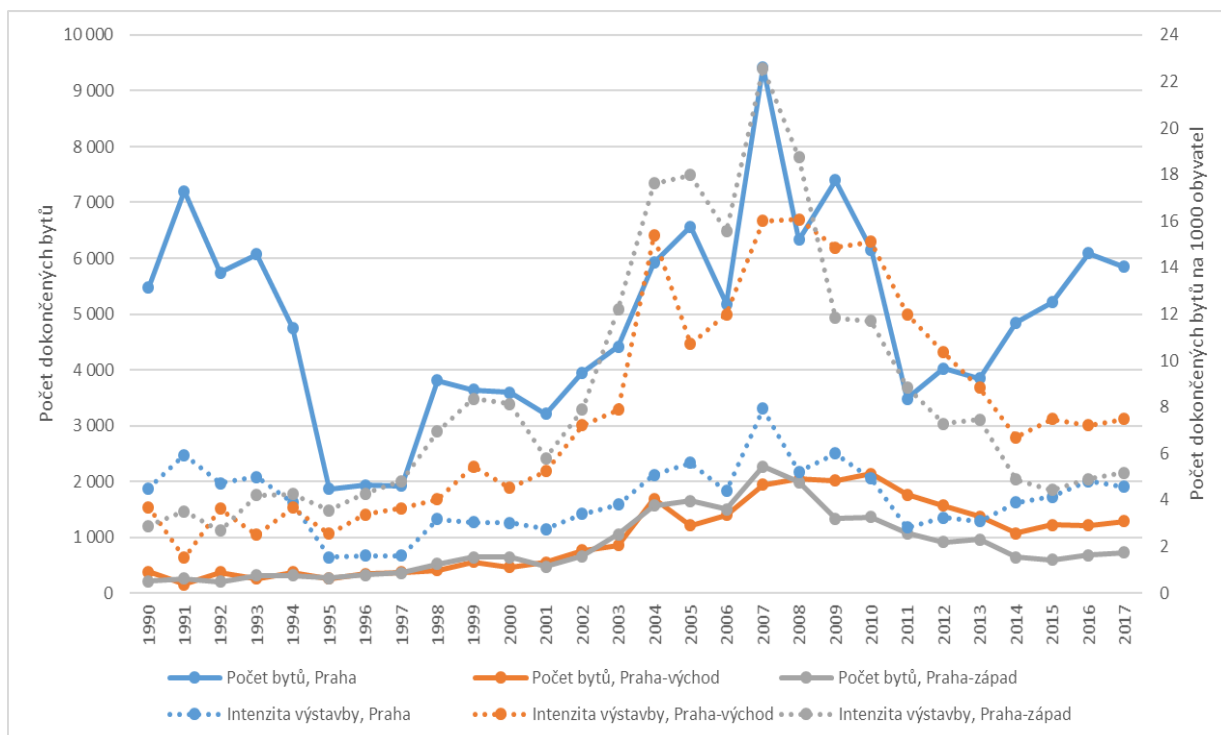


Jana Jíchová

Nová bytová výstavba a poptávka po bydlení představují důležité faktory populačního vývoje. Praha i Středočeský kraj patří mezi oblasti s vysokou poptávkou po bydlení i vysokou intenzitou bytové výstavby. Již od poloviny 90. let 20. století zde postupně dochází ke zvyšování intenzity bytové výstavby, roste migrační přírůstek a postupně pod vlivem specifické struktury migrantů, kdy se přestěhovávají zejména mladé rodiny či páry, roste i přirozený přírůstek. Nelze říci, že bytová výstavba, poptávka po bydlení, migrační i přirozený přírůstek roste rovnoměrně všude a ve stejný čas, naopak ve Středočeském kraji i v Praze lze identifikovat významné rozdíly, které zachycuje mapa a jsou diskutovány v textu. Mapa navazuje na předchozí práce zaměřené na bytovou výstavbu, které se ale liší studovaným územím a/či obdobím sledování. Specializovaná mapa Nemeškala a kol. (2013) zachycuje vývoj bytové výstavby v suburbánní zóně Prahy pro období 1997 až 2011, kapitola Ouředníčka a Posové (2006) se zaměřuje na bytovou výstavbu v metropolitní oblasti Prahy v letech 1990–2004. Vývoj v Pražském metropolitním regionu hodnotil Útvar rozvoje hlavního města Prahy, bytovou výstavbu v letech 2005–2010, vč. výhledu do 2016 zkoumal Němec (2011). Vývoji bytové výstavby v celém Česku se věnují další práce, např. mapa Temelové a Ouředníčka (2007) se zaměřuje na intenzitu bytové výstavby a počet dokončených bytů za obce v Česku v období 1997 až 2006. Detailněji rozmístěním a strukturou bytového fondu v Česku v roce 2011 se zabývá specializovaná mapa Kopecké a kol. (2014).

Hlavním cílem mapy je představit vývoj bytové výstavby v širším období 2000 až 2017, tedy se zachycením jak hlavní vlny suburbánní bytové výstavby, tak aktuálních trendů, a to v obcích Středočeského kraje a v městských částech Prahy. Kartogramem je zobrazena intenzita bytové výstavby ve sledovaném období. V proporčním kartodiagramu jsou znázorněny dokončené byty podle období výstavby, přičemž velikost kartodiagramu reprezentuje počet dokončených bytů v celém sledovaném období. Pro větší názornost a přehlednost mapy jsou zobrazeny pouze jednotky s počtem dokončených bytů 100 a více. Kartodiagram přináší doplňkovou informaci o struktuře domovního fondu podle období výstavby či rekonstrukce. V mapě je zohledněna typologie obcí Středočeského kraje (viz mapa 1.4).

Počet dokončených bytů v letech 2000–2017 je zřetelně nejvyšší v Praze a jejím blízkém zázemí, tedy v okresech Praha-východ a Praha-západ. Ostatní okresy Středočeského kraje vykazují jak nižší počty dokončených bytů, tak i intenzitu výstavby. Lze sledovat i trend snižování intenzity výstavby směrem od Prahy k okrajům Středočeského kraje, výjimku představuje zázemí některých větších měst (např. Čáslav, Kutná Hora, Mladá Boleslav) či obec Milovice, kde dochází k nebývalému rozvoji, a to nejen v oblasti bydlení, ale i školství (srovnej mapy 2.5 a 2.6). Podíváme-li se na vývoj počtu dokončených bytů a intenzity výstavby v Praze a okresech Praha-východ a Praha-západ od počátku 90. let (obrázek 2.7), je zřejmá značná dynamika. Oproti počtu dokončených bytů je při hodnocení intenzity výstavby zjevná dominance zázemí Prahy, a to takřka v celém sledovaném období. Mezi lety 1994 a 2008 vykazoval nejvyšší intenzitu výstavby okres Praha-západ, po roce 2007 ale nastává výrazný pokles spojený s ekonomickou krizí v Česku. Ač krize ovlivnila a snížila intenzitu výstavby ve všech třech okresech, tak v Praze-západ nejvýrazněji. Od té doby je více bytů v přepočtu na obyvatele dokončeno v okrese Praha-východ. Období do roku 2008 je hodnoceno jako příznivé pro výstavbu z pohledu vysoké poptávky po bydlení (silné populační ročníky 70. let 20. století toužící po vlastním bydlení), rostoucí koupěschopnosti obyvatelstva i z pohledu úspěšnosti české ekonomiky či relativně vstřícné úvěrové a hypoteční politiky bank (Němec 2011). Následná ekonomická krize snížila poptávku i nabídku, ale později postupně došlo k oživení na bytovém trhu.



**Obrázek 2.7:** Počet dokončených bytů a intenzita výstavby v Praze a jejím zázemí 1990–2017.  
**Zdroj dat:** ČSÚ (2018a,b).

Intenzita výstavby se v průběhu let 2000 až 2017 měnila, nejvíce bytů bylo dokončeno v druhém sledovaném období v letech 2006–2011. Tabulka 2.3 přináší přehled 10 obcí s nejvyšší intenzitou výstavby v každém sledovaném období. Většina z nich spadá do okresu Praha-východ. V období 2000–2005 byla velmi vysoká intenzita výstavby ve dvou obcích (Květnice, Nupaky). V druhém období sice obce nedosahují tak vysokých intenzit, ale v první desítce se nacházejí obce v průměru s více dokončenými byty než v prvním období. V letech 2012–2017 je intenzita výstavby v první desítce nejnižší ze sledovaných období, v druhém období by se tyto obce do první desítky vůbec nedostaly. Většina obcí se v různých obdobích neopakuje, výjimkou jsou Nupaky s velmi vysokou intenzitou v prvním a druhém období, Nová Ves a Herink, které mají vysokou intenzitu výstavby v druhém a třetím období.

Z hlediska počtu dokončených bytů v jednotlivých časových obdobích i celkem za období 2000–2017 jednoznačně dominují suburbia, ve kterých bylo celkem dokončeno 71,7 tisíc bytů (viz tabulka 2.4). Suburbia dominují i v případě přepočtu na obyvatele, a to znovu ve všech obdobích. V jádrech suburbií sice vzniklo 14,6 tisíc dokončených bytů, ale intenzita je vyšší u typu venkovských obcí s populačním ziskem. Nejméně bytů bylo dokončeno ve venkovských obcích s populační ztrátou či stagnací, a to i při přepočtu na obyvatele, i tak zde ale vzniklo 7,2 tisíc bytů. S výjimkou venkovských obcí s populačním ziskem u všech ostatních typů obcí bylo postaveno nejvíce bytů v druhém období (2006–2011), v případě suburbií a jader suburbií téměř 45 %. U venkovských obcí s populačním ziskem převažuje trend postupného zvyšování, nejvyšší počet bytů byl postaven v posledním období (2012–2017) a lze u nich očekávat pokračující výstavbu i v současném období.

2000–2005			2006–2011			2012–2017		
obec	okres	intenzita výstavby	obec	okres	intenzita výstavby	obec	okres	intenzita výstavby
Květnice	Praha-východ	236,64	Nová Ves	Praha-východ	141,92	Zlonín	Praha-východ	49,48
Nupaky	Praha-východ	194,58	Nupaky	Praha-východ	126,12	Doubek	Praha-východ	38,21
Vestec	Praha-západ	65,37	Herink	Praha-východ	124,32	Trnová	Praha-západ	36,38
Jesenice	Praha-západ	51,26	Svémyslice	Praha-východ	84,61	Herink	Praha-východ	34,58
Sulice	Praha-východ	41,57	Zlatá	Praha-východ	81,30	Polerady	Praha-východ	32,39
Hovorčovice	Praha-východ	41,42	Bašť	Praha-východ	59,39	Nehvizdy	Praha-východ	30,28
Bradlec	Mladá Boleslav	37,31	Trnová	Praha-západ	59,30	Sluštice	Praha-východ	29,82
Pětihosty	Praha-východ	35,00	Chýně	Praha-západ	58,96	Nová Ves	Praha-východ	29,65
Šestajovice	Praha-východ	32,90	Postřižín	Mělník	58,70	Drahelčice	Praha-západ	29,28
Svárov	Kladno	32,83	Zlončice	Mělník	53,35	Křenice	Praha-východ	27,56

**Tabulka 2.3:** Extrémy bytové výstavby podle období v obcích středních Čech.

**Zdroj dat:** ČSÚ (2018a, b).

	Počet dokončených bytů			Celkem dokončených bytů	Podíl dokončených bytů			Průměrný roční počet dokončených bytů na 10 000 obyvatel		
	2000-2005	2006-2011	2012-2017		2000-2005	2006-2011	2012-2017	2000-2005	2006-2011	2012-2017
jádra suburbanizace	4389	6493	3781	14663	29,9	44,3	25,8	118	174	101
venkovské obce s populačním ziskem	1850	2799	2852	7501	24,7	37,3	38,0	138	209	213
venkovské obce s populační ztrátou či stagnací	2209	2644	2382	7235	30,5	36,5	32,9	117	140	126
suburbia	18336	31863	21549	71748	25,6	44,4	30,0	342	594	401
<b>celkem</b>	<b>26784</b>	<b>43799</b>	<b>30564</b>	<b>101147</b>	<b>26,5</b>	<b>43,3</b>	<b>30,2</b>	<b>217</b>	<b>356</b>	<b>248</b>

**Tabulka 2.4:** Dokončené byty podle období v typech obcí středních Čech.

**Zdroj dat:** ČSÚ (2018a, b).

Ačkoliv je celkově zřejmý pokles počtu dokončovaných bytů při porovnání s obdobím 2006–2011, tak stále dochází k další výstavbě. Jak ukazuje obrázek 2.7, tak je v posledních letech zřejmé postupné zvyšování počtu bytů i intenzity výstavby v Praze i okresech Praha-východ a Praha-západ, které patří k nejintenzivněji zastavovaným územím. Zároveň je zde potenciál venkovských obcí s populačním ziskem, ve kterých je počet dokončených bytů nejvyšší v posledním sledovaném období a může souviset se zvyšujícím se zájmem o bydlení od Prahy vzdálenějších ale přesto stále dopravně dostupných oblastech.

## Literatura:

KOPECKÁ, Z., JÍCHOVÁ, J., NEMEŠKAL, J. (2014): Bytový fond v Česku. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Atlasobyvatelstva.cz.

NEMEŠKAL, J., ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L., RIŠKA, M. (2013): Nová bytová výstavba v suburbánní zóně Prahy. Specializovaná mapa. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Atlasobyvatelstva.cz.

NĚMEC, M. (2011): Bytová výstavba na území Pražského metropolitního regionu v období 2005–2010 a odhad jejího vývoje do roku 2016. Útvar rozvoje Hlavního města Prahy, Praha.

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, s. 96-113.

TEMELOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2011): Bytová výstavba. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. eds.: Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Univerzita Karlova v Praze, Nakladatelství Karolinum, Praha, s. 103–109.

## Zdroje dat:

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

ČSÚ (2018a): Databáze bytové výstavby v obcích ČR 2000–2017 (interní databáze). Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2018b): Databáze demografických údajů 1971–2017. Český statistický úřad, Praha.