

**Vladimír KOUDELA<sup>1</sup>, Jan ČESELSKÝ<sup>2</sup>, Martin FERKO<sup>3</sup>**

## ANALÝZA REGIONÁLNÍCH DISPARIT VE FYZICKÉ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

### Abstrakt

Bydlení sehrává významnou společenskou a ekonomickou úlohu již v důsledku své existenciální povahy. Bydlení lze považovat za významný faktor, který v podmínkách plynulého (nikoliv skokového) rozvoje přispívá ke snížení disparit regionálního rozvoje (např. prostornější bydlení v symbióze s krajinou zčásti vyrovnává v méně rozvinutých územích nedostatky spojené s obtížnější dostupností a kvalitou služeb občanského vybavení).

Hlavním předmětem zkoumání projektu MMR ČR WD-05-07-3 je dostupnost bydlení a regionální disparity v dostupnosti bydlení, potenciální důsledky vývoje dostupnosti bydlení i vývoje těchto disparit, a konkrétní opatření směřující ke zvýšení dostupnosti bydlení, snížení regionálních disparit v dostupnosti bydlení, a tím i snížení negativních socioekonomických důsledků nízké dostupnosti bydlení a/nebo vysokých regionálních disparit v dostupnosti bydlení. V první fázi projektu jsou předmětem regionální disparity mezi všemi kraji ČR (regiony NUTS 3).

### 1 ÚVOD

Cílem popsané fáze výzkumu bylo zmapování vývoje i aktuálních regionálních disparit (na úrovni regionů NUTS3) ve fyzické dostupnosti bydlení pro jednotlivé druhy bydlení a právní typy užívání a tím odpovědět na otázky: Jaký byl vývoj ve fyzické dostupnosti bydlení obecně v ČR jako celku a v jednotlivých regionech (na úrovni regionů NUTS 3) v letech 1990 - 2006, jaký byl vývoj druhové skladby bytového fondu v ČR jako celku i v jednotlivých regionech mezi roky 1990 – 2006, jaké změny nastaly v zastoupení různých právních typů bydlení na celkovém bytovém fondu v ČR jako celku i v jednotlivých regionech, jaký byl vývoj v průměrném stáří bytového fondu v jednotlivých regionech v letech 1990 - 2006? A také jaký byl vývoj v ostatních ukazatelích hodnotících kvalitu bytové fondu (počet pokojů, podlahová plocha) v jednotlivých regionech v letech 1990 - 2006?

Fyzická dostupnost bydlení byla ve výzkumu řešena jako jedna „strana mince“ celkové dostupnosti bydlení, která zahrnuje dostupnost fyzickou a finanční. Otázky fyzické dostupnosti bydlení – jak to vyžadoval projekt – představují nový pohled na obsáhlou a složitou problematiku bydlení. Tento pohled byl v dosavadních analýzách, koncepcích a studiích začasťe implicitně obsažen (Např. Andrle, A., Fakta a úvahy o vývoji osídlení v České republice, Rozvoj bydlení III., Sborník ČSRB, Praha, 2004). Nebyl však tak pregnantně a samostatně vyjádřen, aby bylo možno dosavadních prací bez dalšího metodicky využít.

Tento nový pohled byl – podle znalostí řešitelů – rovněž málo zkoumaný. Na rozdíl od otázek finanční dostupnosti bydlení zjistili řešitelé z dostupné literatury jen některé podmíněně adekvátní a použitelné metodické postupy pro vyjádření a hodnocení fyzické dostupnosti bydlení (Čálová, D., Dostupnost bydlení, Stavitel, 2006). Příčiny jsou patrně v předchozím vývoji problematiky bydlení.

---

<sup>1</sup> Ing. Vladimír Koudela, CSc., Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební, VŠB - Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Podéště 1875, Ostrava-Poruba, tel.: (+420) 597 321 959, e-mail: [vladimir.koudela@vsb.cz](mailto:vladimir.koudela@vsb.cz).

<sup>2</sup> Ing. Jan Česelský, Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební, VŠB - Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Podéště 1875, Ostrava-Poruba, tel. (+420) 597 321 951, e-mail: [jan.ceselsky@vsb.cz](mailto:jan.ceselsky@vsb.cz).

<sup>3</sup> Ing. Martin Ferko, Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební, VŠB - Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Podéště 1875, Ostrava-Poruba, tel. (+420) 597 321 966, e-mail [martin.ferko.fast@vsb.cz](mailto:martin.ferko.fast@vsb.cz).

V období plánovitého řízení hospodářství byly bydlení a bytová výstavba co do objemu i rozmístění direktivně řízeny, v podstatě „přídělovým“ systémem tzv. komplexní bytové výstavby (KBV), a to jak v sektoru státního vlastnictví (vč. podnikových bytů), tak do jisté míry také v sektoru družstevního vlastnictví. Po změně politických a ekonomických poměrů v 90. letech jednak ještě dozníval systém KBV, jednak státní vlastnictví bytů přecházelo do obecního vlastnictví a jednak se začaly uplatňovat tržní principy ( poněkud omezené regulací cen a nájmu). Po patrně nezbytném zjednodušení úlohy tržního mechanismu v bydlení v počáteční fázi ekonomické transformace dochází nyní k vyrovnanějšímu pojetí v rámci potřeby udržitelného rozvoje. To znamená, že i při vhodných podmínkách finanční dostupnosti nejrozličnějších forem bydlení vstupují do hry na jedné straně podněty, na druhé straně omezení nebo limity vázané na fyzickou dostupnost (tedy faktickou existenci bytů vhodného druhu bytů ve vhodných lokalitách) a regionálně diferencované sociálně geografické podmínky.

Pro řešení zadaného úkolu byla vypracována účelová metodika řešení, která vymezila okruh potřebných údajů (indikátorů fyzické dostupnosti), informační zdroje pro zjištění vybraných indikátorů a metody zpracování údajů a vyjádření disparit. Vymezila také pojetí fyzické dostupnosti pro zadaný úkol.

Fyzická dostupnost bydlení byla v daném výzkumu pojata jako množství existujících bytů (v jejich struktuře podle velikosti, stáří apod.) ve vztahu k počtu obyvatel a domácností ve vymezeném území. ( v jistém smyslu lze fyzickou dostupnost bydlení interpretovat jako vybavenost obyvatelstva bytovým fondem v určitém území)- kolik a jakých bytů je k dispozici).

Adjektivum „fyzická“ v sousloví „fyzická dostupnost“ vyjadřuje materiální existenci bytů , tříděných podle různých kritérií typologických ( druh domu s byty –bytový dům, rodinný dům, počet pokojů, podlahová plocha apod.), substantivum „dostupnost“ vyjadřuje dosažitelnost, možnost realizace bytové potřeby v existujícím souboru bytů, nikoliv prostorovou dostupnost (vzdálenost). Prostorový aspekt je ve fyzické dostupnosti částečně obsažen, ovšem zadanou územní jednotkou – území krajů- se většinou eliminuje.

Dalším cílem rozboru fyzické dostupnosti bydlení byl vývoj a skladba bytové výstavby v ČR jako celku a v jednotlivých regionech mezi roky 1990 – 2006 a rovněž vývoj v modernizaci (rekonstrukci) stávajícího bytového fondu v jednotlivých regionech v letech 1990 – 2006.( O bytové výstavbě pojednává další stať v této publikaci).

### **Metodické poznámky:**

- a) Vyjádření indikátorů fyzické dostupnosti bydlení pro srovnávání mezi kraji nebylo možné v absolutních číselných hodnotách, z důvodů srovnatelnosti bylo nezbytné použít hodnoty vztažené na srovnatelnou základnu počtu obyvatel (tedy jednak počet bytů na 1000 obyvatel nebo počet obyvatel na byt). Poměrové indikátory bytového fondu a bydlení (vztažené na obyvatele) jsou průměry, jakoby území kraje bylo byty rovnoměrně pokryto. To ovšem neodpovídá realitě, byty jsou více či méně koncentrovány v sídlech městského nebo venkovského typu. Struktura osídlení (počet, velikost a rozmístění sídel) tedy významně ovlivňuje dostupnost bydlení (např. Dupal, J. et al: Analýza potřeb rozvoje venkova, ÚRS PRAHA, a.s., 2004).
- b) Pro posouzení fyzické dostupnosti bydlení v krajích je do značné míry charakteristická situace v krajských městech jako regionálních metropolích, ve kterých je soustředěn významný podíl bytového fondu, obyvatelstva a také pracovních míst. Proto byly indikátory bydlení zjišťovány a posuzovány za kraje a též za krajská města.
- c) Zvláštním problémem se při formulaci metodiky ukázal vztah Prahy a Středočeského kraje. Území hlavního města Prahy není krajem, je zvláštní územní jednotkou, její území je jakoby "vyňato" ze Středočeského kraje, který tím oproti ostatním krajům vytváří anomální celek bez administrativního a sídelního centra. Vztahy bydlení ve

sféře předměstského a příměstského bydlení, které se v případě jiných velkých měst uzavírají v rámci jednoho kraje, jsou v případě Prahy a Středočeského kraje závislé na stanovení administrativních hranic Prahy (a tím i "vnitřní" hranice Středočeského kraje). Skutečné vztahy bydliště – pracoviště, bydliště – vyšší občanská vybavenost a tím i realizace potřeby bydlení málo dbají na administrativní hranice, jak o tom svědčí již řadu let probíhající „suburbanizace“ pražského osídlení za hranicemi Prahy na území Středočeského kraje. Základní otázky dostupnosti bydlení jsou v tomto případě logicky řešitelné pouze v přirozeném územním celku středních Čech, tvořeném oběma územními jednotkami. Proto byly indikátory bydlení vyjadřovány a posuzovány i za území „quasikraje“ Praha plus Středočeský kraj.

- d) U indikátoru charakterizujícího vybavenost počtem bytů na 1 000 obyvatel je vybavenost vyjádřena všemi zaevidovanými byty, tj. i byty, které jsou z trvalého užití z určitého důvodu vyloučeny. Informativní hodnota ukazatele „byty celkem“ je proto slabší. Řešitelé si byli vědomi, že nabídka (existence) bytů celkem ve fyzickém vyjádření vykazuje některé interpretační rozpory: jak hodnotit neobydlené byty? Jaká část z nich představuje potenciální rezervu, jaká část se rezervou stát nemůže? (dislokace, neúměrné náklady).

Neobydlené byty<sup>4</sup>, které tvoří součást celkového počtu bytů lze někdy považovat za potenciál pro případnou fyzickou dostupnost, ale současně je možné je hodnotit jako zátěž. Působí negativně na dostupnost bydlení (existují, ale pro bydlení jsou prakticky nedostupné), zatěžují bydlení náklady a zčásti se postupně přeměňují nikoliv na funkční byty, ale na úbytek bytů, který není ani evidován. Indikátor „byty celkem na 1000 obyvatel“ dostupnost bydlení poněkud nadhodnocuje, zejména v případech vyššího podílu bytů neobydlených z důvodů nepoužitelnosti nebo užívání pro rekreaci, které jsou z možnosti bytového užití natrvalo (nebo alespoň velmi dlouhodobě) vyloučeny. Za určitou rezervu pro dostupnost bydlení lze považovat jen byty neobydlené z důvodů přestavby, resp. obydlené přechodně.

V ČR se počet neobydlených bytů trvale zvyšoval, v devadesátých letech minulého století velmi výrazně, o více než pětiletý rozsah bytové výstavby.

Rozboru byly z uvedených důvodů podrobeny trvale obydlené byty (TOB) jako indikátor vybavenosti obyvatel bytovým fondem. O fyzické dostupnosti bydlení (vybavenosti krajů bytovým fondem) více než počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel vypovídá počet bytů na cenovou domácnost (dále CD), resp. počet CD na byt. Domácnosti jsou totiž reálnými konzumenty bydlení na straně potřeby, zejména v situaci, kdy počty obyvatel klesají, kdežto počty domácností rostou (jak je uvedeno dále).

## Zdroje údajů

Zobrazením stavu reálného světa pro daný úkol výzkumu fyzické dostupnosti bydlení byly především soubory statistických údajů, zobrazujících proces bydlení a jeho kvantitativní a kvalitativní atributy na území státu a ve stanovených územních celcích.

Nejúplnějším kvantitativním a kvalitativním údajem o bytech a bydlení poskytují sčítání lidu, domů a bytů (SLBD). Výsledky sčítání jsou základním souborem o počtu bytů, jejich druzích (velikosti co do počtu místností a podlahové plochy), jejich obsazení obyvateli podle druhu domácností a počtu bydlících. Nevýhodou použití SLBD jako údajové základny pro rozbor regionálních disparit v zadaném projektu je, že SLBD se provádí v desetiletých periodách a poslední proběhlo v ČR v roce 2001. Přes značnou časovou vzdálenost SLBD od doby řešení úkolu není jiné vhodné údajové základy, která by poskytovala data o bytech na jedné straně a data o bydlících na druhé straně

---

<sup>4</sup> METODICKÉ VYSVĚTLIVKY Pramenné dílo ke Sčítání 2001, ČSÚ Praha

*Neobydlený byt* je byt, ve kterém nebyla hlášena žádná osoba k trvalému nebo dlouhodobému pobytu.

*Neobydlený byt – obydlený přechodně*, je byt bez trvale hlášených osob, ale využívaný k přechodnému bydlení; většinou se jedná o byt, ve kterém byla sečtena dočasná přítomná osoba (osoby).

v potřebné struktuře. tj. byty podle rozlohy, stáří a dalších charakteristických znaků a bydlící podle typu domácností, počtu členů atp.

Problémem bylo získat údaje pro rozbor z období po roce 2001. To bylo řešeno tak, že údaje o vývoji bytového fondu po roce 2001 byly propočteny ze statistik ČSÚ o bytové výstavbě (především o počtu dokončených bytů). Dále byly propočteny metodami statistické regrese. Pro toto období statisticky nedostupné údaje o některých kvalitativních znacích bytů a o domácnostech či zabydlenosti bytů byly nahrazeny prognózami projekce obyvatel a domácností.

Práce se zaměřily na vlastní zkoumání faktografie o bytech a obyvatelstvu, kdy základními zdroji údajů byly výsledky sčítání lidu, bytů a domů v roce 2001 a 1991.

### **Použité metody**

Při statistické analýze dat byly použity následující statistické metody: výpočet některých základních popisných charakteristik, tj. výpočet aritmetického průměru, směrodatné odchylky a variačního koeficientu. Jako další ukazatelé míry regionálních rozdílů byly zvoleny Giniho koeficient a koeficient  $\beta$ -konvergence/divergence.

Směrodatná odchylka je momentová charakteristika popisující rozptýlenost hodnot statistického souboru kolem aritmetického průměru. Je definována jako odmocnina ze sumy kvadrátů odchylek od aritmetického průměru. Směrodatná odchylka je rovna nule pouze v případech, kdy se všechna data rovnají stejné hodnotě, jinak je její hodnota vždy větší než nula. Budeme-li se tedy například zabývat směrodatnou odchylkou u argumentu počet dokončených bytů na 1000 obyvatel v jednotlivých krajích České republiky, zjistíme, že v roce 1995 dosahovala tato charakteristika hodnoty 0,3, od tohoto roku směrodatná odchylka pořád rostla a v roce 2005 byla rovna 1,3. Z toho můžeme usoudit, že od roku 1995 se rozdíly v bytové výstavbě mezi kraji zvětšují.

Variační koeficient používáme, jestliže chceme posoudit relativní velikost rozptýlenosti dat vzhledem k průměru. Počítáme ho, když chceme porovnat rozptýlenost dat skupin měření stejné proměnné s různým průměrem, nebo v případech, kdy se mění velikost směrodatné odchylky tak, že je přímo závislá na úrovni měřené proměnné. Tato charakteristika je definována jako podíl směrodatné odchylky a aritmetického průměru. Její hodnota bývá udávána v procentech.

Giniho koeficient udává míru nerovnosti distribuce, používá se tedy pro kvantitativní vyjádření nerovnosti v rozdělení u sledovaného argumentu. Je definován jako poměr oblasti mezi skutečnou Lorenzovou křivkou distribuční funkce a křivkou jednotné distribuce, k oblasti pod jednotnou distribucí. Je to číslo mezi 0 a 1, kde 0 odpovídá dokonalé rovnosti ukazatelů a 1 odpovídá dokonalé nerovnosti.

Koeficient  $\beta$ -konvergence/divergence zobrazuje hodnoty Pearsonova korelačního koeficientu, který měří závislost mezi přírůstkem sledovaného znaku v jednotlivých krajích v daném roce a hodnoty argumentu v předchozím roce. Tento koeficient může nabývat hodnot od -1 do 1. Blíží-li se koeficient korelace hodnotě 1, existuje mezi proměnnými silná přímá lineární závislost, obdobně koeficient korelace blížíci se hodnotě -1 vyjadřuje silnou nepřímou lineární závislost. Naopak, pokud se hodnoty koeficientu korelace blíží nule, říkáme, že sledované proměnné jsou lineárně nezávislé.

## Informační zdroje

Naprostá většina literatury a prací je věnována otázkám finanční dostupnosti bydlení. Více k některým aspektům fyzické dostupnosti byly zjištěny tyto prameny

DOC. RNDR. ALOIS ANDRLE, CSC *Obyvatelstvo podle velikostních skupin měst a obcí - Retrospektivní a současný vývoj a předpokládané trendy do roku 2020*,. 64 stran textu, 38 stran tabulek.

DOC. RNDR. ALOIS ANDRLE, CSC *Stabilizace obyvatelstva a bydlení na venkově* ,. 74 stran textu, 14 grafů, 29 přehledů

POLEDNÍK Regionálně uspořádané údaje obsahuje práce: „*Struktura bydlení podle velikostních skupin obcí*“.

Dále bylo vhodné ke zjišťování fyzické dostupnosti bydlení a regionálních disparit čerpat inspiraci z těchto titulů:

ANDRLE, A. – DUPAL, J. – SRB, VL. – KUČERA, M.: *Koncepce a výhledy bydlení – sociální diferenciacie*, Nadace pro výzkum sociální transformace, 1995.

DUPAL, J. ET AL: *Analýza potřeb rozvoje venkova*, ÚRS PRAHA, a.s., 2004.

Elfter Raumordnungsbericht Österreich 2002-2004, ÖROK, Wien, 2005.

HAMPL, M.: *Regionální rozdíly v procesu transformace*, Zpráva o lidském rozvoji, ČR, OSN, 1996.

KLÍMA, J. ET AL: *Bytová výstavba a regionální disparity*, ÚRS PRAHA, a.s., 2007.

PŘÍKRYL, J.: *Jak dál v bytové politice*, Nadace Friedricha Eberta, Praha, 1995.

## 2 STAV A VÝVOJ VYBAVENOSTI OBYVATELSTVA BYTY<sup>5</sup>

První orientační obraz o bydlení v ČR v roce 2001 poskytují údaje o způsobu bydlení, které ukazují, že sice v tradičně chápaných bytech bydleli téměř všichni obyvatelé, ale nikoli všichni. Přestože podíly ostatního bydlení mimo byty jsou statisticky téměř zanedbatelné nelze zcela pominout, že v ČR bydlelo mimo byty v ubytovacích zařízeních více jak 71 tisících obyvatel, byť to představuje jen 0,7 %. Zcela mimo byty a zařízení bydlelo jen 0,56% obyvatel ČR, ale je to 57, 6 tisíce lidí a téměř 45 tisíc z toho bydlelo v nouzových obydlích. Podíly bydlících mimo byty se regionálně lišily: vyšším podílem v ubytovacích zařízeních kraje Ústecký (0,846), Středočeský (0,798), Zlínský (0,816), naopak s výrazně nižším podílem Jihočeský (0,486) a Praha (0,561). Způsob bydlení dosti zřetelně souvisí se strukturou osídlení, tedy se složením obcí podle počtu obyvatel a se způsobem života a neformálními sociálními vztahy.

Rozbor meziregionálních disparit ve fyzické dostupnosti bydlení uvádíme nejdříve v souhrnném vyjádření podle různých ukazatelů vybavenosti obyvatel a domácností byty.

---

<sup>5</sup> Podle metodiky SLBD zahrnuje způsob bydlení

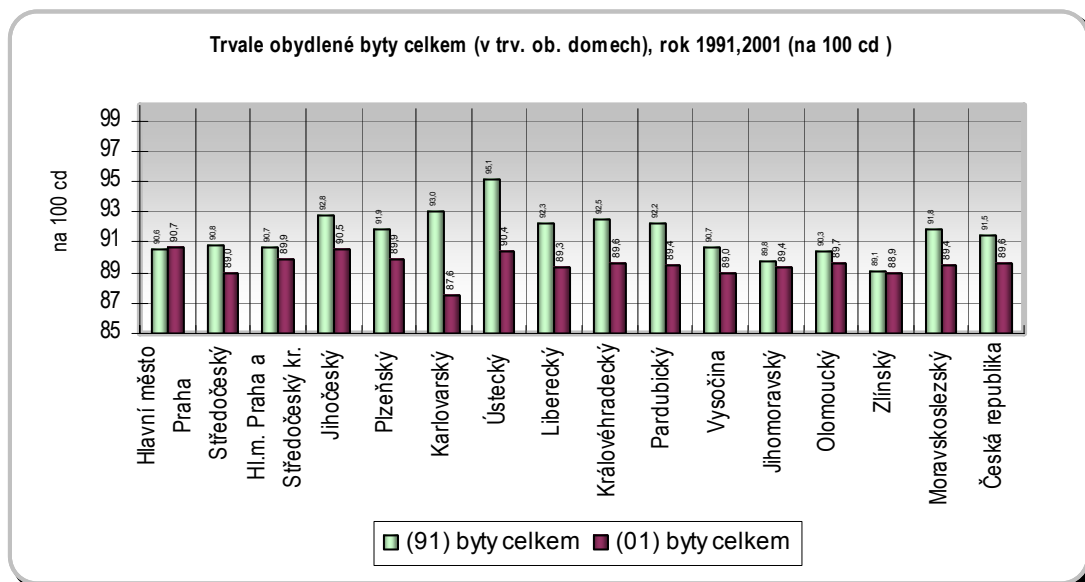
Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, Nouzové obydlí zahrnuje různá přístřeší, nouzové a provizorní stavby, boudy, sruby, nekolaudovaný dům, který podle rozhodnutí stavebního úřadu svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, nouzové ubytování na pracovišti apod. Mobilní (pohyblivé) obydlí je ubytovací zařízení, které může být přepravováno, např. maringotka, obytná loď, karavan. rekreační chalupy, zahrádkářské chaty, rekreační domky. Rekreační chata, chalupa je stavba, která svými parametry odpovídá požadavkům na rekreaci. Patří sem i vyčleněné rekreační chalupy, zahrádkářské chaty, rekreační domky.

**Tab.1:** Vybavenost obyvatel a cenzových domácností byty 1991 a 2001 podle krajů krajských měst

ČR, kraj, krajské město	Celkem byty na 1000 obyvatel				Trvale obydlené byty na 1000 obyvatel				Trvale obydlené byty na 100 cd				změna ukazatele v %
	1991	pořadí	2001	pořadí	1991	pořadí	2001	pořadí	1991	pořadí	2001	pořadí	
HL.mPraha	425,22	1	471,51	1	408,35	1	425,06	1	90,59	10	90,74	1	0,1
Praha a Středočeský kraj	419,71	2	457,99	2	384,52	2	397,11	2	90,69	1	89,92	4	-1,3
Středočeský	413,7	3	443,9	4	358,52	6	367,49	9	90,81	9	88,99	11	-2
Jihočeský	406,14	7	417,64		354,48	8	369,89	8	92,81	3	90,5	2	-2,5
České Budějovice					379,5		397,71						
Plzeňský	407,27	6	443,95	3	363,74	5	379,51	4	91,9	7	89,9	5	-2,2
Plzeň					392,29		411,74						
Karlovarský	390,29	8	412,32	9	364,71	4	380,86	3	93,03	2	87,55	14	-5,9
Karlovy Vary					390,3		415,23						
Ústecký	418,7	2	437,07	7	375,51	2	392,49	2	95,1	1	90,4	3	-4,9
Ústí nad Labem					390,48		413,38						
Liberecký	410,17	4	441,96	5	365,46	3	377,94	5	92,26	5	89,29	10	-3,2
Liberec					386,23		400,29						
Královéhradecký	407,68	5	438,88	6	358,96	7	371,38	6	92,48	4	89,64	8	-3,1
Hradec Králové					363,48		388,89						
Pardubický	387,31	9	419,2	8	344,87	12	359,92	11	92,2	6	89,42	9	-3
Pardubice					369,44		395,3						
Vysočina	372,68	13	409,13	10	331,23	13	346,36	13	90,72	11	88,95	4	-0,6
Jihlava					354,04		373,2						
Jihomoravský	376,05	11	403,21	11	346,74	10	358,9	12	89,77	13	89,4	12	-1
Brno					390,61		403,34						
Olomoucký	376,12	10	402,66	12	345,81	11	358,12	10	90,33	12	89,66	7	-0,7
Olomouc					369,52		393,41						
Zlínský	359,13	14	388,64	14	328,56	14	346,71	14	89,08	14	88,93	13	-0,3
Zlín					360,54		378,67						
Moravskoslezský	375,7	12	400,66	13	352,82	9	370,55	7	91,82	8	89,44	6	-2,3
Ostrava					384,79		405,34						
Česká Republika	396 76	-	42581	-	3597	-	37416	-	91 46	-	8963	-	-2

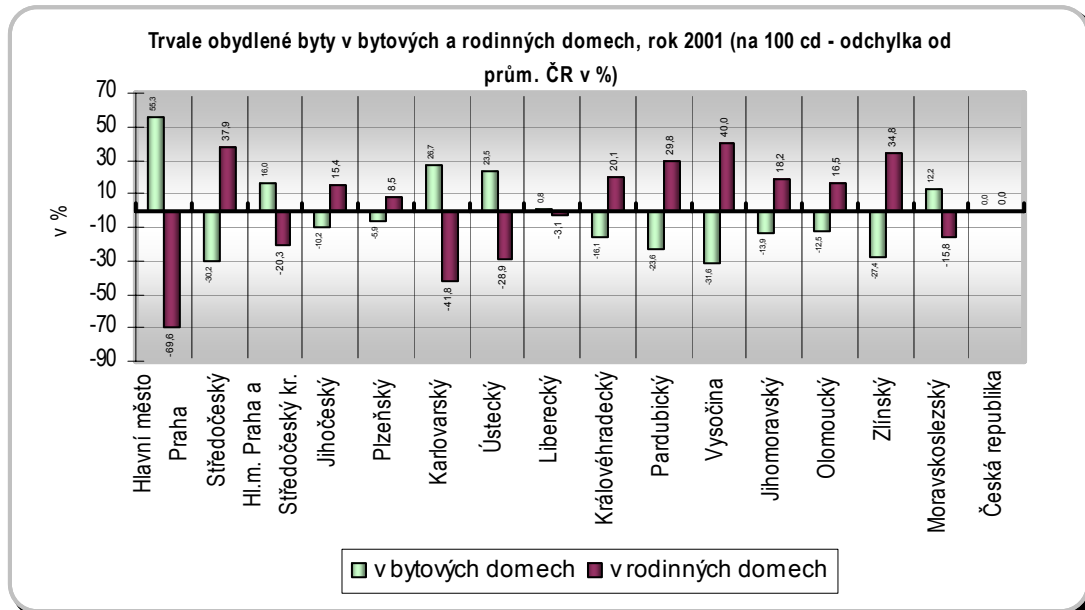
Tabulka dokládá změny v sociálně demografickém vývoji a jejich důsledky pro bytovou situaci: Zatímco počet TOB na 1000 obyvatel v ČR mezi lety 1991 – 2001 vzrostl, počet TOB na 100 CD poklesl. Obdobné tendence byly patrné i krajích. Postavení krajů z hlediska vybavenosti obyvatel resp. domácností byty se v uvedeném období měnilo. Největší pokles v počtu TOB na 100CD o 5,9 procentního bodu byl zaznamenán v Karlovarském kraji, dále pak pokles stejného indikátoru o 4,9 p.b. v Ústeckém kraji, zatím co na úrovni ČR činil pokles 2 p.b. Vývoj v krajích názorně ukazuje následující graf 1a.

**Graf 1a:** Trvale obydlené byty (TOB) na 100 cenзовých domácností 1991 a 2001 podle krajů



Od roku 1991 do roku 2001 poklesla vybavenost cenзовých domácností ve všech krajích kromě Prahy. Pokles byl velmi výrazný u kraje Karlovarského, Ústeckého, Moravskoslezského. Závažný byl však i mírnější pokles v krajích, které už v r.1991 měly nižší úroveň vybavení, jako kraje Jihomoravský, Zlínský, Olomoucký. Příčiny lze hledat jednak v růstu počtu domácností, jednak v intenzitě bytové výstavby.

**Graf 1b:** Trvale obydlené byty v BD a RD na 100 cenзовých domácností - krajské odchylky



Zhoršení vybavenosti domácností byty (vyjádřené počtem TOB na 100 CD) bylo důsledkem růstu počtu domácností ( domácnosti po rozvodu manželů,, pozdější vstup do manželského nebo partnerského soužití, jednočlenné domácnosti mladých jedinců nebo naopak seniorů.) Štěpení domácností probíhalo v krajích s rozdílnou intenzitou. S výjimkou hl. m. Prahy ve všech krajích se vybavenost domácností byty v letech 1991-2001 snížila. Tam, kde snížení bylo výraznější (Karlovarský, Ústecký, Liberecký, Královéhradecký a Pardubický kraj), projevilo se to v daném kraji v dostupnosti bydlení pro domácnosti nepříznivě. Pokud se přitom jednalo o kraje, kde vybavenost v mezikrajském porovnání byla již ve výchozím stádiu nízká, pocíťoval se pokles intenzivněji. V krajích Ústeckém, Moravskoslezském i Karlovarském byl dopad mírnější. V další části zabývající se vybaveností byty 2001-2006, 2001-2010 se podrobněji k této otázce vracíme.

Grafické zobrazení rozdílů ve vybavenosti cenových domácností trvale obydlenými byty v roce 1991 a 2001 názorně ukázalo i na vývojové tendence v jednotlivých krajích a v seskupení hl. m. Prahy se Středočeským krajem. K nevelkému poklesu došlo v krajích Zlínském, Jihomoravském a Olomouckém, které jsou ovšem na úrovni vybavenosti pod průměrem celostátním (Zlínský, Jihomoravský) nebo jen těsně nad průměrem (Olomoucký kraj).

Tam, kde došlo k většímu zvýšení podílu domácností bez samostatného bytu (tj. výrazná záporná odchylka počtu TOB/100CD od hodnoty 100) lze očekávat i celkové větší zaostávání v dostupnosti bydlení.

Při rozboru se ukázala souvislost vybavenosti domácností a obyvatel byty se strukturou osídlení podle velikostních skupin sídel v krajích a porovnání mezikrajských rozdílů. (Viz např. Andrlé, A., Fakta a úvahy o vývoji osídlení v České republice, Rozvoj bydlení III., Sborník ČSRB, Praha, 2004)

Vybavenost byty roste úměrně s velikostí obcí, avšak dynamika je rozdílná. Rozdíly jsou i v úrovni vybavenosti v jednotlivých velikostních kategoriích ve vztahu k průměru za ČR celkem.

**Tab.2:** Počet trvale obydlených bytů na 100 cenových domácností podle velikostních skupin sídel a krajů 2001

ČR, kraj	Velikostní skupina sídel			
	do 2 000	2 001 - 4 999	5 000 - 9 999	10 000 a více
Hl.m.Praha	86,5	87,9	85,8	91
Středočeský	88	88,8	89,7	90,3
Jihočeský	89,5	90,3	91,8	91,1
Plzeňský	88,5	90,9	90,6	90,9
Karlovarský	84,1	88	89	88,7
Ústecký	88	88,5	91,2	91,4
Liberecký	87,6	89,8	88,7	90,3
Královéhradecký	88,9	89,4	90,8	89,9
Pardubický	88,4	89,6	90,3	90,2
Vysočina	89,3	91,3	90,5	91,1
Jihomoravský	87	87,1	88,7	90,6
Olomoucký	88,3	87,5	91,4	91,1
Zlínský	85,9	87,7	89	90,6
Moravskoslezský	87,2	88,2	83,4	90,8
<b>Česká republika</b>	<b>87,9</b>	<b>88,7</b>	<b>90,1</b>	<b>90,7</b>

Nad průměrnou úrovní vybavenosti ve všech velikostních kategoriích sídel byly v roce 2001 kraje: Jihočeský, Plzeňský, Ústecký a Vysočina. Pod průměrnou úroveň v kategorii s 5 000-9 999 obyvateli se dostávaly kraje Středočeský, Liberecký, Jihomoravský, Zlínský a Moravskoslezský. Nejvíce na postavení kraje v bytové vybavenosti ovšem působí vybavenost



v kategorii měst s 10 000 a více obyvateli. Zde se pod průměrem za ČR ocitají kraje: Karlovarský, Královéhradecký, Pardubický, Středočeský, v menší míře i kraj Jihomoravský a Zlínský.

Vstupní, souhrnnou charakteristiku na základě ukazatelů vybavenosti domácností a obyvatel byty lze tímto uzavřít. Její význam pro rozbor (podrobnější) jednotlivých faktorů, které na výslednou vybavenost rozdílně působí spočívá v tom, že poslouží jako určitý etalon při jejich hodnocení v období 1991-2001 a následně i pro období 2001-2006 a 2001-2010.

V jednotlivých krajích je třeba vycházet z potřeby bydlení ve vazbě na vývoj počtu a skladbu cenových domácností, tj. z dynamiky růstu počtu domácností a dynamiky poklesu velikosti domácností. Obě tyto vývojové tendence působí ke zvýšení poptávky po bytech.

### **3 ZMĚNY VE VÝVOJI PRŮMĚRNÉ VELIKOSTI DOMÁCNOSTÍ A SKLADBĚ DOMÁCNOSTÍ PODLE DRUHU 1991-2001**

Vývoj obyvatel (přírůstek) 2001-2006 a tudíž i odraz tohoto procesu v domácnostech znamená oproti období 1991-2001 zvrát v hl. m. Praze a zejména ve Středočeském kraji. V těchto krajích v letech 2001-2006 a 2001-2010 bude platit jiná, růstová tendence. Svědčí o tom také již v roce 2001 vysoký počet domácností jednotlivců v hl. m. Praze. Nadprůměrné podíly domácností jednotlivců byly v roce 2001 také v krajích Karlovarském, Ústeckém a Libereckém. Opět zde však může sehrávat významnou úlohu lokalizace imigračních přírůstků v letech po roce 2001.

Rozbor počtu obyvatel a počtu domácností z hlediska vlivu na rozvoj bydlení (tj. možné větší rozdíly v mezikrajském porovnání až potenciální regionální disparity) je třeba ukončit charakteristikou podle velikostních skupin obcí.

Z rozboru vyplynulo, že v období 1991-2001 se zvýšil podíl obyvatel v obcích do 2 000 obyvatel ve všech krajích s výjimkou krajů Jihočeského a Vysočina. Pouze v kraji Vysočina se zvýšil počet obyvatel ve městech s 10 tisíci a více obyvateli. Vysoké počty a podíly obyvatel a domácností s 10 tis. a více obyvateli zůstávají i v roce 2001 v Moravskoslezském, Ústeckém a Karlovarském kraji, pochopitelně i na území hl. m. Praha. V krajích s vysokým podílem obyvatel a domácností v obcích do 2 000 obyvatel byl dlouhodobě rozvoj bydlení pomalejší. To neznamená, že v kratším období relativní posun části obyvatelstva a domácností do venkovských území krajů není opodstatněný, například v rámci využití rezervy neobydlených bytů, která jak vyplývá z dalšího rozboru se zde více nacházejí.

Významným a v relativně kratší době působícím faktorem na rozvoj bydlení a také na meziregionální rozdíly v oblasti bydlení je migrační faktor. Projevuje se v růstu nebo poklesu počtu obyvatel podle salda stěhování obyvatel. Děje se tak rozpoznatelně i na úrovni krajů. V přirozené měně obyvatel, která má dlouhodobý, jen zvolna se měnící, průběh změn, je ovšem i tak fixována značná územní diferenciací. Území s bilančními úbytky podle přirozené měny obyvatel tvoří větší souvislé oblasti v Čechách, menší na Moravě.

Rozbor vývoje bytového fondu v období 1991-2001 byl proveden v podobě ukazatelů bytů celkem a trvale obydlených bytů. Rozdíl mezi nimi představuje neobydlené byty. Tyto sehrávají při zjišťování regionálních rozdílů až disparit významnou úlohu v potenciálně kladném, ale i záporném působení.

**Tab.3: Počet a přírůstky bytů v období 1991-2001 podle krajů**

	Počet bytů celkem (tis)		Přírůstek k 1991-2001 v %	Počet trvale obydlených bytů (tis.)		Přírůstek k 1991-2001 v %	Počet trvale obydlených bytů (tis.)		Přírůstek k 1991-2001 v %	Podíl neoydlených bytů 2001 v %
	1991	2001		1991	2001		1991	2001		
ČR, kraj										
Hl. m. Praha	516,3	551,2	6,8	495,8	496,9	0,2	20,5	54,3	64,9	9,8
Středočeský	458,4	498,3	8,7	397	413,1	3,5	61,4	85,2	38,8	17,1
Praha a Středočeský	947,7	1 049,50	7,7	892,8	910	1	83,9	139,5	66,3	13,3
Jihočeský	253	279,9	11,1	220,8	231,3	4,7	32,2	48,6	42,9	17,4
Plzeňský	227,4	244,5	7,5	203,1	209	2,9	24,3	35,5	46,1	14,5
Karlovarský	117,8	125,5	6,5	110,1	115,9	5,2	7,7	9,6	24,7	7,6
Ústecký	345,2	358,5	3,8	309,6	312,9	1	35,6	45,6	28,1	12,7
Liberecký	174,7	189,2	8,3	155,4	161,8	4,1	19,3	27,4	42	14,5
Královéhradecký	225,4	241,7	6,8	198,4	204,5	3,1	27	37,2	37,8	16,5
Pardubický	197	213,1	8,2	175,4	182,9	4,3	21,6	30,2	39,3	14,2
Vysočina	194,3	212,7	9,5	172,6	179,8	4,2	21,7	32,9	51,6	15,5
Jihomoravský	427,4	454,4	6,3	394,3	404,9	2,7	33,1	49,5	49,5	10,9
Olomoucký	241,5	257,5	6,6	222,4	230,6	3,7	19,1	26,9	37,9	11,1
Zlínský	214,4	231,2	7,8	196,1	204,8	4,4	18,3	26,4	43,6	12,3
Moravskoslezský	482	508,6	5,5	452,6	470,2	3,3	29,4	38,4	30,6	8
<b>Česká republika</b>	<b>4 077,20</b>	<b>4 366,30</b>	<b>7,1</b>	<b>3 705,70</b>	<b>3827,7</b>	<b>3,3</b>	<b>371,5</b>	<b>538,6</b>	<b>45</b>	<b>12,3</b>

Počty bytů celkem vzrůstaly rychleji než trvale obydlené byty v důsledku obzvláště velkého vzestupu počtu neobydlených bytů. Neobydlenost se výrazně zvýšila ve všech krajích. Více než na 1,5 násobek vzrostla v hl. m. Praze, o téměř polovinu v Jihomoravském kraji a o více než polovinu v kraji Vysočina. Ve středočeské oblasti (Praha a Středočeský kraj činil růst 66,3 %). Nejméně, zhruba o čtvrtinu se zvýšil počet neobydlených bytů v Ústeckém a Libereckém kraji. Rozdílná dynamika vývoje je prvním upozorněním na závažné důsledky jež jsou s neobydleností spojeny. Na jedné straně se hromadí rezervy, na druhé straně velký růst neobydlených bytů ukazuje na jisté nedostatky v bytové ekonomice, na narůstání problémů ve využití bytového fondu.

Podle ukazatele trvale obydlených bytů se přírůstky bytů 1991-2001 koncentrovaly do krajů Karlovarského (5,2 %), Jihočeského (4,7 %), Zlínského (4,4 %), Pardubického (4,3 %), Libereckého (4,2 %) a do kraje Vysočina (4,2 %).

Velmi nízké relativní přírůstky bytů 1991-2001 byly naopak v hl. m. Praze (0,2 %)\*), Ústeckém (1,1 %), Jihomoravském (2,7 %) a Plzeňském kraji (2,9 %).

Mezi kraji s vyšším relativním přírůstkem obyvatel chybí kraje s nízkou vybaveností obyvatel a domácností byty: Královéhradecký, Pardubický, Jihomoravský. V těchto krajích se difference s ostatními kraji prohloubily. V Plzeňském a Olomouckém kraji byl přírůstek jen o málo vyšší než v celostátním průměru a tudíž i zde patrně nedošlo ke snížení rozdílů v úrovni bydlení (vybavenosti obyvatel a domácností) oproti úspěšnějším krajům.

K počtu obyvatel a domácností se vztahuje většina ukazatelů z oblasti bydlení. K charakteristice krajů je potřebné nyní ještě uvést přírůstky (úbytky) obyvatel a přírůstky domácností 1991-2001 jakož i vývoj obyvatelstva do roku 2006.

\*) Dlužno podotknout, že velmi nízký přírůstek bytů v hl. m. Praze se po roce 2001 změnil. Svědčí o tom nepřímý růst bytové výstavby a migrační přírůstky v letech 2001-2006.

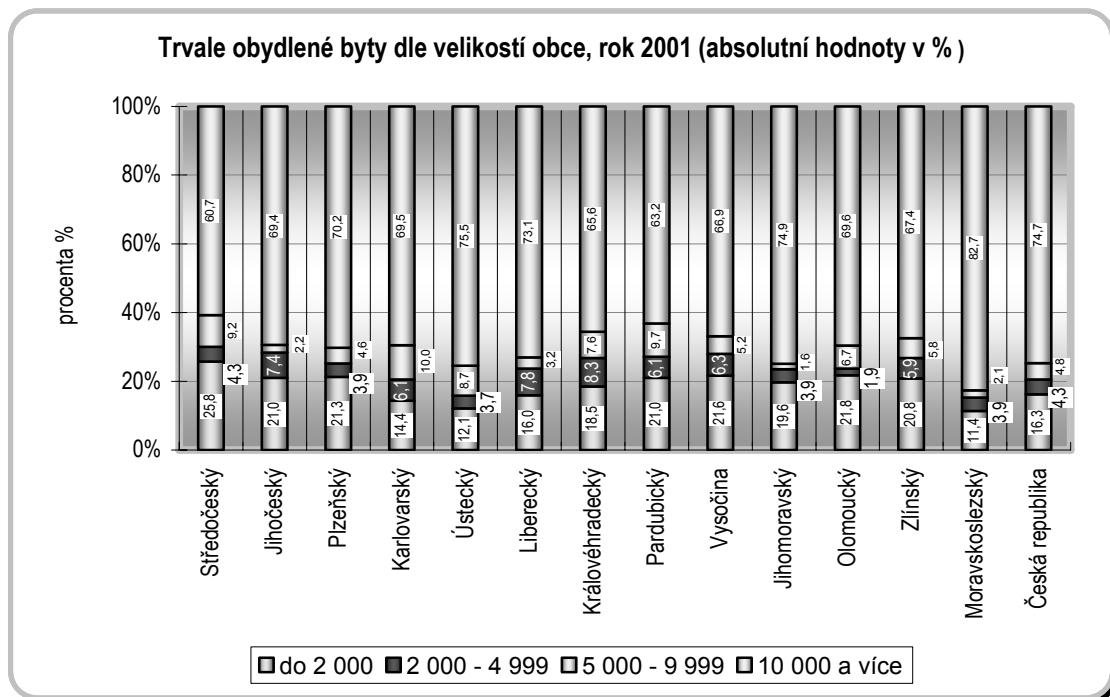
**Tab.4:** Vývoj počtu obyvatel a cenзовých domácností 1991-2001 (v tis.)

	Počet obyvatel		Přírůstek 1991-2001 v% výchozího stavu	Počet cenзовých domácností		Přírůstek 1991-2001 v% výchozího stavu	Počet obyvatel k 1.1.2007	Přírůstek (úbytek) v% výchozího stavu 2001
	1991	2001		1991	2001			
ČR, kraj								
Hl.m.Praha	1214,2	1169,1	-3,7	547,3	547,8	0,9	1 188,10	1,6
Středočeský	1112,9	1122,5	0,9	439,4	464,2	5,6	1 175,20	4,7
Jihočeský	629,9	625,3	0,4	237,9	255,6	7,4	630	0,7
Plzeňský	558,3	550,7	-1,4	221	232,4	5,2	554,5	0,7
Karlovarský	30,2	304,3	0,8	118,4	132,4	11,8	304,6	0,1
Ústecký	824,5	820,2	-0,5	325,6	356,1	9,4	823,3	0,4
Liberecký	425,1	428,2	0,7	168,4	181,2	7,6	430,8	0,6
Královéhradecký	552,8	550,7	-0,4	214,6	228,2	6,3	549,6	-0,2
Pardubický	508,7	508,3	-0,1	190,3	204,6	7,5	507,8	-0,1
Vysočina	521,7	519,2	-0,5	190,2	199,4	4,8	511,6	-1,5
Jihomoravský	1 136,80	1127,7	-0,8	439,2	455,5	3,7	1 132,60	0,4
Olomoucký	642,8	639,4	-0,5	246,3	257,2	4,4	639,9	0
Zlínský	596,9	595	-0,3	220,2	232	5,4	589,8	-0,9
Moravskoslezský	1283,3	1269,5	-1,1	492,9	524,1	6,3	1249,3	-1,6
<b>Česká republika</b>	<b>10 302,20</b>	<b>10 230,10</b>	<b>-0,7</b>	<b>4 051,60</b>	<b>4270,7</b>	<b>5,4</b>	<b>10 287,20</b>	<b>0,6</b>

Údaje nejdříve potvrzují rozdílný vývoj počtu obyvatel a domácností 1991-2001, který je potřebné respektovat při interpretaci závěrů o vazbách bydlení a demografického vývoje.

Podíváme-li se na bytovou situaci v krajích na základě ukazatele podílu trvale obydlených bytů podle struktury osídlení v roce 2001, zjišťujeme, že nad celostátním průměrem jsou podíly bytů v obcích do 2 000 obyvatel v krajích Středočeském, Olomouckém, Vysočina, Plzeňském, Pardubickém, Jihočeském, Jihomoravském, Zlínském a Královéhradeckém, zatímco kraje Liberecký, Karlovarský a zejména Ústecký a Moravskoslezský měly v roce 2001 tento podíl nízký, pod průměrem za ČR. Podíly bytů ve městech s 10 tis. a více obyvateli jsou zejména s připočtením menších měst ve všech krajích mnohem vyšší než v kategorii do 2 000 obyvatel. Bydlení je z tohoto hlediska především záležitostí a problematikou měst, zejména měst nad 10 tis. obyvatel. V této kategorii budeme odůvodněně analyzovat a zdůrazňovat rozdíly ve vývoji rozdílů až disparit v krajích s relativně vysokými podíly trvale obydlených bytů, tj. v Praze, Moravskoslezském, Ústeckém a Jihomoravském kraji. Avšak i kraje s nižším podílem bytů v kategoriích obcí s 10 tis. a více obyvateli se stávají předmětem zvýšeného zájmu z hlediska vzniku a vývoje regionálních disparit pokud zde dochází (bude docházet) k větším změnám v alokaci bytového fondu v důsledku rychlejšího nebo naopak výrazněji pomalejšího vývoje v důsledku bytové výstavby a rekonstrukce bytového fondu. Máme zde na mysli například Středočeský kraj, jehož „bytová tvářnost“ se rychle mění.

**Graf 2:** Trvale obydlené byty dle velikosti obcí



Poněkud jiným způsobem, avšak s podobným zaměřením poskytuje informaci skladba trvale obydleného bytového fondu v rozvržení na bytové domy, rodinné domy a ostatní bytové objekty\*). Údaje za rok 1991 a 2001 ukazují i nevelké změny, které v této době v krajích nastaly.

\*) Podíly bytů jsou v tabulce uvedeny pouze za bytové a rodinné domy.

**Tab.5:** Skladba trvale obydlených bytů v bytových domech a rodinných domech podle krajů 1991 a 2001 %

ČR, kraj	1991		2001	
	bytové domy	rodinné domy	bytové domy	rodinné domy
Hl.m.Praha	88,05	11,95	87,11	12,89
Praha a Středočeský	67,06	32,94	65,83	34,17
Středočeský	40,87	59,13	40,11	59,89
Jihočeský	51,43	48,57	50,73	49,27
Plzeňský	55,88	44,12	53,45	46,55
Karlovarský	78,32	21,68	74,24	25,76
Ústecký	72,26	27,74	69,71	30,29
Liberecký	60,89	39,11	57,94	42,06
Královéhradecký	49,52	50,48	48,04	51,96
Pardubický	44,47	55,53	43,81	56,19
Vysočina	40,09	59,91	39,28	60,72
Jihomoravský	50,08	49,92	49,09	50,91
Olomoucký	51,41	48,59	49,84	50,16
Zlínský	42,08	57,92	41,63	58,37
Moravskoslezský	65,42	34,58	63,82	36,18
<b>Česká republika</b>	<b>58,5</b>	<b>41,5</b>	<b>56,97</b>	<b>43,03</b>

Podíly bytových domů jsou spojeny zejména s městskou urbanizací, podíly RD zejména s venkovským typem osídlení. V průběhu desetiletí mezi sčítáními nedoznaly podstatných změn kromě krajů Karlovarského, Libereckého a Ústeckého (růst podílu RD). Druh bytového objektu může výrazně ovlivnit modernizaci i zaměření a tempo bytové výstavby. Vzhledem k tomu, že RD představují především typ vlastnického bydlení, existuje vazba na finanční dostupnost, regionálně rozvrstvená.

Poměr zastoupení bytů v rodinných domech a bytových domech bude mít podle předchozího vývoje silnou tendenci se dále udržovat, už s ohledem na vývoj struktury osídlení. Tlak na vznik či prohloubení regionálních disparit nedozná však alespoň do roku 2010 valných změn, kromě okolí větších měst, tyto změny se však v rámci krajů neprojeví.

Závažnější vliv na vznik prohloubení či zmírnění regionálních disparit v bydlení mají změny v počtu a podílu neobydlených domů a bytů celkem.

## 4 NEOBYDLENÉ BYTY, ÚBYTKY BYTOVÉHO FONDU

**Tab.6:** Neobydlené domy a byty v % úhrnu domů a úhrnu bytů 1991 a 2001 podle krajů

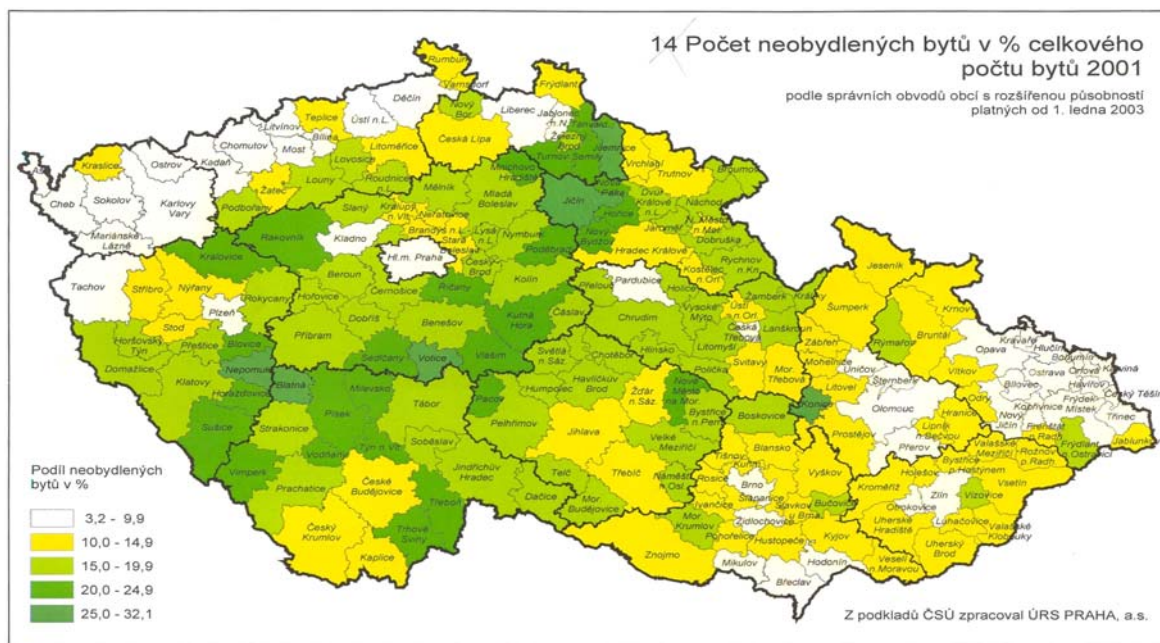
	Neobydlené domy		Neobydlené byty		Podíl neobydlených bytů k 1.3.2001 (ČR = 100)
	k 3.3.1991	k 1.3.2001	k 3.3.1991	k 1.3.2001	
ČR, kraj					
Hl.m.Praha	4,5	6,9	4	9,9	10,1
Středočeský	18,3	22	13,4	17,1	15,8
Praha a Středočeský	-	-	-	13,2	26
Jihočeský	18,7	24,6	12,7	17,4	9
Plzeňský	15,7	20,6	10,7	14,5	6,6
Karlovarský	9,5	10,6	6,5	7,6	1,8
Ústecký	14,6	15,6	10,3	10,2	6,8
Liberecký	18,2	21,8	11,2	14,5	5,1
Královéhradecký	17,8	21,1	11,9	15,4	9
Pardubický	15,6	18,6	11	14,1	5,6
Vysočina	15,2	19,8	11,2	15,5	6,1
Jihomoravský	11,3	13,6	7,7	10,9	9,2
Olomoucký	11,4	12,8	8,1	10,4	5
Zlínský	12,1	14,1	8,8	11,4	4,9
Moravskoslezský	8,8	10,7	6,1	7,5	7,1
<b>Česká republika</b>	<b>14,1</b>	<b>17,2</b>	<b>9,1</b>	<b>12,3</b>	<b>100</b>

Z celkového počtu 538,6 tis. neobydlených bytů k 1.3.2001 v ČR se zhruba ¼ nachází v hl. m. Praze a Středočeském kraji (z toho v Praze 10,1 % a ve Středočeském kraji 15,8 %), bezmála 10 % je ještě v krajích Jihomoravském, Jihočeském a Královéhradeckém. V ostatních krajích se podíly pohybují od 1,8 % (Karlovarský kraj) až po 7,1 %t (Moravskoslezský kraj). V krajích s vysokým podílem na celkovém počtu neobydlených bytů v ČR se řešení problému vysokého počtu neobydlených bytů koncentruje nejvíce. Ukazatel podílu neobydlených bytů v kraji z celkového počtu bytů v příslušném kraji ukazuje na nedostatečné využití bytového fondu. V krajích s vysokým podílem neobydlených bytů z celkového počtu bytů je řešení problému spojeno s možností výsledného vyrovnávání či naopak prohloubení rozdílů v dalších letech\*).

Nejvyšší podíly neobydlených bytů z úhrnu všech bytů byly k 1.3.2001 ve Jihočeském kraji (17,4%), dále pak v krajích Středočeském (17,1 %), Vysočina (15,5 %), Královéhradeckém (15,4 %), Plzeňském (14,5 %) Libereckém (14,5 %) a Pardubickém kraji (14,1 %). Uvedené údaje naznačují, že se jedná o kraje s nižší úrovní fyzické dostupnosti bydlení. Středočeský kraj má patrně v důsledku rychlého růstu poptávky po bytech šanci zapojovat více neobydlených bytů a domů do funkčního využití.

K tabulce a grafu za kraje uvádíme ještě kartogram, který znázorňuje jak to vypadá s neobydleností uvnitř krajů. Využívají se k tomu údaje podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností.

\*) V tabulce jsou uvedeny i podíly neobydlených domů z celkového počtu domů pro srovnání s neobydlenými byty. Tendence v obou podílech se neliší. Ukazatel neobydlených bytů ukazuje relace a zobrazuje situaci přesněji.



**Obr.1:** Počet neobydlených bytů v % z celkového počtu bytů 2001

Růst počtu neobydlených bytů charakterizuje pouze tendence. O tom, jak velkou zátěž představují neobydlené byty v jednotlivých krajích lze usoudit na základě velikosti jejich podílu na celkovém počtu bytů v roce 1991 a 2001. Poslední dostupný stav vyjadřují údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001. Z hlediska velikosti podílu neobydlených bytů se obzvláště rychlý nárůst neobydlenosti v hl. m. Praze již nejeví tak velkým problémem, ovšem pouze v případě, že nebude nadále progresovat. Mezikrajsky porovnáno je úkol snížení počtu neobydlených bytů velmi závažným problémem ve všech krajích právě proto, že i relativně nízké podíly v Karlovarském a Moravskoslezském kraji a hl. m. Praze jsou vysoké vzhledem k optimální výši, jež se pohybuje v zemích s vyspělou ekonomikou bydlení kolem 4 – 5 % neobydlených bytů z celkového bytového fondu.

Obzvláště vysoké podíly neobydlených bytů byly ve Středočeském a Jihočeském kraji, značně vysoké pak v kraji Královéhradeckém, Plzeňském a Libereckém. V těchto krajích přitom růst neobydlenosti se spíše přibližoval průměru za ČR, nepatřil k relativně nízkým.

Z porovnání vývoje bytů podle ukazatelů byty celkem, neobydlené byty a trvale obydlené byty vyplývá, že je potřebné v rozboru zdůraznit hodnocení trvale obydlených a neobydlených bytů ve vzájemné kontemplaci. Celkové počty bytů bytovou situaci zamlžují, protože vedou k domněnce, že jsou všechny existující byty využity k trvalému bydlení. V krajích s vysokým podílem neobydlených bytů je bytová situace opticky nezdůvodněně nadhodnocena.

Rozdílná skladba neobydlených bytů podle důvodů neobydlenosti může takto hypoteticky stanovené tendence modifikovat. Některé důvody jsou snadnější, jiné obtížnější překonatelné.

Jak ukazuje tabulka č. 7 na důvod „byty obydlené přechodně“ připadá největší podíl neobydlených bytů ve všech krajích. Důvod „byty slouží k rekreaci“ se uplatňuje nejvíce v krajích Jihočeském, Královéhradeckém a Středočeském; nabývá zde zčásti, přitom stále více také charakteru druhého bydlení.

**Tab. č. 7** Neobydlené byty podle důvodů neobydlenosti a podle krajů k 1.3.2001

ČR, kraj	Byty neobydlené přechodně	Slouží k rekreaci	Přestavba bytu	Nezpůsobilé k bydlení
Hl.m.Praha	82,03	0,44	12,55	4,98
Středočeský	74,38	8,01	10,82	9,31
Praha a Středočeský	79,94	1,98	11,94	6,16
Jihočeský	72,08	7,76	10,41	9,75
Plzeňský	72,22	6,03	12,11	9,94
Karlovarský	69,36	2,94	18,18	11,52
Ústecký	59,98	2,26	17,19	20,57
Liberecký	70,28	7	11,38	11,34
Královéhradecký	68,94	6,61	12,29	12,16
Pardubický	72,92	4,84	11,06	11,18
Vysočina	74,23	5,1	10,6	10,08
Jihomoravský	83,99	1,27	8,45	6,39
Olomoucký	73,75	2,72	12,05	11,47
Zlínský	86,63	1,98	6,4	4,99
Moravskoslezský	72,81	2,51	11,88	12,8
<b>Česká republika</b>	<b>75,43</b>	<b>3,33</b>	<b>11,7</b>	<b>9,54</b>

### Úbytky bytů

Sledování a vyhodnocení úbytků bytů je značně obtížné v situaci, kdy na rozdíl od jiných zemí (např. Coen, H., Severide, P. J., Zavedení registru bydlení v Norsku, Insee/Eurostat, 2001, překlad in Rozvoj bydlení I., Praha, 2002) není v ČR zaveden průběžně vedený registr bytů. ČSÚ provedl v roce 2002 výběrové šetření, zjišťující mj. úbytky bytů. I toto šetření však navazuje na sčítání lidu, bytů a domů v r. 2001. (viz [www.czso.cz/csu/2002/edicniplan.nsf/0/41n1-02-2001](http://www.czso.cz/csu/2002/edicniplan.nsf/0/41n1-02-2001))

Výběrové šetření bylo provedeno ve všech okresech republiky včetně Prahy a v každém okrese byly vybrány 2 - 4 obce, v nichž došlo k relativně největšímu přírůstku bytů oproti minulému sčítání. Aby mohlo být šetření fyzicky uskutečněno, bylo omezeno na obce s méně než 600 byty, jen výjimečně proběhlo v obci s větším počtem sečtených bytů. V každém okrese bylo provedeno minimálně ve dvou z vybraných obcí podrobné šetření o přírůstcích a úbytcích bytů v uvedeném desetiletí. V každé obci zahrnuté do šetření byly výsledky sčítání bytů 1991 porovnány s výsledky v roce 2001 a u všech zjištěných rozdílů v počtu a obydlivosti bytů byla zjištěna i příčina tohoto rozdílu.

## 5 ŠETŘENÍ O BYTOVÉM FONDU VE VYBRANÝCH OBCÍCH

Počet vybraných obcí	Počet bytů 1991	Přírůstky bytů		Úbytky bytů	Počet bytů 2001	Čistý přírůstek bytů
		celkem	z toho nová výstavba			
193	42537	16 720	8 605	1 760	57 497	14 960

Šetření bylo provedeno celkem ve 193 obcích, tedy zhruba ve 3 % celkového počtu obcí a bylo do něj zahrnuto 57 497 bytů, což je 1,3 % úhrnu bytového fondu v České republice. V tomto souboru obcí byl zjištěn čistý přírůstek (přírůstky minus úbytky bytů) ve výši 15 tisíc bytů, představujících okolo 5 % celkového čistého přírůstku bytů mezi sčítáními 1991 a 2001. Údaje



ukazují, že úbytek bytů činil 4,12% ze stavu v roce 1991 a 10,5% z přírůstku bytů v šetřených obcích. Pokud lze výsledky šetření zobecnit, lze pro odhady úbytků bytů v dalším období použít hodnotu okolo 4% z předchozího stavu, resp. okolo 10% z přírůstku bytů. V šetření zjištěný úbytek bytů 20,4 % z nové výstavby se jeví pro zobecnění příliš vysoký.

### Právní typ užívání bytového fondu

Struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání ukázala, že ve vlastnickém typu užívání (rodinné domy a byty ve vlastnictví) se nacházelo 47 % trvale obydlených bytů. V nájemním užívání bylo 29 %, z toho asi 17 % bytů s nájemným na základě smluv před rokem 1993. V družstevním sektoru to bylo 17 % a 7 % zůstávalo v roce 2001 v užívání podle jiných důvodů.

Skladba se v dalších letech posunula ve prospěch vlastnického bydlení. K roku 2007 je možné předpokládat již silnější převahu vlastnického bydlení nad ostatními formami právního důvodu užití bytů.

Kraje a krajská města se podílejí na bytovém fondu podle právního důvodu užití dosti rozdílně. Města lze rozdělit do dvou skupin. Ke krajům s větším podílem nájemního bydlení patří hl. m. Praha a s větším odstupem Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj. V ostatních krajích jsou podíly nájemního bydlení pod celostátním průměrem. Nejmenší podíly nájemního bydlení lze evidovat ve Zlínském kraji, v kraji Vysočina a Středočeském, Pardubickém, Královéhradeckém, Jihomoravském a Olomouckém kraji. Krajská města mají vyšší podíly nájemního bydlení, avšak existují i případy, kdy se podíly města a kraje téměř shodují (Liberecký, Olomoucký, Zlínský a Pardubický kraj). Naopak některá krajská města mají patrně velký vliv na udržení podílu nájemního bydlení v kraji. (Brno, Plzeň, Ostrava)

Skladbu podle čtyř typů bydlení přibližují tabulky č. 8 a 9.

**Tab. č. 8** Skladba bytů podle právního typu užívání v roce 2001 podle krajů (%)\*

ČR, kraj	Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Nájemní	Bytové družstvo
Hl.m.Praha	13,63	13,36	57,22	15,79
Praha a Středočeský	33,64	12,35	40,15	13,86
Středočeský	55,8	11,23	21,25	11,73
Jihočeský	45,04	9,72	28,44	16,81
Plzeňský	41,27	17,95	29,08	11,7
Karlovarský	23,16	27,24	40,68	8,93
Ústecký	27,23	13,95	40,33	18,49
Liberecký	36,93	11,67	31,25	20,15
Královéhradecký	47,05	11,58	25,65	15,73
Pardubický	51,27	12,18	21,36	15,18
Vysočina	56,73	11,94	16,92	14,42
Jihomoravský	47,94	8,41	27,08	16,58
Olomoucký	46,22	13,15	24,31	16,32
Zlínský	54,88	16,11	13,34	15,67
Moravskoslezský	31,8	7,86	39,93	20,42
<b>Česká republika</b>	<b>39,93</b>	<b>12,27</b>	<b>31,82</b>	<b>15,98</b>

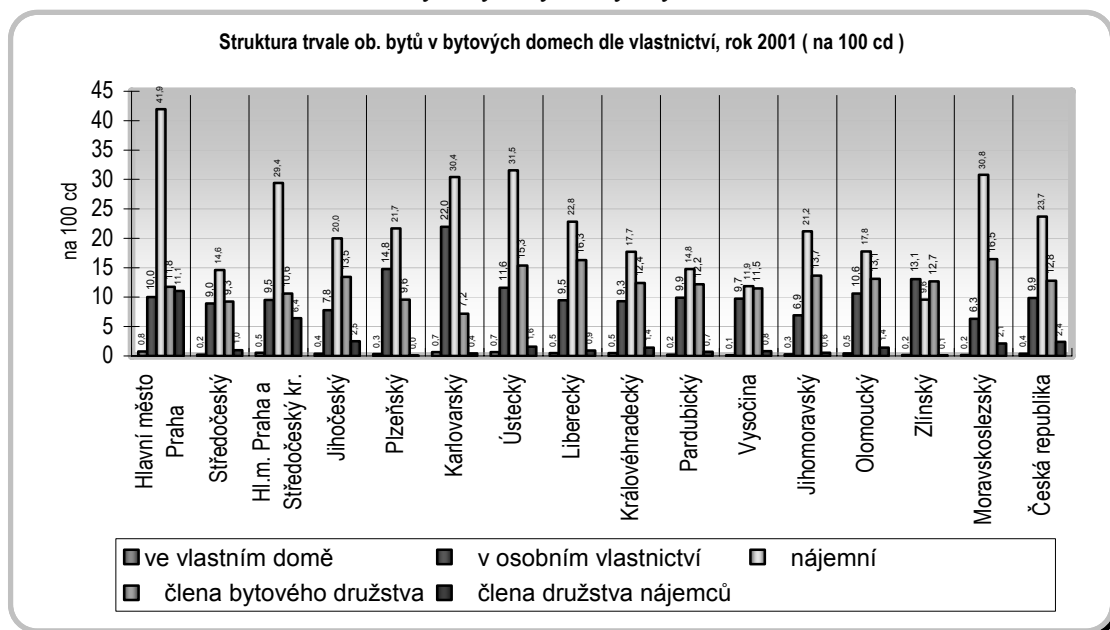
\*) Do skladby nezařazen „jiný důvod“. Se započtením se skladba nemění co do relací. (Upřesnění ČR: 36,0, 11,0, 29,0, 17,0, 7,0.)

**Tab. č. 9** Skladba bytů podle právního typu užívání k 1. 3. 2001 v krajských městech (%)

Krajské město	Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Nájemní	Bytové družstvo
České Budějovice	43,44	10,18	23,65	22,73
Plzeň	14,82	34,65	32,06	18,47
Karlovy Vary	23,35	30,15	41,32	5,18
Ústí nad Labem	18,35	31,9	26,89	22,86
Liberec	31,94	15,39	31,27	21,4
Hradec Králové	41,94	10,76	26,34	20,96
Pardubice	40,49	13,52	27,79	18,2
Jihlava	46,88	16,26	20,39	16,46
Brno	18,75	9,13	46,47	25,64
Olomouc	40,38	15,58	28,31	15,73
Zlín	48,55	21,11	15,86	14,48
Ostrava	12,94	6,1	49,44	31,52

O tom jaká je struktura právních důvodů užití bytů v bytových domech v krajích svědčí graf, kde hodnoty jsou přepočteny na 100 cenových domácností. Ukazuje se, že již v roce 2001 byl ve Zlínském kraji nájemní typ užití bytů nižší než byty v ostatních formách, v kraji Vysočina se typy vyrovnávaly ve zhruba třetinové výši.

**Graf 3** Struktura trvale obydlených bytů v bytových domech dle vlastnictví



## 6 KVALITATIVNÍ ZMĚNY V BYTOVÉM FONDU V KRAJÍCH ČR 1991-2001

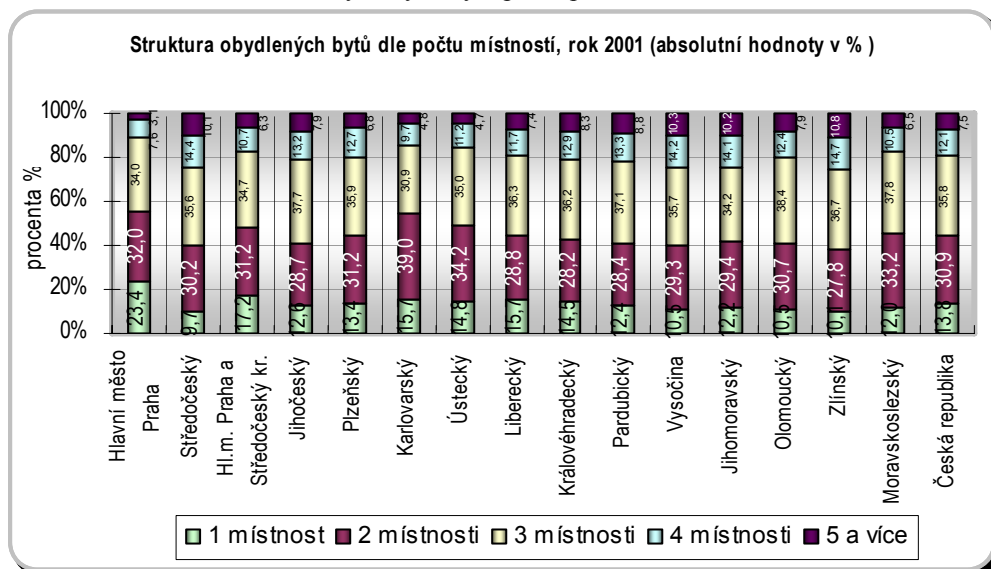
### Velikost bytů a jejich zabydlenost

Velikost bytů je možné sledovat a vyjadřovat obytnou plochou bytu nebo počtem obytných místností. Počet obytných místností trvale v bytech roste. Dříve se za „velké byty“ považovaly byty se 3 a více obytnými místnostmi. Kritérium tří pokojů bylo již v současnosti zjevně překonáno, roste počet bytů se 4 i více pokoji. Otázkou je zda tento růst nezakládá současně příliš velké rozdíly mezi regiony a to tak, že v jednom nebo několika se počet místností zvětšuje, v jiném klesá. Také je potřebné odpovědět na otázku zda se při růstu počtu místností nezmenšuje jejich obytná plocha, nevytváří se distorze v užití bytů v různých územích a spolu s tím i v sociální oblasti. Kvalitu bydlení vyjadřuje rovněž počet osob, připadajících na 1 byt.

**Tab. č. 10** Struktura trvale obydlených bytů podle počtu místností a podle krajů v přepočtu na 100 domácností 2001

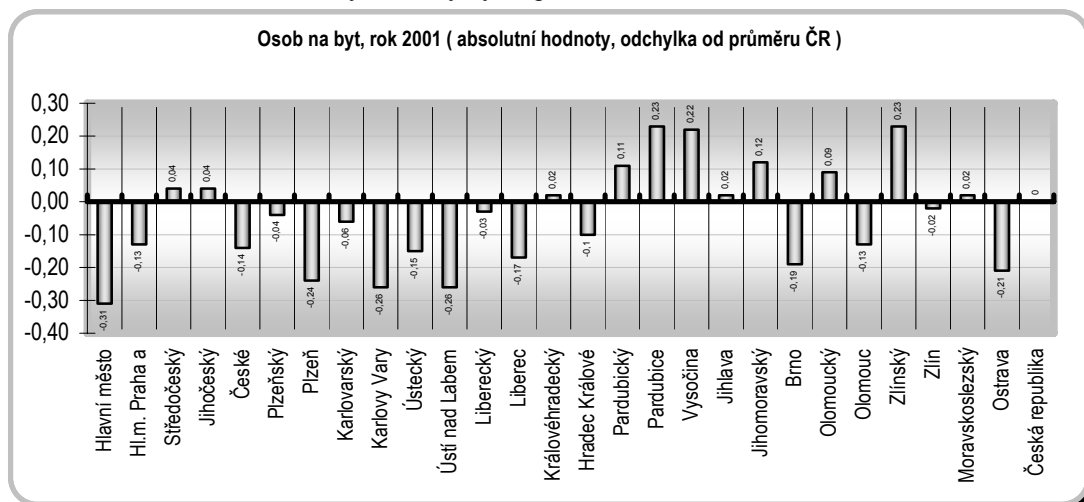
ČR, kraj	Počet místností				
	1	2	3	4	5 a více
Hl.m.Praha	23,41	31,95	33,98	7,56	3,09
Středočeský	9,74	30,2	35,64	14,36	10,06
Jihočeský	12,56	28,73	37,65	13,21	7,86
Plzeňský	13,35	31,23	35,88	12,74	6,81
Karlovarský	15,71	38,98	30,89	9,67	4,75
Ústecký	14,83	34,23	35,04	11,18	4,71
Liberecký	15,74	28,83	36,31	11,73	7,39
Královéhradecký	14,52	28,18	36,17	12,88	8,25
Pardubický	12,43	28,37	37,1	13,32	8,78
Vysočina	10,53	29,28	35,72	14,15	10,33
Jihomoravský	12,21	29,35	34,19	14,05	10,2
Olomoucký	10,54	30,74	38,42	12,44	7,85
Zlínský	10,05	27,82	36,68	14,66	10,8
Moravskoslezský	12,01	33,24	37,82	10,46	6,48
<b>Česká republika</b>	<b>13,77</b>	<b>30,89</b>	<b>35,83</b>	<b>12,05</b>	<b>7,46</b>

**Graf 4:** Struktura trvale obydlených bytů podle počtu místností



Ve skladbě bytů podle obytných místností se v mezikrajském porovnání velké rozdíly nevyskytují a přepočtení všech místností na 1 byt se vyznačuje až nápadnou vyrovnaností. Ve skladbě pozorujeme rozdíly, které se v souhrnu ztrácejí. V kategorii bytů o 1 místnosti poněkud vybočuje jen kraj Středočeský, v menší míře se ocitají pod celostátním průměrem ještě kraje Zlínský a Vysočina. V Praze jsou byty co do počtu místností poznamenány velkoměstskou skladbou, při níž vyčnívá větší potřeba malých bytů jak z demograficky formované poptávky, tak i ze zvláštností trhu s byty, jenž se pohybuje v extrémních podmínkách atraktivity i většího vlivu spekulativního prostředí. Středně velké byty se 2 – 3 místnostmi se mezikrajsky vyrovnávají a teprve počínají byty se 4, 5 a více místnostmi, se objevují větší podílové rozdíly. I tak se týkají jen několika krajů – Praha, Karlovarský, Ústecký, Liberecký a Moravskoslezský – ve kterých jsou menší podíly velkých bytů. Velké byty jsou přece jen více spojeny s rodinnými domy, a ty jsou zastoupeny více v krajích méně urbanizovaných.

**Graf 4b:** Počet osob na byt – odchylky od průměru ČR



### Jak je tomu s plošnou úrovní bydlení?

Obytná plocha bytů<sup>6</sup> se značně liší v rodinných a bytových domech. V bytových domech bývá obecně obytná plocha bytu menší a roste pomaleji než v rodinných domech. Spojíme nejdříve obě základní formy bydlení a doplníme údaje o zalidnění bytu (počet osob připadajících na 1 byt a průměrná obytná a celková plocha připadající na 1 osobu). Co se týká obsazenosti bytů, byty v rodinných domech jsou vždy o něco více zalidněny než byty v bytových domech. Také obytná a celková plocha v přepočtu na 1 osobu v celku roste, v rodinných domech ovšem rychleji.

**Tab.11:** Plošné parametry bydlení podle krajů k 1. 3. 2001

ČR, kraj	Obytná plocha m <sup>2</sup> /byt	Užitková plocha/os oba (m <sup>2</sup> )	Počet osob/byt	Cenzová domácnost /byt
Hl. m. Praha	43	29	2,3	1,1
Středočeský	54	31	2,7	1,12
Jihočeský	51	29	2,7	1,1
Plzeňský	50	30	2,6	1,1
Karlovarský	46	27	2,6	1,13
Ústecký	47	29	2,5	1,08
Liberecký	49	29	2,6	1,11
Královéhradecký	51	29	2,7	1,11
Pardubický	52	29	2,8	1,11
Vysočina	53	29	2,9	1,1
Jihomoravský	52	29	2,8	1,12
Olomoucký	51	29	2,7	1,11
Zlínský	52	28	2,9	1,13
Moravskoslezský	47	27	2,7	1,1
<b>Česká republika</b>	<b>50</b>	<b>29</b>	<b>2,6</b>	<b>1,11</b>

Mezikrajské rozdíly opět nejsou příliš výrazné. Citlivé jsou ovšem údaje o převisu počtu domácností nad počtem bytů, což je obrácený ukazatel vybavenosti domácností byty. Přesah domácností nebo nedostatek bytů pro domácnosti se vyskytuje nejvíce u Karlovarského a Zlínského kraje, v menší míře v kraji Středočeském a Jihomoravském. U Zlínského kraje zjišťujeme nepříznivé symptomy u všech uvedených ukazatelů, u několika dalších je to převážná většina.

Větší rozdíly se objeví při rozboru obytné plochy na osobu v rodinných a bytových domech podle velikostních skupin obcí a podle krajů.

Údaje za kraje vyjadřují zčásti shodné tendence, zčásti však i tendence opačné. Pak například ve skupině obcí do 2 000 obyvatel jsou údaje za rodinné domy v Jihočeském a Karlovarském kraji s kladnou odchylkou od průměru za ČR, údaje za bytové domy mají minusovou odchylku. Podobně je tomu i v dalších velikostních skupinách. Ve skupině 2 000-4 999 obyvatel je tomu tak u Plzeňského, Karlovarského a Pardubického kraje, ve skupině 5 000-9 999 u Karlovarského a

<sup>6</sup> **Obytnou plochu bytu** tvoří podlahová plocha obytných místností a část plochy kuchyně, která přesahuje 12 m<sup>2</sup>. V případě bytu, který se skládá z jediné místnosti - obytné kuchyně, tvoří obytnou plochu bytu plocha celé této místnosti. V obytné ploše bytu ani v počtu obytných místností nejsou zahrnuty místnosti bytu vyčleněné k obchodním nebo pracovním účelům (k vykonávání zaměstnání); tyto prostory jsou součástí ostatních prostor bytu.

**Celková plocha bytu** je součtem plochy obytných místností, kuchyně a ostatních prostor bytu.

Olomouckého kraje a ve skupině 10 000 obyvatel a více u Karlovarského kraje. Existují i opačné relace, tj. pozitivní údaj za bytové domy a nepříznivý za domy rodinné (Jihomoravský, Praha, Pardubický a Královéhradecký). Úkolem v těchto krajích je zjistit příčiny protichůdných tendencí. Oddělené vyhodnocení rodinných a bytových domů v mezikrajském porovnání ukazuje, že celkově jsou údaje za obytné plochy za rodinné a bytové domy podle velikostních skupin sídel méně příznivé v moravských krajích a také v kraji Pardubickém a Karlovarském.

Skladba bytového fondu podle typu materiálu pro výstavbu domu patří ideově rovněž ke kvalitativním znakům bydlení. Ukazuje nejen na životnost staveb, ale také na efektivnost výstavby. U některých stavebních materiálů také na rekonstrukční náročnost a rovněž na rozdílnou energetickou náročnost.

Trvale obydlené byty se podle základních materiálů použitých při výstavbě stěn rozlišují v regionálním pohledu poněkud jiným způsobem než podle velikosti panelové zástavby. Dále je možné poznamenat, že ve všech krajích jiné netradiční materiály prakticky neexistují a nelze je tudíž z hlediska tématu práce hodnotit (dřevostavby).

**Tab.12:** Skladba bytového fondu podle základních materiálů použitých při výstavbě stěn

ČR, kraj	Trvale obydlené byty v rodinných domech	z toho s materiálem zdi %		Trvale obydlené byty v bytových domech	z toho s materiálem zdi %	
		stěnové panely	cihly, tvárnice, cihlové bloky		stěnové panely	cihly, tvárnice, cihlové bloky
Hl. m. Praha	63 642	1,61	68,3	430 234	47,35	44,02
Středočeský	244 672	1	58,2	163 854	54,42	37,93
Jihočeský	112 739	1,03	54,02	116 060	55,97	37,94
Plzeňský	96 377	0,89	56	110 666	55,91	33,38
Karlovarský	29 461	1,63	50,93	84 889	59,75	29,03
Ústecký	96 743	1,1	41,63	222 594	67,12	23,36
Liberecký	67 108	1,22	55,21	92 460	61,6	27,97
Královéhradecký	104 740	0,97	69,34	96 852	44,82	44,92
Pardubický	101 468	0,68	63,7	79 100	44,1	47,82
Vysočina	108 861	0,71	55,8	69 190	47,47	46
Jihomoravský	203 648	0,64	62,69	198 252	50,24	45,74
Olomoucký	114 537	0,48	62,7	113 799	57,53	36,06
Zlínský	118 925	0,48	76,02	84 285	62,51	33,93
Moravskoslezský	169 210	0,56	78,7	298 495	64,93	32,11
<b>Česká republika</b>	<b>1 632 131</b>	<b>0,84</b>	<b>63,56</b>	<b>2 160 730</b>	<b>55,5</b>	<b>37,23</b>

V rodinných domech se materiál stěn z cihel, tvárnic a cihlových bloků uplatňuje nejvíce v Moravskoslezském, Zlínském, Královéhradeckém kraji, v hl. m. Praze. V ostatních krajích, zejména v Ústeckém a Karlovarském kraji jsou podíly dosti výrazně nižší. V bytových domech se stěnové panely uplatňovaly (stav k 1. 3. 2001) v bytovém fondu nejvíce v kraji Ústeckém, Moravskoslezském, Zlínském a Libereckém. Nízké podíly uplatnění se v roce 2001 projeví v kraji Pardubickém, Královéhradeckém, Vysočina, hl. m. Praze. Naopak využití cihel, tvárnic a cihlových bloků bylo vysoké v Pardubickém, Královéhradeckém kraji, hl. m. Praze, v kraji Jihomoravském a kraji Vysočina. Velmi nízký podíl těchto materiálů přepočteno na celkový počet trvale obydlených bytů v bytových domech byl v kraji Ústeckém, Libereckém, Karlovarském a dostatečně nízký i v kraji Moravskoslezském.

## Věková skladba a rekonstrukce bytového fondu

Významným faktorem pro zjištění regionálních rozdílů a disparit v dostupnosti bydlení je stav a vývoj věkové skladby bytového fondu a na tento rozbor navazující rozsah a předpoklady rekonstrukce bytového fondu.

Ve sčítání lidu, domů a bytů byl v ČR zjištěný počet 2 160 730 trvale obydlených bytů posouzen z hlediska stáří domovního fondu a věkové skladby bytového fondu. Kromě bytových domů stárnou i rodinné domy. Byty v rodinných domech představovaly ke dni sčítání 1 632 131 bytů. V ostatních budovách bylo 34 817 bytů. Rekonstrukce spojená s rodinnými domy z hlediska regionálních disparit je však méně náročná, provádí se dosti pravidelně z iniciativy vlastníků. Na regionální disparity má menší vliv. Nejenom stárnutí, ale i opoždění v rekonstrukci bytového fondu spojené s možnostmi vzniku havarijních situací se zdůrazňuje v rozboru stárnutí a rekonstrukce bytového fondu, především pak v rekonstrukci panelových bytových domů. Podíl bytů v panelových, bytových objektech je v ČR vysoký. Odpovídá 55,5 % z celkového počtu trvale obydlených bytů.

V regionálním seskupení se vyskytují kraje s větší či menší naléhavostí a rozsahem rekonstrukce bytového fondu, speciálně pak rekonstrukce bytových domů z panelů.

**Tab.13:** Trvale obydlené byty podle období výstavby a podle krajů 2001

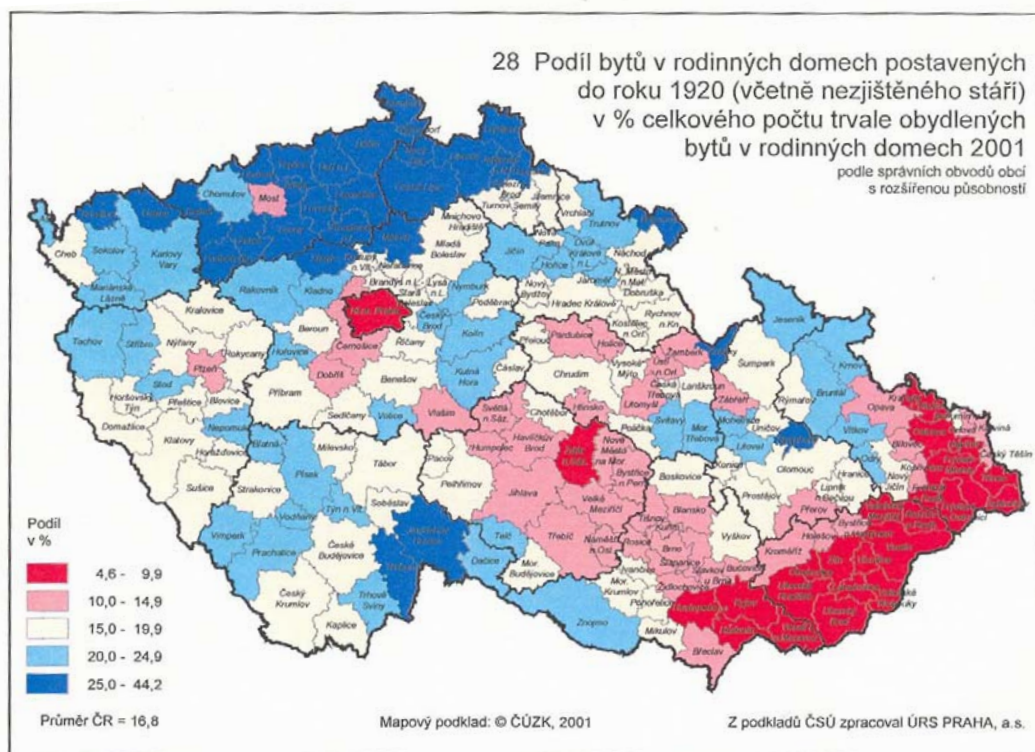
ČR, kraj	Období výstavby				
	do roku 1945	1946-1970	1971-1990	1991-2001	nezjištěno
Hl.m.Praha	37,88	19,87	34,01	1,26	6,97
Praha a Středočeský	33,09	21,87	35,65	1,3	8,09
Středočeský	27,32	24,28	37,62	1,34	9,44
Jihočeský	21,44	24,13	43,97	1,02	9,43
Plzeňský	26,22	25,46	38,84	0,94	8,54
Karlovarský	28,74	33,24	30,19	0,9	6,93
Ústecký	26,05	23,93	42,7	1,22	6,1
Liberecký	32,33	14,3	43,87	1,23	8,28
Královéhradecký	29,42	22,38	38,21	1,09	8,9
Pardubický	22,7	24,82	41,75	0,74	9,98
Vysočina	20,28	25,63	43,53	0,8	9,76
Jihomoravský	26,1	25,02	39,41	0,99	8,45
Olomoucký	24,86	26,6	38,75	0,72	9,07
Zlínský	17,2	31,2	41,62	0,53	9,36
Moravskoslezský	14,5	41,85	36,49	0,56	6,61
<b>Česká republika</b>	<b>25,6</b>	<b>26,31</b>	<b>38,91</b>	<b>0,98</b>	<b>8,2</b>

**Tab.14:** Trvale obydlené byty podle období výstavby a podle krajských měst k 1. 3. 2001 v %

Krajské město	Období výstavby				
	do roku 1945	1946-1970	1971-1990	1991-2001	nezjištěno
České Budějovice	17,68	26,28	46,29	0,8	8,96
Plzeň	23,76	29,3	40,43	1	5,51
Karlovy Vary	36,13	24,12	33,82	0,66	5,26
Ústí nad Labem	19,52	21,55	54,31	1,06	3,56
Liberec	33,9	12,95	45,39	1,53	6,23
Hradec Králové	21,98	28,28	42,18	1,12	6,45
Pardubice	15,14	35,58	41,58	0,71	6,98
Jihlava	21,19	30,57	40,46	0,73	7,05
Brno	32,21	21,08	39,4	1,33	5,98
Olomouc	24,76	26,22	38,41	0,68	9,92
Zlín	20,12	33,0,8	40,43	0,46	5,92
Ostrava	12,32	47,66	33,99	0,67	5,36

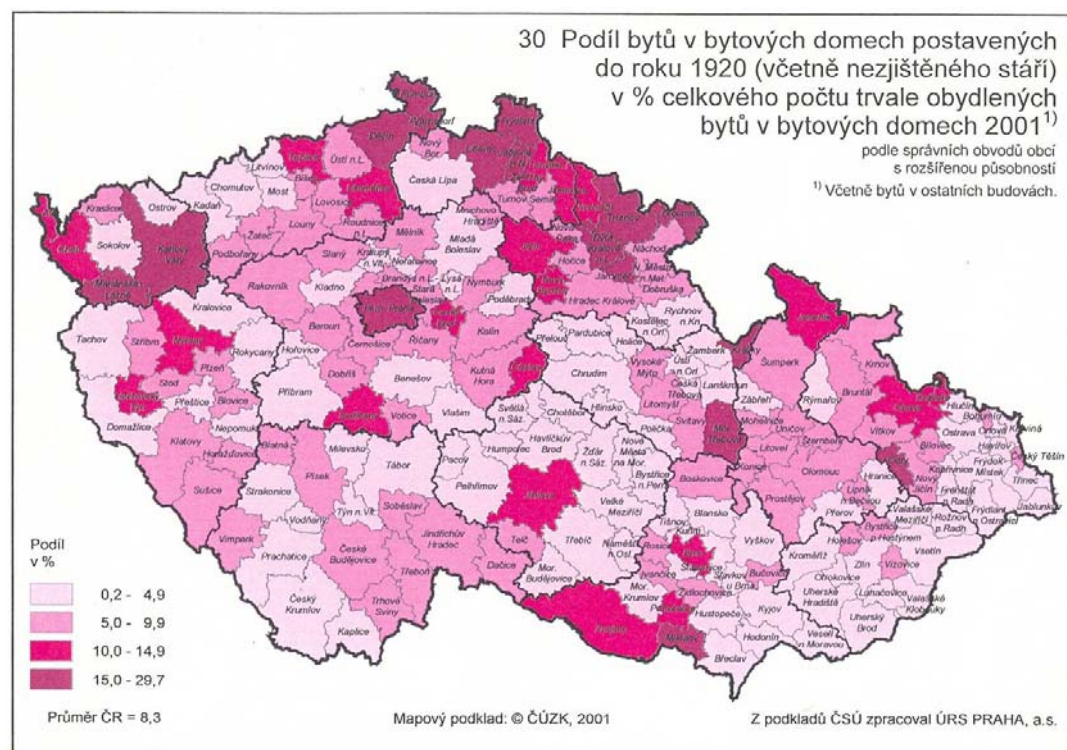
Podle věkové struktury se kraje navzájem značně odlišují. Nejvíce o síle nebo naopak slabosti kraje vypovídají dvě období výstavby: do roku 1945 a desetiletí 1991-2001. Hodnocení stáří bytového fondu může být různé podle použitého hlediska. Z hlediska kvality bytů (počtu místností, výměry obytné plochy, lokality apod.) je starší bytový fond zpravidla výhodnější a vyhledávaný. Je však většinou spojen s potřebou modernizace, zejména pokud jde o vnitřní rozvody, způsob vytápění a sanitární vybavení. U rodinných domů je modernizace a náklady na ni záležitostí vlastníků, u bytových domů nájemníků pak záležitostí vlastníků domů. Složitá z hlediska organizace a financování je situace u bytových domů v režimu vlastnických bytů, kde modernizace záleží na shodě společenství vlastníků a jejich aktivitě. U bytového fondu postaveného do roku 1945 však může hrozit úbytek bytů zánikem domů z různých důvodů ( zchátralost, celková přestavba území apod.)

Regionálně rozvrstvenou naléhavost modernizace bytového fondu, odvozenou od stáří bytů, znázorňují následující kartogramy.



Obr.2





Obr.3

Vysoký podíl bytového fondu z období roku 1945 je v Praze, v regionu Praha + Středočeský kraj, dále v Libereckém, Královéhradeckém, Karlovarském, a Jihomoravském kraji. Spolu s nízkým podílem postavených bytů v letech 1991-2001 je možné odvodit, že v těchto krajích stárnutí bytového fondu může pokračovat a rekonstrukce je nadále nedostatečná.

Údaje o věkové struktuře bytového fondu za krajská města\*) v porovnání s příslušným krajem ukazují, že města České Budějovice, Plzeň, Ústí nad Labem, Hradec Králové, Pardubice, Olomouc a Ostrava mají menší podíl bytů z období výstavby do roku 1945 než kraje a ovlivňují krajské výsledky příznivě. Naopak Karlovy Vary, Liberec, Jihlava a zejména Brno a Zlín se „podepisují“ na krajské věkové skladbě negativně. U některých z těchto měst větší rozsah rekonstrukce bytových domů a růst bytové výstavby po roce 2001 situaci zlepšuje.

Výhodnější věková skladba bytů v bytových domech v přepočtu na 100 cenových domácností je ještě více patrnou v Ústeckém a Plzeňském kraji.

Závěry z analýz fyzické dostupnosti bydlení z hlediska významných regionálních disparit:

- Kraje Ústecký, Moravskoslezský a Karlovarský se ocitly v bydlení na sestupné trajektorii a nebezpečí problémů v dostupnosti bydlení by se mohlo projevit.
- Vysoká a asi přetrvávající neobydlenost se disparitně projevuje v krajích Středočeském, Jihočeském, Plzeňském, Libereckém, Královéhradeckém a Vysočina.

\*) Praha je uvedena mezi kraji.

- Vybavenost obyvatel byty vytváří situaci, kterou by bylo možné označit jako regionální disparitu hrozící většími důsledky ve fyzické dostupnosti bydlení v krajích Ústeckém a Moravskoslezském, ve vybavenosti domácností ještě silněji v současnosti také v krajích Karlovarském, Libereckém, Královéhradeckém.
- Vyhodnocení rodinných a bytových domů v mezikrajském porovnání ukazuje, že celkově jsou údaje za obytné plochy za rodinné a bytové domy podle velikostních skupin sídel méně příznivé v moravských krajích a také v kraji Pardubickém a Karlovarském.
- Neobydlenost bytů rostla s různou dynamikou: Více než na 1,5 násobek vzrostla v hl. m. Praze, o téměř polovinu v Jihomoravském kraji a o více než polovinu v kraji Vysočina. Ve středočeské oblasti (Praha a Středočeský kraj činil růst 66,3 %). Nejméně, zhruba o čtvrtinu se zvýšil počet neobydlených bytů v Ústeckém a Libereckém kraji. Rozdílná dynamika vývoje je prvním upozorněním na závažné důsledky, jež jsou s neobydleností spojeny. Na jedné straně se hromadí rezervy, na druhé straně velký růst neobydlených bytů ukazuje na nedostatky v bytové ekonomice, na narůstání problémů ve využití bytového fondu.
- nedostatek bytů pro domácnosti se vyskytuje nejvíce u Karlovarského a Zlínského kraje, v menší míře v kraji Středočeském, Moravskoslezském a Jihomoravském. U Zlínského kraje zjišťujeme nepříznivé symptomy u všech uvedených ukazatelů, u několika dalších je to převážná většina.

Ve vývoji počtu a skladby obyvatel začaly hrát větší úlohu migrační pohyby obyvatel. Přírůstky obyvatel v Praze a Středočeském kraji jsou jedním pólem tohoto vlivu, značná emigrace z Moravskoslezského kraje je pólem druhým. Značný vliv v bydlení má rozdílná věková skladba obyvatel, kde kraje Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský mají důležitou výhodu zmírňující jinak regresní vývoj.

### **Shrnutí poznatků**

Základním poznatkem pro rozbor podobného druhu byla nekompletní údajová základna v oblasti demografie a bydlení, závislá na desetileté periodě cenzu, která byla ve výzkumu doplňována pomocí několika metodických postupů počítajících s využitím tendencí a trendů dosavadního vývoje, doplňkových zdrojů dat z průzkumů a s využitím podnětů vyplývajících ze vzájemné podmíněnosti a závislosti jednotlivých faktorů. Nedostatky ve zdrojích informací vedou k názoru o oprávněnosti zavedení registru bytů existujícího v řadě zemí a poskytujícího průběžně informace pro praktickou bytovou politiku.

V práci bylo prokázáno, že regiony, v daném případě kraje, je možné vcelku dobře odlišit a z hlediska vzniku či prohloubení regionálních disparit ve fyzické dostupnosti bydlení dostatečně věrohodně vymezit velikost a míru stávajících, či nově vznikajících disparit, méně již příčiny těchto závad. K tomu bude možné přistoupit až na úrovni rozboru vazeb mezi menšími územněsprávními jednotkami. I tam je ovšem nedostatek soustavně sledovaných údajů přítomen a musí být v současnosti nahrazován náhradními zdroji, zpravidla průzkumy a odbornými odhady.

Zatím co rozbor kvantitativních regionálních disparit ukázal na změny v tendencích i relacích jako na změny závažné, rozbor kvalitativní, týkající se struktur podle velikostí bytů (obytná plocha, počty místností, obydlenost bytu) se ukázal z hlediska regionálních disparit jako méně závažný, méně ovlivňující fyzickou dostupnost bydlení v krajském i mezikrajském rozměru. Kvalitativní analýza se uplatnila a projevila více při srovnávání krajů na základě velikostní skladby sídel. Avšak i zde se

ukazuje, že bydlení ve venkovských prostorech není svou úrovní příliš vzdáleno městskému standardu, v některých ukazatelích ho i předčí.

V celkovém vyhodnocení bytové situace v krajích k roku 2006 a více modelově i k roku 2010 se ukazuje, že nedochází k masovému výskytu nových a zhoršení stávajících regionálních disparit. To však neznamená, že v některých krajích nejsou tyto podstatné a nevyžadují často i bezodkladného řešení. Závažným jevem je postupné vytlačování nájemního bydlení v důsledku neukončené privatizace a dostatečně tržně a sociálně neprovázaného nájemného. Oba procesy stále ještě pokračují a na úrovni krajů se projevují v souhrnné podobě aktuálních tenzí probíhajících ve městech. Odlišnosti v privatizaci jsou v jednotlivých městech značné, a proto i na krajské úrovni jsou patrné. Dlouhodoběji zakládají disproporce v místním i regionálním rozměru, nepřimo, ale výrazně působí na regionální disparity. Obdobně nepříznivě na dostupnost a mobilitu bydlení působí i nemožnost pořizování bytů formou družstevní výstavby.

## 7 LITERATURA

- [1] ANDRLE, A., Nové demografické skutečnosti a jejich důsledky pro bytovou politiku, Rozvoj bydlení II., Sborník ČSRB, Praha, 2003
- [2] ANDRLE, A., Nové demografické skutečnosti a jejich důsledky pro bytovou politiku, Urbanismus a území rozvoj, č. 4, 2003
- [3] ANDRLE, A., Fakta a úvahy o vývoji osídlení v České republice, Rozvoj bydlení III., Sborník ČSRB, Praha, 2004
- [4] DUPAL, J., Bydlení v územích České republiky, Rozvoj bydlení III., Sborník ČSRB, Praha, 2004
- [5] ČÁPOVÁ, D., Dostupnost bydlení, Stavitel, 2006
- [6] ENTWICKLUNG, Struktur und regionale Differenzierung der Suburbanisierung in Österreich, Sborník ze semináře Akademie pro prostorový rozvoj, Keszthely, 1999
- [7] Garep, Socioekonomický rozvoj regionů v ČR, katalog mapových listů, Brno 2006
- [8] LUX, M., (ed), Bydlení věc veřejná, Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2002
- [9] LUX, M., et al, Standardy bydlení, Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2003/2004
- [10] MÜLLER, J., et al, Územně technické podklady na úseku obyvatelstva a osídlení, D. Analýza, F. Atlas, ÚRS PRAHA, a.s., Praha, 2003
- [11] POLEDNÍK, M., Vývoj struktury a forem bydlení v obcích a regionech ČR (vybrané problémy)
- [12] SRB, VL., DUPAL, J., Základní definice ze statistiky bydlení v zemích EU, Rozvoj bydlení, Sborník ČSRB, Praha, 2002
- [13] Strategie regionálního rozvoje České republiky, MMR, Praha, 2005
- [14] Strategien für Grossstadregion in 21. Jahrhundert, in Nachrichten ARL 1/2004
- [15] SUNEKA, P., Makroekonomie bydlení, VŠE, Praha, 2002
- [16] ZDAŘILOVÁ, R., Analýza proměn bydlení – typologický rozbor, Výzkum proměn bydlení v České republice, Sborník prací v řešení projektu GA ČR 103/05/2775, Ostrava

**Oponentní posudek vypracoval:** Ing. Vlastimil Vyskočil, CSc.

