

## 5. Rozmístění dokončené bytové výstavby

(podle územní struktury k 1. 1. 2007)

V této části publikace zaměříme svou pozornost na rozmístění bytové výstavby v rámci Libereckého kraje. Současně se budeme snažit najít příčiny vysoké a naopak také nízké (popř. nulové) úrovně bytové výstavby v konkrétních regionech kraje počínaje jednotlivými správními obvody až po samotné obce.

V souvislosti s rozmístěním bytové výstavby vstupuje do hodnocení celá řada faktorů a jevů, které determinují konkrétní příčiny. Jedná se o vzájemně působící faktory z oblasti demografie, sociální a ekonomické oblasti, ale také z oblasti životního prostředí. Zatímco v některých regionech jsou příčiny vysoké nebo nízké bytové výstavby naprosto zřetelné, v rámci jiných území je není možné přesně identifikovat, a to především z důvodu nedostatku relevantních statistických informací.

Na úvod připomeňme, že v Libereckém kraji bylo v letech 1998 - 2007 dokončeno celkem 10 221 bytů, z toho 4 296 bytů stavebníci dokončili v rodinných domech.

Podíl okresů na dokončených bytech v letech 1998 - 2007 byl následující:

Byty celkem:

1. okres Liberec = 41,1 %
2. okres Semily = 22,8 %
3. okres Jablonec n. N. = 22,3 %
4. okres Česká Lípa = 13,8 %

Byty v rodinných domech:

1. okres Liberec = 41,9 %
2. okres Semily = 21,3 %
3. okres Jablonec n. N. = 19,5 %
4. okres Česká Lípa = 17,3 %

### 5.1. Rozmístění dokončené bytové výstavby v rámci správních obvodů obcí s rozšířenou působností (SO ORP)

Na celkovém počtu bytů dokončených v Libereckém kraji během let 1998 - 2007 se největší měrou podílel správní obvod Liberec (3 801 bytů), Jablonec nad Nisou (1 244 bytů) a Tanvald (1 083 bytů). Nejméně bytů pak bylo dokončeno ve správním obvodu Frýdlant (243 bytů), Železný Brod (310 bytů) a Nový Bor (422 bytů).

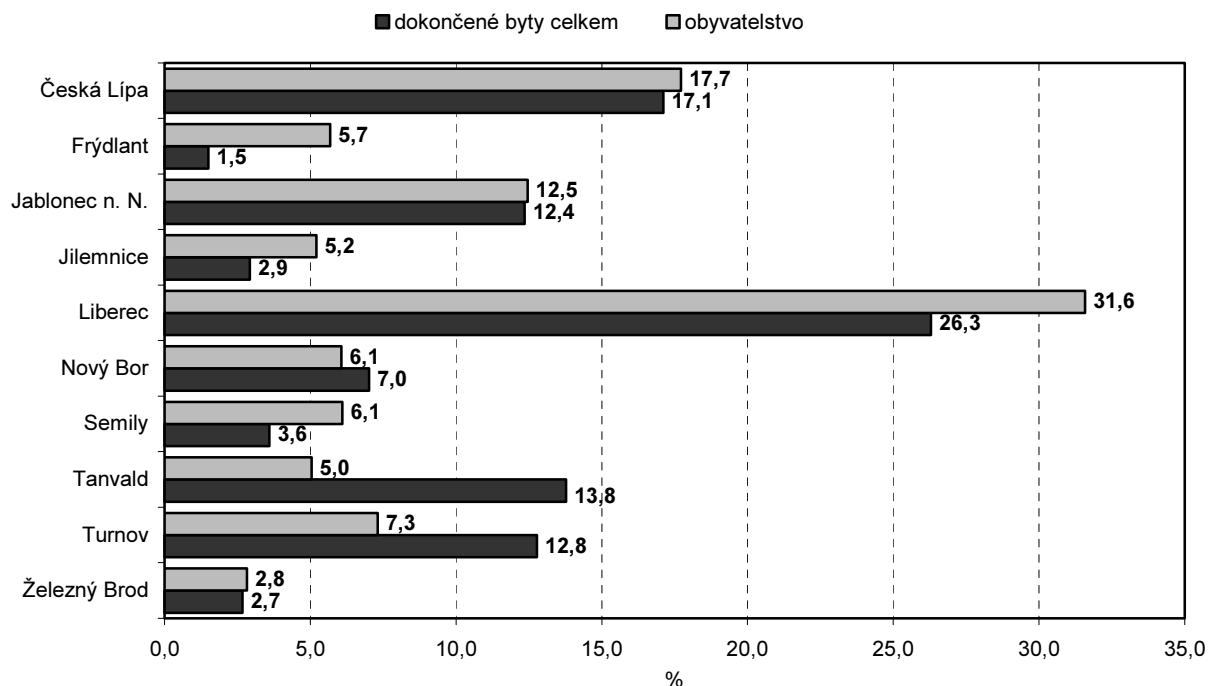
Tab. 5.1.1 Dokončené byty celkem podle SO ORP v letech 1998 - 2007

	Dokončené byty celkem v roce										Období 1998 - 2007	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	celkem	podíl na kraji (%)
<b>Kraj celkem</b>	<b>766</b>	<b>788</b>	<b>1 001</b>	<b>869</b>	<b>983</b>	<b>1 143</b>	<b>1 316</b>	<b>1 133</b>	<b>1 024</b>	<b>1 198</b>	<b>10 221</b>	<b>100,0</b>
v tom SO ORP:												
Česká Lípa	55	140	88	56	90	108	111	74	62	205	989	9,7
Frýdlant	27	6	6	74	32	24	20	13	23	18	243	2,4
Jablonec nad Nisou	114	51	112	73	70	300	133	171	72	148	1 244	12,2
Jilemnice	53	26	75	53	66	96	33	118	114	35	669	6,5
Liberec	221	306	442	339	475	358	548	391	406	315	3 801	37,2
Nový Bor	23	23	38	32	26	40	42	55	59	84	422	4,1
Semily	25	38	36	44	42	68	112	67	22	43	497	4,9
Tanvald	106	88	112	93	108	46	77	121	167	165	1 083	10,6
Turnov	93	92	50	78	55	73	187	107	75	153	963	9,4
Železný Brod	49	18	42	27	19	30	53	16	24	32	310	3,0

Nepřekvapivé umístění správního obvodu Liberec ovlivnilo především město Liberec, ve kterém se v uvedeném období dokončilo celkem 2 751 bytů, tedy více než 72 % všech dokončených bytů v tomto obvodu. Obdobně tomu bylo také v případě správního obvodu Jablonec nad Nisou, když bylo absolutně nejvíce bytů dokončeno v samotném městě Jablonec nad Nisou (795 bytů) a dále pak ve městě Rychnov u Jablonce nad Nisou (253 bytů). Správní obvod Tanvald získal zejména zásluhou města Harrachova, ve kterém bylo v letech 1998 - 2007 dokončeno 449 bytů, obce Velké Hamry s 176 dokončenými byty a města Tanvald, kde bylo dokončeno 119 bytů.

Nízký počet dokončených bytů ve frýdlantském správním obvodu je možné přičíst na vrub místní nepříznivé socioekonomické situaci, kterou ovlivňuje především vysoká úroveň nezaměstnanosti způsobená někdejší restrukturalizací lokálního průmyslového prostředí, jejíž důsledky dosud ovlivňují zdejší pracovní trh.

**Graf 14 Podíl jednotlivých SO ORP na celkovém počtu dokončených bytů a počtu obyvatel v Libereckém kraji v roce 2007**



Zajímavou informací o bytové výstavbě nabízí srovnání podílu jednotlivých správních obvodů obcí s rozšířenou působností na celkové dokončené výstavbě v kraji v kontextu s jejich podílem na počtu obyvatel. V uvedeném srovnání zřetelně vystupují obvody Turnov a Tanvald. Zatímco v těchto obvodech trvale žije 7,3 % a 5,0 % obyvatel kraje, místní bytová výstavba tvoří téměř 13 - 14 % celkové výstavby v kraji. Naopak správní obvod Frýdlant i přes 5,7% podíl na počtu obyvatel na celkové výstavbě v kraji participuje pouze 1,5 %.

Pokud se zaměříme na strukturu bytové výstavby, převažovala ve většině správních obvodů výstavba rodinných domů. Výjimkou byly v prvních pěti letech sledovaného období, tj. 1998 - 2002, obvody Liberec a Tanvald, ke kterým se v úhrnu období 2003 - 2007 připojily také obvody Jablonec nad Nisou a Jilemnice. V těchto správních obvodech převažovala výstavba bytových domů.

**Tab. 5.1.2 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho (%)				dokončené byty celkem	z toho (%)			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
			k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům	
<b>Kraj celkem</b>	<b>4 407</b>	<b>42,5</b>	<b>28,0</b>	<b>6,1</b>	<b>9,9</b>	<b>5 814</b>	<b>41,7</b>	<b>39,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>
v tom SO ORP:										
Česká Lípa	429	47,6	17,7	7,0	6,5	560	48,9	28,8	4,3	2,5
Frýdlant	145	24,8	-	12,4	22,8	98	64,3	-	16,3	11,2
Jablonec n. N.	420	41,2	37,9	1,9	9,0	824	30,8	44,2	2,3	2,4
Jilemnice	273	53,5	20,5	15,0	1,8	396	37,1	41,4	6,3	9,1
Liberec	1 783	41,1	45,0	2,5	4,5	2 018	44,3	48,9	1,7	0,8
Nový Bor	142	71,8	-	7,0	14,1	280	58,9	15,0	3,6	3,6
Semily	185	68,6	-	10,3	15,7	312	37,5	25,0	4,8	1,0
Tanvald	507	15,4	24,3	8,3	16,2	576	22,7	55,2	4,2	2,8
Turnov	368	56,5	3,8	11,4	23,4	595	48,9	22,0	7,4	2,4
Železný Brod	155	41,9	2,6	11,0	23,2	155	57,4	13,5	7,7	-

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

Největší zastoupení nástaveb, přístaveb a vestaveb k rodinným domům zaznamenaly v letech 1998 - 2002 stavební úřady ze správního obvodu Jilemnice a v letech 2003 - 2007 z obvodu Frýdlant. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům tvořily největší část bytové výstavby ve správních obvodech Turnov, Železný Brod a Frýdlant. Jednoznačně je však možné konstatovat, že tento typ výstavby byl častější v první části sledovaného období, zatímco v následujícím období docházelo k určitému útlumu takto získávaného bydlení.

**Tab. 5.1.3 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007\*)**

	1998 - 2002 (roční průměr) <sup>1)</sup>					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
			k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům	
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,06</b>	<b>0,87</b>	<b>0,58</b>	<b>0,13</b>	<b>0,20</b>	<b>2,71</b>	<b>1,13</b>	<b>1,06</b>	<b>0,10</b>	<b>0,07</b>
v tom SO ORP:										
Česká Lípa	1,13	0,54	0,20	0,08	0,07	1,46	0,72	0,42	0,06	0,04
Frýdlant	1,20	0,30	-	0,15	0,27	0,80	0,52	-	0,13	0,09
Jablonec nad Nisou	1,58	0,65	0,60	0,03	0,14	3,10	0,95	1,37	0,07	0,08
Jilemnice	2,36	1,26	0,48	0,36	0,04	3,47	1,29	1,44	0,22	0,32
Liberec	2,66	1,09	1,20	0,07	0,12	3,01	1,33	1,47	0,05	0,03
Nový Bor	1,09	0,79	-	0,08	0,15	2,15	1,27	0,32	0,08	0,08
Semily	1,37	0,94	-	0,14	0,22	2,35	0,88	0,59	0,11	0,02
Tanvald	4,60	0,71	1,12	0,38	0,74	5,27	1,20	2,91	0,22	0,15
Turnov	2,39	1,35	0,09	0,27	0,56	3,81	1,86	0,84	0,28	0,09
Železný Brod	2,58	1,08	0,07	0,28	0,60	2,57	1,48	0,35	0,20	-

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> 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

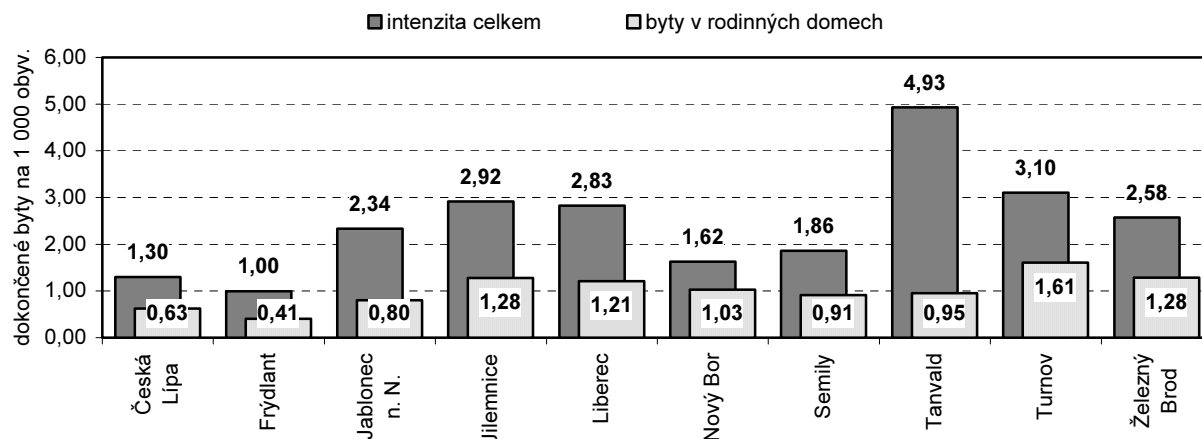
Z hlediska poměrového ukazatele intenzity bytové výstavby vychází v rámci objemu celkové dokončené bytové výstavby nejlépe po obě sledovaná období správní obvod Tanvald, kde bylo na 1 000 obyvatel dokončeno 4,60 (1998 - 2002) a 5,27 (2003 - 2007) nových bytů. Na druhé straně nejhorší výsledek byl z pohledu tohoto ukazatele zaznamenán v letech 1998 - 2002 ve správním obvodu Nový Bor (1,09 ‰ nových bytů) a v letech 2003 - 2007 ve správním obvodu Frýdlant (0,80 ‰ nových bytů).

Výstavba bytů v rodinných domech byla v rámci obou pětiletých období nejintenzivnější ve správním obvodu Turnov (1,35 a 1,86 nových bytů na 1 000 obyvatel), zatímco byty v bytových domech byly dokončovány hlavně na území správního obvodu Liberec (1998 - 2002) a Tanvald (2003 - 2007).

**Shrnutí informací o objemu dokončené bytové výstavby ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v úhrnu za období 1998 - 2007**

- absolutně nejvíce bytů celkem bylo v letech 1998 - 2007 dokončeno ve správním obvodu Liberec (3 801 bytů), nejméně ve správním obvodu Frýdlant (243 bytů),
- intenzita celkové bytové výstavby v úhrnu let 1998 - 2007 však dosahovala nejvyšší hodnoty ve správním obvodu Tanvald (4,93 ‰), a to především zásluhou bytů v bytových domech (2,01 ‰) a města Harrachova; nejnižší pak ve správním obvodu Frýdlant (1,00 ‰),
- výstavbě rodinných domů se z hlediska intenzity nejvíce dařilo ve správním obvodu Turnov (1,61 ‰).

**Graf 15 Intenzita bytové výstavby podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností v Libereckém kraji za období 1998 - 2007**



### Charakteristiky dokončených bytů

Vlastníky většiny dokončených nemovitostí jsou téměř ve všech správních obvodech fyzické osoby. Výjimkou byl správní obvod Frýdlant, kde v letech 1998 - 2002 vlastnily větší část dokončených bytů obce a v letech 2003 - 2007 správní obvod Jablonec nad Nisou, ve kterém převažovalo družstevní vlastnictví bytů.

Je však nutné připomenout, že ve 4 správních obvodech dominovalo vlastnictví právnických osob (družstva, obce, ostatní právnické osoby) nad osobním vlastnictvím. V období 1998 - 2002 se jednalo o správní obvody Frýdlant, Jablonec nad Nisou, Liberec a Tanvald, v následujícím období pak o obvody Jablonec nad Nisou, Liberec, Semily a Tanvald.

**Tab. 5.1.4 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka <sup>2)</sup>				dokončené byty celkem	v tom podle vlastníka			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
<b>Kraj celkem</b>	<b>4 407</b>	<b>2 034</b>	<b>531</b>	<b>760</b>	<b>316</b>	<b>5 814</b>	<b>2 865</b>	<b>1 069</b>	<b>1 068</b>	<b>812</b>
v tom SO ORP:										
Česká Lípa	429	218	-	156	-	560	320	-	235	5
Frýdlant	145	52	-	65	1	98	82	-	11	5
Jablonec nad Nisou	420	150	49	51	56	824	313	398	30	83
Jilemnice	273	184	6	25	5	396	208	-	61	127
Liberec	1 783	692	476	208	186	2 018	896	567	266	289
Nový Bor	142	95	-	23	1	280	225	1	53	1
Semily	185	126	-	32	2	312	153	35	123	1
Tanvald	507	192	-	146	63	576	218	32	125	201
Turnov	368	241	-	34	-	595	355	36	118	86
Železný Brod	155	84	-	20	2	155	95	-	46	14

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

V této části kapitoly 5. budeme hodnotit velikostní charakteristiky jednotlivých druhů budov ve správních obvodech ORP, resp. charakteristiku dokončených rodinných a bytových domů.

První fáze realizace výstavby rodinného i bytového domu zahrnuje koupi příslušného stavebního pozemku. Velikost stavebních pozemků připadajících na 1 **rodinný dům** se v jednotlivých správních obvodech pohybovala mezi 639,3 m<sup>2</sup> (SO ORP Semily v období 1998 - 2002) a 1 842, 5 m<sup>2</sup> (SO ORP Turnov v období 2003 - 2007).

**Tab. 5.1.5 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům						průměr na 1 rodinný dům					
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 083,8</b>	<b>138,2</b>	<b>1,08</b>	<b>164,4</b>	<b>104,8</b>	<b>24 616</b>	<b>1 346,9</b>	<b>129,7</b>	<b>1,05</b>	<b>149,2</b>	<b>102,5</b>	<b>26 999</b>
v tom SO ORP:												
Česká Lípa	959,0	143,8	1,04	158,5	100,4	22 800	1 131,6	132,1	1,03	136,5	96,1	23 933
Frýdlant	1 742,8	139,1	1,09	153,0	100,4	18 039	1 365,4	120,0	1,00	136,6	90,8	20 180
Jablonec n. Nisou	1 059,7	131,6	1,06	149,2	107,3	27 666	1 128,2	128,5	1,08	146,4	107,6	32 173
Jilemnice	738,8	132,9	1,14	161,9	100,1	20 122	1 529,6	129,7	1,07	152,3	103,6	23 025
Liberec	1 141,8	141,8	1,07	170,7	110,1	25 793	1 210,4	127,4	1,05	144,6	99,4	29 422
Nový Bor	1 198,5	130,2	1,07	158,5	99,8	21 679	1 656,8	138,0	1,05	160,0	112,7	22 788
Semily	639,3	141,4	1,07	185,9	100,1	25 382	1 243,8	121,6	1,00	142,3	88,7	30 496
Tanvald	1 177,5	133,6	1,15	168,6	114,0	24 931	1 549,8	132,6	1,17	160,5	109,6	26 906
Turnov	1 274,3	135,7	1,10	162,5	97,7	23 424	1 842,5	138,1	1,05	173,6	116,0	22 490
Železný Brod	1 258,6	127,8	1,07	132,0	94,7	26 572	1 366,6	121,5	1,02	142,7	92,3	29 852

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Největší stavební parcely pro výstavbu rodinných domů v letech 1998 - 2002 nakupovali stavebníci ze správního obvodu Frýdlant (1 742,8 m<sup>2</sup>). Naopak nejmenší pozemky měli k dispozici v obvodu Semily (639,3 m<sup>2</sup>). V následujícím období se však situace co do velikosti stavebních parcel výrazně zlepšila, a to prakticky ve všech správních obvodech (výjimkou byl pouze obvod Frýdlant, ve kterém se jejich výměra oproti průměru za období 1998 - 2002 snížila na 1 365,4 m<sup>2</sup>). V letech 2003 - 2007 se tak průměrná velikost stavebních parcel pohybovala nad 1 100 m<sup>2</sup>. Největší, dokonce dvojnásobný, nárůst zaznamenaly stavební parcely ve správním obvodu Jilemnice.

Odlišně se však mezi pětiletými intervaly vyvíjela velikost zastavěné plochy rodinných domů. Na rozdíl od výměry stavebních pozemků se zastavěná plocha snižovala. Opět zde však existovaly dvě výjimky, a to správní obvod Nový Bor a Turnov. V návaznosti na snižování zastavěné plochy se vyvíjela také průměrná velikost obytné a užitkové plochy dokončených bytů v rodinných domech.

S růstem cen energií a materiálů, rostoucí inflací, daně z přidané hodnoty (z 5 na 9 % viz. kapitola 3.) a dalších ekonomických charakteristik rostla i hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytů. Pouze ve správním obvodu Turnov se tato hodnota mezi sledovanými obdobími o 4 % snížila.

**Tab. 5.1.6 Velikostní charakteristiky dokončených rodinných domů podle SO ORP Libereckého kraje v období 1998 - 2002 a 2003 - 2007 (průměr na 1 rodinný dům)**

	1998 - 2002				2003 - 2007			
	největší		nejmenší		největší		nejmenší	
	SO ORP	hodnota	SO ORP	hodnota	SO ORP	hodnota	SO ORP	hodnota
Stavební pozemek (m <sup>2</sup> )	Frýdlant	1 742,8	Semily	639,3	Turnov	1 842,5	Jablonec n. N.	1 128,2
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Česká Lípa	143,8	Železný Brod	127,8	Turnov	138,1	Frýdlant	120,0
Užitková plocha (m <sup>2</sup> )	Liberec	170,7	Železný Brod	132,0	Turnov	173,6	Česká Lípa	136,5
Obytná plocha (m <sup>2</sup> )	Tanvald	114,0	Železný Brod	94,7	Turnov	116,0	Semily	88,7
Hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	Jablonec n. N.	27 666	Frýdlant	18 039	Jablonec n. N.	32 173	Frýdlant	20 180

V úhrnu období 1998 - 2002 nebyl žádný **bytový dům** dokončen ve 3 správních obvodech kraje - SO ORP Frýdlant, Nový Bor a Semily. Za celé sledované období pak žádný nový bytový dům nepostavili pouze ve správním obvodu Frýdlant. Obecně však bylo více bytových domů dokončeno ve druhé části sledovaného období.

Velikost stavebních parcel určených k výstavbě bytových domů vykazovala v porovnání dvou pětiletých období pokles ve 4 správních obvodech. Zbývající obvody, tj. Jilemnice, Tanvald a Turnov zaznamenaly naopak zvýšení průměrné stavební plochy připadající na 1 bytový dům, v případě SO ORP Jilemnice a Turnov dokonce více než dvojnásobný.

**Tab. 5.1.7 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům						průměr na 1 bytový dům					
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 431,4</b>	<b>4,9</b>	<b>20,6</b>	<b>1 131,5</b>	<b>747,4</b>	<b>32 518</b>	<b>801,6</b>	<b>4,6</b>	<b>18,7</b>	<b>1 087,8</b>	<b>767,3</b>	<b>35 855</b>
v tom SO ORP:												
Česká Lípa	3 616,3	4,3	25,3	1 293,7	672,3	29 485	433,4	3,8	12,4	736,2	633,3	33 348
Frýdlant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jablonec n. N.	1 141,1	4,6	22,7	1 156,7	748,6	30 007	578,4	4,6	19,2	1 216,1	848,8	25 136
Jilemnice	947,0	3,3	9,3	616,0	447,5	25 339	2 412,3	5,8	41,0	1 830,3	1 647,8	23 062
Liberec	1 591,7	5,5	24,3	1 301,6	871,7	34 971	677,8	4,6	18,3	1 097,7	718,9	46 527
Nový Bor	-	-	-	-	-	-	1 242,7	5,0	14,0	793,0	618,0	23 387
Semily	-	-	-	-	-	-	793,8	4,0	13,0	660,0	486,0	25 377
Tanvald	857,9	4,8	13,7	903,4	610,1	23 216	1 105,0	5,1	22,7	1 252,9	895,0	31 716
Turnov	592,0	5,0	14,0	825,0	436,0	68 807	1 580,2	5,0	21,8	1 222,2	808,3	28 041
Železný Brod	528,0	3,0	4,0	304,0	208,0	48 077	341,0	3,5	10,5	572,0	460,0	43 457

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Vertikální velikost bytových domů je v přímé souvislosti s počtem v něm umístěných bytů a příslušným způsobem se mění také užitková a obytná plocha. Ze srovnání dvou časových období vyplývá, že se bytové domy jednoznačně „zvyšovaly“ ve správních obvodech Jilemnice, Tanvald, Turnov a Železný Brod. Ve správních obvodech Česká Lípa a Liberec se oproti období 1998 - 2002 stavěly naopak menší bytové domy.

Pořizovací hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy se snížila v obvodu Jablonec nad Nisou, Jilemnice, Turnov a Železný Brod. V obvodech Česká Lípa, Liberec a Tanvald tato hodnota vzrostla. U zbývajících správních obvodů není možné tento ukazatel porovnat vzhledem k tomu, že v letech 1998 - 2002 zde nebyl dokončen žádný bytový dům.

**Tab. 5.1.8 Velikostní charakteristiky dokončených bytových domů podle SO ORP Libereckého kraje v letech 1998 - 2002 a 2003 - 2007**

	1998 - 2002				2003 - 2007			
	největší		nejmenší		největší		nejmenší	
	SO ORP	hodnota	SO ORP	hodnota	SO ORP	hodnota	SO ORP	hodnota
Stavební pozemek (m <sup>2</sup> )	Česká Lípa	3 616,3	Železný Brod	528,0	Jilemnice	2 412,3	Železný Brod	341,0
Počet podlaží	Liberec	5,5	Železný Brod	3,0	Jilemnice	5,8	Železný Brod	3,5
Počet bytů	Česká Lípa	25,3	Železný Brod	4,0	Jilemnice	41,0	Železný Brod	10,5
Užitková plocha (m <sup>2</sup> )	Liberec	1 301,6	Železný Brod	304,0	Jilemnice	1 830,3	Železný Brod	572,0
Obytná plocha (m <sup>2</sup> )	Liberec	871,7	Železný Brod	208,0	Jilemnice	1 647,8	Železný Brod	460,0
Hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	Turnov	68 807	Tanvald	23 216	Liberec	46 527	Jilemnice	23 062

V první části sledovaného období (1998 - 2002) byly v Libereckém kraji v průměru dokončovány rodinné domy s 5 a více místnostmi. Tento průměr splňovaly i rodinné domy ve většině správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Pouze ve správních obvodech Turnov a Železný Brod převažovaly rodinné domy disponující 4 pokoji. Průměrná pokojovost rodinných domů v následujícím pětiletém období se na území kraje snížila na 4 místnosti. Přesto, že více než 5 pokojové rodinné domy převažovaly i v tomto časovém úseku ve většině správních obvodů, byly zde 3 správní obvody (SO ORP Liberec, Nový Bor a Turnov), ve kterých dominovaly domy s kapacitou 4 pokojů.

Průměrná kapacita bytových domů v Libereckém kraji se mezi 2 sledovanými časovými úseky zvýšila z převážně jednopokojových bytů (46,4% podíl v letech 1998 - 2002) na byty dvoupokojové (37,5 % v letech 2003 - 2007). Jednopokojové byty se pak v letech 1998 - 2002 ve větší míře dokončovaly také ve správních obvodech Česká Lípa a Liberec. Dvoupokojové byty dominovaly v obvodech Jablonec nad Nisou, Jilemnice, Tanvald a Turnov. Na území správního obvodu Železný Brod se v uvedeném období dokončovaly pouze byty třípokojové.

**Tab. 5.1.9 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 872</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>5,2</b>	<b>19,7</b>	<b>32,1</b>	<b>41,4</b>	<b>2 424</b>	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>4,2</b>	<b>17,3</b>	<b>38,4</b>	<b>37,9</b>
v tom SO ORP:														
Česká Lípa	204	-	0,5	2,9	23,0	34,3	39,2	274	0,4	0,4	5,5	21,2	35,8	36,9
Frýdlant	36	2,8	-	2,8	19,4	33,3	41,7	63	-	-	1,6	23,8	25,4	49,2
Jablonec nad Nisou	173	-	0,6	5,2	21,4	32,4	40,5	254	1,6	2,4	4,3	12,2	37,4	42,1
Jilemnice	146	-	2,1	6,8	15,8	24,0	51,4	147	0,7	2,0	1,4	17,0	38,1	40,8
Liberec	733	0,8	1,2	4,9	16,5	31,4	45,2	893	0,9	1,1	3,4	16,0	40,8	37,8
Nový Bor	102	2,0	2,0	2,0	19,6	36,3	38,2	165	-	2,4	4,8	24,8	46,7	21,2
Semily	127	-	-	7,1	18,9	31,5	42,5	117	-	1,7	6,0	17,9	30,8	43,6
Tanvald	78	-	1,3	15,4	25,6	19,2	38,5	131	3,1	0,8	5,3	17,6	35,1	38,2
Turnov	208	0,5	0,5	4,8	26,0	38,9	29,3	291	-	1,0	5,8	17,9	39,2	36,1
Železný Brod	65	-	1,5	4,6	24,6	38,5	30,8	89	1,1	2,2	5,6	12,4	33,7	44,9

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Druhá část sledovaného období byla, jak jsme již zmínili výše, typická dokončováním spíše větších bytů. Na úrovni správních obvodů však byla situace poměrně výrazně diferencovaná. Ve správním obvodu Česká Lípa se ve stejném poměru dokončovaly zejména byty dvou a třípokojové, v jabloneckém správním obvodu s mírnou převahou dominovaly třípokojové byty. Dvoupokojové byty byly dokončovány především ve správních obvodech Jilemnice, Tanvald a Turnov. Naopak převážně malé, tj. nové jednopokojové byty měli zájemci k dispozici ve správních obvodech Liberec, Nový Bor, Semily a Železný Brod.

**Tab. 5.1.10 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokon- čené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)					
		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více		garso- niéra	1 <sup>1)</sup>	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 234</b>	<b>13,8</b>	<b>46,4</b>	<b>27,1</b>	<b>11,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>2 265</b>	<b>14,2</b>	<b>20,6</b>	<b>37,5</b>	<b>22,0</b>	<b>4,9</b>	<b>0,8</b>
v tom SO ORP:														
Česká Lípa	76	9,2	50,0	36,8	2,6	1,3	-	161	26,1	-	34,8	34,8	4,3	-
Frýdlant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jablonec nad Nisou	159	3,8	33,3	52,8	10,1	-	-	364	1,6	5,2	44,5	45,6	3,0	-
Jilemnice	56	19,6	17,9	50,0	7,1	5,4	-	164	7,9	4,9	77,4	4,9	4,9	-
Liberec	802	17,1	55,6	15,2	11,3	0,6	0,1	986	22,0	28,9	22,3	16,9	8,0	1,8
Nový Bor	-	-	-	-	-	-	-	42	0,0	57,1	21,4	21,4	-	-
Semily	-	-	-	-	-	-	-	78	15,4	38,5	30,8	11,5	3,8	-
Tanvald	123	7,3	20,3	48,8	23,6	-	-	318	4,7	26,4	50,9	17,0	0,6	0,3
Turnov	14	-	7,1	85,7	7,1	-	-	131	12,2	2,3	63,4	22,1	-	-
Železný Brod	4	-	-	-	100,0	-	-	21	4,8	66,7	28,6	-	-	-

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvougarsoniér

Hodnocení vývoje technické vybavenosti nových bytů v rodinných i bytových domech není jednoznačné. Prakticky ve všech správních obvodech klesl (v některých velmi výrazně) podíl bytů napojených na kanalizační síť, pouze ve správních obvodech Jablonec nad Nisou a Železný Brod došlo mezi obdobími 1998 - 2002 a 2003 - 2007 k jeho navýšení. Téměř totožný vývoj zaznamenala plynofikace rodinných domů, kde zvýšení podílu plynofikovaných bytů evidovali pouze v obvodech Turnov a Železný Brod. Většina nově postavených rodinných domů, resp. bytů, využívala centrální domovní vytápění.

Nejlepší situace z pohledu vybavenosti rodinných domů kanalizační přípojkou byla v letech 1998 - 2002 zjištěna ve správním obvodu Tanvald a v letech 2003 - 2007 v obvodu Jablonec nad Nisou. Největší podíl plynofikovaných bytů v rodinných domech byl pak vykázan v obou sledovaných obdobích ve správním obvodu Jablonec nad Nisou.

**Tab. 5.1.11 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Libereckého kraje v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
<b>Kraj celkem</b>	<b>51,9</b>	<b>52,6</b>	<b>88,9</b>	<b>56,0</b>	<b>37,5</b>	<b>44,9</b>	<b>47,1</b>	<b>50,0</b>	<b>89,2</b>	<b>52,0</b>	<b>49,2</b>	<b>43,2</b>
v tom SO ORP:												
Česká Lípa	59,3	42,6	85,3	72,4	-	92,1	52,6	36,1	83,6	5,0	5,0	92,5
Frýdlant	50,0	52,8	88,9	-	-	-	25,4	28,6	85,7	-	-	-
Jablonec nad Nisou	57,8	71,1	92,5	100,0	96,2	-	58,7	61,0	91,3	12,4	2,7	87,6
Jilemnice	50,0	36,3	97,9	100,0	71,4	-	32,7	28,6	96,6	100,0	100,0	-
Liberec	55,7	59,5	88,7	35,4	25,2	60,3	52,9	57,8	88,4	52,9	58,6	32,9
Nový Bor	58,8	61,8	88,2	-	-	-	43,6	49,7	87,9	7,1	7,1	92,9
Semily	40,2	50,4	93,7	-	-	-	23,1	49,6	92,3	56,4	41,0	43,6
Tanvald	59,0	34,6	75,6	100,0	55,3	-	52,7	34,4	77,1	75,5	75,5	24,5
Turnov	39,4	46,6	91,8	100,0	-	-	37,5	58,4	97,3	100,0	45,0	27,5
Železný Brod	20,0	24,6	72,3	-	-	-	40,4	29,2	87,6	100,0	100,0	-

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Technickou vybavenost bytů v bytových domech charakterizuje jejich napojenost na plynovodní síť a způsob vytápění. Určité a jednoznačné zvýšení podílu bytů v bytových domech napojených na plynovod můžeme mezi lety 1998 - 2002 a 2003 - 2007 sledovat pouze ve správním obvodu Liberec. V ostatních obvodech se tento druh technické vybavenosti ubíral spíše opačným směrem, popř. se neměnil a nebo nebylo možné vývoj posoudit vzhledem k tomu, že v období 1998 - 2002 nebyl v příslušných obvodech dokončen žádný byt v bytovém domě.

## 5.2. Rozmístění dokončené bytové výstavby podle velikostních skupin obcí

Následující členění, podle kterého je možné hodnotit bytovou výstavbu, jsou velikostní skupiny obcí. V Libereckém kraji je celkem 215 obcí, z toho nejvíce z nich (62 obcí) spadá do velikostní kategorie 200 - 499 obyvatel, velikost dalších 59 obcí se pohybuje mezi 500 - 999 obyvateli. Do kategorie nad 50 000 obyvatel náleží pouze město Liberec. Mezi 20 000 - 49 999 obyvateli pak mají města Česká Lípa a Jablonec nad Nisou a do kategorie 10 000 - 19 999 obyvatel spadají města Nový Bor a Turnov.

**Tab. 5.2.1 Dokončené byty podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
<b>Kraj celkem</b>	<b>4 407</b>	<b>1 872</b>	<b>1 234</b>	<b>271</b>	<b>438</b>	<b>5 814</b>	<b>2 424</b>	<b>2 265</b>	<b>224</b>	<b>141</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	45	30	4	5	1	82	71	-	10	-
200 - 499	199	135	-	17	21	359	237	31	26	20
500 - 999	492	337	22	40	10	592	477	8	42	5
1 000 - 1 999	548	273	95	45	35	781	308	221	36	30
2 000 - 4 999	650	172	67	48	115	818	225	420	33	25
5 000 - 9 999	631	237	152	60	86	484	227	87	37	9
10 000 - 19 999	229	94	14	21	94	397	129	173	11	22
20 000 - 49 999	377	137	168	14	38	786	206	414	14	16
50 000 a více	1 236	457	712	21	38	1 515	544	911	15	14

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

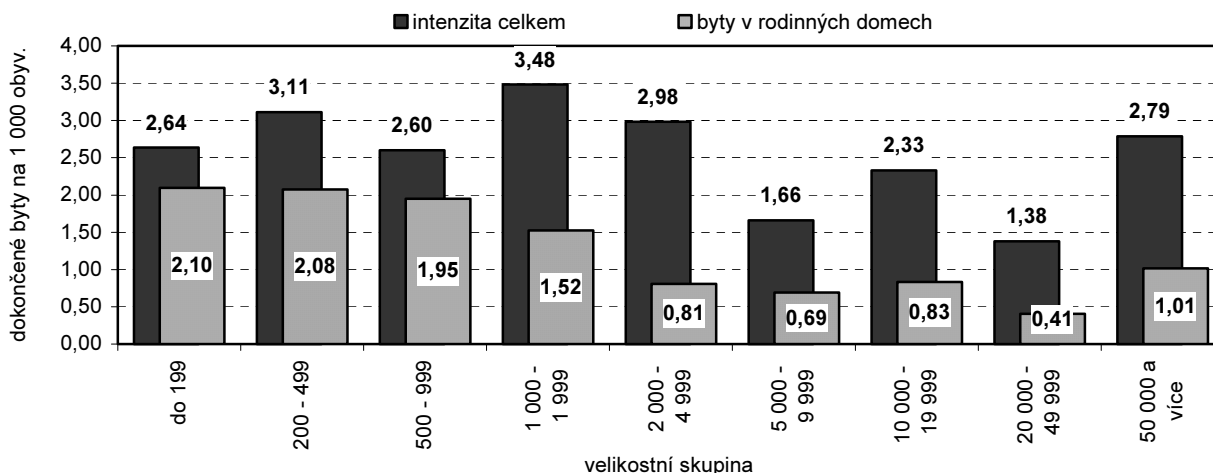
<sup>1)</sup> do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů



Absolutně nejvíce bytů (v rodinných i bytových domech) bylo v letech 1998 - 2007 z pochopitelných důvodů dokončeno v obcích nad 50 000 obyvatel, tj. ve městě Liberci (2 751 bytů), zatímco početně nejnižší bytová výstavba pak přirozeně byla zjištěna v malých obcích do 199 obyvatel. Z hlediska struktury bytové výstavby pak obecně platilo, že v malých obcích do 2 000 obyvatel převažovaly byty v rodinných domech, ve větších obcích byly častěji dokončovány byty v bytových domech, a to zejména ve druhé části sledovaného období. Nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům byly nejčastěji realizovány v obcích s 5 000 - 9 999 obyvateli, k bytovým domům pak v obcích se 2 000 - 4 999 obyvateli.

Intenzita bytové výstavby je při hodnocení a porovnávání výstavby v jednotlivých velikostních skupinách obcí objektivnější. Při použití tohoto relativního ukazatele je zřejmé, že nejintenzivněji se v letech 1998 - 2007 stavělo v obcích o velikosti 1 000 - 1 999 obyvatel (3,48 bytů na 1 000 obyvatel), nejméně pak v obcích s 20 000 - 49 999 obyvateli (1,38 bytů na 1 000 obyvatel).

**Graf 16 Intenzita bytové výstavby podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji za období 1998 - 2007**



Rodinné výstavbě se dařilo především v obcích do 2 000 obyvatel, z toho v letech 1998 - 2002 nejvíce v obcích s 500 - 999 obyvateli (1,7 ‰) a v letech 2003 - 2007 v obcích do 199 obyvatel (2,9 ‰). Dodejme ještě, že bytová výstavba byla intenzivnější ve druhé polovině sledovaného období. Tato skutečnost pouze potvrzuje rozvoj bytové výstavby v menších obcích v posledních letech.

Intenzita bytové výstavby v bytových domech dosahovala nejvyšších hodnot zejména ve městě Liberci, a to jak v první (1,4 ‰), tak ve druhé (1,9 ‰) části sledovaného období.

**Tab. 5.2.2 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 (roční průměr) <sup>1)</sup>					2003 - 2007 (roční průměr)				
	dokončené byty celkem	z toho				dokončené byty celkem	z toho			
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách			v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
				k rodinným domům	k bytovým domům				k rodinným domům	k bytovým domům
<b>Kraj celkem</b>	<b>2,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>2,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	1,9	1,3	0,2	0,2	0,0	3,3	2,9	-	0,4	-
200 - 499	2,3	1,5	-	0,2	0,2	3,9	2,6	0,3	0,3	0,2
500 - 999	2,4	1,7	0,1	0,2	0,0	2,8	2,2	0,0	0,2	0,0
1 000 - 1 999	2,9	1,5	0,5	0,2	0,2	4,0	1,6	1,1	0,2	0,2
2 000 - 4 999	2,6	0,7	0,3	0,2	0,5	3,3	0,9	1,7	0,1	0,1
5 000 - 9 999	1,9	0,7	0,5	0,2	0,3	1,4	0,7	0,3	0,1	0,0
10 000 - 19 999	1,7	0,7	0,1	0,2	0,7	3,0	1,0	1,3	0,1	0,2
20 000 - 49 999	0,9	0,3	0,4	0,0	0,1	1,9	0,5	1,0	0,0	0,0
50 000 a více	2,5	0,9	1,4	0,0	0,1	3,1	1,1	1,9	0,0	0,0

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> 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

Jednou z na první pohled zřejmých, ale nepřekvapivých charakteristik vlastnictví bytů podle velikostních skupin obcí, je minimální existence družstevního vlastnictví bytů v malých obcích, kde převažuje vlastnictví fyzických osob. Naopak ve městě Liberci a dalších větších městech je vzhledem k vysokému počtu bytů v bytových domech logické vysoké zastoupení bytů ve vlastnictví právnických osob zejména družstev.

**Tab. 5.2.3 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002 <sup>1)</sup>					2003 - 2007				
	dokončené byty celkem	v tom <sup>2)</sup>				dokončené byty celkem	v tom			
		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby		fyzická osoba	družstvo	obec	ostatní právnické osoby
<b>Kraj celkem</b>	<b>4 407</b>	<b>2 034</b>	<b>531</b>	<b>760</b>	<b>316</b>	<b>5 814</b>	<b>2 865</b>	<b>1 069</b>	<b>1 068</b>	<b>812</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	45	27	-	4	-	82	81	1	-	-
200 - 499	199	141	-	24	1	359	279	-	34	46
500 - 999	492	337	-	88	2	592	534	1	41	16
1 000 - 1 999	548	347	-	33	65	781	423	-	170	188
2 000 - 4 999	650	231	6	303	7	818	283	171	250	114
5 000 - 9 999	631	267	-	193	22	484	302	34	128	20
10 000 - 19 999	229	128	-	34	-	397	207	36	73	81
20 000 - 49 999	377	144	49	78	51	786	238	303	180	65
50 000 a více	1 236	412	476	3	168	1 515	518	523	192	282

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> úhrn bytů podle vlastníka neodpovídá počtu dokončených bytů celkem ve sledovaném období, neboť údaje o dokončených bytech podle vlastníka za rok 1998 nejsou k dispozici

Mezi sledovanými obdobími výrazně posílilo zastoupení všech druhů vlastnictví, např. ve městě Liberci vzrostl počet bytů ve vlastnictví obcí ze 3 bytů na 192 bytů, v obcích s 200 - 499 obyvateli se významně navýšily byty ve vlastnictví ostatních právnických osob nebo v obcích o velikosti 2 000 - 4 999 obyvatel 28,5 násobně přibýlo družstevních bytů.

Stavební parcely určené k výstavbě rodinných domů dosahovaly největší průměrné výměry v obcích do 199 obyvatel. Malé obce v současnosti disponují dostatkem volné, bohužel často zemědělské půdy, kterou po převodu ze zemědělského půdního fondu prodávají jako stavební parcely. Prodej stavebních parcel představuje pro obce příjem do obecního rozpočtu. Obce si však mnohdy neuvědomují nevratnost těchto kroků, resp. současná rozpínavost soukromé, ale také komerční zástavby sebou přináší celou řadu negativních vlivů, a to nejen na životní prostředí obce.

**Tab. 5.2.4 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům						průměr na 1 rodinný dům					
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	zastavěná plocha domu (m <sup>2</sup> )	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 083,8</b>	<b>138,2</b>	<b>1,1</b>	<b>164,4</b>	<b>104,8</b>	<b>24 616</b>	<b>1 346,9</b>	<b>129,7</b>	<b>1,1</b>	<b>149,2</b>	<b>102,5</b>	<b>26 999</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	1 517,4	128,0	1,0	139,6	91,6	22 334	2 246,7	129,8	1,0	157,7	108,1	24 976
200 - 499	1 226,3	136,1	1,1	157,4	100,7	22 836	1 730,0	133,7	1,1	156,4	107,5	25 488
500 - 999	1 087,4	134,7	1,1	167,8	98,2	23 562	1 609,9	128,7	1,0	144,3	98,2	26 344
1 000 - 1 999	1 129,6	135,4	1,1	169,8	105,1	23 891	1 603,3	131,2	1,1	159,4	109,1	23 489
2 000 - 4 999	1 038,7	130,9	1,1	157,4	102,6	21 436	1 173,8	127,6	1,1	147,3	104,5	25 790
5 000 - 9 999	1 007,5	143,8	1,1	164,0	102,8	22 939	1 229,6	128,4	1,0	142,3	97,8	24 722
10 000 - 19 999	1 129,8	143,7	1,1	182,5	104,1	23 817	1 247,5	135,9	1,1	171,0	105,2	27 670
20 000 - 49 999	962,1	144,9	1,0	168,2	115,7	25 665	924,0	137,0	1,0	145,9	109,2	26 756
50 000 a více	1 070,1	140,4	1,1	160,5	110,3	28 044	982,9	125,3	1,1	143,3	97,5	32 336

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Zatímco ve většině obcí se mezi obdobími plocha stavebních parcel rodinných domů navýšila, v obcích s více než 20 000 obyvateli tomu bylo zcela opačně. Vzhledem k zastavěné a užitkové ploše se však v letech 2003 - 2007 stavěly prostorově menší rodinné domy prakticky ve všech velikostních skupinách obcí s výjimkou obcí do 199 obyvatel. Průměrná velikost obytné plochy se na úkor vedlejších ploch a příslušenství bytu naopak téměř ve všech velikostních skupinách obcí mezi sledovanými pětiletými obdobími zvýšila. Nepřekvapivě vzrostla hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy dokončených bytů, a to v kraji v průměru o 9,7 %. Nejvyšší cenový nárůst 1 m<sup>2</sup> obytné plochy ve výši 20,3 % byl zaznamenán v obcích s 2 000 - 4 999 obyvateli. Pouze v obcích s 1 000 - 1 999 obyvateli se hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy snížila o 1,7 %.

**Bytové domy** se v první části sledovaného období nedokončovaly v obcích s 200 - 499 obyvateli a ve druhé části v obcích do 199 obyvatel. Průměrná velikost stavební parcely 1 bytového domu byla v letech 1998 - 2002 nejvyšší v obcích s 500 - 999 obyvateli (5 269,0 m<sup>2</sup>), nejnižší v obcích o velikosti 10 000 - 19 999 obyvatel (592,0 m<sup>2</sup>). Ve druhé části monitorovaného období byla stavební parcela v průměru na 1 bytový dům největší v obcích s 2 000 - 4 999 obyvateli (1 892,5 m<sup>2</sup>).

Velikostní charakteristiky bytových domů zaznamenaly mezi lety 1998 - 2002 a 2003 - 2007 jednoznačný pokles v obcích o velikosti 500 - 999 obyvatel, 5 000 - 9 999 obyvatel a v obcích nad 20 000 obyvatel. Naopak v obcích s 1 000 - 4 999 obyvateli a v obcích s 10 000 - 19 999 obyvateli se výstavbě bytových domů s ohledem na rostoucí velikostní charakteristiky této výstavby dařilo.

**Tab. 5.2.5 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům						průměr na 1 bytový dům					
	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)	plocha stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m <sup>2</sup> )	obytná plocha (m <sup>2</sup> )	hodnota 1 m <sup>2</sup> obytné plochy (Kč)
<b>Kraj celkem</b>	<b>1 431,4</b>	<b>4,9</b>	<b>20,6</b>	<b>1 131,5</b>	<b>747,4</b>	<b>32 518</b>	<b>801,6</b>	<b>4,6</b>	<b>18,7</b>	<b>1 087,8</b>	<b>767,3</b>	<b>35 855</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	528,0	3,0	4,0	304,0	208,0	48 077	-	-	-	-	-	-
200 - 499	-	-	-	-	-	-	649,0	5,0	31,0	1 596,0	1 187,0	19 377
500 - 999	5 269,0	3,0	7,3	440,0	221,0	32 428	1 891,0	3,5	4,0	249,0	176,0	19 886
1 000 - 1 999	647,4	4,8	11,9	755,6	516,0	23 614	1 151,4	5,8	22,1	1 337,9	932,2	34 113
2 000 - 4 999	1 983,6	3,8	13,4	763,2	520,6	19 788	1 892,5	4,1	26,3	1 360,3	1 094,8	24 016
5 000 - 9 999	1 651,1	3,4	15,2	1 023,9	760,7	23 339	252,9	3,7	12,4	600,4	462,1	29 793
10 000 - 19 999	592,0	5,0	14,0	825,0	436,0	68 807	1 467,7	5,0	19,2	1 079,1	744,9	26 754
20 000 - 49 999	1 120,0	5,4	33,6	1 684,4	997,0	33 340	371,1	4,6	16,6	1 042,7	763,9	29 867
50 000 a více	1 176,0	6,0	26,4	1 367,3	896,8	37 334	519,9	4,7	17,9	1 066,8	694,7	48 381

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

Z údajů o velikosti rodinných domů podle počtu pokojů je zřejmé, že v letech 1998 - 2002 se v obcích Libereckého kraje stavěly větší domy s více než 5 pokoji (pouze ve velikostní skupině 500 - 999 převažovaly čtyřpokojové byty). V následujícím období však přibýlo obcí, ve kterých se dokončovaly rodinné domy se 4 místnostmi.

Ve struktuře bytů v bytových domech převažovaly v obou částech sledovaného období a téměř ve všech velikostních kategoriích obcí dvoupokojové byty. Výjimkou byly byty dokončené ve městě Liberci, které byly převážně jednopokojové.

**Tab. 5.2.6 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené 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>Kraj celkem</b>	<b>1 872</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>	<b>5,2</b>	<b>19,7</b>	<b>32,1</b>	<b>41,4</b>	<b>2 424</b>	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>4,2</b>	<b>17,3</b>	<b>38,4</b>	<b>37,9</b>
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	30	-	-	3,3	33,3	26,7	36,7	71	-	1,4	7,0	28,2	38,0	25,4
200 - 499	135	-	0,7	11,1	21,5	30,4	36,3	237	1,3	2,1	4,2	15,2	35,9	41,4
500 - 999	337	-	0,9	6,8	23,4	39,5	29,4	477	0,8	1,0	4,4	19,3	40,5	34,0
1 000 - 1 999	273	0,4	1,1	7,7	21,6	31,1	38,1	308	-	2,9	2,6	17,2	38,0	39,3
2 000 - 4 999	172	0,6	-	6,4	20,3	29,7	43,0	225	0,4	0,9	5,3	19,1	38,2	36,0
5 000 - 9 999	237	-	0,4	3,0	21,1	28,7	46,8	227	-	0,4	4,0	20,3	32,2	43,2
10 000 - 19 999	94	3,2	2,1	1,1	14,9	36,2	42,6	129	-	1,6	4,7	25,6	34,9	33,3
20 000 - 49 999	137	-	-	0,7	22,6	30,7	46,0	206	1,5	1,0	4,9	11,7	37,4	43,7
50 000 a více	457	1,1	2,0	3,9	13,6	30,4	49,0	544	1,5	0,9	4,0	13,4	42,1	38,1

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvugarsoniér

**Tab. 5.2.7 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002							2003 - 2007						
	dokončené byty celkem	v tom s počtem pokojů (%)						dokončené 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>Kraj celkem</b>	<b>1 234</b>	<b>13,8</b>	<b>46,4</b>	<b>27,1</b>	<b>11,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>2 265</b>	<b>14,2</b>	<b>20,6</b>	<b>37,5</b>	<b>22,0</b>	<b>4,9</b>	<b>0,8</b>
v tom obce s počtem obyvatel:														
do 199	4	-	-	-	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 - 499	-	-	-	-	-	-	-	31	-	35,5	48,4	12,9	3,2	-
500 - 999	22	-	50,0	50,0	-	-	-	8	-	-	50,0	50,0	-	-
1 000 - 1 999	95	9,5	25,3	51,6	13,7	-	-	221	6,8	17,6	52,9	20,4	1,8	0,5
2 000 - 4 999	67	4,5	22,4	64,2	6,0	3,0	-	420	5,0	14,3	54,3	23,1	3,3	-
5 000 - 9 999	152	6,6	17,1	44,7	30,3	1,3	-	87	14,9	50,6	29,9	4,6	-	-
10 000 - 19 999	14	-	7,1	85,7	7,1	-	-	173	9,2	15,6	53,2	22,0	-	-
20 000 - 49 999	168	7,7	40,5	42,3	9,5	-	-	414	9,7	1,7	45,4	40,3	2,9	-
50 000 a více	712	19,0	60,1	11,2	8,8	0,7	0,1	911	23,8	30,6	19,6	15,3	8,7	2,0

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

<sup>1)</sup> včetně dvugarsoniér

Technická vybavenost bytů v rodinných i bytových domech je obecně horší v menších obcích a s velikostí obcí se obvykle zlepšuje. Nedostatek finančních prostředků, ekonomicky méně výhodná realizace, nezáměr kompetentních orgánů jsou některé z příčin nedostatečně zajištěné technické vybavenosti malých obcí. Přesto je možné konstatovat, že ve dvou sledovaných časových intervalech se technická vybavenost rodinných domů napojených na kanalizaci a plynovod zlepšila v menších obcích do 1 000 obyvatel. V ostatních velikostních kategoriích se v procentním vyjádření technická vybavenost spíše snižovala. Většina nově dokončených rodinných domů využívá centrální domovní vytápění. Vybavení bytů v bytových domech je obecně lepší než vybavení bytů v rodinných domech, a to zejména v případě plynofikace bytu.

**Tab. 5.2.8 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007<sup>\*)</sup>**

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
<b>Kraj celkem</b>	<b>51,9</b>	<b>52,6</b>	<b>88,9</b>	<b>56,0</b>	<b>37,5</b>	<b>44,9</b>	<b>47,1</b>	<b>50,0</b>	<b>89,2</b>	<b>52,0</b>	<b>49,2</b>	<b>43,2</b>
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	13,3	3,3	86,7	-	-	-	15,5	18,3	88,7	-	-	-
200 - 499	20,7	9,6	90,4	-	-	-	29,1	23,2	85,2	100,0	100,0	-
500 - 999	28,2	27,0	83,4	100,0	45,5	-	27,7	33,8	85,1	50,0	-	-
1 000 - 1 999	41,0	44,0	87,2	100,0	42,1	-	30,2	43,5	87,7	100,0	94,6	-
2 000 - 4 999	62,2	51,2	84,3	68,7	68,7	31,3	52,4	43,6	85,3	48,3	48,3	51,7
5 000 - 9 999	58,6	74,7	87,3	100,0	67,1	15,8	48,0	58,1	93,4	60,9	60,9	39,1
10 000 - 19 999	71,3	84,0	91,5	100,0	-	-	72,1	74,4	96,1	77,5	35,8	43,4
20 000 - 49 999	73,0	75,2	97,1	100,0	70,8	29,2	67,0	68,0	92,7	9,9	1,4	90,1
50 000 a více	70,0	68,5	93,4	27,2	20,5	64,6	69,7	70,2	92,1	53,9	60,5	30,7

<sup>\*)</sup> podle územní struktury k 1. 1. 2007

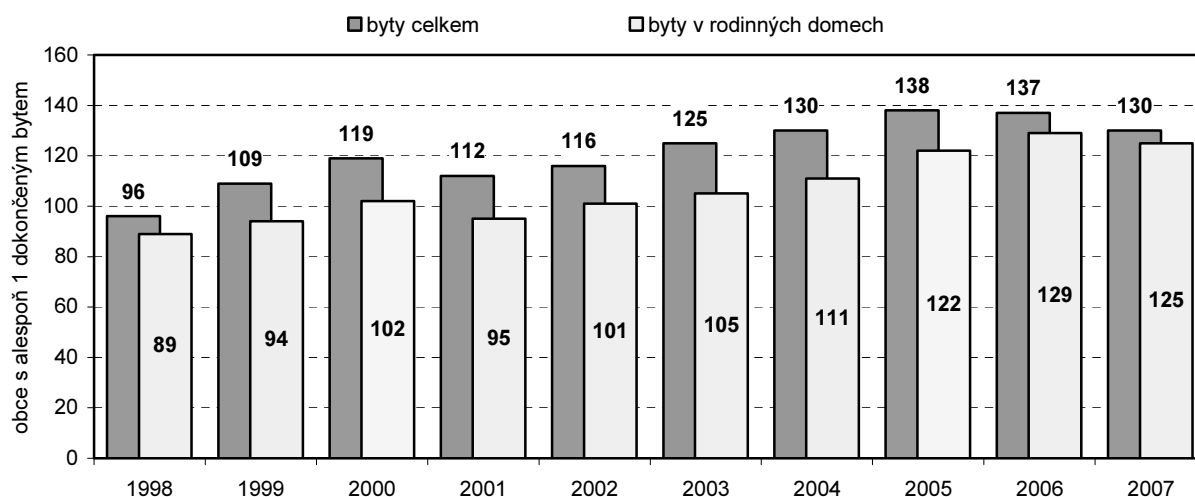
### 5.3. Dokončené byty podle obcí Libereckého kraje

(podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Bytová výstavba v členění podle jednotlivých obcí jako nejmenší územní jednotky, za kterou jsou údaje o bytové výstavbě k dispozici, nabízí možnost ještě podrobnějšího hodnocení rozmístění bytové výstavby v Libereckém kraji. Současně se však v rámci takto definovaného územního celku potýkáme s nedostatkem konkrétních informací vážících se k jednotlivým obcím jako takovým. Přesto je však možné identifikovat obce s výrazně nadprůměrnou i podprůměrnou úrovní bytové výstavby a do jisté míry odhadnout i její příčiny.

Během období 1998 - 2007 byl alespoň 1 byt dokončen ve 207 z 215 obcí Libereckého kraje, z toho na území 200 obcí se jednalo o alespoň 1 byt dokončený v rodinném domě.

**Graf 17 Počet obcí Libereckého kraje s bytovou výstavbou v letech 1998 - 2007**



Z uvedeného grafu je patrná rostoucí tendence dokončované výstavby v jednotlivých letech 1998 - 2007, tj. zatímco v roce 1998 byl alespoň 1 byt dokončen „pouze“ v 96 obcích Libereckého kraje, v roce 2007 se již jednalo o 130 obcí. Od roku 1998 pak přibýlo 36 obcí, ve kterých byl dokončen alespoň 1 byt v rodinném domě. Uvedená skutečnost mimo jiné svědčí o relativně stabilním a rostoucím zájmu o vlastnické bydlení ve formě rodinného domu.

Pokud se podíváme na úroveň bytové výstavby z druhé strany, existovalo ve sledovaném období v Libereckém kraji celkem 8 obcí, ve kterých nebyl dokončen žádný byt. Vzhledem k již dříve uvedeným skutečnostem však není překvapivé, že se většina těchto obcí nachází v okrese Česká Lípa.

V dalších 7 obcích pak v letech 1998 - 2007 nebyl dokončen ani jeden byt v rodinném domě, tj. bytová výstavba v těchto obcích se zaměřovala na jiné druhy budov - např. v Pasekách nad Jizerou byly dokončovány především byty v nástavbách k bytovým domům, v Jiřetíně pod Bukovou pak v domech s pečovatelskou službou. V případě ostatních obcí se byty dokončovaly také v nebytových prostorách a stavebách, 1 byt byl dokončen v nástavbě k rodinnému domu. S výjimkou Jiřetína pod Bukovou a Pasek nad Jizerou se však jednalo o v rozmezí 1 - 4 dokončené byty v letech 1998 - 2007. Z hlediska velikosti se ve všech případech jedná o malé obce do 1 000 obyvatel.

**Tab. 5.3.1 Obce s žádným dokončeným bytem v letech 1998 - 2007**

Obec	Okres	SO ORP
dokončené byty celkem		
Blatce	CL	CLp
Chlum	CL	CLp
Luka	CL	CLp
Tuhaň	CL	CLp
Velenice	CL	CLp
Velký Valtínov	CL	CLp
Vrchovany	CL	CLp
Horní Řasnice	LI	Frd
dokončené byty v rodinných domech		
Blatce	CL	CLp
Chlum	CL	CLp
Kravaře	CL	CLp
Luka	CL	CLp
Tuhaň	CL	CLp
Velenice	CL	CLp
Velký Valtínov	CL	CLp
Vrchovany	CL	CLp
Horní Řasnice	LI	Frd
Paseky nad Jizerou	SM	Jil
Rynoltice	LI	Lbc
Veselá	SM	Sem
Jiřetín pod Bukovou	JN	Tan
Soběslavice	LI	Tur
Vlastiboř	JN	ŽBr

#### **Možné příčiny „nulové“ bytové výstavby**

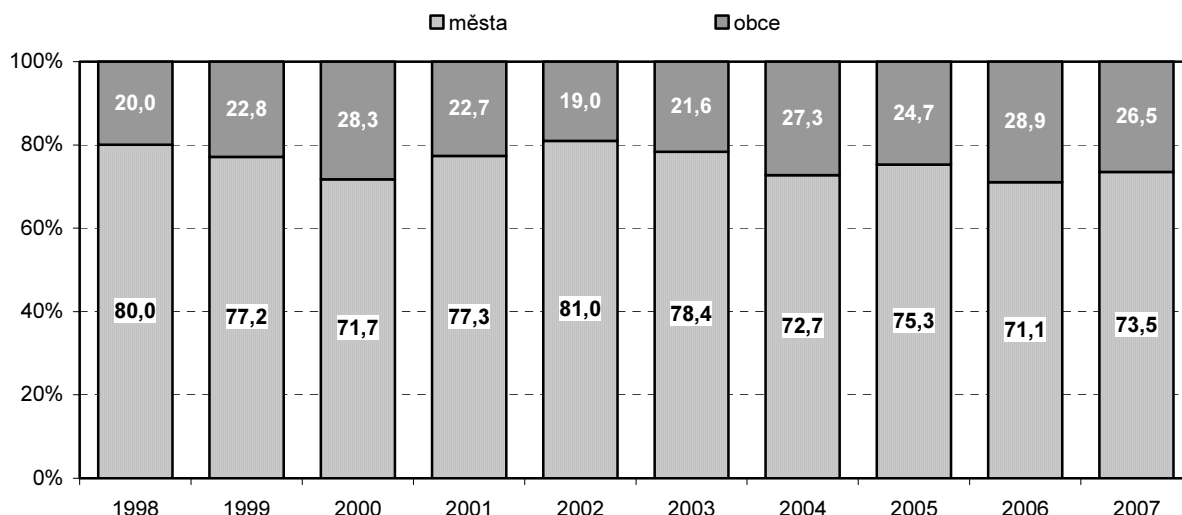
- 7 z osmi obcí s „nulovou“ bytovou výstavbou nemělo v roce 2006 (2007) schválený územní plán (výjimkou byla obec Horní Řasnice),
- obce jsou poměrně vzdálené od sídla správního obvodu obce s rozšířenou působností (geograficky se nacházejí v jižní a severovýchodní části okresu a správního obvodu Česká Lípa a v severní části SO ORP Frýdlant), a to v rozmezí 12,3 - 31,9 km, tudíž se ve většině případů nejedná o obce primárně „zasažené“ jevem suburbanizace,
- dopravní obslužnost obcí je obvykle zajištěna pouze autobusovým spojením; pro cestu do zaměstnání, na úřady, do školy, k lékaři apod. je nutný vlastní osobní automobil,
- jak již bylo zmíněno jedná se, s výjimkou obce Horní Řasnice, o obce z okresu Česká Lípa, okres Česká Lípa je všeobecně charakteristický nízkou úrovní bytové výstavby; obec Horní Řasnice je pak součástí správního obvodu ORP Frýdlant, pro který je typická vysoká nezaměstnanost,
- registrovaná míra nezaměstnanosti v těchto obcích vykazovala k 31. 12. 2007 hodnoty v rozmezí od 2,1 % (obec Velenice) do 23,9 % (obec Horní Řasnice); obecně je pak možné konstatovat, že všechny obce s výjimkou obce Velenice dosahovaly vždy relativně vyšší hodnotu míry nezaměstnanosti,
- průměrný věk místních obyvatel měl k 31. 12. 2007 rozpětí od 36,7 let (obec Horní Řasnice) do 44,1 let (obec Velký Valtínov) a k 31. 12. 1998 se pak pohyboval mezi 36,7 lety (obec Chlum) a 44,9 lety (obec Blatce)
- některé z obcí vykazují poměrně vysoký podíl neobydlených bytů, které pravděpodobně slouží k rekreačním účelům, tj. jedná se spíše o „chalupářské“ obce. Tyto rekreační objekty mohou posléze sloužit k trvalému bydlení, tj. nedochází k nové výstavbě pouze se změni účel využití objektu.

#### **Bytová výstavba v obcích a městech Libereckého kraje**

Nejvíce bytů celkem, tj. bez ohledu na druh budovy, bylo v letech 1998 - 2007 v rámci Libereckého kraje dokončeno ve městě Liberci (2 751 bytů), druhé místo s celkovým počtem 795 dokončených bytů obsadil Jablonec nad Nisou a na třetí pozici se s 449 dokončenými byty umístilo město Harrachov.

I v rodinných domech bylo nejvíce bytů ve sledovaném období dokončeno ve městě Liberci (1 001 bytů), 200 bytů v Jablonci nad Nisou a shodně po 143 bytech v České Lípě a Turnově.

**Graf 18 Podíl měst a obcí na dokončených bytech celkem v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007**

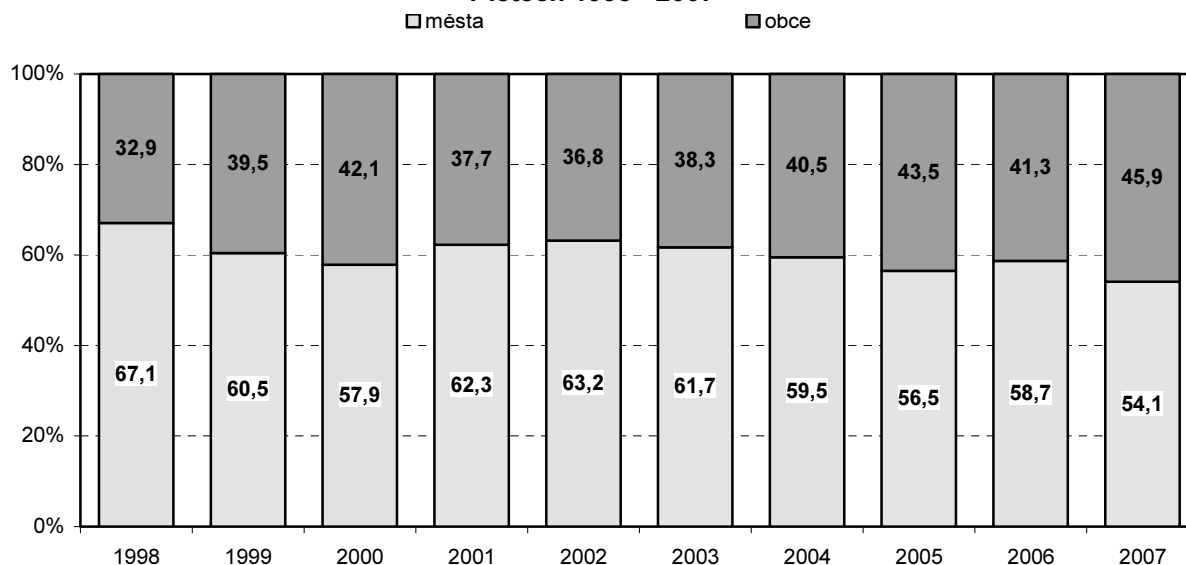


Převažující podíl měst na celkové dokončené výstavbě dokumentuje předchozí graf. Po celé sledované období se podíl bytů dokončených v městských obcích Libereckého kraje pohyboval mezi 71,1 % - 81,0 %. Je však zřejmé, že se tento podíl v roce 2007 oproti roku 1998 snížil o 6,5 procentních bodů, a to ve prospěch obcí.

V případě podílu měst a obcí na dokončených bytech v rodinných domech je vývojová tendence totožná. Zatímco v roce 1998 činil podíl dokončených bytů v rodinných domech v obcích 32,9 %, v roce 2008 to bylo již 45,9 %. Analogicky se pak snížilo zastoupení těchto bytů ve městech.

Z uvedených informací vyplývá, že bytová výstavba, především pak výstavba rodinných domů, narůstá a přesouvá se na území obcí, zatímco na území měst mírně klesá.

**Graf 19 Podíl měst a obcí na dokončených bytech v rodinných domech v Libereckém kraji v letech 1998 - 2007**



*Ve 39 městech Libereckého kraje bylo v letech 1998 – 2007 dokončeno celkem 7 722 bytů, z toho 2 562 bytů v rodinných domech.*

*Ve zbývajících 176 obcích nemajících statut města bylo dokončeno 2 499 bytů, přičemž 1 734 z nich dokončili stavebníci v rodinných domech.*

Porovnáním podílů bytů dokončených jednak v rodinných a jednak v bytových domech bylo vytipováno celkem 14 obcí, ve kterých v úhrnu let 1998 - 2007 převažovaly byty dokončené v bytových domech. Podle předpokladů vyplývajících z výše uvedených informací se jedná především o obce se statutem města, výjimkou jsou obce Košťálov, Albrechtice v Jizerských horách, Velké Hamry a Vlastiboř.

**Tab. 5.3.2 Obce Libereckého kraje s převahou dokončených bytů v bytových domech v letech 1998 - 2007**

	Podíl bytů v domech (%)		Okres	SO ORP
	rodinných	bytových		
Česká Lípa	38,9	53,8	Česká Lípa	Česká Lípa
Stráž p. Ralskem	6,2	21,6	Česká Lípa	Česká Lípa
Jablonec n. Nisou	25,2	48,3	Jablonec n. N.	Jablonec n. N.
Rychnov u Jablonce n. N.	30,4	52,6	Jablonec n. N.	Jablonec n. N.
Rokytnice n. Jizerou	15,1	75,9	Semily	Jilemnice
Hodkovice n. Mohelkou	23,4	32,1	Liberec	Liberec
Hrádek n. Nisou	40,7	52,7	Liberec	Liberec
Liberec	36,4	59,0	Liberec	Liberec
Košťálov	13,8	41,4	Semily	Semily
Albrechtice v Jizerských h.	34,4	48,4	Jablonec n. N.	Tanvald
Harrachov	6,9	67,7	Semily	Tanvald
Velké Hamry	18,2	44,3	Jablonec n. N.	Tanvald
Turnov	32,3	32,7	Semily	Turnov
Vlastiboř	0,0	100,0	Jablonec n. N.	Železný Brod

**Tab. 5.3.3 Dokončené byty v pečovatelských domech v Libereckém kraji v letech 1999 - 2007**

	Dokončené byty	Okres	SO ORP
Dokončené byty v pečovatelských domech v Libereckém kraji celkem	470	x	x
v tom obec:			
Vlastibořice	14	Liberec	Turnov
Stráž p. Ralskem	24	Česká Lípa	Česká Lípa
Příšovice	26	Liberec	Turnov
Velké Hamry	27	Jablonec n. N.	Tanvald
Desná	29	Jablonec n. N.	Tanvald
Rychnov u Jablonce n. N.	30	Jablonec n. N.	Jablonec n. N.
Tanvald	30	Jablonec n. N.	Tanvald
Mírová p. Kozákovem	36	Semily	Turnov
Chrastava	41	Liberec	Liberec
Hodkovice n. Mohelkou	44	Liberec	Liberec
Zákupy	52	Česká Lípa	Česká Lípa
Libštát	57	Semily	Semily
Jiřetín p. Bukovou	60	Jablonec n. N.	Tanvald

Určitou charakteristikou posledních 2 let je nulová výstavba bytů v pečovatelských domech, což se vzhledem k projekci vývoje počtu obyvatel jeví jako jedna z možných budoucích problematických oblastí. Podle této projekce se totiž očekává postupný nárůst podílu obyvatel ve věkové kategorii 65 a více let, a to ze současných zhruba 13 % na 31,1 % v roce 2050. Během devítiletého období, tedy let 1999 - 2007, bylo v Libereckém kraji dokončeno celkem 470 bytů pro seniory. Zajímavou informací pak jistě bude, které obce Libereckého kraje se na této výstavbě podílely. Jejich výčet nabízí tabulka 5.3.3., přičemž převážná část (tj. 6 obcí) ze 13 uvedených obcí spadá do velikostní kategorie 2 000 - 4 999 obyvatel.

### Intenzita bytové výstavby

Mnohem vyšší vypovídací schopnost než absolutní počet dokončených bytů má však ukazatel intenzity bytové výstavby vyjádřený jako počet dokončených bytů připadajících na 1 000 obyvatel středního stavu. Prostřednictvím tohoto ukazatele se totiž eliminuje rozdílná velikost jednotlivých územních celků, tj. tímto způsobem je možné objektivně porovnat bytovou výstavbu v různě velkých obcích kraje.

Podle údajů o celkové intenzitě bytové výstavby za rok 2007 zaznamenalo nejmarkantnější dokončování bytů město Harrachov, ve kterém bylo v minulém roce dokončeno v průměru 42,2 bytů na 1 000 obyvatel. V roce 2006 však město v souvislosti se zadáním nového územního plánu schválilo územní opatření o stavební uzávěře vztahující se na celé katastrální území Harrachov. Toto opatření tak v příštích letech pravděpodobně ovlivní zahajovanou a posléze také dokončovanou výstavbu na tomto území.

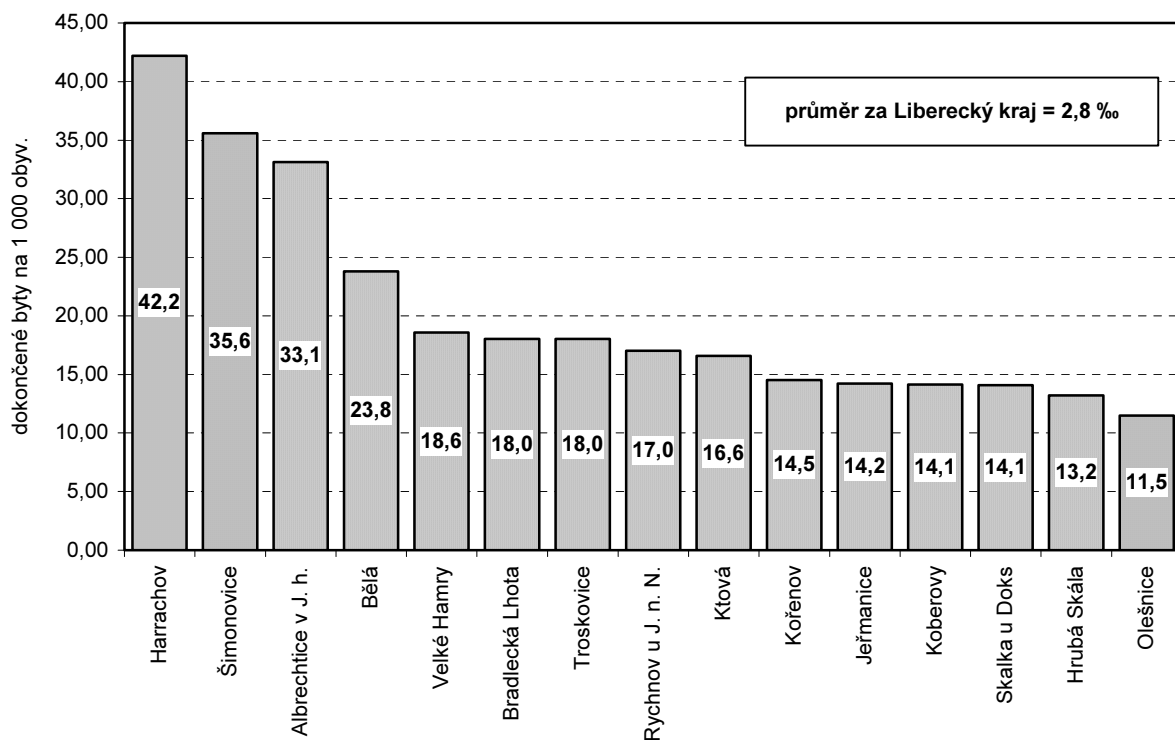
Druhá pozice náležela obci Šimonovice s intenzitou na úrovni 35,6 dokončených bytů na 1 000 obyvatel a třetí místo pomyslného žebříčku obsadila obec Albrechtice v Jizerských horách s hodnotou 33,1 dokončených bytů.

Byty v rodinných domech pak byly v roce 2007 nejčastěji dokončovány na katastru obce Šimonovice - v přepočtu na 1 000 obyvatel zde bylo úspěšně dostavěno 35,6 bytů. Obec Albrechtice v Jizerských horách pak v tomto případě s 24,1 dokončenými byty získala druhé místo, třetí nejvyšší intenzita (shodně 18,0 ‰) byla zjištěna v obci Bradlecká Lhota a Troskovice.

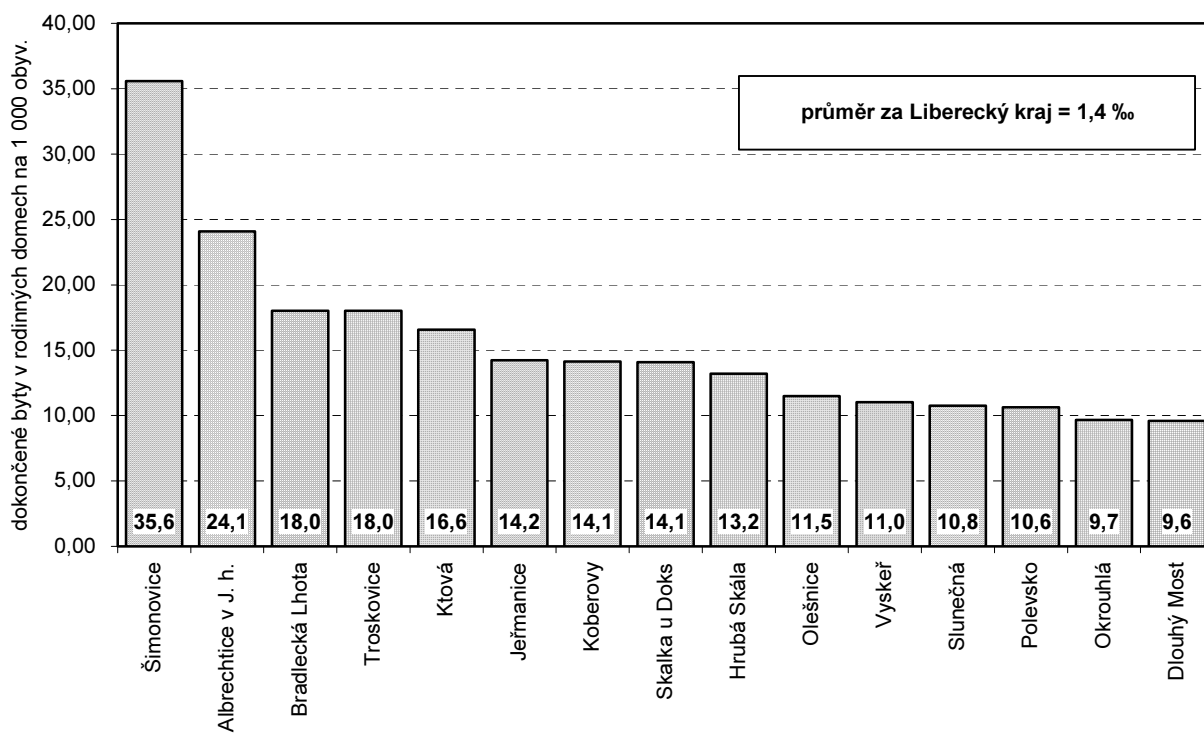
Pořadí na dalších místech ilustrují následující grafy.



**Graf 20 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby celkem v roce 2007**



**Graf 21 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech v roce 2007**



Údaje o nejvyšší intenzitě bytové výstavby v jednotlivých letech 1998 - 2007 nabízí níže uvedená tabulka. Vedoucí pozice obce Šimonovice v počtu dokončených bytů v rodinných domech se začala formovat zhruba od roku 2001.

**Tab. 5.3.4 Obce Libereckého kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v letech 1998 - 2007**

	Pořadí					
	1.		2.		3.	
	obec	hodnota	obec	hodnota	obec	hodnota
Intenzita bytové výstavby celkem						
1998	Vlastiboř	34,19	Lázně Libverda	32,26	Harrachov	30,74
1999	Bedřichov	20,10	Loužnice	19,61	Harrachov	16,26
2000	Jiřetín p. Bukovou	99,17	Šimonovice	38,81	Jestřábí v Krkonoš.	21,93
2001	Šimonovice	27,93	Harrachov	26,98	Kryštofovo Údolí	19,61
2002	Harrachov	40,39	Horní Libchava	20,06	Hodkovice n. Mohelkou	19,44
2003	Vlastibořice	62,22	Svojkov	43,10	Rychnov u J. n. N.	41,25
2004	Mírová p. Kozákovem	28,61	Holenice	27,40	Šimonovice	23,47
2005	Harrachov	44,92	Šimonovice	39,83	Libštát	28,78
2006	Albrechtice v J. h.	117,47	Harrachov	49,78	Paseky n. Jizerou	43,82
2007	Harrachov	42,20	Šimonovice	35,59	Albrechtice v J. h.	33,13
z toho intenzita bytové výstavby v rodinných domech						
1998	Dalešice	17,39	Tachov	13,33	Rakousy	12,66
1999	Bedřichov	20,10	Proseč p. Ještědem	14,93	Janovice v Podj., Krompach	13,42
2000	Jestřábí v Krkonoš.	21,93	Dlouhý Most	14,89	Jílové u Držkova	14,56
2001	Šimonovice	25,14	Kryštofovo Údolí	19,61	Radimovice	17,70
2002	Horní Libchava	20,06	Jestřábí v Krkonoš.	12,71	Klokočí	12,66
2003	Svojkov	43,10	Radvanec	25,64	Dalešice	25,42
2004	Šimonovice	23,47	Albrechtice v J. h.	21,08	Radimovice	16,81
2005	Šimonovice	37,74	Pulečný	14,34	Rakousy	13,51
2006	Šimonovice	24,12	Albrechtice v J. h.	15,06	Bedřichov	14,65
2007	Šimonovice	35,59	Albrechtice v J. h.	24,10	Troskovice, Bradlecká Lhota	18,02

**Tab. 5.3.5 Nejvýraznější intenzita bytové výstavby v obcích Libereckého kraje v letech 1998 - 2007**

	Pořadí					
	1.		2.		3.	
	obec	hodnota	obec	hodnota	obec	hodnota
Intenzita bytové výstavby celkem						
1998	Vlastiboř	34,19	Lázně Libverda	32,26	Harrachov	30,74
1999	Bedřichov	20,10	Loužnice	19,61	Harrachov	16,26
2000	Jiřetín p. Bukovou	99,17	Šimonovice	38,81	Jestřábí v Krkonoš.	21,93
2001	Šimonovice	27,93	Harrachov	26,98	Kryštofovo Údolí	19,61
2002	Harrachov	40,39	Horní Libchava	20,06	Hodkovice n. Mohelkou	19,44
2003	Vlastibořice	62,22	Svojkov	43,10	Rychnov u J. n. N.	41,25
2004	Mírová p. Kozákovem	28,61	Holenice	27,40	Šimonovice	23,47
2005	Harrachov	44,92	Šimonovice	39,83	Libštát	28,78
2006	Albrechtice v J. h.	117,47	Harrachov	49,78	Paseky n. Jizerou	43,82
2007	Harrachov	42,20	Šimonovice	35,59	Albrechtice v J. h.	33,13
z toho intenzita bytové výstavby v rodinných domech						
1998	Dalešice	17,39	Tachov	13,33	Rakousy	12,66
1999	Bedřichov	20,10	Proseč p. Ještědem	14,93	Janovice v Podj., Krompach	13,42
2000	Jestřábí v Krkonoš.	21,93	Dlouhý Most	14,89	Jílové u Držkova	14,56
2001	Šimonovice	25,14	Kryštofovo Údolí	19,61	Radimovice	17,70
2002	Horní Libchava	20,06	Jestřábí v Krkonoš.	12,71	Klokočí	12,66
2003	Svojkov	43,10	Radvanec	25,64	Dalešice	25,42
2004	Šimonovice	23,47	Albrechtice v J. h.	21,08	Radimovice	16,81
2005	Šimonovice	37,74	Pulečný	14,34	Rakousy	13,51
2006	Šimonovice	24,12	Albrechtice v J. h.	15,06	Bedřichov	14,65
2007	Šimonovice	35,59	Albrechtice v J. h.	24,10	Troskovice, Bradlecká Lhota	18,02

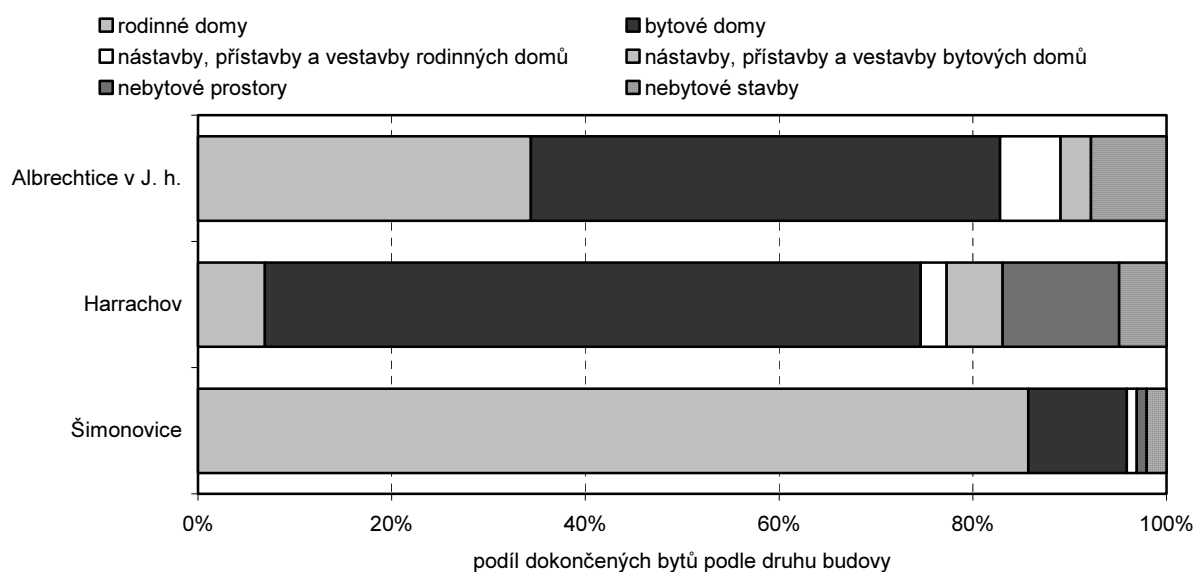
Další možné srovnání úrovně intenzity bytové výstavby z časového hlediska nabízí předcházející tabulka. Na jedné straně je hodnoceno celé sledované období 1998 - 2007, na druhé je toto období rozděleno na 2 pětileté intervaly, tj. 1998 - 2002 a 2003 - 2007.

Na prvních třech místech pomyslného žebříčku se ve všech 3 časových intervalech, co do celkové intenzity bytové výstavby, nejčastěji umísťovalo opět město Harrachov a obce Albrechtice v Jizerských horách a Šimonovice. V případě bytů dokončených v rodinných domech se na prvním místě ve všech časových obdobích umístila obec Šimonovice.

V této souvislosti je ovšem nutné doplnit, že zatímco v obci Šimonovice jednoznačně převažuje výstavba rodinných domů, ve městě Harrachov a obci Albrechtice v Jizerských horách dominovala ve sledovaném období výstavba bytů v bytových domech.

**Graf 22 Struktura bytové výstavby v období 1998 - 2007**

(v případě nebytových prostor a staveb v období 1999 - 2007)



### **Možné příčiny vysoké intenzity bytové výstavby**

- většina obcí s vysokou intenzitou bytové výstavby se nachází nedaleko nebo přímo v zázemí velkých měst (projev „suburbanizace“). Dobrá dopravní dostupnost městských center a dostatek pracovních příležitostí následně ovlivňují nejen výstavbu rodinných domů, ale i bytových domů - např. vzdálenost obce Šimonovice od centra Liberce představuje 7,4 km, z centra Tanvaldu do Albrechtic v Jizerských horách je to 6,3 km a do Harrachova 15,7 km,
- dopravní dostupnost, kvalitnější životní prostředí, občanská vybavenost (blízkost autobusových, vlakových zastávek a zastávek MHD; lékaře, školy apod.) vytvářejí příslušnou lokalitu z hlediska bydlení atraktivnější. Jak již bylo zmíněno většina obcí s vysokou intenzitou výstavby se nachází v relativní blízkosti města, i přesto, že se zde určité prvky občanské vybavenosti nenacházejí, neubírá tato skutečnost nic na zájmu o bydlení v těchto lokalitách,
- existence územního plánu - územní plán stanovuje obecně závazná pravidla pro využití území, mj. vymezuje plochy vhodné k zastavění (tzv. zastavitelné plochy). Většina obcí vykazujících vyšší intenzitu bytové výstavby měla schválený územní plán, popř. byl tento plán rozpracovaný,
- dobrá připravenost stavebních pozemků určených k prodeji, tj. jejich technická vybavenost (možnost napojení na plyn, vodovod, elektřinu). O této skutečnosti je možné pouze spekulovat, k relevantnímu hodnocení totiž chybí údaje, které by tuto skutečnost doložily.