

2. Bytová výstavba ve Středočeském kraji a jeho okresech podle fází

Vývoj bytové výstavby představuje jeden z hlavních indikátorů pro hodnocení rozvoje území. Vysoká intenzita výstavby bytů s sebou přináší příliv nových obyvatel, zlepšení demografických a socioekonomických charakteristik území, případně rozvoj či zlepšení služeb. Často je však na druhou stranu silná intenzita bytové výstavby doprovázena negativními jevy jako jsou vyšší zátěž dopravní infrastruktury, životního prostředí či nedostatečná kapacita zařízení občanské vybavenosti. Důležitá je proto vyváženost rozvoje bytové výstavby, její racionální rozmístění v území a navazující rozšíření kapacit občanské a dopravní infrastruktury. Ve Středočeském kraji jsou všechna tato témata dlouhodobě aktuální, protože se jedná o území dosahující nejvyšší intenzity bytové výstavby v rámci celé republiky.

Tab. 2.1 Dlouhodobý vývoj bytové výstavby ve Středočeském kraji

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	4 994	6 213	7 540	7 979	9 565	8 407	8 201	9 516	7 516	6 448
Dokončené byty	3 176	3 700	4 671	6 127	6 084	5 957	8 599	8 041	7 421	7 405
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	63,6	59,6	61,9	76,8	63,6	70,9	104,9	84,5	98,7	114,8
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	4,4	5,5	6,7	7,0	8,3	7,2	6,9	7,8	6,1	5,1
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	2,8	3,3	4,1	5,4	5,3	5,1	7,2	6,6	6,0	5,9
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zahájené byty	5 846	4 914	3 831	4 239	4 706	5 547	6 514	6 284	6 489	5 823
Dokončené byty	6 376	5 900	5 295	4 226	4 872	4 860	5 449	7 244	7 030	6 836
Plynulost bytové výstavby ¹⁾	109,1	120,1	138,2	99,7	103,5	87,6	83,7	115,3	108,3	117,4
Zahájené byty na 1 000 obyvatel	4,6	3,8	3,0	3,2	3,6	4,2	4,8	4,6	4,7	4,2
Dokončené byty na 1 000 obyvatel	5,0	4,6	4,1	3,2	3,7	3,6	4,0	5,3	5,1	4,9

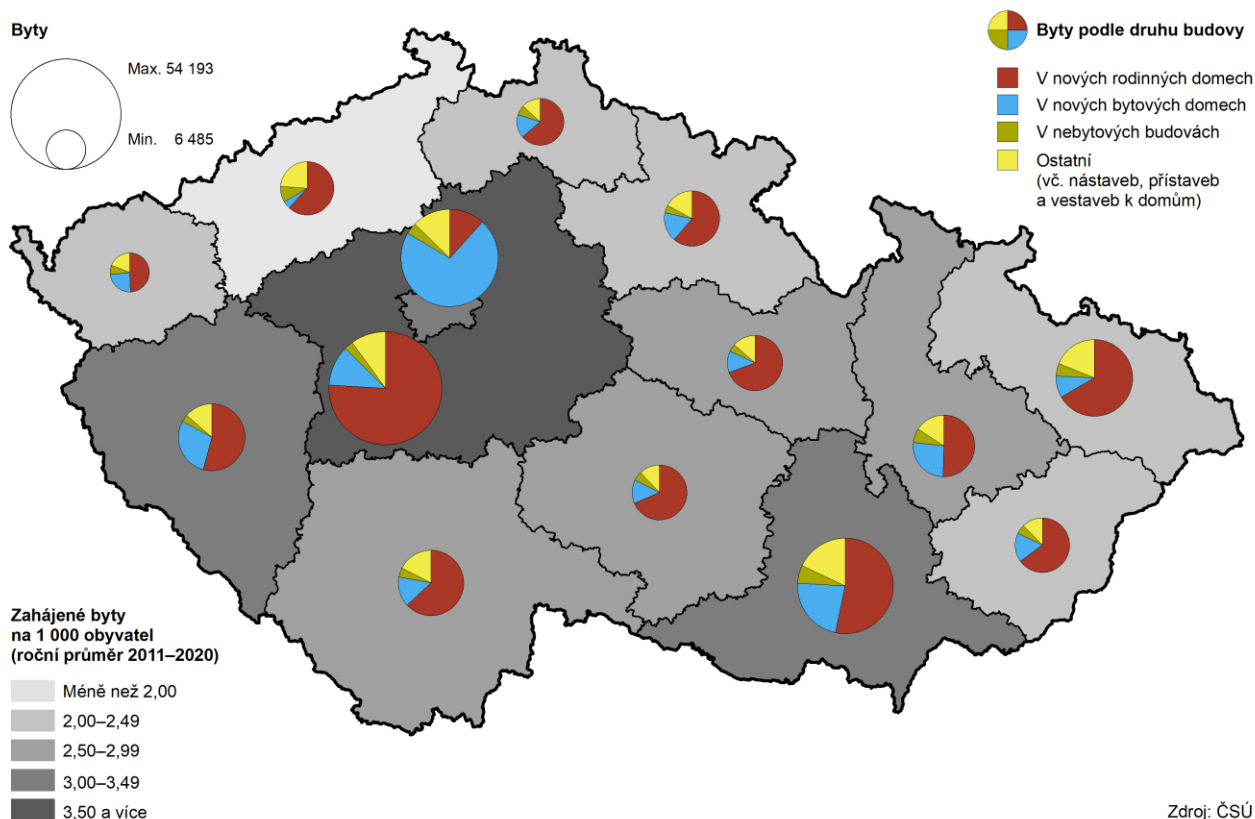
¹⁾ počet dokončených bytů na 100 zahájených bytů

Počet **zahájených bytů** se ve Středočeském kraji pohyboval mezi hodnotami těsně nad jedním tisícem z počátku 90. let minulého století k hodnotám kolem devíti tisíci mezi lety 2005 a 2008. V 90. letech minulého století se začal projevovat proces suburbanizace, výstavba nových bytů začala směřovat do zázemí hlavního města. Ve Středočeském kraji byl tento trend patrný v podobě růstu zahajované výstavby, přičemž množství zahájených bytů výrazně převyšovalo množství bytů dokončených. V období 1995–2009 bylo v každém roce (kromě roku 2007) zahájeno více bytů, než bylo dokončeno. Mezi lety 2010 a 2020 se situace obrátila, dokončených bytů bylo ve většině let více než bytů zahájených (výrazněji převažovaly zahájené byty nad dokončenými v rámci tohoto období pouze v letech 2016 a 2017).

Počet zahájených bytů v kraji se začal výrazně zvyšovat už během 90. let minulého století, během nichž se dostal z počtu těsně nad jedním tisícem k téměř pěti tisícům v roce 2001. Po dalších meziročních nárůstech, kdy tři z nich byly více než 20procentní, se počet zahájených bytů dostal na své maximum 9 565 v roce 2005. Vysoké hodnoty převyšující 8 tisíc zahájených bytů ročně přetrvaly čtyři roky, pak se počty zahájených bytů začaly snižovat až k hodnotě 3 831 v roce 2013. V následujících čtyřech letech se ale opět obnovil růst a v letech 2017–2020 bylo průměrně ročně zahájeno téměř 6 300 bytů.

Přesun těžiště bytové výstavby do Středočeského kraje dokumentuje skutečnost, že po roce 1995 bylo každoročně zahájeno více bytů ve Středočeském kraji než v hlavním městě Praze, výjimkou bylo pouze období pěti let (1996, 1997, 2000, 2014, 2015).

Během 20letého období let 2001–2020 bylo ve Středočeském kraji zahájeno celkem 130,6 tis. bytů, což představovalo téměř pětinu (19,6 %) zahájených bytů celé republiky. V hl. m. Praze bylo za stejné období zahájeno 100,7 tis. bytů.

Kartogram 2.1 Zahájené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020**Tab. 2.2 Zahájené byty podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020**

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2011	5 846	4 309	796	313	106	85	167	70
2012	4 914	3 454	684	276	77	161	174	88
2013	3 831	3 118	221	240	73	10	110	59
2014	4 239	3 197	396	215	141	148	99	43
2015	4 706	3 572	393	228	83	117	132	181
2016	5 547	4 025	950	212	70	48	158	84
2017	6 514	4 813	1 068	203	135	12	113	170
2018	6 284	4 952	480	225	111	22	151	343
2019	6 489	5 179	663	263	75	34	148	127
2020	5 823	4 535	555	.	.	.	145	.
2011–2020	54 193	41 154	6 206	x	x	x	1 397	x

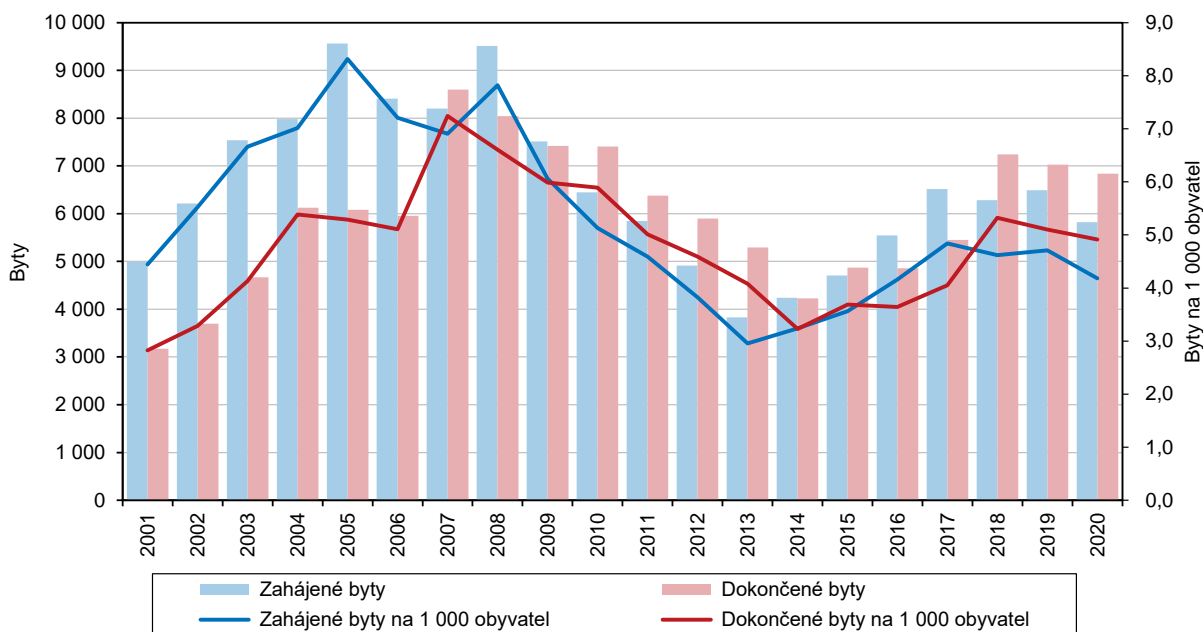
Při vztažení počtu zahájených bytů k počtu obyvatel je možné porovnat intenzitu zahajované výstavby mezi kraji republiky. V posledních dvaceti letech 2001–2020 bylo ve Středočeském kraji průměrně ročně zahájeno 5,2 bytů na tisíc obyvatel, což bylo nejvíce mezi všemi kraji. Druhé místo patřilo Praze se 4,1 zahájenými byty na tisíc obyvatel. Další místa obsadily kraje Jihomoravský (3,6), Plzeňský (3,5) a Jihočeský (3,3). Naopak nejméně bylo zahájeno bytů v krajích Ústeckém a Moravskoslezském (1,7 resp. 2,1 bytů/tisíc obyv.).

Rovněž z pohledu **dokončených bytů** zaujímá Středočeský kraj v rámci celé republiky pozici kraje s nejrozsáhlejší bytovou výstavbou po roce 1989. Po porevolučním útlumu bytové výstavby v polovině 90. let minulého století, kdy dosáhla dokončená bytová výstavba v kraji svého minima s méně než 2 tisíci dokončenými byty (roky 1995 a 1996), se situace obrátila a počet dokončených bytů se začal rychle zvyšovat.

V letech 2004–2006 bylo v kraji dokončeno kolem 6 tisíc bytů ročně a v letech 2007–2008 pak 8 tisíc. Nejvíce bytů se dokončilo v roce 2007, konkrétně 8 599. V následujících letech se už postupně počet dokončených bytů snižoval až na přibližně poloviční počet (4 226 bytů) v roce 2014. V dalších 6 letech ale nastalo opětovné oživení, přičemž v posledním období let 2018–2020 se počty pohybovaly kolem 7 tisíc dokončených bytů ročně.

Vrchol počtu dokončených bytů v roce 2007 byl opožděn proti vrcholu počtu zahájených bytů o dva roky, zahájených bytů v kraji bylo nejvíce v roce 2005. Plynulost bytové výstavby, která udává počet dokončených bytů na 100 zahájených, v kraji kolísala v souvislosti s míjejícími se vrcholy v počtu bytů zahájených a dokončených. Nejnižších hodnot (mezi 59,6 a 76,8) dosahovala plynulost bytové výstavby na počátku dvacetiletého období, a sice v letech 2001–2006, během nichž nejméně výrazněji převažoval počet zahájených bytů nad dokončenými. Situace se obrátila v roce 2010, kdy začal naopak výrazně převyšovat počet dokončených bytů nad zahájenými. Maximální hodnoty plynulosti výstavby bylo v kraji dosaženo v roce 2013, a to 138,2. V letech 2010–2020 se plynulost bytové výstavby dostala pouze ve 3 letech pod hodnotu 100, což představuje téměř souvislou převahu dokončených bytů nad zahájenými.

Graf 2.1 Zahájené a dokončené byty ve Středočeském kraji



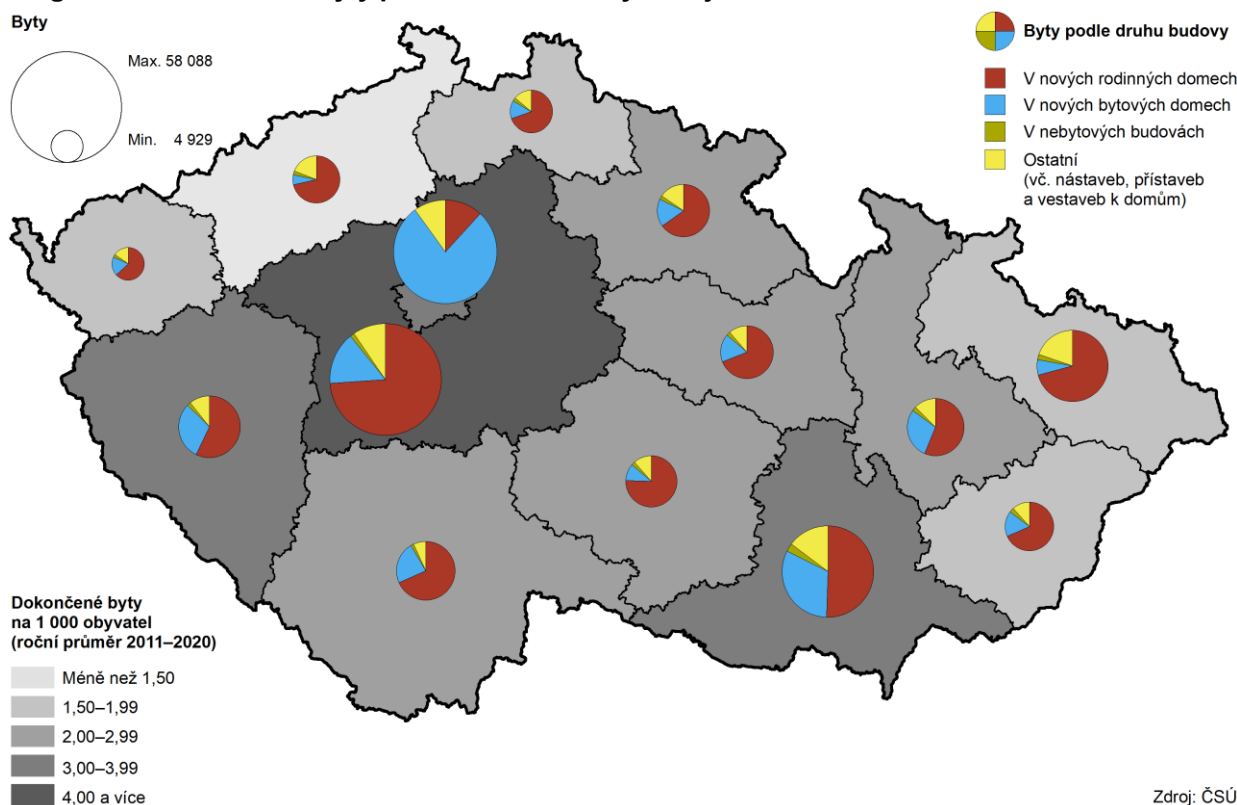
Středočeský kraj tvoří organický celek s hlavním městem Prahou, vývoj bytové výstavby dobře ukazuje na vzájemné souvislosti ve změnách intenzity bytové výstavby v těchto dvou krajích. Zatímco v předrevolučním období směřovala bytová výstavba v souvislosti s centralizací do hlavního města, v 90. letech se začalo těžiště výstavby přesunovat do Středočeského kraje, do zázemí hlavního města, a byl zahájen proces suburbanizace. Ještě v 90. letech minulého století bylo více bytů dokončeno v Praze než ve Středočeském kraji, převaha hlavního města se ale postupně snižovala, přičemž v polovině 90. let se už počty dokončených bytů v obou krajích pohybovaly na podobné úrovni. Po roce 2002 začal dominovat Středočeský kraj.

Popisovaný vývoj dokumentují konkrétní čísla, v případě dokončených bytů je k dispozici delší časová řada než u bytů zahájených. Zatímco v Praze se v 80. letech minulého století dokončilo přes 81 tis. bytů, ve Středočeském kraji to bylo necelých 60 tis. V první polovině 90. let ještě výrazně dominovala Praha s více než 31 tis. dokončenými byty v období 1990–1995 oproti necelým 19 tis. bytů ve Středočeském kraji. V dalších letech (1996–2002) už však byla situace vyrovnaná, v Praze bylo dokončeno 22 tis. bytů a ve Středočeském kraji téměř 20 tis. bytů. V období 2003–2013 převažoval počet dokončených bytů ve Středočeském kraji nad byty v Praze ve všech letech vyjma dvou roků 2005 a 2007. Za toho 11leté období se ve Středočeském kraji

dokončilo téměř 72 tis. bytů oproti necelým 63 tis. v hlavním městě. Mezi lety 2014–2017 bylo více dokončených bytů naopak v Praze a v posledních třech letech 2018–2020 opět v kraji Středočeském.

Rokem s nejvyšším počtem dokončených bytů v porevoluční historii byl rok 2007, a to jak ve Středočeském kraji s 8 599 byty, tak i v Praze (9 422 bytů). V tomto roce se Středočeský kraj podílel jednou pětinou (20,6 %) na celkovém množství dokončených bytů republiky. Podobně se kraj podílel na republikové výstavbě i v dalších letech, s nejvyšším 22,3% podílem v roce 2011.

Kartogram 2.2 Dokončené byty podle druhu budovy v krajích v letech 2011–2020



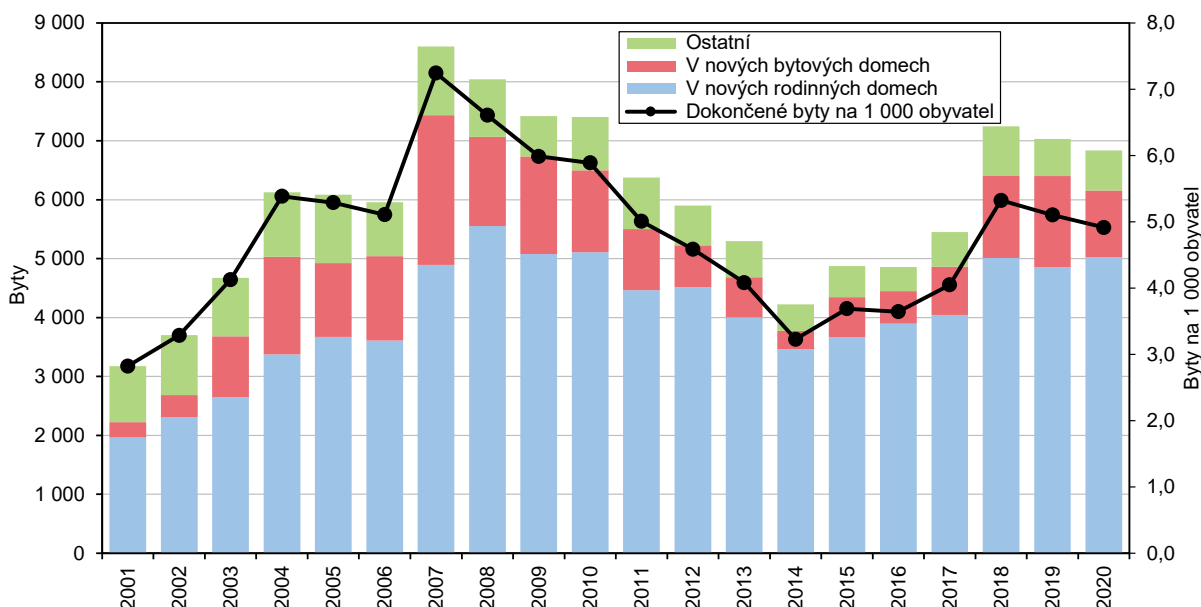
Rovněž v přepočtu dokončených bytů na počet obyvatel dominoval Středočeský kraj ve srovnání s ostatními kraji republiky. Během dvaceti let 2001–2020 bylo ve Středočeském kraji dokončeno 119,3 tis. bytů, což představovalo průměrně ročně 4,8 bytů na tisíc obyvatel. Druhou nejvyšší intenzitu bytové výstavby zaznamenalo hlavní město Praha (4,4 bytů/tisíc obyv.), třetí Jihomoravský kraj (3,5). Na opačné straně žebříčku stály s nejnižšími hodnotami intenzity bytové výstavby kraje Ústecký (1,3), Moravskoslezský a Karlovarský (shodně 1,9).

Středočeský kraj se vyznačuje nejvyšším podílem nové výstavby mezi kraji. V období 2011–2020 tvořily byty zahájené v nových rodinných a nových bytových domech 87,4 %. Druhý nejvyšší podíl vykázalo hl. m. Praha (83,5 %) a naopak nejméně se ve srovnání s ostatními kraji nové byty v nových domech podílely na zahájené výstavbě v Ústeckém (66,5 %) a Karlovarském kraji (73,1 %). Středočeský kraj vynikal nejvyšším podílem zahájených bytů v nových rodinných domech na celkovém počtu zahájených bytů (75,9 %), nejméně to bylo v Praze (11,7 %). Podíl bytů zahájených v nových bytových domech byl naopak ve Středočeském kraji 3. nejnižší (11,5 %), úplně nejméně to bylo v kraji Ústeckém (4,5 %). Naopak nevíce se na zahájených bytech podílely byty v nových bytových domech v Praze (71,8 %) a s výrazným odstupem v krajích Plzeňském (28,7 %) a Olomouckém (26,4 %).

U 90 % bytů dokončených ve Středočeském kraji v desetiletém období 2011–2020 se jednalo o novou výstavbu, což byl mezi kraji 2. nejvyšší podíl. Praha vykázala rovněž 90% podíl nové výstavby, přičemž vyšší hodnoty zaznamenal už pouze kraj Jihočeský (92,5 %). Na opačném konci s nejvyšším zastoupením bytů

vzniklých změnou dokončených staveb stály kraje Ústecký (20,8 %) a Moravskoslezský (20,6 %), kde se nová výstavba podílela na celkovém množství dokončených bytů pouze necelými 80 %.

Graf 2.2 Dokončené byty podle druhu výstavby ve Středočeském kraji



Z celkového počtu bytů (58,1 tis.) dokončených ve Středočeském kraji v období 2011–2020 bylo 73,9 % (42,9 tis.) v nových rodinných domech, což představovalo mezi kraji druhý nejvyšší podíl po Kraji Vysočina (75,5 %). Naopak nejnižší podíl bytů v nových rodinných domech vykázaly kraje s největšími městy – hl. m. Praha (11,8 %) a Jihomoravský kraj (50,5 %).

Tab. 2.3 Dokončené byty podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách k		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				rodinným domům	bytovým domům			
2011	6 376	4 463	1 041	223	360	11	94	184
2012	5 900	4 513	713	225	118	45	79	207
2013	5 295	4 006	680	209	139	51	65	145
2014	4 226	3 462	310	137	124	-	64	129
2015	4 872	3 668	680	149	122	20	79	154
2016	4 860	3 898	550	140	73	-	42	157
2017	5 449	4 044	820	141	201	28	38	177
2018	7 244	5 013	1 399	120	157	57	79	419
2019	7 030	4 854	1 548	115	195	17	70	231
2020 ^{1,2)}	6 836	5 024	1 134	218	355	7	98	.
2011–2020	58 088	42 945	8 875	1 677	1 844	236	708	1 212

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

²⁾ do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

V období let 2011–2020 byla nejvyšší intenzita dokončené výstavby dosažena v letech 2018 a 2019 (5,32 a 5,10 bytů/tisíc obyvatel), což se odrazilo v hodnotách u rodinných i bytových domů. Jak v případě rodinných, tak bytových domů se dokončilo v přepočtu na obyvatele nejvíce bytů v letech 2018 a 2019.

Tab. 2.4 Dokončené byty na 1 000 obyvatel podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2020

	Byty celkem	v tom						
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	ve stavebně upravených nebytových prostorách
				k rodinným domům	k bytovým domům			
2011	5,01	3,51	0,82	0,18	0,28	0,01	0,07	0,14
2012	4,59	3,51	0,55	0,17	0,09	0,03	0,06	0,16
2013	4,08	3,09	0,52	0,16	0,11	0,04	0,05	0,11
2014	3,23	2,64	0,24	0,10	0,09	0,00	0,05	0,10
2015	3,69	2,78	0,51	0,11	0,09	0,02	0,06	0,12
2016	3,65	2,92	0,41	0,11	0,05	0,00	0,03	0,12
2017	4,05	3,00	0,61	0,10	0,15	0,02	0,03	0,13
2018	5,32	3,68	1,03	0,09	0,12	0,04	0,06	0,31
2019	5,10	3,52	1,12	0,08	0,14	0,01	0,05	0,17
2020 ^{1,2)}	4,91	3,61	0,81	0,16	0,25	0,01	0,07	x

¹⁾ byty dokončené v nebytových prostorách byly započteny do bytů dokončených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným nebo bytovým domům nebo do bytů dokončených v nebytových budovách

²⁾ do údajů o dokončených bytech v domovech-penzionech a domovech pro seniory byly započteny dokončené byty ve všech budovách se službami sociální péče, budovách pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. a v ostatních bytových budovách

Zahájené byty

V rámci území kraje je jasně patrná koncentrace zahajované výstavby do těsného zázemí hlavního města, konkrétně do okresů Praha-východ a Praha-západ. V těchto dvou okresech byly v období 2001–2020 zahájeny dvě pětiny (39,9 %) všech bytů v kraji. Z celkového počtu 130,6 tis. zahájených bytů v kraji bylo 28,2 tis. v okrese Praha-východ (21,6 %) a 23,9 tis. v okrese Praha-západ (18,3 %). Třetí nejvyšší počet 10,3 tis. (7,9 %) dosáhl okres Mladá Boleslav, který je ekonomicky silným a atraktivním regionem díky sídlu automobilky. Nejméně se na zahájených bytech kraje podílely periferní okresy Rakovník (2,5 tis. bytů, 1,9 %) a Kutná Hora (4,8 tis. bytů, 3,7 %).

Tab. 2.5 Zahájené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2001 až 2020

	2001–2005	2006–2010	2011–2015	2016–2020	2001–2020
Kraj celkem	36 291	40 088	23 536	30 657	130 572
v tom okresy:					
Benešov	2 318	2 293	1 534	1 991	8 136
Beroun	1 956	2 855	2 047	2 742	9 600
Kladno	1 985	2 856	2 010	2 349	9 200
Kolín	2 439	2 596	1 352	1 975	8 362
Kutná Hora	1 276	1 579	947	1 029	4 831
Mělník	1 877	2 626	1 571	2 044	8 118
Mladá Boleslav	3 187	2 737	1 567	2 811	10 302
Nymburk	2 949	2 228	1 695	3 067	9 939
Praha-východ	7 513	9 449	4 797	6 467	28 226
Praha-západ	8 094	7 571	4 104	4 143	23 912
Příbram	1 971	2 497	1 394	1 542	7 404
Rakovník	726	801	518	497	2 542

Při rozčlenění dvacetiletého období na čtyři pětiletky je zřetelné těžiště zahajované výstavby v první polovině období, především v druhé pětiletce 2006–2010. V tomto pětiletém období bylo zahájeno nejvíce bytů ve většině okresů – konkrétně v okresech Beroun, Kladno, Kolín, Kutná Hora, Mělník, Praha-východ, Příbram a Rakovník. V první pětiletce 2001–2005 byla zahájena výstavba nejvíce bytů v okresech Praha-západ, Mladá



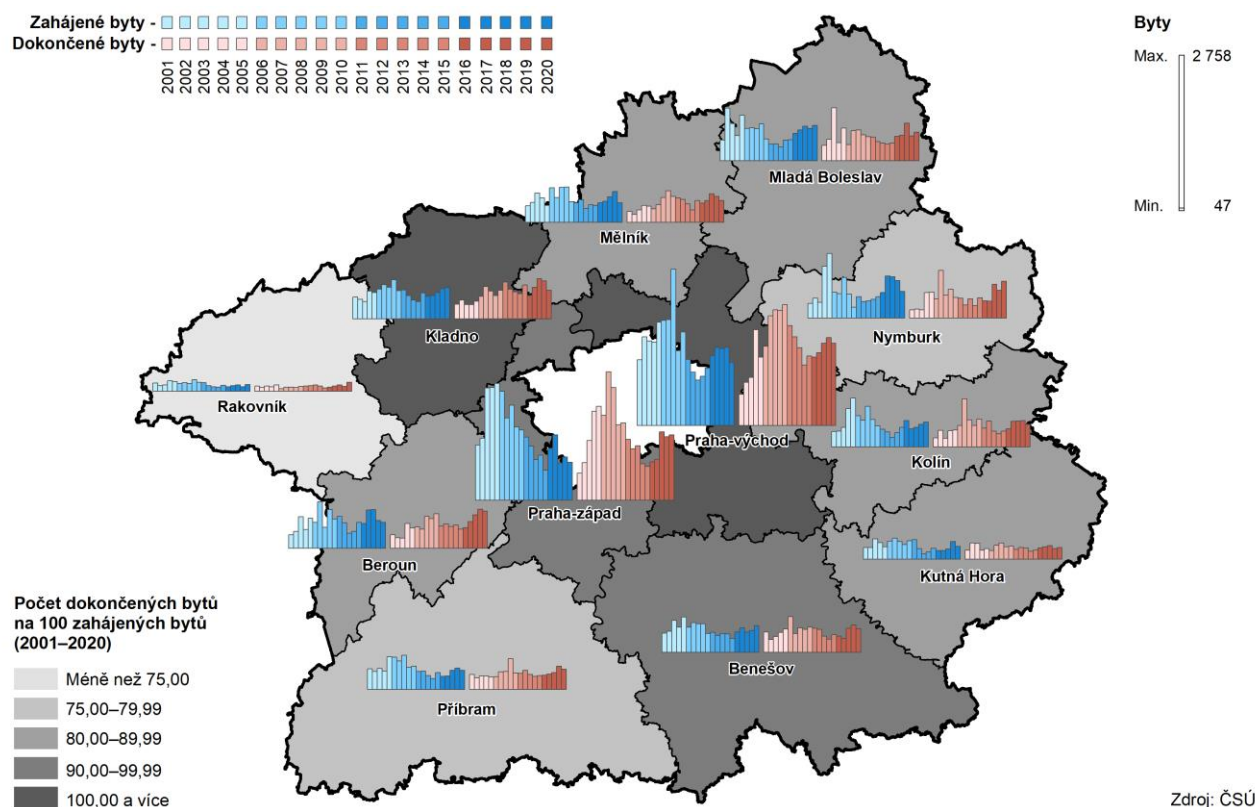
Boleslav a Benešov. Jediným okresem, kde se nejvíce bytů zahájilo v posledních 5 letech 2016–2020, bylo Nymbursko.

Tab. 2.6 Zahájené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem	5 846	4 914	3 831	4 239	4 706	5 547	6 514	6 284	6 489	5 823
v tom okresy:										
Benešov	348	295	327	319	245	356	429	357	384	465
Beroun	567	452	266	301	461	437	674	684	489	458
Kladno	512	407	331	301	459	394	411	463	529	552
Kolín	312	268	170	255	347	468	321	345	400	441
Kutná Hora	346	186	91	129	195	156	155	179	311	228
Mělník	343	392	239	305	292	344	366	447	543	344
Mladá Boleslav	290	298	246	362	371	480	540	604	568	619
Nymburk	379	297	310	331	378	451	744	731	666	475
Praha-východ	1 165	941	805	868	1 018	1 231	1 381	1 363	1 379	1 113
Praha-západ	1 109	953	714	796	532	915	1 149	654	758	667
Příbram	323	326	250	195	300	237	244	341	381	339
Rakovník	152	99	82	77	108	78	100	116	81	122

V přepočtu na tisíc obyvatel bylo nejvíce bytů v rámci kraje zahájeno v období 2001–2020 v okresech Praha-západ (10,1) a Praha-východ (9,9), i v tomto ukazateli se úzké zázemí Prahy vymyká ostatním oblastem kraje a celé republiky. V období 2001–2020 stály dokonce čtyři středočeské okresy na prvních místech v průměrné roční intenzitě zahajované výstavby v rámci všech okresů republiky. Po zmíněných okresech Praha-západ (10,1) a Praha-východ (9,9) se jednalo na 3. a 4. místě o okresy Beroun (5,7) a Nymburk (5,4). Až na 5. místě následoval okres Brno-venkov, což dokumentuje nižší úroveň projevu procesu suburbanizace v zázemí moravské metropole ve srovnání se zázemím hlavního města.

Kartogram 2.3 Bytová výstavba v okresech Středočeského kraje v letech 2001–2020

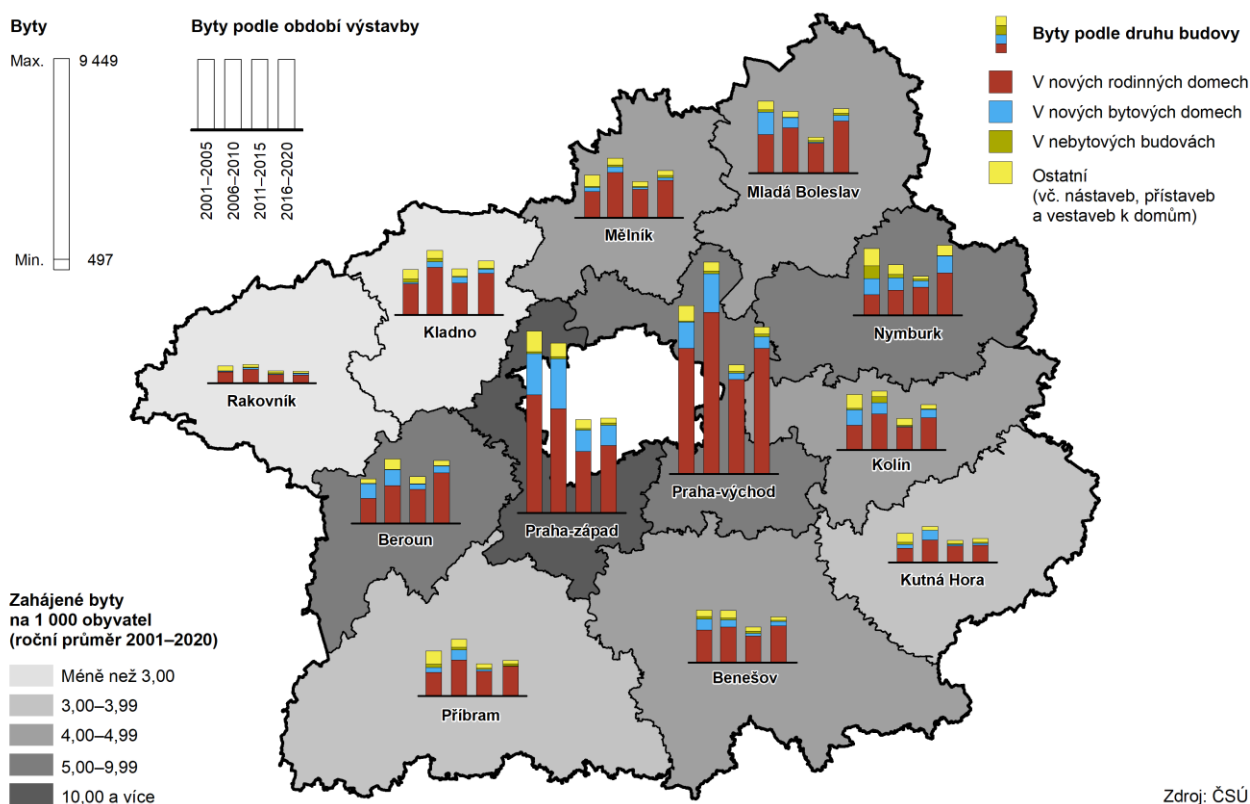


Nejnižší intenzitu zahajované výstavby zaznamenaly okresy Rakovník (2,3) a Kladno (2,9). Rakovník vykázal až 56. nejvyšší hodnotu intenzity zahajované výstavby v rámci 77 okresů Česka, Kladensko stálo v polovině okresního žebříčku na 40. příčce. Okres Rakovník patří k hospodářsky slabším periferním regionům, který nepředstavuje atraktivní území pro novou výstavbu a přilákání nových obyvatel. Okres Kladno je strukturálně postižený region s historií těžkého průmyslu. Kladensko má oproti Rakovnícku výhodu blízkosti a dobrého propojení s hlavním městem Prahou a tudíž výhodu pro možnost rozvoje.

Tab. 2.7 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem	4,59	3,82	2,95	3,24	3,56	4,16	4,84	4,62	4,71	4,18
v tom okresy:										
Benešov	3,65	3,08	3,40	3,31	2,53	3,66	4,39	3,63	3,88	4,66
Beroun	6,63	5,22	3,04	3,40	5,15	4,82	7,35	7,36	5,18	4,78
Kladno	3,22	2,55	2,06	1,87	2,83	2,42	2,51	2,81	3,19	3,31
Kolín	3,24	2,76	1,74	2,60	3,53	4,72	3,21	3,42	3,92	4,28
Kutná Hora	4,66	2,50	1,23	1,74	2,62	2,09	2,07	2,38	4,11	2,99
Mělník	3,30	3,76	2,30	2,92	2,78	3,24	3,43	4,14	4,99	3,13
Mladá Boleslav	2,35	2,40	1,97	2,88	2,94	3,79	4,24	4,70	4,37	4,73
Nymburk	4,03	3,13	3,24	3,44	3,90	4,62	7,56	7,36	6,64	4,69
Praha-východ	7,79	6,12	5,10	5,36	6,13	7,24	7,92	7,62	7,53	5,94
Praha-západ	9,01	7,53	5,49	5,99	3,91	6,59	8,11	4,53	5,13	4,42
Příbram	2,84	2,86	2,19	1,71	2,63	2,08	2,13	2,98	3,32	2,94
Rakovník	2,74	1,78	1,48	1,39	1,95	1,41	1,81	2,09	1,46	2,19

Kartogram 2.4 Zahájené byty podle druhu budovy a období výstavby v okresech Středočeského kraje v letech 2001–2020



Nejvyšší podíl bytů zahájených v nových rodinných domech ze všech zahájených bytů vykázaly okresy Praha-východ (79,6 %) a Mělník (73,3 %), nejvyššího podílu bytů v nových bytových domech dosáhly okresy Praha-západ (24,8 %) a Nymburk (23,1 %).



Tab. 2.8 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Středočeského kraje – roční průměr v letech 2011 až 2020

	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	5 419	4 115	621	140	4,08	3,10	0,47	0,11
v tom okresy:								
Benešov	353	272	34	13	3,63	2,80	0,35	0,14
Beroun	479	368	53	4	5,30	4,08	0,59	0,04
Kladno	436	318	45	9	2,68	1,95	0,27	0,05
Kolín	333	237	39	7	3,35	2,39	0,39	0,07
Kutná Hora	198	143	15	9	2,64	1,91	0,21	0,11
Mělník	362	282	21	16	3,41	2,66	0,19	0,15
Mladá Boleslav	438	357	29	16	3,46	2,82	0,23	0,13
Nymburk	476	305	102	10	4,89	3,13	1,05	0,10
Praha-východ	1 126	967	79	19	6,69	5,75	0,47	0,11
Praha-západ	825	563	184	17	6,01	4,10	1,34	0,12
Příbram	294	234	11	14	2,57	2,04	0,10	0,12
Rakovník	102	69	8	7	1,83	1,24	0,15	0,12

Dokončené byty

V období 2001–2020 patřily středočeské okresy mezi okresy s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v republice. Mezi prvních deset okresů republiky, kde se dokončilo nejvíce bytů v přepočtu na tisíc obyvatel, se zařadilo šest středočeských okresů – Praha-východ (10,0 bytů/tisíc obyv.), Praha-západ (9,7), Beroun (5,0), Nymburk (4,2), Kolín (3,9) a Benešov (3,9). V okresech v zázemí hlavního města Praha-východ a Praha-západ přitom byla intenzita mezi všemi okresy ČR výrazně nejvyšší. Zatímco v Praze se dokončilo ve zmíněném 20letém období 4,4 bytů na tisíc obyvatel, v zázemí hlavního města se jednalo o více než dvojnásobek (přibližně 10 bytů na tisíc obyvatel). Tato čísla dokumentují probíhající proces suburbanizace, v rámci něhož dochází k přesunu rozvoje výstavby z měst do jejich zázemí. V případě Prahy probíhal tento proces velmi výrazně, v rámci České republiky neměl vývoj probíhající v metropolitním areálu Prahy období. Rozsah suburbanizace ve druhém největším městě Brně zdaleka nedosahoval takové intenzity jako v případě Prahy. Masivní bytovou výstavbu v zázemí Prahy doprovázel nárůst počtu obyvatel a přeměna fyzického i sociálního prostředí oblastí kolem hlavního města. Nejvíce se tento proces týkal okresů Praha-východ a Praha-západ, dále ale významně zasáhl na území Berounska, Nymburska, Kolínska či Benešovska.

Tab. 2.9 Dokončené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2001 až 2020

	2001–2005	2006–2010	2011–2015	2016–2020	2001–2020
Kraj celkem	23 758	37 423	26 669	31 419	119 269
v tom okresy:					
Benešov	1 614	2 224	1 643	1 848	7 329
Beroun	1 401	2 411	1 954	2 763	8 529
Kladno	1 405	2 363	2 681	2 859	9 308
Kolín	1 203	2 573	1 589	2 096	7 461
Kutná Hora	1 071	1 138	873	1 047	4 129
Mělník	1 117	1 982	1 743	2 045	6 887
Mladá Boleslav	2 469	2 228	1 650	2 463	8 810
Nymburk	1 373	2 466	1 511	2 348	7 698
Praha-východ	5 072	9 547	7 001	6 967	28 587
Praha-západ	5 409	8 443	4 173	4 867	22 892
Příbram	1 181	1 698	1 383	1 602	5 864
Rakovník	443	350	468	514	1 775

Zároveň se ale ve Středočeském kraji nacházejí oblasti, kde intenzita bytové výstavby dosahovala velmi nízké úrovně. Jednalo se o periferní oblasti kraje, okresem s nejnižší intenzitou bytové výstavby v kraji a 13. nejnižší intenzitou mezi okresy ČR bylo v období 2001–2020 Rakovnícko (1,6 dokončených bytů/tisíc obyv.), druhou nejnižší intenzitu v kraji (a 39. v ČR) pak vykázalo Příbramsko (2,6).

Výraznou koncentraci bytové výstavby do okresů Praha-východ a Praha-západ dokumentuje podíl bytů, které byly v těchto dvou okresech během období 2001–2020 v rámci kraje dokončeny. V okrese Praha-východ bylo dokončeno 24 % a v okrese Praha-západ 19,2 % všech bytů kraje. Celkově se tak v tomto úzkém zázemí Prahy dokončily více než dvě pětiny (43,2 %) středočeských bytů, na Rakovnícku naopak pouze 1,5 %.

Tab. 2.10 Dokončené byty v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

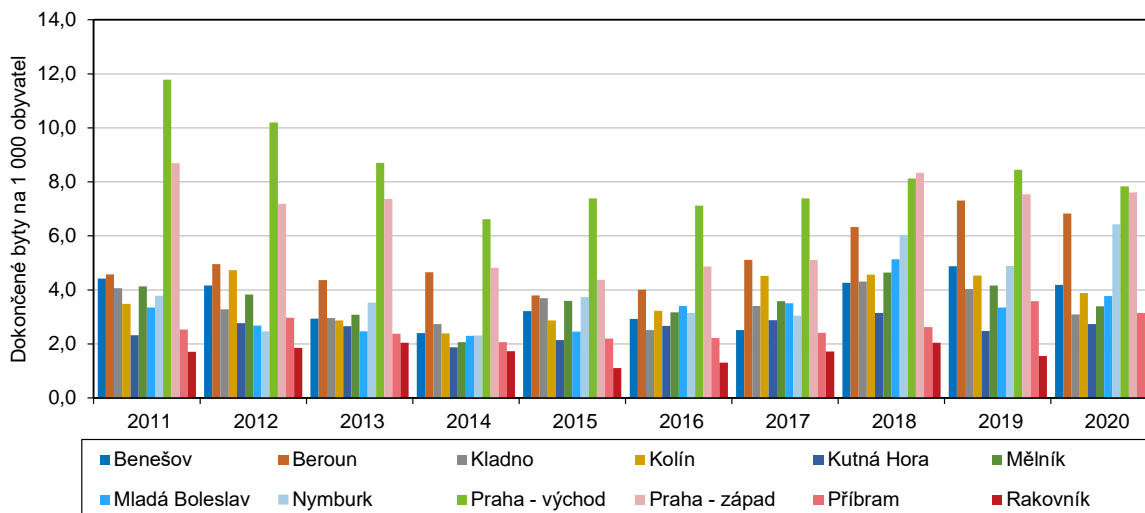
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem	6 376	5 900	5 295	4 226	4 872	4 860	5 449	7 244	7 030	6 836
v tom okresy:										
Benešov	421	398	282	231	311	284	245	419	483	417
Beroun	391	429	382	412	340	363	469	588	689	654
Kladno	645	524	474	440	598	409	556	710	668	516
Kolín	335	459	279	234	282	320	452	461	463	400
Kutná Hora	172	206	197	139	159	199	216	237	187	208
Mělník	430	399	320	216	378	336	383	501	453	372
Mladá Boleslav	412	333	308	288	309	430	446	659	434	494
Nymburk	356	234	337	222	362	307	300	600	490	651
Praha-východ	1 762	1 568	1 374	1 071	1 226	1 211	1 288	1 452	1 549	1 467
Praha-západ	1 070	909	958	641	595	676	724	1 204	1 116	1 147
Příbram	287	338	271	236	251	253	275	300	412	362
Rakovník	95	103	113	96	61	72	95	113	86	148

Při pohledu na delší časový horizont je patrný nástup růstu intenzity bytové výstavby v zázemí Prahy od počátku 90. let. V období 1991–1995 stály okresy Praha-západ a Praha-východ na 7. respektive 21. příčce v intenzitě bytové výstavby mezi všemi okresy ČR, v dalším 5letém období 1996–2000 už obsadily 1. a 2. místo. Nejdříve patřilo 1. místo okresu Praha-západ, bylo tomu tak ještě dvě následující 5letá období 2001–2005 a 2006–2010. Pak se těžiště přesunulo do okresu Praha-východ, a to jak v relativním vyjádření, tak v absolutních počtech dokončených bytů. Během posledních deseti let 2011–2020 se průměrně ročně dokončilo v okrese Praha-východ 1 397 bytů, v okrese Praha-západ 904. V okrese Rakovník, kde je dlouhodobě nejnižší úroveň bytové výstavby, se v posledních 10 letech průměrně ročně dokončovalo méně než 100 bytů (98).

Tab. 2.11 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem	5,01	4,59	4,08	3,23	3,69	3,65	4,05	5,32	5,10	4,91
v tom okresy:										
Benešov	4,42	4,16	2,93	2,40	3,21	2,92	2,51	4,26	4,88	4,18
Beroun	4,58	4,95	4,36	4,65	3,79	4,00	5,12	6,32	7,30	6,83
Kladno	4,06	3,28	2,96	2,73	3,69	2,51	3,40	4,31	4,03	3,09
Kolín	3,48	4,73	2,86	2,39	2,87	3,23	4,52	4,57	4,53	3,88
Kutná Hora	2,32	2,77	2,65	1,87	2,14	2,67	2,88	3,15	2,47	2,73
Mělník	4,13	3,83	3,08	2,07	3,59	3,17	3,59	4,64	4,16	3,39
Mladá Boleslav	3,34	2,68	2,47	2,29	2,45	3,40	3,51	5,13	3,34	3,78
Nymburk	3,79	2,47	3,53	2,30	3,74	3,14	3,05	6,04	4,88	6,43
Praha-východ	11,78	10,20	8,70	6,61	7,39	7,12	7,39	8,12	8,45	7,83
Praha-západ	8,69	7,18	7,37	4,82	4,37	4,87	5,11	8,33	7,55	7,61
Příbram	2,53	2,97	2,38	2,07	2,20	2,22	2,41	2,62	3,59	3,14
Rakovník	1,71	1,85	2,04	1,73	1,10	1,30	1,72	2,04	1,55	2,66



Graf 2.3. Intenzita dokončené bytové výstavby v okresech Středočeského kraje

Při rozdělení 40letého období 1981–2020 na 5leté úseky byly roky 2006–2010 obdobím s nejvyšším počtem dokončených bytů pro okresy Praha-východ, Praha-západ, dále také pro okresy Nymburk a Kolín. V okrese Beroun se nejvíce bytů dokončilo v období 2016–2020. V ostatních okresech kraje se nejvíce bytů dokončilo v období 1981–1985, tj. v okresech Příbram, Kladno, Mladá Boleslav, Benešov, Mělník, Kutná Hora a Rakovník.

Téměř tři čtvrtiny (73,9 %) bytů Středočeského kraje byly v období 2011–2020 dokončeny v nových rodinných domech, 15,3 % v nových bytových domech. Nejvyšší podíl bytů v nových rodinných domech přesahující čtyři pětiny všech dokončených bytů zaznamenal okres Mělník (85,1 %), Příbram (82,8 %), Kutná Hora (82,2 %) a Praha-východ (81,4 %). Naopak největší podíl bytů v nových bytových domech byl dosažen v okresech Praha-západ (28,5 %) a Nymburk (25,9 %).

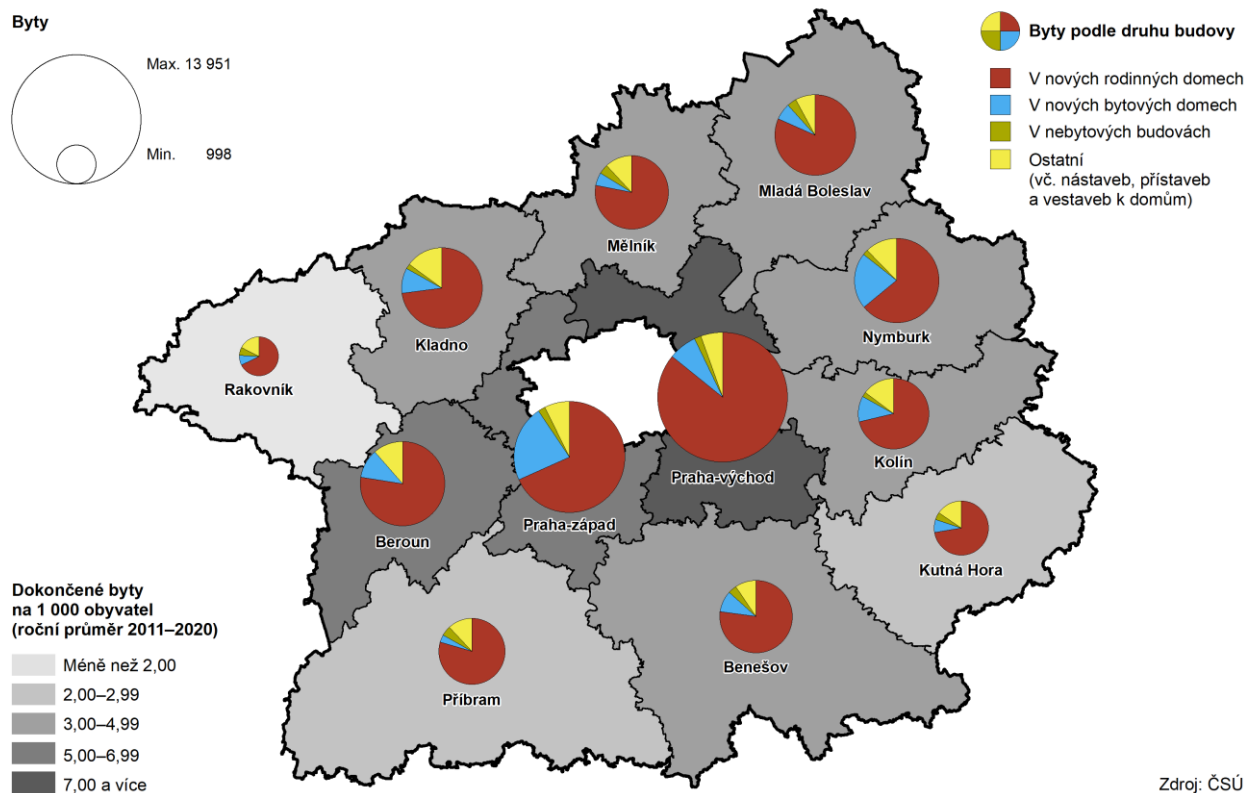
Tab. 2.12 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Středočeského kraje – roční průměr v letech 2011 až 2020

	Byty celkem (roční průměr)				Byty na 1 000 obyvatel (roční průměr)			
	Byty celkem	z toho			Byty celkem	z toho		
		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách		v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Kraj celkem	5 809	4 295	888	71	4,37	3,23	0,67	0,05
v tom okresy:								
Benešov	349	267	39	5	3,59	2,75	0,40	0,06
Beroun	472	358	68	3	5,22	3,97	0,75	0,03
Kladno	554	365	84	13	3,41	2,24	0,52	0,08
Kolín	369	257	62	3	3,71	2,59	0,62	0,03
Kutná Hora	192	158	14	2	2,57	2,11	0,19	0,03
Mělník	379	322	15	4	3,57	3,04	0,14	0,04
Mladá Boleslav	411	323	52	10	3,25	2,55	0,41	0,08
Nymburk	386	220	100	3	3,96	2,25	1,03	0,03
Praha-východ	1 397	1 136	167	10	8,30	6,75	0,99	0,06
Praha-západ	904	567	258	12	6,59	4,13	1,88	0,08
Příbram	299	247	14	6	2,61	2,16	0,12	0,05
Rakovník	98	75	15	1	1,77	1,35	0,27	0,01

Nejvyšší počet dokončených bytů na tisíc obyvatel v nových rodinných domech zaznamenaly v období 2011–2020 okresy Praha-východ (6,75), Praha-západ (4,13) a Beroun (3,97), v případě nových bytových

domů se jednalo o okresy Praha-západ (1,88), Nymburk (1,03) a Praha-východ (0,99). V nebytových budovách bylo nejvíce bytů na tisíc obyvatel dokončeno v okresech Praha-západ (0,085), Kladno (0,078) a Mladá Boleslav (0,075).

Kartogram 2.5 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Středočeského kraje v letech 2011–2020



Zdroj: ČSÚ

Plynulost bytové výstavby v souhrnu dvacetiletého období 2001–2020 dosáhla nejvyšších hodnot v okresech Praha-východ a Kladno (101 dokončených bytů na 100 zahájených). Dalšími okresy s nejvyššími hodnotami plynulosti, kde už ale převažovaly zahájené byty nad dokončenými, byly Praha-západ a Benešov (96, resp. 90). Nejnižší plynulost bytové výstavby zaznamenaly okresy Rakovník (70), Nymburk (77) a Příbram (79).

Tab. 2.13 Plynulost bytové výstavby v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2020

	(dokončené byty na 100 zahájených bytů)									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kraj celkem	109,1	120,1	138,2	99,7	103,5	87,6	83,7	115,3	108,3	117,4
v tom okresy:										
Benešov	121,0	134,9	86,2	72,4	126,9	79,8	57,1	117,4	125,8	89,7
Beroun	69,0	94,9	143,6	136,9	73,8	83,1	69,6	86,0	140,9	142,8
Kladno	126,0	128,7	143,2	146,2	130,3	103,8	135,3	153,3	126,3	93,5
Kolín	107,4	171,3	164,1	91,8	81,3	68,4	140,8	133,6	115,8	90,7
Kutná Hora	49,7	110,8	216,5	107,8	81,5	127,6	139,4	132,4	60,1	91,2
Mělník	125,4	101,8	133,9	70,8	129,5	97,7	104,6	112,1	83,4	108,1
Mladá Boleslav	142,1	111,7	125,2	79,6	83,3	89,6	82,6	109,1	76,4	79,8
Nymburk	93,9	78,8	108,7	67,1	95,8	68,1	40,3	82,1	73,6	137,1
Praha-východ	151,2	166,6	170,7	123,4	120,4	98,4	93,3	106,5	112,3	131,8
Praha-západ	96,5	95,4	134,2	80,5	111,8	73,9	63,0	184,1	147,2	172,0
Příbram	88,9	103,7	108,4	121,0	83,7	106,8	112,7	88,0	108,1	106,8
Rakovník	62,5	104,0	137,8	124,7	56,5	92,3	95,0	97,4	106,2	121,3

