
2003 - 2007	7 550	6 838	283	129	300	5 600	1 037	913	-
1998 - 2007 ¹⁾	14 343	12 880	624	163	676	10 802	2 163	1 378	-

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Mírně se během let 1998 – 2007 snižoval podíl nových bytů **napojených na kanalizační síť**. Jestliže v období 1998 – 2002 mělo kanalizační přípojku 76,6 % nových bytů, v období 2003 – 2007 to bylo 74,2 %. Je zde patrný vliv suburbanizace, kdy nová bytová výstavba postupuje v zázemí krajského města (případně dalších větších měst) také do obcí, které dosud nemají kanalizaci. V důsledku toho roste podíl bytů s vlastní domovní čistírnou odpadních vod (zvýšení z 6,8 % v období 1998 – 2002 na 12,1 % v období 2003 – 2007).

Graf 30 Dokončené byty podle připojení na odpad a plyn v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Plyn (z rozvodné sítě či ze zásobníku) mají v kraji k dispozici tři čtvrtiny bytů postavených po roce 1997. Mezi obdobími 1998 – 2002 a 2003 – 2007 se podíl takto vybavených bytů zvýšil o 8,3 procentního bodu. Růst byl zaznamenán u všech druhů budov. Podíl napojených bytů v rodinných domech byl

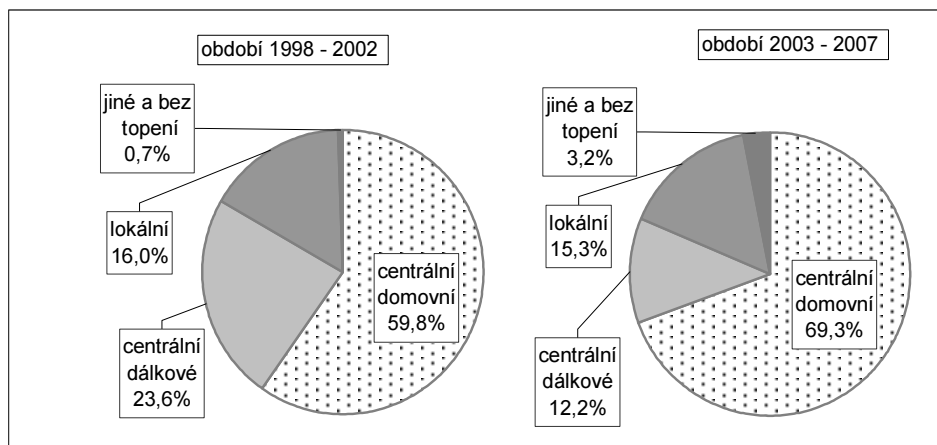
v kraji v letech 1998 – 2007 vyšší než podíl u ostatních bytů o 7,8 procentního bodu. Tato skutečnost souvisí s tím, že je v rodinných domech častěji plyn využíván jako topné medium, zatímco část bytových domů je vytápěna (včetně dodávky teplé vody) z dálkových zdrojů a není ekonomické budovat plynové přípojky do jednotlivých bytů, kde by plyn sloužil pouze k vaření.

Tab. 4.2.8 Dokončené byty podle technického vybavení v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

	Dokončené byty celkem	v tom podle připojení na plyn				z celku podle způsobu vytápění			
		plynovodní síť	zásobník plynu		bez přívodu plynu	centrální domovní	centrální dálkové	lokální	jiné a bez topení
			pro budovu	pro obec s lokální rozvodnou sítí					
		celkem							
1998 ¹⁾	1 186	815	25	-	346	498	343	333	12
1999	1 162	648	32	-	482	764	253	135	10
2000	1 542	971	17	41	513	949	402	184	7
2001	1 479	1 197	23	23	236	947	384	140	8
2002	1 424	1 008	6	1	409	902	218	296	8
2003	1 189	931	3	4	251	877	129	169	14
2004	1 580	1 121	3	-	456	1 037	167	238	138
2005	1 400	1 095	1	2	302	985	173	190	52
2006	1 515	1 230	1	-	284	999	208	298	10
2007	1 866	1 521	61	2	282	1336	243	260	27
1998 - 2002 ¹⁾	6 793	4 639	103	65	1 986	4 060	1 600	1 088	45
2003 - 2007	7 550	5 898	69	8	1 575	5 234	920	1 155	241
1998 - 2007 ¹⁾	14 343	10 537	172	73	3 561	9 294	2 520	2 243	286
		z toho v rodinných domech							
1998	345	240	7	-	98	320	1	20	4
1999	434	271	11	-	152	388	7	30	9
2000	521	369	8	33	111	487	3	27	4
2001	614	483	23	19	89	569	1	43	1
2002	581	454	6	1	120	508	4	65	4
2003	516	408	1	3	104	461	6	38	11
2004	627	521	2	-	104	564	3	52	8
2005	760	628	1	-	131	705	5	39	11
2006	685	554	1	-	130	603	1	73	8
2007	932	747	1	1	183	876	3	31	22
1998 - 2002	2 495	1 817	55	53	570	2 272	16	185	22
2003 - 2007	3 520	2 858	6	4	652	3 209	18	233	60
1998 - 2007	6 015	4 675	61	57	1 222	5 481	34	418	82

¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Graf 31 Dokončené byty podle způsobu vytápění v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Změny ve způsobu vytápění bytů dokončených v období 1998 – 2002 a 2003 – 2007 velmi úzce souvisejí se změnou podílu bytů dokončených v rodinných domech. Centrální domovní vytápění mělo v letech 1998 – 2007 v kraji 91,1 % bytů v rodinných domech, zatímco v bytových a ostatních domech nebyla tímto způsobem vytápěna ani polovina všech bytů.

Naproti tomu se zde uplatnilo dálkové vytápění (30 % bytů) a poměrně rozšířené bylo i lokální vytápění (22 % bytů), které zahrnovalo i četné případy, kdy je kotel pro vytápění celého bytu umístěn přímo v bytě.

Požizovací hodnota všech dokončených bytů v Pardubickém kraji v letech 1998 – 2007 překročila 22,1 mld. Kč, z toho připadalo 61,3 % na byty v nových rodinných domech, 24,7 % v nových bytových domech, 7,6 % na byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných či bytových domů a na ostatní byty připadal podíl 6,4 %. Nejvyšší hodnotu měly v kraji byty dokončené v roce 2007, přitom hodnota bytů dokončených v letech 2003 – 2007 byla o 43 % vyšší než hodnota všech bytů z období 1998 – 2002. Kromě cenových vlivů se na tom podílel i vyšší počet dokončených bytů.

Tab. 4.2.9 Hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

v tis. Kč

	Hodnota dokončených bytů celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech	v nebytových domech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
1998 ¹⁾	1 442 117	674 603	618 192	91 581	57 741	-	-	-
1999	1 458 564	859 052	277 705	122 432	90 797	-	33 230	75 348
2000	1 936 208	1 076 597	533 762	119 978	69 141	32 600	37 905	66 225
2001	2 207 835	1 167 613	814 976	126 533	15 522	23 000	23 909	36 282
2002	2 048 492	1 244 112	529 368	142 344	45 940	34 900	38 423	13 405
2003	1 781 959	1 154 426	271 092	138 341	39 555	105 545	23 250	49 750
2004	2 390 606	1 500 295	423 921	127 219	19 160	163 100	70 761	86 150
2005	2 407 804	1 768 241	404 842	128 557	35 780	-	15 784	54 600
2006	2 831 153	1 775 860	681 367	96 551	65 793	121 117	25 735	64 730
2007	3 598 374	2 327 625	905 790	126 649	24 700	85 200	76 160	52 250
1998 - 2002 ¹⁾	9 093 216	5 021 977	2 774 003	602 868	279 141	90 500	133 467	191 260
2003 - 2007	13 009 896	8 526 447	2 687 012	617 317	184 988	474 962	211 690	307 480
1998 - 2007 ¹⁾	22 103 112	13 548 424	5 461 015	1 220 185	464 129	565 462	345 157	498 740

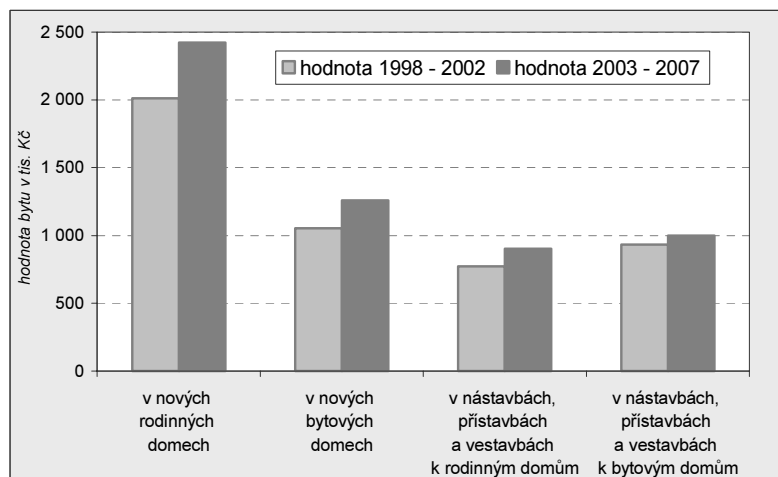
¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

V porovnání s průměrem České republiky byla **průměrná pořizovací hodnota bytů** dokončených v kraji v období 1998 – 2007 nižší o 11,1 %. U bytů v rodinných domech se na nižší hodnotě bytů (o 14,1 % oproti průměru ČR) podílela z jedné třetiny menší obytná plocha bytů a ze dvou třetin nižší jednotková hodnota. U bytů v bytových domech byla ve sledovaném období v kraji hodnota bytů 23,5 % pod republikovým průměrem, přitom nižší průměrná velikost bytů tuto skutečnost ovlivňovala ze dvou pětín. Byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům byly v kraji srovnatelně velké jako v celé České republice a měly nižší průměrnou hodnotu o 5,2 %. Naproti tomu nové byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům měly v kraji oproti průměru ČR nižší hodnotu o 17,7 % a z poloviny se na tom podílela nižší průměrná velikost vyjádřená obytnou plochou.

Z ekonomického hlediska se jako nejvýhodnější jeví budování bytů stavebními úpravami nebytových prostor. Průměrná hodnota takovýchto bytů (bez hodnoty původního objektu) byla v letech 1999 – 2007 v kraji

693 tis. Kč, zatímco hodnota 1 nového bytu v nebytovém objektu byla v kraji vyčíslena na 1 128 tis. Kč, což je částka srovnatelná s hodnotou bytu v novém bytovém domě (1 145 tis. Kč). Je však třeba uvést, že byty v nebytových objektech byly oproti bytům v bytových domech větší o 12,7 m², tj. o 28,5 %. Nižší průměrnou hodnotu měly byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech (965 tis. Kč). Tyto byty určené převážně k bydlení jednotlivců jsou však výrazně menší. Jejich průměrná velikost byla v období 1998 – 2007 v kraji 25,5 m², což je o 19,0 m² (o 42,7 %) méně, než činila průměrná velikost bytů v bytových domech.

Graf 32 Průměrná hodnota dokončených bytů podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Průměrná hodnota bytů v rodinných domech v kraji v období 2003 – 2007 oproti období 1998 – 2002 vzrostla o pětinu a obdobný růst hodnoty byl zaznamenán i u hodnoty bytů v nových bytových domech. Hodnota bytů v obou typech domů rostla v kraji v porovnání s celostátním průměrem o 5 procentních bodů rychleji. Odlišný vývoj byl zaznamenán u hodnoty nových bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách. U bytů v nástavbách rodinných domů vzrostla průměrná hodnota o 17 %, v celé ČR byl růst o 4 procentní body vyšší. Průměrná hodnota bytů v nástavbách

bytových domů se zvýšila pouze o 7,1 %, což bylo o 15 procentních bodů méně než činil celostátní průměr.

V roce 2007 byla u 22,0 % dokončených bytů v nových rodinných domech pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy nižší než 14 000 Kč a obdobný podíl (22,2 %) měly i byty s pořizovací hodnotou 1 m² vyšší než 26 000 Kč. V porovnání s celostátními údaji byl podíl levnějších bytů vyšší o 6,3 procentního bodu, zatímco podíl nejdražších bytů byl v kraji nižší o 3,6 procentního bodu. Mezi dokončenými byty v nových bytových domech měly téměř dvoutřetinový podíl (65,5 %) byty s pořizovací hodnotou 1 m² užitkové plochy v intervalu 14 000 – 25 999 Kč. Celostátní průměr byl o 7,8 procentního bodu nižší. Podprůměrný podíl měly v kraji jak nejlevnější byty (o 3,0 procentní body), tak byty nejdražší (o 4,9 procentního bodu).

Za dobu výstavby je pro statistické účely považován počet měsíců mezi vydáním stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí. S rezervou je třeba brát především informace o době výstavby delší než 5 let. V některých případech se z administrativních příčin odkládají kolaudace objektů až o několik let. V ČR se vyskytly případy, že byl objekt zkolaudován až po 20 letech.

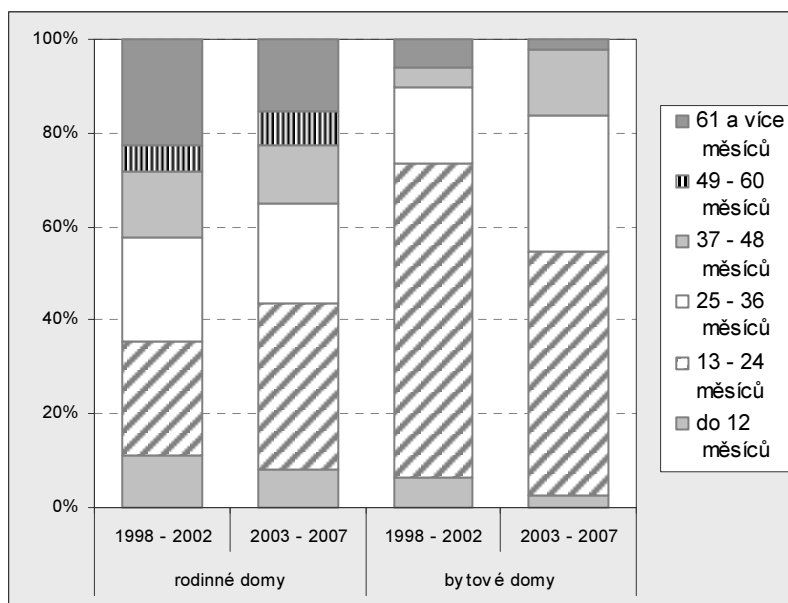
Tab. 4.2.10 Dokončené byty podle doby výstavby v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007

Doba výstavby (měsíce)	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
rodinné domy										
Dokončené byty celkem	345	434	521	614	581	516	627	760	685	932
v tom:										
do 12	59	62	55	62	43	40	75	57	47	64
13 - 24	97	125	131	115	140	127	190	290	252	391
25 - 36	40	61	121	201	128	110	143	185	136	183
37 - 48	32	31	46	108	132	94	64	71	94	113
49 - 60	14	16	23	26	61	44	55	50	55	50
61 a více	103	139	145	102	77	101	100	107	101	131
bytové domy										
Dokončené byty celkem	646	319	589	558	521	268	405	373	457	632
v tom:										
do 12	95	10	12	40	14	-	-	40	14	-
13 - 24	422	171	490	446	230	168	287	161	153	349
25 - 36	129	14	57	72	163	16	100	150	182	167
37 - 48	-	-	-	-	114	56	-	22	104	116
49 - 60	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
61 a více	-	124	30	-	-	28	18	-	-	-

Obecně v kraji probíhá rychleji výstavba bytových domů. V období 1998 – 2007 trvala výstavba 87 % bytů v bytových domech kratší dobu než 3 roky, zatímco v této lhůtě bylo dokončeno 62 % bytů v rodinných domech. To, že se na výstavbě rodinných domů většinou podílí sám stavebník spolu s rodinnými příslušníky, stavbu na jedné straně zlevňuje, na druhé straně ji však prodlužuje. Pak tolik nepřekvapí skutečnost, že výstavba téměř pětiny bytů v rodinných domech trvá déle než 5 let.

Podle publikace Analýza bytové výstavby v ČR 1997 – 2007 je v kraji průměrná doba výstavby bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných domů v porovnání s výstavbou nových rodinných domů delší o 14 měsíců. Oproti tomu je průměrná doba výstavby bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách bytových domů kratší ve srovnání s výstavbou bytů v nových bytových domech o 4 měsíce. V porovnání s celostátními údaji se v Pardubickém kraji v průměru stavějí rychleji nové rodinné domy (o 3 měsíce), nové bytové domy (o 7 měsíců) a byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách bytových domů (o 3 měsíce). U nástaveb, přístaveb a vestaveb rodinných domů se průměrná doba výstavby v kraji neliší od průměru ČR.

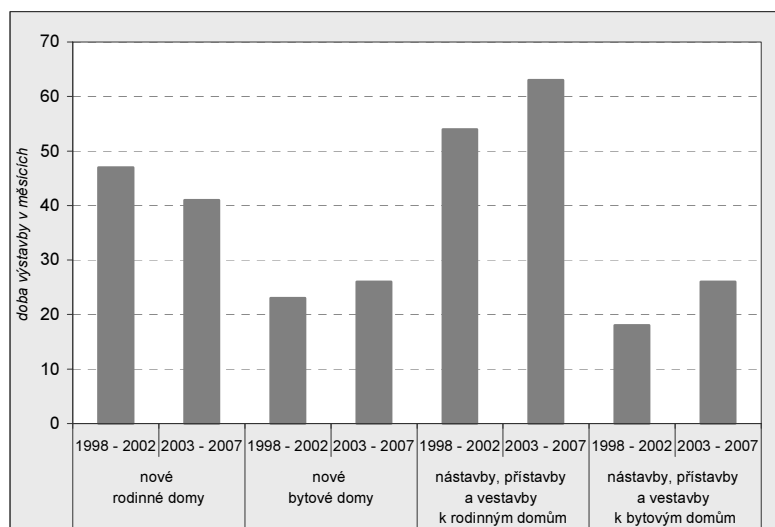
Graf 33 Dokončené byty podle druhu domu a doby výstavby v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Agregace dat do pětiletých období ukazuje, že se v kraji zvýšil podíl bytů v nových rodinných domech, jejichž doba výstavby byla 13 – 24 měsíců o 11,1 procentního bodu. Snížil se zejména podíl bytů, jejichž výstavba trvala déle než 5 let (o 7,4 procentního bodu) a rodinných domů zkolaudovaných do jednoho roku od vydání stavebního povolení (o 3,3 procentního bodu). U nových bytových domů se snížil podíl bytů dokončených za 13 – 24 měsíců o 14,4 procentního bodu, podíl bytů dokončených do 12 měsíců o 4,0 procentního bodu a bytů zkolaudovaných po více než 5 letech od vydání stavebního povolení o 3,6 procentního bodu. Naproti tomu vzrostl podíl bytů s dobou výstavby 25 – 36 měsíců o 12,3 procentního

bodu a s dobou výstavby 37 – 48 měsíců o 9,7 procentního bodu.

Graf 34 Průměrná doba výstavby domů (bytů) podle druhu budovy v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007



Průměrná doba výstavby nových rodinných domů se mezi obdobími 1998 – 2002 a 2003 – 2007 v kraji zkrátila o 6 měsíců. Naproti tomu se prodloužila průměrná doba výstavby nových bytových domů o 3 měsíce. Ještě výraznější prodloužení výstavby bylo v kraji zaznamenáno u nástaveb, přístaveb a vestaveb rodinných domů (o 9 měsíců) i bytových domů (o 8 měsíců). Tuto skutečnost mohl do určité míry v kraji ovlivnit v posledních letech růst investičních aktivit (nejen při výstavbě bytů) a s tím související nedostatek některých stavebních materiálů a nedostatečné kapacity vybraných stavebních profesí.