

7. Závěr

Bytová výstavba na území Jihočeského kraje prošla za posledních 40 let bouřlivým vývojem. Po obdobích, charakterizovaných intenzivní aktivitou přišly etapy značného útlumu. Změnila se i základní struktura výstavby a pohled na kvalitativní prvky se změnil. V zásadě se ale tento dlouhodobý vývoj nijak významně neodchyloval od celorepublikových trendů. Také v posledním desetiletí jsou krajské tendence ve vývoji bytové výstavby **velmi podobné** situaci ve většině ostatních krajů. V základních charakteristikách se přitom kraj řadí spíše do první poloviny v pomyslném pořadí regionů. Intenzita dokončování bytů je v průměru za celé desetileté období 6. nejvyšší a za posledních pět let je pořadí kraje dokonce o jednu pozici příznivější. Intenzita dokončování bytů je tak srovnatelná s krajem Plzeňským či krajem Jihomoravským. Také z hlediska kvalitativních ukazatelů má kraj v meziregionálním srovnání dobrou pozici. Průměrnou obytnou plochou v rozsahu 74 m² se po krajích Středočeském a Moravskoslezském zařadil na třetí příčku s nejvyšší plochou. Přestože intenzita dokončování bytů v kraji představuje průměrně zhruba 3 byty ročně na tisíc obyvatel, není podle některých expertů dostatečná. Vzhledem k rostoucímu počtu samostatných domácností se zvyšuje i potřeba nových bytů. Odborné odhady předpokládají intenzitu bytové výstavby 4 až 5 bytů na 1 000 obyvatel středního stavu.

Ani v Jižních Čechách se bytová výstavba **nezbavila** i některých záporných stránek. Samotný proces výstavby bývá často velmi zdouhavý a celková rozestavěnost je vysoká, ale především stále roste. V porovnání s výchozím rokem 1998 se počet rozestavěných bytů za deset let téměř zdvojnásobil. Ve struktuře nové výstavby je stále silněji preferována výstavba formou rodinných domů. Zvětšuje se velikost stavebních pozemků a nároky na zábor (především zemědělské) půdy se stále zvyšují. Zastavil se proces vyhledávání venkova a nové byty se staví i v malých obcích. Pomineme-li však skupinu již zde trvale bydlících obyvatel (rodáci), bývá „přínos“ nových obyvatel často velmi problematický. Nové domy jsou často využívány jen jako druhé bydlení převážně k rekreaci a ani ekonomicky nejsou noví majitelé bytů pro hospodaření obce a celou její ekonomiku příliš významní.

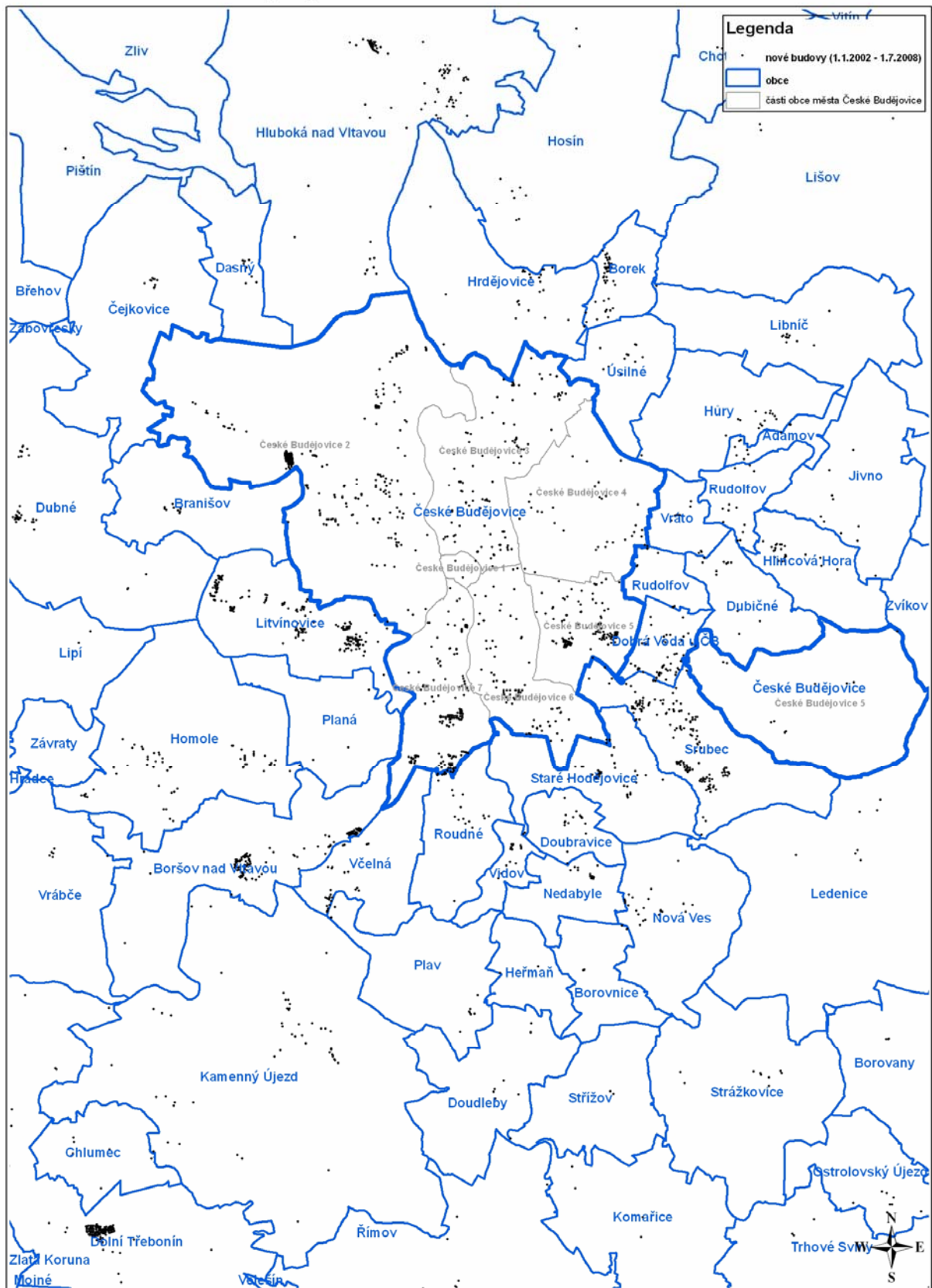
Z hlediska prostorového rozmístění je bytová výstavba v kraji značně **diferencovaná**. Vedle oblastí, kde se nové byty staví velmi intenzivně, existuje v kraji 74 obcí, kde za uvedené desetileté období nebyl dokončen ani jediný byt. Jedná se především o velmi malé obce, kde tato skutečnost ani nepřekvapí. Ve výčtu obcí bez dokončeného bytu jsou ale i tři obce střední velikosti, kde počet obyvatel překračuje 500 osob.

Protipólem této skupiny jsou obce s velmi vysokou intenzitou dokončování. Společným rysem těchto obcí je, že zejména v přípravné fázi bytové výstavby hrají velmi často velice významnou a pozitivní roli samosprávné orgány obce. Bohužel stejně často se pozitivní role místní samosprávy omezuje pouze na územně technickou přípravu a nejsou již řešeny dopady, které může nová výstavba přinést v budoucnosti.

Většina nově stavěných domů je realizována sice v okrajových částech, ale přesto **ve stávající zástavbě**. Jen ojediněle se staví na „zelené louce“ bez návaznosti na původní obec. Jednou z výjimek je lokalita Kodetka, která je od „mateřské“ obce Hlincová Hora vzdálená zhruba 1 km. I v případě výstavby v rámci stávající zástavby jsou často nové lokality voleny velmi necitlivě bez ohledu na původní starou zástavbu. Nové domy vytváří samostatné, více méně **uzavřené celky**, které navíc neobsahují žádné volné prostory. Snaha investorů maximálně využít a zhodnotit stavební pozemky vede k tomu, že v nových sídlech není vybudována žádná občanská vybavenost ani volné prostory, kde by mohlo docházet k sociální komunikaci. Jen velice těžko se tak mohou vytvářet a prohlubovat sociální vazby mezi novými obyvateli a ještě hůře lze navazovat vazby mezi novousedlíky a starousedlíky.

Ani Jihočeský kraj se nevyhnul procesu tzv. **suburbanizace**. Tento proces je charakterizován tím, že výstavba nových bytů se nesoustřeďuje přímo do velkých měst ale do jejich nejbližšího okolí. Přitom dobrá časová i dopravní dostupnost centra umožňuje zachování zejména ekonomických a sociálních **výhod**, které město poskytuje a současně nabízí i vyšší kvalitativní standardy bydlení v menších sídlech. Jako ukázka tohoto procesu v případě krajského města slouží obrázek na následující straně. V tomto grafickém výstupu (zpracovaného z Registru sčítacích obvodů) je znázorněna oblast **města Českých Budějovic** a jeho nejbližšího okolí a každá tečka v mapě představuje jednu novou budovu postavenou za posledních 5,5 roku.

Budovy zapsané do RSO od 1.1.2002 do 1.7.2008



© ČSÚ, Registr sítacíh obvodů a budov, verze 01072008