

4. Dokončená bytová výstavba ve Středočeském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Situace v oblasti bydlení v jednotlivých krajích České republiky je velmi specifická. Z toho plyne také specifčnost realizovaných bytových politik krajů odrážejících každoroční stavy počtu i druhovosti nově postavených bytů. I když dokončené byty představují malou část hodnoty bytového fondu, přesto tvoří v hospodářství kraje významnou část nově vzniklého fixního kapitálu¹⁵.

Následující kapitola se věnuje struktuře bytové výstavby v posledních deseti letech na úrovni Středočeského kraje. Komentář se v první části zaměřuje na zhodnocení vývoje dokončených staveb pro bydlení podle druhu objektů, počtu a velikosti bytů. V druhé části zkoumá kvantitativní a kvalitativní úroveň bytů s použitím poměrných ukazatelů. Předpokládá se, že se s pokračujícím konjunkturálním vývojem ekonomiky regionu projeví určitý posun v nových přírůstcích bytového fondu.

4.1. Základní údaje o domech

Dlouhodobě vysoká tradice bydlení v rodinném domě nabývá rok od roku většího významu a podíl individuální výstavby neustále roste. Výrazná dynamika vývoje počtu bytových budov se projevovала v posledních čtyřech letech, zejména v minulém roce. Růst kupních cen stavebních pozemků (vyvolávaný několikanásobně vyšší poptávkou než nabídkou stavebních parcel, deregulovaným trhem s byty a zvyšující se mírou roční inflace) se odráží ve snižování průměrné plochy stavebního pozemku na jednu bytovou budovu (tj. rodinný či bytový dům).

Tab. 4.1.1 Dokončené budovy podle druhu a velikosti ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Počet dokončených budov celkem	Průměr na 1 budovu						
		počet bytů	plocha stavebního pozemku (m ²)	zastavěná plocha (m ²)	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	obestavěný prostor (m ³)	hodnota (tis. Kč)
rodinné domy								
1998	1 424	1,07	1 074	153	175,6	111,8	949	2 946
1999	1 719	1,07	1 012	157	175,8	112,7	986	3 022
2000	1 819	1,07	1 083	156	171,0	112,6	988	3 005
2001	1 846	1,06	1 131	152	167,2	110,2	938	2 879
2002	2 191	1,05	1 026	148	166,0	109,3	904	3 139
2003	2 534	1,05	1 073	143	161,8	103,8	842	3 085
2004	3 285	1,03	997	136	157,1	103,5	785	3 106
2005	3 537	1,04	1 000	136	154,2	106,4	793	3 111
2006	3 468	1,04	993	134	148,5	106,8	793	3 318
2007	4 685	1,04	954	131	146,1	103,5	752	3 232
1998 - 2007	26 508	1,05	1 019	141	158,7	107,0	843	3 121
bytové domy								
1998	21	13,76	1 454	368	852,5	647,8	5 290	18 966
1999	25	25,44	1 829	616	1347,8	888,6	7 786	29 059
2000	14	15,43	1 008	363	843,8	630,7	4 051	25 729
2001	17	15,47	2 410	444	1017,8	698,6	5 692	20 059
2002	30	14,27	2 908	473	1007,5	711,8	5 122	17 528
2003	36	28,67	2 287	736	1812,0	1290,8	8 538	33 036
2004	83	19,98	2 624	491	1258,2	849,5	5 931	22 486
2005	72	17,40	1 662	420	1026,1	758,8	4 477	30 623
2006	93	15,40	1 595	418	1074,0	750,0	4 811	27 082
2007	145	17,52	1 262	472	1056,2	756,3	5 263	28 877
1998 - 2007	536	18,18	1 809	475	1133,4	800,2	5 495	26 713

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

I přes zmenšování zastavitelného prostoru nedocházelo u rodinných domů k rozpínavosti do krajiny – příliš se horizontálně ani vertikálně neměnil fyzický charakter staveb. Důkazem je snižující se velikost jejich zastavěné, užitkové a obytné plochy (viz Tab. 4.1.1). Obdobný stav vykazoval i obestavěný prostor, přičemž pořizovací hodnota rodinných domů se i přes zmenšující se velikostní parametry neměnila (zhodnotí-li se i míra roční inflace). Odlišný trend výstavby poukazovaly dokončené bytové domy. Větší množství bytů

¹⁵ Fixní kapitál představuje pevnou hodnotu, jejíž účelné využití přináší jejímu vlastníkovu zisk.

v roce 2007 oproti roku 1998 na obdobně zastavěné ploše vypovídá o zvyšující se výšce postavených budov. Kvalita standardu bydlení v bytových domech se odráží i na přibývajících ploše stavebního pozemku (ploše zahrady), užitkové a obytné ploše. Investiční náklady na pořízení budovy se oproti rodinným domům zvýšily až o deset milionů korun (v roce 2007 činila průměrná hodnota bytových domů 28 877,- tis. Kč).

Obdobný trend vývoje z pohledu rodinných a bytových domů představovaly i velikostní parametry a finanční ohodnocení nástaveb, přístaveb a vestaveb ve Středočeském kraji za posledních deset let.

4.2. Základní údaje o bytech

Stav kvality bydlení se odráží i ve strukturálních charakteristikách dokončovaných bytů. Ukazuje, zda se ve sledovaném období přikročilo k systémově podloženějším záměrům navazujícím na koncepci státní bytové politiky a došlo k posunu standardu bydlení obyvatelstva. Reprodukční proces bytové výstavby ve Středočeském kraji je hodnocen i níže uvedenými ukazateli (počet i struktura dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle pokojovosti, velikosti, technické vybavenosti, konstrukce, pořizovací hodnoty, konečného užití, apod.). Analytické výstupy potvrzují či vyvracejí naplňování hlavních cílů podpory rozvoje bydlení i z dokumentu Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje.

Vysoký podíl dokončených bytů v rodinných domech Středočeského kraje jednoznačně vyplývá z již zmíněné silné tradice individuální zástavby (jakožto i v ostatních krajích ČR – např. Zlínský kraj a kraj Vysočina). I když počet bytových jednotek neustále přibýval, podíl na celkovém počtu dokončených bytů však stagnoval, resp. klesal (v roce 2007 činil podíl dokončených bytů v rodinných domech, včetně nástaveb přístaveb a vestaveb, 60,1 % - viz Tab. 4.2.1). Dynamiku růstu nové zástavby představovaly dokončené byty v bytových domech, neboť za posledních pět let dosahovaly více než dvojnásobného podílu oproti předcházejícímu období. Společně s nimi rostl podíl bytů vzniklých stavební úpravou sklepních prostor, kulturních domů, apod.

Tab. 4.2.1 Dokončené byty podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

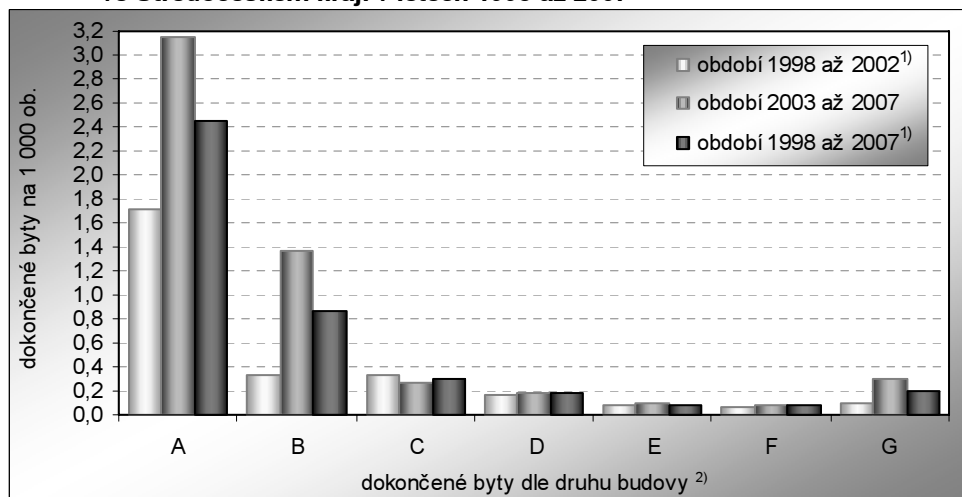
	Dokončené byty celkem	v tom						
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penziencech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů
				k rodinným domům	k bytovým domům			
celkem								
1998 ¹⁾	2 361	1 520	289	336	216	.	.	.
1999	3 323	1 844	636	384	169	150	46	94
2000	3 026	1 939	216	386	220	64	69	132
2001	3 176	1 962	263	348	201	95	70	237
2002	3 700	2 306	428	365	154	110	200	137
2003	4 671	2 649	1 032	332	129	187	182	160
2004	6 127	3 376	1 658	319	212	124	70	368
2005	6 084	3 673	1 253	310	194	143	66	445
2006	5 957	3 610	1 432	275	192	63	63	322
2007	8 599	4 895	2 540	274	352	29	111	398
1998 - 2002 ¹⁾	15 586	9 571	1 832	1 819	960	419	385	600
2003 - 2007	31 438	18 203	7 915	1 510	1 079	546	492	1 693
1998 - 2007 ¹⁾	47 024	27 774	9 747	3 329	2 039	965	877	2 293
podíl v %								
1998 ¹⁾	100,0	64,4	12,2	14,2	9,1	.	.	.
1999	100,0	55,5	19,1	11,6	5,1	4,5	1,4	2,8
2000	100,0	64,1	7,1	12,8	7,3	2,1	2,3	4,4
2001	100,0	61,8	8,3	11,0	6,3	3,0	2,2	7,5
2002	100,0	62,3	11,6	9,9	4,2	3,0	5,4	3,7
2003	100,0	56,7	22,1	7,1	2,8	4,0	3,9	3,4
2004	100,0	55,1	27,1	5,2	3,5	2,0	1,1	6,0
2005	100,0	60,4	20,6	5,1	3,2	2,4	1,1	7,3
2006	100,0	60,6	24,0	4,6	3,2	1,1	1,1	5,4
2007	100,0	56,9	29,5	3,2	4,1	0,3	1,3	4,6
1998 - 2002 ¹⁾	100,0	61,4	11,8	11,7	6,2	2,7	2,5	3,8
2003 - 2007	100,0	57,9	25,2	4,8	3,4	1,7	1,6	5,4
1998 - 2007 ¹⁾	100,0	59,1	20,7	7,1	4,3	2,1	1,9	4,9

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

Dokončené byty v bytových domech a vzniklé stavebními úpravami nebytových prostor zaznamenávaly nejvýraznější dynamiku růstu intenzity bytové výstavby ze všech zjišťovaných kategorií budov v posledních letech (viz Graf 11). Poklesem dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou a domovech – penziencech na 1 000 obyvatel se od roku 2004 nedocházelo k naplňování jednoho ze strategických směrů rozvoje bydlení týkajícího se zajištění dostupnosti bydlení pro sociálně slabé skupiny obyvatel. Neexistovala totiž konkrétní aktivita naplňující opatření podpory rozvoje určitých skupin společnosti.

Graf 11 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Poznámka: 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.

²⁾ byty A - v rodinných domech

B - v bytových domech

C - nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům

D - nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům

E - v domech s pečovatelskou službou a domovech - penziencech

F - v nebytových objektech

G - stavební úpravou nebytových prostor

Osobní vlastnictví bytů v České republice představuje dlouhodobě významnou část bytového fondu. Narozdíl od diferenciovaného vývoje vlastnického bydlení v řadě evropských zemí¹⁶ je považováno za formu bydlení, která symbolizuje nejvyšší úroveň při naplňování představ domácností o bydlení. Za formu, která obyvatelstvu přináší vědomí nezávislosti a přímější vztah k osobní svobodě. S postupující integrací středočeského prostoru s hlavním městem Prahou sílí i tato forma bydlení, která je především tradičně spojována s vlastnictvím velmi početného množství rodinných domů.

Skutečnost se projevila i na podílu bydlení vlastněné fyzickou osobou, který ve Středočeském kraji zaznamenal v průběhu deseti let více než 60 procentní podíl. Je však zřejmé, že s rostoucí pořizovací hodnotou rodinných domů (dané převážně cenou stavebních pozemků a klesající nabídkou zastavitelného území) se snižovalo poměrné zastoupení nově dokončených bytů spravované fyzickou osobou (viz Tab. 4.2.2). Dokončené byty v rodinných domech byly z více než 90 % určené pro vlastní potřebu stavebníka, avšak zbylý podíl tohoto druhu nové zástavby sloužil k prodeji (svědčilo o sílící stavbě rodinných domů tzv. „na klíč“¹⁷ či „hrubou stavbou“ druhotným zpracovatelem – stavební firmou).

¹⁶ Především s rozvojem evropských měst a průmyslových center se v průběhu dvou předcházejících století začal zvyšovat podíl nájemních bytů v městských obytných domech, a tím i podíl nájemních bytů v bytových fondech států. Proces však neprobíhal v Evropě rovnoměrně (např. na území britsko-irských ostrovů zůstaly rodinné domy všeobecným typem bydlení dodnes – Poláková a kol. (2006)).

¹⁷ Zákazník se v okamžiku předání dokončeného objektu může do nového domu ihned nastěhovat. Výstavba probíhá na základě smlouvy o dílo, jež specifikuje termíny plnění, celkovou cenu za provedené dílo, způsob předání a převzetí stavby, způsob odstranění závad a nedodělků a reklamační podmínky (viz Zákon č. 72/1994 Sb. – o vlastnictví bytů).

Nová bytová výstavba realizovaná především prostřednictvím soukromých developerů představovala rychle se prosazující trend ve Středočeském kraji v posledních pěti letech. Je patrné, že vlastnictví ostatních právnických osob úzce souviselo i s růstem dokončených bytů v bytovém domě dané právní možností spoluvlastnických vztahů (tj. zákonem č. 72/1994 Sb. – zákon o vlastnictví bytů) a podporou kraje v rámci některých aktivit naplňující opatření rozvoje bydlení¹⁸. Zatímco na přelomu století se spíše realizovaly byty v bytových domech obecní výstavbou, během posledních pěti let spíše převažuje ostatní výstavba (jak pro vlastní potřebu, tak i pro prodej).

Vývojem počtu dokončených bytů realizovaných s účastí dotace Ministerstva pro místní rozvoj České republiky je zřejmé, že se snižují peněžní prostředky poskytované v rámci programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury a programu podpory výstavby domů s pečovatelskou službou.

Tab. 4.2.2 Dokončené byty podle vlastníka ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	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)}	2361
1999	3323	2298	14	821	190	704
2000	3026	2460	4	460	102	414
2001	3176	2466	6	618	86	275
2002	3700	2713	1	568	418	346
2003	4671	2921	168	1064	518	769
2004	6127	3556	523	760	1288	364
2005	6084	3947	295	269	1573	309
2006	5957	3480	141	630	1706	177
2007	8599	4518	118	740	3223	204
1998 - 2002 ^{1) 2)}	15586	9937	25	2467	796	1739
2003 - 2007	31438	18422	1245	3463	8308	1823
1998 - 2007 ^{1) 2)}	47024	28359	1270	5930	9104	3562

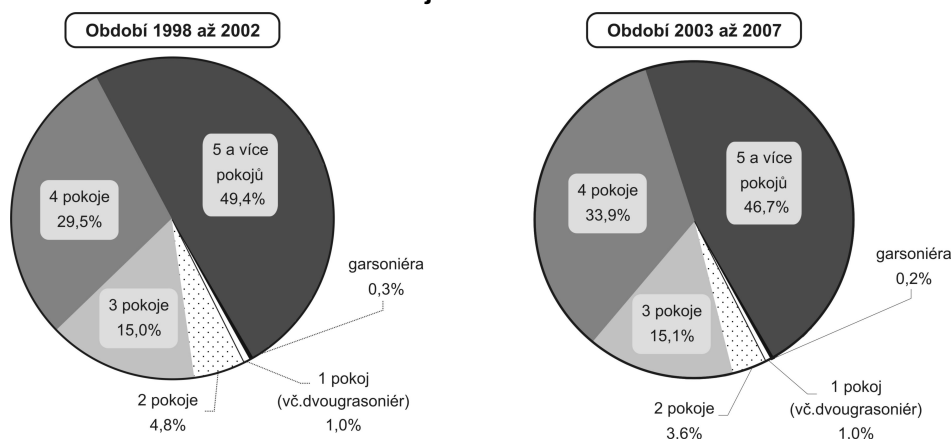
¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

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

Zvyšující se standard kvality bydlení dokládá i vývoj struktury dokončených bytů podle počtu obytných místností ve Středočeském kraji. V průběhu desetiletého období se víceméně preferovala stavba rodinných domů se čtyřmi- a více pokojovými byty (cca 80 % – viz Graf 12). Rostoucí náklady na pořízení i na celkové bydlení přinutilo některé domácnosti při stavbě snížit své požadavky na počet pěti- a vícepokojových bytů ve prospěch čtyřpokojových bytů.

Graf 12 Dokončené byty podle počtu pokojů v rodinných domech ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

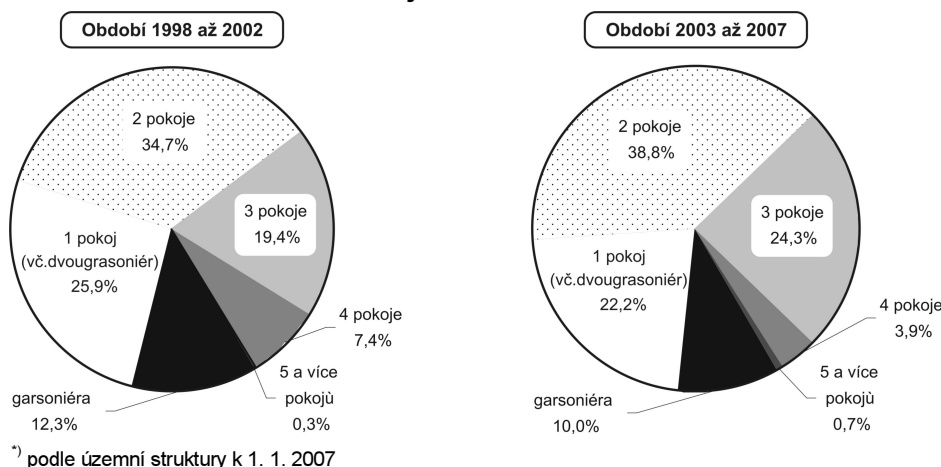
¹⁸ Jedná se např. o reakci na budování průmyslových zón při podpoře rozvoje bydlení, i nastavení kritérií pro rozdělení finanční podpory na bytovou výstavbu, apod.

Na konci 90. let 20. století docházelo ke stále výhodnějším podmínkám uzavírání smluv o stavebním spoření, přiznávání vyšší státní podpory, poskytování hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření, apod. Díky těmto nabízeným produktům bylo umožněno středněpříjmovým vrstvám obyvatelstva dosáhnout na bydlení v rodinných domech. Důsledkem bylo rozšíření výstavby středně velkých rodinných domů (obvykle čtyřpokojových) na velikostně menších, typově vymezených stavebních pozemcích, což se projevilo v rostoucí výstavbě nejdříve v jižním a posléze i v severním zázemí metropole.

Odlisný vývoj velikosti nově dokončených bytů podle počtu pokojů se odehrával v bytových domech. Nastal odklon od výstavby nejmenšího či největšího počtu obytných místností připadajících na bytovou jednotku. Obvykle se středně příjmové domácnosti rozhodly investovat do středně velkých bytů (dvou- až třípokojových bytů – viz Graf 13).

Obdobný trend výstavby převládal co do počtu místností i u bytů vzniklých nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným a bytovým domům.

Graf 13 Dokončené byty podle počtu pokojů v bytových domech ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



Za další velikostně strukturální charakteristiku bytů se považuje jejich plošná výměra vyjádřená obytnou či užitkovou plochou (tj. obytnými i vedlejšími místnostmi společně s příslušenstvím bytu). Obdobně jako se snižoval počet místností dokončeného bytu v rodinném domě, klesala i průměrná obytná a užitková plocha připadající na bytovou jednotku. Opačným trend vývoje velikostních parametrů nových bytů probíhal v bytových domech – během posledních pěti let se průměrná obytná i užitková plocha zvýšila o více než 2 m² (v letech 2003 až 2007 činila užitková 62,7 m², obytná 44,3 m²). Zajímavostí z pohledu srovnávání velikostí bytů vzniklých nástavbami, přístavbami a vestavbami ve stávajících rodinných či bytových domech je, že se odlišovaly od plošných výměr obvyklých bytů v obou druhích objektů. Obytná i užitková plocha nástaveb, přístaveb a vestaveb v rodinných domech byla o více než jednu třetinu menší (96,3 m², resp. 67,1 m² v letech 1998 až 2007) než nové bytové jednotky v rodinných domech. Naopak plošné výměry nástaveb, přístaveb a vestaveb v bytových domech vykazovaly o cca 6 m² více (68,5 m², resp. 58,0 m²).

Starší¹⁹ i nové analýzy aspektů výstavby dokončených bytů (co do počtu i podle druhu budovy) potvrzují územní rozdíly (z pohledu krajů) a též i diferenciaci v nákladech na novou výstavbu. Skutečnost dokládají údaje celkových investičních nákladů bez hodnoty pozemku připadajících na bytovou jednotku v určitých budovách. V průběhu posledních deseti let se průměrná pořizovací cena rodinných domů pohybovala již okolo tří miliónů korun. Provede-li se však relace dvou pětiletých období mezi hodnotou nového bytu v rodinném domě a průměrnou hrubou měsíční mzdou zaměstnance (fyzické osoby) ve Středočeském kraji, je pozorovatelné zkrácení doby práce, za kterou by zaměstnanec vydělal na jeden byt. Zatímco by v období let 1998 až 2002 pracoval 17,2 roku, v období let 2003 až 2007 by mu stačilo pouze 13,5 roku. Z pohledu relativního vývoje cen se jednalo o příznivý trend, z hlediska absolutního vývoje ceny mírně vzrostly.

Poměrně podobnou situaci vykazoval i vývoj cen dokončených bytů v bytových domech. I když dynamika snižování počtu průměrných hrubých měsíčních výdělků potřebných na jeho pořízení nedosahovala obdobných hodnot, při koupi představovala pro fyzickou osobu až o téměř polovinu menší finanční zatížení

¹⁹ ČSÚ (2006): Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997 – 2005.

(6,7 let průměrných hrubých mezd fyzické osoby v období let 2003 až 2007) než pořízením dokončeného bytu v rodinném domě.

Hodnocením změny celkových investičních nákladů na pořízení bytu vzrostla cena nejvíce u výstavby nově dokončených bytů vzniklých nástavbou, přístavbou a vestavbou v bytových domech (o více než 21 % v posledních dvou pěti letech – viz Tab. 4.2.3).

Tab. 4.2.3 Dokončené byty podle druhu budovy, velikosti a hodnoty ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

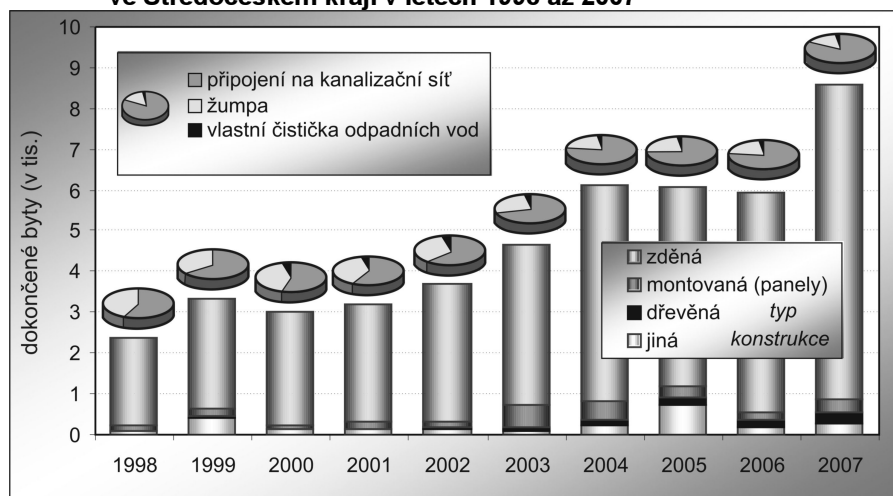
	Dokončené byty celkem	Průměr na 1 byt				
		užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	hodnota bytu (Kč)	hodnota 1 m ² užitkové plochy (Kč)	hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
rodinné domy						
1998 - 2002	9 571	160,4	104,5	2 825 878	17 613,0	27 032,4
2003 - 2007	18 203	146,7	100,8	3 058 645	20 846,2	30 341,1
1998 - 2007	27 774	151,5	102,1	2 978 433	19 665,9	29 173,6
bytové domy						
1998 - 2002	1 832	60,6	42,5	1 283 730	21 199,4	30 198,4
2003 - 2007	7 915	62,7	44,3	1 511 842	24 098,3	34 089,3
1998 - 2007	9 747	62,3	44,0	1 468 967	23 568,9	33 382,8
nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům						
1998 - 2002	1 819	96,3	65,9	861 673	8 947,1	13 070,5
2003 - 2007	1 510	96,3	68,6	1 024 830	10 646,9	14 939,4
1998 - 2007	3 329	96,3	67,1	935 679	9 717,9	13 936,6
nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům						
1998 - 2002	960	69,3	48,9	954 831	13 781,1	19 528,3
2003 - 2007	1 079	67,8	52,5	1 159 978	17 117,5	22 095,4
1998 - 2007	2 039	68,5	50,8	1 063 391	15 528,2	20 932,1

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Pořizovací náklady na jeden metr čtvereční užitkové i obytné plochy nově dokončených bytů v rodinných domech byly v průměru o 4 000,- Kč nižší než v bytových domech. Výrazně méně nákladné v přepočtu na plošné míry byly pochopitelně byty vzniklé nástavbou, přístavbou a vestavbou jak v rodinných domech, tak i v bytových domech.

Pohledem na časový úsek posledních deseti let se zdá, že výstavba nosných zdí budov ve Středočeském kraji neprošla radikálními změnami (viz Graf 14). I když rodinné domy vykazovaly často delší dobu výstavby, tradiční materiály nosných zdí se ani v posledních letech příliš mnoho neměnily, což je překvapující při velké nabídce montovaných staveb celých rodinných domů. Lze usuzovat, že dlouhodobá tradice upřednostňující vyšší kvalitu, resp. životnost, domů konstruovaných z cihel a tvárníc bude pokračovat. Dříve nejméně zastoupené dřevěné nosné zdi zaznamenávaly vyšší oblibu vzhledem k rozšiřující se nabídce stavebních firem v posledních pěti letech.

Graf 14 Dokončené byty podle konstrukce budovy a připojení na odpad ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

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⁾ v letech 1998 a 1999 se údaj nesledoval

Odlisný vývoj panoval u stavebních materiálů při výstavbě bytových domů. Každoročně se výrazně zvyšoval podíl klasických montovaných i dřevěných nosných konstrukcí, což se odrazilo i na celkovém nárůstu počtu nově postavených bytů konstruovaných z jiného než zděného materiálu.

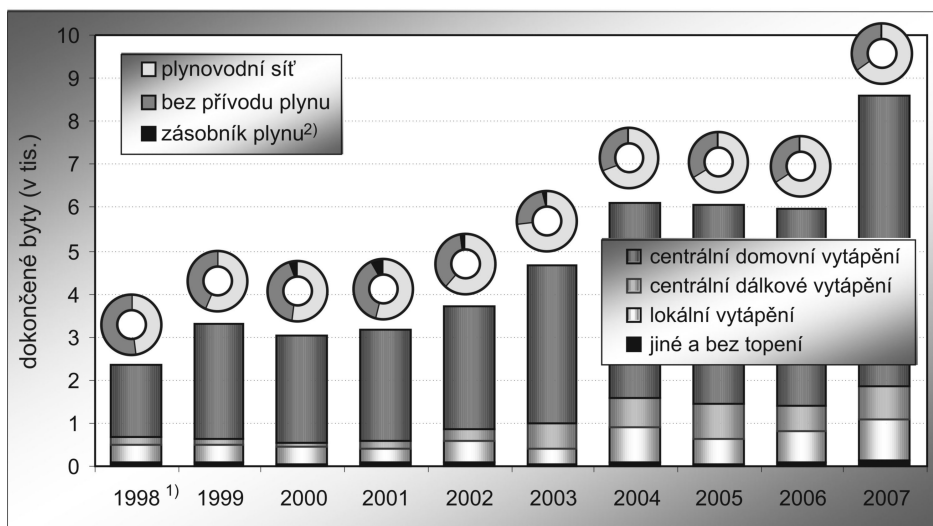
Pomyslné mezikrajské „nůžky“ se ve způsobu stavby domů v průběhu sledovaného období nadále rozevíraly. Regionální disparitu umocňuje převyšující počet rodinných, ale i bytových domů ve zděné zástavbě Středočeského kraje. Pokračující tendencí suburbanizačního procesu lze přepokládat, že si region zachová prvenství v nově postavených domech z cihel a tvárnic před Jihomoravským krajem a Hl. m. Prahou.

Naopak nepříznivé hodnocení zaujímal kraj z pohledu připojení na veřejnou kanalizaci. Připojením na odpad se dokončené byty v bytových domech přirozeně lišily od téže technické vybavenosti v rodinných domech. Vyšší podíl napojenosti bytových domů vyplývá z faktu, že se nacházejí ve větších obcích a městech, kde je soustředěna technická infrastruktura. Opačnou situaci vykazovaly byty v rodinných domech. I když podíl bytů napojených na kanalizační síť neustále rostl, oproti republikovému průměru dosahoval velmi nízkých hodnot. Obce se snažily eliminovat výstavbu bytů v rodinných domech napojených na vlastní žumpu. Zároveň sídla ve venkovském prostoru činila další kroky, jejichž důvodem byla vyšší pravděpodobnost úspěchu při získávání státních i evropských dotací.

Významný ekologický přínos představoval rostoucí podíl bytů napojených na centrální vytápění (tj. kotlem v budově), kde domovní ústřední topení přinášelo dodávku tepla již pro 77,5 % bytů dokončených v průběhu posledních deseti let ve Středočeském kraji (pro 92,0 % bytů v rodinných domech a 49,9 % bytů v bytových domech). Dálkové centrální topení bývalo nejčastějším zdrojem tepla u bytů v bytových domech (tvořilo téměř třetinu bytů v bytových domech) než v rodinných domech. Perspektivně se počítá s udržováním nízké hladiny podílu z důvodu vyšších provozních nákladů než činí u domovního vytápění. Nepřiměřeně vysoký podíl lokálního vytápění bytů v bytových domech (až třikrát vyšší než v bytech rodinných domů) s pravděpodobností zůstane i v následujících letech. Důvodem je značná závislost na tomto způsobu vytápění, resp. závislost na akumulacích kamnech, přímotopech a etážovém topení. Růst podílu v posledních pěti letech naznačuje, že státní programy finančních podpor směřující ke zvýšení potenciálu obnovitelných zdrojů energie nejsou příliš využívány.

Rostoucí zájem o připojení na plynovodní síť nově dokončených bytů (viz Graf 15) si lze vysvětlovat tím, že i přes růst počtu bytů ve venkovském prostoru nepředstavuje zásadnější problém připojení na vzdálenější zdroje plynu.

Graf 15 Dokončené byty podle technického vybavení ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

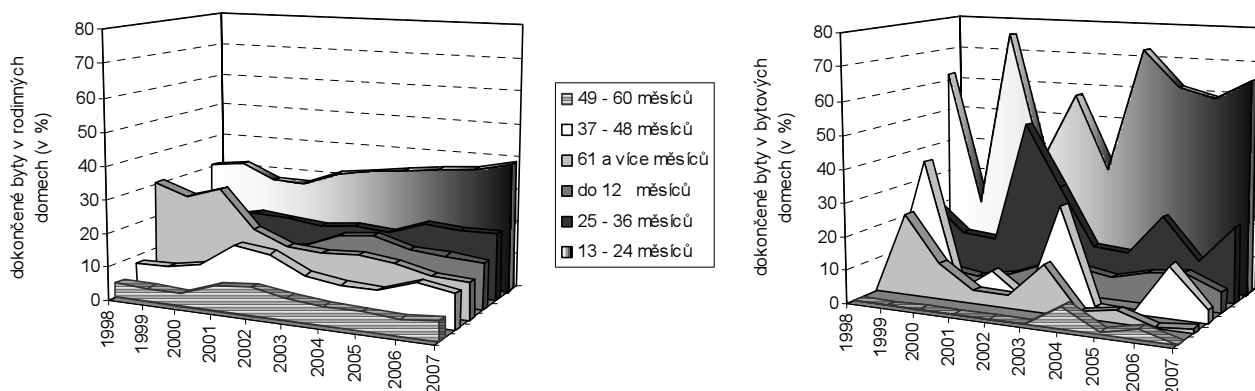
²⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

³⁾ v letech 1998 a 1999 se údaj nesledoval

Efektivnost bytové výstavby lze zjišťovat prostřednictvím její plynulosti – čím déle trvá doba výstavby, tím se zvyšuje rozestavěnost a prodražuje se i celkové investiční zatížení. Nedochází-li k dokončování staveb v přiměřené délce trvání, vynaložené peněžní prostředky se v rozestavěných budovách tzv. umrtvují, neboť je nelze použít k účelům bydlení. Sledováním časového úseku posledních deseti let ve Středočeském kraji je zřejmé, že nejméně finančních aktiv bylo umrtvováno v bytech bytových domů (v roce 2007 bylo dokončeno necelých 65 % bytů – viz Graf 16). Důvod tkví jednak v dobře vypracovaném časovém

harmonogramu stavebních společností, jednak dostatečném finančním krytí, menším počtu budov a rovněž i náročnosti výstavby bytových jednotek připadajících na jeden bytový dům.

Graf 16 Dokončené byty podle druhu budovy a doby výstavby ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Značně menšími procentuelními výkyvy v délce trvání bytové výstavby se vyznačovaly nově postavené byty v rodinných domech. Dlouhodobým vývojem sledování se v rozhodující míře prosazovaly stavby dokončované do jednoho či dvou let. Obvykle jsou realizovány stavebními firmami tzv. „na klíč“. Ve srovnání s ostatními kraji v České republice se ve Středočeském kraji dokončoval nižší podíl bytů v rodinných domech ve čtvrtém roce či následujících letech. Tradice výstavby rodinných domů vlastními silami za pomoci rodinných příslušníků slábla ve prospěch činnosti stavebních společností i za cenu vyšších nákladů na pořízení stavby.