

## *Fyzická dostupnost bytů a bytová výstavba v okresech České republiky*

Následující série mapek podává základní přehled o fyzické dostupnosti bytů a bytové výstavbě v okresech České republiky. Data o fyzické dostupnosti pocházejí ze sčítání lidu z roku 2001, údaje o bytové výstavbě zachycují data z roku 2003. Mapa 1 ukazuje, jaká byla v jednotlivých okresech vybavenost obyvatelstva byty. Jako ukazatel byl použit počet trvale obydlených bytů připadajících na 1 000 trvale bydlících obyvatel okresu. Z mapy je zřejmé, že v tomto ohledu existují v České republice dosti významné regionální rozdíly, protože hodnota ukazatele kolísá v rozmezí 323 bytů na 1 000 obyvatel do 430 bytů na 1 000 obyvatel. Hodnoty ukazatele jsou obecně vyšší v Čechách než na Moravě. Jsou vyšší v městských okresech a dalších vysoce urbanizovaných okresech než v okresech venkovských. Je na místě upozornit, že takto měřená vybavenost obyvatelstva byty nijak nekoreluje s údaji o cenách bytů v jednotlivých okresech, resp. s jejich finanční dostupností pro místní obyvatelstvo. Mapa 2 ukazuje, jak se hodnoty tohoto ukazatele vybavenosti obyvatel byty změnily v letech 1991 až 2001. Je zřejmé, že ve všech okresech České republiky se počet bytů na 1 000 obyvatel zvýšil, ačkoliv přírůstek nebyl rovnoměrný. Nejmenší přírůstek byl zaznamenán ve středních Čechách a v okresech v zázemí Brna. Relativně rychle se vybavenost obyvatel byty zvyšovala na severní Moravě a v severočeském pohraničí, což bylo způsobeno spíše úbytkem obyvatel než přírůstkem počtu bytů.

Mapy 3 a 4 analogicky zachycují vybavenost domácností byty měřenou počtem trvale obydlených bytů připadajících na 100 cenových domácností v okrese v roce 2001 a změnu mezi roky 1991 a 2001. Ze škály na mapě 3 je zřejmé, že regionální variabilita tohoto ukazatele je podstatně menší než u vybavenosti obyvatel byty – počty bytů na 100 cenových domácností kolísají v rozmezí 86,3 až 92,0. Nejvyšší hodnoty ukazatele jsou v severozápadních a jižních Čechách, nejnižší na jižní Moravě a v zázemí Prahy a Brna. Vybavenost domácností byty se v období 1991 až 2001 ve většině okresů snížila. Z mapy 4 je vidět, že relativně největší pokles byl zaznamenán v severozápadních Čechách a v okresech ležících na pomezí východních Čech a severní Moravy. V okresech na Českomoravské vrchovině a na střední Moravě došlo naopak k mírnému nárůstu hodnot ukazatele. Je nutné upozornit, že ani v pří-

padě vybavenosti domácností byty nebyly zjištěny žádné souvislosti s cenami bytů a finanční dostupností bydlení v okresech.

Mapy 5 a 6 ukazují průměrnou velikost obytné plochy připadající na 1 trvale bydlícího obyvatele okresu, zvláště pro byty v bytových domech a rodinných domech. Průměrná obytná plocha na obyvatele v bytě v bytovém domě není příliš regionálně variabilní, hodnota ukazatele kolísá v rozmezí 13,8 m<sup>2</sup> až 17,2 m<sup>2</sup> na osobu. Obecně je vyšší na Čechách než na Moravě (zvláště jižní) a dosahuje vyšších hodnot v největších městech. Průměrná velikost plochy na obyvatele v rodinných domech je značně větší, a je také o něco více regionálně variabilní (kolísá v rozmezí 19,1 m<sup>2</sup> až 24,2 m<sup>2</sup> na osobu). Z pohledu na mapu je zřetelný rozdíl mezi situací v Čechách, kde je plocha na osobu větší, a na Moravě, kde je průměrná plocha na osobu menší.

Mapy 7 až 10 informují o bytové výstavbě v okresech v roce 2003, tedy počtu dokončených a zahájených bytů v přepočtu na 10 000 trvale obydlených bytů a jejich strukturu z hlediska typu výstavby v členění na byty v rodinných domech, byty v bytových domech a byty v nástavbách a přístavbách. Z map je zřetelně vidět přetrvávající trendy v bytové výstavbě. Největší intenzitu výstavby zaznamenáváme v zázemí největších měst, zvláště v okresech Praha-východ a Praha-západ. Ačkoliv je základní charakter regionálního rozložení u dokončených i zahájených bytů podobný, je možné si povšimnout, že rozdíly v intenzitě výstavby mezi okresy, kde se staví nejvíce, a okresy, kde se staví nejméně, se zvětšují. Zahájené byty se více regionálně koncentrují. Současně je zřejmé, že ačkoliv se postupně zvyšuje podíl bytů stavěných v bytových domech, dominantní je stále výstavba bytů v rodinných domech. Relativně nejvíce bytů v bytových domech se dokončilo i zahájilo v největších městech a v dalších okresech s vysokými cenami nemovitostí. V okresech s nízkými cenami nemovitostí je podíl stavěných bytů v bytových domech zcela zanedbatelný nebo dokonce nulový.