




Jana Temelová, Martin Ouředníček


Mapa 10.1 zobrazuje intenzitu bytové výstavby a počet dokončených bytů v obcích České republiky v letech 1997–2006. Intenzitu bytové výstavby lze považovat za jeden z indikátorů dynamiky socioekonomického rozvoje regionů (obcí) a zároveň za ukazatel atraktivity konkrétních lokalit. Nekoordinovaná výstavba však může na druhé straně vytvářet neúměrný tlak na životní prostředí (např. v podobě urban sprawl) a vyvolávat negativní dopady nejen na své bezprostřední okolí, ale i na ostatní části metropolitních regionů (Ouředníček, Temelová a kol., 2008). Největší hrozbou je v souvislosti s rozvojem suburbánního bydlení především nárůst automobilové dopravy (Urbánková, Ouředníček, 2006). Souvislost bytové výstavby se suburbanizačními procesy je patrná při porovnání s dalšími mapami v atlase (viz kapitola 9 *Migrace a 13 Rezidenční suburbanizace* ). Rozmístění nové bytové výstavby tedy ukazuje nejen na úspěšné a neúspěšné oblasti v České republice, ale zároveň i na obce potenciálně ohrožené negativními dopady nadměrné stavební aktivity.

Počet dokončených bytů mezi lety 1997–2007 soustavně rostl, pouze v posledním sledovaném roce můžeme zaznamenat u některých krajů mírný pokles stavební aktivity. V současnosti je v České republice ročně kolaudováno 20–25 tisíc nových bytů, což představuje zhruba dvojnásobek stavu z roku 1997 (ČSÚ, 2008). Další obytné jednotky jsou k dispozici v nástavbách, přístavbách a vestavbách, tyto byty však neukazují na nově rozvíjené lokality, proto nebyly do mapy zahrnuty. V porovnání se socialistickým obdobím není dnes zdaleka dokončováno takové množství bytů jako v rámci programu komplexní bytové výstavby. Zásadně se změnila i forma výstavby, cena dokončovaných bytů a lokalizace nových rezidenčních projektů. Mezi významné typy rezidenční výstavby dnes patří především rodinné domy, řadové a bytové domy a kondominia. Specifickým rysem porevolučního období je výstavba rekreačních bytů v atraktivních střediscích letního i zimního cestovního ruchu.


Z prostorového hlediska je zajímavé postupné zahušťování území mezi rozvíjejícími se většími regionálními centry a jejich propojování novou rezidenční zástavbou. Například území mezi Hradcem Králové a Pardubicemi nebo Prahou a Mladou Boleslaví patří mezi oblasti s vysokou koncentrací nové bytové výstavby. Nárůst bytové výstavby je v těsném vztahu k migračním přírůstkům (viz kapitola 9 *Migrace* ), druh i cena bydlení přímo ovlivňují sociální a demografickou strukturu populace a přispívají k narůstající sociálně prostorové diferenciaci v České republice. Při sledování intenzity bytové výstavby podle krajů (viz obrázek 10.1) jsou zřetelné výrazné regionální rozdíly. Kraje s největšími (úspěšnými) metropolitními areály (Praha, Středočeský a Jihomoravský kraj) převyšují i dvojnásobně průměrné hodnoty bytové výstavby za Českou republiku, „venkovské“ kraje jsou soustředěny kolem průměrných hodnot a kraje s výraznými ekonomickými problémy (Moravskoslezský a Ústecký kraj) se řadí na konec pořadí podle počtu dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Situaci na trhu s byty v dříve dynamicky se rozvíjejících průmyslových regionech ovlivňují také dostupné byty vystavěné v průběhu socialismu přímo v jádrových městech metropolitních regionů.


Výraznější regionální diferenciaci je patrná na úrovni obcí. Vývoj počtu dokončených bytů se v České republice příliš neliší v závislosti na velikostní kategorii obce (viz obrázek 10.2). Počet bytů je relativně vyrovnaný zejména v kategoriích malých obcí, což při menší populační velikosti těchto obcí vytváří vyšší intenzity bytové výstavby. Rostoucí počty dokončených bytů v poslední době ukazují největší česká města, naopak města střední velikosti mají nejnižší počty dokončených bytů. Obecně však platí, že spíše než velikost sídla ovlivňuje atraktivitu obcí pro bytovou výstavbu jejich relativní geografická poloha a dostupnost významných a prosperujících ekonomických jader. To je dobře patrné z mapového vyjádření na obou mapách bytové výstavby (viz také kapitola 10.2 *Extrémy bytové výstavby* ). Jednoznačná je zejména koncentrace bytové výstavby do metropolitních oblastí velkých českých měst.

Budoucnost bytové výstavby v obcích České republiky přirozeně závisí na ekonomické situaci domácností, je však do určité míry možné ji odhadnout na základě počtu zahajovaných bytů. Počet zahájených bytů v posledních dvou letech mírně klesá v nejvíce exponovaných oblastech, zatímco zejména moravské kraje České republiky zaznamenávají mírný nárůst (ČSÚ, 2008). To by mohlo svědčit o snížení nárůstu intenzity suburbanizačních procesů v blízké budoucnosti a rovnoměrnějším rozmístění nové bytové výstavby v České republice. V průběhu roku 2009 se navíc projevil dopad narůstající ekonomické krize také v poklesu stavební výroby a ve stagnaci realitního trhu.

The map shows the intensity of housing construction and the number of completed dwellings in municipalities in the Czech Republic during the years 1997–2006. The intensity of housing construction is regarded as one of the indicators of the dynamics in regional (municipal) socioeconomic development and also the sign of the attractiveness of particular locations. Uncoordinated construction can, on the other hand, create excessive pressure on the environment (e.g. urban sprawl) and cause negative impacts not only in the immediate surroundings, but also in other parts of metropolitan regions (Ouředníček, Temelová et al., 2008). Particularly the growth in individual car transport represents the greatest threat in relation to new suburban housing (Urbánková, Ouředníček, 2006; see chapters 9 *Migration* and 13 *Residential Suburbanisation* ). Territorial distribution of new housing construction thus shows both, the successful and unsuccessful regions as well as the municipalities potentially threatened by the negative impacts of extreme building activity.

The number of completed dwellings continuously grew between the years 1997 and 2007, only in some regions a slight drop was noted in the last year. Today 20–25,000 new dwellings are completed in the Czech Republic per year, which means approximately double compared to the state in 1997 (ČSÚ, 2008). All types of extensions provide further housing units every year. These dwellings however do not point to newly developing residential areas and therefore were excluded from the analysis. Far less dwellings have been completed in the last decade if compared to the socialist period. Moreover the forms of construction, the prices of dwellings and the localization of new residential projects have changed dramatically. Family houses and multi-dwelling buildings today belong to the most important types of residential construction. The construction of recreation apartments in attractive destinations of summer and winter tourism characterizes the post-socialist period.

From the spatial perspective a continuous densification of territories between the prosperous regional centres thanks to new housing construction is worth attention. For instance the areas between the city of Hradec Králové and Pardubice or between Prague and Mladá Boleslav exemplify a high concentration of new residential development. The growth in housing construction closely relates to the population increases by migration (see chapter 9 *Migration* ), the types and the prices of new housing directly influence the socio demographic structure of the population and contribute to growing socio spatial differentiation. The intensity of housing construction by regions clearly points to considerable territorial differences (see Figure 10.1). The regions accommodating the largest (successful) metropolitan areas (Prague, Středočeský and Jihomoravský regions) reach double of the average intensity of housing construction in the country, “rural” regions concentrate around the average values and the regions coping with serious economic problems (Moravskoslezský and Ústecký regions) remain at the bottom rank measured by the number of completed dwellings per 1,000 inhabitants. The real estate market in the regions with previous dynamic industrial development is today affected by a larger amount of available apartments constructed during socialism.

The size category of municipality does not influence the development of housing construction very significantly (see Figure 10.2). The number of completed dwellings is relatively equal in the categories of small municipalities; however the intensity of housing construction grows higher thanks to their small population size. The largest cities show increasing numbers of new dwellings in recent years, while the number of completed units is the lowest in medium-size cities. Generally the location and the accessibility of prosperous economic centres, rather than the size of settlement, influences the attractiveness of municipalities for new housing construction. Both maps of housing construction well illustrate this (see chapter 10.2 *Extremes of Housing Construction* .

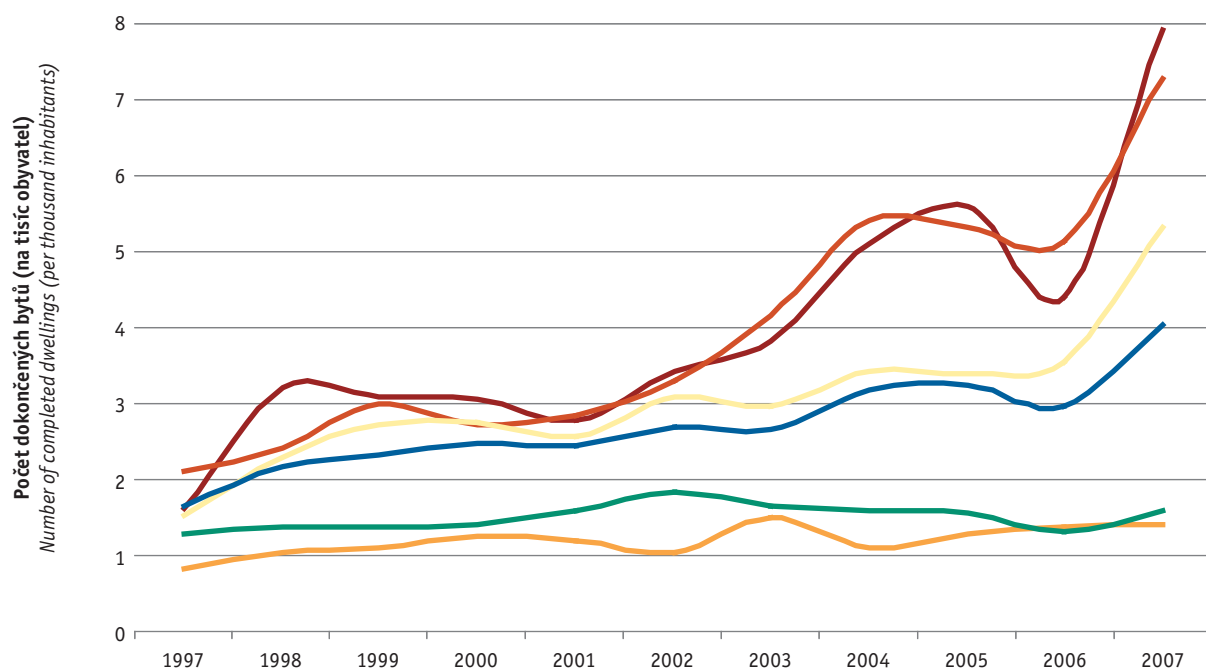
Although the new housing construction largely depends on the economic situation of households, it is possible to estimate the future development from the number of started dwellings. It has slightly decreased in the most exposed areas of the Czech Republic during the last two years, while a small growth has taken place in the Moravian regions (ČSÚ, 2008). The trend can indicate a more even distribution of housing construction within the country in the near future. Moreover the effects of the economic crisis are mirrored in declining building activity and the stagnating real estate market during the year 2009.

Literatura / Literature

ČSÚ (2008): Analýza bytové výstavby v územích České republiky 1997–2007. Praha, Český statistický úřad.

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., MACEŠKOVÁ, M., NOVÁK, J., PULDOVÁ, P., ROMPORTL, D., CHUMAN, T., ZELENDOVÁ, S., KUNCOVÁ, I. (2008): Suburbanizace.cz. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Ministerstvo životního prostředí ČR.

URBÁNKOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2006): Vliv suburbanizace na dopravu v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, s. 79–95.



Obrázek 10.1: Intenzita výstavby dokončených bytů ve vybraných krajích v letech 1997–2007

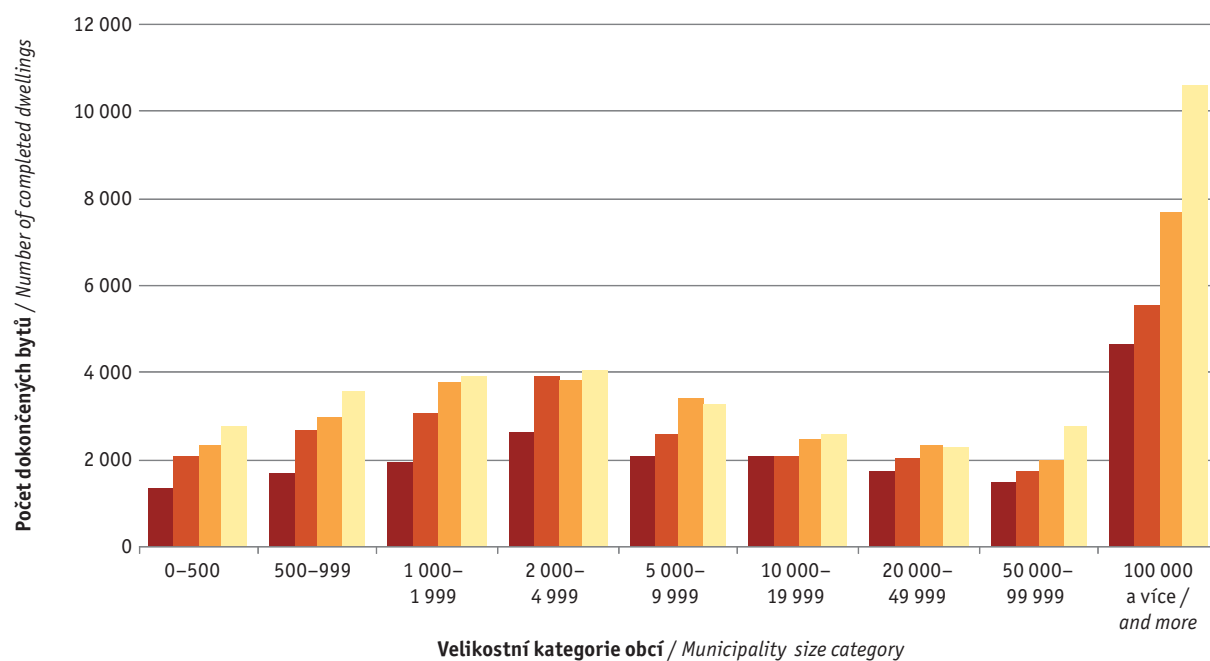
Figure 10.1: Intensity of construction of apartments completed in selected regions in 1997–2007

Zdroj dat / Data source: ČSÚ, 2008.

Poznámka: V grafu jsou zobrazeny kraje s dlouhodobě nejnižší a nejvyšší intenzitou bytové výstavby.

Note: Regions with the lowest and the highest intensity of housing construction are displayed in the graph.

- HL. m. Praha
- Středočeský kraj
- Ústecký kraj
- Jihomoravský kraj
- Moravskoslezský kraj
- Česká republika / Czech Republic



Obrázek 10.2: Průměrný roční počet dokončených bytů podle velikostních kategorií obcí v letech 1997–2007

Figure 10.2: Average annual number of completed apartments by the size categories of municipalities in 1997–2007

Zdroj dat / Data source: ČSÚ, 2008.

- 1997–1999
- 2000–2002
- 2003–2005
- 2006–2007