

Závěr

Bytová výstavba realizovaná na území Libereckého kraje prošla od roku 1968 radikálním vývojem, kdy fáze růstu střídaly fáze útlumu. Dlouhodobější růst počtu dokončených bytů bylo možné v Libereckém kraji sledovat pouze mezi roky 1969 - 1975. Od 90. let je pak patrné výrazné oslabení bytové výstavby v kraji. Obdobný vývoj však zaznamenaly také ostatní kraje i celá Česká republika.

I v posledním desetiletí jsou vývojové tendence v Libereckém kraji velmi podobné vývojovým tendencím ve většině ostatních krajů. Oproti předcházejícím letům je však zřejmé, že přírůstek bytů v bytovém fondu Libereckého kraje je velmi nízký a pozvolný. Z mezikrajského pohledu se Liberecký kraj v počtu dokončených bytů řadí spíše na poslední místa žebříčku, a to společně s krajem Karlovarským a Ústeckým.

Intenzita bytové výstavby v Libereckém kraji kolísala společně s počtem dokončovaných bytů, v 70. a 80. letech pak dokonce převyšovala celorepublikové hodnoty. V rámci průměru za období 1998 - 2007 se však Liberecký kraj s intenzitou bytové výstavby ve výši 2,39 ‰ umístil až na 11. pozici, z toho příznivější byla druhá část desetiletého období (2003 - 2007), kdy intenzita 2,71 ‰ znamenala pro náš kraj 8. místo v pomyslném mezikrajském žebříčku.

Důležitým hlediskem hodnocení bytové výstavby jsou kvantitativní ukazatele. Obecně je možné konstatovat, že velikost stavebních pozemků v případě výstavby rodinných domů vzrostla (mezi roky 1998 - 2007 se zvýšila z 1 108,6 m² na 1 339,2 m²), což ve svém důsledku znamená zvýšené nároky na zábor zejména zemědělské půdy. Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu v Libereckém kraji v roce 2007 dosáhla 73,5 m². Ve srovnání s ostatními kraji to znamená 7. pozici. V úhrnu za celé období 1998 - 2007 však průměrná obytná plocha v kraji činila 65,3 m², což v mezikrajském srovnání představuje předposlední, tedy 13. místo. Podíl obytné plochy na ploše užitkové se ale zvýšil, a to jak u rodinných, tak bytových domů, snižuje se tím plocha vedlejších místností a příslušenství bytu.

Samotný proces výstavby je však zdoluhavý (rodinný dům byl v roce 2007 v průměru postaven za 3 roky, výstavba bytového domu byla zhruba o 7 měsíců delší), čímž prakticky nepřetržitě roste celková rozestavěnost - od roku 1998 vzrostl celkový počet rozestavených domů v kraji dokonce o 69,7 %. V případě stavebních materiálů jednoznačně převažuje zděná výstavba, od roku 1998 však mírně vzrostl podíl dřevěných rodinných domů a rodinných domů z jiných stavebních materiálů (plasty, sádkartón, keramika apod.). Podíl montovaných rodinných domů se naopak snížil.

Prostorové rozmístění bytové výstavby v rámci Libereckého kraje je poměrně diferencované. Nejnižší intenzita bytové výstavby byla identifikována v obcích na jihozápadě českolipského okresu, v obci Ralsko, dále pak na frýdlantsku a v severozápadní oblasti okresu Liberec. Konkrétně existovalo v Libereckém kraji 7 obcí, ve kterých nebyl v letech 1998 - 2007 dokončen ani jeden byt. Z hlediska velikosti se jednalo o malé obce s maximálně 300 obyvateli, poměrně vzdálených od větších sídel a ve většině případů „bojujících“ s vyšší mírou nezaměstnanosti. V dalších 7 obcích Libereckého kraje pak nebyl v průběhu uvedeného období dokončen žádný byt v rodinném domě.

Na druhé straně se v Libereckém kraji nacházejí obce s nadprůměrnou intenzitou bytové výstavby. Obvykle jsou to obce ležící přímo v zázemí nebo nedaleko velkých měst, což pro potenciální obyvatele vytváří dobré socioekonomické podmínky (dobrá dopravní obslužnost, dostatek zaměstnavatelů a pracovních příležitostí, přístup k zařízením zdravotní a sociální péče, vzdělávacím institucím apod.).

Rozvoj bytové výstavby je obecně považován za pozitivní ukazatel vývoje daného území. S novou výstavbou přichází obvykle mladší obyvatelstvo, čímž dochází k celkovému zvýšení socioekonomického postavení obyvatelstva a oživení území. Zda se jedná o oživení v pozitivním či negativním smyslu určuje hlavně míra vzájemné tolerance a respektu mezi novými obyvateli a starousedlíky a zároveň schopnost „přistěhovalců“ akceptovat místní životní podmínky. Noví obyvatelé, pokud se v obci přihlásí k trvalému pobytu, zároveň přinášejí finanční prostředky do obecních rozpočtů.

Vedle pozitiv je však nutné zmínit také celou řadu negativních důsledků bytové výstavby, které bezesporu také ovlivňují bytovou výstavbu v Libereckém kraji. Jedná se především o projev suburbanizace, tj. výstavbu v zázemí měst, která s sebou přináší zvýšené nároky na dopravní infrastrukturu ve smyslu nárůstu dojížděky za prací a službami, což následně negativně ovlivňuje místní životní prostředí. Rostoucí bytová výstavba v zázemí velkých měst vede k architektonickým změnám (vnášení městských architektonických prvků), které následně narušují místní krajinný ráz. Problematickým může být již zmíněný jiný životní styl nových obyvatel. V neposlední řadě je nutné zmínit, že poměrně často se výstavba uskutečňuje na plochách původně zařazených do zemědělského půdního fondu, což způsobuje nenávratný úbytek zemědělské půdy a dalších „zelených ploch“ v obci a následně také v celém Libereckém kraji.