

6. Domy a byty

Ve Středočeském kraji bylo v roce 2001 celkem 239 553 trvale obydlených a 67 567 neobydlených domů. Zatímco trvale obydlený domovní fond zaznamenal mezi roky 1991 a 2001 pouze 2% nárůst, u neobydleného domovního fondu se jednalo o 26,6% nárůst.

Počet trvale obydlených domů se nejvýrazněji zvýšil v ORP Černošice a Říčany, a to jak v absolutním tak v relativním vyjádření. V zázemí Prahy dochází v 90. letech k rozsáhlé výstavbě v rámci procesu suburbanizace. Celkem u deseti správních obvodů došlo naopak k poklesu počtu trvale obydlených domů.

Nejvyššího indexu nárůstu neobydlených domů zaznamenaly správní obvody Čáslav (173 %) a Kutná Hora (168 %), více než 1 000 neobydlených domů přibýlo v ORP Černošice, Kutná Hora, Kolín. Nejvýznamnější důvod neobydlenosti ve Středočeském kraji představuje důvod „slouží k rekreaci“, který nejvíce dominuje v ORP Votice, Mnichovo Hradiště, Vlašim a Kutná Hora. Nejvíce domů neobydlených po kolaudaci je soustředěno do zázemí Prahy z důvodu probíhající výstavby.

Středočeský kraj patří mezi kraje s nejvyšším podílem rodinných domů (spolu s krajem Zlínským a Vysočinou). Důvodem je nízká míra urbanizace a neexistence velkého (krajského) města. Nejvíce jsou rodinné domy zastoupeny v ORP Říčany (95,6 %) a Černošice (94,0 %), nejméně naopak v ORP Příbram (87,2 %), Lysá nad Labem (88,0 %) a Kladno (88,8 %).

Tab. 20 Domovní a bytový fond v roce 1991 a 2001

	Domy						Byty				
	trvale obydlené				neobydlené		trvale obydlené			neobydlené	
	1991	2001			1991	2001	1991	2001		1991	2001
		celkem	z toho v rodinných domech (%)	průměrné stáří domu v letech				celkem	z toho v rodinných domech (%)		
Kraj celkem	235 114	239 553	91,3	48,7	53 378	67 567	398 988	413 060	59,2	61 408	85 211
v tom správní obvody:											
Benešov	10 327	10 507	89,7	46,8	2 811	3 551	17 971	18 834	56,8	3 254	4 362
Beroun	10 102	10 256	90,1	50,2	2 178	2 585	18 119	18 369	57,6	2 671	3 420
Brandýs n.Lab.-St.Bo	14 564	15 110	92,9	47,3	2 335	3 010	22 858	23 682	65,5	2 620	3 768
Čáslav	5 741	5 665	90,7	49,7	1 030	1 786	8 684	8 817	65,4	1 142	2 094
Černošice	19 212	21 747	94,0	43,5	3 629	5 468	25 983	29 265	79,2	3 890	6 805
Český Brod	4 373	4 330	92,9	52,3	967	1 256	6 154	6 137	73,9	1 093	1 477
Dobříš	4 140	4 279	92,9	42,5	1 044	1 338	6 446	6 730	69,2	1 249	1 662
Hořovice	6 597	6 617	93,2	48,8	1 456	1 831	9 221	9 430	73,8	1 579	2 180
Kladno	18 579	18 887	88,8	53,0	2 627	2 699	42 561	43 742	42,9	3 171	4 604
Kolín	16 830	16 563	91,6	50,8	3 488	4 580	27 864	28 071	60,1	3 826	5 659
Kralupy nad Vltavou	4 825	4 976	90,4	50,6	984	1 051	9 871	10 125	48,5	1 102	1 468
Kutná Hora	11 049	10 901	91,0	49,3	2 346	3 944	17 875	18 013	60,7	2 686	4 759
Lysá nad Labem	3 229	3 394	88,0	49,9	790	838	4 744	5 998	54,0	1 202	1 219
Mělník	8 363	8 433	90,6	53,5	2 521	2 834	14 535	14 832	56,0	2 761	3 404
Mladá Boleslav	16 937	17 466	89,4	48,0	4 237	4 590	34 484	36 275	48,9	5 356	6 512
Mnichovo Hradiště	3 574	3 576	92,2	46,9	988	1 241	5 450	5 501	68,3	1 123	1 504
Neratovice	4 798	4 886	91,3	47,4	898	1 042	9 523	10 231	46,8	1 168	1 356
Nymburk	8 850	8 794	92,3	49,7	2 075	2 688	13 368	13 494	65,1	2 308	3 084
Poděbrady	7 628	7 453	93,0	49,7	1 943	2 498	10 825	10 876	70,5	2 019	3 045
Příbram	11 560	11 590	87,2	45,3	2 730	3 369	25 443	26 240	44,1	3 592	4 619
Rakovník	11 967	11 844	91,2	52,2	3 497	4 115	19 116	19 176	62,2	3 766	4 871
Říčany	9 997	10 751	95,6	44,5	2 893	3 828	13 460	14 427	79,0	3 087	4 430
Sedlčany	5 098	4 978	91,6	44,6	1 309	1 783	7 687	7 769	68,6	1 568	2 174
Slaný	7 813	7 892	89,7	56,9	2 096	2 231	13 237	13 514	57,9	2 374	2 752
Vlašim	5 809	5 621	93,2	43,8	1 597	2 135	9 241	9 287	63,8	1 756	2 483
Votice	3 152	3 037	92,5	47,4	909	1 276	4 268	4 225	72,8	1 045	1 500

Zdroj: SLDB

PŘÍLOHA

Průměrně nejmladší domy najdeme v ORP Dobříš (42,5 let) a Černošice (43,5 let), nejstarší naopak v ORP Slaný (56,9 let), Mělník (53,5 let) a Kladno (53,0 let). Velký vliv na stáří domů má nová výstavba, což dokumentuje skutečnost, že z 10 obcí s nejnižším průměrným stářím domů se 7 nachází v ORP Černošice, 2 v ORP Říčany a 1 v ORP Mladá Boleslav. Obce s nejmladším domovním fondem (22 – 32 let) se nacházejí v zázemí Prahy, kde docházelo v 90. letech k největším přírůstkům domovního fondu. Jedná se především o obce z jižního zázemí Prahy, které je jedním z nejnámennějších rozvojových suburbánních center. Jde například o obce Zvole, Vestec, Jesenice a Psáry spadající do ORP Černošice a obec Bradlec (ORP Mladá Boleslav), kde průměrné stáří domů činí méně než 30 let.

Podobná situace jako u domovního fondu je i u fondu bytového. Celkový počet bytů se ve Středočeském kraji mezi lety 1991 a 2001 zvýšil, na čemž se větší měrou podílel nárůst neobydleného bytového fondu než fondu obydleného. Při sčítání v roce 2001 bylo sečteno 413 060 trvale obydlených a 85 211 neobydlených bytů.

Největší absolutní nárůst počtu bytů mezi roky 1991 a 2001 vykázaly ORP Černošice (3 282 bytů), Mladá Boleslav (1 791), Lysá nad Labem (1 254); největší index nárůstu byl zaznamenán u ORP Lysá nad Labem (126 %), Černošice (113 %), Říčany (107 %) a Neratovice (107 %). Pouze v ORP Votice došlo k poklesu počtu trvale obydlených bytů mezi lety 1991 – 2001.

Neobydlený bytový fond se ve Středočeském kraji podílí na celkovém bytovém fondu 17,1 %. V rámci kraje je neobydlený bytový fond zastoupen nejvíce ve správních obvodech Votice (26,2 %) a Říčany (23,5 %), nejméně v ORP Kladno (9,5 %).

Tab. 21 Vývoj počtu dokončených bytů

	1997 ¹⁾	1998 ¹⁾	1999	2000	2001	2002	2003	Součet za období 1997 - 2003	
								celkem	sídlo SO ORP
Kraj celkem	2 331	2 672	3 323	3 026	3 176	3 700	4 671	22 900	5 742
v tom správní obvody:									
Benešov	195	163	217	185	277	172	210	1 419	387
Beroun	111	88	89	87	170	151	135	831	182
Brandýs n.Lab.-St.Bol.	211	188	347	258	373	532	547	2 456	271
Čáslav	97	55	94	58	48	112	147	611	376
Černošice	326	511	640	636	473	657	1 050	4 293	216
Český Brod	21	18	38	55	41	63	43	279	76
Dobříš	60	59	71	72	118	67	72	519	135
Hořovice	26	34	48	70	68	38	42	326	68
Kladno	55	52	364	161	222	270	238	1 362	433
Kolín	110	98	91	120	81	204	88	792	292
Kralupy nad Vltavou	32	97	70	54	22	31	31	337	179
Kutná Hora	131	76	95	111	114	175	129	831	276
Lysá nad Labem	13	27	32	24	27	26	33	182	96
Mělník	22	17	47	48	136	69	135	474	228
Mladá Boleslav	183	176	297	215	236	312	874	2 293	942
Mnichovo Hradiště	36	19	23	38	35	59	59	269	106
Neratovice	23	33	18	51	40	43	47	255	36
Nymburk	20	46	46	42	42	27	49	272	54
Poděbrady	43	46	111	74	81	105	67	527	350
Příbram	76	89	148	169	89	99	128	798	207
Rakovník	90	116	64	66	80	63	59	538	113
Říčany	175	188	232	226	215	267	331	1 634	285
Sedlčany	66	60	21	61	74	47	45	374	99
Slaný	23	45	35	59	49	63	47	321	164
Vlašim	58	32	59	58	50	43	44	344	116
Votice	17	28	26	28	15	5	21	140	55

¹⁾ bez dokončených bytů v domech s pečovatelskou službou, domech - penzích a bez dokončených bytů v nebytových objektech včetně bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor

Intenzita bytové výstavby se ve Středočeském kraji mezi roky 1997 a 2003 průběžně zvyšovala. V roce 2003 bylo dokončeno dvojnásobně více bytů (4 671) než v roce 1997 (2 331). Celkový počet dokončených bytů v období 1997 – 2003 činil 22 899 bytů. Nejvíce se na počtu dokončených bytů podílí správní obvod Černošice, kde bylo dokončeno 22,5 % všech bytů kraje. Na druhém místě stojí ORP Mladá Boleslav, kam je soustředěno 18,7 % dokončených bytů a na třetím místě ORP Brandýs nad Labem-St.Bol. s 11,7 %. Průměrná intenzita bytové výstavby za celé sledované období dosáhla nejvyšších hodnot v ORP Černošice, Říčany a Brandýs nad Labem-St.Bol.

Téměř ve všech správních obvodech docházelo ke zvyšování počtu dokončených bytů ve sledovaném období. Pouze obvody Kralupy nad Vltavou, Rakovník, Vlašim a Votice vykazaly v tříletém období 2001 – 2003 méně dokončených bytů než v předcházejícím tříletém období 1998 – 2000, což dokumentuje snižující se intenzitu bytové výstavby.

Čtvrtina všech dokončených bytů mezi lety 1997 – 2003 byla soustředěna do sídel správních obvodů. Mezi jednotlivými obvody jsou však značné rozdíly. Zatímco v ORP Poděbrady a Čáslav bylo přes 60 % bytů dokončeno v sídelním městě obvodu, v Černošicích se naopak jednalo pouze o 5 % bytů.

Většina dokončených bytů byla v rodinných domech (13 475), na druhém místě stojí byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách (3 797), na třetím místě byty v bytových domech (3 272).

Tab. 22 Bytová výstavba v období 1997 - 2003 celkem

	Dokončené byty celkem	z toho				Intenzita bytové výstavby ¹⁾	Zrušené byty celkem
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách, přístavbách a vestavbách	v domech s pečovatelskou službou, penzionech		
Kraj celkem	22 899	13 475	3 272	3 797	895	20,6	1 477
v tom správní obvody:							
Benešov	1 419	745	209	217	117	27,3	34
Beroun	831	511	32	205	-	16,9	15
Brandýs n.Lab.-St.Bol.	2 456	1705	257	380	72	38,1	107
Čáslav	611	185	174	146	8	25,1	22
Černošice	4 293	3109	632	320	108	54,0	57
Český Brod	279	172	17	72	-	17,1	14
Dobříš	519	314	28	106	54	28,4	20
Hořovice	326	210	-	72	35	12,3	3
Kladno	1 362	709	234	317	17	11,9	111
Kolín	792	378	110	220	-	10,6	56
Kralupy nad Vltavou	337	146	63	76	-	12,5	79
Kutná Hora	831	398	185	202	-	16,8	42
Lysá nad Labem	182	140	6	29	-	12,0	27
Mělník	474	292	26	45	9	11,8	287
Mladá Boleslav	2 293	939	895	268	115	23,9	209
Mnichovo Hradiště	269	165	6	65	10	17,8	55
Neratovice	255	220	8	24	-	9,2	59
Nymburk	272	224	6	34	-	7,7	24
Poděbrady	527	236	95	115	-	18,4	35
Příbram	798	357	90	286	22	11,4	36
Rakovník	538	246	82	140	39	10,3	53
Říčany	1 634	1396	52	138	-	42,0	9
Sedlčany	374	172	42	105	-	16,7	18
Slaný	321	189	23	75	-	8,7	67
Vlašim	344	227	-	106	-	13,2	38
Votice	140	90	-	34	-	11,7	-

¹⁾ počet dokončených bytů v letech 1997 - 2003 na 1 000 obyvatel středního stavu

^{*)} počet za kraj celkem se liší od součtu podle ORP o 422 byty územně nečleněné

PŘÍLOHA

Stejně jako v celém kraji byla ve všech správních obvodech většina dokončených bytů v rodinných domech. V ORP Neratovice či Říčany se jednalo dokonce o 86 resp. 85 % bytů, které byly dokončeny v rodinných domech. Naopak nejméně bytů dokončených v domech bytových vykazují obvody Mladá Boleslav (39 %) a Čáslav (29 %). Byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách dosáhly významného zastoupení v ORP Příbram (36 %) a Vlašim (31 %).

Absolutně nejvíce bytů v rodinných domech bylo dokončeno v ORP Černošice (3 109), v bytových domech v ORP Mladá Boleslav (895), v nástavbách, přístavbách a vestavbách v ORP Černošice (380 bytů) a v domech s pečovatelskou službou a penzionech v ORP Benešov (117 bytů).

Žádný byt v bytovém domě nebyl dokončen ve třech správních obvodech – Hořovice, Vlašim a Votice.

Během období 1997 – 2003 docházelo i k rušení bytů, celkem jich bylo v kraji zrušeno 1 477. Nejvíce bytů bylo zrušeno v ORP Mělník (287) a Mladá Boleslav (209).

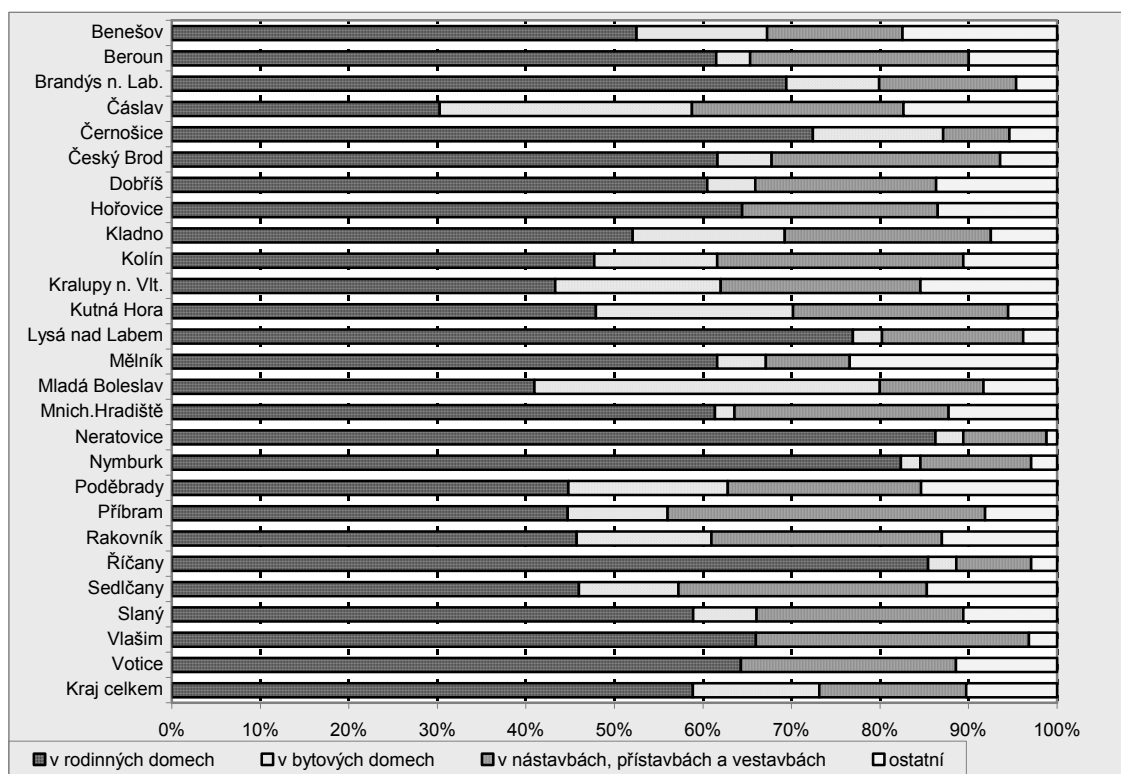
Tab. 23 Průměrná obytná a užitková plocha 1 dokončeného bytu v letech 1997 - 2003 (m²)

	Obytná plocha 1 dokončeného bytu							Užitková plocha 1 dokončeného bytu						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Kraj celkem	76,9	86,6	78,5	86,6	82,9	85,3	77,2	121,6	133,5	120,8	129,6	125,2	127,4	117,7
v tom správní obvody:														
Benešov	52,9	76,1	53,8	78,0	70,8	78,5	79,9	78,4	120,3	82,7	127,5	106,2	117,9	120,6
Beroun	61,8	86,4	93,4	113,6	79,6	92,9	100,5	117,7	130,2	137,3	158,9	109,5	134,1	150,5
Brandýs n.Lab.-St.Bol.	85,5	93,5	80,9	97,7	88,6	85,4	85,7	138,4	140,9	122,8	144,8	136,8	129,3	133,8
Čáslav	55,9	57,2	53,9	74,6	71,1	82,8	53,1	85,5	102,4	96,6	119,5	117,5	121,8	86,5
Černošice	107,8	106,3	99,1	95,4	102,6	104,8	84,7	168,3	165,8	151,5	142,0	150,6	154,5	128,4
Český Brod	70,1	113,6	94,4	78,7	87,1	81,9	88,9	114,7	150,4	138,4	119,7	123,6	113,8	125,8
Dobříš	75,0	87,8	80,0	88,6	52,2	77,1	78,4	115,1	143,4	127,6	136,3	77,7	121,5	116,3
Hořovice	84,2	79,4	77,2	59,7	80,5	80,4	78,4	155,5	119,3	128,5	89,4	128,9	130,2	120,2
Kladno	98,7	88,8	57,1	89,3	88,0	87,8	91,5	168,6	140,4	95,4	131,1	135,8	125,5	134,6
Kolín	60,3	67,5	72,1	75,3	71,8	60,2	68,4	104,6	115,2	114,3	116,6	112,4	92,4	113,3
Kralupy nad Vltavou	87,9	62,1	65,1	69,4	77,5	81,1	58,7	129,5	96,2	94,3	109,5	116,0	122,7	90,2
Kutná Hora	57,1	77,5	72,3	74,2	72,5	57,6	73,3	83,2	121,4	124,2	115,2	113,8	91,9	113,5
Lysá nad Labem	104,7	73,7	72,1	72,0	97,4	84,3	85,1	168,9	114,3	126,6	108,1	166,4	127,8	140,0
Mělník	87,7	92,6	110,1	84,3	62,1	68,3	76,4	139,4	142,0	169,9	132,8	98,8	97,8	110,6
Mladá Boleslav	69,7	72,7	67,2	79,2	77,1	73,1	52,9	101,9	109,0	102,3	124,1	120,4	111,2	76,3
Mnichovo Hradiště	68,9	73,2	65,0	71,9	82,3	71,5	72,7	111,1	112,8	84,5	108,3	125,0	115,2	109,7
Neratovice	90,0	104,8	111,4	84,3	93,1	87,1	71,5	151,9	146,3	153,7	119,9	150,0	127,1	112,6
Nymburk	84,3	87,5	88,4	77,5	84,1	96,3	82,6	126,0	139,0	153,1	114,7	132,8	151,6	119,2
Poděbrady	84,4	100,1	54,4	80,1	62,0	72,8	62,1	136,0	169,2	85,5	123,9	99,0	103,9	92,4
Příbram	58,1	77,7	58,8	59,1	82,0	81,2	65,3	83,2	112,5	84,0	85,7	118,0	115,4	101,8
Rakovník	64,2	56,1	95,5	85,3	60,4	68,8	85,5	89,6	79,1	140,2	125,7	91,3	102,8	120,2
Říčany	103,3	114,0	113,8	120,7	108,7	111,9	99,8	170,8	171,2	159,8	166,5	157,0	168,6	168,9
Sedlčany	60,8	73,0	71,0	65,0	68,5	74,4	90,8	92,3	112,7	109,3	95,2	107,1	114,3	123,9
Slaný	96,1	74,0	86,5	86,8	81,6	80,0	84,0	156,1	94,5	137,6	129,6	124,0	131,6	131,0
Vlašim	50,4	76,2	70,1	75,1	81,3	78,3	86,2	82,8	119,8	110,5	117,2	117,5	111,0	125,4
Votice	61,8	57,5	69,4	70,1	97,1	66,0	56,4	94,0	98,5	114,9	113,3	140,5	103,8	84,5

Velikost obytné a užitkové plochy u dokončených bytů v průběhu sledovaného období 1997 – 2003 značně kolísá. Významným faktorem je poměr bytů dokončených v rodinných či bytových domech v jednotlivých rocích, protože byty stavěné v rodinných domech se vyznačují větší velikostí oproti bytům v domech bytových.

V celém sledovaném období vynikají velikostí dokončených bytů správní obvody Říčany a Černošice, kam se soustředila suburbánní výstavba realizovaná především pražským sociálně silnějším obyvatelstvem. Lokality v zázemí Prahy se staly atraktivními pro výstavbu především rodinných domů díky spojení kvalitního životního prostředí a dobré dostupnosti práce a služeb hlavního města. Hluboký pokles hodnot obytné i užitkové plochy dokončených bytů v roce 2003 v těchto dvou obvodech způsobil vysoký počet bytů postavených v bytových domech oproti ostatním rokům. Příkladem může být ORP Černošice, kde bylo v šestiletém období 1997 – 2002 postaveno v bytových domech 337 bytů, zatímco následně během jediného roku 2003 se jednalo o 300 bytů.

Graf 10 Struktura dokončených bytů v letech 1997 - 2003



Graf 11 Podíl neobydlených bytů z celkového bytového fondu podle důvodů neobydlenosti

