

2.4 Nová bytová výstavba

Nová bytová výstavba spolu s poptávkou po bydlení jsou důležitými faktory populačního vývoje suburbánní zóny Prahy. Jako hlavní determinanty migračního chování se odrážejí ve vývoji celkového počtu obyvatel i demografické struktury a při uvažování o budoucím charakteru území hrají klíčovou roli. Rozsah/charakter nové bytové výstavby a migrace obyvatel na úrovni celého regionu jsou ovlivněny širšími socio-ekonomickými podmínkami. Prostorová diferenciaci naproti tomu vychází spíše z politiky obcí směrem k jejich územnímu rozvoji a z lokálních podmínek daného území (dopravní dostupnost, kvalita životního prostředí, občanská vybavenost atp.).

Cílem specializované mapy je zachytit hlavní trendy v nové bytové výstavbě v obcích suburbánní zóny Prahy z hlediska jejího rozsahu, charakteru a časování nového bydlení. Statistika dosavadní bytové výstavby byla podkladem pro odhad budoucího počtu nově postavených bytů v regionu, ze kterého vychází prognóza demografického vývoje suburbánní zóny Prahy na období 2012–2030 (Burcin a kol. 2013). Rozsah výstavby se projevuje v počtu nově příchozích obyvatel a charakter nového bydlení do jisté míry ovlivňuje jeho strukturu i migrační stabilitu (Kopečná, Špačková 2012; mapový list 3.1). Z časování bytové výstavby je patrný postupný rozvoj území a lze z něj rámcově usuzovat i budoucí vývoj. Vedle nové bytové výstavby hrají důležitou roli v rozvoji regionu i jeho územní diferenciaci také chatové oblasti a jejich transformace na rodinné bydlení (Fialová 2012; mapový list 2.7) i volné plochy pro výstavbu v intravilánu jednotlivých obcí.

Hodnocení vývoje nové bytové výstavby je založeno na dvou typologiích obcí, které využívají data o vývoji bytové výstavby v letech 1997 až 2011 (konkrétně byla použita data o roku výstavby bytu, charakteru bytové budovy, druhu budovy, jejího využití a formy výstavby) a vycházejí z evidence Českého statistického úřadu „Hlášení o dokončení budovy nebo dokončení bytu“ (ČSÚ 2012a). Obce byly podle charakteru výstavby zařazeny do kategorií 1–7 na základě nadprůměrného zastoupení daného typu výstavby. Protože se nejedná vždy o jediný zastoupený ani převažující typ, je v legendě zobrazen minimální podíl nutný pro zařazení obce do kategorie a vnitřní struktura jednotlivých kategorií. Všechny kategorie a jejich popis zobrazuje tabulka 2.6. Do kategorie 7 (ostatní) byly zařazeny obce, které nesplňovaly žádné kritérium. Pokud obec splňovala dvě kritéria, je v mapě znázorněna šrafurou.

Typologie obcí na základě časování výstavby navazuje na dřívější práce Perlína (2002) a Ouředníčka a Posové (2006), kteří se zabývají prvotními fázemi procesu suburbanizace v 90. letech a v krátkém období po roce 2000. Typologie v mapě je postavena na rozdělení výstavby do třech období: 1. období 1997–2003 odpovídá počáteční fázi suburbanizace, 2. období 2004–2008 je obdobím doposud největší stavební intenzity ("stavebního boomu") a ve 3. období 2009–2011 došlo k mírnému poklesu v době ekonomické krize (viz obrázek 2.6). Podíl bytů postavených v daném období z celkového počtu nově postavených bytů byl zařazen do skupin 0–33,3; 33,4–66,6 a 66,7–100%. Výška sloupce v legendě vyjadřuje průměrnou hodnotu každého intervalu. Obce prvního typu například

rostly nejvíce v prvním období, kdy se postavilo mezi 33,4 a 66,6 % nových bytů z celkové výstavby v letech 1997–2011. V obou dalších obdobích se postavilo již jen mezi 0 a 33,3 %.

Typy výstavby (bytů)	Kritérium pro kategorii	Kategorie výstavby	Průměrný podíl typu na celkové výstavbě (%)	Podíl obcí v kategorii (%)
Rodinný dům, individuální výstavba, pro vlastní potřebu stavebníka	nad 75 %	1	51,7	48,3
Rodinný dům, výstavba developerem, pro prodej nebo pronájem	nad 20 %	2	7,9	5,6
Bytový dům, družstevní nebo obecní výstavba, pro vlastní potřebu nebo na prodej	nad 15 %	3	5,5	3,2
Bytový dům, výstavba developerem	nad 30 %	4	12,9	4,1
Dům s pečovatelskou službou	nad 20 %	5	1,7	0,8
Přestavba rodinného nebo bytového domu	nad 35 %	6	12,7	7,7
Ostatní	nelze zařadit do žádného z 1–6 typů	7	---	30,3

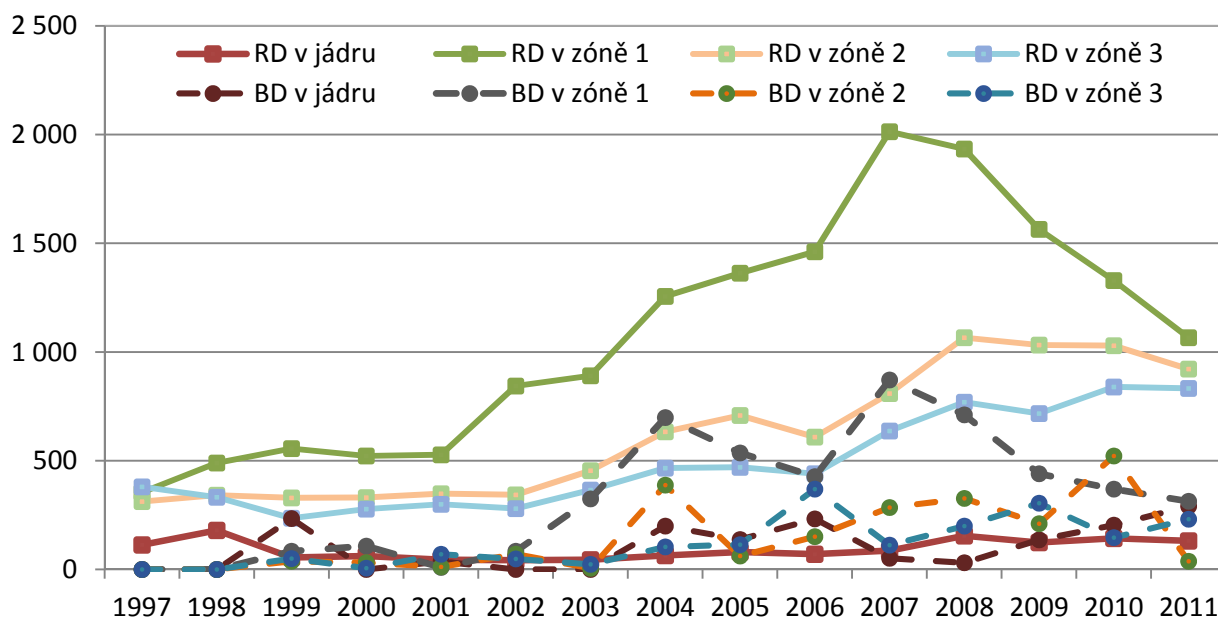
Tabulka 2.6: Typologie výstavby podle jejího charakteru.

Poznámka: Celkem 7,6 % bytů tvoří byty bez údajů, které nebylo možné identifikovat.

V letech 1997 až 2011 se v suburbánní zóně Prahy postavilo necelých 54 000 nových bytů, z toho 67 % v rodinných a 19 % v bytových domech. Celkem 12 % připadá na různé druhy nástaveb, přístaveb a vestaveb již postavených domů a 1 % na byty v pečovatelských domech. Obrázek 2.6 ukazuje vývoj výstavby bytů v rodinných a bytových domech v jednotlivých zónách zázemí Prahy.

Bytovou výstavbu v suburbánní zóně Prahy charakterizuje gradient snižování počtu nově postavených bytů s přibývajícím vzdáleností od hlavního města. Objem bytové výstavby byl také jednou z kategorií, na základě které byly vymezeny zóny suburbanizace v mapovém listu 1.1. Nejvíce nových bytů bylo postaveno v zóně 1, nejméně v zóně 3. V jádrových městech je podíl dokončených bytů na výstavbě v celé suburbánní zóně nejnižší, pokud však vezmeme v úvahu absolutní čísla za jednotlivé obce (viz hlavní mapa) dosahují právě města nejvyšších hodnot. Jádrová města jsou také na rozdíl od jednotlivých zón typická větším počtem dokončených bytů v bytových domech ve srovnání s byty v domech rodinných (viz obrázek 2.6). V rámci zóny 1, tedy zóny největší koncentrace bytové výstavby, korespondují obce s vyššími počty dokončených bytů s dobrou dopravní dostupností automobilovou i veřejnou dopravou (viz mapový list 2.6). Podíl bytů v bytových domech ve všech třech suburbánních zónách výrazně vzrůstá v období

největšího boomu, tedy zhruba mezi lety 2004-2008(9). Časově je rovněž poměrně koncentrována developerská výstavba rodinných domů a to do druhé poloviny sledovaného období (developyery bylo v těchto třech zónách postaveno celkem 4026 bytů, z toho ovšem 72 % v letech 2007-2009). Zajímavostí pak je dlouhodobý relativně vysoký podíl bytových jednotek vzniklých přestavbou plochy stávajících rodinných nebo bytových domů v třetí suburbánní zóně – na tomto příkladu je možné ilustrovat odlišný charakter probíhajícího procesu suburbanizace v různých částech suburbánní zóny Prahy.



Obrázek 2.6: Vývoj počtu dokončených bytů v rodinných a bytových domech v suburbánní zóně Prahy.

Zdroj dat: ČSÚ (2012a).

Charakter výstavby v dané obci je do jisté míry ovlivněn přístupem zastupitelstev, přesto se však dají v rámci regionu najít typické vzorce odrážející širší prostorové a socioekonomické souvislosti. Celé pražské suburbánní zóně dominují obce, ve kterých je více než 70 % nových bytů v rodinných domech postavených individuálně pro vlastní potřebu stavebníka. Nejvíce jsou tyto obce koncentrovány do jižní a jihozápadní části suburbánní zóny, kde dochází k intenzivní suburbanizaci. Nachází se ale rovněž v některých méně rostoucích obcích na okraji metropolitního regionu, např. v okolí Kladna, Benešova nebo Lysé nad Labem. Naproti tomu developerských projektů rodinného bydlení není ve srovnání s individuální výstavbou v pražském zázemí překvapivě mnoho. Obcí s nadprůměrným podílem je pouze necelých 6 % a jsou z většiny situovány v severní polovině regionu. Obce s nejvyšším podílem bytů v bytových domech vykazují výraznější prostorové vzorce. Domy postavené developerem se vyskytují spíše

v atraktivnějších obcích v těsném sousedství Prahy (např. Jesenice, Roztoky u Prahy, Dolní Břežany), případně některých větších populačně rostoucích městech (např. Čelákovice, Králův Dvůr). Strategiemi developerů tak dochází k rozrůstání vícepatrové městské zástavby a poměšťování některých dříve menších obcí. Naopak v méně atraktivních městech (např. Benešov, Kladno, Mníšek pod Brdy) vznikají domy postavené obcí nebo družstvem. Tato výstavba neodráží residenční preference obyvatel, ale spíše snahu obcí řešit vlastní bytovou situaci a nedá se proto považovat za suburbanizaci.

Typologie obcí z hlediska časování bytové výstavby ukazuje postupné zastavování suburbánní zóny Prahy od roku 1997. V předchozím období probíhala suburbanizace v mnohem menším rozsahu a pouze ve vybraných lokalitách. Na počátku 90. let můžeme pozorovat spíše dobíhající výstavbu panelových sídlišť uvnitř administrativních hranic Prahy (Ouředníček, Posová 2006). Proces suburbanizace se začíná oživovat kolem poloviny 90. let a to především menšími projekty individuální výstavby (Perlín 2002). Výraznější nástup developerské činnosti a obecně zintenzivnění nové bytové výstavby v zázemí Prahy pak můžeme datovat do období po roce 1995 (Ouředníček, Posová 2006). V době od roku 1997 sledované v mapovém listu lze vyčlenit šest typů obcí významně rostoucích v jednom ze třech období a tři přechodné typy. Největší nárůst v prvním období (1997–2003) zaznamenaly obce dále od Prahy nebo na okraji regionu. Z většiny se jedná o obce s převažující individuální výstavbou rodinných domů a malou intenzitou bytové výstavby. V druhém období (2004–2008), období stavebního boomu, se nejvíce stavělo v obcích přímo sousedících s Prahou či z Prahy dobře dopravně dostupných. Vysoký nárůst počtu nově postavených bytů mezi lety 2008–2011 je typický pro obce ležící ve střední vzdálenosti od metropole, které byly méně atraktivní pro výstavbu v době „boomu“, ale nabízejí levnější a dostupnější pozemky v období krize. Přechodné typy charakterizuje zvýšená výstavba ve dvou obdobích. Obce, ve kterých se nejvíce stavělo v letech 1997–2008, doplňují z prostorového hlediska první čtyři typy (rostoucí v prvním či druhém období). V letech 2004–2011 se nejvíce stavělo v obcích podobně situovaných jako obce s největší výstavbou v době stavebního boomu. Tyto obce se nacházejí i přímo u hranice hlavního města a stavební atraktivitu si udržují patrně také díky volným pozemkům pro výstavbu. Přechodný typ, do kterého patří obce, kde se stavělo v prvním a třetím období, představují obce s nízkou celkovou výstavbou umístěné spíše na okrajích suburbánní zóny Prahy.

Literatura:

BURCIN, B., KUČERA, T., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2013): Prognóza demografického vývoje suburbánní zóny Prahy na období 2012–2030: Východiska, předpoklady a základní výsledky prognózy. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Urbánní a regionální laboratoř, Praha.

FIALOVÁ, D. (2012): Druhé bydlení v zázemí Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. eds.: Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha, Academia, s. 229–246

KOPEČNÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P. (2012): Rezidenční stabilita obyvatel pražského zázemí: případová studie Říčán u Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. eds.: Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha, Academia, s. 206–228

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, str. 96-113.

PERLÍN, R. (2002): Nízkopodlažní výstavba v územních plánech obcí v zázemí Prahy. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, s. 141-155.

Zdroje dat:

ČSÚ (2012a): Databáze bytové výstavby v obcích ČR 1997–2011 (interní databáze). Praha, Český statistický úřad.

ČSÚ (2012b): Databáze migračních pohybů v obcích ČR 1992–2011 (interní databáze anonymizovaných individuálních dat). Praha, Český statistický úřad.

ČSÚ (2013): Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Praha, Český statistický úřad.