

Úvod

Úroveň bydlení je důležitým faktorem životní úrovně, který se dotýká kvality života všech obyvatel. Bydlení představuje především jednu ze základních lidských potřeb, jejíž uspokojení vytváří předpoklady pro naplnění dalších sekundárních potřeb. I když celá oblast bydlení a s ní související bytová výstavba včetně modernizací stávajícího bytového fondu představuje specifický druh trhu, který reaguje na poptávku po bytech, přesto je fungování tohoto trhu ovlivňováno koncepcí **bytové politiky státu**. Jde zejména o vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech účastníků trhu s byty. Cíle bytové politiky jsou konkrétně naplňovány právními předpisy a řadou podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Státní programy podpory bydlení jsou v kompetenci zejména Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. K hlavním programům v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj patří podpora stavebního spojení, podpora hypotečních úvěrů a vyhlášení řady podprogramů podpory bydlení.

Vývoj bytové výstavby z dlouhodobého pohledu prošel řadou změn. Po roce 1989 došlo k výraznému útlumu výstavby nových bytů, přičemž se tento proces zastavil ve druhé polovině devadesátých let, kdy se začal rozvíjet **trh s pozemky a projevil se působení nových finančních produktů** (hypotéky, stavební spoření). Potřeby trhu také ovlivňovaly dynamický rozvoj stavebnictví a ve druhé polovině devadesátých let tak došlo k ožívování bytové výstavby. V dynamice rozvoje výstavby bytů však existovaly významné regionální rozdíly a také se mnohem více začal projevovat tzv. suburbanizační proces, který se vyznačoval zvýšenou bytovou výstavbou v zázemí zejména velkých měst.

Rozvoj bytové výstavby je **indikátorem celkového rozvoje území** a proto je mu věnována zvýšená pozornost nejen ze strany státu, ale i regionálních orgánů státní správy a samosprávy. V Programu rozvoje Libereckého kraje na období let 2007 až 2013 je v oblasti podpory bydlení stanoveno rozvojové opatření „**B.6 Zajištění dostupnosti a kvality bydlení, pracovního a veřejného prostředí**“. Stanovené cíle tohoto opatření v rámci bytové výstavby jsou pak následující:

- zvýšit dostupnost adekvátního a cenově přijatelného bydlení pro všechny domácnosti, především nízkopříjmové a jinak znevýhodněné,
- zvýšit podíl podporovaného bydlení z veřejných prostředků,
- stabilizovat obyvatelstvo v obcích i mimo hlavní centra osídlení,
- zvýšit kvalitu a bezpečnost bydlení, vytvářet zdravé vnitřní prostředí,
- rozšířit nabídku bydlení,
- zvýšit a zkvalitnit ochranu před hlukem z dopravy a z ostatních zdrojů,
- ovlivňovat procesy suburbanizace v zázemí větších měst,
- zlepšit osvětu a informovanost o ekologicky šetrných formách bydlení.

Předkládaná publikace si klade za cíl zhodnotit vývoj bytové výstavby v Libereckém kraji a najít odpověď na tyto základní otázky:

1. Jak se vyvíjela bytová výstavba v Libereckém kraji za posledních deset let?
2. Dochází v bytové výstavbě v kraji k významným kvalitativním změnám?
3. Existují v rámci kraje regionální rozdíly v intenzitě dokončované bytové výstavby a co je jejich příčinou?

Zdrojem dat pro analýzu bytové výstavby jsou především výstupy ze statistického výkaznictví o zahájených, rozestavěných a dokončených bytech z podkladů stavebních úřadů (tyto údaje o jednotlivých fázích výstavby jsou ovšem dostupné jen za kraje a okresy v územní struktuře sledovaného roku bez možnosti zpětných přepočtů zohledňujících územní změny). Přínosem této publikace je však také zpracování dat o dokončených bytech za kraje, okresy, správní obvody obcí s rozšířenou působností a obce, která jsou zpětně **přepočítána na územní strukturu platnou k 1. 1. 2007** (jsou tedy zcela srovnatelná a dovolují relevantní vyhodnocení vývoje bytové výstavby v různých územních pohledech - včetně velikostních skupin obcí). V publikaci jsou tedy z hlediska přístupu k územním změnám použita dvojí data o dokončené bytové výstavbě (u jednotlivých tabulek o dokončených bytech je vždy uvedeno, o jaká data se jedná).

Analýza je obohacena o stručnou charakteristiku dlouhodobého vývoje bytové výstavby v České republice včetně mezinárodního a také mezikrajského srovnání, o zhodnocení domovního a bytového fondu a úrovně bydlení v Libereckém kraji podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů a také o posouzení vývoje nákladů na bydlení a vývoje cen vybraných druhů nemovitostí. Publikace je doplněna řadou grafů a kartogramů.

Věříme, že předkládaná publikace bude přínosem pro ty uživatele, kteří pracují s regionálními informacemi. Obdobná analýza o vývoji bytové výstavby je zpracována za všechny kraje České republiky (s výjimkou Hlavního města Prahy).

Vedle tištěné formy publikace a na CD-ROM je publikace k dispozici i na našich internetových stránkách www.liberec.czso.cz.