

## Závěr

Retrospektiva bytové výstavby zasazená do širšího územního kontextu, úroveň bydlení a s tím spojené náklady, ceny nemovitostí, fáze a korelační vztahy bytové výstavby v čase a prostoru se v rámci předložené studie staly hlavními analytickými výstupy při hodnocení Středočeského kraje. Rozbor jednotlivých aspektů bytové výstavby tak poukázal na vzniklé regionální disparity a nastínil možné zacílení priorit koncepce bytové politiky Středočeského kraje. Směřování veřejných výdajů na podporu oblasti bydlení patří ve své podstatě k nejvýznamnějším investicím do lidského kapitálu a jako takové by měly být chápány a aplikovány.

Středočeský kraj je z hlediska administrativního uspořádání považován za anomálně utvořený celek (bez existence krajského města). Naopak z pohledu sídelní jednojaderné struktury (spádového centra Prahy) patří k přirozeněji vymezeným krajům v České republice. V řadě případů začaly po roce 1989 (po zániku střediskové soustavy sídel<sup>33</sup>) nestřediskové obce ležící v centrální části regionu využívat svého potenciálu a nabízet stavební parcely k bytové výstavbě. Stále se zvyšující dynamika vývoje tzv. suburbanizace (zejména v posledních pěti letech dosahovala intenzita bytové výstavby obdobných hodnot jako Praha) se řadí mezi hlavní procesy ovlivňující rozvoj Středočeského kraje. Silné migrační proudy z metropole se odrážejí v rozsáhlé výstavbě především rodinných domů. Nabízené finanční produkty (především stavební spoření, hypoteční úvěry, apod.), zvyšující se ekonomická aktivita obyvatelstva, vznik zákona o vlastnictví bytů podpořily růst suburbaní výstavby (převážně rezidenční<sup>34</sup>). I když v severním zázemí moravské metropole probíhá rovněž růst suburbí, nedosahuje rozsah suburbanizace obdobné intenzity jako v centrální části Středočeského kraje.

Trend dynamického zvyšování počtu dokončených bytů (zejména v rodinných a bytových domech) významně přispívá k celkovému zlepšování úrovně bydlení ve Středočeském kraji. Faktem je, že shodnou intenzitou bytové výstavby (5,4 bytů v období let 2003 až 2007) konkuruje Středočeský kraj hlavnímu městu Praze a společně vytváří silný centrální region státu. V rámci řádově nižších regionálních jednotek dominovala intenzita bytové výstavby a s ní související silnější reprodukce obyvatelstva za posledních pět let na území správních obvodů ORP Černošice, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Lysá nad Labem a Říčany převážně v obcích s dvěma až deseti tisíci obyvateli. Zároveň se zmíněné oblasti vyznačovaly nejvyšší úrovní poměrných ukazatelů i řady strukturálních charakteristik bytové výstavby. Na vyšších hodnotách proměnných se do značné míry podílela relativně dobrá dopravní obslužnost oblastí (tj. daná existencí hlavních silničních i železničních koridorů směrem na Plzeň a Hradec Králové) a poloha v zázemí hlavního města republiky.

Rozvoj bytové výstavby závisí i na dalších faktorech území – charakteru životního prostředí i ekonomické vyspělosti regionu. Oblasti s průmyslovými zónami společně s lokalitami investičních příležitostí vykazovaly vyšší úroveň intenzity nově postavených bytových jednotek (mladoboleslavský, kolínský, benešovský správní obvod). Naopak hospodářsky slabší regiony s převažujícím počtem venkovských sídel kladou vyšší nároky na zajištění technické i dopravní infrastruktury či obslužné sféry a tempem růstu v oblasti rozvoje bydlení zaostávaly (rakovnický, příbramský, sedlčanský, votický, vlašimský a nymburský správní obvod).

Příjmová úroveň domácností sehrává podstatnou roli při volbě vlastnického bydlení. I přesto, že nejčastějšího vlastníka ve Středočeském kraji představovala fyzická osoba spravující rodinný dům, sílící podíl družstevních bytů a bytů vystavěných developerskými společnostmi snížil za posledních pět let poměrné zastoupení nemovitostí vlastněných fyzickou osobou. Přesto tradice stavby bytů vlastními silami nadále přetrvávala zejména ve SO ORP Mnichovo Hradiště, Říčany i Dobříš a marginálních oblastech kraje.

Výstavba bytových domů se ve Středočeském kraji projevovala v podstatně menší míře než výstavba rodinných domů. Výškově i kapacitně větší zástavba (často podporovaná obcí či významným ekonomickým subjektem) se za posledních pět let nejvíce uskutečňovala na území regionu Mladoboleslavsko a Kolínsko. Značná ekonomická aktivita automobilového průmyslu přilákala kvalifikovanou i početně velkou pracovní sílu, což přinutilo organizace participovat i na rozvoji bytového zázemí svých zaměstnanců.

Závěrečná analytická část publikace poukázala na skutečnost, že životní úroveň regionu a jeho migrační preference se výrazně podílely na intenzitě bytové výstavby. Prostřednictvím vybraných metodik byla

---

<sup>33</sup> HAMPL, M., GARDAVSKÝ, V., KÜHNEL, K. *Regionální struktura a vývoj systému osídlení ČSR*. Univerzita Karlova v Praze, Polygrafia, 1. vyd. Praha, 1987, 255 str.

<sup>34</sup> Jedná se o region, jenž značně zajišťuje obytnou funkci a zároveň mění socioekonomickou skladbu oblasti vyjádřenou ve vyšší koncentraci vysokoškolsky vzdělané populace, vysoce příjmové vrstvy obyvatelstva.

prokázána vysoká korelační závislost mezi určitými socioekonomickými charakteristiky a počtem dokončených bytů ve správních obvodech ORP Mladá Boleslav, Kolín, Benešov, Český Brod i Beroun.

Lze konstatovat, že Středočeský kraj svou atraktivní geografickou polohou, ekonomicky stabilní úrovní, rozvíjející se technickou i dopravní infrastrukturou a relativně kvalitním životním prostředím skýtá dostatečný potenciál k dalšímu rozvoji v oblasti bydlení. Přetrvávající nabídka volných a cenově přijatelných stavebních pozemků ve venkovském prostoru představuje skryté bohatství a zároveň šanci pro rozvoj vnitřních i marginálně položených periferií v kraji.