

6. Závěr

- V **dlohodobém pohledu** (za posledních čtyřicet let) byla zaznamenána v ČR i Pardubickém kraji **nejvyšší intenzita** bytové výstavby (měřená počtem dokončených bytů na tisíc obyvatel za pětileté období) v letech 1973 až 1977, naopak **nejnižší intenzita** charakterizuje období let 1993 až 1997 (s minimem v roce 1995).
- Od **druhé poloviny 90. let** minulého století dochází k **oživení** bytové výstavby, k čemuž přispívají státní programy podpory bydlení, využívání stavebního spoření i stále oblíbenějších hypotečních úvěrů.
- V **mezikrajském srovnání** se Pardubický kraj průměrnou roční intenzitou bytové výstavby na 1 000 obyvatel za období posledních deseti let zařadil na páté místo; v letech 2003 až 2007 bylo v kraji dokončeno o sedm procent více bytů než v předchozím pětiletém období.
- Z hlediska **druhu stavby** se v kraji (a s menší intenzitou i v ČR) projevuje v posledních deseti letech tendence nárůstu podílu bytů dokončovaných v nových rodinných domech; vzhledem k měnící se věkové skladbě obyvatel také roste intenzita výstavby bytů v domech s pečovatelskou službou.
- Ve srovnání s celorepublikovými údaji se v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007 stavěly **menší a levnější** rodinné i bytové domy; úspornější byly i nástavby, přístavby a vestavby.
- Téměř 40 % z úhrnu všech bytů dokončených v kraji od roku 1998 bylo postaveno na území **okresu Pardubice**, který se rovněž vyznačuje nejvyšší intenzitou bytové výstavby v přepočtu na 1 000 obyvatel mezi okresy v kraji.
- Z pohledu **správních obvodů** obcí s rozšířenou působností se v přepočtu na 1 000 obyvatel nejvíce stavělo v posledních deseti letech na Holicku, Lanškrounsku a Pardubicku, nejméně pak na Hlinceku. Lanškrounsko zároveň zaznamenalo nejvyšší nárůst bytové výstavby mezi správními obvody v kraji.
- V posledních letech se významně rozvíjí bytová výstavba v zázemí největších měst a dalších významných centrech – dochází k procesu **suburbanizace**. V Pardubickém kraji se tento jev velmi intenzivně projevuje zejména v obcích ležících v blízkosti krajského města, ale také v zázemí města Chrudim. Proces suburbanizace je charakteristický pro celou Hradecko-pardubickou aglomeraci včetně Chrudimska.

V Pardubickém kraji je 120 tisíc **domů k bydlení**, z nichž je cca 100 tisíc trvale obydlených. Podle Sčítání lidu domů a bytů v roce 2001 tvořily 90 % domovního fondu rodinné domy a 8 % bytové domy. Průměrné stáří domovního fondu v kraji bylo 45 let, což je o dva roky méně, než činil republikový průměr. **Bytový fond** byl v roce 2001 tvořen 213 tisíci byty, z nichž bylo 14 % neobydlených. Vyšší podíl neobydlených bytů využívaných k rekreaci způsobuje, že jsou v kraji neobydlené byty zastoupeny nadprůměrně. Technická vybavenost trvale obydlených bytů zaostává za republikovou úrovní, to se projevuje vyšším podílem bytů III. a IV. kategorie. Byty byly v roce 2001 v kraji oproti průměru ČR větší, obytná plocha na obyvatele se nelišila od republikové úrovně. Byty v rodinných domech měly nejčastěji obytnou plochu 60,0 – 79,9 m², byty v bytových domech 40,0 – 49,9 m². Přesto, že byla v roce 2001 mezi okresy Pardubického kraje nejmenší velikost bytů v okrese Pardubice, měl tento okres v souvislosti s podprůměrnou zalidněností bytů nejpříznivější charakteristiky úrovně bydlení. Opačná situace byla v okrese Svitavy.

Průměrné měsíční **náklady na bydlení** domácnosti podle výběrového šetření Životní podmínky (SILC) patřily v letech 2005 až 2007 v Pardubickém kraji spolu se Zlínským krajem a Vysočinou mezi nejnižší v ČR. Rozdílná výše nákladů mezi regiony je do značné míry ovlivněna strukturou domácností z hlediska forem bydlení. Zatímco uvedené kraje se vyznačují nadprůměrným zastoupením domácností bydlících v rodinných domech, kraje s vysokým podílem domácností bydlících v nájemních bytech charakterizují nejvyšší průměrné náklady na bydlení (s maximem v Hl. městě Praze). Za republikovou hodnotou (téměř 4 tis. Kč) zaostávaly průměrné měsíční náklady na bydlení domácnosti v roce 2007 v kraji o 450 Kč, ve srovnání s rokem 2005 byly o patnáct procent vyšší. Největší finanční zátěž pro domácnosti v kraji představují platby za elektrickou energii (téměř třetina měsíčních nákladů na bydlení), následují platby za plyn (pětina), nájemné (šestina), teplo a teplou vodu (desetina).

Jednotkové **ceny nemovitostí** nedosahují v kraji republikové úrovně, nižší jsou především ceny rodinných domů (o 17 %), zatímco jednotkové ceny bytů byly v roce 2006 nižší pouze o 2 %. Výrazně se od ostatního území kraje liší ceny v okrese Pardubice, a to nejen v krajském městě, ale i v jeho zázemí. Cenový vývoj není rovnoměrný, velké výkyvy jsou především u cen bytů v závislosti na tom, ve kterém roce prodávají ve větším rozsahu své byty jednotlivé obce a do jaké míry upravují ceny bytů při jejich prodeji stávajícím nájemníkům. Nejrychleji v kraji rostly ceny nových bytů (o 87 % mezi obdobími 2001 – 2003 a 2004 – 2006).

V letech 1998 až 2007 byla v Pardubickém kraji zahájena výstavba téměř 18,5 tis. bytů, což představuje osmý nejvyšší počet v mezikrajském srovnání. Při vztažení **zahájených bytů** k počtu obyvatel byla v kraji v úhrnu za celé období zjištěna šestá nejvyšší intenzita zahajované výstavby. Vývoj počtu zahájených bytů v Pardubickém kraji byl v posledních deseti letech dosti kolísavý, pravidelné roční přírůstky pozorujeme až od roku 2005; i přes meziroční výkyvy je však dlouhodobě patrné postupné ožívování zahajované bytové výstavby. V průměru se v kraji v období let 1998 až 2007 zahajovala výstavba 1,8 tis. bytů ročně. Výrazně nadprůměrnou intenzitou zahajované výstavby se, zejména v posledních letech, vyznačuje okres Pardubice. Téměř 90 % všech bytů v kraji bylo zahájeno ve stavbách pro bydlení (tj. v rodinných a bytových domech a v nástavbách, přístavbách a vestavbách k těmto domům), následují byty vzniklé stavební úpravou nebytových prostorů, byty v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech, nejméně bytů bylo zahájeno v nebytových objektech.

Rozestavěnost bytů byla v Pardubickém kraji jedinou fází výstavby, která se ve sledovaném desetiletí neustále zvyšovala (s výjimkou krátkého období stagnace v letech 2000 až 2002). V průměru bylo v kraji ročně rozestavěno okolo šesti tisíc bytů. Vysoká rozestavěnost je důsledkem pomalejšího tempa růstu dokončované výstavby při srovnání s výraznějším růstem zahajované bytové výstavby a svědčí zejména o relativně dlouhé době výstavby. Rozestavěné byty jsou na jedné straně rezervou nové vznikajícího fondu, na druhé straně však představuje vysoká rozestavěnost umrtvené finanční prostředky a bytová výstavba se stává méně efektivní. V souvislosti s vysokou intenzitou zahajované výstavby v okrese Pardubice v posledních letech bylo koncem roku 2007 rozestavěno do dalších let nejvíce bytů v rámci kraje právě v tomto regionu. Při vztažení počtu rozestavěných bytů k počtu obyvatel ale dominuje meziokresnímu srovnání okres Chrudim, a to během celého sledovaného období.

V období let 1998 až 2007 bylo v Pardubickém kraji **dokončeno** celkem 14,6 tis. bytů a kraj se tímto počtem řadí na deváté místo v mezikrajském srovnání. Pravidelné roční přírůstky dokončených bytů zaznamenáváme v kraji od roku 2005, a to zejména díky vysokým počtům dokončovaných bytů na území okresu Pardubice. Intenzita bytové výstavby vyjádřená počtem dokončených bytů na 1 000 obyvatel překračovala v kraji v úhrnu za uplynulých deset let republikovou úroveň a v mezikrajském srovnání se Pardubický kraj dosaženou intenzitou bytové výstavby zařadil na páté místo. Z hlediska dlouhodobého vývoje byla intenzita bytové výstavby během posledních 40 let v kraji ve srovnání s republikovou úrovní nadprůměrná pouze v letech 1993 – 2002. V pětiletém období 2003 – 2007 sice došlo k růstu počtu dokončených bytů, přesto bylo zaznamenáno zaostávání za republikovým průměrem. Téměř 40 % z úhrnu všech bytů dokončených v kraji od roku 1998 bylo postaveno na území okresu Pardubice, který se vyznačoval rovněž nejvyšší intenzitou bytové výstavby v meziokresním srovnání v rámci kraje. Podprůměrná intenzita bytové výstavby byla naopak zaznamenána v okresech Chrudim a Svitavy.

V dokončené bytové výstavbě podle **druhu budovy** převažují byty ve stavbách pro bydlení – v úhrnu za sledované období představovaly nové byty v rodinných domech 41,2 % ze všech dokončených bytů v kraji, téměř třetinu tvoří byty dokončené v bytových domech a 13 % bytů bylo dokončeno v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům. Pro poslední pětileté období je charakteristické zvýšení počtu dokončených bytů v rodinných domech, v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech. Snížil se počet dokončených bytů v nových bytových domech, v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných i bytových domů.

Vedle 14 601 dokončených bytů bylo v kraji v posledních deseti letech dalších více než šest tisíc bytů zmodernizováno; **modernizace** nejsou chápány jako přírůstek nových bytů, ale jako nárůst kvality bytového fondu. Nejrychleji přitom postupuje modernizace stávajícího bytového fondu v okrese Ústí nad Orlicí.

Mezi **vlastníky** dokončených bytů se mezi obdobími 1998 – 2002 a 2003 – 2007 zvýšilo zastoupení fyzických osob a ostatních právnických osob na úkor družstev. U rodinných domů se zatím nezvyšoval podíl bytů postavených za účelem prodeje po dokončení stavby. Mezi typy výstavby bytových domů pokleslo zastoupení výstavby obecních i družstevních bytů.

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. V rodinných domech se v kraji nejčastěji stavěly pětipokojové byty, v bytových domech nadále byty dvoupokojové. Průměrná obytná plocha bytů v rodinných domech v kraji v letech 1998 – 2007 činila 92,6 m², v bytových domech 44,5 m². Ve sledovaném období 1998 – 2007 došlo ke sblížení **průměrné pořizovací hodnoty** 1 m² obytné plochy bytu v rodinných a bytových domech (rozdíl v období 2003 – 2007 byl pouze 2,3 %). Z ekonomického hlediska je i nadále výhodná výstavba bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách rodinných domů. Průměrná hodnota 1 m² zde byla v porovnání s hodnotou bytů v nových rodinných domech poloviční. U bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách bytových domů byla úspora pořizovací hodnoty v porovnání s byty v nových bytových domech pouze dvacetiprocentní. Z porovnání s celostátními údaji

vyplývá, že se v období 1998 – 2007 stavěly v kraji menší a levnější rodinné i bytové domy. Úspornější byly i nástavby, přístavby a vestavby.

Důsledkem suburbanizace, kdy se postupně výstavba rodinných domů přesouvá do obcí s nižší úrovní technické infrastruktury, je i skutečnost, že se během let 1998 – 2007 snižoval podíl nových bytů **nápojených na kanalizační síť** a rostl podíl domů s vlastní čistírnou odpadních vod. Zvyšující se podíl dokončených bytů v rodinných domech vedl k růstu podílu bytů **nápojených na plyn** a bytů **vytápěných** centrální domovní kotelnou.

Průměrná **doba výstavby** rodinných domů byla v letech 1998 – 2002 v kraji dvojnásobná v porovnání s výstavbou bytových domů, v období 2003 – 2007 se rozdíl zmenšil v důsledku prodloužení výstavby bytových domů a zkrácení výstavby rodinných domů. Výstavba bytů v nástavbách přístavbách a vestavbách se prodloužila o 9 měsíců.

Z hlediska **správních obvodů obcí s rozšířenou působností** se v přepočtu na 1 000 obyvatel stavělo v letech 1998 – 2007 nejvíce v SO ORP Holice, Lanškroun a Pardubice, nejméně v SO ORP Hlinsko. V **porovnání pětiletých období** 1998 – 2002 a 2003 – 2007 došlo k největšímu nárůstu počtu dokončených bytů na Lanškrounsku, Českotřebovsku a Hlinecku; k výraznému poklesu naopak došlo na Orlickoústecku, Moravskotřebovsku a Vysokomýtsku. Největší rozdíly v obytné ploše bytů v rodinných domech oproti bytovým domům byly zjištěny na Českotřebovsku, Poličsku a Litomyšlsku. Největší rozdíly v **hodnotě bytů** se vyskytly ve správních obvodech Litomyšl, Pardubice a Hlinsko. Rozdíly v bytové výstavbě mezi správními obvody ORP jsou značně ovlivněny mj. i velikostí a sídelní strukturou jednotlivých správních obvodů.

Intenzita bytové výstavby a její charakteristiky jsou značně rozdílné i v rámci **velikostních skupin obcí**. V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo nejvíce bytů dokončeno v celém sledovaném období v obcích s 1 000 až 9 999 obyvateli, nejméně pak ve městě Chrudim, které bylo jako jediné zařazené do skupiny 20 – 50 tisíc obyvatel, a v obcích do 499 obyvatel. V **porovnání dvou pětiletých období** rostla nejrychleji intenzita bytové výstavby v obcích do 1 999 obyvatel. V menších obcích se dokončené byty staví častěji v rodinných domech (až dvě třetiny), ve větších městech převažují byty v bytových domech. V rodinných i bytových domech mají byty vyšší průměrnou **hodnotu** spíše ve větších městech s tím, že silnější závislost na velikostní skupině obce se vyskytuje u dokončených bytů v rodinných domech.

Bytová výstavba na úrovni **obcí** je v Pardubickém kraji soustředěna především do **velkých měst** a jejich **zázemí**. V posledních letech se velmi rychle rozvíjí bytová výstavba právě v zázemí největších měst a dalších významných center – dochází k tzv. procesu **suburbanizace**. Nejvyšší intenzita bytové výstavby podle jednotlivých obcí v přepočtu **na 1 000 obyvatel** byla ve sledovaném období zjištěna v Rudolticích na Lanškrounsku, kde je sídlo správního obvodu ORP zároveň významným střediskem zaměstnanosti. Vysokou intenzitu bytové výstavby má řada obcí v blízkém okolí krajského města, zejména obce Srnojedy, Spojil, Němčice, Starý Mateřov, Stěblová a Dříteč. V posledních deseti letech se intenzivně stavěly byty i na Holicku, které těží ze své dostupnosti dvou krajských měst.

Celkem 43 % z celkového počtu bytů postavených v Pardubickém kraji v letech 1998 až 2007 bylo dokončeno ve čtyřech **okresních městech a obcích, které s nimi přímo sousedí** (tj. mají společnou katastrální hranici). Třetina všech bytů v kraji v posledním desetiletí byla dokončena ve městech Pardubice a Chrudim a jejich těsné blízkosti. Města Pardubice a Chrudim s přilehlými obcemi (včetně měst Přelouč, Sezemice, Lázně Bohdaneč, Dašice a Slatiňany) tvoří společně s blízkým krajským městem Hradec Králové tzv. Hradecko-pardubickou aglomeraci. Zázemí obou krajských měst se částečně překrývají, což význam tohoto jádra osídlení ještě posiluje a projevuje se to i v počtu dokončených bytů.

Úhrn dokončených bytů v kraji v letech 1998 až 2007 představuje ve srovnání s celkovým počtem bytů zjištěným při sčítání lidu v roce 2001 více než šestiprocentní nárůst. Na druhé straně došlo v posledních deseti letech dle evidence stavebních úřadů ke zrušení 715 bytů, tj. podíl 0,3 % na bytovém fondu při posledním sčítání. V mezikrajském srovnání se jedná o pátý nejnižší úhrnný počet **zrušených bytů**. Odstraněním budovy nebo její části (na žádost majitele, na základě rozhodnutí stavebního úřadu či živelní události) přitom v kraji zaniklo celkem 62 % zrušených bytů. Oproti republikovému podílu šlo o podprůměrnou hodnotu, naopak nadprůměrně byly zastoupeny byty zrušené přeměnou k rekreačním či ostatním nebytovým účelům. Z hlediska druhu stavby nacházíme v kraji ve srovnání s republikovou hodnotou nadprůměrné zastoupení zrušených bytů v rodinných domech. Podíl bytů zrušených ve stávajících rodinných domech (17 % z celkového počtu zrušených bytů) byl ve sledovaném období dokonce nejvyšší mezi všemi kraji. Dvě třetiny z celkového počtu zrušených bytů v kraji od roku 1998 zanikly v okrese Pardubice a Ústí nad Orlicí. Odstraněním stavby nebo její části zanikaly nejčastěji byty v bytových budovách v okrese Chrudim (ve třech čtvrtinách případů), převod na nebytovou stavbu byl nejčastěji uplatňován v okrese Pardubice (u téměř třetiny zrušených bytů).