

NĚKTERÉ PARADOXY VÝVOJE ÚZEMÍ ČR PO ROCE 1990

Milan Körner

Článek se zabývá diferencovaným vývojem vybraných trendů (sociálně ekonomických charakteristik) a jejich územním rozložením. Upozorňuje na některé paradoxy, projevující se ve vývoji regionů po roce 1990 a jejich možnými důsledky na vývoj osídlení České republiky.

Vývoj osídlení na území ČR zaznamenal po roce 1990 několik nových trendů, které jsou často i velmi rozporně vnímány. Snad nejzávažnější změny jsou v ekonomické oblasti, kde došlo k výraznému útlumu v některých odvětvích, zejména v priméru a sekundéru. Tercionalizace ekonomiky však naráží na řadu problémů, mj. i na otázku kvality a mobility pracovní síly.

Na rozdíl od jiných zemí středoevropské Evropy však v ČR došlo jen k postupnému růstu nezaměstnanosti, která až dnes, kdy se republikový průměr pohybuje okolo 10 %, začíná být vážněji vnímána (ve dvou okresech již překročila 20 % a v deseti dalších 15 %).

Za nejvíce diskutované lze považovat některé problémy územního rozvoje:

- úbytky obyvatel velkých měst, suburbanizace,
- vznik rozsáhlých degradovaných území v důsledku útlumu dřívějších lokalit,
- konflikty rozvoje obcí a ochrany přírody,
- výrazné zvýšení mobility,
- zaostávání výstavby, resp. přestavby dopravních sítí.

Rozdílný vývoj vybraných sociálně ekonomických charakteristik

Po roce 1990 došlo v ČR k výrazné regionální diferenciaci. Z porovnání některých vývojových trendů, kterými lze charakterizovat územní celky (města, regiony), vyplývá množství systémových nerovností.

Pro tento příspěvek jsme se soustředili zejména na některé vybrané sociálně ekonomické aspekty vývoje v regionech ČR, které lze velmi zjednodušeně charakterizovat zejména na těchto příkladech:

- A příjmy (průměrné platy)
- B zaměstnanost resp. nezaměstnanost
- C migrace
- D stav a trendy vývoje bydlení
- E ceny bytů
- F rozvoj maloobchodních ploch

Základními sledovanými územními celky jsou okresy, výjimečně správní obvody obcí s rozšířenou působností.

A. Příjmy (průměrné platy)

Příjmy obyvatel jsou jednou ze základních charakteristik prosperity regionů, ne

vždy však jsou v relaci s úrovní regionálního produktu.

Jednoznačně nejvyšší jsou průměrné platy ve středočeském prostoru. Hlavní město Prahu následují okresy Mladá Boleslav a Praha-východ. Na 6. místě je okres Kladno a na 8. až 10. místě okresy Mělník, Beroun a Praha-západ.

Z ostatních okresů ČR jsou překvapivě na 4. místě Ostrava a na 5. místě Most, některé patří mezi nejproblémovější území. Desítku nejúspěšnějších doplňuje na 7. místě Plzeň.

Nejnižší příjmy jsou jak v pohraničních okresech (zejména s vyšším podílem primárních odvětví), tak i ve vnitrozemí (Pelhřimov, Vyškov, Prostějov). Tyto tři okresy a dále zejména Břeclav s velmi dobrým dopravním napojením vyvracejí do značné míry tvrzení, že existence dálnice je základním faktorem prosperity.

B. Zaměstnanost (nezaměstnanost)

Rovněž nabídka pracovních míst (nízká nezaměstnanost je významnou charakteristikou pozitivního vývoje regionu. Výrazně nejnižší nezaměstnanost je ve středočeském prostoru, kde jsou první

čtyři okresy v pořadí Praha-západ, Praha-východ, hl. m. Praha, Benešov a na 6. a 10. místě Mladá Boleslav a Beroun. V první desítku jsou dále zastoupeny dva jihočeské okresy: České Budějovice (5. místo) a Tábor (9.). Desítku doplňují okresy Pelhřimov (7.) a Plzeň-jih (8.). V druhé desítku jsou regiony krajských měst Pardubice, Hradec Králové, Jihlava a Plzeň. Brno, Karlovy Vary a Olomouc jsou až v páté desítku (více než 10 % nezaměstnaných).

Mezi regiony s největší nezaměstnaností bezkonkurenčně dominují okresy Ústeckého a Moravskoslezského kraje. Do desítky nejproblémovějších se dále dostaly okresy Jeseník a Znojmo.

Při vysoké nezaměstnanosti však některé okresy vykazují výrazně nadprůměrné příjmy (Ostrava, Most), naopak Pelhřimov s nízkou nezaměstnaností patří mezi okresy s nízkými příjmy.

C. Migrace

Pozitivní migrace by měla být v podstatě souhrnným ukazatelem atraktivity území. Situace však není tak jednoznačná, neboť tato migrace nemusí nezbytně směřovat do největších měst, která nepochybně představují nejrozsáhlejší a nevíce strukturovanou nabídku pracovních příležitostí, ale často i ve větší míře do příměstského území, kde jsou většinou příznivější parametry obytného prostředí.

Pozitivní saldo mají zejména okresy Středočeského kraje, které obsazují první tři místa (Praha-západ, Praha-východ, Nymburk) a dále 6., 9. a 10. místo (Beroun, Kolín, Kladno). Paradoxně jsou na 4. místě Teplice. V první desítku jsou dále zastoupeny oba plzeňské venkovské okresy (Plzeň-jih a Plzeň-sever) a okres Brno venkov.

Tento vývoj určitým způsobem odráží suburbanizační trendy, nárůsty obyvatel příměstských území však zdaleka nekompenzují ztráty jejich jádrových měst.

Největší ztráty (v přepočtu na 1 000 obyvatel) zaznamenaly městské okresy Plzeň (1), Praha (7) a Ostrava (10). V desítku nejztrátovějších okresů dále figurují dva okresy z Moravskoslezského kraje (Bruntál, Karviná) a dále okresy Sokolov (Karlovy Vary), Prachatice (jižní Čechy), Šumperk (Olomouc), Rychnov nad Kněžnou (Hradec Králové) a Most (Ústí nad Labem).

Lze konstatovat, že téměř všechny kraje mají ztrátové okresy. I když migrace

značně koreluje s úrovní zaměstnanosti, lze sledovat řadu obtížně vysvětlitelných skutečností. Mimo již zmíněných Teplic, zaznamenávajících vysoce pozitivní saldo při jedné z nejvyšších nezaměstnaností, jsou zajímavým případem ztráty okresů Prachatice, Šumperk a Rychnov nad Kněžnou, které mají nadprůměrné životní prostředí, a kde nezaměstnanost není v republikovém srovnání mimořádně vysoká.

D. Stav a trendy vývoje bydlení

Úroveň bydlení úzce (zejména nová výstavba bytů) souvisí s migrací, ve vztahu k ní se však objevují některé obtížně vysvětlitelné skutečnosti.

Podstatná část okresů se zápornou migrací patří (alespoň z hlediska kvantitativních ukazatelů) k územím nejlépe vybaveným bytovým fondem.

V počtu bytů (na 1 000 obyvatel) vede Praha před severočeskými okresy Teplice a Most. Následují Plzeň, Ústí nad Labem, Brno a Ostrava. Desítku „úspěšných“ doplňují severočeské okresy Chomutov, Liberec a Jablonec nad Nisou. Nejnižší hodnoty vykazují okresy jihomoravské, Břeclav a Hodonín. **Údaje jsou vztaheny k roku 2001, zahrnují tedy vývoj po roce 1990. Změny ve vybavenosti regionů (okresů) byty nejsou většinou významné, neboť rozsah výstavby (celkem za ČR) byl méně než poloviční oproti předcházejícímu desetiletí a třetinový ve vztahu k období 1970–1980, které představuje poválečnou kulminaci.**

Největší přírůstky bytového fondu byly v okresech Praha-západ, Český Krumlov, Česká Lípa, Tachov, České Budějovice, Bruntál a Cheb. Desítku doplňují okresy Mladá Boleslav, Chomutov a Vsetín. Mimo toto pořadí úspěšných jsou okresy Brno-venkov a Praha-východ. Toto zjištění znamená určitou korekci názorů na extrémní suburbanizaci u zázemí velkých měst. Je však známou skutečností, že část nových bytů v příměstských územích není trvale obydlena, což ovšem neznamená, že tento fond není využíván. Jak ve velkých městech, tak i v jejich okolí bydlí značné množství dlouhodobě přítomných, ovšem **trvale nepřihlášených** osob.

Při sledování přírůstků (úbytků) bytového fondu za posledních 10 let je patrná výrazná diferenciaci i v rámci jednotlivých okresů.

Úbytky bytového fondu lze sledovat jen za menší územní jednotky než jsou okresy. Uvažujeme-li za tyto jednotky

správní obvody obcí s rozšířenou působností, je největší koncentrace těchto celků na středočesko-jihočeském pomezí (část je dnes v kraji Vysočina). Jedná se o obvody Blatná, Votice, Pacov a Humpolec. Humpolec má prostřednictvím dálnice D1 velmi dobrou dopravní polohu, Votice představují extrémní případ v jinak výrazně rozvojovém koridoru Praha – České Budějovice – Horní Rakousko. Paradoxem je i deprese bytového fondu v obvodu Český Brod, který je součástí Pražského regionu.

S výjimkou okresu Praha-západ a jižní části okresu Praha-východ (Říčansko) jsou přírůstky bytů na území středních Čech výrazně podprůměrné a nekorrespondují s ekonomickou úspěšností území (příjmy, zaměstnanost).

Vysoké přírůstky obydlených bytů v obvodech Lysá nad Labem (Milovice) či Vysoké Mýto jsou důsledkem regenerace rozsáhlého fondu armádních bytů, v případě Týna nad Vltavou a Neratovic se jedná o doznívání poměrně rozsáhlé tzv. komplexní bytové výstavby počátkem devadesátých let. Obtížně vysvětlitelná je výstavba bytů na Bruntálsku, které vykazuje nejnižší příjmy, nejvyšší nezaměstnanost a nejvyšší emigraci.

E. Ceny bytů

Ceny bytů dosáhly ze všech sledovaných jevů nejvyšší diverzity. Z územního hlediska lze jejich zkreslení v důsledku pokračující regulace nájemného považovat za méně významné.

Ceny bytů výrazně souvisí s migrací, která je ovlivněna nabídkou dobře placených pracovních míst a výstavbou nových bytů. Nová výstavba je až na malé výjimky realizována developerskými firmami nebo přímými investory (budoucími uživateli), měla by tedy odrážet kupní sílu obyvatel. Vzhledem k dostupnosti dat jsou pro srovnání uvažovány ceny starších bytů vztahených k okresním městům resp. k vybraným městům ve „venkovských“ okresech. Ceny nových bytů jsou totiž výrazně méně diferencovány, regionální rozdíly jsou značně ovlivněny cenami pozemků; zcela výjimečná situace je v atraktivních lokalitách hl. m. Prahy.

Žebříčku výrazně dominuje hlavní město Praha, kde ceny jsou cca o 50 % vyšší než u atraktivních krajských měst, které v pořadí Hradec Králové, Brno, Karlovy Vary a Zlín následují hlavní město. Další nevýrazně oddělenou skupinu tvoří

středočeská města Beroun, Říčany, Kladno a Černošice. Desítku doplňuje Plzeň. Překvapením je až 12. místo Českých Budějovic. Na opačném konci žebříčku dominuje 5 měst Ústeckého kraje (Most, Teplice, Chomutov, Ústí nad Labem a Děčín), kde cena ve srovnání s Kladnem je jen 20–30 %. Následují města severní Moravy (Ostrava, Karviná, Bruntál). Desítku doplňují města Česká Lípa a Louny.

Vysoké ceny starších bytů jsou v některých případech ovlivněny nízkým rozsahem nové výstavby (Hradec Králové, Zlín) a to jak ve městech samotných, tak i v jejich příměstském území. Naopak nízká cena starších bytů v Českých Budějovicích zřejmě souvisí s poměrně rozsáhlou výstavbou bytů jak v samotném městě, tak v jeho okolí.

Relativně vysoké ceny ve středočeských městech jsou ovlivňovány blízkostí hl. m. Prahy. Jsou důsledkem toho, že i poměrně rozsáhlá výstavba bytů v příměstském území Prahy zdaleka neodpovídá poptávce, resp. že cena nových bytů je pro řadu zájemců nedostupná.

F. Rozvoj maloobchodních ploch

Pokud by tento rozvoj odpovídal reálné poptávce po zboží, vyjadřoval by ve zjednodušené podobě výdaje, resp. spotřebu obyvatel. Regionální rozdíly jsou poměrně značné a někdy obtížně vysvětlitelné.

Pořadí neúspěšnějších regionů v tomto žebříčku popírá většinu předcházejících analýz.

Pro zjednodušení je pro hodnocení použit dostupný ukazatel plochy hypermarketů (na 1 000 obyvatel), které byly v celém rozsahu realizovány až po roce 1990. Přestože je hodnocení vztahováno k okresům, tento typ obchodních zařízení je lokalizován do měst, resp. do jejich bezprostředního okolí.

To, že pořadí dominuje Mladá Boleslav jistě není překvapením. Na druhém místě je Hradec Králové,

kteří se sice v příjmech (platech) pohybují u konce druhé desítky, nepochybně však patří k atraktivním centrům.

Naprostým překvapením jsou však třetí Teplice, které téměř ve všech ukazatelích úspěšnosti se pohybují na konci pelotonu, příjmy však mají vyšší než Hradec Králové. V první desítce jsou zastoupeny dále Náchod, Uherské Hradiště, Opava, Frýdek Místek, Pardubice, Děčín a Ústí nad Labem. V první dvacítce nefigurují největší města Praha, Brno ani Plzeň, Karlovy Vary či České Budějovice. Nejvyšší „spotřebu“ vykazují paradoxně města (regiony) s největší nezaměstnaností. To by mohlo znamenat, že rozsáhlá sociální podpora může být generátorem rozvoje obchodních center. Za „nejúspěšnější“ tak mohou být považovány některé regiony v „problémových“ oblastech severních Čech (Ústecký kraj) a severní Moravy (Moravskoslezský kraj).

Jsou zde relativně velmi vysoké příjmy, velmi nízké náklady na bydlení

a nedostatek nabídky pracovních míst lze zřejmě úspěšně kompenzovat trávením času v rozsáhlých obchodních a zábavních komplexech.

Diferencovaný vývoj počtu obyvatel ve městech a regionech ČR

V této části se zabýváme porovnáním vývoje počtu obyvatel vzhledem k přírůstku bytového fondu. Za statistickou jednotku jsou uvažovány správní obvody obcí s rozšířenou působností. Toto členění je objektivnější než okresy, jejichž území je ze sledovaných jevů často vnitřně diferencováno.

V následující tabulce jsou tyto **obvody seřazeny dle přírůstku bytů a tento údaj je konfrontován s přírůstkem obyvatel.**

Výrazně nejrozvojovější je obvod Lysé n. Labem, kde nárůst počtu obyvatel je důsledkem rozsáhlé revitalizace bytové

ř q cf''	qdxaf''	mcl''	qntgu''	r. q. ugnlVQD''* ± 3; 3''4223''	r. q. ugnlhdxcvgnl''* ± 3; 3''4223''
3''	N{u' 'pcf 'Nedgo ''	Úv gf q gum ''	P {o dwnl'	48,6'	39,8
4''	gt pq-leg''	Úv gf q gum ''	Rtcj c/ 'a r cf''	34,8'	;
5''	V p'pcf 'Xncxqw'	lĵ q gum ''	ŌDwf lqxlqg''	33,9'	9,4
6''	fi 'a t'pcf 'U cxqw''	X{uq ĵpc''	fi 'a t'pOU'	; ,7'	4,9
7''	Mcr nleg''	lĵ q gum ''	ŌMlwo nqx''	; ,7'	7,5
8''	Dtwpv' n'	Ō qtcxunqurĵ um	Dtwpv' n'	; ,7'	3,3
9''	C-''	Mctrxctum ''	Ej gd''	; ,7'	5,4
:	Fqo cflleg''	Rĵ g um ''	Fqo cflleg''	; ,6'	3,3
:	Pqx 'Dqt ''	Nĵdgtgem ''	ŌNf c''	; ,6'	5,4
32''	D{uw leg'f qf 'J quv pgo ''	\ rĵpum ''	Mqo 'ĵĵ''	;	3,7
33''	gum 'Mlwo nqx''	lĵ q gum ''	ŌMlwo nqx''	; ,7'	4,;
34''	Xcr-um' 'Mĵdwnf ''	\ rĵpum ''	\ rĵp''	; ,6'	4,3
35''	gunl 'Nf c''	Nĵdgtgem ''	ŌNf c''	; ,4'	5,8
36''	X{uq n' Ō vq''	Rctf vdlem ''	—uv'pŌQŌ'	; ,4'	4,;
37''	Vcej qx''	Rĵ g um ''	Vcej qx''	; ,2'	5,;
38''	H f ncpv'pcf 'Qut cxleq''	Ō qtcxunqurĵ um	H f gmŌ 'ĵvgnl'	; ,2'	3,4
39''	Ō ĵwnqx''	lĵ qo qtcxum ''	D genx''	9,;	3,6
3:	Ml pqx''	Ō qtcxunqurĵ um	Dtwpv' n'	9,;	3,6
3:	H gp-v' v'f qf 'Tcf j q-v o ''	Ō qtcxunqurĵ um	P Ōk 'ĵp''	9,8'	5,2
42''	Pgt cvxlqg''	Úv gf q gum ''	Ō n'ĵn'	9,6'	5,2
43''	Qut qx''	Mctrxctum ''	MŌXct { ''	9,6'	4,6
44''	J nv 'ĵp''	Ō qtcxunqurĵ um	Qr cxc''	9,6'	2,;
45''	Nep-ntqwp''	Rctf vdlem ''	—uv'pŌQŌ'	9,4'	3,2
46''	Vcpxcf''	Nĵdgtgem ''	lcdnĵpge'pŌP Ō'	9,4'	3,9
47''	'ĵcp{''	Úv gf q gum ''	Rtcj c/x ej qf''	9,4'	8,4
48''	Two dvt n'l'	—vngem ''	F 'ĵp''	9,2'	5,5
49''	Mv lo ''	lĵ qo qtcxum ''	Dtpq/xgpnqx''	8,;	6,5
4:	Ej qo wqx''	—vngem ''	Ej qo wqx''	8,;	3,8
4:	Ej gd''	Mctrxctum ''	Ej gd''	8,3'	5,9
52''	V gdq''	X{uq ĵpc''	V gdq''	8,3'	2,;
53''	gunl 'Dwf lqxlqg''	lĵ q gum ''	ŌDwf lqxlqg''	8,3'	4,5
54''	Qmjo qwe''	Qmjo qvem ''	Qmjo qwe''	8,2'	3,3
55''	Ūqnnqx''	—vngem ''	Ūqnnqx''	8,2'	3,4
56''	'M r cpleg''	lĵ qo qtcxum ''	Dtpq/xgpnqx''	7,;	5,2
57''	Ō rcf 'a 'Dqurcx''	Úv gf q gum ''	Ō ŌDqurcx''	7,4'	4,8
58''	P cpf''	Rĵ g um ''	Rĵ g /vngxg''	6,;	4,5
59''	Dgpg-qx''	Úv gf q gum ''	Dgpg-qx''	6,;	3,6
5:	lĵpf lej x'J tcf ge''	lĵ q gum ''	lŌJ tcf ge''	6,;	3,3
5:	Vgr nleg''	—vngem ''	Vgr nleg''	6,2'	/2,;
62''	J tcf ge'Ml' nqx²''	Ml' nqx² j tcf gem ''	J ŌMl' nqx²''	5,9'	/3,2
63''	Dtcpf ūpcf 'Nedgo ''	Úv gf q gum ''	Rtcj c/x ej qf''	5,8'	3,9

ho fondu v Milovicích. Samotné město Lysá n. Labem však ve sledovaném období dále snižovalo počet obyvatel. Nárůst počtu obyvatel (17,6 %) je nižší, avšak v relaci s přírůstkem bytů (26,4 %).

Obvod Černošice (vlastně celý bývalý okres Praha-západ) má nejvyšší relaci mezi přírůstkem bytů (12,6 %) a přírůstkem obyvatel (9,9 %). V případě třetího nejdynamičtějšího obvodu Týna n. Labem již představují přírůstek bytů 11,2 %, nárůst jen 7,2 % obyvatel.

V další skupině obvodů s přírůstkem bytů cca 9,5 % je přírůstek počtu obyvatel významnější jen u obvodu Kaplice (více než 5,3 %). U obvodů Aše a Žďáru n. Sázavou osciluje nárůst počtu obyvatel okolo 3 %, u obvodu Bruntálu již činí jen cca 1 %.

Ve skupině obvodů s přírůstkem bytového fondu nad 7,0 % vykazuje nejvyšší přírůstek počtu obyvatel Tachov (cca 4 %), nejnižší přírůstek pak Domažlice (cca 1 %).

Z obvodů krajských měst jsou neúspěšnější České Budějovice, které při přírůstku bytů nad 6,1 % vykazují přírůstek obyvatel cca 2,3 %, další město s pozitivním vývojem Olomouc pak vykazuje při téměř stejném nárůstu bytů nárůst počtu obyvatel jen cca 1,0 %.

Z ostatních obvodů statutárních měst vykazuje Mladá Boleslav nárůst 2,3 % obyvatel a z obvodů dalších větších měst Cheb nárůst 3,7 % obyvatel.

Z příměstských obvodů velkých měst (Prahy, Brna a Plzně) mimo již zmíněné Černošice vykazují největší dynamiku Říčany (o 6,2 % obyvatel), Šlapanice (3,0 % obyvatel) a Nýřany (2,3 % obyvatel), Kuřim (4,3 %) a Brandýs n. Labem (1,7 %).

Ostatní krajská města zahrnují dnes své příměstské území (ve větším či menším rozsahu) do svého spádového obvodu.

Všeobecně docházelo k poklesu obyvatel velkých měst. V následujícím přehledu uvádíme **20 nejvíce růstových a 20**

Ug c| gqf' rg' p' a t uw' qd{ xcvgi'

r q c f "	o uq "	mcl "	qnt gu'	' p' a t uw' qd{ x'	' p' a t uw' d{ v "
3"	V p' pcf 'Xncxqw' "	lĭj q gum "	0Dwf lqxleg "	3;.4'	43.:
4"	X{ uqñ 'O vq "	Rctf vdlem "	-uñ p0Q0'	34.4'	42.3
5"	Pgr qo wñl' "	Rĭj g um "	Rĭj g /lĭj "	32.6'	47.;
6"	Dñxleg' "	Rĭj g um "	Rĭj g /lĭj "	9.9'	33.7
7"	gt pq-leg' "	Uv gf q gum "	Rtcj c ' a r cf "	8.6'	; 7
8"	Tqleg' "	lĭj go qtcxum "	Dtpq/xgpnqx "	8.4'	: 5
9"	Ej qv dq ' "	X{ uq lpc "	J 0Dtqf "	7.7'	34.:
:	fico dgtñl' "	Rctf vdlem "	-uñ p0Q0'	6.;	: ;
:	Dtwp' ñl'	O qtcxunqurĭj um "	Dtwp' ñl'	6.;	39.3
32"	fi ' a t' pcf 'U' cxqw'	X{ uq lpc "	fi ' a t' p0U'	6.9'	35.4
33"	Mñcxleg' "	Rĭj g um "	Rĭj g /ugxgt "	6.7'	6.2
34"	Fqdt w-ñr' "	Mñ' nqx' j tcf gem "	T { ej pqx' p0M'	6.4'	33.4
35"	D{ uw leg' r qf ' J quv pgo ' "	\ rñpum "	Mñqo ' ñl'	6.3'	33.:
36"	Pgt cvxleg' "	Uv gf q gum "	O rñ' ñl'	6.2'	34.8
37"	lĭpf lej x' J tcf ge "	lĭj q gum "	l0J tcf ge "	6.2'	: 9
38"	Xqf cp{ ' "	lĭj q gum "	Uñcñpñleg' "	6.2'	9.2
39"	Mw lo ' "	lĭj go qtcxum "	Dtpq/xgpnqx "	5.8'	8.6
3:"	Dt qwo qx "	Mñ' nqx' j tcf gem "	P' a ej qf "	5.7'	9.3
3:"	Rqf dq cp{ ' "	-ugem "	Nqwp { "	5.6'	8.5
42"	Xĭ qxleg' "	\ rñpum "	\ rñp "	5.5'	5.:

r q| p0o uñ' q| pc gp' a ' 'o c| ñ| o ' 2p ' pğf| 32' 222' qd{ xcvgñ' x v- l p q w k' o ' 2p ' pğf| 7' 222' qd{ x0'

Ug c| gqf' rg' v' a v' qd{ xcvgi'

r q c f "	o uq "	mcl "	qnt gu'	' p' a t uw' qd{ x'	' p' a t uw' d{ v "
3"	Dñlpc "	-ugem "	Vgr ñleg' "	/8.9'	3.:
4"	Uqf ' "	Rĭj g um "	Rĭj g /lĭj "	/8.5'	5.8
5"	Nlx' p q x "	-ugem "	O quw "	/7.:	3.2
6"	R gt qx "	Qñqo qvem "	R gt qx "	/7.:	2.5
7"	Nqwp { "	-ugem "	Nqwp { "	/7.8'	/2.6
8"	gum 'Dt qf ' "	Uv gf q gum "	Mñrñp "	/7.3'	/5.7
9"	fi l' ñej qxleg' "	lĭj go qtcxum "	Dtpq/xgpnqx "	/7.2'	3.8
:	Qv t qñxleg' "	\ rñpum "	\ rñp "	/7.2'	4.6
:	P { o dwtñl'	Uv gf q gum "	P { o dwtñl'	/6.:	2.8
32"	Mct nqx { ' Xct { "	Mct nqxctum "	MĐXct { "	/6.:	3.5
33"	Mct xlp' "	O qtcxunqurĭj um "	Mct xlp' "	/6.:	4.4
34"	gum 'V -ñp "	O qtcxunqurĭj um "	Mct xlp' "	/6.9'	2.9
35"	R gnw "	Rctf vdlem "	Rctf vdleg' "	/6.8'	4.5
36"	Rĭj g "	Rĭj g um "	Rĭj g /o uq "	/6.7'	2.5
37"	Mñcñleg' "	Mct nqxctum "	Uqñqñx "	/6.6'	3.4
38"	Dñev' a ' "	lĭj q gum "	Uñcñpñleg' "	/6.5'	2.7
39"	Mñugñe' pcf 'Qt ñe' ñl' "	Mñ' nqx' j tcf gem "	T { ej pqx' p0M'	/6.5'	/3.2
3:"	Mñrñp "	Uv gf q gum "	Mñrñp "	/6.4'	4.2
3:"	Xñr -lo "	Uv gf q gum "	Dgpg-qx "	/6.4'	2.9
42"	Tcñxpññl'	Uv gf q gum "	Tcñxpññl'	/6.4'	/3.3

r q| p0o uñ' q| pc gp' a ' 'o c| ñ| o ' 2p ' pğf| 32' 222' qd{ xcvgñ' x v- l p q w k' o ' 2p ' pğf| 7' 222' qd{ x0'

nejvíce ztrácejících měst (sledována města, která jsou obcemi s rozšířenou působností).

V první dvacítkě jsou tři města jihočeská a tři města z Plzeňského kraje. V poslední dvacítkě je pět měst středočeských a tři města z Ústeckého kraje. Mezi růstovými městy jsou většinou malá města, která nevykazují pozitivní

sociálně ekonomický vývoj. Mezi ztrátovými městy jsou i menší města, a to i města s dobrou dostupností do nadregionálních center (Český Brod, Židlochovice).

Poměrně významný pokles obyvatel zaznamenala i města s relativně větším přírůstkem bytů. Jedná se zejména o následující města:

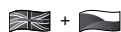
mcl "	o uq "	r qmgu' qd{ xcvgñk' "	p' a t uw' d{ v ' k' "
Rĭj g um "	Uqf "	/8.5	5.8
\ rñpum "	Qv t qñxleg' "	/7.2	4.6
Rĭj g um "	F qo cñlleg' "	/6.3	8.9
lĭj go qtcxum "	Mñ lqx "	/5.;	5.9
-ugem "	Vgr ñleg' "	/5.9	5.3
-ugem "	-uñ pcf 'Ncdgo "	/4.:	4.:
Mñ' nqx' j tcf gem "	J tcf ge' Mñ' nqx' 2 "	/4.:	6.8
Uv gf q gum "	R 'ñtco "	/4.9	5.:
Qñqo qvem "	l ggnpññl'	/4.8	6.8
X{ uq lpc "	D{ uw leg' pcf ' Rgt p -gñl pgo "	/4.7	8.3
O qtcxunqurĭj um "	T o c qx "	/4.7	7.9
Mct nqxctum "	Qñt qx "	/4.6	8.5
Rĭj g um "	J qt -qxum 'V p "	/4.4	7.6

**OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
MUNICIPALITIES WITH EXTENDED AUTHORITY**



© Ústav územního rozvoje 2002
 © Institute for Spatial Development 2002
 Pramen: Český úřad zeměměřický a katastrální
 Source: Czech Office for Surveying, Mapping and Catastre

- 1 - Bohumín
- 2 - Orlová
- 3 - Karviná
- 4 - Havířov
- 5 - Český Těšín



Z uvedeného vyplývá, že ani poměrně rozsáhlá výstavba bytů nemusí znamenat zvýšení nebo stabilizaci počtu obyvatel. Při podpoře bytové výstavby by měla být uvažována i její možná účinnost.

Obecně by tato podpora měla být směřována spíše k podpoře žádoucí migrace, než k saturaci problémových regionů.

Z krajských měst jediné České Budějovice nezaznamenaly pokles obyvatel (nárůst 0,1 %), druhé nejúspěšnější město Olomouc ztratilo cca 0,2 % obyvatel a třetí Liberec cca 2,0 obyvatel. Praha ztratila 3,7 % a Plzeň dokonce 4,5 % obyvatel.

Z měst nad 25 tis. obyvatel měly pozitivní vývoj jen Cheb (3,3 %), Břeclav a Nový Jičín (1,9 %), Třebíč (1,7 %), Krnov (1,3 %), Mladá Boleslav (0,9 %), Písek (0,8 %) a Uherské Hradiště (0,4 %).

Za pozitivní lze považovat nárůst počtu obyvatel některých stálých regionálních center (zejména v Plzeňském kraji).

Nárůsty počtu obyvatel zaznamenaly jen čtyři kraje v pořadí Středočeský, Karlovarský, Liberecký a Jihočeský. Porovnáme-li toto pořadí s přírůstkem trvale obydlených bytů je kraj Středočeský až na 10. místě

Karlovarský	na 2. místě
Liberecký	na 7. místě
Jihočeský	na 3. místě

Největší přírůstek bytů byl v kraji Ústeckém, který s pasivním saldem počtu obyvatel je na 9. místě. Moravskoslezský kraj je se záporným přírůstkem počtu obyvatel na 12. místě, v přírůstcích bytů se řadí na 8. místo.

Závěr

V osídlení ČR se v 90. letech projevila poměrně významná změna trendů. Většina velkých měst zaznamenává úbytek počtu obyvatel. Tento úbytek je jen v částečně míře kompenzován nárůstem počtu obyvatel v příměstském území. I přes relativně rozsáhlou výstavbu bytů zůstává vybavenost příměstského území Prahy a Brna byty (počet bytů na 1 000 obyvatel) pod průměrem krajů, v případě příměstského území Brna i pod celostátním průměrem. Statistika sledující trvale obydlené byty je pochopitelně zkreslena existencí nových bytů (ve městech i v příměstském území), které nejsou vykazovány jako trvale obydlené.

Nepochybně v některých regionech, zejména na Ústecku, částečně též na

Ostravsku, je reálný nadbytek bytů. Odvzovat to lze z ceny bytů (resp. i z výše nájemného) v těchto regionech (městech), která je hluboko pod republikovým průměrem. To znamená, že prostředky vkládané do modernizace bytového fondu, resp. i do podpory nové výstavby, mohou být v některých městech téměř jistou ztrátou. Ceny bytů jsou v některých případech i nižší než náklady na jejich komplexní modernizaci.

Expanze bydlení do příměstských území zatím nenabyla statisticky významných hodnot. Vybavenost byty (počet na 1 000 obyvatel) je v těchto územích o 15 až 20 % nižší než v jádrových městech, novou výstavbou se však v příměstských územích výrazně zvýšila kvalita bytového fondu.

Větším problémem je urbanistické a architektonické řešení rozvojových zón. Na rozdíl od výstavby bytových domů, kde finálním produktem je obvykle dokončený areál včetně úprav zeleně, v případě developerských projektů zón rodinných domů jsou úpravy veřejných prostor často na velmi nízké úrovni. Velkým problémem je skutečnost, že podstatná část nově vytvořených pozemků je zastavěna stavbami velmi nízké architektonické úrovně a značná část pozemků není dlouhodobě zastavována. Nákup pozemků v atraktivních lokalitách dnes představuje nejjistější zhodnocení kapitálu

Z ploch sledovaných v ÚP obcí je zatím vzhledem ke kapitálové nedostatečnosti obcí i developerů, (často jen spekulantů) realizována jen menší část. Rozsáhlejší úspěšné projekty byly realizovány jen v poměrně malém počtu obcí, ne vždy však v lokalitách s dobrou vazbou na výkonnou dopravní infrastrukturu. V některých případech se rozvojové lokality ani nevyznačují nadprůměrnou úrovní obytného prostředí.

Velmi závažným problémem je expanze obchodních center a dalších ekonomických aktivit do příměstské krajiny, přičemž v zastavěném území většiny velkých měst existují rozsáhlé nevyužitá územní rezervy. Je zřejmé, že zejména velké maloobchodní areály již v některých regionech (zejména se jedná o Ústecký a Moravskoslezský kraj a dále o aglomeraci Hradec Králové – Pardubice) svým souhrnným rozsahem prodejní plochy překročily reálnou potřebu. V poslední době však již nové komerční projekty jsou lokalizo-

vány do zastavěného území měst a mají stále častější vícefunkční využití.

Ve strategických dokumentech krajů se téměř vždy objevuje požadavek na realizaci dálnice, v níž je spatřován hlavní generátor prosperity. Z uvedených analýz vyplývá, že řada regionů, která má velmi dobré napojení na dálniční síť nebo koridorové železniční trati, nevykazuje významnější dynamiku, naopak se v některých případech jedná o území problémová. Je zřejmé, že příčiny vývoje těchto regionů po roce 1990 jsou daleko strukturovanější.

Kvalitní dopravní napojení přináší též větší rozsah meziregionální mobility (denní dojízdka za prací). I když dnes je prakticky jediným významným cílem hl. m. Praha, je otázkou, zda jsou tyto trendy výhledově pozitivní.

Významnou otázkou je bydlení. Problém není ani tak v absolutním nedostatku bytů, ale především v substandardní úrovni podstatné části tohoto fondu (nejedná se jen o byty v panelových domech), ale i o jeho regionální rozmístění. Ceny bytů (případně neregulované nájemné) lze považovat za velmi objektivní indikátor ekonomické úrovně (atraktivita) měst, resp. regionů.

Tento příspěvek si neklade za cíl zevrubnou analýzu změn ve využívání území, ke kterým došlo v uplynulých cca deseti letech. Naznačuje, že některé dosavadní trendy byly nastoleny bez vědomí jejich možných budoucích důsledků. Autor se domnívá, že zde nastíněným i dalším problémům by měla být věnována rozsáhlejší diskuse. Další pokračování neusměrňovaného „vývoje osídlení“ by mohlo mít v některých regionech velmi problematické důsledky.

Literatura:

SLDB 2001 (ČSÚ)

Nové správní obvody v ČR (ČSÚ)

Nezaměstnanost dle okresů ČR

(www.mpsv.cz)

Monografie k novému územně administrativnímu uspořádání ČR (ÚRS Praha, a. s.)

Kompletní informační systém ekonomiky bydlení (IRI, s. r. o.)

Okresy v ČR (článek v LN, 26. 3. 2001)

*Ing. arch. Milan Körner, CSc.
AURS, s. r. o.,*