

6. Dokončená bytová výstavba v relaci s vybranými statistickými charakteristikami území správních obvodů obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje

Kapitola si klade za hlavní cíl zhodnotit intenzitu dokončené bytové výstavby ve vztahu k sedmi vybraným statistickým proměnným z pohledu správních obvodů obcí s rozšířenou působností (dále jen SO ORP) Jihočeského kraje. Sledované charakteristiky čtyř oblastí prostředí (tj. sídelní struktura, demografie, ekonomika a životní prostředí) byly vybrány tak, aby pokud možno nejvíce korelovaly s tematicky analyzovanou proměnnou – intenzitou bytové výstavby. Výběr byl však na druhé straně významně limitován nedostatkem datových zdrojů, dostatečně validitních na územní úrovni SO ORP, resp. obcí. Výsledný výběr je tak kompromisem mezi teoreticky možným a prakticky dostupným. Je pak nutno přiznat, že zjištěné výsledky tedy nemusí zcela plně odpovídat objektivní realitě.

K hodnocení byla použita faktorová analýza a následně i jednoduchá regresní analýza v softwarovém programu SPSS 15.0. Vzhledem k tomu, že tímto produktem nejsou vybaveny všechny regionální statistické orgány, byly podklady a výpočty zpracovány centrálně na Oddělení regionálních analýz a informačních služeb Středočeského kraje. S tímto oddělením lze tak řešit případné metodické nejasnosti a připomínky ohledně vlastního zpracování dat o bytové výstavbě v produktu SPSS.

Pomocí vícerozměrné statistické metody (faktorové analýzy) byly zvolené proměnné transformovány do tří faktorů (tj. každý faktor je odlišně sycený intenzitou daných proměnných). Rozdílně pojaté faktory jsou následně vstupem do jednoduché regresní analýzy, jejímž výsledkem má být zjištění závislosti mezi danými faktory a intenzitou bytové výstavby.

6.1. Faktorová analýza

Prostředí se v čase a prostoru mění, a to v závislosti na intenzitách jevů a charakteristik jeho jednotlivých oblastí. Z tohoto důvodu je hlavním cílem kapitoly prostřednictvím faktorové analýzy zredukovat nadbytečnost informace obsažené v proměnných do několika faktorů. Tímto nahrazením velkého počtu vstupních charakteristik ale nesmí být neúměrně snížena vypovídací hodnota. Jelikož intenzita bytové výstavby je analyzována v letech 1998 až 2007, byly ukazatele podle své povahy vztaženy rozdílně k časovému hledisku sledování, tj. buď celkovému období, střednímu stavu období (rok 2003 – vznik administrativních jednotek SO ORP) nebo koncovému stavu období (rok 2007).

Seznam vybraných statistických proměnných

Následující tabulka obsahuje přehled vybraných sledovaných proměnných ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností. U každého ukazatele je vedle názvu uveden jeho popis (z hlediska obecně závazné definice), časové období (které určuje za jaké období byly hodnoty ukazatelů použity) a zdroj, ze kterého se čerpal. Seznam zvláště charakterizuje hlavní proměnnou – intenzitu bytové výstavby.

Tab. 6.1.1 Přehled sledovaných statistických proměnných

Ukazatel	Popis	Období	Zdroj dat
Hustota zalidnění	Představuje počet bydlících obyvatel na km ²	rok 2003	ČSÚ
Průměrná časová dostupnost (v min)	Vyjadřuje průměrnou časovou dostupnost obcí správního obvodu obce s rozšířenou působností do sídla kraje	rok 2007	Mapový server
Index stáří	Je dán podílem počtu obyvatel ve věku 65 a více let na 100 obyvatel ve věku 0 - 14 let	rok 2003	ČSÚ
Migrační atraktivita pro mladé	Je vyjádřena jako podíl salda vnitřního stěhování osob ve věku 20 - 34 let na 10 000 obyvatel celkem	období 1998 až 2007	ČSÚ
Míra registrované nezaměstnanosti	Jedná se o podíl počtu neumisťovaných uchazečů o zaměstnání registrovaných na úřadech práce na celkovém počtu ekonomicky aktivních (na počtu pracovních sil) v %	rok 2003	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
Počet vybraných ekonomických subjektů na tisíc obyv.	Z důvodu eliminace velkých podniků byly vybrány ekonomické subjekty do 49 zaměstnanců včetně (mikropodniky, malé podniky), subjekty bez zaměstnanců a s neuvedením počtu	rok 2003	ČSÚ
Koeficient ekologické stability	Vyjadřuje poměr ploch tzv. stabilních a nestabilních krajinných prvků v daném území. Mezi stabilní prvky patří lesy, trvalé travní porosty, sady, zahrady, vinice, chmelnice a vodní plochy; mezi nestabilní prvky se řadí orná půda, zastavěné plochy a ostatní plochy	rok 2007	Český úřad zeměměřičký a katastrální
Intenzita bytové výstavby	Je vyjádřena podílem počtu dokončených bytů ve sledovaném období na 1 000 obyvatel (roční průměrný stav obyvatel období je dán součtem středních stavů obyvatel jednotlivých let dělený počtem let)	období 1998 až 2007	ČSÚ

Metoda:

Jelikož některé z měřených charakteristik mohou mít velmi podobnou vypovídací schopnost, používáme faktorovou analýzu k eliminaci případných překryvů jednotlivých proměnných. Cílem faktorové analýzy je tedy nahrazení velkého počtu vzájemně závislých vstupních charakteristik menším počtem faktorů při zachování informace nebo jen s její minimální ztrátou. Podstatou nově získaných faktorů jsou vzájemně nezávislé zdroje variability (proměnlivosti) hodnot v původních proměnných. Lze říci, že provedená metoda představuje určitý typ exaktně provedené systémové syntézy.

Výsledky:

Následující tabulka (6.1.2) ukazuje z kolika procent je schopen určitý počet faktorů vysvětlit variabilitu všech proměnných sledovaných ve SO ORP Jihočeského kraje. Pomocí prvního faktoru bychom byli schopni vysvětlit variabilitu cca z 41 %, pomocí pěti faktorů cca z 95 %.

Vzhledem k tomu, že jako podmínka pro určení počtu faktorů bylo zvoleno vlastní číslo matice („Počáteční hodnota vektorového prostoru“) větší než jedna, byly pro faktorovou analýzu vybrány tři faktory. Tři faktory dokážou vysvětlit variabilitu všech sedmi sledovaných proměnných cca z 81 %.

Tab. 6.1.2 Vysvětlení celkové proměnlivosti faktorů sledovaných statistických proměnných

Faktor	Počáteční hodnota vektorového prostoru			Počet extrahovaných faktorů podle podmínky větší než 1		
	Celkem	Proměnlivost (v %)	Kumulace proměnlivosti (v %)	Celkem	Proměnlivost (v %)	Kumulace proměnlivosti (v %)
1	2,859	40,837	40,837	2,859	40,837	40,837
2	1,761	25,157	65,994	1,761	25,157	65,994
3	1,045	14,929	80,922	1,045	14,929	80,922
4	0,667	9,531	90,453			
5	0,314	4,491	94,944			
6	0,234	3,339	98,283			
7	0,120	1,717	100,000			

Vlastní výstup faktorové analýzy, tedy faktorové zátěže pro jednotlivé charakteristiky, znázorňují tabulky nerotované i rotované matice zvolených faktorů (viz tabulky 6.1.3 a 6.1.4). Tabulka s nerotovanými hodnotami udává jednu z možných vah nekonečného počtu možných vyjádření korelační matice. Vidíme však, že toto řešení je přijatelné pouze u prvních čtyř ukazatelů, kde faktorové zátěže jsou silné v jednom faktoru a ve zbývajících dvou jsou již relativně slabé. U zbývajících tří proměnných jsou však již faktorové zátěže silné ve dvou faktorech. Zvlášť patrné je to v ukazateli průměrná vzdálenost, který sytí první a druhý faktor téměř rovnocenně a poměrně významně. Abychom tuto anomálii odstranili, provedli jsme tzv. rotaci faktorů. Smyslem a cílem provedené transformace bylo nalezení ekvivalentního, ale z hlediska věcné interpretace podstatně výhodnějšího řešení.

Provede-li se při analýze rotace proměnných (v tomto případě pomocí metody Varimax¹⁾, získá se nová struktura zátěží u otáčených faktorů. Tento proces umožňuje lépe separovat jednotlivé faktory vzhledem k daným charakteristikám. Každý faktor je tak více sytěn konkrétními proměnnými. Ukazatele je nutné hodnotit jako absolutní hodnoty faktorové zátěže. Oproti nerotované matice jsou výsledky podstatně lepší. Většina proměnných významně sytí pouze jeden faktor. Problematickým se však stal ukazatel hustota zalidnění, který významně ovlivňuje dva faktory. Bohužel lepší výsledky nám nepřinesl ani pokus s použitím také poměrně často využívané šikmé rotace Oblimin. Zůstáváme tak u původní varianty s tím, že v podmínkách Jihočeského kraje (v územním členění podle ORP) bychom již nemuseli k charakteristice hustota zalidnění v našem modelu přihlížet.

¹⁾ Představuje nejužívanější metodu ortogonální analytické rotace do jednoduché struktury, která předpokládá, že každý faktor bude nejsnáze interpretovatelný tehdy, když její zátěže (resp. faktorové skóre) budou blízké buď nule či jedničce a jen výjimečně budou nabývat středních hodnot. Cílem rotace je dosáhnout stabilizované struktury zátěží, jenž je prováděna cyklem individuálních rotací dvou faktorů (Heřmanová 1991)

Tab. 6.1.3 Matice tří extrahovaných faktorových zátěží a sledovaných statistických proměnných

Statistické proměnné	Faktor		
	1	2	3
Hustota zalidnění	0,800	0,253	0,044
Index stáří	0,266	0,846	0,246
Migrační atraktivita pro mladé	0,842	-0,232	-0,227
Míra nezaměstnanosti	-0,813	0,042	-0,019
Vybrané ekonomické subjekty na 1 000 obyvatel	0,548	-0,109	0,767
Koeficient ekologické stability	-0,327	-0,730	0,506
Průměrná vzdálenost (v min)	-0,609	0,618	0,294

Tab. 6.1.4 Rotovaná matice tří extrahovaných faktorových zátěží a sledovaných statistických proměnných

Statistické proměnné	Faktor		
	1	2	3
Hustota zalidnění	-0,585	0,506	0,328
Index stáří	0,159	0,857	0,294
Migrační atraktivita pro mladé	-0,891	0,095	0,111
Míra nezaměstnanosti	0,710	-0,237	-0,321
Vybrané ekonomické subjekty na 1 000 obyvatel	-0,235	0,011	0,919
Koeficient ekologické stability	0,205	-0,844	0,376
Průměrná vzdálenost (v min)	0,851	0,339	0,023

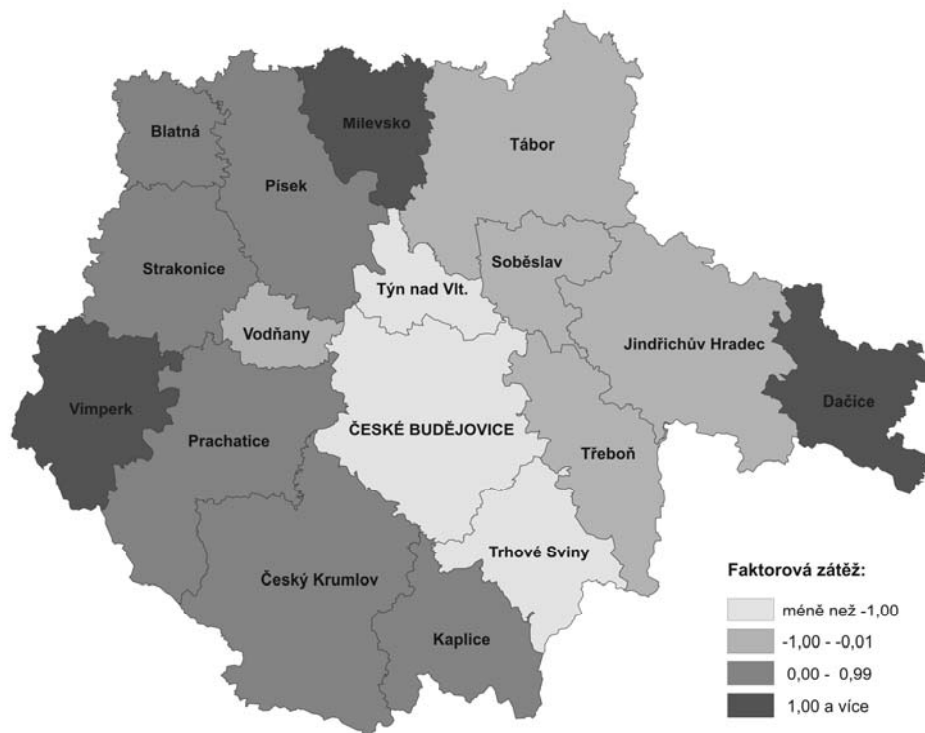
Celkový počet vstupních charakteristik se nám zredukoval do tří faktorů. První faktor, který jsme pro větší přehlednost nazvali faktorem **územní atraktivity**, klade větší důraz na sídelní strukturu a část demografického prostředí, neboť je nejvíce sycen průměrnou vzdáleností obcí správního obvodu obcí s rozšířenou působností do sídla kraje a migrační atraktivitou pro mladé. Tento faktor má však i další rozměr, a to rozměr ekonomický, který je reprezentován mírou nezaměstnanosti. Faktor územní atraktivity tak v sobě zahrnuje tři tématické okruhy charakteristik (chybí jen ekologická) a sám o sobě je tak schopen vysvětlit variabilitu všech sedmi vybraných proměnných z více než 40 %. Druhý faktor, který nese pracovní název **ekologicko-populační**, naopak inklinuje k prostředí ovlivňovanému především ekologickou charakteristikou a populačním prostředím, tj. koeficientem ekologické stability a indexem stáří. Oba ukazatele se na sycení faktoru podílí zhruba rovnocenně. Třetí faktor, který označujeme jako faktor **ekonomické aktivity**, je pak plně charakterizován počtem ekonomických subjektů podle vybraných kategorií počtu zaměstnanců na 1 000 obyvatel. Je sice pravda, že u dalších čtyř charakteristik jsou zjištěné hodnoty ještě na hranici významnosti, ale uvedený ukazatel počtu ekonomických subjektů v rámci faktoru ekonomické aktivity jednoznačně a dominantně převažuje.

Aplikace faktorové analýzy v geografii umožňuje současně porovnávat prostorovou variabilitu několika veličin (resp. sedmi proměnných) a objektivně tak provádět analýzu komplexních regionálních struktur. Získáním syntetických proměnných lze **vymezit relativně homogenní zóny** po zakreslení výsledného typu faktoru do kartogramů, resp. po průmětu typu do konkrétního geografického prostoru – správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Záměrně je zde používán pojem relativně homogenní regiony, při jejichž vymezení je třeba brát v úvahu jak podobnost jednotek, tak i jejich sousedství, kterým je podmíněna územní celistvost regionu. Prostorovou diferenciaci syntetických proměnných znázorňují Obr. 6.1.1, 6.1.2. a 6.1.3. Vystihují intenzitu příslušných faktorů ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje podle jednotlivých faktorových skóre. Vykreslením hodnot skóre do kartogramů pro všechny faktory je z hlediska interpretace důležitá volba stupnice. Sledováním shodné prostorové variability dílčích faktorových hodnot byla použita stejná stupnice znázorněných kartogramů.

V rámci hodnocení regionálních disparit znaků, které zdůrazňují „územní atraktivitu“ lze sledovat v Jihočeském kraji jednoznačnou **středovou linii**. Již ze samotné podstaty prvního faktoru, významně syceného **průměrnou vzdáleností** od centra kraje, vyplývá dominantní postavení SO ORP v sídle kraje nebo jeho největší blízkosti. Také druhá komponenta – **míra nezaměstnanosti** – zdůrazňuje pozitivní hodnocení. Ve správním obvodu ORP Č. Budějovice je míra nezaměstnanosti v kraji dlouhodobě nejnižší, v SO ORP Trhové Sviny byla pak nezaměstnanost v analyzovaném období druhá nejnižší a v SO ORP Týn n. Vltavou obsadila čtvrtou příčku. V těchto třech jmenovaných správních obvodech, a pouze v nich, byla pak třetí komponenta faktoru územní atraktivity (saldo vnitřního **stěhování osob ve věku 20-34 let**) kladná. K těmto třem správním obvodům se poměrně velmi blíží SO ORP Třeboň (s relativně nízkou vzdáleností od správního středu kraje a třetí nejnižší nezaměstnaností), ale právě relativně vyšší záporné saldo v počtu vystěhovalých a přistěhovalých mladých osob posunulo tento správní obvod do nižší kategorie. Naopak nižší územní variabilita první analyzované faktorové zátěže je patrná v okrajových částech kraje. Shodou okolností se to týká opět tří správních obvodů. Přitom ale v SO ORP Vimperk jsou hodnoty variability ovlivněny negativně jednak velkou vzdáleností od správního centra kraje, a jednak záporným saldem migrace mladých lidí. Naopak relativně nižší úroveň nezaměstnanosti působí spíše směrem opačným. V SO

ORP Milevsko a Dačice se všechny tři charakteristiky, sytící faktor „územní atraktivity“ projevují negativně a jejich hodnoty jsou zejména v SO ORP Dačice nejvyšší (resp. nejnižší) v kraji.

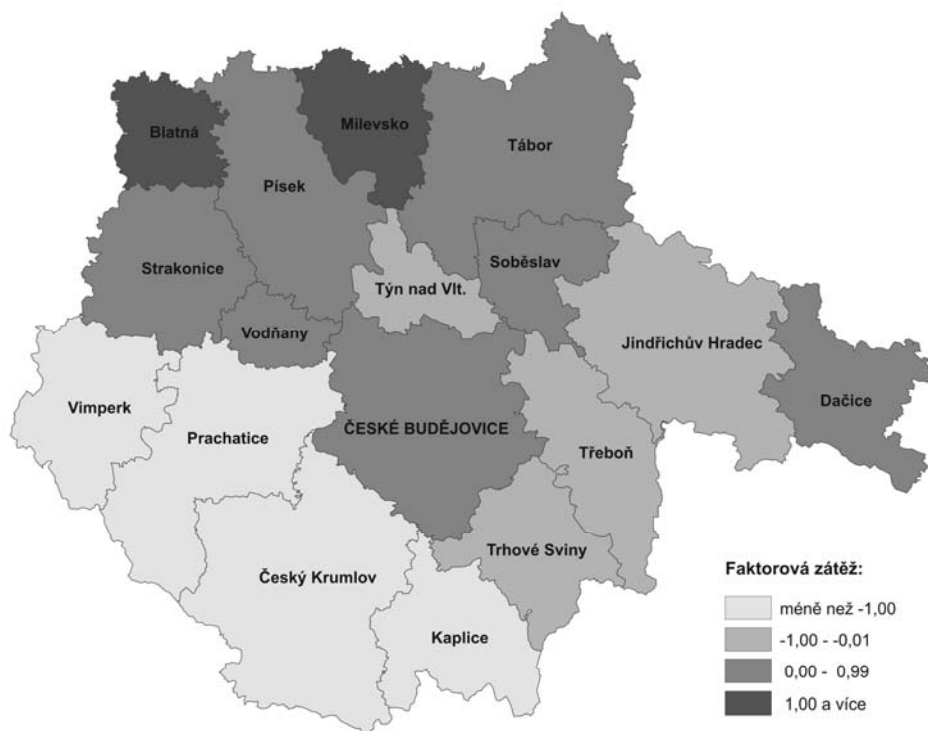
Obr. 6.1.1 Faktorová zátěž sycená převážně komponenty „územní atraktivity“ ve správních obvodech ORP Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Při hodnocení regionálních disparit znaků, které zdůrazňují **ekologicko-populační** hledisko lze sledovat v Jihočeském kraji geografický **severo-jihní** gradient. Z horizontálního pohledu diferenciaci prostoru se vyšší **index stáří** spojený s nižším **koeficientem ekologické stability** projevuje v severní části kraje. V rámci tohoto území, které je navíc doplněno středovou oblastí SO ORP Č. Budějovice a východní okraj reprezentovaný SO ORP Dačice se nižší variabilita druhé faktorové zátěže soustřeďuje na správní obvody Blatná a Milevsko. V nich počet obyvatel ve věku nad 65 let převyšuje počet dětí do 15 let věku. Stejně tak je v těchto obvodech podíl ekologicky stabilních ploch nižší (SO ORP Blatná) nebo maximálně rovnocenný (SO ORP Milevsko) plochám ekologicky nestabilním.

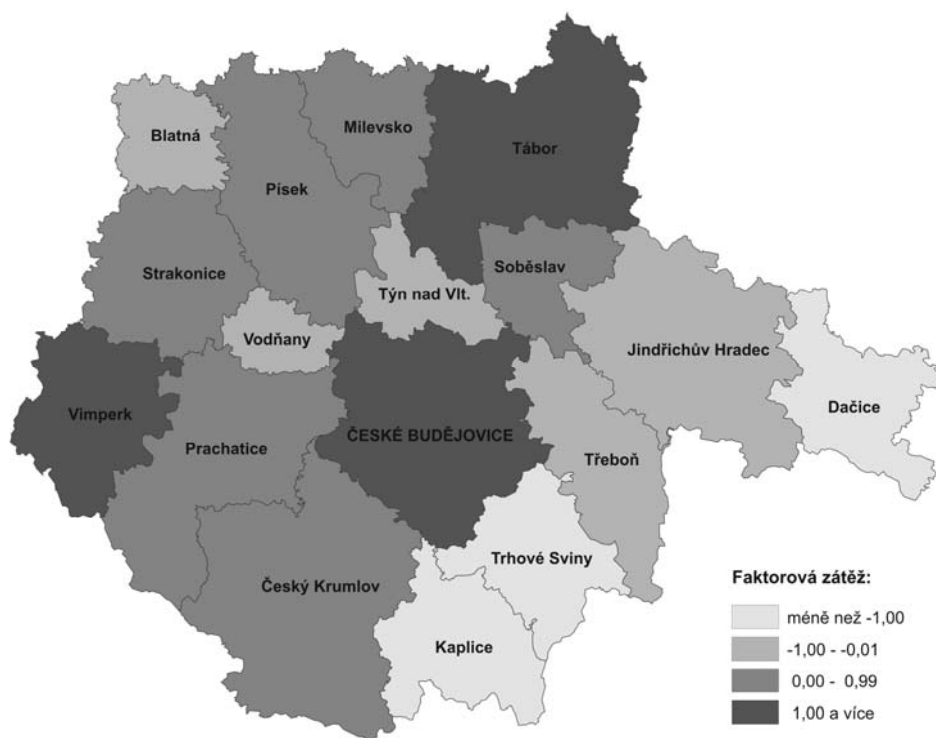
Protipólem těchto správních obvodů je jihozápadní oblast jihočeského regionu, konkrétněji oblast Šumavy. Ve všech čtyřech správních obvodech v této části kraje se index stáří pohybuje pod hranicí 70, pouze ve SO ORP Vimperk je poněkud vyšší (na 100 osob ve věku do 15 let připadá 87 osob ve věku nad 65 let). Druhá proměnná sytící faktor ekologicko-populační, tedy koeficient ekologické stability, je v těchto obvodech výrazně nadprůměrný. Rozsah ekologických ploch lesů, trvalých travních porostů, sadů, zahrad a vodních ploch je od dva a půl násobku (SO ORP Kaplice) až po více než čtyřnásobek (SO ORP Vimperk) vyšší než plochy ekologicky nestabilní (orná půda, zastavěné plochy).

Obr. 6.1.2 Faktorová zátěž syčená převážně komponenty „ekologicko populačními“ ve správních obvodech ORP Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Hodnocení regionální variability podle třetího faktoru, tedy faktoru **ekonomické aktivity**, je z pohledu rozložení v kraji značně nerovnoměrné a jen těžko lze najít určité souhrnné hledisko pro regionalizaci. Nižší územní variabilitu mají zejména SO ORP České Budějovice, Tábor a Vimperk, kde rozhodující sytící komponenta – podíl ekonomických **subjektů s počtem zaměstnanců do 49** včetně na tisíc obyvatel dosahuje 245 až 250 subjektů. Naopak vyšší míra variability je patrná spíše v jihovýchodní části kraje. Jedná se o správní obvody ORP Dačice, Kaplice a Trhové Sviny, kde se počet vybraných menších ekonomických subjektů v poměru na tisíc obyvatel pohybuje od 170 do 190 jednotek.

Obr. 6.1.3 Faktorová zátěž syčená převážně komponenty „ekonomické aktivity“ ve správních obvodech ORP Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



6.2. Regresní analýza

Cílem jednoduché regresní analýzy je nalézt modely závislosti intenzity dokončené bytové výstavby ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností Jihočeského kraje. Jedná se tedy o proložení několika bodů v grafu takovou lineární přímkou, aby součet druhých mocnin odchylek jednotlivých bodů od přímky byl co nejmenší.

Metoda:

Jednoduchá regresní analýza popisuje vztah mezi dvěma proměnnými: jednou závisle proměnnou (intenzita dokončené bytové výstavby) a jednou nezávisle proměnnou (první, druhý či třetí faktor jako výstup z vybraných vstupních proměnných). Vztah závislosti sledovaných proměnných je vystižen pomocí lineární přímky

$$y = a + b x$$

Výsledky:

Regresní analýza – faktorová zátěž „územní atraktivita“

Následující tabulka modelu jednoduché regrese hovoří o hodnotě R (regresi) jednoduchého koeficientu regrese, jenž se rovná 0,105. Následně R Square (index determinace) činí 0,011. Hodnota indexu tedy udává, z kolika procent je závisle proměnná vysvětlena nezávisle proměnnou – tj. pouze z 1,1 %. Tento výsledek sám o sobě nám avizuje, že nemá již mnoho smyslu pokračovat v další analýze.

Tab. 6.2.1 Model jednoduché regrese intenzity bytové výstavby a výstupních hodnot faktorové zátěže „územní atraktivita“

Model jednoduché regrese	Jednoduchý koeficient regrese (R)	Index determinace (R Square)	Upravený index determinace (R Square)	Standardní odchylka odhadu
Výstupní hodnoty	0,105	0,011	-0,055	1,080

Přesto ještě prostřednictvím Test Anova modelu posoudíme signifikantnost sledovaných konstant intenzity bytové výstavby (závislé proměnné) a faktorových skóre 1. zátěže – „územní atraktivita“. Hodnoty k prokázání závislosti by měly být nižší než 0,05.

Tab. 6.2.2 Nestandardizované a standardizované koeficienty regrese intenzity bytové výstavby a faktorové zátěže „územní atraktivita“

Konstanty jednoduché regrese	Nestandardizovaný koeficient		Standardizované koeficienty	Signifikantnost
	B	standardní odchylka		
a	2,396	0,262	-	0,000
b	-0,110	0,270	-0,105	0,689

Tento výsledek nám potvrzuje naše zjištění o nevhodnosti další analýzy, neboť získané výpočty by byly zatíženy statistickou chybou téměř 70 %.

Regresní analýza – faktorová zátěž „ekologicko populační“

Ani u druhého faktoru nejsou výsledky příliš povzbudivé a dostáváme se do obdobné situace jako u faktoru prvního. Index determinace deklaruje závislost bytové výstavby na charakteristikách převážně ekologicko-populačních pouze ve výši 2 %. Signifikantnost sledovaných konstant je sice poněkud lepší než v prvním případě, ale téměř 60 % statistická chyba opět znamená stop pro naše další výpočty.

Tab. 6.2.3 Model jednoduché regrese intenzity bytové výstavby a výstupních hodnot faktorové zátěže „ekologicko-populační“

Model jednoduché regrese	Jednoduchý koeficient regrese (R)	Index determinace (R Square)	Upravený index determinace (R Square)	Standardní odchylka odhadu
Výstupní hodnoty	0,140	0,020	-0,046	1,076

Tab. 6.2.4 Nestandardizované a standardizované koeficienty regrese intenzity bytové výstavby a faktorové zátěže „ekologicko-populační“

Konstanty jednoduché regrese	Nestandardizovaný koeficient		Standardizované koeficienty	Signifikantnost
	B	standardní odchylka		
a	2,396	0,261	-	0,000
b	-0,147	0,269	-0,140	0,593

Regresní analýza – faktorová zátěž „ekonomické aktivity“

Níže uvedená tabulka modelu jednoduché regrese ukazuje hodnotu R (regrese) jednoduchého koeficientu regrese 0,452. Následně R Square (index determinace) činí 0,204. Hodnota indexu tedy udává, z kolika procent je závisle proměnná vysvětlena nezávisle proměnnou – tj. ze 20 %.

Tab. 6.2.5 Model jednoduché regrese intenzity bytové výstavby a výstupních hodnot faktorové zátěže „ekonomické aktivity“

Model jednoduché regrese	Jednoduchý koeficient regrese (R)	Index determinace (R Square)	Upravený index determinace (R Square)	Standardní odchylka odhadu
Výstupní hodnoty	0,452	0,204	0,151	0,969

Před výpočtem hodnoty lineární přímky regrese byla opět prostřednictvím Test Anova modelu posouzena signifikantnost sledovaných konstant intenzity bytové výstavby (závislé proměnné) a třetím faktorem. Hodnota závislosti nebyla sice nižší než 0,05 (což by odpovídalo výsledkům na hladině spolehlivosti 95 %), ale dosažený výsledek 0,069 dostatečně opravňuje v pokračování další analýzy. Výsledky budou zatíženy statistickou chybou 7%, což je přijatelné.

Tab. 6.2.6 Nestandardizované a standardizované koeficienty regrese intenzity bytové výstavby a faktorové zátěže „ekonomické aktivity“

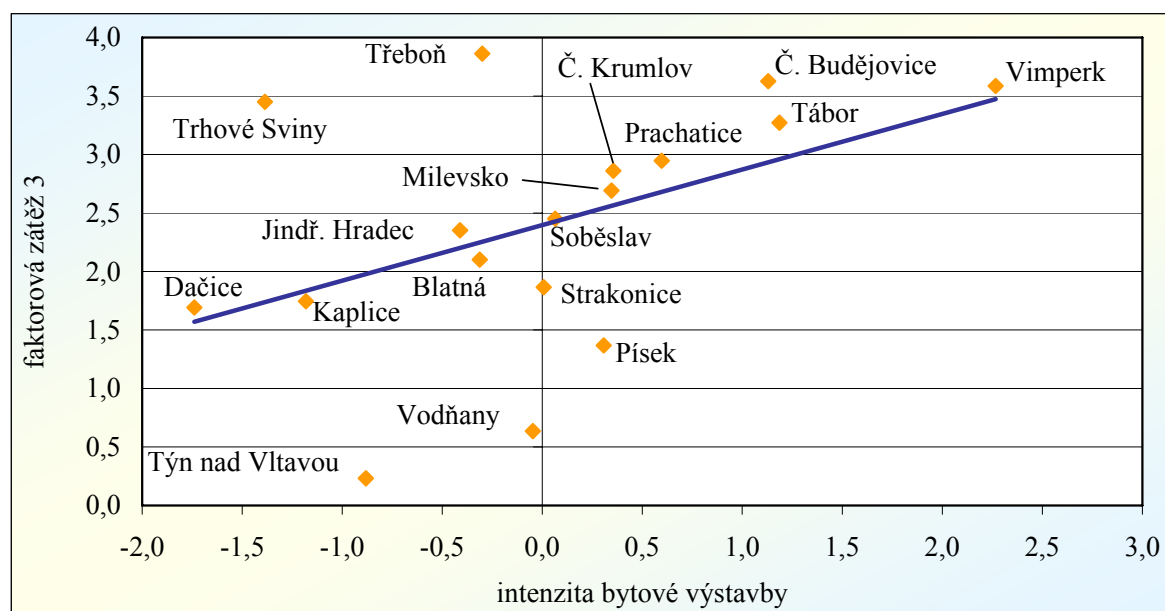
Konstanty jednoduché regrese	Nestandardizovaný koeficient		Standardizované koeficienty	Signifikantnost
	B	standardní odchylka		
a	2,396	0,235	-	0,000
b	0,475	0,242	0,452	0,069

Koeficienty „a“ a „b“ z lineární přímky regrese lze zjistit pomocí nestandardizovaných hodnot z tabulky 6.2.6. Za konstantu „a“ se dosazuje hodnota 2,396 a za konstantu „b“ 0,475. Výsledná rovnice vztahu mezi intenzitou dokončené bytové výstavby a třetím faktorem (syceným převážně proměnnou podíl ekonomických subjektů s počtem zaměstnanců do 49 včetně na 1 000 obyvatel) je:

$$y = 2,396 + 0,475 x$$

Následující graf umožňuje nalézt a kvantifikovat vhodný model závislosti intenzity dokončené bytové výstavby na faktorové zátěži sycené hlavní komponentou „ekonomické aktivity“, aniž by nebyly opomenuty ostatní sledované proměnné správních obvodů ORP. Vztah závislosti je dán reziduální odchylkou (vzdáleností) od regresní přímky, tj. čím je menší vzdálenost od lineární regresní přímky, tím je větší závislost statistických proměnných.

Graf 26 Závislost intenzity dokončené bytové výstavby na faktorové zátěži „ekonomické aktivity“ ve SO ORP Jihočeského kraje v letech 1998 až 2007



Z tohoto pohledu největší intenzita dokončené bytové výstavby **koreluje** s početným zastoupením mikropodniků, malých podniků a osob samostatně výdělečně činných (OSVČ) ve SO ORP Vimperk, Tábor, Prachatice, Český Krumlov a do značné míry i České Budějovice.

Ve správním obvodu ORP **Vimperk**, kde korelační závislost je velice významná, zaznamenala nejvyšší intenzitu bytové výstavby malá obec Nové Hutě. V souhrnu za celé sledované období zde bylo dokončeno 10 bytů a vzhledem k počtu obyvatel se tak obec umístila ještě v první dvacítce obcí s intenzitou nejvyšší. Pro samotný správní obvod však byla důležitější bytová výstavba v obcích Zvíkov, Stachy a samotném Vimperku, neboť v těchto třech lokalitách byla dokončena téměř polovina bytů celého správního obvodu.

Poněkud jiná je situace v druhém obvodu s nejvyšší intenzitou a těsnou korelační závislostí, tedy SO ORP **Tábor**. Samozřejmě i zde je nejvyšší intenzita výstavby uváděna v malé obci (Dražičky), ale relativně vysokou intenzitu uvádí i větší obce, resp. města. Konkrétně jde o Planou nad Lužnicí (295 dokončených bytů) a Chýnov (180 bytů). Jistě ne nevýznamná (i když vzhledem k počtu obyvatel nižší intenzita) je bytová výstavba v Táboře, kde za desetileté sledované období bylo dokončeno více než 900 bytů.

V SO ORP **Prachatice** se nejvyšší intenzita bytové výstavby projevila v obci Pěčnov. Také v tomto případě se jedná o relativně menší obec, kde 11 dokončených bytů po roce 2000 znamená ve vztahu k počtu obyvatel (zprůměrovanému za celé sledované období) pátou nejvyšší intenzitu bytové výstavby v celém Jihočeském kraji. Nové byty – v tomto případě nové rodinné domy - se tak projevily v nárůstu obyvatelstva, když z původního stavu 51 obyvatel v roce 2003 došlo k navýšení na 119 osob ke konci roku 2007. Zdvojnásobení počtu obyvatel bylo současně doprovázeno i nárůstem podnikatelských aktivit, když počet ekonomických subjektů vzrostl z deseti na dvacet. Také další obce s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v SO ORP Prachatice (Zábrdí, Žernovice) jsou malé obce, kde se rozsah výstavby bytů vyjádřený absolutně pohybuje spíše v jednotkách než desítkách.

Poněkud jiná je situace v dalších dvou výše jmenovaných správních obvodech. Na **českokrumlovsku** se výstavba bytů soustředila do dvou center. Jednak je to Dolní Třebonín, kde obec vytvořila podmínky a částečně zajistila i finanční zdroje pro výstavbu domů pro bydlení. Za posledních 10 let bylo v obci dokončeno více než 320 bytů, což je v přepočtu na obyvatele zcela jednoznačně nejvyšší intenzita v rámci celého Jihočeského kraje. Nová výstavba se týká hlavně období po roce 2001 a přinesla s sebou jak nárůst počtu obyvatelstva tak zvýšení ekonomické aktivity vyjádřené počtem evidovaných ekonomických subjektů. V obou případech lze tento nárůst kvantifikovat jako dvojnásobek.

Druhým centrem intenzivní bytové výstavby je oblast Lipna nad Vltavou a jeho okolí. Zde však má výstavba jiný charakter. Jde především o nerezidentní bydlení realizované developerskými firmami. Hlavním cílem zde není zajistit celoroční trvalé bydlení, ale vytvořit takové podmínky, které umožní na vysoké kvalitativní úrovni využívat (nejen) přírodního potenciálu této oblasti. Tomu odpovídá i převažující typ uživatelů. Jedná se (v poměrech České republiky) o osoby z vyšších příjmových skupin – velmi často cizince. Tyto všechny

souvislosti se pak projevují v tom, že relativně velmi vysoká intenzita bytové výstavby se jen málo projevuje na přílivu trvale bydlících obyvatel a ani dopad do počtu ekonomických subjektů není tak výrazný.

Ve správním obvodu ORP **České Budějovice** je vyšší intenzita dokončování bytů spojena se samotnou existencí Č. Budějovic jako hospodářského, správního i kulturního centra kraje. Dobré dopravní spojení pak vytváří příznivé podmínky pro rozvoj podnikatelské činnosti. Výjimečné postavení českobudějovického správního obvodu v oblasti bytové výstavby mimo jiné potvrzuje to, že z první desítky obcí kraje řazených od nejvyšší intenzity je jich celá polovina územně příslušná právě do tohoto správního obvodu. Přitom se vesměs jedná o obce, které leží v těsném sousedství krajského města. Nejvyšší intenzitu dokončování zaznamenala ve sledovaném období obec Hlincová Hora, kde v přepočtu na 1 000 obyvatel (v průměru za celé sledované desetileté období) bylo ročně dokončeno 26 bytů. Vzhledem k tomu, že jde však o menší obec s počtem obyvatel ke konci roku 2007 zhruba 330 osob, znamená skutečný počet dokončených bytů 60 bytových jednotek. S výjimkou obce Vidov (414 obyvatel ke konci roku 2007) jsou již další tři obce s nejvyšší intenzitou dokončování bytů obcemi většími, kde se počet trvale bydlících pohybuje od 1 500 do zhruba 2 tisíce obyvatel. V těchto obcích průměrná roční intenzita osciluje kolem 20 bytů na tisíc obyvatel (Litvínovice a Srubec), případně je mírně pod touto hranicí (Boršov nad Vltavou).

Přestože nová bytová výstavba expanduje zejména v okolí krajského města, nedá se říci, že v **samotných Českých Budějovicích** výstavba nových bytů zcela ustala. V období let 1998 až 2007 bylo na území města České Budějovice dokončeno 2 557 bytů. Tato nová výstavba byla z hlediska demografického pohybu jednak spíše jen zpomalením odlivu obyvatel z města a jednak stěhováním uvnitř hranic města, které počet obyvatel obce neovlivňuje. Lokality, ve kterých nová výstavba intenzivněji probíhala (a probíhá), jsou především v okrajových částech města (Suché Vrbné, Mladé, Rožnov, Zavadilka), které se svých charakterem blíží spíše příměstskému či dokonce venkovskému osídlení.

Shrnutí

Intenzita bytové výstavby odráží nejen životní úroveň regionu (vhodné podmínky pro bydlení, celkový ekonomický rozvoj oblasti), ale též i migrační preference (populační růst, příliv nových pracovních sil do regionu a schopnost tyto pracovní síly vstřebat). Jednotlivé oblasti prostředí se tak vzájemně prolínají, ovlivňují se a utvářejí charakter regionu.

Závislost intenzity bytové výstavby na vybraných sledovaným proměnným se v podmínkách Jihočeského kraje příliš **neprojevila**, resp. výsledky nejsou interpretovatelné s dostatečnou (statistickou) spolehlivostí. Na rozdíl od některých jiných krajů, kde tyto vazby prokázány byly, zde působí velmi značná územní i demografická rozdílnost jednotlivých správních obvodů s rozšířenou působností.

Ze všech vybraných vstupních charakteristik byla statisticky prokázána pouze **závislost** bytové výstavby a podnikatelských aktivit. Je však zřejmé, že tyto vazby působí obousměrně. Vyšší počet podnikatelů vytváří podmínky pro realizaci nové bytové výstavby a ta zpětně umožňuje další rozvoj podnikání.