

Závěr

Obsahem této předkládané publikace je především množství dat o bytové výstavbě, zpracovaných z různých pohledů, v různých tříděních, ať už prostorových, časových či věcných. Konec 90. let minulého století je všeobecně označován jako počátek vzestupu bytové výstavby po výrazném poklesu v první polovině devadesátých let minulého století, proto byl jako počátek dlouhodobého pohledu zvolen rok 1998. Pro možnost posouzení vývoje bytové výstavby v širším měřítku byla tedy zvolena delší časová řada 1998 až 2007, přičemž byly porovnávány nejen jednotlivé roky, ale rovněž ve dvou pětiletých cyklech (1998 až 2002 a 2003 až 2007) a stejně tak v celém desetiletém období (1998 až 2007) roční průměry jednotlivých ukazatelů.

V úvodu předkládané publikace byly nastíněny tři základní otázky, k jejichž zodpovězení mělo napomoci zhodnocení vývoje bytové výstavby v Ústeckém kraji.

Odpověď na otázku „Jak se vyvíjela bytová výstavba v Ústeckém kraji za posledních deset let?“ se vlastně prolíná především kapitolou 3, kde byla tato problematika podrobně popisována. Ze zjištěných skutečností celkově vyplývá, že zahajování bytů v úhrnu za celých deset let bylo v Ústeckém kraji v průměru pomalejší (3,0 %) než průměrné roční tempo bytů dokončovaných (3,5 %). I přes tuto skutečnost zůstává v kraji vysoká rozestavenost, v průběhu hodnocených deseti let se více jak zdvojnásobila.

Při hodnocení **zahájené výstavby** je celokrajský průměrný roční nárůst 3 % podložen růstem v pěti ze sedmi okresů kraje (s výjimkou okresu Litoměřice a Most). Z pohledu druhu objektů jednoznačně převažuje podíl zahájené výstavby v rodinných domech před ostatními druhy budov. Výrazný růst téměř po celé hodnocené období zaznamenáváme u modernizace bytů. Při hodnocení intenzity zahájené bytové výstavby (počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu) je dosahovaná hodnota celkově nejnižší ze všech krajů České republiky a proti celorepublikovému údaji je poloviční. Pro hodnocení bytové výstavby je jedním z nejdůležitějších ukazatelů **počet dokončených bytů**, který dosahoval v Ústeckém kraji, jak již bylo uvedeno, za posledních deset let průměrného ročního tempa 3,5 %, hodnotu tohoto ukazatele negativně ovlivňuje průměrný roční pokles zejména v okresech Louny a Most. I u dokončených bytů roste z hlediska struktury bytů podíl bytů v rodinných domech. Plynulost bytové výstavby, která vyjadřuje vzájemný vztah mezi dokončenými a zahájenými byty dosahuje v Ústeckém kraji necelých 68 dokončených bytů na 100 zahájených, přičemž nejvyšší plynulost byla zaznamenána u stavebních úprav nebytových prostor, dále pak v bytových domech a následně v rodinných domech. Méně příznivé zjištění je pak především skutečnost, že při v porovnání krajské intenzity dokončovaných bytů s celorepublikovým údajem (2,8 bytu) je hodnota za Ústecký kraj méně než poloviční (1,2 bytu) a obdobně jako u intenzity zahajovaných bytů také současně nejnižší ze všech krajských hodnot.

Důležitým hlediskem pro hodnocení bytové výstavby jsou její **kvalitativní změny**, což bylo zároveň druhou otázkou v předkládané publikaci. Jedním z těchto ukazatelů je tzv. **bytovost** (počet bytů na jeden dům), která se v rodinných domech a u nástaveb, přístaveb a vestaveb k těmto domům vcelku logicky pohybovala přibližně na stejné úrovni (1,08, resp. 1,07 bytu). Naopak u bytových domů značně kolísala od hodnoty 10,92 do 35,40 bytu. Vyšší bytovost oproti rodinným domům vykazují rovněž nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům. Dalším z ukazatelů, kterým lze hodnotit kvalitativní změny bytové výstavby je tzv. **pokojevost** (počet pokojů na 1 dokončený byt). U rodinných domů je za posledních pět let v porovnání s předchozími pěti roky patrný částečný posun k vícepokojovým bytům (nárůst podílu čtyřpokojových bytů o 1,1 procentního bodu). V celém hodnoceném období tak zaujímají nejvyšší podíl právě čtyřpokojové byty (38 %), následované pěti a vícepokojovými byty (více než 34,5 %). Vývoj pokojovosti u bytových domů má tendence opačné, ve druhém pětiletém cyklu se snížil podíl čtyřpokojových bytů a zvýšil se podíl garsoniér a dvoupokojových bytů. V celém desetiletém období tak více než čtvrtinový podíl zaujímají právě dvoupokojové byty, následované byty jednopokojovými, vč. dvugarsoniér a třípokojovými, se zhruba stejným podílem. Z hlediska **obytné a užitkové plochy** se zvýšil podíl obytné plochy na ploše užitkové jak u rodinných domů, tak u domů bytových, snižuje se tak plocha vedlejších místností a příslušenství bytu. Z hlediska **technické vybavenosti** se v posledních pěti letech oproti předchozímu pětiletému období snížil u nově dokončených bytů celkem podíl jejich připojení na kanalizační síť i žumpu a naopak se zvýšil podíl bytů s vlastní čističkou odpadních vod. V případě plynofikace je podíl bytů napojených na plynovodní přípojku dlouhodobě nižší u rodinných domů než u bytů celkem.

Při hledání odpovědi na třetí otázku, tedy při hodnocení intenzity bytové výstavby na území Ústeckého kraje z regionálního pohledu v úhrnu let 1998 až 2007 vyplývá, že nejvyšší počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel byl zaznamenán v okresech Děčín, Litoměřice a Louny, tedy v okresech, kde je převažující podíl malých obcí. U okresu Litoměřice sehrává svou roli ještě blízkost dálnice D8 a díky tomu i snazší dostupnost hlavního města Prahy. V těchto okresech byla také překročena průměrná intenzita kraje, stejné hodnoty dosáhl ještě okres Ústí nad Labem.