

5. Rozmístění dokončené bytové výstavby ve Středočeském kraji (podle územní struktury platné k 1. 1. 2007)

Rozmístění nové bytové výstavby významně odráží lokalizaci více jevů, resp. signalizuje vyšší koncentraci určitých charakteristik ať už z oblasti demografického, ekonomického, sociálního či životního prostředí. Následující kapitola nejprve analyzuje problematiku bydlení z pohledu základního administrativně správního uspořádání kraje – **správních obvodů obcí s rozšířenou působností** (dále jen SO ORP). Prostřednictvím nich se reflektuje přirozenější organizace sídelního systému nejen na krajské, ale i celostátní úrovni. Postavení SO ORP tak podává na rozdíl od okresních jednotek plastičtější pohled na regionální disparity uvnitř kraje, přesněji řečeno o vnitrokrajských diferenciacích z pohledu novostaveb. Jelikož účinnost těchto územně správních celků platí od 1. ledna 2003 (zákonem č. 314/2002 Sb.), druhé sledované pětileté období rozboru bytové výstavby podává lepší obraz o vývoji v dosavadním čase jejich působnosti. Druhá část kapitoly analyzuje rozmístění dokončené bytové výstavby z pohledu **velikostních skupin obcí**. Obě části vždy uzavírají analytické výstupy o stavu zrušených bytů v obou územních měřítkách.

Následující komentáře kapitoly obohacují výstupy nejen v podobě tabulek, ale uspořádané soubory dat znázorňují i kartodiagramy a grafy. Význam grafické části je nejen ilustrativní, ale i významně instruktivní. Uspadňuje získání rychlého přehledu a znalostí o celkové zpracované problematice bytové výstavby v nižších územních jednotkách než je kraj či okres.

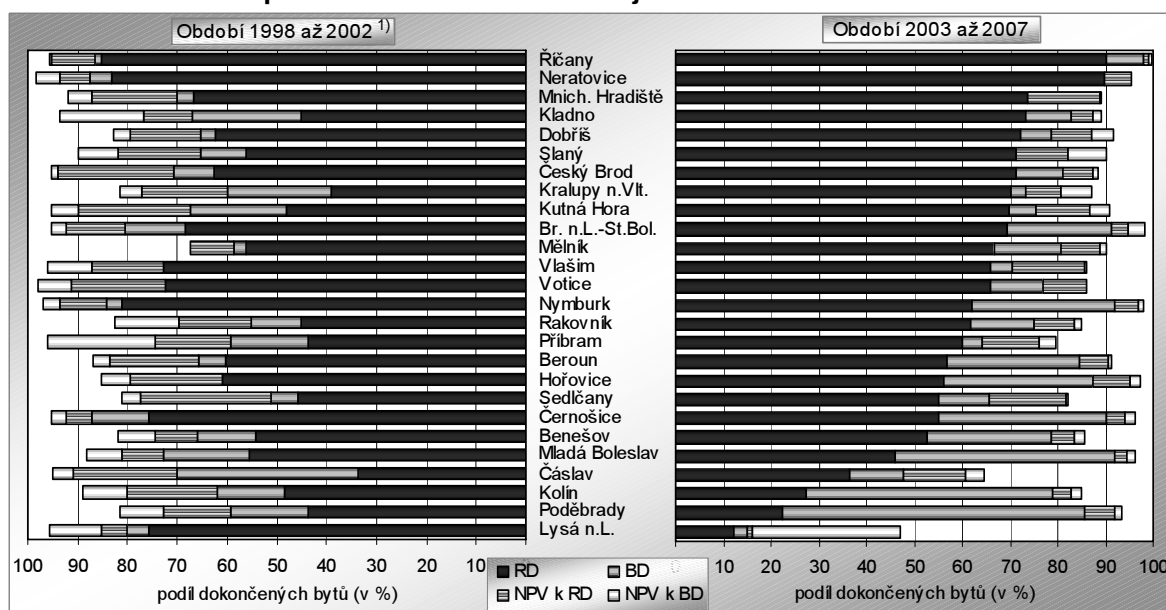
5.1. Dokončená bytová výstavba podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Jak již bylo dříve zmíněno, analýza dokončené bytové výstavby podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností patří k nejdůležitějším partiím zjišťování vnitrokrajských rozdílů. Prostřednictvím nich lze usuzovat, zda-li existuje silnější vazba reprodukce obyvatelstva na bytových podmínkách daného území, zda-li ekonomická podpora vložená do určitých oblastí souvisí s přítomností novostaveb či zda-li se počet a struktura nově dokončených staveb projevuje i ve vnitřních periferiích kraje.

Následující oddíl kapitoly se zabývá charakteristikou vývoje počtu a kvality dokončených domů (bytů), prostřednictvím níž je vyhodnocována problematika související s danými aspekty – velikost stavebních pozemků, struktura dokončených bytů podle druhu objektu, typ vlastníka, velikost (plošných měř, počtu pokojů), technická vybavenost a pořizovací hodnota.

Zajímavé výsledky podává porovnání **poměrného zastoupení dokončených bytů** ve vybraných druzích objektů ve SO ORP Středočeského kraje. Sledováním dvou pětiletých období lze konstatovat, že se v kraji udržoval obdobný počet SO ORP dosahující nadpoloviční podíl výstavby bytů v rodinných domech (tradičně největší cca 90 % podíl vykazovaly SO ORP Říčany a Neratovice, následované SO ORP Mnichovo Hradiště). Vyšší nabídka stavebních parcel společně s relativně nižší cenou pozemků se v posledních pěti letech projevila ve změněné druhové skladbě bytů dané výraznější převahou novostaveb v rodinných domech ve SO ORP Kladno, Slaný, Kralupy nad Vltavou (viz Graf 17).

Graf 17 Dokončené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

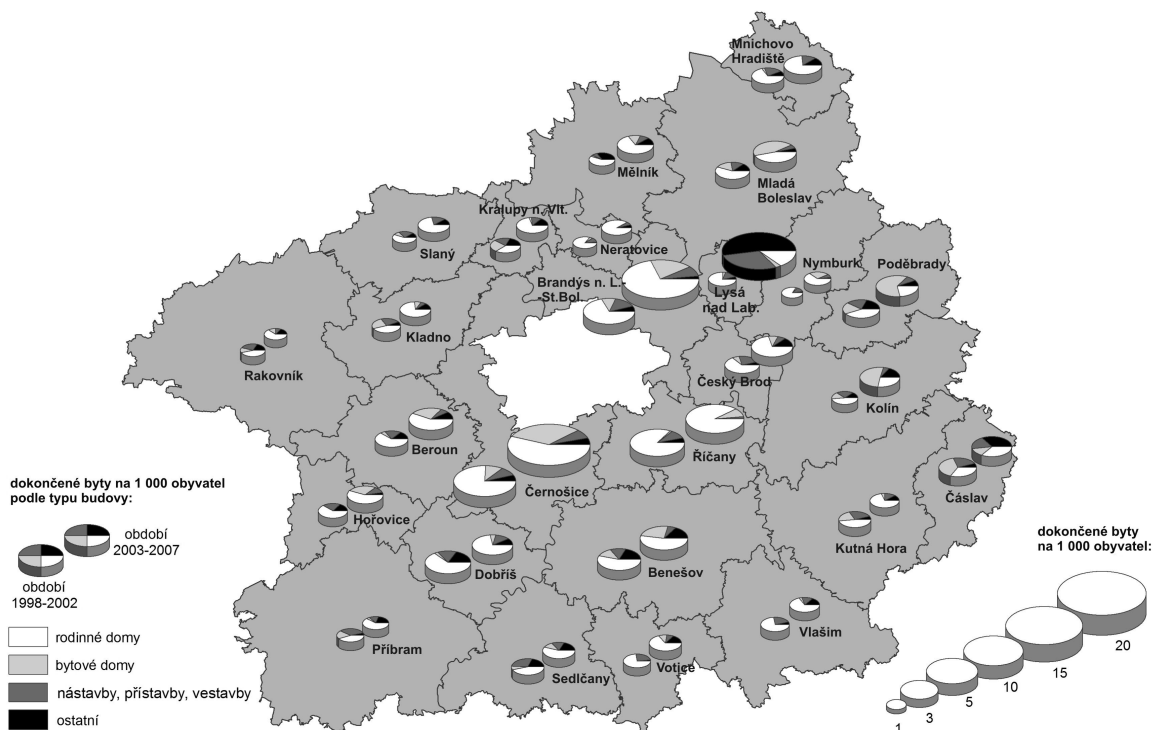
¹⁾ do počtu dokončených bytů celkem nejsou v roce 1998 zahrnuty dokončené byty v domech s pečovatelskou službou a domovech - penzionech, v nebytových objektech a byty vzniklé stavebními úpravami nebytových prostorů

Rozdílný trend vývoje se týkal podílu nových bytů v bytových domech a bytů vzniklých nástavbami, přístavbami a vestavbami. Odklon od stavebních změn nově dokončených bytů ve stávajících objektech spočíval ve vzrůstající touze bydlet ve standardnějších objektech s relativně příznivou dopravní dostupností. Je zřejmé, že právě působnost významnějšího ekonomického subjektu (SO ORP Poděbrady, Kolín a Mladá Boleslav) či atraktivnější pracovní trh hlavního města Prahy (SO ORP Černošice, Hořovice a Beroun) se odráží na vyšším podílu nově dokončených bytů v bytových domech.

Nejvyrovnanější procentuelní zastoupení bytů v rodinných a bytových domech během posledních pěti let bylo nejzřetelnější ve SO ORP Mladá Boleslav. Naopak značně nejnižším podílem obou kategorií se vyznačovaly SO ORP Lysá nad Labem a Čáslav. Právě v prvně zmíněném správním celku leží bývalý vojenský výcvikový prostor Milovice-Mladá, ve kterém díky restrukturalizaci bývalých kasárenských objektů vznikly nové bytové jednotky stavební úpravou nebytových prostor (658 dokončených bytů v letech 2004 až 2007). V návaznosti na projektovou koncepci týkající se znovuoživení vojenského území se současně zvýšil i podíl nových bytů vzniklých nástavbou, přístavbou a vestavbou v bytových domech (387 dokončených bytů v letech 2004 až 2007).

Významově hodnotnější je srovnání množství dokončených bytů na 1 000 obyvatel v jednotlivých správních obvodech Středočeského kraje ve sledovaných pětiletých časových úsecích. Rostoucí a tradičně vyšší **intenzita bytové výstavby** byla pozorovatelná v širším zázemí Hl. m. Prahy a je daná existencí primárních silničních i železničních koridorů, tj. směrem na Plzeň (SO ORP Černošice, Beroun), směrem na Brno (SO ORP Říčany, Benešov) a směrem na Hradec Králové (SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Lysá nad Labem – viz kartodiagram č. 5). Nejvýraznější rozdíl v posledních pěti letech vykazovaly regiony Černošice (17,03 bytů), Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (14,93 bytů) a Lysá nad Labem (13,71 bytů). Obecně lze konstatovat, že v posledních letech docházelo k nadpolovičnímu podílu intenzity postavených bytů v rodinných domech, vyjma oblastí ve východní části Středočeského kraje s převahou výstavby bytů v bytových domech (SO ORP Kolín, Poděbrady, Mladá Boleslav) a nástaveb, přístaveb i vestaveb společně s ostatními typy objektů (SO ORP Lysá nad Labem a Čáslav – dané revitalizací bývalého vojenského výcvikového střediska Milovice-Mladá či 21. základny taktického letectva Čáslav). Nejvyšší intenzita dokončených bytů v rodinných domech v rámci regionu se za posledních pět let nacházela ve SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (10,36 bytů) a v bytových domech ve SO ORP Černošice (5,98 bytů).

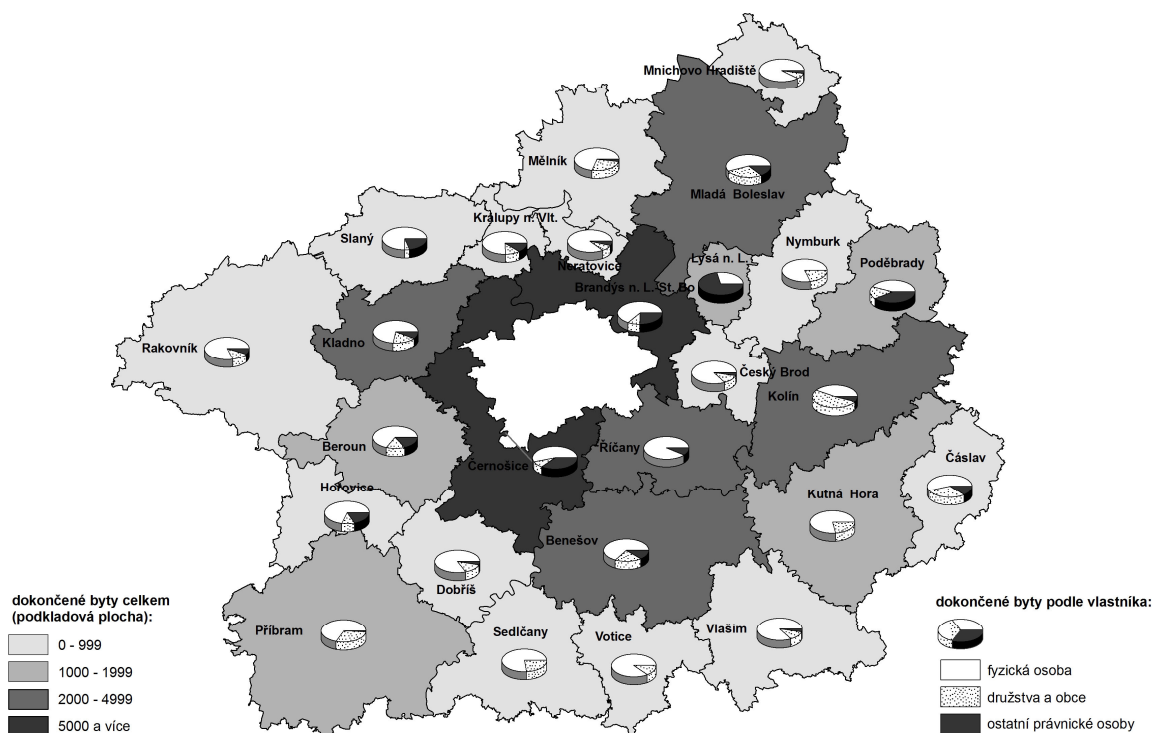
Kartodiagram 1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje mezi obdobím let 1998 až 2002 a obdobím let 2003 až 2007



Charakter poptávky po zcela novém bydlení je výrazně ovlivňován skupinami faktorů, mezi něž patří demografické a sociální trendy ve společnosti, monetární, fiskální, sociální či bytová politika státu a v neposlední řadě i finanční situace domácností. A právě všeobecná příjmová úroveň občanů sehrává podstatnou roli při volbě, zda zaměřit na trh s nájmem či na **trh s vlastnickým bydlením**. Zpravidla v návaznosti na druh nemovitosti vyplývá, že nejčastějšího vlastníka ve Středočeském kraji představovala

fyzická osoba. Rozdílná dynamika vývoje druhu vlastnického bydlení byla pozorovatelná v posledních pěti letech. Rostoucí trend družstevních bytů a bytových jednotek vystavěných developerskými společnostmi snižoval poměrné zastoupení nemovitostí spravovaných fyzickou osobou ve všech sledovaných regionech Středočeského kraje. Nemalou část výstavby družstevních bytů podporoval za posledních pět let SO ORP Mladá Boleslav (15,4 % bytů – povětšinou postaveny za účasti dotace MMR ČR poskytované v rámci programu podpory výstavby nájemních bytů) a obecních bytů SO ORP Kolín (51,4 % bytů) i SO ORP Čáslav (37,6 % bytů). Největší množství bytů realizovaných projektovými firmami se uskutečňovalo v rámci SO ORP Lysá nad Labem (77,0 % bytů²⁰), SO ORP Poděbrady (58,3 % bytů²¹) a SO ORP Černošice (45,7 % bytů²²). Tradice stavby bytů vlastními silami se nejvíce udržovala v regionech Mnichovo Hradiště (92,1 % bytů), Říčany (89,3 % bytů) a Dobříš (88,2 % bytů) – viz kartodiagram č. 6.

Kartodiagram 2 Dokončené byty podle vlastníka ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1999 až 2007



Starší „předlistopadové“ normy o maximální rozloze stavebních pozemků rodinných domů do 600 m² přestaly pro současnou sledovanou etapu bytové výstavby platit. Skutečný stav vychází z analogických předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu a velikosti stavebních pozemků platných v zemích Evropské unie. Stavební pozemky se však ve Středočeském kraji, jakožto i na ostatním území krajů České republiky, zvyšovaly prakticky jen pro stavbu rodinných domů. Naopak výměra u bytových domů se při porovnání posledních dvou pětiletých období snížila. Důvod spočíval jednak v rostoucí cenové hladině a jednak v odlišném charakteru vlastnictví pozemků pro rodinné a bytové domy.

Největší průměrné výměry stavebních parcel (nejen ve Středočeském kraji, jakožto i v ostatních částech republiky) určené k výstavbě jednoho rodinného domu si po deset let udržovaly SO ORP Sedlčany a Dobříš, které se rovněž vyznačovaly nejnižším podílem zastavěného území ve prospěch rozlehlějších zahrad. Komplexněji lze říci, že v současnosti se volnější zástavba rodinnými domy situovaná do krajiny vytváří

²⁰ Způsobené převážně 653 dokončenými byty stavební úpravou stávajícího nebytového prostoru v bývalém vojenském prostoru Milovice-Mladá v letech 2004 až 2007.

²¹ Dané realizací projektu „Rezidence Poděbrady“, „Kolonáda“ a „V srdci Poděbrad“ prostřednictvím nichž vzniklo 317 nových bytů v roce 2007 třemi developerskými společnostmi.

²² Ovlivněné převážně výstavbou bytů tzv. na klíč s následným prodejem, čemuž odpovídá 1 094 bytů v rodinných domech a 2 311 bytů v bytových domech postavených ostatními právnickými osobami v letech 2003 až 2007.

převážně v územně správních celcích jižní části Středočeského kraje (SO ORP Příbram, Dobříš, Sedlčany, Votice, Benešov i Kutná Hora – viz Tab. 5.1.2). Naopak podstatně rozlehlejší stavební pozemky připadající na jeden nově dokončený bytový dům se v současnosti objevují ve SO ORP Dobříš, Kutná Hora, Čáslav a Beroun. Z hlediska horizontálního i vertikálního vzhledu (resp. pohledové osy, zastavěné plochy pozemku, výšky nové zástavby, apod.) postavených bytových domů nejvíce narušují krajinný ráz na území správních obvodů Mladá Boleslav, Kolín a i částečně Poděbrady. Jedná se o regiony, které se vysokou kapacitou počtu bytových jednotek i vyšším počtem podlaží připadajících na bytový dům vymykají ostatním oblastem Středočeského kraje. Specifičnost je do jisté míry dána širokosáhlou působností přítomného automobilového průmyslu vyžadujícího zajištění bytového zázemí pro zaměstnance.

Tab. 5.1.1 Dokončené rodinné domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	1 064	153	1,06	170,6	111,2	27 032	996	135	1,04	152,5	104,8	30 341
v tom SO ORP:												
Benešov	1 192	138	1,08	154,6	97,6	25 355	1 427	140	1,03	151,4	100,1	28 686
Beroun	1 112	155	1,07	175,1	122,5	23 785	1 058	129	1,04	143,4	108,0	27 876
Brandýs n. L.-St. Bol.	909	149	1,08	169,4	110,4	26 902	699	123	1,05	145,9	97,9	31 508
Čáslav	552	137	1,02	153,4	89,3	21 087	1 123	148	1,02	161,5	94,0	24 950
Černošice	976	160	1,06	190,8	126,2	31 766	858	137	1,06	169,8	123,9	32 188
Český Brod	1 038	141	1,05	155,7	105,5	18 633	1 139	136	1,02	135,2	98,4	25 620
Dobříš	1 439	149	1,07	156,0	98,1	27 702	1 323	139	1,04	134,1	91,6	32 556
Hořovice	1 289	150	1,05	155,4	95,8	29 712	1 151	137	1,03	140,5	93,5	30 533
Kladno	1 142	168	1,05	181,6	114,5	30 603	1 089	146	1,03	155,0	103,9	32 999
Kolín	1 072	155	1,03	151,8	93,6	23 006	1 165	144	1,01	136,2	94,2	25 873
Kralupy nad Vltavou	1 345	155	1,06	174,2	110,0	23 052	935	134	1,13	152,5	108,0	24 130
Kutná Hora	1 075	141	1,07	151,2	92,8	20 510	1 370	146	1,07	141,1	92,8	27 876
Lysá nad Labem	925	147	1,03	146,4	89,0	27 550	1 052	144	1,02	151,1	108,0	29 103
Mělník	1 389	153	1,06	165,1	105,9	24 026	1 203	128	1,04	133,4	92,5	27 748
Mladá Boleslav	979	145	1,04	157,2	100,9	24 134	1 132	136	1,02	141,6	94,3	28 283
Mnichovo Hradiště	972	141	1,04	136,9	86,4	22 621	663	127	1,01	147,4	96,7	25 919
Neratovice	1 133	158	1,11	164,8	111,7	22 493	974	127	1,05	137,0	88,9	28 055
Nymburk	878	151	1,02	153,4	95,1	21 566	1 114	148	1,01	143,3	98,6	22 518
Poděbrady	1 159	167	1,07	172,2	104,2	24 954	919	147	1,02	143,9	95,7	29 025
Příbram	1 132	153	1,06	151,1	101,2	23 647	1 435	141	1,04	146,2	99,5	26 516
Rakovník	1 026	136	1,09	159,7	106,5	25 590	1 057	135	1,03	150,7	101,8	26 958
Říčany	1 222	165	1,07	190,7	131,2	25 874	1 128	145	1,02	164,4	102,9	32 055
Sedlčany	1 435	132	1,13	146,6	90,6	24 602	1 679	138	1,04	144,8	104,0	24 884
Slaný	1 200	141	1,09	169,5	105,1	26 720	1 118	119	1,01	137,8	97,3	29 946
Vlašim	858	135	1,07	133,7	89,3	26 357	1 189	142	1,06	136,7	98,3	26 226
Votice	1 091	137	1,07	131,0	79,3	24 776	1 427	130	1,03	126,9	94,0	24 371

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Velikost nových obytných objektů se posuzuje již ze zastavěných ploch pozemku, avšak charakteristika velikosti **plošných měř** připadajících na jeden dům představuje ještě více zpřesňuje. Plošně větší byty (tj. přesahující desetiletý krajský průměr) v rodinných domech se více stavěly v letech 1998 až 2002 než v posledních pěti letech. Jednalo se spíše o západně a jižně položené regiony od metropole (SO ORP Kladno, Beroun, Černošice a Říčany), které korelují se skutečností, že v zázemí hlavního města republiky převažuje dodavatelská výstavba rodinných vil budovaných pro vyšší příjmové vrstvy obyvatelstva. V současnosti nadprůměrných hodnot užitkové i obytné plochy dosahují pouze správní obvody Černošice a Kralupy nad Vltavou. Naopak během celého sledovaného období se plošně nejmenší rodinné domy kolaudovaly v jižních příhraničních oblastech kraje (SO ORP Votice, Vlašim). Jiná vývojová situace se týkala bytových domů, kdy se rozměr užitkových i obytných ploch v krajském porovnání zvýšil. Odlišný stav lze pozorovat i v rámci nižších územních jednotek. Zatímco se dříve větší byty v bytových domech koncentrovaly ve strukturálně postižených regionech s realizovanými projekty na revitalizaci podnikatelských subjektů s těžkým průmyslem (např. SO ORP Kladno, Kralupy nad Vltavou, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Slaný), v současnosti se byty s vyšší užitkovou a obytnou plochou dokončují v průmyslových

zónách s nemalými investičními příležitostmi na Mladoboleslavsku, Kolínsku, Benešovsku (okolí Bystřice) a Poděbradsku (viz Tab. 5.1.3).

Tempo růstu **pořizovací hodnoty jednoho m² obytné plochy** v rodinném domě bylo nižší než v bytovém domě. Vysoká poptávka po bydlení v bytových domech způsobuje zvyšování cen na trhu s byty. Průměrnou cenu jednoho m² obytné plochy v rodinném domě v kraji (27 032,- Kč) před pěti lety významněji přesahovaly pouze SO ORP Černošice a Kladno. V současnosti dominuje tradiční prstenec správních obvodů okolo Prahy (SO ORP Černošice, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Říčany) s movitějším obyvatelstvem a doplňují ho i SO ORP Kladno, Hořovice a Dobříš, u nichž pořizovací hodnota obytné plochy na metr čtvereční nově dokončeného rodinné domu činí více než krajský průměr (30 341,- Kč/m²). Zcela rozdílně se investiční náklady na pořízení jednoho m² obytné plochy vyvíjely v bytových domech. Během posledního pětiletého období dosahovaly průměrných hodnot kraje pouze čtyři správní obvody (oproti necelé třetině regionů v předchozím období) – Černošice, Kutná Hora, Čáslav a Lysá nad Labem. K největšímu relativnímu růstu hodnoty podlahové plochy obytných místností došlo během posledních dvou pětiletých období ve SO ORP Lysá nad Labem (o 119 % zvýšení) a Nymburk (o 73 % zvýšení).

Tab. 5.1.2 Dokončené bytové domy podle velikosti ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	2 043	3,9	17,1	1 036,8	727,8	30 198	1 751	3,7	18,4	1 157,5	818,2	34 089
v tom SO ORP:												
Benešov	1 861	4,4	14,9	1 049,0	764,9	26 151	1 652	4,5	22,3	1 859,4	987,5	32 127
Beroun	6 401	4,0	8,0	412,5	355,5	31 997	3 602	3,9	20,6	1 176,5	962,7	24 331
Brandýs n. L.-St. Bol.	707	3,5	18,5	1 375,5	933,6	23 156	1 331	3,7	18,8	1 310,9	788,3	29 139
Čáslav	2 108	4,2	13,4	1 159,9	752,0	24 829	4 569	3,7	18,7	1 203,7	857,7	39 254
Černošice	2 140	3,5	19,8	1 034,1	768,7	44 001	1 737	3,4	13,6	888,8	676,6	41 957
Český Brod	896	2,5	8,5	575,0	501,5	24 007	3 533	2,7	12,0	956,7	459,0	31 954
Dobříš	2 004	3,5	6,0	401,0	306,0	22 500	5 307	3,4	5,2	342,2	217,4	27 598
Hořovice	-	-	-	-	-	-	1 244	3,9	19,9	1 122,1	1 006,6	23 964
Kladno	1 985	4,5	58,5	3 609,5	2 076,0	39 208	447	3,6	10,6	606,3	452,9	29 496
Kolín	1 144	4,0	13,3	859,3	616,5	21 033	1 126	4,4	40,9	1 805,5	1 395,0	33 265
Kralupy nad Vltavou	1 080	5,0	57,0	2 567,0	1 808,0	34 427	1 227	3,0	5,5	218,5	138,0	31 159
Kutná Hora	8 792	4,3	27,3	1 591,5	967,8	31 258	4 837	2,0	14,5	619,5	390,5	44 814
Lysá nad Labem	2 447	4,0	6,0	338,0	309,0	16 841	1 210	3,0	11,3	654,0	533,3	36 875
Mělník	1 825	2,0	4,0	278,0	185,0	28 378	1 674	2,9	13,7	895,3	701,4	25 281
Mladá Boleslav	1 049	3,9	11,8	659,7	493,8	28 892	1 728	5,1	50,8	3 082,7	2 072,5	27 976
Mnichovo Hradiště	1 146	3,0	6,0	424,0	208,0	40 563	-	-	-	-	-	-
Neratovice	266	2,0	8,0	349,0	266,0	33 835	-	-	-	-	-	-
Nymburk	2 292	4,0	6,0	487,0	360,0	12 500	705	3,8	24,5	1 246,0	914,5	21 669
Poděbrady	2 813	3,0	32,5	1 224,0	885,0	30 508	1 983	4,8	34,0	1 985,8	1 485,2	27 186
Příbram	2 111	4,0	22,5	1 003,8	853,8	22 577	1 904	3,3	7,7	369,7	251,0	31 873
Rakovník	290	4,7	13,3	784,7	609,3	21 389	693	3,8	11,5	632,3	482,3	32 400
Říčany	1 090	3,0	9,0	385,0	345,0	21 884	1 888	3,2	10,5	707,6	464,1	24 722
Sedlčany	4 993	4,0	7,5	572,5	367,0	25 613	2 000	3,0	15,0	566,0	411,5	24 301
Slaný	243	9,0	23,0	1 345,0	1 344,0	17 662	-	-	-	-	-	-
Vlašim	-	-	-	-	-	-	325	5,0	13,0	973,0	755,0	23 841
Votice	-	-	-	-	-	-	2 353	3,0	17,0	1 105,0	610,0	28 852

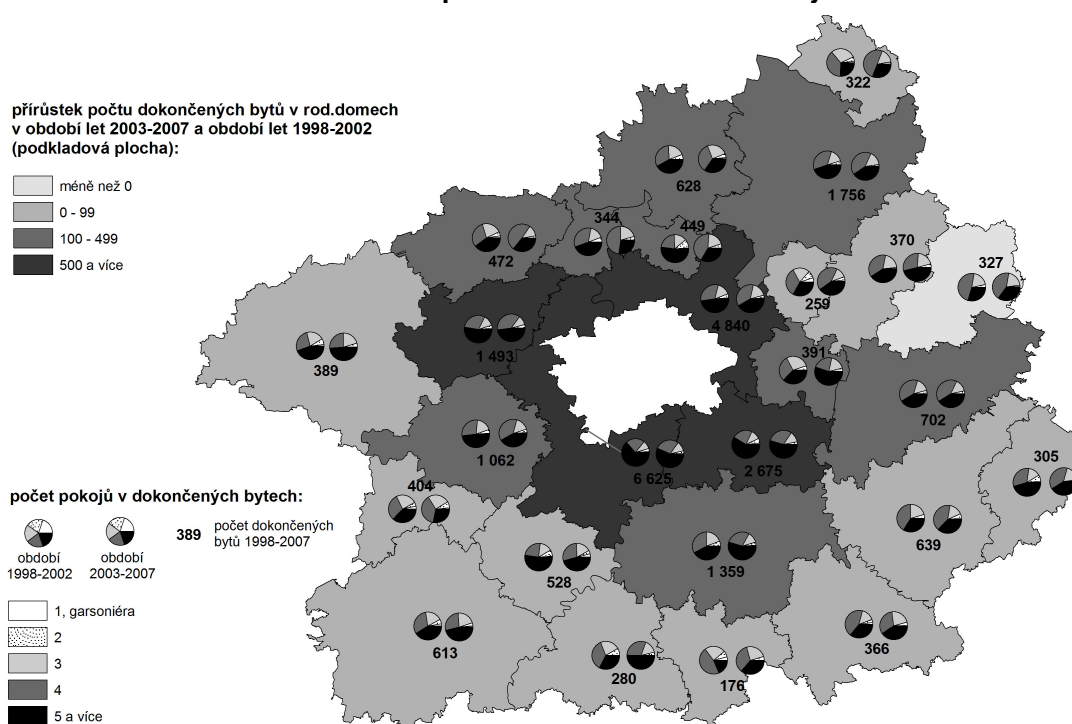
¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Mezi další velikostní charakteristiky se řadí i struktura bytového fondu podle **počtu obytných místností**. Byty dokončované ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007 se vyznačovaly ve svém úhrnu spíše zvyšováním podílu menších bytů (od garsoniér, jednopokojové) a snižováním podílu větších (pěti- a vícepokojových) bytů. V rámci menších regionálních jednotek se nejmenší bytové jednotky stavěly za celé sledované období na území SO ORP Kolín (z necelé jedné třetiny) a SO ORP Čáslav (z necelé jedné čtvrtiny), naopak největší byty na území SO ORP Říčany (z více než tří čtvrtin).

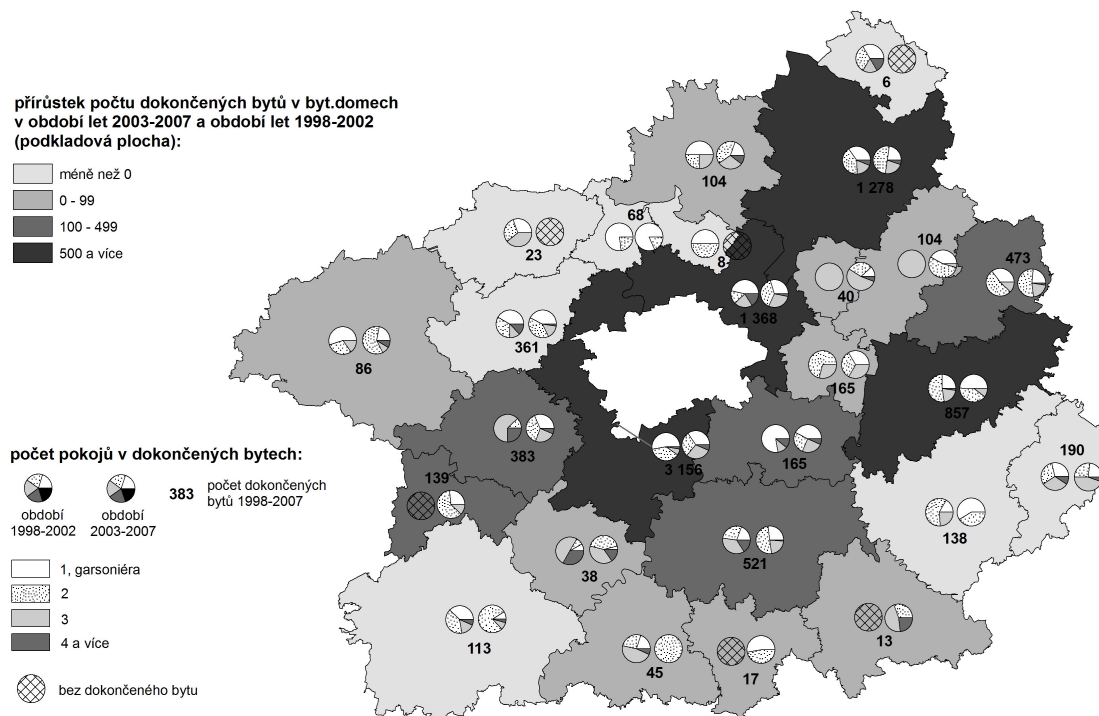
Poněkud odlišný vývoj dokončených bytů podle pokojovosti vykazovaly jednotlivé druhy objektů ve sledovaných regionech. Oblast ležící jižně od metropole (SO ORP Říčany, Černošice, Benešov) se vyznačovala nejen vyššími přírůstky počtu dokončených bytů **v rodinných domech** v rámci dvou pětiletých období, ale rovněž i nadpolovičním podílem rozsáhlých vil. Největší zastoupení (cca jednu čtvrtinu) středně velkých (třípokojových) bytů v rodinných domech měly za posledních pět let SO ORP Hořovice, Votice a Mělník

(viz kartodiagram č. 7). Rozmístěním bytů v rodinných domech až do velikosti jednopokojových nebyla pozorována větší územní diference, ba naopak vykazovaly relativně stejné podílové ukazatele.

Kartodiagram 3 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007



Kartodiagram 4 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007

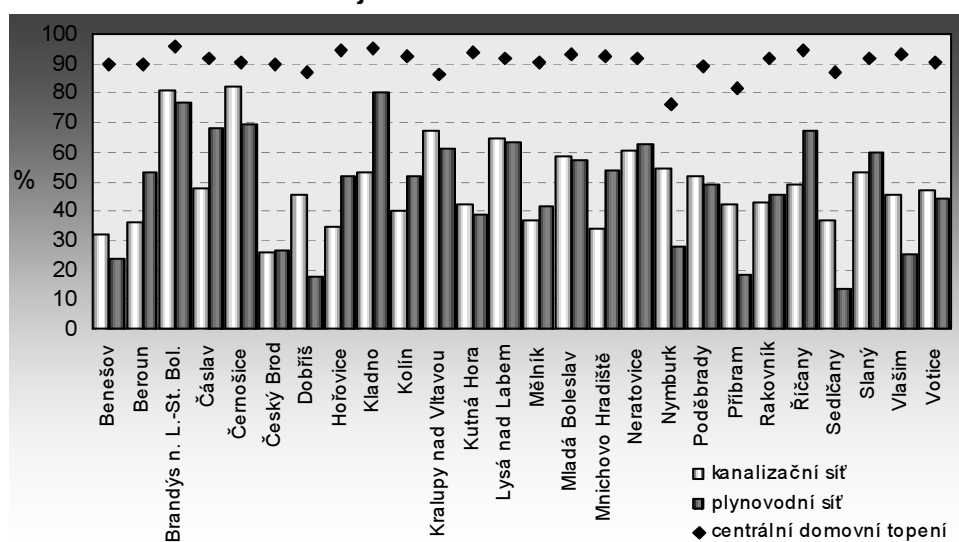


Dokončené byty v **bytových domech** se vyznačovaly kolísavými podílovými ukazateli během celého sledovaného období, přičemž nestabilní hodnoty vytvářela velmi malá či nulová zástavba. Konkrétnější závěry o vývoji velikosti bytových jednotek je nutné provádět pouze u vybraných regionů (tj. pustit od marginálnější položených – vně příhraničních oblastí). Bydlení ve čtyř- i vícepokojových nových bytech v bytových domech se stávalo méně dostupným (vyjma velikostně nadstandardní zástavby převážně na Berounsku – viz kartodiagram č. 8). Opačný trend výstavby menších bytových jednotek panoval na území

správních obvodů ORP Říčany, Černošice, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Zajištěním dostupného bydlení pro přilákání nových kvalifikovanějších pracovních sil v automobilovém průmyslu (tj. domácnosti jednotlivců) se vyznačoval i SO ORP Kolín. Obecně však trend nové výstavby směřoval ke zvyšování počtu dvou- až třípokojových bytů. Středně velké byty se stavěly nejvíce v regionu Benešov (při průmyslových zónách v okolí Bystřice), Poděbrady a Český Brod.

Rozlehlost kraje i jeho rozdrobená sídelní struktura klade vyšší nároky na zabezpečení **technické vybavenosti** obcí. Ve srovnání s ostatními regiony v České republice se úroveň řadí mezi nejhorší. Není divu, že mezi hlavní rozvojové cíle patří podpora výstavby technické infrastruktury. Více než 60% napojením nově dokončených bytů v rodinných domech na kanalizační a plynovodní přípojku disponovala jedna pětina správních obvodů Středočeského kraje (Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Černošice, Kralupy nad Vltavou, Neratovice a Lysá nad Labem – viz Graf 18). Vztah vyššího podílu připojení na kanalizační i plynovodní síť a vyšší intenzity výstavby v prvních dvou zmíněných regionech naznačuje, že stavební úřady obcí nevydávaly další povolení k zastavění území rodinnými domy bez možnosti technického připojení. Zmíněným opatřením splňovaly obce jeden z důležitých požadavků pro získávání finančních prostředků ze státního rozpočtu či evropských fondů, jenž by napomohly dalšímu rozvoji oblasti. Opačná situace byla zaznamenána ve SO ORP Český Brod a Benešov (i přes mírné zlepšení technické vybavenosti v posledních pěti letech). Za ekologicky významný přínos lze považovat zvyšování napojení nových rodinných domů na centrální domovní topení (v současnosti dosahuje cca 90 až 100 %). Naopak nezanedbatelný podíl bytů vytápěných lokálním způsobem vykazovaly SO ORP Nymburk a Příbram.

Graf 18 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných domech ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

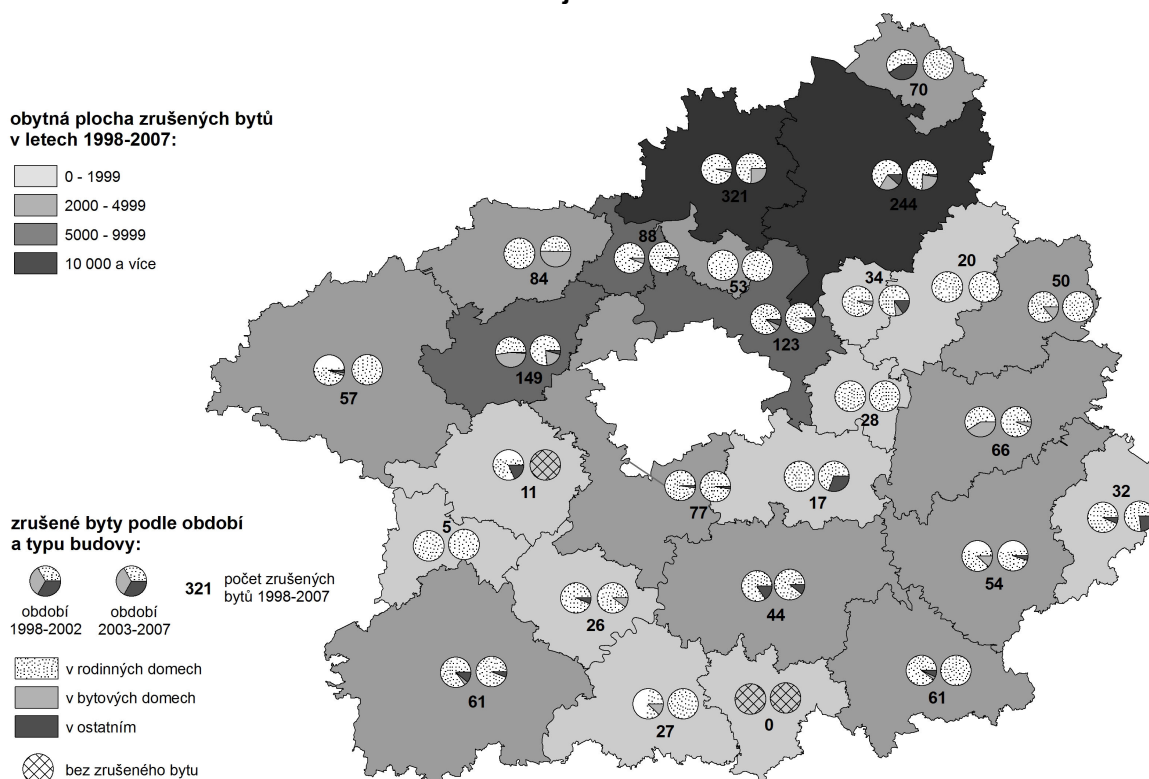
Během posledních deseti let představovalo centrální domovní vytápění častější druh topení zaváděných do nově postavených bytů v bytových domech v regionech Středočeského kraje. Sleduje-li se však vyšší počet dokončených bytových jednotek s typem vytápění v regionech, převažovalo centrální dálkové topení (SO ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Mladá Boleslav, Benešov, Beroun) i přes vyšší nákladnost než činí centrální domovní topení. K převážnému vytápění nových bytových domů a jejich bytů lokálními topeništi na uhlí, akumulací kamna, přímotopy a etážové topení docházelo ve SO ORP Český Brod, Dobříš, Sedlčany a Vlašim. I když se druh vytápění stává limitujícím faktorem rozvoje oblastí, přičemž činnosti lokálních topenišť se vytváří emise velmi nebezpečných rizikových látek, menší množství bytů nepředstavovalo příliš značné zatížení pro udržení stávající úrovně životního prostředí.

Zásobování plynem se v důsledku masivnější plynifikace stimulované dotačními tituly zlepšilo nejen v nových bytech rodinných domů, ale i bytových domů. V korelaci s početnější výstavbou dominoval správní obvod Mladá Boleslav, Černošice, Poděbrady. Naopak nulové či velmi malé procento připojení k plynu v nové zástavbě vykazovaly regiony Příbram a Kolín.

Výše uvedená bytová výstavba s dynamickým vývojem v posledních letech se podílela na vzrůstajícím bytovém fondu ve všech regionech Středočeského kraje. **Zrušené bytové jednotky** během posledních deseti let tak nepředstavovaly výraznější zásah do celkového bytového fondu. Ztrátu části nemovitého majetku lze pozorovat spíše v severních oblastech Středních Čech. Živelná událost (povodeň) v roce 2002 zanechala největší újmy na budovách ve SO ORP Mělník, kde narušila statiku cca 228 bytů v rodinných

domech a 9 bytů v bytových domech, přičemž došlo k odstranění všech dotčených objektů. Obdobný zánik bytů se dotkl regionů Kralupy nad Vltavou a Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Pravidelnější odstraňování neobyvatelných staveb probíhalo na území správního obvodu Mladá Boleslav, kde se rušily byty s cílem restrukturalizace části staršího domovního fondu.

Kartodiagram 5 Zrušené byty ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje v letech 1998 až 2007



5.2. Dokončená bytová výstavba podle velikostních skupin obcí

Vzhledem k měnícím se intenzitám a formám bytové výstavby z pohledu investorů i druhu budov, kde vzniká nový bytový fond, je důležité sledovat vývoj především podle individuálně stanovených **skupin obcí různé velikosti**. Třídění obcí podle počtu obyvatel představuje neméně důležitý pohled na tendence rozmístění bytové výstavby. Daná problematika je alokována do jinak koncipovaného územního měřítka.

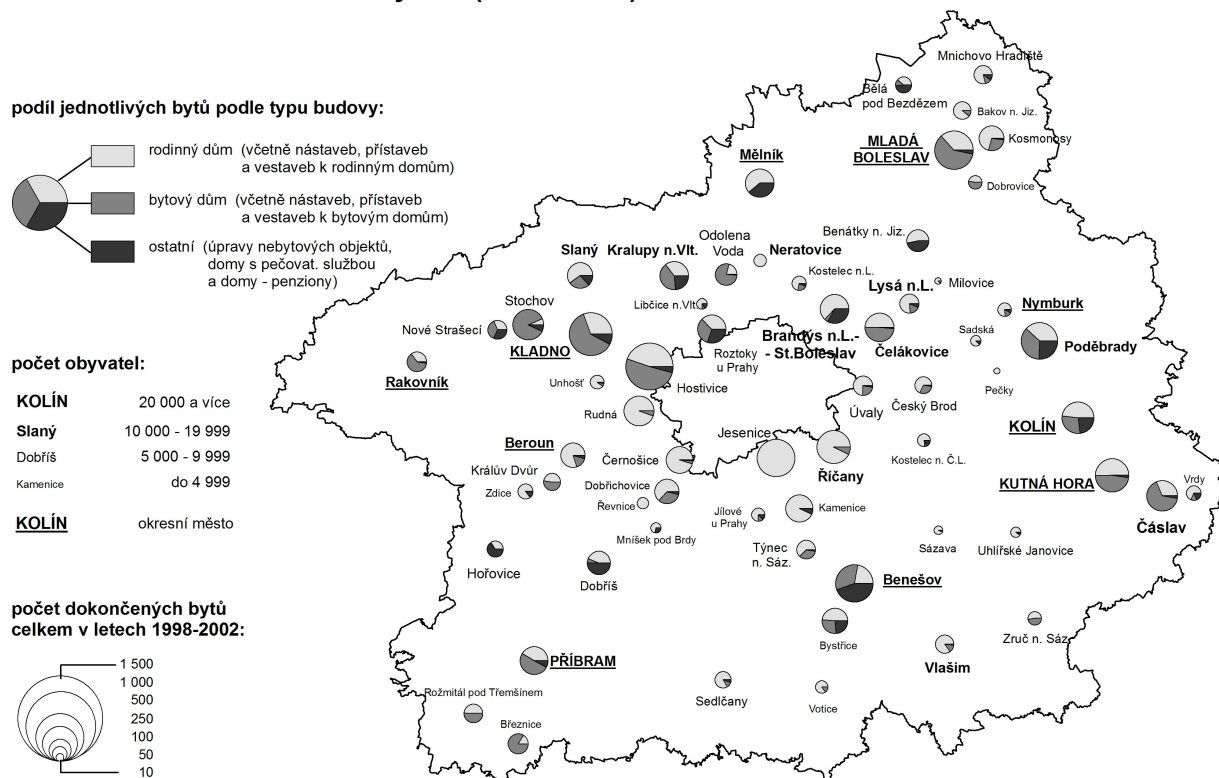
Sleduje-li se množství novostaveb v rámci středních a větších velikostních skupin obcí, konkrétní počty dokončených bytů upozorňují na skutečnosti, zda se v daných třídách správních jednotek kraje daří řešit bytový problém vhodně uplatňovanou koncepcí bytové politiky či nikoli. Varuje před nebezpečím bytové nouze v těch případech, kde bytová výstavba dlouhodobě zaostává ve vazbě na rostoucí počet domácností, na případnou imigraci i na rostoucí poptávku po bydlení. Odlišná situace se týká menších kategoriálních skupin obcí, u nichž zvýšená intenzita dokončených staveb představuje změnu fyzického prostředí, jenž může vést ke změně nejen charakteru krajinného rázu, ale rovněž i urbanistické struktury původních venkovských sídel (tj. růstem suburbii v zázemí měst).

Přeměnu charakteru venkovského prostoru Středočeského kraje dokládá mimo jiné nemalé **množství novostaveb** (cca 45,2 %) dokončených za posledních deset let v obcích do 2 000 obyvatel. Hodnotí-li se realizace staveb pro bydlení v rámci devíti velikostních skupin obcí, největší množství se (především bytů v rodinných domech) zkolaudovalo v obcích se 2 000 až 4 999 obyvateli (18,6 %). Tradice výstavby rodinných domů se v současnosti spíše přesouvá do menších obcí. Poměrně významnou roli sehrávala i státem podporovaná výstavba bytů v bytových domech situovaných do měst s pěti a více tisíci obyvateli. Co se týče bytů vzniklých nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným domům, dokončovaly se spíše v obcích s nižším počtem obyvatel. Opačná situace se týkala bytů postavených úpravou k dosavadním bytovým domům.

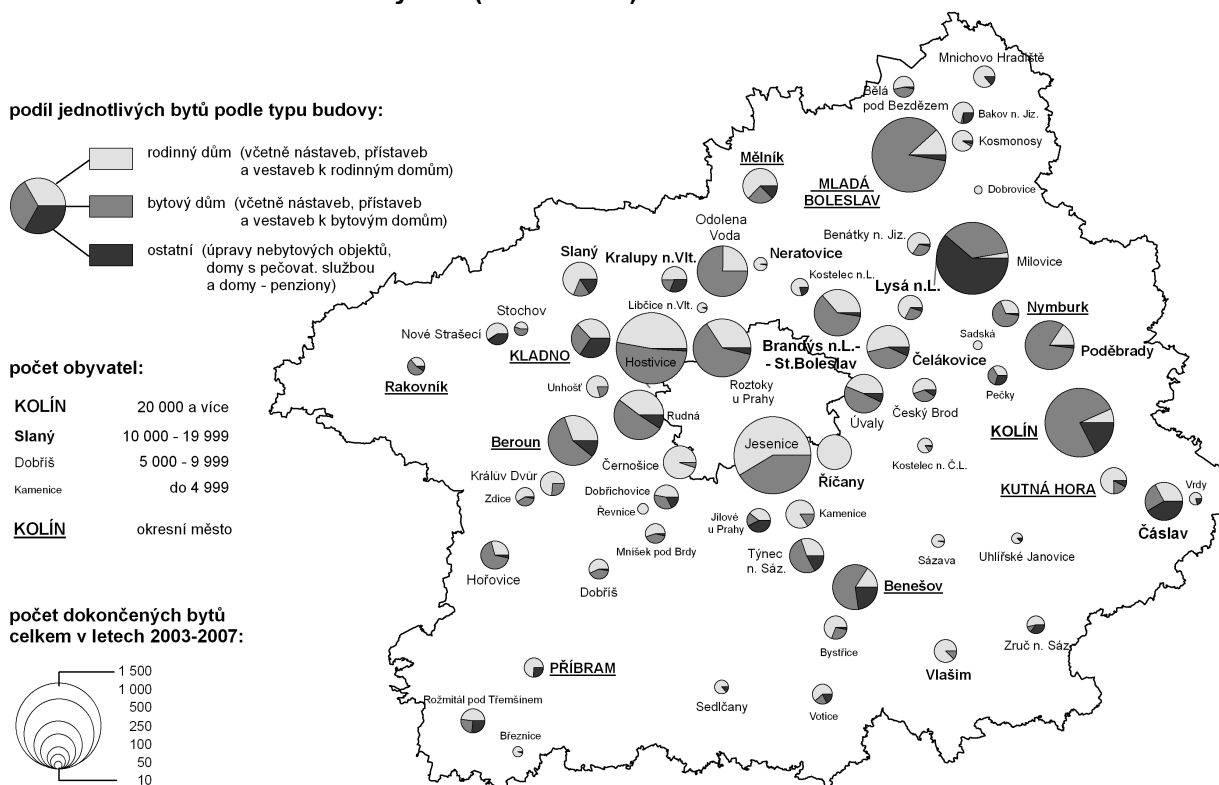
Vývoj struktury bytové výstavby společně s prostorovým rozmístěním obcí Středočeského kraje nad 3 000 obyvatel (k 31. 12. 2007) dokládají kartodiagramy č. 10 a 11. Během dvou pětiletých období si lze povšimnout vyšších přírůstků bytů postavených v širším zázemí metropole – zejména v obcích se třemi až pěti tisíci obyvateli v jeho jižnější části (např. Jesenice, Rudná) a s pěti až dvaceti tisíci obyvateli v jeho

severnější části (např. Hostivice, Roztoky u Prahy, Odolena Voda, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Čelákovice). Zmíněné územní jednotky v širším zázemí hlavního města Prahy utvářejí uzavřenější denní městský systém, v němž probíhá pohyb za prací, službami i ostatní cesty.

Kartodiagram 6 Dokončené byty podle typu budovy v obcích Středočeského kraje o velikosti nad 3 000 obyvatel (k 31.12.2007) úhrnem v letech 1998 až 2002



Kartodiagram 7 Dokončené byty podle typu budovy v obcích Středočeského kraje o velikosti nad 3 000 obyvatel (k 31.12.2007) úhrnem v letech 2003 až 2007



Rozpínavost obcí v podobě rozšiřování zastavěného území (převážně růstu počtu rodinných domů) by mělo probíhat v dodržování základních představ urbanistické kompozice²³. Často však dochází k nekoordinovanému až živelnému suburbánnímu růstu bez respektování zásad navazování na základní sídelní strukturu a úměrného nakládání s prostředím (krajinou). Srovná-li se vývoj dvou posledních pěti let, rostoucí zastavěnost území a změna krajinného rázu probíhala v okresních městech Mladá Boleslav, Kolín a Beroun. Rezidenční výstavba bytových domů se lokalizovala i do lázeňského prostředí Poděbrad (tři realizované lokality – viz str. 52). Opačný stagnující stav výstavby bytů probíhal v okresních městech Příbram a Kutná Hora (s více než 20 000 obyvateli).

Předchozí výstupy prokázaly, že pro rozvoj bydlení v daných oblastech je zapotřebí nejen blízký kontakt se střediskovým centrem, relativně dobrou dopravní dostupností (rychlostní komunikace: železniční či dálniční koridor), ale též sídlo významného ekonomického subjektu (zaměřeného na zpracovatelský průmysl lákající k dalším investičním příležitostem). Rozvoj území tedy ovlivňují fyzické a sociální aspekty prostředí. K progresivnímu vývoji regionu může značnou měrou přispět i účast státu, což je i případ častokrát zmiňovaného bývalého vojenského výcvikového prostoru Milovice-Mladá. Správně koncipovanými rozvojovými dokumenty se schválenými příspěvky z dotačních titulů vznikaly stavebními úpravami stávajících nebytových prostorů nové bytové jednotky v obci Milovice od roku 2004. Jelikož participace Středočeského kraje²⁴ (státu) nadále přetrvává a další projektové technicko-ekonomické studie se zpracovávají, lze očekávat pokračující víceúčelový rozvoj (dokumentační materiály rozvoje pojednávají o umístění technologického a logistického parku evropského významu ve vazbě na letecký provoz společně s ostatní regenerací oblasti – rozvoj cestovního ruchu, volnočasových aktivit, dopravní infrastruktury a v neposlední řadě i rozvoj bydlení). Rostoucí výstavba v Milovicích s sebou pochopitelně přinesla jednu z nejvyšších změn (po obci Květnice, Vestec, Nupaky, Babice, Vlkov pod Oškobrhem a Okoř) v počtu obyvatel během deseti let (o více než 173 %).

Hranici 1 000 dokončených bytů za posledních deset let překročilo pět obcí – Jesenice, Hostivice, Mladá Boleslav, Kolín a Milovice. Sleduje-li se nejvyšší naměřená **intenzita bytové výstavby** ve shodném časovém úseku, hraniční stav 40 bytů na 1 000 obyvatel překročilo šest obcí Středočeského kraje (z toho první čtyři – Květnice, Nupaky, Chýně, Jesenice – patří mezi obce s nejvyšší intenzitou v České republice). Jedná se o suburbánní obce ležící při krajských hranicích s Hl. m. Prahou.

Tab. 5.2.1 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002 (roční průměr) ¹⁾					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 k rodinným domům k bytovým domům		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům k bytovým domům		
Kraj celkem	2,79	1,72	0,33	0,33	0,17	5,45	3,15	1,37	0,26	0,19
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	2,50	1,66	0,00	0,60	0,01	3,50	2,90	0,00	0,35	0,03
200 - 499	2,90	2,22	0,02	0,44	0,04	4,29	3,61	0,18	0,27	0,01
500 - 999	3,16	2,41	0,07	0,47	0,08	6,56	4,94	0,82	0,39	0,15
1 000 - 1 999	3,57	2,65	0,20	0,34	0,10	6,70	5,37	0,64	0,26	0,04
2 000 - 4 999	4,15	2,95	0,44	0,38	0,13	7,66	4,64	1,84	0,43	0,25
5 000 - 9 999	3,64	1,49	0,72	0,29	0,62	9,17	3,23	3,33	0,20	0,86
10 000 - 19 999	2,09	0,84	0,42	0,25	0,19	3,68	1,33	1,54	0,23	0,15
20 000 - 49 999	1,39	0,44	0,40	0,17	0,27	3,63	0,49	2,61	0,08	0,10
50 000 a více	1,08	0,24	0,66	0,09	0,01	0,90	0,26	0,21	0,07	0,05

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

Co se týče porovnání z hlediska velikostních tříd, nejintenzivněji se v obou pětiletých období stávalo v obcích s půl až deseti tisíci obyvateli. V posledních pěti letech především ve středně velkých obcích (s pěti až deseti

²³ Důležitá koncepce o rozvoji území obce, ochraně jeho hodnot a jeho plošného a prostorového uspořádání.

²⁴ Krajský úřad Středočeského kraje představil v září 2008 studii strategického rozvoje území BVVP Milovice-Mladá (www.kr-stredocesky.cz).

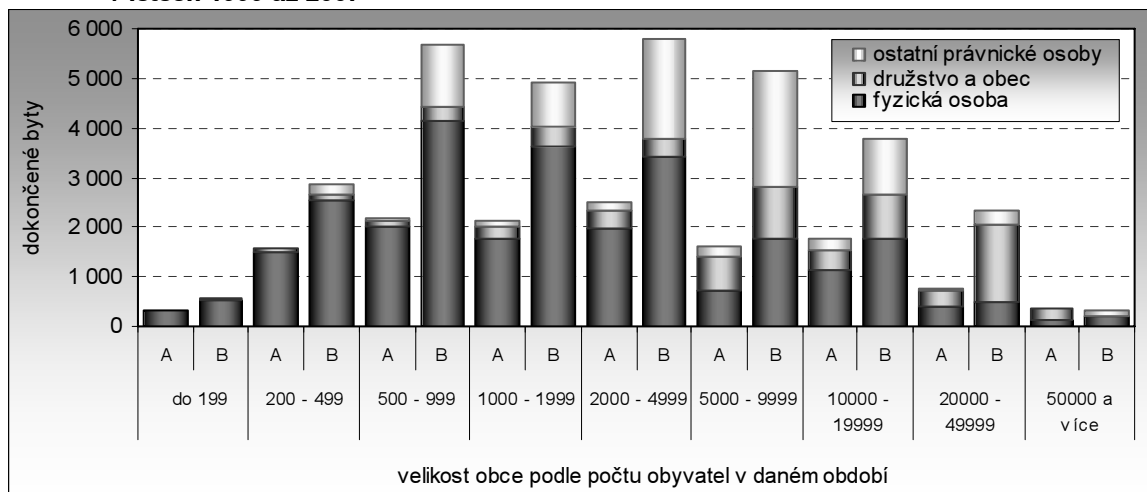
tisíci obyvateli bylo dokončeno v průměru ročně 9,17 bytů na 1 000 obyvatel – viz Tab. 5.2.1), což bylo způsobeno vyšším podílem bytů v bytových domech. Od těchto velikostních kategorií směrem k nejmenším obcím venkovského prostoru i k větším městům ukazatel intenzity klesá pod 6 bytů na 1 000 obyvatel. Během sledovaného období nedosahovalo město Kladno (jakožto i většina dalších měst s 50 000 a více obyvateli na území celého státu) republikového průměru v intenzitě bytové výstavby. Vzhledem k přetrvávajícímu růstu počtu domácností (jednotlivců, menších rodin)²⁵ a s ním rostoucí potřebou bytů je úroveň výstavby bytových jednotek ve velkoměstské kategorii neúměrná.

Intenzita bytové výstavby z pohledu druhu budov se vyvíjela obdobně jako u množství dokončených bytů v příslušných objektech (ať už v nově vzniklých či ve stávajících). Nemalé množství nově postavených bytů stavební úpravou stávajících nebytových prostor či nebytových budov vzniklo u měst s 15 tisíci a více obyvateli. Bere-li se v úvahu přepočítání na obyvatele, největší intenzitu těchto dvou kategorií vykazovaly menší obce (do 1 000 obyvatel). Výjimku představovala obec Milovice²⁶, v níž se za poslední čtyři roky zkolaudovalo 653 bytů stavební úpravou nebytových prostor objektů již dříve zmíněného bývalého vojenského cvičiště střediska.

Převládající formou bytového vlastnictví ve Středočeském kraji bylo přímé **vlastnictví bytové jednotky** (označované jako tzv. byty v osobním vlastnictví) náležející konkrétní fyzické osobě a nejčastěji se vyskytující v kategoriálních skupinách obcí do 5 000 obyvatel. Rostoucí intenzita bytové výstavby se odrazila i ve vyšším počtu postavených bytů fyzickou osobou v letech 2003 až 2007. Jednalo se převážně o nové jednotky dokončované v rodinných domech. Nezanedbatelně se na vlastnictví nemovitostí spravovaných fyzickou osobou podílela i sídla správních obvodů obcí s rozšířenou působností (v kategorii měst s deseti až dvaceti tisíci obyvateli – viz Graf 19).

Zásadní zlom ve vývoji družstevního vlastnictví nových bytů nastal až v posledních pěti letech, kdy se nejvíce dokončovalo v obcích s pěti až deseti tisíci obyvateli. Počáteční shodný vývoj nově vzniklých obecních bytů ve všech sledovaných kategoriálních skupinách změnilo až naplňování jedné z priorit koncepce bytové politiky Středočeského kraje. Podpora ze strany státu směřovaná na zvýšení dostupnosti bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel se projevila 1 274 zkolaudovanými obecními byty ve čtyřech okresních městech (Mladá Boleslav, Kolín, Kutná Hora a Příbram). Největší rozšíření tohoto druhu bydlení podporovaly Mladá Boleslav a Kolín. Důvod spočíval v přilákání kvalifikovanějších pracovních sil a posílení stávající ekonomické základny obcí (tj. neustálý rozvoj podnikatelské aktivity automobilového průmyslu). Naopak statutární město Kladno neparticipovalo během posledních pěti let na vzniku bytů s jeho stoprocentní majetkovou účastí.

Graf 19 Dokončené byty podle vlastníka a velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1999 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007
Poznámka: A - období let 1999 až 2002
B - období let 2003 až 2007

²⁵ viz údaje cenových domácností ze SLDB 1991; SLDB 2001.

²⁶ k 31. 12. 2002 čítala obec Milovice 5 053 obyvatel a k 31. 12. 2007 bylo evidováno 8 106 obyvatel.

Výstavba bytů realizovaná různými developerskými společnostmi (ostatními právníky osobami) se v letech 2003 až 2007 nejvíce soustředila do obcí nejen s pěti až deseti tisíci obyvateli (2 347 bytů), ale rovněž i s dvěma až pěti tisíci obyvateli (2 011 bytů). Nejvyšší koncentrace bytových jednotek byla uskutečňována v rezidenčních bytových domech postavených soukromými stavebními společnostmi (tzv. na klíč) v oblastech průmyslových zón s dostatečným potenciálem investičních příležitostí – např. Hostivice, Odolena Voda, Roztoky u Prahy, Milovice a Týnec nad Sázavou.

Celkově lze konstatovat, že představa o ideálním bydlení „průměrného občana“ ve vlastním bytě či domě byla a bude se vzrůstající ekonomickou aktivitou obyvatelstva, se vznikem opatření ve sféře daní, podporou ze strany státu či obce, lepší dostupností hypotečních úvěrů, apod., nadále naplňována. Vývoj ve sféře nově nabytého osobního vlastnictví nemovitostí poukázal na zvyšující se úroveň bydlení téměř ve všech velikostních kategoriích obcí (vyjma města Kladno).

Velikostní charakteristiky rodinných a bytových domů představovaly další aspekt hodnocení stavu bytové výstavby podle velikostních tříd obcí. Srovnáním posledních dvou pětiletých období nepřekročila **průměrná plocha stavebního pozemku** ve Středočeském kraji hraniční hodnotu 1 000 m² u rodinného domu a 2 000 m² u bytového domu. Obdobné hraniční limity lze pozorovat i téměř u všech velikostí sídel (vyjma menších venkovských obcí do 500 obyvatel při sledování rodinných domů a vyjma obcí městského typu s pěti až dvaceti tisíci obyvateli při hodnocení bytových domů). Snižující se rozloha stavebních pozemků obou druhů objektů byla do značné míry ovlivněna rostoucí cenovou hladinou a klesající nabídkou stavebních parcel. Nejnižší průměrné výměry pozemků určených k výstavbě rodinného domu vykazovaly po deset let obce s pěti až deseti tisíci obyvateli – obec Hostivice, Černošice, Roztoky u Prahy. Obdobně město Kladno (s cca 442 m²) se řadilo k obcím s nejnižší průměrnou rozlohou pozemku bytového domu ve Středočeském kraji za posledních pět let.

Jak již bylo dříve zmíněno, velikost nových bytových budov více zpřesňují **velikosti obytných a užitkových ploch** připadající na jeden obytný dům. Kapacitně větší rodinné domy s vyšší užitkovou i obytnou plochou (tj. v kraji nadprůměrné) se nejvíce stavěly v obcích se dvěma a více tisíci obyvateli (viz Tab. 5.2.2). V současnosti dosahují maximálních hodnot obce se dvěma až pěti tisíci obyvateli ležícími při krajských hranicích s metropolí ve správním obvodu ORP Černošice (např. obec Průhonice, Jesenice). Lze usuzovat, že právě zde v rozsáhlé výstavbě rodinných vil v přihraniční oblasti na jih od metropole byl realizován vyšší počet objektů postavených v stylu tzv. „podnikatelského baroka“²⁷. Naopak plošně nejmenší rodinné domy se v průběhu deseti let kolaudovaly v nejmenších venkovských obcích (do 200 obyvatel) ve SO ORP Vlašim.

Tab. 5.2.2 Dokončené rodinné domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 rodinný dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	zasta- věná plocha domu (m ²)	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	1 064	153	1,06	170,6	111,2	27 032	996	135	1,04	152,5	104,8	30 341
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	1 460	139	1,05	146,0	94,4	25 133	1 457	132	1,02	142,7	97,0	27 994
200 - 499	1 173	146	1,06	155,0	100,4	24 716	1 258	139	1,03	148,3	99,6	28 614
500 - 999	1 133	153	1,05	168,2	109,0	26 080	991	132	1,03	147,7	100,0	29 908
1 000 - 1 999	1 021	146	1,05	164,1	108,4	26 347	920	132	1,04	146,1	101,1	30 345
2 000 - 4 999	1 061	163	1,08	176,9	117,5	29 632	945	141	1,06	163,3	116,8	30 875
5 000 - 9 999	861	145	1,07	188,7	118,8	31 200	854	128	1,04	157,0	112,2	32 727
10 000 - 19 999	975	163	1,08	187,8	121,0	24 796	921	140	1,04	162,7	102,2	30 495
20 000 - 49 999	863	158	1,08	180,2	114,5	23 946	1 010	146	1,06	159,4	104,1	28 849
50 000 a více	896	166	1,02	178,6	117,8	29 611	966	154	1,03	159,9	112,7	34 181

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Odlíšná situace ve vývoji plošných měř se týkala bytových domů, kdy se rozměr užitkových i obytných ploch v okresních městech Mladá Boleslav a Kolín více než ztrojnásobil. Větší byty v bytových domech se tak

²⁷ Označuje se jím stavební styl, jenž je charakterizován nevkusnou, nabubřelou, okázalou a stylově nejednotnou bytovou výstavbou vyššími příjmovými vrstvami obyvatelstva. Souvisí s rozvojem procesu suburbanizace (Suburbanizace.cz, 2008).

v současnosti koncentrují do průmyslově atraktivnějších zón oproti dříve podporované výstavbě ve strukturně postiženém městě Kladně (viz Tab. 5.2.3).

Obec prostřednictvím prostorových pravidel v regulačním plánu usiluje o účinné řízení prostorového uspořádání a vzhledu výstavby. Stanovuje tak úpravy²⁸ zaměřené na dodržování uliční a stavební čáry, minimální velikosti stavebního pozemku, těžiště prostorů, tvar střech, členění objektů, orientaci hlavních vstupů, minimální a maximální výšky zástavby i pohledové osy. Právě velikostní parametry týkající se rozlehlosti a výšky nové zástavby výrazně určují prostorové zasazení objektu do krajiny. Již byla zmínka o tzv. podnikatelském baroku rodinných domů, nikoli však o velikostních charakteristikách (tj. prostorových a pohledových osách) bytového domu. V současnosti **počtem podlaží** (více než pěti patry) i **kapacitou počtu bytů** (více než 56 bytovými jednotkami) v průměru na jeden bytový dům dominují obce s 20 až 50 tisíci obyvateli. Jedná se především o okresní města s rozvinutější ekonomickou úrovní (vysoce produktivního automobilového průmyslu) – Mladá Boleslav a Kolín. Naopak žádná či jen nízkopodlažní zástavba s kapacitně malými bytovými domy byla realizována v menších venkovských obcích do 500 obyvatel.

Tab. 5.2.3 Dokončené bytové domy podle velikosti a podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998 - 2002						2003 - 2007					
	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)	průměr na 1 bytový dům					hodnota 1 m ² obytné plochy (Kč)
	plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)		plocha staveb- ního pozemku (m ²)	počet podlaží	počet bytů	užitková plocha (m ²)	obytná plocha (m ²)	
Kraj celkem	2 043	3,9	17,12	1 036,8	727,8	30 198	1 751	3,7	18,45	1 157,5	818,2	34 089
v tom obce s počtem obyvatel: do 199	0	0,0	0,00	0,0	0,0	0	0	0,0	0,00	0,0	0,0	0
200 - 499	3 325	4,0	7,50	544,5	399,0	19 424	1 215	3,0	9,75	610,8	357,8	23 997
500 - 999	1 509	2,6	6,00	423,9	307,6	24 671	1 487	3,3	10,47	807,2	581,9	43 284
1 000 - 1 999	916	3,2	10,38	785,0	532,7	18 890	1 756	2,9	12,34	823,4	648,4	28 197
2 000 - 4 999	1 742	3,8	15,55	926,5	666,1	25 788	1 261	3,2	12,56	775,2	576,6	35 440
5 000 - 9 999	2 886	3,5	18,33	920,4	715,1	41 213	2 421	3,9	19,54	1 199,3	816,1	38 019
10 000 - 19 999	1 669	4,8	19,77	1 325,1	945,5	25 913	2 179	4,3	23,60	1 587,6	1 081,4	29 824
20 000 - 49 999	2 898	4,4	16,44	898,8	621,4	31 191	1 581	5,2	56,43	3 037,4	2 136,7	30 552
50 000 a více	1 985	4,5	58,50	3 609,5	2 076,0	39 208	442	4,0	10,43	626,1	516,3	24 712

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

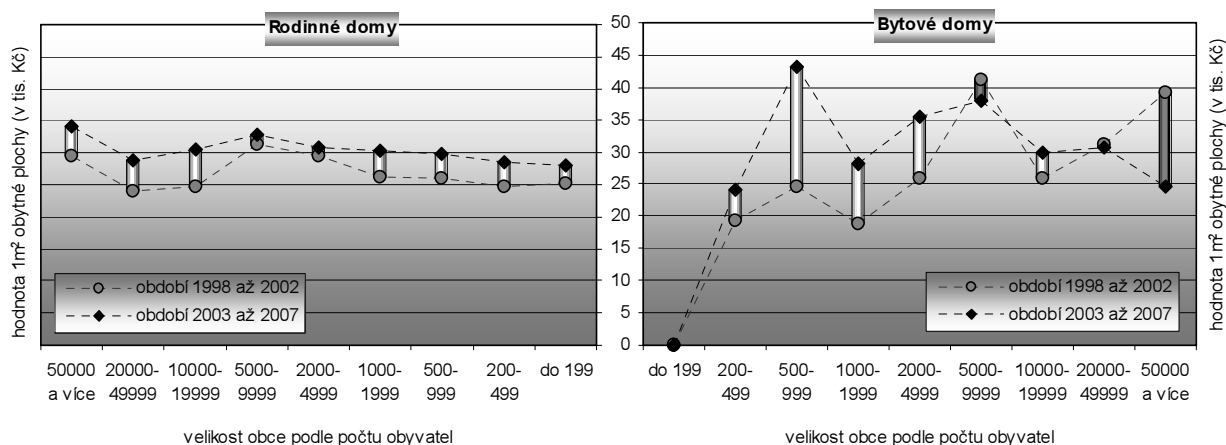
V průběhu posledních dvou pětiletých období se průměrné **pořizovací náklady na jeden m² obytné plochy rodinného domu** ve všech velikostních skupinách obcí vyvíjely bez větších výkyvů a se zahrnutím roční míry inflace jejich peněžní hodnota téměř stagnovala. Průměrně nejnižší investice na pořízení jednoho metru čtverečního obytné plochy rodinného domu (méně než hraniční limit 30 000,- Kč/m²) se v průběhu posledních deseti let vynakládaly v nejmenších venkovských obcích (do jednoho tisíce obyvatel) a v okresních městech s 20 až 50 tisíci obyvateli (Mladá Boleslav 27 001,- Kč/m², Kolín 26 722,- Kč/m²). Hlavním důvodem je, že v oblastech venkovského prostoru docházelo ke stavbě rodinných domů svépomocí stavitele a vlastníka v jedné osobě. V ekonomicky produktivnějších regionech snižovaly průměrné ceny obytných ploch levnější prodej stavebních pozemků i méně nákladná výstavba technické infrastruktury, často za podpory obce. Nejvíce peněžních prostředků určených na výstavbu jednoho m² obytné plochy v rodinném domě se za posledních deset let vynakládalo v obcích s pěti až deseti tisíci obyvateli (Rožtoky 38 054,- Kč/m², Hořovice 37 861,- Kč/m², Hostivice 37 748,- Kč/m²).

Odlisný vývoj téhož aspektu nastal u **bytových domů**. Regionálně vyšší investiční náklady původně vykazovaly obce s pěti až deseti tisíci obyvateli (41 213,- Kč/m² obytné plochy). Během posledních pěti let se nejvíce finančních prostředků na pořízení obytné plochy zaplatilo v obcích s půl až jedním tisícem obyvatel (resp. v obcích Chýně, Chrástany a Jinočany ležící při západní hranici s metropolí v okolí dálniční komunikace na Beroun, Rudná). K největšímu relativnímu snížení hodnoty podlahové plochy obytných

²⁸ viz Zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu. Sbírka zákonů České republiky. Ministerstvo vnitra ČR, Praha, 2006, č. 63, s. 2226–2290.

místností v bytovém domě za posledních pět let došlo ve městě Kladno (24 712,- Kč/m²). Trvale nízké ceny pořízení obytných ploch vykazovaly venkovské obce do pěti set obyvatel (viz Graf 20).

Graf 20 Průměrná hodnota 1 m² obytné plochy (v tis. Kč) rodinného a bytového domu podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



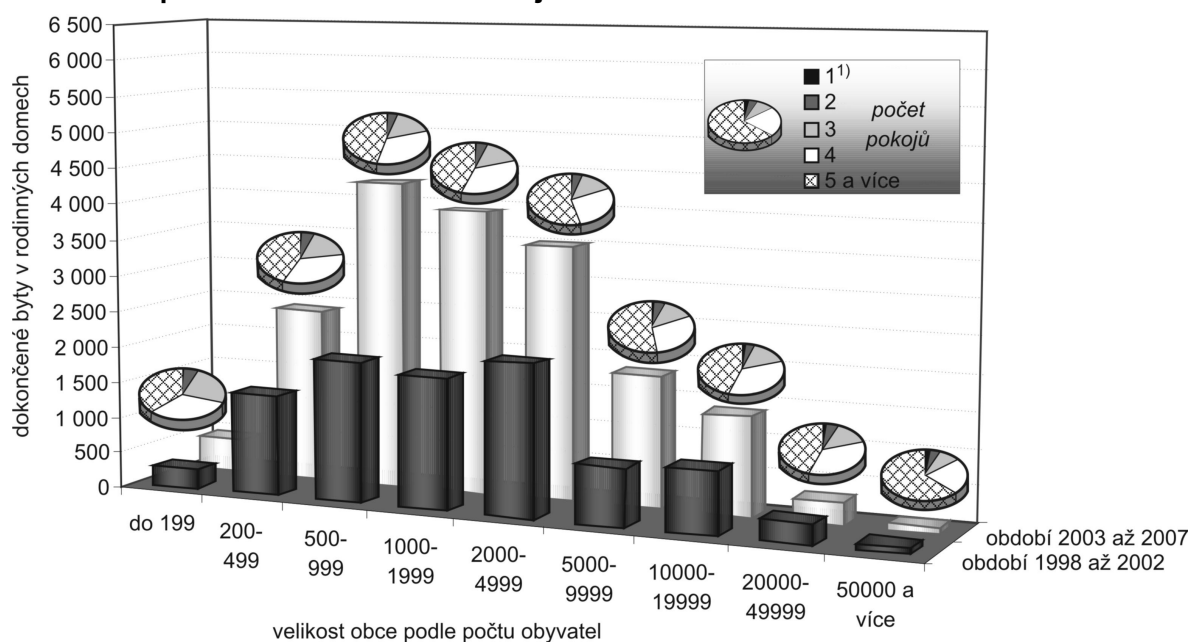
¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Rodinné domy ve Středočeském kraji se v rámci dalších velikostních charakteristik vyznačují převahou pěti- a více pokojových dokončených bytů. Nejrozsáhlejší rodinné vily se v průběhu deseti let – jak nejvyšším množstvím (3 012 bytů), tak i druhým nejvyšším podílem (53,7%) – kolaudovaly v obcích se dvěma až pěti tisíci obyvateli. Naopak s nejmenším podílem čtyř-, pěti- a více pokojových nových bytových jednotek společně s relativně nejvyrovnanějším zastoupením **počtu pokojů** dosahovaly obce o velikosti do 200 obyvatel (viz Graf 21).

Nejmenší bytové jednotky (garsoniéry, jednopokojové) v **rodinném domě** se ve všech velikostních skupinách obcí stavěly velmi ojediněle. Jejich zastoupení v bytovém fondu v rámci rodinných domů klesá (vyjma města Kladna, kde výstavba jednopokojových bytů vzrostla téměř dvojnásobně – 2,2 % v letech 2003 až 2007). Naopak o zhruba třetinu větší množství nejmenších bytů vzniklo ve všech velikostních skupinách obcí nástavbami, přístavbami a vestavbami k rodinným domům.

Ačkoli během posledních dvou pětiletých období byly pozorovány dvojnásobně vyšší přírůstky co do nejvyššího počtu dokončených bytů v rodinných domech v obcích od půl až do dvou tisíc obyvatel, kapacitou počtu pokojů zůstalo téměř shodné zastoupení.

Graf 21 Velikost dokončených bytů v rodinných domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

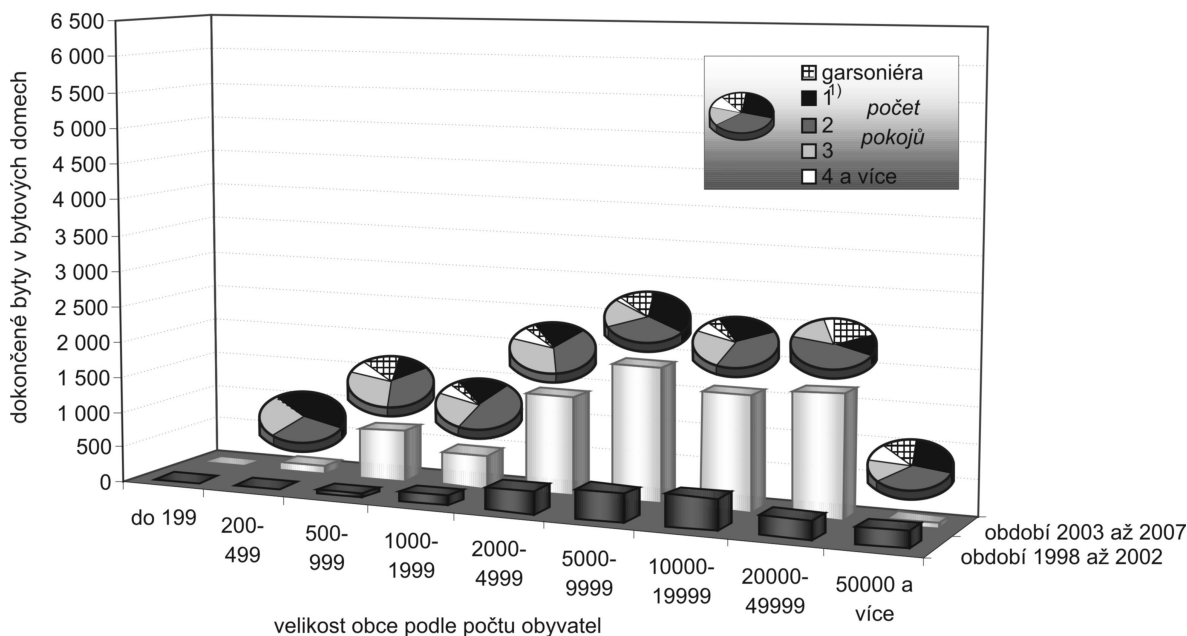


¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně garsoniéry a dvougarsoniér

Odlišné aspekty územní diference nastaly ve vývoji bytů v bytových domech. Několikanásobné roční přírůstky společně s největším množstvím dokončených bytů zaznamenaly obce s dvěma až 50 tisíci obyvateli, v nichž převažovala po celé sledované období výstavba domů se středně velkými obytnými jednotkami. Nízké výměry obytných ploch připadajících na jeden byt (41,8 m² v letech 2003 až 2007) v obcích s pěti až deseti tisíci obyvateli koreluje i s nejvyšším poměrným zastoupením garsoniér společně s jednopokojovými byty (46,1 % v letech 2003 až 2007). Velikostně největší bytové jednotky v bytových domech klesají ve všech obcích. Z hlediska nejvyššího množství dokončených bytů v bytových domech, ubývá počet jednotek k bydlení s kapacitou místností nejpočetnější (viz Graf 22).

Graf 22 Velikost dokončených bytů v bytových domech podle počtu pokojů a velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

¹⁾ včetně dvougarsoniér

V dalších **technicko-strukturálních charakteristikách** se po vyhodnocení dvou posledních pětiletých období projevovaly tendence ve zlepšování technické infrastruktury v řadě velikostních skupin obcí Středočeského kraje. Napojení bytů v rodinných domech na veřejnou kanalizační a plynovodní síť se zlepšilo téměř ve všech obcích. Podpůrnými finančními prostředky²⁹ se dvojnásobně zvýšil počet připojení na kanalizační a plynovodní síť nejvíce projevilo v nejmenších venkovských sídlech (do jednoho tisíce obyvatel). Napojení na kanalizaci ve výstavbě bytů v rodinných domech zůstává nadále značným problémem oproti téměř 100% napojení v bytových domech. Lze říci, že napojení nových rodinných domů na plyn postupuje poměrně rychle, nejvíce v obcích s půl až jedním tisícem obyvatel (o 29,3 %). Ekonomická situace a deregulace cen omezila používání přímotopů, což se projevilo v růstu jiného druhu vytápění. Za posledních pět let tak bylo centrální domovní vytápění nainstalováno ve více než 90 % dokončených bytů v rodinných domech.

Hodnoty v níže uvedené tabulce (Tab. 5.2.4) vypovídají o samozřejmě lepší technické vybavenosti bytů v bytových domech než v rodinných domech z pohledu Středočeského kraje jako celku. V rámci velikostních kategorií obcí existují určitá specifika. Zatímco byly byty v bytových domech ležících v menších obcích vytápěny jednoznačně plynem, ve větších městských sídlech využívaly centrálního dálkového vytápění (okresní města s 20 až 50 tisíci obyvateli evidovala 84 % nově dokončených bytů v bytových domech během

²⁹ Venkovské obce a jako členové sdružení obcí mohou v současné době využívat široké škály programů poskytujících peněžní prostředky pro další rozvoj oblastí. Nejčastějším dotačním zdrojem je Program obnovy venkova (POV). Ve srovnání s ostatními zdroji plynoucími do České republiky z Evropské unie využívá POV k financování převážná část venkovských sídel a u obcí do 100 obyvatel je někdy jediným využívaným dotačním zdrojem (Venkov a jeho rozvoj, 2008).

let 2003 až 2007). Výjimku mezi populačně nejsilnějšími městskými středisky vykazovalo město Kladno, jehož nové bytové jednotky byly zcela připojeny k plynu či vytápěny centrálním domovním zdrojem.

Tab. 5.2.4 Technická vybavenost dokončených bytů v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

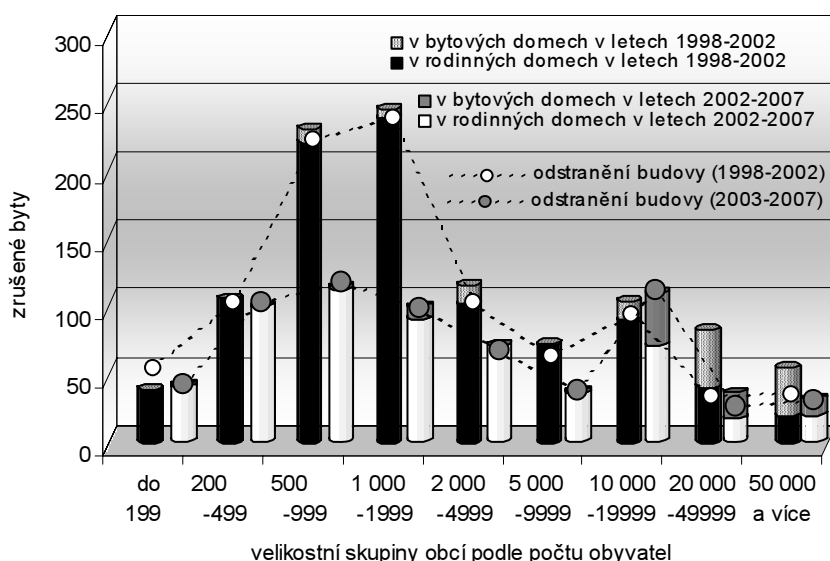
	1998 - 2002						2003 - 2007					
	byty v rodinných domech			byty v bytových domech			byty v rodinných domech			byty v bytových domech		
	napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním		napojené na síť		s centrálním domovním vytápěním	napojené na plynovodní síť	s centrálním vytápěním	
	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový	kanalizační	plynovodní			domovním	dálkový
Kraj celkem	49,9	48,1	89,5	77,8	48,8	19,5	66,7	65,9	93,3	72,3	50,2	34,4
v tom obce s počtem obyvatel:												
do 199	10,9	8,6	78,3	0,0	0,0	0,0	20,9	23,8	86,6	0,0	0,0	0,0
200 - 499	16,6	15,5	86,1	0,0	60,0	0,0	40,3	33,8	91,2	95,7	95,7	0,0
500 - 999	34,8	29,1	88,5	40,7	46,3	0,0	60,9	58,4	94,2	65,2	42,4	0,7
1 000 - 1 999	45,3	49,3	92,2	77,8	19,3	0,0	68,8	70,9	95,3	98,1	93,6	1,9
2 000 - 4 999	69,5	65,8	86,7	60,1	33,8	39,9	78,0	78,1	90,4	91,2	77,2	4,7
5 000 - 9 999	73,6	67,1	94,5	71,2	62,9	26,0	87,2	86,9	97,1	70,7	60,3	30,5
10 000 - 19 999	79,3	79,7	95,5	91,5	37,5	18,4	82,1	84,0	93,0	57,7	41,2	41,2
20 000 - 49 999	71,3	77,5	94,1	77,9	34,2	20,5	78,4	77,5	94,3	65,1	11,3	84,0
50 000 a více	87,1	84,7	96,5	100,0	100,0	0,0	78,9	73,3	93,3	100,0	94,5	0,0

¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007

Vyšší dynamika restrukturalizace bytového fondu (v podobě množství zrušených bytů) probíhala v letech 1998 až 2002 u rodinných domů v obcích o velikosti půl až dva tisíce obyvatel. Daný stav do značné míry ovlivnila živelná událost v srpnu roku 2002. Povodňová vlna nejvýrazněji poškodila statiku rodinných domů na Mělnicku a Neratovicku ve zmíněných velikostních skupinách obcí (nejvíce byly postiženy obce Vraňany, Obříství, Hořín, Zálezlice, apod.). Z grafického znázornění (Graf 23) je zřejmé, že v řadě případů (cca z 95 %) docházelo k odstranění celé bytové budovy či její části (minimálně celého bytu). Naopak v obcích s 20 a více obyvateli se zrušila zhruba polovina bytů v bytových domech. Jednalo se o města strukturálně postižená (Kladno) a průmyslově nejproduktivnější (Mladá Boleslav) revitalizující bytový fond.

Intenzita zrušených bytů se v letech 2003 až 2007 pohybovala ve všech velikostních třídách obcí (vyjma venkovských sídel do 500 obyvatel) pod republikovým průměrem (0,15). Opětovně docházelo k převážnému rušení bytů v rodinných domech. Pouze v obci Slaný a Mělník (řadí se do skupiny měst s deseti až dvaceti tisíci obyvateli) činily vyšší ztrátu bytového fondu byty v bytových domech.

Graf 23 Zrušené byty podle velikostních skupin obcí ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ podle územní struktury k 1. 1. 2007