

3. Bytová výstavba v okresech Středočeského kraje podle fází (bez promítnutí územních změn)

Oblast bydlení se na jedné straně vyznačuje strukturální i prostorovou diferenciací, na druhé straně představuje pomyslný průsečík celkové hospodářské politiky státu a jednotlivých odvětví. Problematiku je zapotřebí brát v širších vazbách a souvislostech. Prvotní krok pro sledování vývoje výstavby v podrobnějším územním pohledu představují fáze bytové výstavby. Jedná se o členění na zahájené, rozestavěné, dokončené a zrušené byty charakterizované především druhem, intenzitou a časovou plynulostí bytové výstavby. Řešením této problematiky se zabývá následující kapitola, jež se snaží podat ucelenější pohled o stavu a vývoji bydlení v jednotlivých fázích výstavby na úrovni okresů Středočeského kraje. Podkladovým materiálem se staly datové výstupy z výkazů Stav 8-04 (zahájené, rozestavěné, dokončené byty) a Stav 4-99 (zrušené byty) zajišťující pouze počty bytů od stavebních úřadů sumarizované do úrovně okresů.

3.1. Zahájené byty

Získávané informace o zahajovaných stavbách bytů jsou důležitým podkladem pro zpracování prognóz nejbližší bytové výstavby. Převažující počet zahájených bytů nad dokončenými v posledních deseti letech se znatelně projevuje téměř na všech územně měřítkových úrovních – republikové, krajské (vyjma Olomouckého kraje) i okresní (vyjma okresu Sokolov, Přerov a Opava). Na rozdíl od počtu dokončených bytů za sledované období výrazně dominoval co do rozsahu zahájené výstavby Středočeský kraj (v republice tvořil téměř jednu pětinu – 66 609 nově registrovaných bytů ve výstavbě od roku 1998). Situace tak svědčí o významné stavební činnosti na území regionu Středních Čech.

Etapa postupného ožívování zahajované bytové výstavby vyvrcholila během posledních deseti let v roce 2005, kdy se evidovalo na 9 565 bytů (8,32 bytů na 1 000 obyvatel). K pozitivnímu vývoji do značné míry přispělo i nastartování podpůrných nástrojů bytové politiky⁸. Sumarizovaným vývojem počtu zahájených bytů se Středočeský kraj vymyká kolísavému vývoji počtu zahájených bytů v první polovině sledovaného období, jenž je zaznamenáván v rámci ostatních krajů a celé republiky. Rostoucí trend nově započatých bytů v největším kraji státu značí o vysoké poptávce po bydlení související s rekordním migračním přírůstkem⁹. Odráží se i na silícím působení suburbanizačního procesu, který se obecně vyznačuje stěhováním městského obyvatelstva do zázemí povětšinou krajských měst. Růst rezidenčních suburbii též probíhá i v severním zázemí moravské metropole, ale rozsah suburbanizace nedosahuje obdobné intenzity jako v centrální části Středočeského kraje.

Tab. 3.1.1 Zahájené byty podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		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				
1998	4 225	2 829	219	740	245	62	59	71	1 000
1999	4 711	2 574	652	905	179	97	200	104	928
2000	4 774	2 713	550	638	238	127	150	358	1 689
2001	4 994	3 038	492	647	221	146	197	253	1 496
2002	6 213	3 209	1 691	612	199	126	270	106	1 149
2003	7 540	5 173	1 303	470	174	95	175	150	2 177
2004	7 979	5 192	1 070	511	200	83	374	549	2 454
2005	9 565	4 966	2 716	612	228	83	473	487	3 394
2006	8 407	5 581	1 765	403	124	15	254	265	1 927
2007	8 201	5 441	1 529	434	160	128	246	263	1 706
1998 - 2002	24 917	14 363	3 604	3 542	1 082	558	876	892	6 262
2003 - 2007	41 692	26 353	8 383	2 430	886	404	1 522	1 714	11 658
1998 - 2007	66 609	40 716	11 987	5 972	1 968	962	2 398	2 606	17 920

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

⁸ MMR České republiky (2005): Koncepce bytové politiky. Sekce bytové politiky MMR ČR, Praha, 36 s. + přílohy.

⁹ Vývoj obyvatelstva v České republice. Praha, Český statistický úřad, 1998 – 2007 (roční aktualizace).

I přes příznivější vývoj počtu nově zahájených bytů v posledních letech neuspokojuje jak Středočeský kraj, tak ani Česká republika potřebu bytů vyvolanou nárůstem počtu domácností. Sledovaná struktura zahájených novostaveb bytů podle druhu objektů vypovídá o jednoznačné prioritě bydlení osob ve vlastním rodinném domě. Lze hovořit o dlouhodobějším trendu vývoje, neboť tvoří více než jednu polovinu nově započatých bytů za celé analyzované období. Rozborem se dále zjistilo, že za poslední dvě pětiletá období dochází ke snižování podílu zahájených bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným i bytovým domům, v domech s pečovatelskou službou a domovech – penzionech na celkovém množství zahájených novostaveb (viz Tab. 3.1.1). Ze miněné informace vyplývá, že pokračovalo vylidňování center velkých měst a s tím obvykle spojená segregace obyvatelstva včetně vzniku hluchých částí měst. Předcházet takovému stavu lze prostřednictvím naplňování některých strategií koncepce bytové politiky. Jedná se například o zajištění rekonstrukce, modernizace a údržby stávajícího bytového fondu včetně jeho optimální reprodukce. Pro zlepšení situace by měly být nastoleny úspěšnější sociálně-tržní principy dostupnosti bydlení založené na větším úsilí občanů, obcí, regionů i samotného státu.

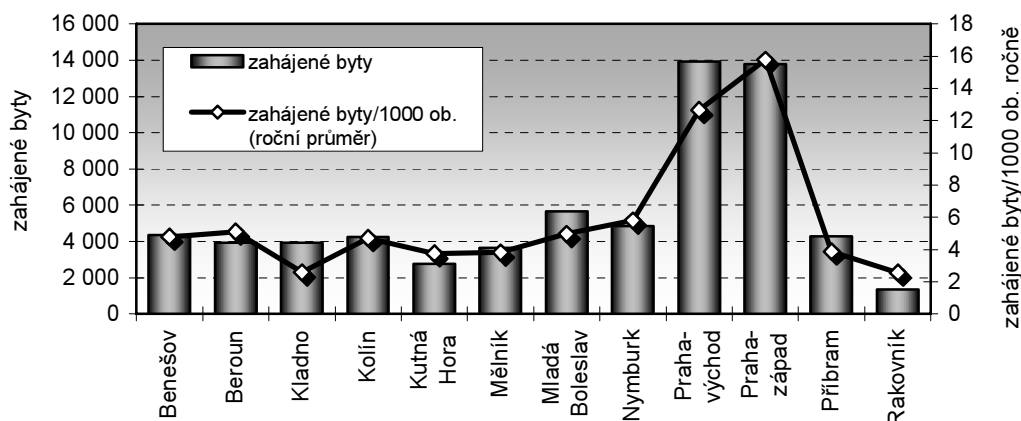
Tab. 3.1.2 Zahájené byty v okresech Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - - 2007	Index 2003-2007/ 1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	4 225	4 711	4 774	4 994	6 213	7 540	7 979	9 565	8 407	8 201	66 609	167,3	7,6
v tom okresy:													
Benešov	304	401	355	337	367	559	439	616	439	520	4 337	145,9	6,1
Beroun	267	167	252	237	302	555	331	531	456	824	3 922	220,2	13,3
Kladno	194	289	328	382	343	307	487	466	520	599	3 915	154,9	13,3
Kolín	214	218	335	271	282	347	680	859	554	471	4 231	220,5	9,2
Kutná Hora	239	203	364	206	205	355	289	221	317	368	2 767	127,4	4,9
Mělník	237	220	270	289	348	515	428	297	603	432	3 639	166,8	6,9
Mladá Boleslav	341	627	346	364	927	655	440	801	567	579	5 647	116,8	6,1
Nymburk	327	355	322	261	352	281	915	1 140	460	431	4 844	199,6	3,1
Praha - východ	806	909	958	1 159	1 567	1 492	1 471	1 824	1 855	1 868	13 909	157,6	9,8
Praha - západ	912	839	563	973	1 095	1 982	1 988	2 056	1 922	1 447	13 777	214,4	5,3
Příbram	285	384	549	367	321	375	326	582	573	509	4 271	124,1	6,7
Rakovník	99	99	132	148	104	117	185	172	141	153	1 350	132,0	5,0

¹⁾ bez promítnutí územních změn

Podrobnější územní rozbor ukázal, že největšího rozsahu zahájených bytů v letech 1998 až 2007 dosahovaly tradičně pražské regiony (Praha-východ, Praha-západ) a s nimi severovýchodně sousedící okresy (Mladá Boleslav, Nymburk). Vyšší obrát mladoboleslavského regionu je z velké části dán působností silné ekonomické základny v podobě fungujícího automobilového průmyslu nabízejícího velké množství pracovních příležitostí. Podnikatelskými aktivitami zasahuje i do sousedícího okresu Nymburk. Posuzuje-li se však intenzita v rámci okresů, největšího tempa průměrných ročních přírůstků zaznamenávaly okresy Kladno a Beroun (viz Tab. 3.1.2). Jedná se o regiony, u nichž probíhá rychlejší restrukturalizace a proces suburbanizace. Jedním z možných vysvětlení je, že oblasti disponují velkým množstvím podnikatelských příležitostí (okres Kladno), relativně nízkou kupní cenou stavebních pozemků v obcích do 50 000 obyvatel (okres Kladno), restrukturalizace bývalých nebytových objektů (centrum města Beroun) a kvalitním životním prostředím (okres Beroun) s relativně dobrou dopravní dostupností metropole.

Graf 8 Zahájené byty v okresech Středočeského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ bez promítnutí územních změn

Monitoringem zahajované bytové výstavby posledních deseti let je patrné, že oblasti s největší intenzitou nové výstavby se nacházely v blízkém zázemí Prahy – ať už v rámci přímého sousedství (pražské okresy), tak i relativně dobré časové dostupnosti po významných komunikacích (okresy Nymburk, Beroun a Mladá Boleslav). Neustálý trend růstu počtu započatých bytů v zázemí metropole vypovídá o již zmíněném silicím procesu suburbanizace, u kterého existuje stále prostor pro další rozvoj.

Dvojnásobné zvýšení počtu zahájených bytů na 1 000 obyvatel během dvou posledních pětiletých období se nejvíce projevilo v okrese Kolín a Beroun a o necelou polovinu vzrostla intenzita nově započaté výstavby i v okrese Praha-západ a Nymburk (viz Tab. 3.1.3). Vyšší hodnota posledně zmiňovaného regionu byla způsobena značným podílem nově zahájených bytů v obci Milovice, kde v letech 2004 a 2005 byla započata revitalizace bývalého vojenského prostoru a celkově podpořena nová výstavba. V návaznosti na tuto skutečnost vzrostl počet zahájených bytů v nebytových objektech a úpravou nebytových prostor.

Opačný stav intenzity nově započatých bytů se dlouhodobě projevuje v okrese Kladno a Rakovník. Během analyzovaného období se zahájilo mírně nad 2 byty na 1 000 obyvatel. I když se Kladensko vyznačovalo nejvyšším přírůstkem počtu bytů v první fázi výstavby, přesto se potýká s minulostí průmyslového regionu zaměřeného na těžbu a těžká odvětví. I když v současné době probíhá restrukturalizace, ekonomické dopady jsou znatelné. Vyznačují se vysokou nezaměstnaností, podprůměrnými mzdami či zhoršeným životním prostředím, jenž činí problém přilákat nový populační potenciál. Kladno však nadále využívá geografické polohy vůči metropoli k dosahování většího tempa rozvoje. Naopak okres Rakovník představuje hospodářsky slabý region v periferních částech kraje s vysokou mírou exponovanosti v rámci geopolohové mezoúrovně¹⁰. Rozvojový potenciál území se vůči ostatním oblastem velmi diferencuje a lze přepokládat obtížné zavádění podpůrných nástrojů regionální politiky (i v oblasti strategických plánů Koncepce bytové politiky státu).

Tab. 3.1.3 Zahájené byty na 1 000 obyvatel v okresech Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Roční průměr		
											1998- -2002	2003- -2007	1998- -2007
Kraj celkem	3,8	4,2	4,3	4,4	5,5	6,7	7,0	8,3	7,2	6,9	4,5	7,2	5,9
v tom okresy:													
Benešov	3,4	4,5	3,9	3,7	4,1	6,2	4,8	6,8	4,8	5,6	3,9	5,6	4,8
Beroun	3,5	2,2	3,3	3,1	4,0	7,3	4,3	6,8	5,8	10,3	3,2	6,9	5,1
Kladno	1,3	1,9	2,2	2,5	2,3	2,0	3,2	3,1	3,4	3,9	2,0	3,1	2,6
Kolín	2,4	2,4	3,7	3,0	3,2	3,9	7,6	9,6	6,1	5,1	3,0	6,5	4,7
Kutná Hora	3,2	2,7	4,9	2,8	2,8	4,8	3,9	3,0	4,3	4,9	3,3	4,2	3,8
Mělník	2,5	2,3	2,8	3,1	3,7	5,4	4,5	3,1	6,3	4,5	2,9	4,8	3,8
Mladá Boleslav	3,1	5,6	3,1	3,2	8,2	5,8	3,9	7,0	4,9	4,9	4,7	5,3	5,0
Nymburk	4,1	4,4	4,0	3,1	4,2	3,4	10,8	13,4	5,3	4,9	4,0	7,6	5,8
Praha - východ	7,9	8,9	9,3	10,9	14,6	13,7	13,2	15,8	15,6	15,1	10,4	14,7	12,7
Praha - západ	12,0	10,8	7,1	11,7	12,9	22,8	22,2	22,0	19,6	14,0	10,9	19,9	15,8
Příbram	2,6	3,5	5,0	3,3	2,9	3,4	3,0	5,3	5,2	4,6	3,4	4,3	3,9
Rakovník	1,9	1,9	2,5	2,8	2,0	2,2	3,5	3,3	2,7	2,9	2,2	2,9	2,6

¹⁾ bez promítnutí územních změn

V návaznosti na založení a pozdější rozmach automobilky TPCA vznikaly během sledovaného období plány na rozvoj bytové výstavby v bytových domech pro příchod nové zaměstnance. Není divu, že právě okres Kolín dosahoval během posledních pěti let v bytových domech třetího nejvyššího podílu zahájených bytů ze všech středočeských regionů. Bere-li se intenzita nově započatých bytů v bytových domech v úhrnu let 2003 až 2007, po tradiční převaze okresů v zázemí metropole dominovalo území Berounska (2,2 nově evidovaných bytových jednotek v bytovém domě). Skutečnosti nasvědčuje, že soukromý stavební investor plánoval v regionu zkolaudovat přibližně 300 bytů¹¹ (300 z nich v areálu bývalých kasáren v centru okresního města a zbylých 300 bytů v jeho zázemí).

¹⁰ **Exponovanost geografické polohy** je definována jako vzdálenost daného území (sídlu) od hlavních koncentrací obyvatelstva a komunikačních os. V závislosti na velikostním řádu území je možné hodnotit exponovanost polohy na makroúrovni (poloha vzhledem k hlavním kontinentálním koncentracím obyvatelstva a dopravním komunikacím nadstátního významu), na mezoúrovni (poloha vzhledem k aglomeracím a dopravním komunikacím státního, resp. regionálního významu) a na mikroúrovni (poloha jednotlivých sídel vůči městům a komunikacím v rámci regionu), (HAMPL, M., GARDAVSKÝ, V., KÜHNEL, K. 1987).

¹¹ Informace MěÚ Beroun

Zahajované nástavby, přístavby a vestavby (dále jen NPV) k rodinným domům představovaly častější druh započatých bytů (v průměru více než 75 %) v rámci celkového množství NPV Středočeského kraje než NPV k bytovým domům (viz Tab. 3.1.4). Poměrným sledováním obou kategorií v rámci okresního území dominovala Kutná Hora (86,4 % NPV k rodinným domům).

Tab. 3.1.4 Zahájené byty podle druhu budovy v okresech Středočeského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zahájené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
Kraj celkem	66 609	40 716	11 987	5 972	1 968	962	2 398	2 606	17 920
celkem									
v tom okresy:									
Benešov	4 337	2 649	668	326	88	127	258	221	1 253
Beroun	3 922	2 320	949	437	77	30	15	94	341
Kladno	3 915	2 585	216	489	257	17	246	105	2 947
Kolín	4 231	2 025	1 038	457	125	35	140	411	239
Kutná Hora	2 767	1 312	576	439	69	55	113	203	454
Mělník	3 639	2 318	289	423	130	124	90	265	462
Mladá Boleslav	5 647	3 278	1 479	362	163	131	156	78	1 234
Nymburk	4 844	1 715	937	556	333	8	763	532	3 830
Praha - východ	13 909	10 311	2 161	966	228	52	112	79	3 905
Praha - západ	13 777	9 128	3 117	780	232	184	124	212	1 773
Příbram	4 271	2 198	493	573	234	140	337	296	1 273
Rakovník	1 350	877	64	164	32	59	44	110	209
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	5,9	3,6	1,1	0,5	0,2	0,1	0,2	0,2	1,6
v tom okresy:									
Benešov	4,8	2,9	0,7	0,4	0,1	0,1	0,3	0,2	1,4
Beroun	5,1	3,0	1,2	0,6	0,1	0,0	0,0	0,1	0,4
Kladno	2,6	1,7	0,1	0,3	0,2	0,0	0,2	0,1	1,9
Kolín	4,7	2,3	1,2	0,5	0,1	0,0	0,2	0,5	0,3
Kutná Hora	3,8	1,8	0,8	0,6	0,1	0,1	0,2	0,3	0,6
Mělník	3,8	2,4	0,3	0,4	0,1	0,1	0,1	0,3	0,5
Mladá Boleslav	5,0	2,9	1,3	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	1,1
Nymburk	5,8	2,1	1,1	0,7	0,4	0,0	0,9	0,6	4,6
Praha - východ	12,7	9,4	2,0	0,9	0,2	0,0	0,1	0,1	3,6
Praha - západ	15,8	10,5	3,6	0,9	0,3	0,2	0,1	0,2	2,0
Příbram	3,9	2,0	0,4	0,5	0,2	0,1	0,3	0,3	1,2
Rakovník	2,6	1,7	0,1	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2	0,4

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu zahájených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Důležitou charakteristiku ve zlepšování bytového fondu představují modernizované byty. Nejvyšší dosaženou intenzitu zahájených bytů modernizací zaznamenal okres Nymburk (4,6 modernizovaných bytů na 1 000 obyvatel za posledních deset let). Společně s regionem Praha-východ lze jednoznačně hovořit o dominantním soustředění podpor zaměřených na revitalizaci bytových objektů ve východním prostoru centrální části Středočeského kraje.

3.2. Rozestavěné byty

Rozestavěnost bytové výstavby patří do fáze, jež každoročně zaznamenává početní navyšování ve Středočeském kraji, jakožto i v ostatních krajích České republiky. Její dlouhodobý nárůst je důsledkem předstihu počtu zahájených bytů před počtem dokončených bytů. Ve velké míře zahrnuje též bytové jednotky, jejichž výstavba byla dočasně zastavena. Získávaná data o rozestavěných bytech ne vždy vypovídají o klasické časovo-vývojově uspořádané výstavbové etapě mezi zahájenou a dokončenou stavbou. Spíše než rozvinutou stavební politiku v regionech vyjadřuje její neefektivnost a často umrtvené finanční prostředky.

Ve Středočeském kraji bylo na konci roku 2007 zjištěno úhrnem 32 547 rozestavěných bytů. Oproti početnímu maximu z předcházejícího roku znamenalo nepatrný pokles (index změny 2006-2007 činil 98,8). Avšak v porovnání se stavem před deseti lety počet nedostavěných bytů vzrostl více než dvojnásobně a nárůst patřil v krajském porovnání mezi nejvyšší. Podobnou úroveň dosahovaly již jen Karlovarský a Ústecký kraj.

Hlavní podíl na celkové rozestavěnosti jednotek bytové výstavby z hlediska domovní struktury měly rodinné domy (viz Tab. 3.2.1). Ve Středočeském kraji tento podíl činil přibližně 65 % z celkového počtu nedokončených bytů. To je důsledek častých dlouhodobých prodlev výstavby rodinných domů a protahování kolaudačních termínů. V pořadí počtu rozestavěných bytů následovaly nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům. Kolísavou roční tendenci dosahovaly rozestavěné bytové jednotky v bytových domech, kdy po dvou- až tříletých nárůstech poklesly. Příčinnou snížení je fakt, že celková dostavba bytových domů byla díky poměrnému finančnímu krytí a snaze o zpětnou návratnost investice rychlejší.

Tab. 3.2.1 Rozestavěné byty k 31. 12. podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Rozestavěné byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzích	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	15 076	10 184	1 019	3 350	195	164	60	104	1 197
1999	16 449	10 880	985	3 851	263	110	218	142	1 392
2000	17 977	11 599	1 218	3 903	286	237	336	398	2 202
2001	19 621	12 658	1 377	4 101	396	275	401	413	2 176
2002	22 141	13 570	2 630	4 352	442	291	430	426	2 283
2003	25 021	16 091	2 861	4 470	487	268	425	419	2 735
2004	26 951	17 902	2 307	4 649	480	283	720	610	3 449
2005	30 496	19 053	4 048	4 830	518	261	1 061	725	4 211
2006	32 945	21 024	4 381	4 958	450	213	1 252	667	4 161
2007	32 547	21 570	3 370	5 118	258	312	1 387	532	4 182

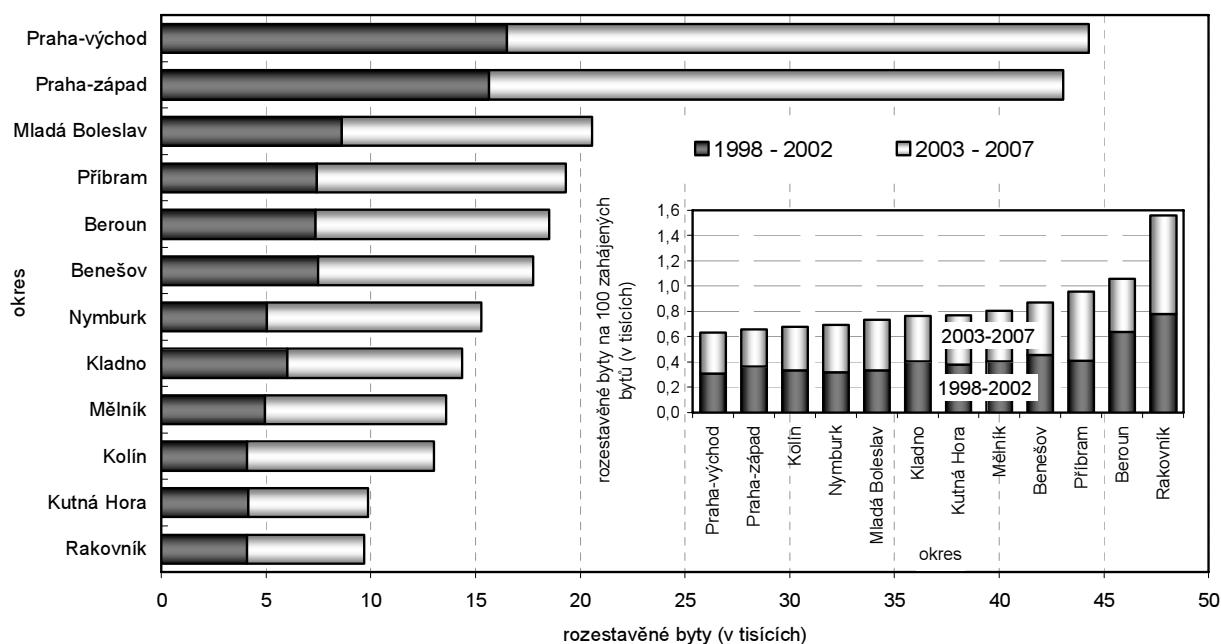
¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu rozestavěných bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Nejvyššího procentuálního nárůstu vývoje rozestavěnosti v posledním desetiletí zaznamenaly překvapivě byty v nebytových objektech. Více jak třetina těchto bytů se nacházela díky revitalizacím vojenských prostorů (Milovice) na území okresu Nymburk.

Nejvyššího počtu rozestavěných bytů ve Středočeském kraji dosahoval na konci roku 2007 okres Praha-východ (5 983). I přes mírný pokles (v porovnání s předchozím rokem 2006 v průběhu posledního tříletého období) překračuje společně s okresem Praha-západ více než pětitisícový počet bytů v nedokončeném stavu. Ostatní okresy kraje se průměrně pohybovaly okolo dvoutisícové hranice.

Graf 9 Rozestavěné byty k 31. 12. v okresech Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ bez promítnutí územních změn

Volbou metody přepočtu rozestavěných bytů na 1 000 obyvatel opětovně vycházely ne příliš příznivě okresy pražského zázemí. Opačný stav vykazoval okres Kladno (12,2 bytů na 1 000 obyvatel v roce 2007).

Porovnáním rozestavěných bytů na 100 zahájených vyplývá, že nejmenší plynulost bytové výstavby připadala na okres Rakovník (viz Graf 9). Konečný stav se odráží v dlouhodobě nízké výstavbě dané slabou hospodářskou a sídelní strukturou regionu. Na druhou stranu nejpříznivější návaznost výstavby vykazovaly v posledních pěti letech okresy Kolín, Kladno, Nymburk a pochopitelně i regiony sousedící s Hl. m. Prahou, u kterých nepříznivou bilanci nedokončených bytů snižoval enormní počet započaté výstavby.

3.3. Dokončené byty

Níže uvedená desetiletá retrospektiva struktury dokončené bytové výstavby poskytuje možnost časového porovnání jak na úrovni Středočeského kraje, tak v jeho jednotlivých okresech. Cílem následující podkapitoly je podat komplexnější přehled, zda dochází k výraznějším změnám v uspokojování potřeb obyvatelstva v oblasti bytového fondu. Text se především zaměřuje na vývoj počtu dokončených bytů, jejich základní charakteristiky a zasazení charakteru bytové výstavby územních jednotek do širšího kontextu. Podrobnějším analytickým rozborům o dokončených bytech s řadou strukturálních i kvalitativních charakteristik s přepočtem časového období na územní strukturu k 1. 1. 2007 jsou věnovány kapitoly 4 a 5.

Sledováním období let 1998 až 2007 lze pozorovat lineární růst počtu dokončených bytů. Celkově se v České republice dokončilo úhrnem 287 270 bytů, přičemž největšího a stále sílícího podílu dosahoval kraj Praha (17,3 %) a Středočeský kraj (16,5 %). Ve Středních Čechách společně s metropolí a Jihomoravským krajem byla evidována necelá jedna polovina všech dokončených bytů v republice. I když zůstává zachováno dominantní postavení Hl. m. Prahy, posiluje se role Pražské středočeské aglomerace i území za jejími hranicemi. Skutečnost dokládá, že se oba kraje podílely stejnou měrou (19,2 %) na celkovém množství dokončených bytů v republice za posledních pět let.

Rozsáhlá výstavba ve Středočeském kraji souvisí se suburbanizačním procesem odrážejícím se na vysokých absolutních i procentuelních hodnotách dokončených bytů v rodinných domech (viz Tab. 3.3.1). Prvotní růst předměstských lokalit v zázemí velkých měst probíhal již v meziválečném období, zejména podél tradičních železničních komunikací z Prahy do Berouna, Benešova či Kolína. Počínající rozvoj suburbii byl však v socialistickém období v podstatě zastaven vlivem podpory střediskové sídelní soustavy, kdy se investice koncentrovaly do střediskových obcí a naopak rozvoj malých nestřediskových obcí byl potlačován¹². K obnovení procesu a jeho sílícímu působení došlo znovu v polovině 90. let minulého století.

Tab. 3.3.1 Dokončené byty podle druhu budovy ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007^{*)}

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		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				
1998	2 672	1 520	289	336	216	199	59	53	929
1999	3 323	1 844	636	384	169	150	46	94	625
2000	3 026	1 939	216	386	220	64	69	132	1 086
2001	3 176	1 962	263	348	201	95	70	237	1 522
2002	3 700	2 306	428	365	154	110	200	137	1 006
2003	4 671	2 649	1 032	332	129	187	182	160	1 725
2004	6 127	3 376	1 658	319	212	124	70	368	1 740
2005	6 084	3 673	1 253	310	194	143	66	445	2 632
2006	5 957	3 610	1 432	275	192	63	63	322	1 977
2007	8 599	4 895	2 540	274	352	29	111	398	1 685
1998 - 2002	15 897	9 571	1 832	1 819	960	618	444	653	5 168
2003 - 2007	31 438	18 203	7 915	1 510	1 079	546	492	1 693	9 759
1998 - 2007	47 335	27 774	9 747	3 329	2 039	1 164	936	2 346	14 927

^{*)} bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

¹² SÝKORA, L. (2001): *Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace*. In: Hampl, M. a kol., Regionální vývoj: specifika české transformace, evropské integrace a obecné teorie. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 127–166.

Generalizací dvou posledních pětiletých období lze hovořit o dynamickém zvýšení nejen dokončených bytů v rodinných domech (nárůst o 90 %), ale i v bytových domech (nárůst o 332 %).

Obecně lze konstatovat, že se naplňuje koncepce bytové politiky a dochází k růstu uspokojování potřeb obyvatel v oblasti bydlení (vyjma výrazného snižování počtu dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou a domech – penzionech za posledních pět let). Nejinak je tomu i u dokončených bytů modernizací, jenž se nemalou měrou podílí na zkvalitňování bytového fondu Středočeského kraje.

Středočeský kraj evidoval za posledních deset let více než 47 000 dokončených bytů. Více než polovina z nich spadá jen do tří okresů – Praha-západ, Praha-východ a Mladá Boleslav. Již zmíněná extrémní výstavba rodinných domů v pražských regionech se výrazně podílí (více než jednou pětinou) na celkovém množství dokončených bytů v kraji. S přibývajícím vzdáleností i zhoršující se časovou dostupností od hlavního města postupně rozsah dokončené výstavby slábne. O nepříznivé geografické poloze spjaté s krajskou vnitřní periferností vypovídají nízké až úbytkové hodnoty průměrné roční změny okresů, mezi něž patřil Rakovník, Benešov, Příbram a Kutná Hora (viz Tab. 3.3.2).

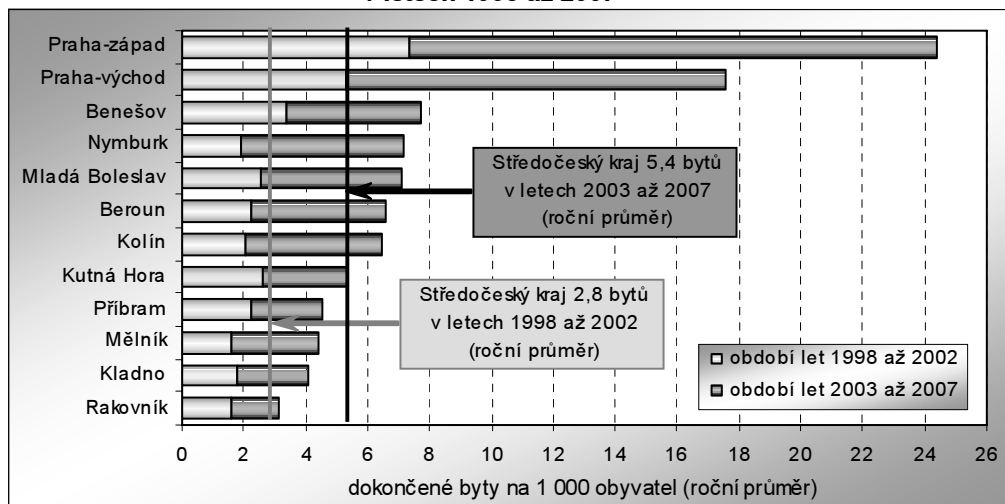
Tab. 3.3.2 Dokončené byty v okresech Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Úhrn 1998 - 2007	Index 2003-2007/1998-2002 (%)	Průměrná roční změna (%)
Kraj celkem	2 672	3 323	3 026	3 176	3 700	4 671	6 127	6 084	5 957	8 599	47 335	197,8	13,9
v tom okresy:													
Benešov	357	299	282	353	223	278	350	410	628	326	3 506	131,6	-1,0
Beroun	125	137	157	238	189	177	439	358	376	342	2 538	200,0	11,8
Kladno	138	396	220	260	330	252	254	309	396	570	3 125	132,5	17,1
Kolín	130	144	189	163	296	155	287	302	378	846	2 890	213,4	23,1
Kutná Hora	154	191	167	162	287	276	160	186	151	248	1 982	106,2	5,4
Mělník	144	135	151	189	135	213	297	283	235	309	2 091	177,3	8,9
Mladá Boleslav	203	324	255	272	374	933	317	573	280	527	4 058	184,2	11,2
Nymburk	120	194	142	151	162	150	450	460	337	841	3 007	291,0	24,2
Praha - východ	410	555	465	552	767	853	1 689	1 211	1 403	1 939	9 844	258,1	18,8
Praha - západ	525	642	638	476	662	1 051	1 566	1 654	1 497	2 265	10 976	273,0	17,6
Příbram	243	238	292	269	209	241	239	223	229	313	2 496	99,5	2,9
Rakovník	123	68	68	91	66	92	79	115	47	73	822	97,6	-5,6

¹⁾ bez promítnutí územních změn

Pro umožnění meziokresního i časového porovnání se používá intenzita bytové výstavby, prostřednictvím níž se eliminuje počet obyvatel jednotlivých okresů. Zdaleka nejvyšší bytovou výstavbu měřenou tímto kvalitativním ukazatelem v úhrnu let 1998 až 2007 měly tradiční středočeské aglomerační regiony (Praha-západ a Praha-východ). Jejich dominantní postavení zvyšovalo i průměrnou roční intenzitu kraje. Potvrzením skutečnosti je, že zatímco v předposledním pětiletém období některé okresy v České republice překročily hodnotu intenzity Středočeského kraje, v letech 2003 až 2007 nevykázal žádný okres vyššího průměru než region Střední Čechy.

Graf 10 Dokončené byty na 1 000 obyvatel v okresech Středočeského kraje v letech 1998 až 2007¹⁾



¹⁾ bez promítnutí územních změn

Pozn.: okresy seřazeny podle počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel (roční průměr posledních desetiletí).

Razantní změna v počtu dokončených bytů probíhala v okrese Nymburk (viz Graf 10), na jehož území byly v průběhu posledních pěti let dokončeny revitalizované byty z bývalých prostorů vojenského újezdu u obce Milovice. Opačný stav vývoje se projevil v okrese Rakovník, u něhož slabší ekonomická základna snižovala úroveň bydlení i sociální prostředí v širším kontextu.

Ideální formu bydlení většiny obyvatelstva, převážně mladé generace, představuje bydlení v rodinném domě ve vlastnictví uživatele. Potvrzují to i vzrůstající hodnoty dokončených bytů v téže statistické kategorii po roce 1998 ve Středočeském kraji. K největšímu územnímu rozsahu výstavby bytů v rodinných domech docházelo v okrese Praha-východ, který úhrnem posledních deseti let předčil výstavbu druhého pražského regionu – Praha-západ (viz Tab. 3.3.3). Větší množství dostavěných bytů v rodinném domě je způsobeno nižší průměrnou kupní cenou stavebních pozemků (v obcích do 10 000 obyvatel) tvořící hodnotu domů, resp. bytů a tím cenu bydlení. Okres Praha-západ si však atraktivnějším prostředím nadále udržoval rychlejší tempo růstu bytové výstavby (průměrně ročně 7,6 dokončených bytů v rodinných domech a 3,6 dokončených bytů v bytových domech).

Tab. 3.3.3 Dokončené byty podle druhu budovy v okresech Středočeského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Dokončené byty celkem	v tom							Modernizované byty ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách		v domech s pečovat. službou a domovech - penzionech	v nebytových objektech	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
celkem									
Kraj celkem	47 335	27 774	9 747	3 329	2 039	1 164	936	2 346	14 927
v tom okresy:									
Benešov	3 506	1 918	551	286	131	332	139	149	1 199
Beroun	2 538	1 466	522	255	56	71	15	153	45
Kladno	3 125	1 897	384	260	264	17	154	149	2 361
Kolín	2 890	1 238	910	270	99	24	73	276	200
Kutná Hora	1 982	947	328	331	86	64	82	144	676
Mělník	2 091	1 389	180	194	52	33	61	182	214
Mladá Boleslav	4 058	2 104	1 284	237	134	125	83	91	804
Nymburk	3 007	969	617	159	460	26	82	694	3 837
Praha - východ	9 844	7 376	1 533	446	249	102	46	92	2 989
Praha - západ	10 976	6 636	3 156	454	264	167	97	202	1 211
Příbram	2 496	1 375	196	350	189	164	84	138	1 205
Rakovník	822	459	86	87	55	39	20	76	186
na 1 000 obyvatel (roční průměr)									
Kraj celkem	4,2	2,4	0,9	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	1,3
v tom okresy:									
Benešov	3,9	2,1	0,6	0,3	0,1	0,4	0,2	0,2	1,3
Beroun	3,3	1,9	0,7	0,3	0,1	0,1	0,0	0,2	0,1
Kladno	2,1	1,2	0,3	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	1,6
Kolín	3,2	1,4	1,0	0,3	0,1	0,0	0,1	0,3	0,2
Kutná Hora	2,7	1,3	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	0,2	0,9
Mělník	2,2	1,5	0,2	0,2	0,1	0,0	0,1	0,2	0,2
Mladá Boleslav	3,6	1,9	1,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,7
Nymburk	3,6	1,2	0,7	0,2	0,6	0,0	0,1	0,8	4,6
Praha - východ	9,0	6,7	1,4	0,4	0,2	0,1	0,0	0,1	2,7
Praha - západ	12,6	7,6	3,6	0,5	0,3	0,2	0,1	0,2	1,4
Příbram	2,3	1,2	0,2	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	1,1
Rakovník	1,6	0,9	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	0,1	0,4
dokončené byty na 100 zahájených bytů									
Kraj celkem	71,1	68,2	81,3	55,7	103,6	121,0	39,0	90,0	83,3
v tom okresy:									
Benešov	80,8	72,4	82,5	87,7	148,9	261,4	53,9	67,4	95,7
Beroun	64,7	63,2	55,0	58,4	72,7	236,7	100,0	162,8	13,2
Kladno	79,8	73,4	177,8	53,2	102,7	100,0	62,6	141,9	80,1
Kolín	68,3	61,1	87,7	59,1	79,2	68,6	52,1	67,2	83,7
Kutná Hora	71,6	72,2	56,9	75,4	124,6	116,4	72,6	70,9	148,9
Mělník	57,5	59,9	62,3	45,9	40,0	26,6	67,8	68,7	46,3
Mladá Boleslav	71,9	64,2	86,8	65,5	82,2	95,4	53,2	116,7	65,2
Nymburk	62,1	56,5	65,8	28,6	138,1	325,0	10,7	130,5	100,2
Praha - východ	70,8	71,5	70,9	46,2	109,2	196,2	41,1	116,5	76,5
Praha - západ	79,7	72,7	101,3	58,2	113,8	90,8	78,2	95,3	68,3
Příbram	58,4	62,6	39,8	61,1	80,8	117,1	24,9	46,6	94,7
Rakovník	60,9	52,3	134,4	53,0	171,9	66,1	45,5	69,1	89,0

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹⁾ nejsou v úhrnu dokončených bytů, představují však kvalitativní zlepšení bytového fondu

Územní aspekty bytové výstavby v okresech Středočeského kraje potvrzovaly regionální rozdíly ve výstavbě bytů i v ostatních statistických kategoriích podle druhu budovy. Výraznou diferenciaci ve vývoji lze pozorovat v okrese Nymburk, ve kterém intenzita dokončených bytů v určitých třídících hlediscích (0,55 bytů vzniklých NPV k bytovým domům, 0,83 bytů stavebními úpravami nebytových prostor a 4,60 bytů modernizací) značně převyšovala průměrné hodnoty Středočeského kraje. Důvodem byla krajským úřadem podporovaná výstavba bytových jednotek v objektu bývalého vojenského výcvikového prostoru Milovice-Mladá.

Jedním z důležitých poznatků o kvalitativním posunu v oblasti bydlení je plynulost nově postavených bytů, jež se stabilně udržuje pod hodnotou 100. Důvodem této skutečnosti je, že zahajovaná výstavba zareagovala po roce 1989 na pozměněné ekonomické podmínky na trhu s byty daleko rychleji než dokončená výstavba. Vyváženého vztahu jednotlivých částí bilance bytové výstavby lze pozorovat na území okresu Benešov, Kladno a Praha-západ. Vypovídají o příznivém vývoji v trvalejším snižování rozestavěnosti bytů, jež se odráží na platební likviditě a krátkodobém vázání finančních prostředků. Nezanedbatelně se též podílí na vyšší spotřebě, která je vázána ke každému dokončenému bytu ve formě nákupu vybavení do bytu. Opačnou situaci vývoje představovaly okresy Mladá Boleslav a Příbram.

Diferenční plynulost bytové výstavby se nevytváří jen v územním pohledu, nýbrž i v druhu budov. Extrémní výkyvy hodnot zaznamenaly dokončené byty na 100 zahájených v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům a v domech s pečovatelskou službou i domovech – penzionech. Zároveň se však vyznačovaly vyšší plynulostí výstavby oproti opožděnější v ostatních budovách.

3.4. Zrušené byty

Nad obecný rámec bytové výstavby se sleduje i poslední možná fáze – zrušení bytů. Potřebné informace podává statistický výkaz Stav 4-99 (Hlášení o odstranění budovy nebo o zrušení celého bytu)¹³. Jeho předmětem sledování je každý stavební objekt (rodinný nebo bytový dům, polyfunkční nebo nebytový dům), ve kterém se zrušil alespoň jeden byt.

Dynamika změn počtu rušených objektů nejen ve Středočeském kraji během posledních deseti let potvrzuje, že období transformace není stále ukončeno. Dosavadní vývoj lze v podstatě rozdělit do dvou etap, přičemž druhá neustále probíhá. Vyšší míra restrukturalizace bytového fondu byla patrná v prvních pěti letech sledovaného období. V porovnání s ostatními kraji se Středočeský kraj řadil mezi regiony s nižší intenzitou zrušených bytů (0,16 bytů v letech 1998 až 2007) vypovídající o mladším bytovém fondu. Naopak moravské kraje patří do skupiny oblastí, u nichž proces a dopady transformace působí výrazněji (např. Zlínský kraj 0,28 a Jihomoravský kraj 0,27 zrušených bytů na 1 000 obyvatel úhrnem let 1998 až 2007).

Tab. 3.4.1 Zrušené byty ve Středočeském kraji v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zrušené byty celkem	v tom							Obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu					
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem		
1998	171	17	154	99	2	37	16	8 197	
1999	142	5	137	101	3	31	2	6 955	
2000	153	18	135	110	0	23	2	7 845	
2001	141	8	133	116	0	16	1	6 926	
2002	502	9	493	449	0	17	27	31 503	
2003	197	5	192	176	0	16	0	9 427	
2004	131	3	128	116	3	9	0	7 291	
2005	129	6	123	108	3	9	3	7 406	
2006	117	5	112	108	1	3	0	6 672	
2007	119	5	114	103	0	8	3	6 992	
1998 - 2002	1 109	57	1 052	875	5	124	48	61 426	
2003 - 2007	693	24	669	611	7	45	6	37 788	
1998 - 2007	1 802	81	1 721	1 486	12	169	54	99 214	

¹⁾ bez promítnutí územních změn

¹³ Hlášení se vztahuje na budovy (resp. byty), jejichž odstranění (resp. zrušení) bylo nahlášeno příslušnému stavebnímu úřadu po skončení měsíce, ve kterém nabylo právní moci.

Nejčastěji bývaly byty ve Středočeském kraji zrušeny v bytových budovách (viz Tab. 3.4.1) z důvodu odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu).

Povodňový rok 2002 představoval výrazný zlom ve vývoji počtu zrušených bytů v okrese Mělník, jenž patřil mezi nejpostiženější okresy Středočeského kraje. Město Kralupy na Vltavou, jakožto i obce poblíž soutoku Vltavy s Labem (např. obec Zálezlice, Vraňany, Obříství apod.), byly poznamenány značným způsobem. Téměř všude byly poškozeny bytové budovy¹⁴, především rodinné domy. Není divu, že z 330 zrušených bytů v okrese Mělník v roce 2002 bylo odstraněno 327 bytových budov nebo jejich částí (minimálně celého bytu) živelní událostí.

Nezanedbatelná investiční aktivita v okrese Mladá Boleslav se projevila i na plynulosti přeměny bytového fondu (resp. v oblasti zrušených bytů v návaznosti na zahájené), což se odrazilo i na jednom z nejvyšších podílů zrušených bytů ve Středočeském kraji za sledované období (viz Tab. 3.4.2).

Tab. 3.4.2 Zrušené byty v okresech Středočeského kraje úhrnem v letech 1998 až 2007¹⁾

	Zrušené byty celkem	v tom						Obytná plocha zrušených bytů (m ²)
		v nebytových budovách	v bytových budovách	v tom z důvodu				
				odstranění stavby (budovy) nebo její části (celého bytu)	stavební úpravou, jejímž účelem je sloučení bytu	převodu bytové stavby nebo její části (celého bytu) na nebytovou	jiným způsobem	
Kraj celkem	1 802	81	1 721	1 486	12	169	54	99 214
v tom okresy:								
Benešov	109	8	101	90	1	9	1	5 255
Beroun	16	2	14	10	0	2	2	1 126
Kladno	231	4	227	188	5	6	28	11 215
Kolín	92	0	92	69	0	22	1	4 408
Kutná Hora	87	6	81	65	1	8	7	4 327
Mělník	456	1	455	442	2	10	1	29 556
Mladá Boleslav	318	36	282	227	1	49	5	15 708
Nymburk	108	2	106	90	0	14	2	5 707
Praha - východ	139	13	126	102	1	18	5	7 879
Praha - západ	78	2	76	68	1	6	1	4 914
Příbram	109	6	103	88	0	15	0	5 943
Rakovník	59	1	58	47	0	10	1	3 176

¹⁾ bez promítnutí územních změn

Obecně lze však konstatovat, že k úbytku bytů docházelo v bytových budovách (resp. převážně v rodinných domech) odstraněním stavby (budovy) nebo její části (celého bytu). Podle výstupů se Středočeský kraj držel obdobného trendu druhu i způsobu zrušených bytů probíhajících v ostatních krajích České republiky.

¹⁴ Budovy bytové jsou stavby, v nichž se alespoň polovina podlahové plochy používá pro obytné účely (např. rodinné domy a bytové domy, penziony, domovy důchodců). Naopak za nebytové budovy se považují stavby, které se používají nebo jsou určeny k jiným účelům než obytné (např. výrobní prostory, haly, školy, zdravotnická zařízení, polyfunkční domy, altány), (Stav 4-99).