

Univerzita Karlova v Praze

Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Regionální a politická geografie

Studijní obor: Regionální a politická geografie



Mgr. Jan Baxa

Geografické přístupy k hodnocení kvality bydlení v Česku
Geographical approaches to assessing the quality of housing in Czechia

Dizertační práce

Praha 2016

Školitel: doc. RNDr. Pavel Chromý, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem dizertační práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

Ve Střemech, dne

Poděkování

Děkuji především doc. RNDr. Pavlu Chromému, Ph.D., a to opravdu ne pouze z povinnosti, nýbrž za podporu, rady a nápady dávané po celou dobu vypracovávání této práce i celého, doktorského studia. Děkuji také RNDr. Vítu Jančákovi, Ph.D., konzultantovi této práce, za cenné rady v počátcích výzkumu. Při vypracovávání této práce se podařilo zjistit, že výzkum kvality bydlení má negativní dopad na kvalitu života jednotlivce i jeho rodiny, proto chci poděkovat své ženě a svým dětem za trpělivost a doufám, že jim zejména období posledního roku budu moci brzy vynahradit.

Dizertační práce vznikla v rámci řešení projektu SVV UK v Praze, PŘF č. 260309: *Pluralita předmětové orientace sociogeografického a demografického výzkumu: problém metodologických přístupů a kombinace hodnocení kvantitativní a kvalitativní povahy.*

Abstrakt

Výběr bydlení patří mezi klíčová rozhodnutí obyvatel. V Česku se jedná o poměrně nový proces, který do roku 1989 nefungoval zcela svobodně a jemuž si obyvatelé na základě relativně krátkých zkušeností teprve přivykají a učí se jej. Význam výběru bydlení je na jedné straně podmíněn nízkou ochotou obyvatel Česka se stěhovat, na druhé straně umocněn vysokou pořizovací cenou bydlení, která je zpravidla nejvyšší životní investicí domácností. Při výběru bydlení, tedy uspokojování jedné ze základních životních potřeb, lidé zvažují mnoho aspektů. Mezi nejvýznamnější z nich patří především místo budoucího bydliště.

Výzkum bydlení je v geografii poměrně novým tématem. I přesto, že systematický výzkum bydlení a kvality bydlení v Česku probíhá stále intenzivněji (ve společenskovedních oborech již více než dvě desetiletí), hodnocení územní diferenciaci kvality bydlení a komparace obcí podle vhodnosti pro bydlení provedeny nebyly. Pojem kvalita bydlení se dosud objevoval téměř výhradně ve spojitosti s obydlím, základní jednotkou bydlení. Bydlení proniká do všech základních sfér lidského a společenského života, proto je při hodnocení kvality bydlení třeba zohlednit více přístupů k bydlení a složek kvality bydlení: technickou, polohovou, ekonomickou, právně-institucionální, sociálně-kulturní.

Tato dizertační práce diskutuje teoretické přístupy různých vědních oborů k bydlení a rezidenčním preferencím, přičemž klíčové z nich čerpá z nově formované geografie bydlení. V rovině metodologické práce přispívá k utřídění atributů, podle kterých výběr bydlení probíhá nebo by probíhat měl. Atributy podle významu pomohli utřídít oslovení experti na problematiku bydlení v Česku z řad poradců, developerů a akademických pracovníků.

Cíle práce lze definovat ve třech rovinách. Práce se snaží přispět ke geograficky tradičnímu výzkumu rezidenčních preferencí, zhodnocuje a analyzuje kvalitu bydlení v úrovni obcí Česka a diskutuje jakým způsobem a na základě čeho lze kvalitu bydlení hodnotit. Důraz je kladen na ukazatele, zdroje i kvalitu dat a metody hodnocení, které lze při hodnocení kvality bydlení použít.

Na základě provedeného expertního šetření bylo zjištěno, že pro výběr bydlení jsou nejdůležitější atributy cena obydlí, přítomnost lékařů a škol v obci, kriminalita, životní prostředí a dopravní dostupnost. Z hodnocení kvality bydlení v úrovni obcí Česka vyplynulo, že nejvyšší kvality bydlení dosahují města s více než 20 000 a méně než 50 000 obyvateli a naopak nejnižší hodnoty kvality bydlení dosahují obce s méně než 500 obyvateli, zejména pak ty ve Středočeském kraji, které ve všech výše uvedených attributech získaly nízké hodnocení.

Klíčová slova: geografie bydlení – kvalita bydlení – rezidenční preference – obydlí – územní diferenciaci – výběr bydlení – provozní náklady – stěhování - Česko

Abstract

Choice of housing is one of the most important decisions of inhabitants. It is a relatively new process in Czechia which did not work absolutely freely till 1989. Inhabitants accustom to choice of housing and learn this process which is based on the relatively short experience. On the one hand, the importance of the choice of housing is conditional by low willingness of the Czech inhabitants to move and on the other hand, it is amplified by the high purchase price, which usually means the greatest investment in life of households. Thus, people consider many aspects in the wish to satisfy one of the basic life needs during the choice of housing. The place of future residence is one of the most important of them.

Housing research is a relatively new topic in geography. Even though systematic research on housing and quality of housing in Czechia takes place more intensively (in the social sciences, for more than two decades), there were not performed territorial differentiation of the quality of housing assessment and comparison of municipalities according to suitability for. The concept of quality of housing has appeared almost exclusively in connection with the dwelling yet, the basic unit of housing. Housing permeates all basic areas of human and social life. Therefore the evaluation of the quality of housing should consider more approaches to housing and components of housing quality: technical, positional, economic, legal-institutional, socio-cultural.

The theoretical approaches of different disciplines to housing and residential preferences are primarily discussed in this thesis. The key approaches were drawn from the newly formed housing geography. The thesis contributes to sorting out of the attributes which determine the choice of housing (or should determine) at the methodological level. Experts on housing in the Czechia were addressed among consultants, developers and academics. They helped to sort the attributes according to its importance.

The aims of the thesis can be defined in three levels. The thesis contributes to geographically traditional residential preferences research, evaluates and analyses the quality of housing in the Czech municipalities and discusses how and on what basis can be the quality of housing assessed. The emphasis is on indicators, sources, quality of data and methods of evaluation, which can be used in the assessment of the quality of housing.

Based on the experts' investigation it was found out that the most important attributes for the choice of housing are housing price, the presence of medical doctors and schools in the municipality, crime, environment and transport accessibility. The evaluation of quality housing in the municipal level of Czechia showed that the highest quality of housing reach cities with more than 20,000 and less than 50,000 inhabitants, while the lowest value of housing quality reach municipalities with fewer than 500 residents, especially those in the Central Bohemia Region, which received a low evaluation of all of the above mentioned attributes.

Keywords: geography of housing – quality of housing – residential preferences – dwelling – territorial differentiation – choice of housing – operational costs – migration – Czechia

Obsah

SEZNAM GRAFŮ.....	8
SEZNAM TABULEK.....	8
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	9
SEZNAM PŘÍLOH.....	9
1 ÚVOD	12
2 OBECNÁ VÝCHODISKA VÝZKUMU KVALITY BYDLENÍ.....	17
2.1 PŘEHLED TEORETICKÝCH PŘÍSTUPŮ K BYDLENÍ A VYBRANÉ POJMY	17
2.1.1 <i>Bytová politika, politické a právní přístupy</i>	20
2.1.2 <i>Ekonomické přístupy a role ceny bydlení</i>	22
2.1.3 <i>Sociologické přístupy</i>	26
2.1.4 <i>Přístupy technických disciplín k bydlení</i>	27
2.1.5 <i>Geografie bydlení</i>	27
2.1.6 <i>Výzkum geografie bydlení v Česku</i>	29
2.2 REZIDENČNÍ PREFERENCE, TEORIE KAPITÁLŮ A SPOKOJENOST S BYDLENÍM	32
2.3 VÝZNAM VÝBĚRU MÍSTA BYDLENÍ V KONTEXTU STRNULOSTI STĚHOVÁNÍ V ČESKU	37
2.4 VÝZKUMNÉ CÍLE PRÁCE.....	41
2.5 VÝZKUMNÉ OTÁZKY A PŘEDPOKLADY.....	44
2.6 POUŽITÉ POJMY.....	45
3 METODOLOGIE VÝZKUMU KVALITY BYDLENÍ.....	49
3.1 VÝBĚR FAKTORŮ KVALITY BYDLENÍ POMOCÍ DELFSKÉ METODY.....	49
3.2 HODNOCENÍ KVALITY BYDLENÍ, PRIMÁRNÍ ZDROJE DAT A SOUHRNNÉ INDEXY KVALITY BYDLENÍ	51
3.3 METODY INTENZIVNÍHO VÝZKUMU	53
3.4 VOLBA ÚZEMNÍCH JEDNOTEK VÝZKUMU	55
3.5 PRŮBĚH A ROZBOR EXPERTNÍHO ŠETŘENÍ	57
4 SLOŽKY KVALITY BYDLENÍ.....	59
4.1 TECHNICKÁ SLOŽKA KVALITY BYDLENÍ	60
4.1.1 <i>Obecné poznámky, východiska a metodologie hodnocení technické složky kvality bydlení</i>	60
4.1.2 <i>Vývoj, transformace a trendy technické složky kvality bydlení</i>	61
4.1.3 <i>Vybrané ukazatele technické složky kvality bydlení</i>	67
4.1.4 <i>Sledování technické složky kvality bydlení, návrh dalších ukazatelů</i>	71
4.1.5 <i>Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení technické složky kvality bydlení</i>	74
4.2 POLOHOVÁ SLOŽKA KVALITY BYDLENÍ	75
4.2.1 <i>Obecné poznámky, východiska a metodologie hodnocení polohové složky kvality bydlení</i>	75
4.2.2 <i>Vývoj, transformace a trendy polohové složky kvality bydlení</i>	77
4.2.3 <i>Vybrané ukazatele polohové složky kvality bydlení</i>	81
4.2.4 <i>Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení polohové složky kvality bydlení</i>	84
4.3 EKONOMICKÁ SLOŽKA KVALITY BYDLENÍ	85
4.3.1 <i>Obecné poznámky, východiska, metodologie a vývoj jednotlivých ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení</i>	85
4.3.1.1 <i>Cena bydlení</i>	86
4.3.1.2 <i>Indexy cen bydlení</i>	89
4.3.2 <i>Náklady spojené s pořízením a provozem bydlení</i>	92
4.3.2.2 <i>Daně a bydlení</i>	103
4.3.3 <i>Financování bydlení</i>	105
4.3.4 <i>Vybrané ukazatele ekonomické složky kvality bydlení</i>	108
4.3.5 <i>Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení ekonomické složky kvality bydlení</i>	110
4.4 PRÁVNĚ-INSTITUCIONÁLNÍ SLOŽKA KVALITY BYDLENÍ	112

4.4.1	<i>Obecné poznámky, východiska a metodologie právně-institucionální složky kvality bydlení</i>	112
4.4.1.1.	<i>Přítomnost institucí a působení institucí</i>	113
4.4.1.2.	<i>Rozdělení kompetencí orgánů veřejné správy v bydlení</i>	114
4.4.1.3.	<i>Vliv komerčních institucí na kvalitu bydlení</i>	116
4.4.1.4.	<i>Právní vztah k bydlení</i>	117
4.4.2	<i>Vývoj, transformace a trendy</i>	118
4.4.3	<i>Vybrané ukazatele</i>	120
4.4.4	<i>Alternativní ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení</i>	123
4.4.5	<i>Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení právně-institucionální složky kvality bydlení</i>	124
4.5	SOCIÁLNĚ-KULTURNÍ SLOŽKA KVALITY BYDLENÍ	125
4.5.1	<i>Obecné poznámky, východiska a metodologie</i>	125
4.5.2	<i>Vývoj, transformace a trendy</i>	126
4.5.3	<i>Vybrané ukazatele sociálně-kulturní složky kvality bydlení</i>	127
4.5.4	<i>Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení sociálně-kulturní složky kvality bydlení</i>	130
4.6	CELKOVÁ KVALITA BYDLENÍ	131
4.6.1	<i>Konstrukce souhrnných indexů kvality bydlení</i>	131
5	HODNOCENÍ KVALITY BYDLENÍ V ČESKU	135
5.1	HODNOCENÍ TECHNICKÉ SLOŽKY KVALITY BYDLENÍ	135
5.1.1	<i>Hodnocení vybraných ukazatelů technické složky kvality bydlení</i>	136
5.1.2	<i>Hodnocení alternativních ukazatelů technické složky kvality bydlení</i>	140
5.1.3	<i>Shrnutí technické složky kvality bydlení</i>	145
5.2	HODNOCENÍ POLOHOVÉ SLOŽKY KVALITY BYDLENÍ	146
5.2.1	<i>Hodnocení vybraných ukazatelů polohové složky kvality bydlení</i>	146
5.2.2	<i>Hodnocení alternativních ukazatelů polohové složky kvality bydlení</i>	151
5.2.3	<i>Shrnutí polohové složky kvality bydlení</i>	153
5.3	HODNOCENÍ EKONOMICKÉ SLOŽKY KVALITY BYDLENÍ	153
5.3.1	<i>Hodnocení vybraných ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení</i>	154
5.3.1.1.	<i>Hodnocení diferenciací cen bytů v Česku</i>	154
5.3.1.2.	<i>Hodnocení diferenciací cen rodinných domů v Česku</i>	161
5.3.1.3.	<i>Hodnocení diferenciací cen stavebních pozemků</i>	167
5.3.1.4.	<i>Hodnocení výše nájemného a poznámky k finanční dostupnosti bydlení</i>	170
5.3.1.5.	<i>Hodnocení diferenciací podílu nezaměstnaných osob</i>	172
5.3.2	<i>Shrnutí ekonomické složky kvality bydlení</i>	173
5.4	HODNOCENÍ PRÁVNĚ-INSTITUCIONÁLNÍ SLOŽKY KVALITY BYDLENÍ	174
5.4.1	<i>Hodnocení přítomnosti institucí</i>	175
5.4.2	<i>Hodnocení alternativních ukazatelů – právní vztah k bydlení</i>	179
5.4.3	<i>Shrnutí právně-institucionální složky kvality bydlení</i>	181
5.5	HODNOCENÍ SOCIÁLNĚ-KULTURNÍ SLOŽKY KVALITY BYDLENÍ	182
5.5.1	<i>Hodnocení vybraných ukazatelů sociálně-kulturní složky kvality bydlení</i>	182
5.5.2	<i>Hodnocení alternativních ukazatelů</i>	183
5.5.3	<i>Shrnutí sociálně-kulturní složky kvality bydlení</i>	184
5.6	HODNOCENÍ KVALITY BYDLENÍ POMOCÍ SOUHRNNÝCH INDEXŮ A KOMPONENTNÍ ANALÝZY	185
6	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ VE VYBRANÝCH OBCÍCH LIBERECKÉHO KRAJE	196
6.1	VYBRANÉ OBCE Z POHLEDU HODNOCENÍ KVALITY BYDLENÍ	196
6.2	VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ	198
6.3	DÍLČÍ SHRNUÍ	200
7	ZÁVĚR	201
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A POUŽITÝCH PRAMENŮ	207
	PŘÍLOHY	223

Seznam grafů

Graf 1 Koncept významu složek kvality bydlení v jednotlivých dráhách bydlení.....	36
Graf 2 Vývoj vnitřního stěhování v Česku podle typů a počtu stěhování (1980–2014)	39
Graf 3 Vývoj podílu rodinných domů v Česku podle materiálu svíslé nosné konstrukce (1997–2014).....	63
Graf 4 Vývoj emisí hlavních znečišťujících látek v letech 1970–2013.....	79
Graf 5 Podíl hypotečních úvěrů v selhání v krajích Česka (2014).....	108
Graf 6 Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných v obcích Česka k 31. 12. 2014	173
Graf 7 Bytové domácnosti podle právního důvodu užívání bytů podle krajů Česka v roce 2011	181

Seznam tabulek

Tabulka 1 Vývoj počtu obyvatel podle velikostních skupin obcí v Česku (1991–2011).....	56
Tabulka 2 Způsob výběru sledovaných ukazatelů vstupujících do dalšího hodnocení	58
Tabulka 3 Vývoj obydlených domů podle přípojek na technickou infrastrukturu a způsobu vytápění v Česku (1991–2011)	65
Tabulka 4 Energetická třída účinnosti nových obydlí dokončených v roce 2010 podle krajů Česka (v %)	66
Tabulka 5 Vývoj ukazatelů bytové pohody u obydlených bytů v Česku mezi sčítáními 1991 a 2011 .	67
Tabulka 6 Vybrané ukazatele technické složky kvality bydlení	68
Tabulka 7 Vybrané ukazatele polohové složky kvality bydlení.....	81
Tabulka 8 Základní energetické parametry obydlí Česka podle typu osídlení (2003).....	97
Tabulka 9 Celkový stav úvěrů na bydlení domácností v Česku v mil. Kč.....	106
Tabulka 10 Vybrané ukazatele ekonomické složky kvality bydlení	109
Tabulka 11 Vývoj počtu domácností podle právního důvodu užívání bytu v Česku (1991–2011) ...	120
Tabulka 12 Vybrané ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení.....	123
Tabulka 13 Vybrané ukazatele sociálně-kulturní složky kvality bydlení.....	129
Tabulka 14 Použité zkratky jednotlivých ukazatelů ve vzorcích a v komponentní analýze	133
Tabulka 15 Srovnání vybraných ukazatelů technické složky kvality bydlení podle krajů Česka	137
Tabulka 16 Průměrná doba výstavby obydlí dokončených v období 1997–2007 podle druhu budov a podle krajů	141
Tabulka 17 Srovnání alternativních ukazatelů technické složky kvality bydlení podle krajů.....	143
Tabulka 18 10 okresů s nejvyššími a nejnižšími emisemi stacionárních zdrojů v Česku	148
Tabulka 19 Srovnání krajů Česka podle emisí stacionárních a mobilních zdrojů v roce 2013	149
Tabulka 20 Okresy s nejvyšší četností obcí s 80 % a vyšší naturalitou prostředí	150
Tabulka 21 Rozložení obcí do decilů podle naturality a nezastavenosti území (2014).....	151
Tabulka 22 Typy rizik podle Holzmana a Jørgensena (2000).....	152
Tabulka 23 Okresy Česka s nejvyššími a nejnižšími cenami bytů (2012–2014)	155
Tabulka 24 Nejvyšší a nejnižší kupní ceny podle velikostních kategorií obcí a okresů (2012–2014)	156
Tabulka 25 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi odhadní a kupní cenou bytů v okresech Česka (2012–2014).....	157
Tabulka 26 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi kupní cenou podle míry opotřebení bytů v okresech Česka (2012–2014).....	158
Tabulka 27 Okresy Česka s nejvyšším a nejnižším počtem převodů bytů (2012–2014)	159
Tabulka 28 Srovnání krajů Česka podle počtu převodů a cen bytů (2012–2014).....	160
Tabulka 29 Okresy Česka s nejvyššími a nejnižšími cenami rodinných domů (2012–2014).....	161
Tabulka 30 Nejvyšší a nejnižší kupní ceny rodinných domů podle velikostních kategorií obcí a okresů (2012–2014)	162
Tabulka 31 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi odhadní a kupní cenou rodinných domů v okresech Česka (2012–2014).....	163
Tabulka 32 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi kupní cenou podle míry opotřebení rodinných domů v okresech Česka (2012–2014).....	164
Tabulka 33 Okresy Česka s nejvyšším a nejnižším počtem převodů rodinných domů (2012–2014) .	165
Tabulka 34 Srovnání krajů Česka podle počtu převodů a cen rodinných domů (2012–2014).....	166

Tabulka 35 Velikostní kategorie obcí okresů Česka s nejvyšším a nejnižším počtů převodů stavebních pozemků (2012–2014)	168
Tabulka 36 Nejvyšší a nejnižší průměrné plochy stavebních pozemků ve velikostních kategoriích obcí okresů Česka (2012–2014)	169
Tabulka 37 Počty škol, tříd a dětí podle počtu obyvatel a obcí v krajích Česka (2014)	176
Tabulka 38 Průměrná vytiženost mateřských a základních škol a jejich tříd podle krajů Česka (2014)	177
Tabulka 39 Vybavenost středisky pro volný čas dětí a mládeže a tělocvičnami v krajích Česka (2014)	178
Tabulka 40 Návrh dalších indikátorů sociálně-kulturní složky kvality bydlení	184
Tabulka 41 Srovnání krajů podle složek kvality bydlení a celkové kvality bydlení	193
Tabulka 42 Srovnání velikostních kategorií obcí podle složek kvality bydlení a celkové kvality bydlení	194
Tabulka 43 Srovnání vybraných obcí Libereckého kraje s nejnižším indexem kvality bydlení	197
Tabulka 44 Základní charakteristiky vybraných obcí Libereckého kraje s nejnižším indexem kvality bydlení	198

Seznam obrázků

Obrázek 1 Kvalita bydlení a kvalita života v kaskádě hierarchických úrovní území	19
Obrázek 2 Schéma vlivu jednotlivých složek kvality bydlení na rozhodování o migraci	40
Obrázek 3 Struktura provozních nákladů bydlení	93
Obrázek 4 Index technické složky kvality bydlení v Česku	186
Obrázek 5 Index polohové složky kvality bydlení v Česku	187
Obrázek 6 Index ekonomické složky kvality bydlení v Česku	188
Obrázek 7 Index právně-institucionální složky kvality bydlení v Česku	189
Obrázek 8 Index sociálně-kulturní složky kvality bydlení v Česku	190
Obrázek 9 Index kvality bydlení I v Česku	191
Obrázek 10 Index kvality bydlení II v Česku	192
Obrázek 11 Složky a podskupiny kvality bydlení	202

Seznam příloh

Příloha 1 Srovnání faktorů majících vliv na spokojenost obyvatel s bydlením v Česku	223
Příloha 2 Průměrné ceny nových bytů v Praze podle jednoho z předních developerů v (2012)	224
Příloha 3 Přehled oslovených expertů z oblasti bydlení a jejich průměrné hodnocení ukazatelů složek kvality bydlení	224
Příloha 4 Přehled hodnocení lokalizačních aspektů bydlení oslovenými experty	225
Příloha 5 Vývoj HPI v zemích EU (2006–2014)	227
Příloha 6 Vývoj cen sledovaných druhů nemovitostí v Česku (2009–2015)	228
Příloha 7 Vývoj cen vlastnického bydlení v Česku (2008–2015)	228
Příloha 8 Vývoj cen služeb spojených s rezidenčním trhem v Česku (2008–2016)	229
Příloha 9 Průměrné náklady na bydlení domácností ve spojitosti s bydlením, dopravou a rekreací podle velikostních kategorií obcí a NUTS II Česka (2013)	230
Příloha 10 Spotřeby elektřiny přepočtené na osobu v MWh v krajích Česka (2014)	231
Příloha 11 Zdroje energie pro vytápění v % v krajích Česka (2011)	231
Příloha 12 Průměrné roční náklady na spotřebovaná paliva a energie vztahované na 1 byt v krajích Česka (2003)	232
Příloha 13 Srovnání vybraných českých měst podle výše ročních provozních nákladů (v Kč)	232
Příloha 14 Přehled koeficientů daně z nemovitosti dle Zákona č. 338/1992 Sb.	235
Příloha 15 Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami podle krajů Česka (2013)	236
Příloha 16 Státní závazky ke zvýšení dostupnosti bydlení podle Koncepce bytové politiky Česka	237

Příloha 17 Vývoj počtu žáků v MŠ, ZŠ a SŠ v Česku mezi lety 1989/1990-2012/2013	238
Příloha 18 Korelační matice vzájemných vztahů sledovaných ukazatelů kvality bydlení ..	239
Příloha 19 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997 - 2007 podle krajů (v m ²)	240
Příloha 20 Matice rizik při výběru bydlení podle typu a rozsahu rizika	241
Příloha 21 Nejvyšší a nejnižší průměrné ceny stavebních pozemků podle velikostních kategorií obcí okresů Česka (2012–2014).....	242
Příloha 22 Residenční atraktivita podle počtu transakcí (2012-2014).....	243
Příloha 23 Počty nemocnic a ordinací praktických lékařů v krajích Česka (2014)	245
Příloha 24 Výsledky komponentní analýzy	246
Příloha 25 Výsledky komponentní analýzy, zátěže jednotlivých komponent	247
Příloha 26 Přírůstek obyvatel stěhováním obcí Česka (2008–2013)	249
Příloha 27 Objekty prvního a druhého bydlení ve Velenici.....	249
Příloha 28 Pěší trasy vedené mimo hlavní komunikaci ve Velenici	250
Příloha 29 Nově dokončené a dokončované rodinné domy ve Velenici.....	250
Příloha 30 Částečně rekonstruované bytové domy v Chlumu	251
Příloha 31 Domy v různých stádiích rekonstrukce	251
Příloha 32 Tradiční roubená stavba poblíž kostela v Chlumu	252
Příloha 33 Vytížená dopravní komunikace ve Vrchovanech	252
Příloha 34 Rodinné domy ve Vrchovanech.....	253
Příloha 35 Precizně rekonstruovaný dům ve Ždírci	253
Příloha 36 Postupná obnova rodinných domů ve Ždírci	254
Příloha 37 Postupná obnova rodinných domů ve Ždírci	254
Příloha 38 Městský typ domu v obci Luka a bytový dům v pozadí.....	255
Příloha 39 Ukázka komunikativně postavených a udržovaných rodinných domů	255
Příloha 40 Výsledky místního šetření ve vybraných obcích Libereckého kraje	256
Příloha 41 Zájmové území Libereckého kraje s vyznačenými obcemi s nejnižší kvalitou bydlení	257

Seznam použitých zkratk

CENIA – Česká informační agentura životního prostředí
ČNB – Česká národní banka
ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav
ČOV – Čistírna odpadních vod
ČSÚ – Český statistický úřad
DPFO – Daň z příjmů fyzických osob
EPBD – Energy Performance of Buildings Directive (Směrnice o energetické náročnosti budov)
EU – Evropská unie
Euroarea – Skupina států platících Eurem
HDP – Hrubý domácí produkt
HPI – House Price Index
KK – Korelační koeficient
LTV – Loan-to-value (Poměr výše úvěru k hodnotě obydlí)
MHD – Městská hromadná doprava
MMF – Mezinárodní měnový fond
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŠ – Mateřská škola
NUTS – Nomenclature des Unites Territoriales Statistiques (Nomenklatura územních statistických jednotek)
OOH PI – Owner-occupied housing price index (Index cen výdajů vlastnického bydlení)
ORP – Obec s rozšířenou působností státní správy
POÚ – Obec s pověřeným obecním úřadem státní správy
PPP – Purchasing power parity (Parita kupní síly)
PPS – Purchasing parity standard (Standardu kupní síly)
RD – Rodinný dům
REZZO – Registr evidence zdrojů znečišťujících ovzduší
ŘSD – Ředitelství silnic a dálnic
SFRB – Státní fond rozvoje bydlení
SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů
SRÚ – Statistika rodinných účtů
SŠ – Střední škola
SŽDC – Státní železniční a dopravní cesty
TUV – Teplá užitková voda
TZL – Tuhé znečišťující látky
VOC – Těkavé organické látky
ZSJ – Základní sídelní jednotka
ZŠ – Základní škola

1 Úvod

Kombinace změny hodnotové orientace a transformace myšlení obyvatel Česka zvýšila význam výzkumu kvality života, každodenního blahobytu i pocitu štěstí. Kvalita bydlení jako součást kvality života jedince má při objektivním i subjektivním hodnocení podstatnou roli, protože velká část života se odehrává v místě bydliště. Česká populace v důsledku domácích událostí i globálních změn prošla významnou hodnotovou reorientací. Z původní materiální orientace se hovoří o nové postmateriální době¹ (Heřmanová 2012). S tím roste i snaha jednotlivců o zlepšení aktuálního života a zároveň lze pozorovat snahu firem propagovat a prodávat své produkty s důrazem na zlepšení jednotlivých aspektů kvality života lidí. Lidský život se odehrává v prostoru a jeho podstatná část v místě bydliště. Tím dochází i k rostoucímu významu výzkumu bydlení.

Proměna myšlení Čechů souvisí s přechodem společnosti z industriální do postindustriální etapy vývoje umocněné specifickým procesem posttotalitní transformace. Preference obyvatelstva nahradil fenomén preference jednotlivců a domácností. Celková liberalizace a demokratizace společnosti umožnila lidem vyšší míru svobodného rozhodování. Po roce 1989 se pro obyvatele Česka otevřel nový způsob uvažování i postupů při výběru bydlení (Székely 2006). S koncem přidělování bytů v době komunistického režimu a privilegovaného regulovaného nájemního bydlení v období následné post-socialistické éry se možnosti pořízení bydlení v Česku uvolnily všem skupinám obyvatel, zvláště při výběru místa pro bydlení. Ukončení masivního přidělování bytů v návaznosti na pracovní příležitosti znamenalo začátek vnímání bydlení jako statku, který nelze získat na základě nárokovosti, ale ekonomické výkonnosti (Lux, Sunega 2010). Obyvatelé se nově mohli sami rozhodovat o výběru svého (nového) bydlení a přitom museli zvážit mnoho faktorů včetně například sociální kvality nebo životního prostředí v území. Výběr místa pro bydlení byl v Česku novou zkušeností, se kterou se setkávaly každý rok desetitisíce lidí, přestože podle Kupiszewskiho a kol. (1999) vládní politika první poloviny 90. let přirozené migrační proudy zpomalovala specifickými intervencemi. Jako důsledek svobodného rozhodování ve výběru území pro bydlení došlo primárně k částečné redistribuci obyvatel, kdy se obyvatelé stěhovali z populačně větších do menších sídel Česka (Čermák 2005).

¹ Explicitně lze pozorovat posun u spirituálního směřování jednotlivců, kdy z celoživotní cesty „do ráje“, se přesunula populace v období komunistického režimu na těšení se na důchod a s odsunem věku odchodu do důchodu může být aktuální generace vnímána jako generace dneška, kdy je rozhodující kvalita života, pocit štěstí, seberealizace a naplňování životních snů.

Obyvatelé svojí kvalitu bydlení potažmo kvalitu života ovlivňují výběrem, správou, údržbou a vybavováním bydlení. Podle Luxe (2015) se většina populace rozhoduje při výběru bydlení především podle emocí a sociálních norem. V kontrastu s tím, že se jedná o největší životní investici, není tento způsob výběru bydlení projevem dobře fungující společnosti a trhu s bydlením. V důsledku toho může docházet k cenové nestabilitě rezidenčních nemovitostí, rezidenční deprivaci, rezidenční segregaci nebo jiným nežádoucím sociálním jevům. Dle údajů ČSÚ (2016a) se průměrně Češi stěhují jednou za 30 let. Rozhodnutí o umístění bydlení je jedním z klíčových rozhodnutí jejich života a zcela determinuje jejich budoucí vnější prostředí, denní pohyb v prostoru, dojížděku do práce/škol, využívání služeb i možnosti kulturního vyžití a společenské interakce. Svobodné rozhodování se stalo relativně novým jevem, protože s dřívějším přidělovým systémem bydlení, resp. práce, nebylo stěhování z jednoho místa na druhé zcela svobodné. Rozhodovacímu procesu v bydlení nepomáhá ani tržní prostředí, protože lokalizační preference jsou stále chápány jako čistě individuální a rezidenční poradenství se k výběru místa bydlení dostává jen velice okrajově. Do procesu výběru lokalit bydlení by zvláště geografové mohli nebo měli v roli poradců vstupovat.

Výzkum regionální geografie v Česku už přes čtvrt století upíná svojí pozornost ke studiu konvergence a divergence regionů. Přesto a možná právě proto nebyly ještě vyčerpány všechny možnosti hodnocení regionů podle stavových ukazatelů. Územní diferenciaci kvality bydlení dosud v Česku nebyla podrobně analyzována. Jednou z prací srovnávající bydlení v jednotlivých regionech Česka je *Bydlení v regionech* (Kuda, Lux 2010). Tato práce se zabývá především širšími aspekty dostupnosti bydlení v úrovni krajů a částečně i území správních obvodů ORP, poukazuje na trendy v bytové výstavbě i diskutuje nástroje bytové politiky. Volba krajů jako územních jednotek hodnocení se ovšem z mnoha důvodů jeví jako hrubá. Například nezohledňuje rozdíly v bydlení venkovských a městských sídel, na základě hodnocení krajů nelze identifikovat problémové oblasti bydlení nebo vnitřní diferenciaci jednotlivých krajů. Některé ukazatele bydlení srovnává i práce *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice* (Lux, Kuda 2008). V tomto případě jde výhradně o srovnání finanční a fyzické dostupnosti bydlení v úrovni krajů. Cenné informace o regionálních rozdílech v bydlení v Česku nabízí *Atlas sociálně prostorové diferenciaci České republiky* (Ouředníček, Pospíšilová, Temelová 2011), který kromě základních charakteristik obyvatelstva, dojížděky a infrastruktury Česka hodnotí některé ukazatele bydlení použité v této práci

(např. čas dojížděky, přítomnost základních služeb v obci) i další ukazatele bydlení (např. podíl domácností pobírajících příspěvek na bydlení).

Výzkum územní diferenciacie kvality bydlení může pomoci i decizní sféře, v různých plánovacích dokumentech, ať už subvenčních (např. bytová politika státu) nebo regulačních (např. územní plány obcí nebo zásady územního rozvoje větších regionů) a napomáhá určit, které regiony potřebují vyšší podporu bydlení než jiné. Význam podpory bydlení spočívá ve vyváženosti obou směrů migrace a v eliminaci problémových oblastí z pohledu bydlení, přičemž u obojího je výsledkem stabilní populační velikost sídel a vyvážená obnova bytového fondu. Před implementací regionálních rámců do bytové politiky je třeba zlepšit dovednost hodnocení kvality bydlení.

V některých pracích se kvalita bydlení zmiňuje (např. Kauko 2006) nebo zaměřuje s atraktivitou bydlení (Temelová a kol. 2009). Atraktivitou se rozumí pozitivní percepce bydlení. Atraktivní, čili přitažlivé bydlení však nevypovídá o objektivním stavu bydlení. Krátkodobě slouží jako indikátor atraktivity bydlení údaje o migračním saldu nebo intenzitě bytové výstavby. Je však třeba sledovat příčiny atraktivity jednotlivých obcí, zvláště poté, kdy proběhla silná vlna suburbanizace, ale i v těsném zázemí Prahy existují obce, které mají záporné migrační saldo, a naopak v příhraničních perifériích v některých obcích převládá počet přistěhovalých nad počtem vystěhovalých.

Koupě bydlení není „...individuálním, informovaným a pragmaticky promyšleným krokem“ (Lux 2015, s. 5). Informace nejsou všem lidem dostupné stejným způsobem, resp. lidé neberou v potaz všechny aspekty jejich budoucího bydlení, a mimo jiné proto je cílem nalézt ukazatele, které při výběru bydlení, a lokality bydlení zvláště, hrají podstatnou roli. Způsobem identifikace území vhodných pro bydlení může být hodnocení polohových aspektů území a charakteristik obydlí již v území stojících. Polohové aspekty v souvislosti s rozvojem regionů hodnotí např. Hampl (2000) s vědomím toho, že takovéto „důležité charakteristiky syntetického typu nelze vyjádřit dostatečně přesným způsobem“ (Hampl 2000, s. 246). Hampl mimo jiné upozorňuje na význam „sociální kvality“ pro rozvoj regionů. Z toho lze usoudit, že rozdíly v sociální kvalitě regionů Česka nejsou marginální a ve vztahu k bydlení, by při hodnocení obcí měly být zohledněny. Nabízí se proto předpoklad, že existují obce s vysokou kvalitou bydlení, které mají nevyužitý rezidenční potenciál a měly by v plánovacích dokumentech s růstem populace počítat, jiné obce svůj potenciál již využívají a některé z nich v důsledku dosavadní masové výstavby svojí kvalitu bydlení snižují. Naopak obce, které z pohledu kvality bydlení zaostávají, buď tento nepříznivý vývoj mohou zvrátit, nebo jsou širšími okolnostmi dále odsouzeny k postupné

depopulaci, v krajním případě až k úplnému vylidnění. Pouhé pozorování rostoucí divergence (o automatické konvergenci snad nemůže být ani řeč) regionů může způsobit přílišnou exponovanost „vítězů“ a dlouhodobou negativní percepci „poražených“. Pokud připustíme, že rozdíly v kvalitě bydlení již existují (de facto jsou přirozené), možná právě nedostatečná informovanost obyvatel stojí za relativní rezidenční stabilitou a jen velmi mírnou depopulací vybraných obcí a regionů. Z druhého úhlu pohledu hodnocení rozdílů v kvalitě bydlení může vysvětlit regionální rozdíly ve spokojenosti s bydlením a migrační chování českého obyvatelstva.

Cílem této práce je zjistit, kde je v Česku nejvyšší kvalita bydlení a pokusit se vysvětlit prostorové vzorce kvality bydlení. Dalším cílem práce je zjistit, jakým způsobem a na základě čeho lze hodnotit kvalitu bydlení a navázat tím na dosavadní výzkum kvality bydlení (Baxa, Chromý 2015). K hodnocení kvality bydlení jsou sestrojeny indexy kvality bydlení, které se po vzoru indexů kvality života (blíže Heřmanová 2012) skládají z více ukazatelů zastupujících jednotlivé složky bydlení. Utřídit ukazatele kvality bydlení pomohla skupina oslovených expertů zabývajících se dlouhodobě rezidenčními nemovitostmi a bydlením obecně. Experti ve dvoukolovém šetření vybírali nejvýznamnější ukazatele kvality bydlení. Ukazatele seříděné podle pěti složek kvality bydlení jsou blíže popsány a vysvětleny ve čtvrté kapitole, kde je také popsán vývoj a základní trendy vybraných ukazatelů kvality bydlení. Práce rozvádí koncept pěti složek kvality bydlení (Baxa 2010), a to technické, polohové, ekonomické, právně-institucionální a sociálně-kulturní. Značná pozornost je věnována především technické složce kvality bydlení, pro jejíž hodnocení existuje nejvíce dat na úrovni jednotlivých obcí, a ekonomické složce kvality bydlení, jejíž podrobné regionální srovnání v Česku nebylo doposud předmětem žádného výzkumu. Provozní a transakční náklady jsou při posuzování cen nemovitostí často opomíjeny, na což upozornili i dva oslovení experti v rámci provedeného šetření. V průběhu procesu výběru bydlení by zvláště na provozní náklady měl být kladen důraz, a to již proto, že podíl výdajů na provoz bydlení dlouhodobě roste (Lux, Mikeszová 2009). V roce 2014 byl v Česku průměrný podíl výdajů domácností na bydlení a energie druhý nejvyšší v EU (27,3 %; MMR 2015a). Provozní náklady bydlení jsou napříč Českem regionálně diferenciované a geografický výzkum se jim dosud nevěnoval.

Hodnocení kvality bydlení je zde provedeno kombinací extenzivních a intenzivních forem výzkumu. Bydlení je individuálním jevem v komunitním prostředí, proto jsou v této práci podkladem jednak údaje od 4,7 milionu respondentů ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a ze Statistik rodinných účtů, jednak údaje z Veřejné databáze obcí ČSÚ a dalších zdrojů.

S ohledem na rozsáhlý soubor dat byly při hodnocení kvality bydlení použity statistické metody (bližší specifikované v kapitole Použité metody práce). Závěrem metodické části se představují metody intenzivního výzkumu proběhnuvšího ve vybraných obcích Libereckého kraje. Čtvrtá kapitola vysvětluje volbu zájmového území tohoto výzkumu, na jedné straně Česka, jehož území se věnuje rozsáhlejší výzkum a srovnání obcí z pohledu kvality bydlení, na druhé straně Libereckého kraje, kde proběhl intenzivní výzkum ověřující výsledky předchozí části.

Zhodnocení kvality bydlení následuje v páté kapitole, ta shrnuje výsledky analýzy dat převážně za úroveň jednotlivých obcí Česka, členěné do pěti kapitol podle jednotlivých složek kvality bydlení. Každá složka obsahuje hodnocení vybraných ukazatelů experty, přiřazuje jim i alternativní ukazatele, které by domácnosti měly brát v úvahu při výběru svého bydlení a které by neměly být opomíjeny při hodnocení bydlení obecně.

Šestá kapitola sumarizuje výsledky hodnocení jednotlivých složek kvality bydlení do výsledných indexů kvality bydlení a snaží se o vysvětlení prostorových vzorců a rozvádí hodnocení kvality bydlení o příklady vybraných obcí Libereckého kraje.

V závěru jsou diskutovány zjištěné výsledky a porovnány v širším kontextu sociogeografických výzkumů a výzkumu bydlení ve společenských vědách. V průběhu vypracovávání této práce vyvstala i řada otázek a témat, které se do výsledného obsahu práce nevešly, nicméně autor považuje za důležité je uvést a otevřít tím diskuzi k výzkumu specifických oblastí bydlení.

2 Obecná východiska výzkumu kvality bydlení

2.1 Přehled teoretických přístupů k bydlení a vybrané pojmy

Komparací a hodnocení států a regionů bylo v průběhu 19. a především pak 20. století provedeno značné množství, z mnoha hledisek a za pomoci rozličných ukazatelů. Na základě výsledků analýz docházelo v regionální geografii k vymezení vyspělých a zaostalých regionů, jader (semiperiferií) a periferií nebo rozvinutých, rozvíjejících a zaostalých území či regionů. K většině analýz tohoto typu byla používána tzv. tvrdá data, tedy data kvantitativní povahy využitelná k hodnocení především socioekonomické vyspělosti společností a národů. Od přelomu 60. a 70. let se ukázaly ve výzkumu územních/regionálních rozdílů socioekonomické sféry jisté mezery vyplývající z nomotetických metod a i geografové začali rozvíjet koncepty hodnocení vyspělosti regionů z pohledu života jednotlivců a komunit. Změna orientace geografického výzkumu byla podmíněna jednak přechodem společnosti z industriální do postindustriální etapy vývoje, jednak kulturním obratem ve společenských vědách v reakci na změnu životního stylu obyvatel doprovázeného přijetím zásadních inovací jako jsou informační technologie a jiné. V posledních desetiletích se proto dostávají do popředí geografického výzkumu i problémy týkající se kvality života (Murgaš 2009, Costanza a kol. 2008, Andráško 2006, Diener, Suh 1997). Výzkum kvality života je reakcí na přílišnou ekonomickou determinaci obvyklého srovnávání států a regionů a hodnotí území různých měřítek z pohledu možnosti uspokojování životních potřeb obyvatel. Reakcí na komparace států podle ekonomických ukazatelů je například hledání a vytváření nových indexů, uvažujících celkový rozvoj společnosti (Human Development Index) nebo štěstí obyvatel (Happy Planet Index). Murgaš (2013) píše o Easterlinově paradoxu, kdy v 60. letech západní společnost zbohatla, ale spokojenost lidí s jejich životem nevzrostla. Regiony pomocí alternativních vyspělostních ukazatelů hodnotili např. Abdallah a kol. (2009) nebo Bacsó (2006).

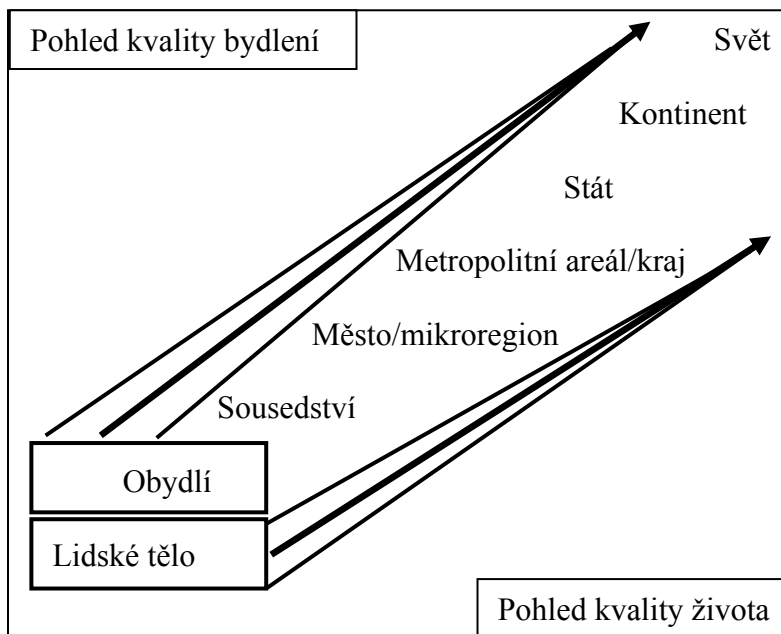
Kvalita života je velmi široký, z pohledu životních podmínek lidí téměř všeobjímající pojem, který je nutné při snaze o bližší zkoumání rozdělit na jednodušeji analyzovatelné části, a to např. na subjektivní a objektivní kvalitu života (Heřmanová 2012, Ira, Murgaš 2008). Samotné rozdělení na objektivní a subjektivní hlediska probíhá s vědomím toho, že objektivní faktory mohou být vnímány subjektivně, a jejich výzkum vychází z předpokladu, že nad pozitivním či negativním vlivem faktorů na kvalitu života

panuje všeobecná shoda (Diener, Suh 1997). Podle Heřmanové (2012) se výzkum subjektivních aspektů kvality života soustředí na celkovou spokojenost s životem a na spokojenost s dílčími oblastmi života, bydlení nevyjímaje. K poznání objektivní kvality života mohou přispět geografové, když srovnávají obce, regiony nebo státy podle konkrétních životních podmínek (např. Murgaš 2009). Kvalitu života utvářejí a podmiňují vnitřní a vnější faktory. Vnější faktory determinují životní podmínky, vnitřní faktory jsou předmětem rozhodnutí a chování jednotlivců. Kvalitu života je třeba chápat také v možnostech a naplňování životních potřeb (Costanza a kol. 2008), jinými slovy schopností využívat vnější podmínky i osobní příležitosti. Mourek (1998) zmiňuje tyto základní faktory kvality života: zdraví, rodina a přátelé, práce, bydlení, vzdělání, bezpečnost, dostatek finančních prostředků, životní prostředí, kulturní vyžití, z nich pak významnou úlohu hraje zejména bydlení, jehož objektivní podmínky jsou předmětem výzkumu této dizertace.

Bydlení lze považovat za soubor aktivit odehrávajících se v jednom místě, které bydlící (uživatel) nazývá domovem. Tyto činnosti jsou zpravidla neproduktivní, konzumní (volnočasové a odpočinkové). Bydlení je specifické svojí trvanlivostí, fixní lokalitou a heterogenitou na úrovni jednotlivých obydlí. Bydlení je zpravidla největší životní investicí jednotlivců i rodin, má charakter investice s osobními, ekonomickými i právními konsekvencemi (Babič 2006), chápeme jej jako důležitou lidskou potřebu i ochranu spojenou s pojmem domov.

Kvalitu bydlení podmiňují mnohé faktory, a to technické, polohové, ekonomické, právně-institucionální a sociálně-kulturní povahy (Baxa 2010). Zmíněné faktory vychází z interdisciplinárního přístupu k hodnocení bydlení a odrážejí se v nich různé přístupy vědních oborů zabývajících se bydlením i oblastí života lidí a společnosti. Nabízí se i jiné rozdělení kvality bydlení podle polohových kritérií, a to na kvalitu obydlí, kvalitu nejbližšího okolí obydlí a kvalitu vnějšího prostředí. Při tomto rozlišení (ovšem klamně), jsou pro kvalitu bydlení nejdůležitější charakteristiky interiéru obydlí a nejméně podstatné vnější např. politické nebo environmentální charakteristiky. Určitou měrou se význam kvality bydlení snižuje se zvyšující se měřítkovou úrovní pohledu a nejnižší úrovní je přítom obydlí, domov. Zde se nabízí srovnání s kvalitou života začínající o jednu úroveň níže (Obrázek 1), kdy se význam okolností snižuje od úrovně lidského organismu dále.

Obrázek 1 Kvalita bydlení a kvalita života v kaskádě hierarchických úrovní území



Zdroj: Upraveno podle Gregory a kol. (2009)

Význam měřítka se projevuje ve výzkumu kvality života stejně jako ve výzkumu bydlení, přičemž platí, že určité procesy mohou působit odlišně na jednotlivých měřítkových úrovních, stejně tak na více úrovních současně. Uvedené platí pro všechny složky kvality bydlení. Složky kvality bydlení působí v jednotlivých úrovních uvedené kaskády odlišně (například technická složka kvality bydlení působí nejvíce na úrovni obydlí a její význam s vyšší měřítkovou úrovní klesá, naopak sociálně-kulturní složka na úrovni města/mikroregionu a sousedství a klesá oběma směry). Na úrovni sousedství může za určitých okolností figurovat venkovská obec, pokud její počet obyvatel nepřesahuje určitou velikost.

Zástupci různých vědních oborů si v souvislosti s bydlením kladou odlišné výzkumné otázky a jejich výzkumy mají rozdílné cíle související s odlišnou předmětovou orientací výzkumů. Přitom po dlouhou dobu chyběla sjednocující myšlenka nebo komplexní přístup k fenoménu bydlení².

Bydlením se již tradičně zabývají zejména ekonomové, sociologové, právníci, politologové i architekti a urbanisté. V odborné literatuře byla právě ekonomickým, technickým a právním souvislostem bydlení věnována největší pozornost (Nedomová 1999). Na tomto místě je třeba přiblížit rozdíly mezi těmito přístupy. Přístupy jednotlivých vědních oborů se vnitřně diferencují v jejich předmětové orientaci i metodologii, proto se nelze divit,

² Vědní obor/disciplína zabývající se bydlením celkově se nazývá „Housing studies“. Má počátky ve dvacátých letech minulého století, kdy se regionálními diferenciácemi v bydlení zabývala například i Chicagská škola (Johnston, Gregory, Smith 1994). Rozvoj této disciplíny se odehrál až od konce 50. let, kdy svoje výzkumné centrum bydlení zřídila např. Harvardská univerzita (JCHC 2016), především pak od konce 70. let. Například odborný časopis *Journal of Housing studies* vychází od roku 1986 (Tandfonline 2016).

že přesahují do dalších disciplín nebo hranice mezi nimi smazávají. Interdisciplinarita výzkumu bydlení je patrná z většiny použitých zdrojů, navíc prací na toto téma v průběhu času přibývá, což vede k přesvědčení o vysokém významu tohoto jevu a aktuálnosti problematiky. Rozdělení pohledů podle vybraných hlavních disciplín je proto velmi zjednodušující. Důraz rešerší části této práce je kladen především na českou literaturu a literaturu relevantní ke kvalitě bydlení.

Jedním z důvodů, proč se zabývat bydlením, je snaha nalézt vhodné indikátory kvality bydlení. Kvalitu bydlení můžeme chápat jako součást celkové kvality života, jejíž geografický výzkum byl proveden v Česku (Mourek 1998) i na Slovensku (Murgaš 2009) a prokázal významné územní diference všech sledovaných charakteristik (jednotlivých i souhrnných).

2.1.1 Bytová politika, politické a právní přístupy

Objektem zkoumání právních a politických přístupů v bydlení je bytová politika. **Bytová politika** je forma zásahu (především veřejných) institucí do oblasti bydlení. Ve středu zájmu bytové politiky stojí subjekty veřejné správy spolu se subjekty tržními (oba jsou subjekty moci) versus obyvatelé a bydlicí (Balchin 1995). Tedy aktéři, na které má rozhodování subjektů moci největší vliv. Právní stránka bydlení bývá v některých pracích, zaměřených na výzkum bytové politiky, vyjímána jako samostatná subdisciplína politických věd (Lund 2011). V politologickém a právním přístupu k bydlení ovšem nejsou zásadní rozdíly. Liší se především v hermeneutice. Na jedné straně politologové používají jako podklady při výzkumu bydlení texty, politické dokumenty, podklady pro politická jednání/rozhodnutí, na druhé straně jsou to výsledky politických jednání/rozhodnutí v podobě zákonů, vyhlášek a nařízení.

Bytové politice a částečně i regionálním disparitám v bydlení se věnuje od sedmdesátých let minulého století mnoho zahraničních prací (např. Mullins, Murie 2006, Donner 2006, Balchin 1995, Malpass, Murie 1994, Ball 1983, Merrett 1979). Již tradiční je v bytové politice téma vývoje právního vztahu k bydlení (Malpass, Rowlands 2010). V Česku se především jedná o práce ekonomů a sociologů po roce 1990 a především po roce 1996. V roce 1996 byl zahájen výzkum Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti, zaměřený na regionální rozdíly v cenách bydlení a empirické šetření mezi mladými snoubenci ke zjištění informací o jejich bytové situaci (Nedomová 1999). Ve stejném roce se začalo jednat o vzniku Ministerstva pro místní rozvoj, nejvyšší státní instituce odpovědné mimo jiné za bytovou politiku České republiky. Bytová politika byla

do té doby součástí kompetencí Ministerstva hospodářství (změna zákona č. 2/1969 Sb.). Cílem prací o bytové politice Česka (např. Poláková a kol. 2006, Sunega 2005, Lux 2000, Andrlé, Dupal 1996) není jen analýza legislativních norem a nařízení týkajících se bydlení, ale popis subvenčních a regulačních nástrojů i zhodnocení vlivu jednotlivých aktérů a institucí v oblasti bydlení (Babič 2006).

Definice bytové politiky existuje celá řada, všechny se shodují víceméně na nástrojích veřejných institucí snažících se o zlepšení všech nebo některých částí bydlení. Dle MMR (2016) „...spočívá bytová politika ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty“. MMR také blíže definuje základní cíle bytové politiky české vlády, potažmo státu³:

Plošná aplikace uvedených cílů předpokládá výrazně homogenní prostředí bydlení v Česku, resp. bez vymezení konkrétních regionů a odlišného přístupu k vymezeným regionům nelze tyto cíle spravedlivě naplnit a omezit růst regionálních rozdílů v kvalitě bydlení. Mezi cíli se pojem „kvality bydlení“ objevuje, ovšem ani zde ani v koncepci bytové politiky není blíže vysvětlen. Mezi cíli koncepce (viz níže) se tak objevuje jen strategie pro dosažení kvality bydlení formou snižování investičního dluhu do bydlení, návrh politiky rozvoje stavební kultury a podpory zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních zón. Z toho lze usoudit, že vláda nemá jasně definovaný rozsah své působnosti i šíři zásahů do procesu bydlení. Bytová politika může preferovat určitý právní vztah k bydlení, v současné době se jedná převážně o vlastnický typ bydlení⁴, do roku 1989 to byl především družstevní, resp. státem řízený typ bydlení. Stejně tak bytová politika odlišuje podporu nabídky vs. podporu poptávky. Na straně poptávky jde především o výstavbu a provoz sociálního nájemního bydlení⁵. Pokud se státem dotuje jen segment vlastnického bydlení, dojde ke snížení dostupnosti bydlení pro nižší příjmové skupiny. Sunega a kol. (2011) uvádí, že lepším cílením subvencí stát dosáhne v době ekonomického růstu snížení investiční

³ A) fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení; B) zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy; C) zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením; **D) zvyšování kvality bydlení**, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu; E) průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce; F) aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

⁴ Programy MMR (viz níže), odpočet části úroků z hypoték z DPFO, Program Zelená úsporám Státního fondu životního prostředí.

⁵ Sunega a kol. (2011) redefinoval podmínky pro získání takového bydlení jako 200 % životního minima proti stávající velice široké definici sociálního bydlení, viz ekonomická složka.

aktivity do obydlí, zatímco v době ekonomického poklesu může investiční aktivitu povzbudit.

Nejčastěji hodnoceným znakem bývá právní vztah k bydlení. Aktuálnost problematiky právního vztahu k bydlení souvisí s přijetím zákona č. 107/2006 Sb., který vstoupil v platnost v lednu roku 2011 a v necelé polovině všech nájemních bytů Česka dereguloval výši nájemného. Vzhledem k tomu, že v Česku je dlouhodobý trend růstu podílu vlastnického bydlení na úkor ostatních právních důvodů užívání obydlí⁶. Přestože deregulace nájemného znamenala zásadní změnu na trhu s bydlením (Císař 2006), na dlouhodobém růstu podílu vlastnického a snižování podílu nájemního bydlení se příliš nezměnilo.

V rozvoji bydlení hrají klíčovou úlohu aktéři (Špalková 2006). Hlavním aktérem je bydlící (případně bydlící domácnost), jenž je na jedné straně racionálně smýšlející, na druhé straně má určitou kulturu, zvyky a vkus, pomocí kterých si bydlení vybírá a snaží se přizpůsobit si bydlení k obrazu svému. Druhým významným aktérem jsou veřejné instituce (státní i samosprávné). Veřejné instituce vyrovnávají především v otázce tržních mechanismů systém regulace a subvencí. Dále stanovují pravidla a podmínky pro zřízení, provoz nebo rozvoj bydlení. Třetím aktérem jsou neveřejné (komerční) instituce, které mají za cíl prostřednictvím bydlení vytvářet zisk. Ze všech institucí je třeba podtrhnout vliv subjektů státní správy a samosprávy, od nichž vychází legislativa, územní plány, normy a nařízení (regulační mechanismy), podílejí se na výstavbě nebo podpoře výstavby či úprav obydlí (subvenční mechanismy). Aktérům v bydlení je s ohledem na jejich význam věnována značná pozornost v rámci kapitoly o právně-institucionální složce kvality bydlení.

2.1.2 Ekonomické přístupy a role ceny bydlení

Bydlení je velmi drahé a pořizovatele stojí značné úsilí získat prostředky pro jeho koupi (Nedomová 1999). Ekonomové se zabývají bydlením především z pohledu rezidenčního trhu, vztahem nabídky a poptávky, financováním bydlení a cenovými ukazateli bydlení ve vztahu k ostatním ekonomickým ukazatelům (např. nezaměstnanost, průměrné mzdy, HDP atd.). Trh s bydlením je součástí nemovitostního (realitního) trhu segmentovaného pěti druhy nemovitostí, a to kancelářskými, obchodními, průmyslovými a skladovými, hotelovými a konečně rezidenčními (podle ARTN 2015). Objektem zájmu ekonomů na trhu s bydlením jsou nabídka a poptávka a odrazem jejich vztahu jsou převážně

⁶ Dle ČSÚ (2014a) 61 % obyvatel žije v sektoru vlastnického bydlení, zatímco v sektoru soukromých nájemních bytů a obecních nájemních bytů je to 24 % obyvatel.

cenové ukazatele bydlení. Jednou z prvních souhrnných monografií hodnotících jak mikroekonomické aspekty, tak makroekonomické souvislosti bydlení, byla Housing Economics (MacLennan 1982) následovaná stejnojmennou publikací od Fallise (1985). V Česku vyšla v roce 2002 dvojice monografií zabývající se ekonomikou bydlení. Lux (2002a) v publikaci Mikroekonomie bydlení hodnotí vztah nabídky a poptávky bydlení. Jedná se o jednu z mála českých monografií na toto téma. Popisuje atributy určující cenu bydlení vč. vnitřních charakteristik obydlí, polohových, sociálně-kulturních a institucionálních prvků nejbližšího okolí a ekonomických charakteristik regionu. Na druhé straně neuvádí, jakým způsobem lze kvantitativně hodnotit takové atributy jako: „systém vytápění, tepelné rozvody, elektrorozvody“ nebo „vztahy obyvatel v bezprostředním okolí, kulturu, zelené plochy a kvalitu veřejného prostranství“ (Lux 2002a, s. 17) pro účely výpočtu hedonického cenového indexu (viz Indexy cen bydlení). Podrobněji rozebírá také Alonsův koncentrický model vztahu cen bydlení a (časové) vzdálenosti od centra města, předpokládající mnoho ideálních parametrů města. Alonsův model hodnotí jen ceny pozemků, na základě nichž lze předpokládat, že s rostoucí cenou stavebních pozemků klesá i jejich výměra (spotřeba). Sunega (2002) v publikaci Makroekonomie bydlení zkoumá objemy nové bytové výstavby v souvislosti s ekonomickými cykly, finanční působností komerčních a centrálních bank.

Některé ekonomické práce se částečně věnují i regionální diferenciaci bydlení. Sunega, Mikeszová, Lux (2009) porovnávali regionální rozdíly ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení, které jsou vyšší než ekonomická výkonnost jednotlivých krajů Česka, zatímco u finanční dostupnosti nájemního bydlení platí opak. Heřmanová a kol. (2000) se zabývali dopady určitých, převážně ekonomických a sociálních, faktorů na cenu bydlení. Analýza je provedena za 77 okresů Česka, což není s ohledem na vnitřní heterogenitu těchto územních jednotek příliš přesné. Shrnují, že nejdůležitější ekonomický aspekt bydlení – cena – je podmíněna z převážné části ekonomickými faktory (mírou nezaměstnanosti, vybranými daněmi od osob výdělečně činných, vyššími příjmy zaměstnanců). Z tohoto důvodu nelze cenu bydlení považovat za objektivizující podstatu kvality bydlení. Ovšem není možné při hodnocení kvality bydlení cenu obydlí zcela opominout. Naopak je třeba ji chápat jako jedno z kritérií při výběru bydlení, v každém případě potom jako limitující faktor obyvatel při výběru území bydlení (rezidenčně preferenční parametr). Při výzkumu kvality bydlení se nicméně setkáváme s odlišným vnímáním ceny bydlení a hodnoty bydlení.

Hodnota bydlení se odráží od subjektivního hodnocení bydlicích, což lze doložit například časem, který do údržby, zvelebování a zkrášlování obydlí bydlicí vkládají.

Málokdy svůj čas vyjadřují penězi nebo jej mohou zohlednit při případném prodeji nemovitosti. Bydlení je sice multidimenzionální zboží, ale zároveň základní potřeba a právě slovo „domov“ vyzdvihuje jeho význam. Dalším důkazem obtížnosti objektivizace hodnoty bydlení je neochota lidí se stěhovat, i když by to pro ně bylo ekonomicky výhodné (krajní příklad: při vyvlastňování nemovitosti). Hodnota bydlení by proto měla být vyjadřována jinak než nominálně, například kvalitativně⁷.

Cena bydlení je charakteristika dlouhodobě sledovaná různými institucemi a je dobře objektivně porovnatelná. Cenu obydlí lze vyjádřit objektivně jako životní investici, násobek příjmů domácností nebo násobek měsíčních nájmu. Nedomová (1999) uvádí, že cena bydlení závisí více na geografické poloze než na velikosti obce, zároveň poukazuje na vnitřní diferenciaci cen bytů, rodinných domů a nájemného uvnitř jednotlivých regionů. Za úměrnou cenu bydlení v určitém časovém úseku přepočtenou na příjem domácnosti byla dříve považována čtvrtina celkových příjmů, jinými slovy týdenní výdělek měl pokrýt měsíční nájemné (Poláková a kol. 2006). V případě, kdy většina příjmů domácnosti není schopna pokrýt náklady na bydlení, jedná se o selhání trhu s bydlením, což může být zapříčiněno například selháním nabídky nebo propadem konkurence (Mrazík 2007, Skořepa 2004). Cena bydlení bývá ve vztahu ke kvalitě bydlení považována jako její klíčový výstup (Lunde 2008). Nejvyšší pořizovací cenu určitého obydlí. V tomto případě musíme ovšem zvážit, zda cena bydlení neodráží spíše charakteristiky pracovního trhu (viz také Heřmanová, Kostecký 2000). Podle Kahre (2010) platí, že čím vyšší mzdy, nižší nezaměstnanost a lepší pracovní prostředí, tím vyšší cena bydlení. Kahre (2010) se zabývá vývojem cen bydlení v metropolích střední a východní Evropy v letech 2002–2009, kdy postihuje nástup ekonomické krize v roce 2008 a její dopady na pokles cen bytů především v těch zemích a regionech, kde byl zaznamenán největší růst cen do roku 2008⁸.

Snahou o objektivní posouzení ceny rezidenčních nemovitostí se zabývá oceňování nemovitostí, jemuž je v této práci věnována zvláštní pozornost už z toho důvodu, že při ocenění obydlí se systematicky bere v úvahu mnoho aspektů podobně jako při hodnocení složek kvality bydlení. Mezi aspekty oceňování nemovitostí se však neuvádí

⁷ Nabízí se slovní hodnocení ochoty bydlení opustit, srovnání rozdílů hodnoty obydlí mezi obyvateli rozdělenými podle věkové kategorie nebo délky bydlení v určitém obydlí atd.

⁸ Kahre (2010) udává růst cen bytů v některých letech o 20–50 %, což bylo jednak projevem nevyvinutosti rezidenčního trhu, jednak to mělo za následek vznik „cenové bubliny“, kdy ceny bytů významným způsobem překročily jejich skutečnou hodnotu.

žádné sociálně-kulturní, což empiricky dokládá komplikovanost jejich hodnocení⁹. Dále je třeba chápat cenu bydlení jako limitující faktor při lokalizaci bydlení, kdy v něm nespornou úlohu hraje vzdálenost od centra regionu¹⁰ a bydlíci se snaží nalézt optimální poměr mezi pořizovací cenou a dopravními náklady na dojížděku za prací, vzděláním nebo základními službami. Ani v tomto případě se nejedná o obecnou pravidelnost a specifika místa nebo obydlí mohou hrát při určení ceny nemovitosti větší roli než vzdálenost od centra regionu. Pomineme-li velmi abstraktní pojmy jako „prestíž“ nebo „image“ lokality, je pro výzkum kvality bydlení zásadní otázkou: *Jak chápat cenu bydlení v rámci hodnocení kvality bydlení?* V této práci je vysoká cena bytů, domů a pozemků určených k rezidenční výstavbě chápána, jako odraz charakteristik jiných než celkové kvality bydlení v území a především pak negativní lokalizační faktor¹¹. Podobně složité je to i s výší nájemného, kdy vyšší nájem by měl udávat vyšší komfort/„kvalitu“ bydlení. Přitom stanovování výše nájemného obdobným způsobem probíhá pouze v rámci vztahově integrovaných územních celků (nejčastěji měst a mikroregionů), omezeně v rámci mezoregionů (krajů), kdy není možné nebo je výrazně obtížné dojíždět za prací do jiného než příslušného mikro- nebo mezo-regionálního centra. Výše nájemného je tedy odrazem jednak poptávky a nabídky obydlí, jednak pracovního trhu (Sunega, Mikeszová, Lux 2009) v rámci dojížděkou integrovaného regionu. Naopak neoddiskutovatelný vztah existuje mezi kvalitou bydlení a výší provozních nákladů bydlení. Čím nižší jsou, tím je kvalita bydlení vyšší, majitelé/uživatelé obydlí mohou své příjmy využít jiným způsobem. Z provozních nákladů má největší zastoupení spotřeba médií (elektřiny, tepla nebo plynu a vody), dále pak opravy, údržba a bytové vybavení. ČSÚ (2015a) sleduje výdaje českých domácností pouze v souhrnné kategorii „Bydlení, voda, energie, paliva“ a „Bytové vybavení, zařízení domácností a opravy“. Nicméně ze statistik ČSÚ vyplývá, že výdaje na bydlení jsou nejdůležitějším výdajem českých domácností (ještě před 10 lety to však byly potraviny). Provozní náklady bydlení a výše nájemného jsou v čase dynamičtěji proměnné ve srovnání s pořizovacími cenami bydlení.

Dalším výzkumným tématem ekonomů je financování bydlení. Z rozsáhlého pole výzkumu zabývajícího se vztahem hypotečního financování, výší úrokových sazeb a cen

⁹ Aspekty pro ocenění nemovitostí jsou obsaženy v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. §5: charakter, velikost, vybavení, poloha, opotřebením nemovitosti; dále upřesněno vyhláškou č. 441/2013 Sb. o parametry: velikost obce, hospodářsko-správní význam obce, poloha obce, technická infrastruktura obce, dopravní obslužnost obce a občanská vybavenost obce.

¹⁰ Čím je vyšší, tím nižší cena bydlení se očekává, protože rostou náklady i čas potřebný k dojížděce (Lux a kol. 2006).

¹¹ Čím vyšší cena typově stejného obydlí, tím je méně atraktivní pro segment poptávky, a proto i segment nabídky se snaží nabídnout cenu komparativně nižší než u podobných obydlí.

bydlení lze jmenovat publikace o situaci v Irsku (Fitzpatrick, McQuinn 2004), Španělsku (Giméno, Martínez-Carrascal 2006) nebo v Řecku (Brissimis, Vlassopoulos 2009). Příkladem zásadního významu hypotečního financování bydlení byl vrchol ekonomické krize v září roku 2008, kdy krach banky Lehman Brothers a problémy dalších bank nejen v USA byly způsobeny převážně nadhodnocenými cenami rezidenčních nemovitostí v kombinaci s rostoucím podílem problémových úvěrů¹² (Lux, Sunega 2010). Nabízí se proto otázka, zdali v Česku existují regionální rozdíly ve finančním zatížení domácností ve spojitosti s bydlením.

2.1.3 Sociologické přístupy

Sociologie bydlení se formovala po druhé světové válce. Předmětem sociologie bydlení je bydlení domácností a také prostorové uspořádání životních procesů (Musil 2005). V sociologii bydlení se prolínají tři směry: sociálně-ekonomický, sociálně-politický a sociálně-kulturní. Výzkumem komunity a sousedství v bydlení se zabývala Sociologie bydlení (*Sociology of Housing*) od britských autorů Morrise a Mogeje (1965), kteří studovali vztahy přesídlených domácností do sídla obnoveného po druhé světové válce nedaleko Oxfordu. S novými přístupy do stejnojmenné publikace přispěl Foley (1980), který upozornil, že samotná sociologie není schopná porozumět širšímu rámci bydlení. Sociologický výzkum bydlení se zabývá především bydlením určitých sociálních skupin, jejich spokojeností s bydlením, postoji k bydlení a dalšími tématy. Důraz je kladen především na rozdílné demografické znaky obyvatel (např. pohlaví, věk, zdraví, rodinný stav), stejně tak na sociální status (Lauster 2008). Z tohoto důvodu je velký význam přikládán výzkumu sociálního bydlení (Czischke 2005, Lux 2000), tedy bydlení skupin, které nemají dostatek vlastních prostředků na to, aby mohly za bydlení platit tržní prostředky. Atkinson a Jacobs (2016) jsou jedni ze zástupců směru sociologů zabývajících se významem domova posouvajícím se od pouhé ochrany k celé řadě kvalitativních aspektů. Sociologové v Česku se zabývají jak objektivní kvalitou bydlení (publikace Standardy bydlení 2003, 2004, 2005, 2008, 2011, 2014/2015), tak subjektivní kvalitou bydlení, zejména percepce bydlení (rozsáhlé výzkumy Postoje k bydlení 2001 a Postoje k bydlení 2013). Sociologové se zmiňují často o ekonomických a politických souvislostech, zabývají se také sociální politikou v bydlení, která dlouhodobě stála stranou hlavního proudu sociologie bydlení (Musil 2005). Další dlouhodobě diskutovanou problematikou sociologie

¹² Skokové zvýšení úrokových sazeb, vyšší LTV, růst nesplácených úvěrů.

je dostupnost bydlení určitých skupin obyvatel, a to jednak dostupnost fyzická, jednak dostupnost finanční (např. Mikeszová, Lux, Morisseau 2009, Lux, Sunega 2006).

2.1.4 Přístupy technických disciplín k bydlení

Pro architekty, urbanisty, případně stavební inženýry je bydlení tradičním tématem a technické obory operují s pojmem kvality bydlení poměrně často. Zde se ovšem téměř výhradně jedná o charakteristiky obydlí, nikoliv o prostředí, v němž se obydlí nachází. Čili atributy vně obydlí jsou upozaděny ve prospěch technologií a materiálů. Nejvyšší kvalita bydlení je pozemním stavitelstvím i architekturou očekávána u obydlí s nízkou energetickou náročností (Wright 2008, Bárta 2006), s nejlepšími stavebními materiály (Chybík 2006), nejnovějšími technologiemi zajišťujícími vytápění a efektivní spotřebou elektrické energie v objektu atd. Důraz je kladen na stavební kvalitu obydlí, nikoliv kvantitu (největší obytná plocha, počet obytných místností, počet koupelen), která může být subjektivně považována za nejlepší bydlení, přitom se jedná spíše o projevy luxusu nebo společenského postavení bydlících. Prolínání technických oborů s geografii lze nalézt v publikacích o urbanismu, kde se k hodnocení bydlení používají geografické informační systémy (Song, Knaap 2003). Jedním z koncepčních výstupů urbanistických zásad v Česku je strategický dokument Politika architektury a stavební kultury České republiky (MMR 2016). Na rozdíl od výše uvedených vědních oborů zabývajících se bydlením mají technické obory v Česku výhodu v datové základně ČSÚ, která mnoho charakteristik obydlí sleduje až do úrovně obcí. I přesto zatím nebyla regionální diferenciací technických charakteristik obydlí v Česku na úrovni obcí blíže zkoumána.

2.1.5 Geografie bydlení

Zatímco právním, ekonomickým, sociologickým a technickým aspektům bydlení je pozornost věnována dlouhodobě, prostorové aspekty jsou dosud nedostatečně probádány. Existuje tak potřeba geografického výzkumu bydlení.

Poměrně nově se výzkumem bydlení zabývá geografie bydlení. Na vzniku této nové disciplíny mělo vliv několik mezníků ve vývoji geografie. Pro bydlení jsou zvláště cenné poznatky Hägerstranda a jeho následovníků, zkoumajících pohyb člověka v čase a prostoru. Je zřejmé, že většina produktivních činností jednotlivců, případně rodin, se odehrává v denní dobu mimo bydliště (práce, vzdělání), zatímco pro činnosti odpočinku slouží bydlení v průběhu večera, noci, rána a volných dnů. Podle sledování místa, kde lidé tráví nejvíce času lze usuzovat, že bydlení je hlavní součástí životů lidí. Humanistická geografie

zdůrazňuje roli místa, které je člověku domovem, nejvíce pro bydlení preferovaným díky známosti prostředí (Vávra 2010).

Na jedné straně se od 60. a intenzivně od 70. let minulého století začal klást důraz na roli jedince a jeho vnímání prostoru. Na druhé straně pak s příchodem postmoderních a dalších nových myšlenkových směrů do společenských věd začala sociální geografie nejen používat nové koncepty, ale i obohacovat předmět svého bádání. Geografie bydlení v sobě zahrnuje přístupy humanistické geografie s důrazem na místo a pozici jednotlivce v něm (Tuan 1975) a zároveň část přístupů behaviorální geografie zohledňující rozhodování jednotlivců a jejich percepci prostředí. Percepci prostředí charakterizuje „...odraz reálného světa zprostředkovaný kognitivními schopnostmi člověka“ (Štefánková, Drbohlav 2014, s. 220). Behaviorální geografie studuje emocionální a racionální aspekty rozhodovacích procesů, zároveň vnáší prvky zkušenosti a informací, které do té doby používaly především psychologie a sociologie.

Geografie bydlení se poprvé objevila v anglosaské literatuře. První souhrnná publikace s názvem *The Geography of Housing* (Bourne 1981) klade důraz na socio- a ekonomicko-geografické faktory bydlení. Přestože se kanadský geograf Bourne ve svých pozdějších pracích zabýval téměř výhradně urbánní geografii¹³, jeho publikace měla značný ohlas a navázali na ní další geografové převážně z angloamerických zemí (Adams 1984). Regionální diferenciaci vybraných druhů právních vztahů k bydlení hodnotil Morrison (1995). Hamnett (1992) a Bunting, Walks, Fillion (2004) srovnávali dostupnost bydlení na příkladu britských, resp. kanadských měst. Další prací „kanadské školy“ geografie bydlení byl výzkum osídlení a bydlení imigrantů (Ray 2008). Srovnáním rasové diskriminace v bydlení ve městech USA se zabývali Ondrich, Ross, Yinger (2001). Hamnett (2009) rozvádí na příkladu bydlení koncept prostorového rozmístění bohatství a srovnává regiony Británie podle podílu domácností pobírající příspěvky na bydlení. Malpass, Murie (1994) a Forrest, Murie (1988) hodnotí prostorové aspekty bytové politiky, okolnosti privatizace bytového fondu apod. Lze ovšem polemizovat, nakolik jsou tyto práce více než příspěvkem geografie bydlení součástí mezioborového výzkumu tzv. *housing studies*. Mimo angloamerické země lze uvést kritickou práci švédských geografů (Hedin a kol. 2012), kteří uvádí dopady bytové politiky Švédska na změnu z původně velmi regulovaného státu na velice liberální, a to na příkladu růstu cen obydlí a gentrifikace

¹³ Výjimkou je Bourne, Ley (1993), kde autoři při hodnocení měst zohledňují prostorové aspekty trhu s bydlením, migrace, suburbanizace, domova, bezdomovectví a další témata.

vybraných měst. Geografie bydlení byla dosud převážně součástí výzkumu měst, kde ve vyspělém světě také žije většina obyvatel.

2.1.6 Výzkum geografie bydlení v Česku

Geografické analýzy bydlení se v domácí odborné literatuře dosud objevovaly ve vybraných monografiích zejména sociologů (Lux, Kuda 2008 a Kuda, Lux 2010) a v práci Nedomové (1999), Heřmanové a Kosteckého (2000). Přitom lokalizaci bydlení podobně jako lokalizaci pracovních příležitostí můžeme považovat za jeden z klíčových rozhodovacích procesů jedince/společnosti v prostoru a čase, tedy za geografická témata. Prostor pro geografický výzkum bydlení je významný, ale ne příliš vyplňovaný publikacemi místních odborníků. Může to být způsobeno například tím, že bydlící obyvatelstvo není nositelem rozvoje a pozornost geografů se ubírá v rámci extenzivních výzkumů především k jiným sociálně-ekonomickým otázkám, zatímco pro sociology jsou životní podmínky a bydlení stále relevantní (Musil, Müller 2008).

Neoklasické ekonomické teorie chybně uvádějí, že volba lokality bydlení je determinována pouze blízkostí pracovních příležitostí, a tedy nemá smysl se lokalizačními faktory bydlení blíže zabývat (Lux a kol. 2006). V tomto případě je nutné uvést, že lokalizace bydlení je ovlivňována pracovními příležitostmi především při volbě konkrétního mezoregionu příp. mikroregionu, tedy sociogeograficky vnitřně integrovaných celků¹⁴. Následně probíhá volba konkrétního území, obce (příp. mikroregionu), z které bude bydlící dojíždět za prací a podle toho bude srovnávat výši pořizovacích nákladů bydlení a výši nákladů na dojíždění a bude hodnotit ukazatele kvality bydlení. Šustrová a Šimon (2012) při výzkumu kontraurbanizace zjistili, že práce hrála roli při výběru nového místa pro bydlení jen u několika respondentů – migrantů.

Výzkum sídel v Česku se soustřeďuje na sledování rozdílů měst a venkovských obcí, přičemž tento diskurs je relevantní i v otázce bydlení. Charakteristickým rysem transformace je populační růst venkovských obcí proti ostatním sídlům v Česku, jenž ovšem probíhal v různých územích odlišně a s rozdílným začátkem populačního růstu (Musil, Müller 2008). Sociodemografické a ekonomické rozdíly mezi venkovskými a městskými sídly území Česka popsal již Andrlé a Srb (1988), rozdíly mezi oběma typy sídel mohou mít ovšem odlišnou, hlubší podstatu. V současné geografii se proto při výzkumu venkova prosazují přístupy nové regionální a kulturní geografie zaměřené na výzkum regionální identity,

¹⁴ Integroující faktor je v tomto případě především dojíždka do práce z obcí v zázemí do centra regionu, resp. z periferie a semiperiferie do jádra, nebo z venkova do města.

percepce prostoru nebo regionální aktéry (např. Chromý a kol. 2011, Chromý, Skála 2010). Venkov a město odlišují především životní styly, které v případě měst nabízí obyvatelům více stanic a tras v jejich každodenní mobilitě, a životní tempa, v případě venkova zpomalující se úměrně velikosti sídla (Šustrová, Šimon 2012). Srovnání venkovských a městských sídel v bydlení tvoří podstatnou součást této práce.

Při výzkumu rezidenční suburbanizace se četné práce zabývají i kvalitou bydlení, nicméně vždy se však jedná spíše o hodnocení kvality obydlí (Ouředníček, Posová 2006) než o celkové zhodnocení kvality bydlení. Stěhování obyvatel do zázemí velkých měst probíhalo především mezi roky 2001 a 2011, kdy se zvýšil nejen počet obyvatel jednotlivých obcí (často i násobně), ale i počet obyvatel některých mikroregionů, často o více než 10 % (Sýkora, Mulíček 2012). Vypovídá to o zvýšené atraktivitě určitých sousedících skupin obcí pro bydlení, kterým se s příchodem nového obyvatelstva přetváří jak fyzická struktura, tak sociální prostředí (Ouředníček 2003). Sýkora a Mulíček (2012) zjistili, že nepatrně roste počet obyvatel periferních obcí, zatímco jádra, resp. města ztratila mezi roky 1991 až 2011 přibližně 2,6 % podíl na celkové populaci Česka. Příčiny selektivního populačního růstu periferních obcí ovšem dostatečně vysvětleny nebyly a rozdíly v kvalitě bydlení by k vysvětlení mohly alespoň částečně přispět.

Problematicke bydlení se geografové věnují dlouhodobě ve výzkumu druhého bydlení, které bylo i podrobně regionálně posuzováno na území Česka (např. Vágner, Fialová a kol. 2004). Postavení druhého bydlení v rámci volného času lidí detailně popisuje Bičík (2001), a to především s ohledem na volnočasové aktivity a životní styl obyvatel Česka. O druhém i prvním bydlení pojednává práce Fialové (2004), kde autorka popisuje poválečný vývoj osídlení v Česku, především pak dopady odsunu německy mluvícího obyvatelstva z pohraničí na využívání obydlí. Vágner (2003) při výzkumu druhého bydlení zmiňuje význam geografického studia faktorů, rozhodujících o lokalizaci objektu. U výzkumů druhého bydlení se lze inspirovat v konfrontaci psychologických, sociologických, ekonomických, ekologických, plánovacích, politických a právních přístupů (Vágner 2003), což přibližně odpovídá i stanoveným složkám kvality bydlení.

Dlouhodobě se bydlením zabývají demografové s frekventovanými výzkumy bydlení určitých věkových skupin, rodin nebo domácností, protože bydlení představuje základ rodinného života i podnět reprodukčního chování obyvatel (Burcin, Kučera 2006, Dupal 2005). Nedomová (1999) se zabývá bydlením jednotlivců před a po uzavření sňatku. Značný počet prací na téma demografických aspektů bydlení publikuje v pravidelných intervalech ČSÚ.

Polednik (2008) při výzkumu fyzické dostupnosti bydlení sleduje vývoj počtu trvale obydlených bytů, nových bytů a odpadu bytů, průměrnou celkovou plochu, obytnou plochu, průměrný počet obytných místností (s 8 a více m²), průměrný počet osob na byt a další ukazatele na úrovni krajů Česka. Sleduje vývoj těchto ukazatelů od roku 1960 a vyhodnocuje dlouhodobě zvyšující se kvalitu bydlení. Použité ukazatele ve výše zmíněných pracích budou hodnoceny i zde. Předcházet tomu bude kritika jednotlivých ukazatelů a doplnění o některé ukazatele další (např. Baxa, Chromý 2015). Polednik (2010) srovnává území správních obvodů ORP Česka podle počtu zrušených bytů mezi roky 2001 a 2008 a uvádí, že nejvíce bytů v bytových domech se rušilo ve správních obvodech ORP Orlová, Most nebo Prostějov, zatímco správní obvody ORP Hustopeče, Mělník, Kyjov a Slavkov u Brna zaznamenaly nejvíce zrušených bytů v rodinných domech. Počty zrušených bytů mohou být na jedné straně projevem konce životnosti obydlí, na druhé straně důsledkem zanedbávání bytového fondu. Obě možnosti vedou k předpokladu, že se jedná o regiony s nižší kvalitou bydlení.

Z výše uvedeného je zřejmé, že pro geografii bydlení se nabízí několik klíčových témat:

- 1) regionální diference bytového fondu a fyzické dostupnosti bydlení (např. Lux, Kuda 2008),
- 2) regionální diference cen nemovitostí a finanční dostupnosti bydlení (Sunega, Mikeszová, Lux 2009),
- 3) prostorové/polohové a funkční aspekty rezidenčních zón sídel,
- 4) vývoj jednotlivých ukazatelů/charakteristik bydlení (resp. dvou výše uvedených) v čase,
- 5) subjektivní složka kvality bydlení, čili rezidenční preference (území/měst a regionů) z pohledu osob jednak bydlících, jednak bydlení hledajících (např. Štefánková, Drbohlav 2014) a
- 6) hodnocení regionální diference kvality bydlení.

Dva posledně zmíněné body se snaží přiblížit následující dvě kapitoly práce. Vývoji určitých ukazatelů bydlení se věnují některé další části dizertace.

U bydlení stejně jako u jiných sociogeografických jevů lze očekávat vytváření určitých prostorových vzorců a územních typů. Nabízí se srovnání mezi venkovským a městským prostorem (Székely 2006), srovnání jádrových oblastí a periferií (Havlíček, Chromý 2001) nebo srovnání administrativně vymezených jednotek, zejména okresů a krajů (Heřmanová, Kostecký 2000, Mourek 1998). Pro ověření existence prostorových vzorců založených na charakteristikách bydlení nebo kvalitě bydlení, tedy agregátních ukazatelích bydlení, je

nutné zhodnotit kvalitu bydlení za co možná nejmenší územní celky a teprve následně sestrojít kartogramy a na základě výsledků analýzy stanovit a diskutovat vzniklé typy obcí a problémové oblasti z pohledu bydlení.

2.2 Rezidenční preference, teorie kapitálů a spokojenost s bydlením

Subjektivním vnímáním určitých parametrů bydlení se zabývá výzkum rezidenčních preferencí, který kromě jiného sleduje geograficky nejdůležitější část rozhodovacího procesu obyvatel, uvažování o výběru místa bydlení¹⁵. I přes komplikovanost procesu výběru bydlení a odlišnost v preferencích různých věkových, vzdělanostních nebo dalších skupin obyvatel se daří prokázat, že stěhování obyvatel probíhá právě na základě rezidenčních preferencí¹⁶ (Librová 1997, Illner, Vajdová 1992). Podle Štefánkové a Drbohlava (2014) je cílem výzkumu sídelních a regionálních preferencí mapovat důvody, směry a naléhavost potenciální migrace. Důležitou úlohu v preferencích a rozhodování obyvatel hraje efekt sousedství, čili preference místa známého a se kterým má obyvatel zkušenost. Při výzkumu rezidenčních preferencí Slavík a Grác (2010) zjistili, že kvalita bydlení patří mezi nejdůležitější faktory zmiňované žáky středních škol při subjektivním hodnocení kvality života v sídle. Definice nebo bližší popis kvality bydlení ovšem v této práci uvedený není.

Výběr bydlení je odrazem rezidenčních preferencí a zároveň sociálních norem (Lux 2015). Výzkum rezidenčních preferencí napomáhá identifikovat potenciál jednotlivých obcí nebo regionů a díky tomu tak i předcházet prostorově nežádoucím jevům v oblasti bydlení. Rezidenční preference jsou výsledkem zkušeností, sociálních norem a kulturních obyčejů jednotlivců potažmo domácností, které se utváří dlouhou dobu a fungují odlišně na různých řádovostních úrovních. Lux (2015) popisuje dopady sociálních norem na preferenci vlastnického bydlení a zkoumá jejich generační reprodukci. Wiest (2011) na příkladu obyvatel čtyřech měst resp. zemí střední a východní Evropy žijících ve velkých sídlištích z období socialismu popisuje jednoznačnou preferovanost samostatných domů v suburbánních zónách nad rekonstruovanými panelovými domy na sídlišti a dokonce i nad rekonstruovanými domy v centru města. Silně preferované je v Česku vlastnictví rodinného domu, přestože 56 % obyvatel žije převážně v bytových domech. Kombinace právního vztahu k bydlení a typu obydlí se projevuje v dráhách bydlení,

¹⁵ Vnímání konkrétního území se nazývá regionální resp. sídelní preference. Regionálním a sídelním preferencím se v Česku věnoval Drbohlav (1990) a před ním Kotačka (1973, cituje Drbohlav 1990).

¹⁶ Rezidenční preference pravděpodobně vysvětlují růst počtu obyvatel venkovských obcí a malých měst, protože život ve větších městech preferuje menší podíl obyvatel, než v nich skutečně žije (Jeřábek 2003).

kdy vlastní rodinný dům figuruje v představách obyvatel Česka jako cílový status rodinného bydlení¹⁷.

Lux (2002b) hledá faktory ovlivňující spokojenost českých občanů s bydlením. Neklade si za cíl zachytit regionální diferenciaci zkoumaných charakteristik a vysvětlit jejich důvody, ale detailně se věnuje mnoha různým aspektům bydlení, ze kterých sestavuje path analýzu spokojenosti s bydlením (Příloha 1). Lux (2002b) shrnuje výsledky dotazníkového šetření v konstatování, že spokojenost s bydlením není příliš ovlivněna charakteristikami respondenta, ale technickými a polohovými charakteristikami užívaného bydlení. Zjištění, že 80 % dotázaných respondentů je spokojeno (resp. není nespokojeno) se svojí stávající bytovou situací, podtrhuje i fakt o malé ochotě Čechů se stěhovat (viz dále)¹⁸. Vysvětlení spokojenosti s bydlením nabízí také studium charakteristik a chování obyvatelstva, např. pomocí teorie kapitálů.

Bourdieu (1986) rozlišuje lidský, sociální a kulturní kapitál¹⁹. Vliv lidského a sociálního kapitálu na celkový rozvoj regionů byl již několikrát empiricky prokázán a podrobně vysvětlován (Janc 2006, Pileček 2010, Pileček, Jančák 2010, Kučerová 2011), stejně jako rostoucí význam lidského a sociálního kapitálu jako nositele regionální diferenciaci (Jančák a kol. 2010, Havlíček 2007). Proto při výzkumu bydlení nelze charakteristiky obyvatelstva opomenout a jsou zahrnuty do sociálně-kulturní složky kvality bydlení. Ovšem vztah mezi bydlením a lidským i sociálním kapitálem není pouze jednostranný. Lze předpokládat i vliv území s kvalitním bydlením na tvorbu případně regeneraci lidského a sociálního kapitálu – oboustranně rozvíjející/tvůrčí vztah. Otázku vlivu jednotlivců (především jejich charakteristik) na bydlení částečně diskutovali Baxa a Chromý (2015), kdy byl posuzován vztah mezi kvalitou lidského kapitálu a kvalitou bydlení na příkladu Libereckého kraje. Předpokladem bylo, že lidský kapitál má větší vliv na volbu území i technického standardu bydlení, zatímco sociální kapitál ovlivňuje spíše proces bydlení jako takový (Mohan, Mohan 2002). Přímý vztah rozmístění lidského kapitálu a kvality bydlení se na příkladu území Libereckého kraje nepodařilo prokázat.

Při výběru bydlení se pohybuje kulturní kapitál někde na pomezí kapitálu lidského a sociálního. Při výběru místa bydlení vnímají jednotlivci prvky krajiny jim a jejich kultuře blízké, ovšem mnoho kulturních prvků nesou širší územní celky než jen rezidenční lokality, resp. části sídel. Tím dochází k jejich vnímání a hodnocení bydlicími až po delší době,

¹⁷ Lze hovořit o rezidenčním equilibriu.

¹⁸ Podle výzkumu Postoje k bydlení 2013 již 70 % respondentů považovalo své bydlení za ideální.

¹⁹ Veselý (2006) rozlišuje i kapitál přírodní a fyzický.

kdy se již obyvatelé s územím částečně ztotožňují. Vztah ekonomického kapitálu a bydlení s předchozími složkami kapitálu má již méně společného (Portes 1998). Přesto hodnotu bydlení lze chápat jako průmět bydlení a ekonomického kapitálu. Souhrnně lze nad teoriemi kapitálů vyslovit tvrzení, že vysoké kvality života, vysoké kvality bydlení a v neposlední řadě lidského blahobytu (*welfare*) a štěstí (*well-being*) je dosahováno v území s nejvyššími hodnotami všech těchto kapitálů, respektive tam, kde všechny tyto kapitály vykazují nadprůměrné hodnoty.

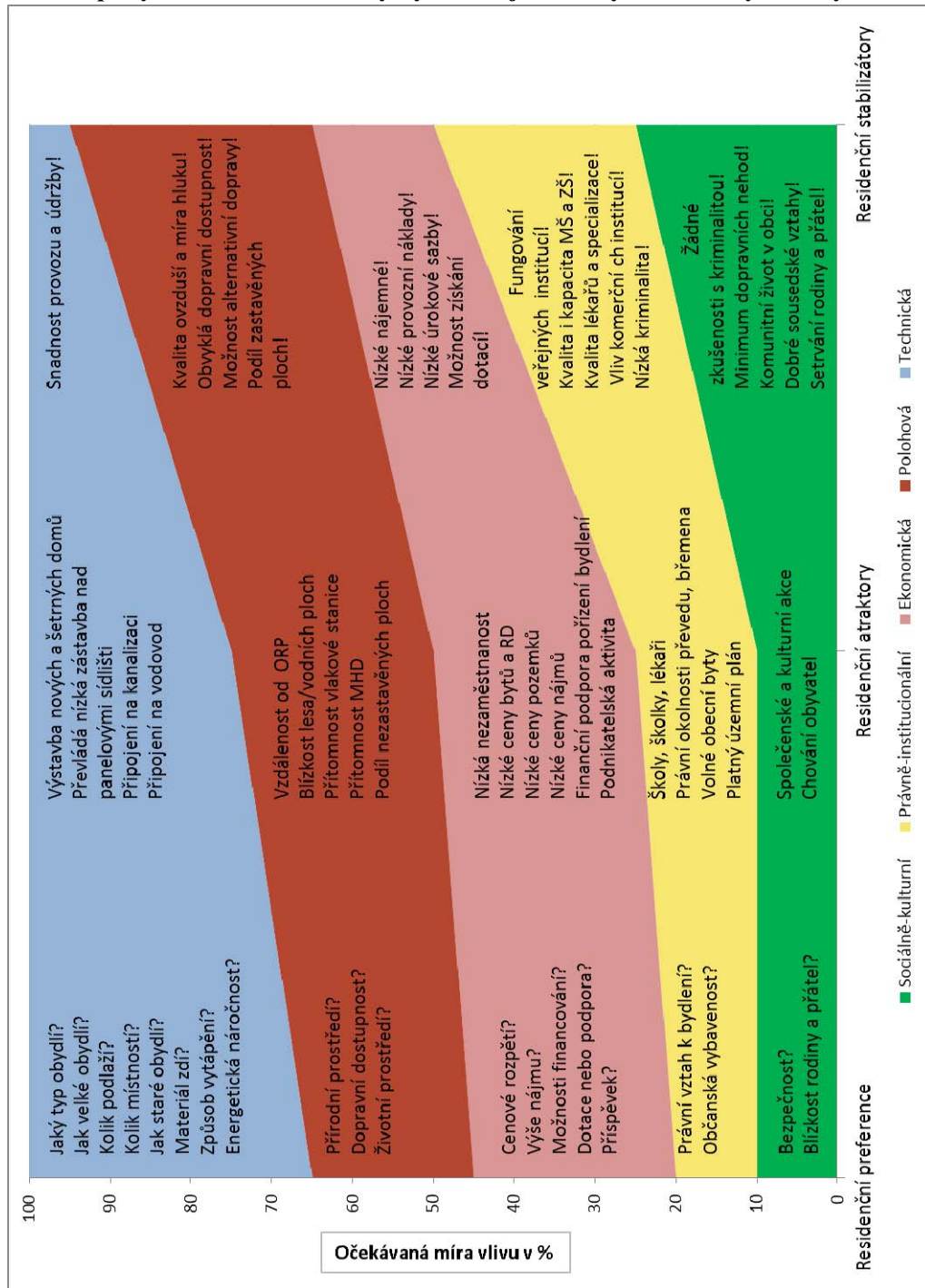
Práce se tímto dostává ke konceptu well-being neboli (v otázce bytové potřeby) ke spokojenosti s bydlením (blíže Bacsó 2006, Lux 2005, Grzeskowiak a kol. 2006). Spokojenost s bydlením závisí na mnoha ukazatelích. Ty lze obecně, stejně jako kvalitu života, rozlišit na subjektivní a objektivní. Sociologové pracují s pojmem nechtěné soužití (Lux 2000), spjatým s bydlením více rodin/domácností v jednom bytě, nebo se užívá pojem bytové deprivace ve vztahu k charakteristikám obydlí (Ayala, Navarro 2004). Dosud ovšem nebyl diskutován pojem nechtěné lokality bydlení. V případě, že bydlící nemůže změnit lokalitu bydlení, přestože mu nevyhovuje z různých důvodů, dochází ke vzniku polohové pasti, ve spojitosti s chudobou dokonce k prostorové deprivaci (Lee 1994).

Pokud se obyvatelé ke stěhování rozhodnou, rozhodovací proces probíhá v několika úrovních, jak je popsáno v níže uvedeném konceptu na příkladu pěti složek kvality bydlení (Graf 1). Na začátku procesu výběru bydlení jsou rezidenční preference, představy a očekávání domácnosti o budoucím bydlení. Pokud se domácnost rozhodne přestěhovat, sleduje aspekty místa budoucího bydliště. Rezidenční preference se střetávají s rezidenčními atraktory (různě atraktivními parametry místa pro bydlení). Tato interakce se dá také popsat jako střet poptávky s nabídkou bydlení. Rezidenční atraktory jsou velice důležité, protože znamenají komparativní výhody jednotlivých obcí, případně míst nebo celých regionů. Proces bydlení přichází do poslední fáze, která buď stabilizuje obyvatele v jejich sídlech, nebo podporuje utváření silných rezidenčních preferencí, jimž stávající místo bydlení nemůže vyhovět a přesouvá se opět do první a druhé fáze, čili výběru nového bydlení. Tento koncept v sobě pojí také důvody stěhování spojené s místem bydlení, přičemž na podněty (preference), atraktory i stabilizátory mají odlišný vliv jednotlivé složky kvality bydlení a jejich míra zobrazená v Grafu 1 je pouze autorem odhadována a bylo by jí třeba podložit dotazníkovým šetřením se zaměřením na respondenty: 1) uvažující o změně bydlení, 2) aktuálně vybírající bydlení a 3) stabilizované v místě bydliště delší dobu.

Rezidenční preference lišící se od stávajícího bydlení nemusí být jednoznačnou implikací vlastního stěhování obyvatel a v rámci rozhodovacího procesu se bydlící dělí

na stěhující se (*movers*) a zůstávající (*stayers*). Tedy těch, co realizují svoje představy o novém bydlení nebo těch, co svoje stávající bydlení mění nebo se s ním ve stávající podobě, byť jen dočasně, smiřují. Jednotlivé kategorie rezidenčních preferencí mohou být členěny stejně, jako je tomu u kvality bydlení. Technické, lokalizační, ekonomické, právně-institucionální a sociokulturní aspekty jsou předmětem zkoumání různých vědních oborů různými způsoby, ale snaha o jejich integritu je zcela žádoucí.

Graf 1 Koncept významu složek kvality bydlení v jednotlivých fázích výběru bydlení



Zdroj: Vlastní zpracování

Lze očekávat, že význam jednotlivých složek kvality bydlení se mění podle fáze uvažování, výběru a realizace (užívání) místa bydlení. Ve fázi uvažování mohou hrát klíčovou roli elementární ukazatele charakteristik obydli a ekonomické možnosti, které postupně ve fázi výběru místa bydlení ustupují polohovým a právně-institucionálním aspektům. Konečně ve třetí fázi si bydlící na parametry obydli zvykají a berou je jako fixní a ovlivněné výhradně jejich volbou. Vnímají také širší okolí obydli (více polohových aspektů). Obdobně se smiřují s původním ekonomickým rozhodnutím (platit za bydlení určitou cenu) a začínají vnímat kvalitativní rozdíly institucí a odhalovat sociálně-kulturní aspekty obce případně mikroregionu.

2.3 Význam výběru místa bydlení v kontextu strnulosti stěhování v Česku

Stav uzavření v určitém území (*lock-in*) je ještě více podmíněn obecnou nechutí Čechů stěhovat se, což je způsobeno například nechutí stěhovat se za pracovními příležitostmi, finančně nedostupným bydlením v místě pracoviště nebo právním důvodem užívání bytu (Lux, Sunega 2007). Důvody stěhování byly sledovány až do roku 2004 celorepublikově v rámci tzv. Hlášení o stěhování v ohlašovacích pobytu, do které se obyvatel nastěhoval (ČSÚ 2015b). Jednalo se o cenné údaje pro geografické výzkumy, data byla poskytována na úrovni krajů, okresů i podle velikostních kategorií obcí. Z hlediska migrace šlo o kombinaci příčin i motivací (push i pull faktorů) stěhování sledující převážně příčinu stěhování. Sledování důvodů stěhování ovšem nemělo za cíl postihnout okolnosti výběru místa bydlení, případně způsob výběru místa bydlení, které je součástí výzkumu této práce (pull faktory). Důvody sledované ČSÚ (push faktory) byly: změna práce, přiblížení se k pracovišti, učení a studium, zdravotní důvody, sňatek, rozvod, bytové důvody, následování rodinného příslušníka, jiné důvody (ČSÚ 2016a). Nevhodnost a neúplnost těchto ukazatelů dokládá jednak vysoký podíl složky jiné důvody (při posledním zjištění v roce 2004 to bylo 25,2 %), jednak neurčitost složky bytové důvody a konečně špatné kategorizace týkající se změny osobního stavu²⁰. Bytové důvody se mezi důvody stěhování na rozdíl od ostatních důvodů objevovaly ve všech věkových kategoriích (ČSÚ 2014b). Rozdělení důvodů přistěhování se a odstěhování se z území by mohlo být námětem příštích statistických zjišťování.

Obyvatelé Česka se stěhují průměrně 1,8 krát za život (orientační výpočet podle dat ČSÚ 2016a). To má za následek strnulost českého trhu s bydlením (Poláková a kol. 2006), především pak trhu s rodinnými domy. Zároveň to také znamená, že Češi mají pevnější vztah k místu bydlení. V kontextu tohoto nelze ovšem s jistotou tvrdit, že výběru svého bydlení věnují větší pozornost než obyvatelé ostatních zemí. Statistiky o délce rozhodovacího procesu bohužel neexistují. Část informací o rozhodovacím procesu lze získat ze studií behaviorální ekonomie založené na konceptu racionality (snaze obyvatel o maximalizaci užítku) při změně místa bydlení a rozdělující samotný proces výběru nového bydlení do několika lépe posouditelných fází (např. Wong 2002, Mulder 1996). Přitom v jiných zemích je stěhování se součástí životních cyklů²¹. V průběhu života se spolu se změnou potřeb bydlicích mění i jejich obydlí a tím i celková kvalita bydlení, ve většině

²⁰ Důvodem stěhování je často rozšíření rodiny v tomto rozdělení neuvedené, naopak sňatek a rozvod mohly být sloučeny do ukazatele „změna rodinného stavu“, stejně jako dvě pracovní charakteristiky do jednoho ukazatele „práce“. Na další problémy sledování důvodů stěhování poukazuje také Librová (1997).

²¹ Např. v Austrálii (Bell 1996) nebo v USA (ACS 2007) probíhá stěhování průměrně jedenáctkrát za život.

případů k lepšímu (Clark, Dieleman 1996). Nejjednodušší změnou kvality bydlení je přitom přestěhování se. Studie Světové banky (2015) vysvětluje vyšší míru stěhování v USA ve srovnání s evropskými státy: 1) tradicí stěhovat se již od 18. století, 2) jednoduchostí stěhování se (jak na straně prodeje a koupě nemovitosti, tak na straně financování nemovitosti), 3) větší liberalizací pracovního trhu, především nižší ochrany pracovních míst.

Výzkum drah bydlení se zakládá především na výzkumu charakteristik bydlení příslušných určitým věkovým kategoriím (případně rodinným stavům). Vajdová (2000) uvádí, že lidé hledají a nacházejí bydlení za určitých podmínek a při změně okolností znovu vstupují na trh a utřídí své požadavky. Stěhování lze považovat za spojnicí jednotlivých drah bydlení. V Česku by měla být věnována větší pozornost výzkumu stěhování než v jiných zemích právě s ohledem na výše uvedenou nechuť Čechů se stěhovat (potvrzují to také výzkumy Grafton Recruitment a CVVM v průběhu roku 2015. Nutnost stěhovat se je považována za krajní řešení bydlících (Lux 2001) a lze předpokládat, že neochota lidí stěhovat se za prací je v posledních letech dále zesílena 1) rostoucím podílem vlastnického bydlení²², 2) lepší dopravní dostupností center jednotlivých regionů i dopravním propojením jednotlivých regionů (zlepšujícími se podmínkami pro pracovní dojížděku, viz dále), 3) růstem individuální automobilové dopravy²³, 4) zlepšující se konektivitou domácností a změnou formy práce²⁴. Obyvatelé Česka se v posledních dvaceti letech stěhovali převážně v rámci okresů (Graf 2), kdy důvodem stěhování zjevně nebylo přiblížení se pracovním příležitostí. Poukazuje to na migrační uzavřenost na úrovni okresů (Lux, Sunega 2007), přeneseně i krajů. Z Postojů k bydlení 2013 vyplývá, že 62 % respondentů zamýšlejících stěhování se plánuje stěhovat jen v rámci obce, kde se nachází jejich současné bydliště. Tento typ stěhování zachycují statistiky obtížně, přesto patří mezi ty nejvýznamnější.

Struktura stěhování v rámci jednotlivých úrovní administrativních jednotek Česka se významně nezměnila hned po změně politického režimu v roce 1989. V průběhu prvních šesti let klesl objem stěhování přibližně o čtvrtinu. Na jedné straně mohlo být příčinou poklesu počtu stěhování pomalé uvolňování pracovního trhu, na druhé straně se s nízkou mobilitou Čechů hovoří o hlubší podstatě problému, dokonce jako o tradičním, národně podmíněném rysu (Librová 1997). Určitou měrou se na neochotě stěhování obyvatel může

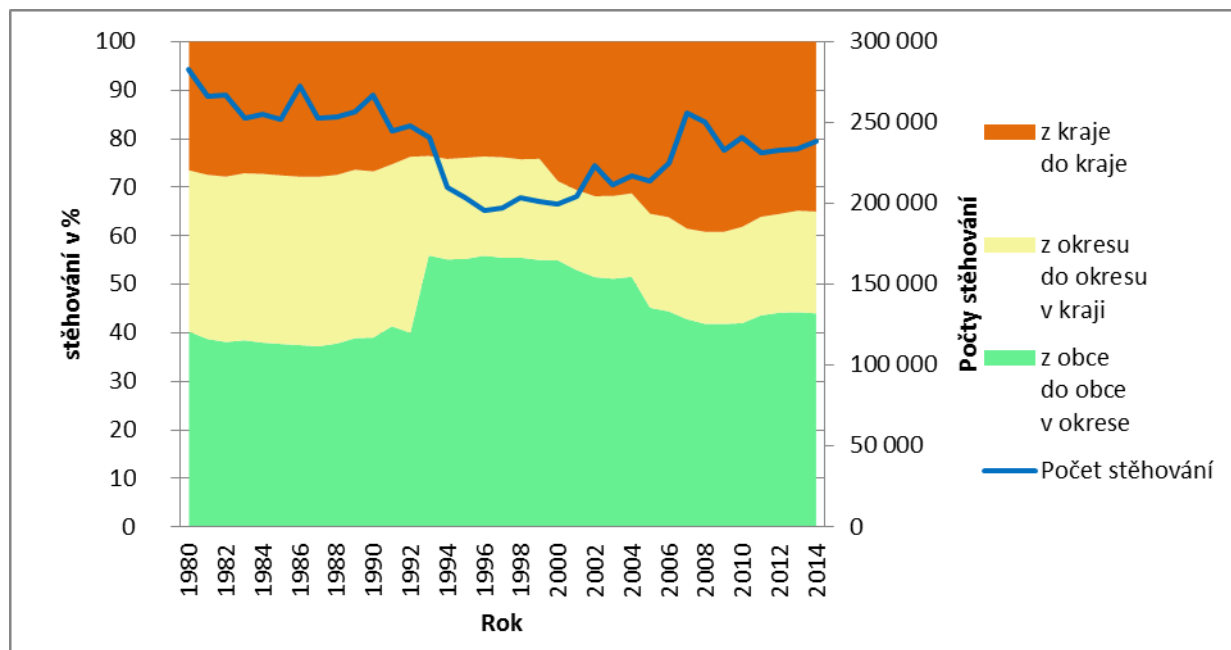
²² Podle Štefánkové a Drbohlava (2014) je vlastnické bydlení výrazný stabilizační prvek domácností.

²³ Podle údajů Eurostatu vzrostl počet vozidel na 1 000 obyvatel v Česku z 274 v roce 1993 na 448 v roce 2012.

²⁴ Např. stále častěji využívaný home-office u progresivních služeb; podle údajů Eurostatu se v roce 2005 denně připojilo k internetu 10 % obyvatel Česka, v roce 2014 už to bylo 60 %.

podílet i přímá nebo zprostředkovaná špatná zkušenost spojená s pořízením, výstavbou nebo rekonstrukcí obydlí²⁵.

Graf 2 Vývoj vnitřního stěhování v Česku podle typů a počtu stěhování (1980–2014)



Zdroj: Statistická ročenka 2015, ČSÚ (2015c); vlastní zpracování

Nejvýznamnější změnou byl pokles stěhování mezi okresy ve prospěch stěhování v rámci okresů z obce do jiné obce po roce 1992 (téměř o 30 000, resp. o 35 %). Tato změna byla logickou reakcí obyvatel na možnost volby místa bydlení a typu obydlí, protože se téměř přestaly stavět bytové domy a dominovala individuální výstavba rodinných domů většinou v zázemí jednotlivých měst. Začátek změny trendu v roce 1992 odpovídá přibližně dvou- až tříletému období, které je potřebné k výstavbě rodinného domu, tudíž rozhodnutí u těchto domácností muselo proběhnout hned po roce 1989. Přitom Ouředníček (2003) uvádí, že individuální výstavba rodinných domů v zázemí Prahy probíhala v první polovině 90. let jen u nejvyšší příjmové kategorie obyvatel. Daleko významnější změnou v migračním chování obyvatel byl pokles objemu stěhování přibližně o 50 000 ročně mezi roky 1990 a 1996 a následný postupný růst s extrémy v roce 2007 a 2008. Růst celkového počtu stěhování a stěhování na velké vzdálenosti²⁶ je hlavním trendem posledních přibližně 15 let. Iniciátorem růstu stěhování mohou být pracovní příležitosti, motorem změn pak zvýšení

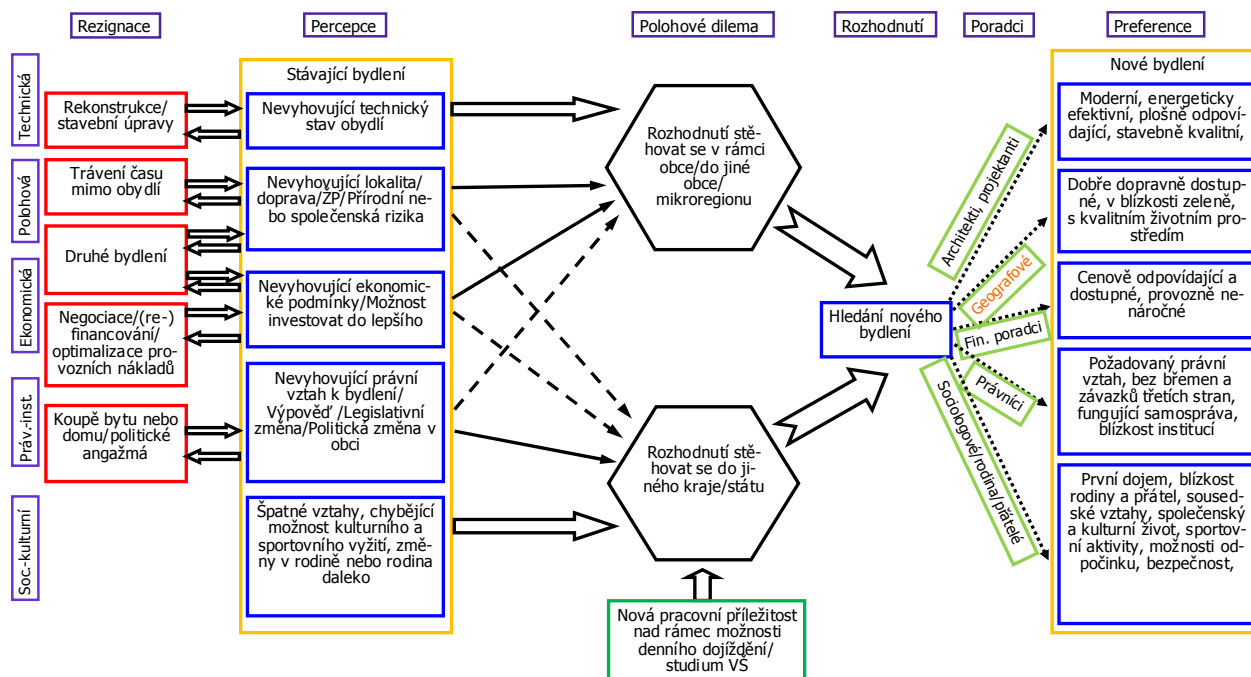
²⁵ Například kvůli krachu stavebních společností jako H-Systém (Ouředníček, Posová 2006) nebo transakčními problémy např. s realitními kanceláři.

²⁶ Při zmínce o velkých vzdálenostech je třeba uvážit, že v použité statistice ČSÚ se za mezikrajské stěhování považuje i stěhování mezi Prahou a Středočeským krajem.

fyzické i finanční dostupnosti bydlení přibližně po roce 1999 (viz dále). V souhrnu se v Česku dle ČSÚ (2016a) stěhuje jen 2,27 % obyvatel ročně, což podtrhuje význam výběru místa pro bydlení.

Wong (2002) zpracoval koncepční model rozhodování domácností o stěhování, které je výstupem stávajících podmínek bydlení. Reakcí na negativní percepci podmínek místa může být buď určitá míra změny podmínek bydlení (z pohledu stěhování rezignace) nebo stěhování se do jiného obydlí na jiném místě. Rozdíl mezi změnou bydlení a stěhováním přichází při překročení určité hranice stresu domácností ovlivněné mimo jiné náklady na stěhování a výší dalších transakčních nákladů (Edin, Englund 1991). Rozhodnutí o stěhování do jiného kraje (případně státu) může být důsledkem percepce odlišných aspektů, resp. složek kvality bydlení než rozhodnutí se stěhovat do jiné obce (případně mikroregionu). Při tomto polohovém dilematu lze očekávat, že převážným důvodem k vystěhování se z kraje může být nespokojenost se sociálně-kulturní složkou kvality bydlení, ale velice pravděpodobně ne výhradně kvůli technické složce kvality bydlení (Obrázek 2). U sociálně-kulturní složky bude také pravděpodobně nejtěžší, ne-li nemožné, učinit změnu v případě nespokojenosti s bydlením (nabízí se snad jen možnost větší participace v komunitním životě).

Obrázek 2 Schéma vlivu jednotlivých složek kvality bydlení na rozhodování o migraci



Zdroj: Vlastní zpracování, inspirace Wong (2002)

Dále lze zmínit velmi nízkou úroveň emigrace z Česka, která je výrazně nižší než v okolních zemích (okolo 3 ‰). Souhrnně řečeno okolnosti vedou obyvatelstvo Česka k setrvávání ve vybraných sídlech, a právě proto by výběru budoucího bydlení měla být věnována pozornost jednotlivci a zhodnocování a zlepšování kvality bydlení v sídlech pozornost veřejnosti a výzkumníků.

2.4 Výzkumné cíle práce

Cíle práce lze definovat ve třech rovinách. V první řadě se práce snaží přispět ke geograficky tradičnímu výzkumu rezidenčních preferencí. Přestože nebyl uskutečněn žádný výzkum prostorových preferencí bydlení, práce předkládá souhrn vybraných ukazatelů, které při výběru místa bydlení hrají nejdůležitější roli a které je pro vysvětlení rezidenčních preferencí možné použít. Výběr bydlení závisí samozřejmě také na mnoha dalších faktorech, především na charakteristikách a preferencích obyvatel. Druhým cílem práce je zhodnotit a analyzovat kvalitu bydlení na úrovni obcí Česka, čímž se práce snaží o testování zjištěných ukazatelů důležitých pro výběr bydlení. Nalezení míst, v tomto případě obcí, které mají nejvyšší kvalitu bydlení, může pomoci pochopit migrační směry obyvatel, které dosud nebyly uspokojivě vysvětleny. Zároveň lze na základě výsledků hodnocení regionální diferenciací kvality bydlení identifikovat území, která by měla být v oblasti bydlení subvencována. Třetím cílem práce je diskutovat kvalitu bydlení a možnosti jejího hodnocení v širších souvislostech geografických a společenskovedních výzkumů. Obecné cíle uvedené v úvodu této práce jsou dále členěny do dílčích cílů práce.

Hlavní cíle práce:

1 Diskutovat aspekty hrající roli při výběru místa bydlení

1.1 Vybrat ukazatele hrající roli při výběru bydlení.

Přispět do diskuze rezidenčních preferencí a především hodnocení aspektů místa, které jsou podstatné při výběru bydlení. Při lokalizaci bydlení hraje značnou roli percepce prostoru, stejně tak percepce určitých faktorů bydlení (např. důraz na sociální prostředí). Výběr ukazatelů odlišuje počet ukazatelů, pro které existují použitelná data, a různě kvalitní datové zdroje jednotlivých složek kvality bydlení.

1.2 Pomocí delfské metody významově rozlišit a diskutovat s experty ukazatele důležité při výběru místa bydlení.

Expertů v dvoukolovém šetření hodnotí význam jednotlivých ukazatelů podle jejich významu při výběru místa bydlení. Práce si neklade za cíl vysvětlit migrační motivace

obyvatel, což přísluší jiným sociálněgeografickým, demografickým případně sociologickým výzkumům.

1.3 Porovnat vybrané ukazatele bydlení s faktory kvality bydlení použitými v ostatních pracích.

V práci Baxa, Chromý (2015) byly ke zjištění významu jednotlivých faktorů kvality bydlení přizváni manažeři realitní kanceláře a studenti univerzity. Ti pak pomocí dotazníkového šetření hodnotili vybrané faktory, které mohou hrát roli při výběru bydlení. Víceméně obecné faktory byly ovšem obtížně substituovatelné ukazateli s dostupnými daty. V této práci jsou proto hodnoceny faktory, které jsou samotnými ukazateli a mají dostupná data, v převážné většině v úrovni obcí. Dílčím cílem práce je proto porovnat vybrané ukazatele s předchozími výzkumy.

1.4 Příspěvek k začlenění kvality bydlení do hodnocení kvality života.

Dalším cílem práce je příspěvek k začlenění výzkumu kvality bydlení do výzkumu kvality života a zařadit tak bydlení jako nedílnou součást kvality života spolu se základními metodami hodnocení kvality bydlení. Začlenění kvality bydlení do kvality života dává smysl v mnoha, nejen metodických, ohledech, proto je kvalitě života věnována pozornost hned v začátku druhé kapitoly práce.

2 Analyzovat regionální diferenciaci kvality bydlení v Česku v úrovni obcí

2.1 Podrobně rozvést a diskutovat pět složek kvality bydlení.

Složky kvality bydlení byly definovány v dřívějších výzkumech, nicméně jejich rozdělení neodpovídá jen odlišným přístupům jednotlivých vědních oborů, ale liší se i v dalších ohledech, například v jednotlivých dráhách bydlení nebo v procesu rozhodování o stěhování.

2.2 Stanovit hlavní podskupiny ukazatelů složek kvality bydlení a popsat zdroje dat i způsoby jejich hodnocení.

Nahlížení na jednotlivé složky kvality bydlení z více různých úhlů pohledů a stanovení jejich podskupin sdružujících jednotlivé ukazatele může v aplikační rovině pomoci obyvatelům systematizovat výběr nového bydlení.

2.3 Analyzovat vývoj v období transformace a popsat nové trendy jednotlivých složek kvality bydlení.

Popsání vývoje jednotlivých složek kvality bydlení s důrazem na období od roku 1980 a zejména po roce 1989. Analýza trendů opět v úrovni jednotlivých složek kvality bydlení poukazuje na dosud nepřiliš zmiňované aspekty a nastiňuje možnosti dalšího výzkumu uvedených složek kvality bydlení.

- 2.4 Zhodnotit a z různých pohledů diskutovat vybrané ukazatele kvality bydlení a nalézt případné alternativní/vedlejší ukazatele kvality bydlení.

Vybrané ukazatele povahou svých dat vyžadují k hodnocení různé přístupy, proto jsou pro jejich analýzu i zobecnění základních poznatků použity odlišné metody. Provedeno je tabelární zhodnocení vybraných ukazatelů, nalezení případných alternativních ukazatelů a popsání základních trendů a vývoje v období transformace.

- 2.5 Zhodnotit regionální diferenciaci jednotlivých složek kvality bydlení a celkové kvality bydlení.

Regionální diferenciaci jednotlivých složek kvality bydlení jsou porovnané pomocí kartogramů a vybraných statistických metod.

- 2.6 Ověřit výsledky hodnocení kvality bydlení formou intenzivního výzkumu v modelovém/zájmovém území.

Konečné výsledky celkové kvality bydlení ověřuje intenzivní výzkum ve vybraných obcích Libereckého kraje.

3 Na základě rešerše literatury:

- 3.1 Zhodnotit přístupy různých vědních oborů k problematice bydlení.

Výzkumem bydlení se zabývají různé vědní obory, především pak politologie, sociologie, ekonomie nebo architektura. Samostatná pozornost je věnována především geografii bydlení v zahraničí i v Česku.

- 3.2 Shrnout literaturu zabývající se geografickou diferenciací bydlení.

V hermeneutické části této práce byla identifikována některá dosud neprobádaná místa výzkumu bydlení. Jedná se především o regionální diferenciaci kvality bydlení, u které lze předpokládat na území relativně malého státu, kterým Česko je, významné rozdíly, případně určité prostorové vzorce.

- 3.3 Ověřit vybrané prostorové koncepty na území Česka.

Ověřit některé základní prostorové koncepty, například porovnat kvalitu bydlení venkovského a městského prostředí a prostřednictvím kvality bydlení ověřit relevantnost teze o „Zlaté Praze a zaslíbeném jihu“ jak byla definována Illnerem a Vajdovou (1992) a dále rozvedena například Štefánkovou a Drbohlavem (2014).

2.5 Výzkumné otázky a předpoklady

Výzkumné otázky jsou rozděleny na obecné a konkrétní vztahující se k výběru ukazatelů kvality bydlení, zvláště pro jednotlivé složky kvality bydlení.

Pracovní hypotézy navazují na teoretickou část této práce a spolu s předpoklady byly v průběhu výzkumu podstatně redukovány s ohledem na to, jak se měnil rozsah jednotlivých kapitol, a vyvstávaly podstatnější nezodpovězené otázky.

Výzkumné otázky k aspektům výběru bydlení

- Na významu kterých faktorů bydlení se experti neshodují a proč?
- Jaké ukazatele lze sledovat v úrovni obcí Česka?

Výzkumné otázky k regionální diferenciaci kvality bydlení

- Kde je nejvyšší kvalita bydlení a proč právě tam?
- Existují prostorové vzorce jednotlivých složek kvality bydlení na úrovni obcí Česka?
- Jaké jsou vzájemné vztahy mezi jednotlivými ukazateli kvality bydlení?
- Jak se liší regionální diferenciaci kvality bydlení a přírůstku obyvatel stěhováním v obcích?
- Jak se liší technická složka kvality bydlení obcí podle převažujícího typu obydlí?
- Existují kromě ceny bydlení další ukazatele spojené s výdaji na bydlení?
- Lze nalézt u finančního zatížení domácností regionální rozdíly?
- Kdo jsou aktéři v oblasti bydlení a jaký mají vliv na kvalitu bydlení?

Pracovní hypotézy

- **Kvalita bydlení se v obcích Česka zvyšuje úměrně rostoucímu přírůstku obyvatel stěhováním.**

Očekáváno je převažující racionální rozhodování domácností a objektivní vyhodnocování hlavních aspektů nového bydliště přibližně odpovídajících faktorům kvality bydlení. Obce s vysokým podílem přistěhovaných profitují převážně z dobré kvality obydlí, přítomnosti technické infrastruktury, kvalitního životního prostředí, vysokého podílu přírodních ploch, dobré dopravní dostupnosti a fungování veřejné dopravy, levného bydlení a nízké nezaměstnanosti, přítomnosti základních institucí, nízké kriminality a vysokého přirozeného přírůstku obyvatel. Uvedené podskupiny složek kvality bydlení obsahují velice různorodé charakteristiky obcí,

proto i částečné potvrzení této hypotézy (na příkladu několika obcí) lze považovat za úspěch.

- **Se zvyšujícím se indexem polohové složky kvality bydlení v obcích Česka klesá index ekonomické složky kvality bydlení.**

Hypotéza se opírá o dřívější zjištění regionální diferenciacce cen bydlení, že cena bydlení závisí především na poloze obydlí (Nedomová 1999). Na úrovni obcí Česka se přitom nepředpokládá vliv rozdílů cen bydlení v rámci jednotlivých sídel (významnější by nejspíše byly jen v Praze, Brně a některých dalších krajských městech). Zároveň vychází z konstrukce samotného indexu ekonomické složky kvality bydlení, kde cenové faktory bydlení mají největší váhu v indexu, a tudíž obce s nejvyšší cenou bydlení jsou v žebříčku obcí podle ekonomické složky umístěny nejnižší.

Předpoklady

- Nejvyšší kvalitu bydlení mají především města, protože na rozdíl od venkovských obcí se v nich nachází základní instituce.
- Území Česka je velice heterogenní ve všech pro bydlení podstatných ohledech, a to jak v úrovni krajů, tak v úrovni okresů. Neexistují proto problémové regiony bydlení, ale problémové oblasti na lokální úrovni, kterým je třeba poskytnout selektivní cílenou podporu.
- Náklady na pořízení a provoz bydlení jsou v Česku nižší na venkově než ve městech. Domácnosti bydlící ve venkovských obcích musí vynakládat více prostředků na dopravu. Index ekonomické složky kvality bydlení se snižuje úměrně vzdálenosti od krajského města.
- Na výdajích domácností ve spojitosti s bydlením se významnou měrou podílí provozní náklady, které jsou územně diferenciovány.
- Venkovské obce mají atraktivnější přírodní prostředí a jejich obyvatelé se díky tomu méně rekreují mimo domov.

Dílní předpoklady a výzkumné otázky, jako podklad pro intenzivní výzkum, jsou uvedeny v kapitole Metody intenzivního výzkumu.

2.6 Použité pojmy

Některé pojmy používané ve výzkumu bydlení jsou odlišně chápány a nejednotně vysvětlovány. Několik pojmů z oblasti bydlení vysvětluje například Dictionary of Human

Geography (Gregory a kol. 2009). Pojmy použité v této práci definoval Baxa (2010). Zde budou rozebrány detailněji a doplněny o některé další.

Prvním z diskutovaných pojmů je **byt**, často základní prvek statistik bydlení. Byt je objektivně vymežitelná jednotka zahrnující alespoň jednu obytnou místnost. Podle vyhlášky č. 268/2009 MMR o technických požadavcích na stavby se dle §3 odst. g) rozumí „bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu užívání určen“. Určen k užívání je myšleno zkolaudován dle stavebního zákona č. 183/2006. Nově budovaný byt musí mít obytnou místnost²⁷ s plochou alespoň 8 m², alespoň jednu koupelnu a jeden záchod, dostatečné denní osvětlení, přímé větrání, možnost dostatečného vytápění s možností regulace tepla (Černín 2006) a několik dalších podmínek, které determinují technickou kvalitu nových obydlí. Obytnou místností může být i kuchyň, s výměrou alespoň 12 m², přísunem denního světla, přímým větráním a regulací vytápění. Nově definuje byt Občanský zákoník, který pod pojmem byt rozumí „...místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, přičemž ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor; skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci“ (Zákon č. 89/2012, §2236/1 a 2). **Sociální byt** je definován zákonem o DPH svojí plochou do 120 m². Skutečné sociální bydlení je ovšem vnímáno obyvateli Česka poněkud odlišně. I z tohoto důvodu je sociální bydlení a s ním spojená problematika předmětem zájmu geografů a sociologů v posledních letech (Matoušek 2012, Kostecký 2005, Lux 2005, Lux 2002b, Nedomová 1999). Redefinování pojmu sociální byt navazuje na snahu o změnu parametrů sociálního bydlení (Sunega a kol. 2011).

Nadřazenou jednotkou bytu je **dům**, čili **budova**²⁸, která buď slouží k bydlení (obytný dům nebo-li obydlí) nebo k jiným účelům souvisejícím s produktivní činností jedince. Domy sloužící k bydlení se zpravidla dělí podle počtu bytů anebo podle jejich stavebního řešení navazujícího na okolní zástavbu. Podle prvního rozdělení existují **rodinné domy**, mající maximálně 3 byty, 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží, **domy bytové**, s více než čtyřmi byty, jejichž více než polovina podlahové plochy slouží k bydlení

²⁷ V případě jediné obytné místnosti alespoň 16 m².

²⁸ Dle Zákona č. 183/2006 Sb. je stavba objekt trvale pevně spojený se zemí, zatímco budova dle Zákona č. 344/1992 Sb. je stavba zanesená do katastru nemovitostí, uzavřená obvodovými zdmi a střechou.

(ČSÚ 2009a), **polyfunkční domy**, které mají méně než polovinu podlahové plochy využívanou pro bydlení.

Obydlí (dwelling) lze chápat jako objekt sloužící k bydlení. S obydlím souvisí užívání pojmu domov, trvalé bydliště, byt, ale i například chata, chalupa nebo ubytovna. Obydlí tedy neslouží výhradně k prvnímu bydlení. Počty a charakteristiky obydlí jsou nejčastěji užívaným a skloňovaným pojmem v zahraničních statistikách o bydlení. V Česku tento pojem příliš zažitý není a místo něj se obvykle používá byt. Záměna těchto dvou pojmů není jen problémem terminologickým, protože pojem obydlí není používán ani v legislativě.

Pozemky a budovy na nich stojící se nazývají **nemovitosti** (bez ohledu na to, zdali jsou pevně spojené se zemí pevným základem). Občanský zákoník dle § 498 všechny ostatní věci nebo majetek považuje za movitý.

Domov je subjektivně vnímaný prvek identity jednotlivce, vztahující se k místu bydliště jednotlivce (a jeho rodiny). Z uvedených pojmů vztahujících se k bydlení bývá nejčastěji užíván, bohužel se zřídka uvádí důležitá spojitost tohoto pojmu s místem/regionem, čímž nedochází k zdůrazňování významu výzkumu bydlení z geografických hledisek.

Pod pojmem **domácnost** chápeme soubor jedinců (jeden a více), žijících ve stejném bytě, resp. domově. V ne odborných textech se slovo domácnost často zaměňuje slovem rodina. Pro účely této práce se použije bytová domácnost (nejedná se o společnou hospodařící domácnost nebo rodinnou domácnost a jiné).

Trvalé bydliště se užívá většinou ve spojitosti s identifikací jedince, tedy jako snaha o objektivní zařazení jedince k určitému místu/regionu. To je i důvod, proč je tento pojem často užívaný při výzkumu migrace a v geografii obyvatelstva. Trvalým bydlištěm je zpravidla jeden konkrétní byt nebo rodinný dům. V posledním censu byl tento sledovaný pojem nahrazen **místem obvyklého pobytu**, který lépe vypovídá o pohybu a místě života obyvatel.

Pojem **bydlení** byl diskutován již v předchozí části této kapitoly (viz s. 18). Standardy i očekávání od bydlení se v průběhu času mění, především díky rostoucí životní úrovni a zlepšující se kvalitě života. Bydlení je nezbytným spotřebním zbožím (Poláková a kol. 2006) Bydlení lze chápat jako proces, při kterém dochází k regeneraci pracovních sil a který umožňuje fungování rodinného života.

Kvalita bydlení se užívá často v odborných i neodborných textech, ale její souhrnnější definice bohužel chybí. Návrh definice uvádí Baxa a Chromý (2015) a tato práce termín kvality bydlení podstatně rozšiřuje.

„Kvalitou bydlení rozumíme spokojenost a vnímání bydlicích jejich vlastního (nebo potenciálního) bydlení (kognitivní složku) na straně jedné a obecné charakteristiky bydlení v sídlech na straně druhé.“ (Baxa, Chromý 2015, s. 108).

Další možnou definicí kvality bydlení uvádí Nedomová: „...zahrnuje nejen fyzickou kvalitu bytu jako takovou – v úřední terminologii danou velikostí či kategorií –, ale je vyjádřením i dalších, někdy emocionálně podmíněných, aspektů, např. formy vlastnictví, umístění, vzdálenosti bydliště od rodičů nebo školy pro děti, návratu do blízkých míst (do vlasti, domova) atd.“ (Nedomová 1999, s. 39).

Kvalita bydlení determinuje většinu života jednotlivců, protože utváří prostředí, kde tráví podstatnou část svého času. Kvalitu bydlení nelze změnit jenom/pouhým přestěhováním se. Utváří se dlouhodobě. Se změnou např. místa, typu nebo ceny obydlí se mění jen část kvality bydlení. Kvalitu bydlení lze vnímat také jako podmínky prostředí, které umožňují regeneraci sil, rodinný život a seberealizaci mimo zaměstnání. Kvalita bydlení může být i indikátorem vyspělosti, společným rozvojovým cílem států, municipalit a zároveň domácností.

Kvalita bydlení je jako hlavní součást sociálního prostředí zmiňována i v Dictionary of Human Geography (Gregory a kol. 2009), spolu se zaměstnaností, příjmy, životním stylem, jako predispozice zdraví obyvatel. Lze rozlišit vnitřní charakteristiky a vnější podmíněnosti (rámce) jednotlivých složek kvality bydlení. Vnitřní charakteristiky mohou být zaznamenatelné v úrovni obydlí i v úrovni obcí, zatímco vnější rámce jsou skutečně ty okolnosti, které bydlicí nemůže v místě svého bydliště změnit²⁹. Vnější podmíněnosti lze dále dělit na regulační a subvenční.

²⁹ U technické složky se tím myslí například stavební normy a předpisy ovlivňující základní parametry domu a bytu, u polohové složky do této kategorie patří parametry územních plánů, kde může být situována rezidenční výstavba. U ekonomické složky lze jako vnější rámce vnímat měnová a tržní opatření, u právně-institucionální složky to jsou zejména zákony a vyhlášky. Mezi vnější rámce sociálně-kulturní složky patří především vývoj charakteristik obyvatelstva nebo kulturní změny.

3 Metodologie výzkumu kvality bydlení

Práce se zakládá na třech hlavních výzkumných metodách. První z nich, expertní šetření formou delfské metody, využívá oslovených odborníků k utřídění ukazatelů kvality bydlení. Druhá metoda je kvantitativní povahy a hodnotí data o bydlení převážně v úrovni obcí, případně okresů, kde nejsou podrobnější data k dispozici. Třetí metoda ověřuje výsledky vzešlé z druhé metody formou intenzivního výzkumu na příkladu několika obcí zájmového území. Celkově se jedná o kombinaci metod kvantitativní a kvalitativní povahy. Na jedné straně jde o řízené rozhovory v kombinaci s dotazníky, místní šetření vybraných charakteristik v několika obcích zájmového území, na druhé straně jsou použity statistické metody pro práci s poměrně rozsáhlými datovými soubory. Kombinace extenzivního a intenzivního výzkumu proto byla nezbytná. Většina prací zabývajících se kvalitou života studuje buď objektivní, nebo subjektivní faktory (viz Heřmanová 2012), jako dvě odlišná a nespojitá témata a u každého z nich se používají odlišné metody výzkumu.

Na tomto místě je třeba také připustit, že zpracování výsledků může být ovlivněno jak sociálním kontextem objektu zkoumání, tak pozicí a uvažováním zkoumajícího subjektu (čehož se autor samozřejmě snažil vyvarovat). Vliv kritického realizmu je při aplikaci výzkumných metod patrný, nicméně se nejedná o použití širšího rámce nebo jednotlivých teorií tohoto směru (blíže např. Sayer 1992, ve vztahu k bydlení např. Lawson 2006). Určité otázky, které vyvstaly v průběhu výzkumu, byly rozebrány detailněji, což se projevuje nestejným rozsahem kapitol o složkách kvality bydlení, se snahou o explanaci dosud neprobádaných částí bydlení v Česku.

3.1 Výběr faktorů kvality bydlení pomocí delfské metody

V první fázi výzkumu byla použita delfská metoda, díky které lze seřadit jednotlivé faktory ovlivňujících lokalizaci bydlení podle jejich významu. Delfská metoda byla poprvé použita v 60. letech jako nejvhodnější metoda prognózování složitých problémů. Základem delfské metody je kvalitativní šetření mezi experty v dané problematice (Gregor 2006). Experti odpovídají na otázky položené tak, aby výsledky měly kvantitativní hodnotu a bylo možné provést statistické zpracování dat (Smejkal, Rais 2006). Zpravidla se provádí výzkum za pomoci této metody anonymně s tím, že experti musí své výsledky zdůvodnit a jejich zdůvodnění musí být v další části výzkumu zmíněno a konfrontováno s názory jiných expertů. S časovým odstupem (např. po jednom měsíci) probíhá další fáze výzkumu, kdy jsou experti seznámeni s odpověďmi ostatních expertů a mají možnost změnit nebo

revidovat svá stanoviska, tedy znovu hodnotí atributy, v tomto případě lokalizační aspekty bydlení, a vyplňují dotazník podruhé. Cílem delfské metody je určitý konsensus nebo shoda expertů na jednom výsledném výstupu. Vzhledem k očekávaným disproporcím v odpovědích jednotlivých expertů lišících se podle sektoru (veřejný vs. komerční), v nichž experti pracují, je třeba výsledné hodnoty (body/známky) vhodným způsobem zprůměrovat. Průměr lze vypočítat v tomto případě několika způsoby – buď aritmetickým, alfa-úsekovým průměrem nebo mediánem, prostřední hodnotou v pořadí. Aritmetický průměr značně deformují extrémní hodnoty. Mediánová hodnota skrývá úskalí spočívající v nereflexivní většiny odpovědí expertů a v nižší reprezentativnosti všech odpovědí³⁰. Z tohoto důvodu je v této práci použit postup s využitím alfa-úsekového průměru. Výsledná hodnota se vypočte aritmetickým průměrem při nezohlednění dvou okrajových hodnot. Na základě výsledných hodnot z užití delfské metody jsou jednotlivé aspekty kvality bydlení seřazeny podle experty přidělených bodů a vybrány ty nejdůležitější z nich. Každému vybranému aspektu je přiřazena patřičná váha, která bude zakomponována do vzorce dílčích (v rámci složek kvality bydlení) a celkových souhrnných indexů kvality bydlení.

Někteří autoři, vč. geografů, popisují delfskou metodu jako práci týmu v jednom místě (Miller 2001), jiní (např. Vašek, Rydlo 2005) se naopak odvolávají na vhodnost postupného zasílání dotazníků jednotlivým expertům. V této práci jsou nejdříve kontaktováni jednotliví experti a požádáni o souhlas s participací na tomto výzkumu, následně pak s každým z nich byla provedena první část dotazníkového šetření³¹ a provedení druhého kola elektronicky obesláním expertů s výsledky prvního kola, s žádostí o opětovné vyplnění dotazníků do připravených elektronických dokumentů. V rámci řízených rozhovorů se s experty diskutuje i samotný výběr ukazatelů tak, aby žádný významný ukazatel nechyběl, zároveň jsou vybrány takové ukazatele, aby se všechny uvedené ukazatele daly hodnotit v druhé části výzkumu kvantitativně (viz dále). Ukazatele byly vybrány souhrnem všech parametrů obcí s očekávanou spojitostí s bydlením na základě zkušenosti z dříve uskutečněného šetření (Baxa, Chromý 2015). Podobně Domalewski a Baxa (2015) při výzkumu lokalizačních faktorů komerčních nemovitostí použili faktory sestavené v rámci řízených rozhovorů s pěti experty na komerční realitní trh, a to bez návaznosti na možnost jejich dalšího zhodnocení³². Dále provedli hodnocení významu lokalizačních faktorů pomocí významně většího počtu

³⁰ Dokonce se může stát, že medián u některých ukazatelů není nalezen vůbec – experti by přidělili jen nízké a jen vysoké známky/body.

³¹ Zde se jedná spíše o řízený rozhovor na téma dotazníku s vysvětlením případných nejasností a následné vyplnění dotazníku.

³² Vybrané faktory sice velice přesně vypovídaly o podstatných faktorech lokalizace nemovitostí, nicméně na základě nich bylo obtížné a značně zobecnující kvantitativní šetření.

respondentů, kdy bylo osloveno 102 specialistů na komerční nemovitosti s návratností dotazníku přibližně 50 %. V tomto případě se takové množství kontaktů nepovedlo zprostředkovat, navíc se jednalo o řízené rozhovory, což ve srovnání s elektronicky distribuovanými dotazníky zabralo významně více času. S ohledem na značnou časovou zaneprázdněnost participujících expertů je průběh šetření kvalitativní povahy snížen pouze na dvoukolové individuální ohodnocení jednotlivých ukazatelů podle významu pro kvalitu bydlení a její dílčí složky. Ve druhém kole oslovení experti významně neupravovali svá hodnocení, resp. bodové známky jednotlivých ukazatelů. Bohužel se také nepodařilo získat zdůvodnění hodnocení, pravděpodobně i kvůli jednoznačnosti samotných ukazatelů. Při správné aplikaci delfské metody a zájmu expertů o skutečný konsensus hodnocení s ostatními dotázanými, by výsledky pravděpodobně byly odlišné. Nicméně příležitost oslovit menší počet předních expertů na bydlení v Česku byla výzkumně atraktivnější než konsensus náhodného sběru respondentů, kteří by například mohli být časově flexibilnější nebo poskytnout vysvětlení k někdy významně lišícím se hodnocením.

3.2 Hodnocení kvality bydlení, primární zdroje dat a souhrnné indexy kvality bydlení

Vybrané ukazatele jsou hodnoceny v úrovni obcí. Jedná se o stavové ukazatele a rok, ke kterému se stav ukazatele vztahuje, se liší v závislosti na typu použité databáze s tím, že většina ukazatelů se vztahuje k období let 2011–2014. Zdrojem dat pro hodnocení ukazatelů technické složky kvality bydlení bylo Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 (SLDB) a data poskytl ČSÚ ve formě souborů s odpověďmi všech přibližně 4,7 milionu respondentů/domácností (ČSÚ 2014c). Rozsáhlý datový soubor byl dále upraven očištěním o data za neobydlené byty (neobsahovaly podstatné informace o parametrech obydlí) a neúplné odpovědi (neobsahovaly údaje o plochách obydlí), celkem přibližně o pětinu datového souboru³³. Odpovědi SLDB mohly být variantní, proto byly použity podmínkové filtry s cílem zjistit informace jednoznačně identifikující kvalitu bydlení³⁴. Poměr sledovaného jevu k celkovému počtu odpovědí v rámci jednotlivých obcí byl předmětem dalšího hodnocení technické složky kvality bydlení. V případě ukazatelů

³³ Pro práci s takto rozsáhlým souborem nemohlo být použito standardních tabulkových procesorů (MS Excel), proto byly soubory zpracovány k tomu určených tabulkových konvertorech (csv convertor) a rozděleny na menší soubory přibližně po milionu řádků. Soubory byly děleny vždy podle celých obcí a díky dvojí kontrole se nemohlo stát, že by část údajů byla statisticky zpracována více než jednou nebo ani jednou.

³⁴ např. u přítomnosti vodovodu v bytě mohly odpovědi nabývat hodnot: 2 (mimo byt v domě), 3 (bez vodovodu), 4 (vodovod v bytě), 5 (v bytě domácí/soukromý), 8 (nedefinováno), 9 (nezjištěno). Filtrovány byly hodnoty 4 a 5. Obdobně u připojení na kanalizaci byly filtrovány jen domy s připojením na kanalizační síť nebo s vlastní čističkou odpadních vod.

nabývajících numerických hodnot v SLDB (např. průměrná obytná plocha, průměrný počet osob v bytě) se jednalo o prosté aritmetické průměry všech nenulových hodnot za jednotlivé obce. Údaje o využití ploch a přítomnosti institucí jsou převzaty z Městské a obecní statistiky ČSÚ k roku 2014, výjimečně k roku 2006 (ČSÚ 2014d), pokud ukazatel přestal být sledován (např. přítomnost vlakové stanice, ale u tohoto ukazatele nelze očekávat velké změny v průběhu času). Počet obyvatel, přirozený přírůstek a další demografické údaje jsou použity z Databáze demografických údajů ČSÚ (2016a). Data o kriminalitě poskytuje Ministerstvo vnitra (MVČR 2015) a údaje o emisích byly získány od ČHMÚ (ČHMÚ 2009, 2014). U obou dvou zdrojů se dostupnost dat omezuje na úroveň okresů. Konečně zdrojem údajů o cenách bytů, domů a stavebních pozemků je publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014 publikovaná ČSÚ (2015e). Údaje v publikaci ČSÚ jsou sice uváděny za okresy, ovšem v rámci okresů se statistika dělí podle velikostních kategorií obcí. K tomu je nutné dodat, že pokud by existovala databáze s cenami nemovitostí za všechny obce Česka, většina obcí by nedosahovala reprezentativní četnosti prodejmů ani v tříletém období. Doplnujícím zdrojem dat jsou informace o výši provozních nákladů v přibližně stu nejlidnatějších měst Česka, a to jednak z webových stránek teplárenského sdružení, z webových stránek vodárenských společností, z webových stránek stovky měst a obcí v případě poplatků za svoz odpadů a daně z nemovitosti. Sběr velkého množství údajů z mnoha odlišných zdrojů (např. vyhlášky, cenová nařízení) zjišťoval jednotkové nebo paušální ceny. Výčet zdrojů této části práce by svým rozsahem přesahoval ostatní citované zdroje, proto jsou uvedeny v případě provozních nákladů jen zdroje obsahující více než dva jednotlivé údaje. Detailní informace o jednotlivých ostatních zdrojích jsou uvedeny ve čtvrté kapitole.

Data jsou sestavena do agregátních ukazatelů za jednotlivé složky kvality bydlení, a to pomocí vah vyplývajících z průměrných bodových známek ukazatelů dle provedeného expertního šetření. Výsledné indexy jednotlivých složek kvality bydlení jsou průměrem vybraných ukazatelů násobených určenými váhami. Dva vypočtené indexy kvality bydlení zobrazují především úroveň bydlení v obcích i potenciál obcí pro další rozvoj bydlení (viz 4.6). První index celkové kvality bydlení zohledňuje rozdíly v počtu institucí a přítomnosti atributů veřejné dopravy, druhý index celkové kvality bydlení rozlišuje pouze, zdali obec je sledovaným prvkem vybavena či nikoliv. Metoda kartografické vizualizace dat je zpracována pro indexy jednotlivých složek kvality bydlení a indexy celkové kvality bydlení.

Existenci případných kauzalit posuzuje korelační analýza formou korelační matice (Příloha 18), která sleduje závislosti průměrných hodnot za obce všech vybraných ukazatelů i některých dalších alternativních ukazatelů. Jedná se o sumář výpočtů Pearsonova korelačního koeficientu, kde hodnota 1 znamená absolutní kladný vztah obou proměnných a hodnota -1 absolutní negativní vztah. Provedená analýza navíc zjišťuje, které ukazatele se váží k počtu obyvatel a které k přírůstku obyvatel stěhováním³⁵. U většiny technických ukazatelů jsou použity relativní údaje (v %) nebo průměrné počty na byt/dům. Stejně tak jsou relativní údaje použité u většiny ukazatelů sociálně-kulturní a polohové složky kvality bydlení, přičemž údaje o dopravních attributech jsou jednoduše porovnatelné (dopravní dostupnost v minutách). Výjimkou je ukazatel přítomnosti, resp. počtu vlakových stanic. Tento ukazatel by bylo vhodnější vážit, např. počet stanic na km^2 osídleného území nebo průměrnou minutovou dostupností vlakových stanic, což by ovšem s ohledem na možnosti dat bylo nesmírně komplikované. Obdobně by bylo dobré přistoupit i k většině hodnocených institucionálních ukazatelů (počty škol, lékařů atp.). S ohledem na to, že relativizovat přítomnost institucí jednoduše nelze a vážení např. na počet obyvatel nebo počet bytů by znamenalo oprostít se od hodnocení „je vs. není“ v obci, zůstaly zde použity absolutní údaje o počtu institucí (viz dále). Pro identifikaci společných rysů jednotlivých proměnných byla použita komponentní (faktorová) analýza, jejíž výsledky ovšem neprokázaly možnost významné redukce počtu použitých ukazatelů nebo použití zástupných proměnných odpovídajících aspoň přibližně pěti sledovaným složkám kvality bydlení. Do komponentní analýzy byly zahrnuty jak experty vybrané ukazatele, tak vedlejší ukazatele, v celkovém počtu 42 ukazatelů.

Při hodnocení kvality bydlení je možné se setkat s tzv. adekvačním problémem, kdy vypovídací schopnost zkonstruovaných agregovaných indexů je omezená, v důsledku postupného zobecňování, průměrování a výsledné hodnoty indexů nejsou poplatné realitě. Z podstaty průměrných ukazatelů za úroveň obcí je zřejmé, že část informací a regionálních diferenciací zůstane neodhalena.

3.3 Metody intenzivního výzkumu

Protože hodnocení objektivní složky kvality bydlení je svým způsobem unikátní a může vykazovat určitou deformaci danou statistickým zpracováním, skórováním, průměry, případně nevhodně zvolenými ukazateli, použila se metoda místního šetření za účelem

³⁵ Jaké jsou rezidenční atraktory, které ukazatele mají vliv na přistěhování a celkovém přírůstku nebo úbytku obyvatel.

ověření zjištěných extrémních hodnot celkové kvality bydlení, případně extrémních hodnot jednotlivých složek kvality bydlení. Zároveň je znovu kriticky přistoupeno k použití samotných ukazatelů kvality bydlení, jejich vhodnosti pro hodnocení kvality bydlení a použitelnosti při hodnocení v úrovni obcí. Intenzivní výzkum měl také pokrýt nedostatečné zastoupení ukazatelů především u sociálně-kulturní složky kvality bydlení, případně některé charakteristiky domovního fondu, které z použitých statistik nemusí být patrné. Význam kombinace extenzivního a intenzivního výzkumu uvádí např. Jančák a kol. (2010) nebo Chromý (2008). V rámci intenzivního výzkumu se ve zvoleném zájmovém území hodnotí následující aspekty:

Technická složka kvality bydlení

- Vnější stav domovního fondu
 - Upravenost fasád, stav oken a střech
 - Zateplení bytových domů
 - Způsob vytápění případně potřeba chlazení (v zimě kouř z komínů, v létě instalované klimatizační jednotky, obojí omezuje okolní obydlí)
 - Přítomnost technické infrastruktury v okrajových částech obcí (vodovod)

Polohová složka kvality bydlení

- Dopravní infrastruktura
 - Dopravní napojení obce (přiměřeně velikosti obce)
 - Dopravní zátěž (intenzita dopravy v obytných čtvrtích)
 - Stav dopravní infrastruktury (celistvost silničního povrchu, chodníky)
 - Hluk z dopravy nebo z jiných zdrojů

Právně-institucionální složka kvality bydlení

- Služby
 - Potraviny
 - Jiný obchod

Sociálně-kulturní složka kvality bydlení

- Pořádání kulturních akcí a komunitní život
 - Nástěnky s přehledem kulturních akcí (koncerty a vystoupení v obci)
 - Parkové úpravy, stav veřejných prostranství (květiny, stříhané stromy podél komunikací, jiné dekorace)
 - Způsoby oddělení pozemků rodinných domů (výška a průhlednost plotů atp.)
- Bezpečnost
 - Pohyb dětí (indikuje pocit bezpečí obyvatel)

- Počty odlehlých míst (velká parkoviště, opuštěné průmyslové areály)
- Přítomnost heren a barů

Venkovská sídla odlišuje od městských jejich dominantní funkce – bydlení. V důsledku toho je třeba provádět intenzivní výzkum ve městech a venkovských obcích odlišným způsobem, přitom aby výsledná zjištění byla porovnatelná. Zatímco v případě menších obcí se lze domnívat, že úsudek o kvalitě bydlení získá pozorovatel z návsi, silnice vedoucí skrz obec nebo z jiných přístupových tras, v případě měst se jedná o hodnocení rezidenčních čtvrtí, jejich ulic a náměstí. Po vzoru některých prací zabývajících se geografii města (např. Sýkora, Hrychová 2002) se výzkum prováděl v odlišných částech obcí tak, aby byly zastoupeny všechny typy rezidenčních čtvrtí (nebo s převažující rezidenční funkcí). Poměrně pestrá skladba městských zón a samotných venkovských obcí nedovolí srovnání, které by v tomto případě bylo velmi zobecňující. Nicméně intenzivní výzkum prostřednictvím poznatků pozorovatele ověřuje zjištění kvantitativní analýzy.

3.4 Volba územních jednotek výzkumu

Výzkum kvantitativní povahy probíhal v úrovni obcí Česka, kterých bylo k rozhodnému datu 31. 12. 2015 dohromady 6 253. Jedná se o poměrně heterogenní datový soubor. Obce se značně liší jak svojí rozlohou, počtem obyvatel nebo regionálním významem. Vhodnější, resp. přesnější by bylo použít menší územní jednotky, jako např. základní sídelní jednotky (urbanistické obvody v případě měst). Základních sídelních jednotek je zhruba 23 000, jsou vnitřně homogennější a jejich počet je dlouhodobě stabilnější než počet obcí, nicméně za tento typ územní jednotky jsou dostupné jen některé ukazatele a navíc se v Česku nachází základní sídelní jednotky bez obydlených domů a bydlících obyvatel. Variabilita obcí Česka podle počtu obyvatel a jejich počet jako takový vypovídají o roztroušené sídelní struktuře, kdy nejvyšší zastoupení, téměř 60 % celkového počtu, tvoří obce s méně než 500 obyvateli, ale dohromady v nich žije jen 9,4 % obyvatel. Podíl obyvatel těchto obcí se však mezi roky 2001–2011 zvýšil o 0,6%, převážně v obcích ve velikostní kategorii 200–499 obyvatel (Tabulka 1). Z vývoje počtu obyvatel měst s více než 20 000 a méně než 100 000 obyvateli plyne, že tato města populačně nejvíce ztrácela mezi roky 1991–2011, na čemž měla nemalý podíl právě migrace do obcí s 200 až 2 000 obyvateli, kde přibýlo v tomto období více než 250 tisíc obyvatel. Ze změny podílu velikostních kategorií obcí na celkovém počtu obyvatel Česka jsou zřetelné některé

rezidenční resp. sídelní preference, zejména preference venkovských obcí³⁶, kromě úplně nejmenších (blíže také Hampl 2005). Ve výsledném hodnocení kvality bydlení jsou podstatně zjednodušeny rozdíly v kvalitě bydlení ve velkých městech, kde lze očekávat i nejvyšší vnitřní heterogenitu sledovaného jevu uvnitř jejich území. Pro větší přehlednost porovnání některých ukazatelů jsou použity krajské úrovně (populačně i plošně lépe porovnatelnější územní jednotky než obce) s tím, že Středočeský kraj je hodnocen jak samostatně, tak společně s Hlavním městem Prahou, jeho přirozeným centrem. Výjimečně se objevují srovnání na úrovni okresů (77 jednotek), a to především z důvodu omezené dostupnosti dat části vybraných ukazatelů v úrovni obcí nebo při zobecňování výsledků za obce.

Tabulka 1 Vývoj počtu obyvatel podle velikostních skupin obcí v Česku (1991–2011)

Velikostní skupina (podle počtu obyvatel v roce 1991)	Počet obcí	Počet obyvatel			Změna (%)		Podíl na obyvatelstvu ČR		
		1991	2001	2011	1991 - 2001	2001 - 2011	1991	2001	2011
do 199	1 612	202 292	199 538	224 280	98,6	112,4	2,0	2,0	2,1
200 - 499	2 120	688 036	692 453	757 107	100,6	109,3	6,7	6,8	7,3
500 - 999	1 260	879 400	894 505	972 467	101,7	108,7	8,5	8,7	9,3
1 000 - 1 999	652	900 627	924 308	993 738	102,6	107,5	8,7	9,0	9,5
2 000 - 4 999	345	1 055 171	1 073 960	1 101 370	101,8	102,6	10,2	10,5	10,6
5 000 - 9 999	130	895 366	892 857	881 807	99,7	98,8	8,7	8,7	8,4
10 000 - 19 999	67	941 362	937 062	917 744	99,5	97,9	9,1	9,2	8,8
20 000 - 49 999	42	1 218 344	1 205 735	1 144 178	99,0	94,9	11,8	11,8	11,0
50 000 - 99 999	17	1 214 037	1 179 793	1 118 857	97,2	94,8	11,8	11,5	10,7
100 000 - 399 999	5	1 093 406	1 060 743	1 056 216	97,0	99,6	10,6	10,4	10,1
Praha	1	1 214 174	1 169 106	1 268 796	96,3	108,5	11,8	11,4	12,2
Česká republika	6 251	10 302 215	10 230 060	10 436 560	99,3	102,0	100,0	100,0	100,0

Zdroj: ČSÚ (2013)

Za zájmové území k provedení intenzivního výzkumu bylo zvoleno území Libereckého kraje. Autor vychází z vlastní znalosti zájmového území a vhodnost výběru jako zájmového území dokládá i výrazná fyzickogeografická i sociogeografická různorodost na relativně malém území (plošně menším krajem je v Česku jen Praha), stejně tak přítomnost velkých sídel a metropolitních areálů, venkovských oblastí i marginálních území (bývalý VVP Ralsko, Frýdlantský výběžek). Velká část Libereckého kraje byla postižena vysídlením německy mluvících obyvatel po druhé světové válce, zároveň jsou zde tradiční

³⁶ Perlín (1999) definuje venkovské obce za pomoci několika kritérií, mezi nimiž je i kritérium populační, konkrétně méně než 2 000 obyvatel. Jiný pohled na vymezení venkovských obcí uvádí Perlín, Kučera, Kučerová (2010), podle nichž venkovské obce mají méně než 3 000 obyvatel.

české venkovské oblasti (Semilsko). Ve srovnání s ostatními českými kraji je Liberecký velice diferencovaný z hlediska atraktivity přírodního prostředí.

3.5 Průběh a rozbor expertního šetření

Expertní dotazníkové šetření formou delfské metody proběhlo na přelomu let 2010 a 2011. Vybráni byli přední odborníci zabývající se bydlením v Česku. Osloveni byli tři experti z akademické sféry a zbylí experti pocházeli buď z řad developerů nebo poradenských firem, ať už v pozici rezidenčních poradců nebo oceňovačů nemovitostí. Soupis oslovených expertů zahrnuje rozdílné profese, ale i vědní obory. Zastoupeni jsou architekti, stavaři, geografové, ekonomové, sociologové. Nepodařilo se sehnat kontakt na relevantní odborníky z veřejných institucí (např. MMR) nebo právníky z oblasti bydlení.

Experti byli osloveni osobně nebo telefonicky a vždy formálně emailem spolu s vysvětlením motivace organizace šetření. Osloveno bylo celkem 15 expertů na problematiku bydlení³⁷, z toho 11 přislíbilo účast na výzkumném šetření a 9 se výzkumu skutečně zúčastnilo. Jeden expert účast vysloveně odmítl, další dva nereagovali na emaily ani telefony. Jedna expertka v době zasílání prvního kola dotazníků byla hospitalizována, další dva experti přestože přislíbili účast, na další výzvy nereagovali.

Experti hodnotili ukazatele technické, polohové, ekonomické, právně-institucionální a sociálně-kulturní složky kvality bydlení, dohromady 86 ukazatelů. Každý mohl uvést nanejvýš tři další alternativní ukazatele ke každé z pěti složek kvality bydlení. Alternativní ukazatele mohli ve druhém kole hodnotit i ostatní experti, což se nestalo.

S ohledem na malý počet respondentů jsou odlišnosti v odpovědích podle charakteristik respondentů jen opatrným hodnocením odlišností, přesto se zajímavými zaznamenanými rozdíly.

Ženy dávaly v průměru vyšší bodové známky než muži (3,47 vs. 3,10), a to u všech složek kvality bydlení. Nejnižší rozdíl mezi oběma pohlavími byl zaznamenán překvapivě u technické (0,13), dále pak sociálně-kulturní a polohové složky kvality bydlení (0,16). Nejvyšší rozdíl v hodnocení byl mezi oběma pohlavími u ekonomické složky (1,2), kdy vyšší bodové známky udělovaly ženy.

Zatímco experti z oboru developmentu a oceňování nemovitostí shodně považují za důležité atributy polohové složky a jako méně významné atributy sociálně-kulturní složky kvality bydlení, vědečtí pracovníci přikládají v průměru atributům všech složek stejnou váhu. Experti z oboru poradenství přikládají největší důraz technické a sociálně-kulturní

³⁷ Přehled oslovených expertů je uveden v Příloze 3.

složce kvality bydlení a celkově přidělují jednotlivým ukazatelům všech složek nejnižší bodové známky. Všechny ukazatele nebyly vyplněny všemi experty s tím, že počet hodnocení klesal úměrně přiděleným bodovým známkám. Experti absenci bodových známek vysvětlovali tím, že nevědí, jestli má daný ukazatel na kvalitu bydlení pozitivní nebo negativní vliv. U vybraných 27 ukazatelů chyběly nanejvýš tři bodové známky u ukazatele přirozeného přírůstku obyvatel, u 15 ukazatelů byly vyplněny všechny bodové známky a u zbylých 11 ukazatelů chyběly nejvýše dvě bodové známky.

Výsledné hodnocení všech ukazatelů zobrazuje Příloha 4, kde jsou vypočteny prosté aritmetické a alfa-úsekové průměry a rozptyly odpovědí. Lze předpokládat, že ukazatele s nejvyššími bodovými známkami a nejnižšími rozptyly mají jednoznačně nejvyšší vliv na kvalitu bydlení. Ukazatelů s vyšším průměrem než 4,5 bodu a nižším rozptylem než 0,5 bylo 7, konkrétně cena bytu, přítomnost základní školy (vyššího, s mírným odstupem i nižšího stupně), přítomnost MHD, kupní cena stavebních pozemků, přítomnost mateřské školy a výše nájemného. Druhé nejvyšší skóre obdrželo 12 ukazatelů s vyšší bodovou známkou než 3,7 nebo s vyšší známkou než 4,5 a rozptylem do 2 bodů (Tabulka 2). Hodnoty alfa-úsekových průměrů vybraných ukazatelů jsou dále použity jako váhy ukazatelů při konstrukci indexů složek kvality bydlení a přeneseně i v konstrukci celkových indexů kvality bydlení.

Tabulka 2 Způsob výběru sledovaných ukazatelů vstupujících do dalšího hodnocení

Bodová známka	Rozptyl	Operace	Počet ukazatelů
$\geq 4,5$	$\leq 0,5$	AA – určitě sledovat	7
$\geq 3,7$; <i>bud'</i> $< 4,5$	<i>nebo</i> < 2	A - sledovat	12
$\geq 3,4$; $< 3,7$	$< 1,5$	a - sledovat	8
$\geq 2,5$; $< 3,4$	< 2	n – nesledovat, diskutovat	27
$< 2,5$		N - nesledovat	27
	≥ 2	X – nesledovat, výrazná variace	5

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro další hodnocení byly vybrány ukazatele s vyšší bodovou známkou než 3,4. S ohledem na odlišný rozptyl odpovědí expertů u hodnocených ukazatelů byly identifikovány ukazatele, jejichž hodnocení se expertům nejevilo jednoznačně (rozptyl vyšší než 1,5), a proto jsou tyto ukazatele podrobeny další kritice.

4 Složky kvality bydlení

Tato kapitola představuje ukazatele vybrané experty a rozebírá silné i slabé stránky jejich využití pro hodnocení kvality bydlení. Navazující hodnocení vybraných ukazatelů se může zdát být poměrně strohou analýzou, která bez bližšího porozumění a zdůvodnění vybraných i možných alternativních ukazatelů nevede k očekávanému poznání kvality bydlení. Jednotlivým složkám kvality bydlení je věnován odlišný prostor, který ovšem neodpovídá jejich významu. Technická složka kvality bydlení se věnuje charakteristikám obydlí, jak v otázce vnitřní části, tak zejména parametrům domů jako takových. V části polohové složky kvality bydlení jsou analyzovány aspekty místa obydlí, především v otázce dopravní infrastruktury, životního prostředí a využití ploch. Část kapitoly věnovanou ekonomické složce kvality bydlení sytí především metodické i obecné poznámky k ceně obydlí, výši nájemného, nezaměstnanosti a dále související výzkumné problémy. Vedle toho je pozornost věnována také provozním nákladům bydlení, problematice daní v bydlení, financování bydlení, nebo ukazatelům pracovního trhu přenášející svoji působnost do bydlení. Právně-institucionální složka se dělí do části o působnosti a přítomnosti institucí a samozřejmě hodnotí i právní vztah k bydlení. V části kapitoly věnované sociálně-kulturní složce jsou popsány kromě vybraných ukazatelů i obecnější souvislosti a vysvětluje největší komplikovanost hodnocení této složky.

Přestože je práce založena na hodnocení stavových ukazatelů, u každé složky kvality bydlení jsou zhodnoceny podstatné aspekty (především transformačního) vývoje a popsány některé trendy, které uvádějí hodnocení vybraných ukazatelů do širších souvislostí a díky nimž bylo možné stanovit několik alternativních ukazatelů kvality bydlení. Posouzení vývoje kvality bydlení v Česku se soustředí především na tři zásadní etapy: 1) konec komunistické éry trvající do roku 1990, 2) postkomunistickou, vyznačující se utlumenou bytovou výstavbou a 3) novou, pro jejíž pojmenování a detailnější hodnocení bude třeba delšího časového odstupu a zdrojů dat i relevantní literatury. Poslední zmíněná etapa vývoje trhu (nejen rezidenčních) nemovitostí začala přibližně v roce 2008, kdy se naplno projevila v nemovitostním sektoru ekonomická krize (blíže Domalewski, Baxa 2015).

Vše nasvědčuje rostoucímu zájmu o problematiku výběru bydlení i snahu pomoci bydlícím v klíčovém životním rozhodnutí. V poslední době roste v Česku poptávka

po technickém poradenství v oblasti bydlení³⁸, kdy různé instituce nabízí pomoc při přejímce nemovitosti, provádějí její technický audit. Obdobné služby působí v zahraničí mnohem déle, z určitého důvodu se uplatňují na českém trhu teprve 20 let po jeho uvolnění. Po právní a ekonomické složce je tedy složka technická další složkou kvality bydlení, na jejíž posouzení si domácnosti nebo jednotlivci připláci za odbornou pomoc.

Pro polohovou složku kvality bydlení se domácnosti zatím mohou obracet jen na realitní makléře nebo architekty, pro které je výběr lokality bydlení jen okrajovou záležitostí jejich práce. Právě zde lze vidět velký prostor pro uplatnění geografických znalostí, a přestože efekt volby vhodného místa bydlení (na rozdíl např. od dobré ekonomické rady) se dostavuje později, pro členy bydlicí domácnosti může mít zásadní význam.

4.1 Technická složka kvality bydlení

4.1.1 Obecné poznámky, východiska a metodologie hodnocení technické složky kvality bydlení

Technická složka kvality bydlení je ta, jejíž aspekty bydlicí domácnosti vnímají nejvíce (Postoje k bydlení 2013). Pokud se bydlicí cítí ve svém obydlí nespokojen, má několik možností změny (viz Obrázek 2).

Technická složka kvality bydlení se již ze své podstaty váže k samotnému obydlí. Do technické složky kvality bydlení spadají i klíčová dilemata výběru nového bydlení. Základním rozhodnutím domácností při výběru bydlení je volba typu obydlí. Z těch nejběžnějších typů se obyvatelé rozhodují nejčastěji mezi rodinným domem a bytem, přičemž rodinný dům preferují v Česku přibližně tři čtvrtiny obyvatel (Štefánková, Drbohlav 2014). V Česku bylo v roce 2011 přibližně 2,2 milionů obydlí, z toho 83 % obydlených. Sečteno bylo 1,8 milionu obydlených domů, z toho 0,21 milionu bytových domů a 1,55 milionu rodinných domů, ve kterých žila v roce 2011 přibližně polovina české populace (ČSÚ 2014c). Rodinné domy se od těch bytových odlišují v mnoha aspektech, přitom v Česku se s pojmem rodinný a bytový dům často pojí i materiál stěn, přestože se jedná o dva odlišné parametry. Přibližně 2,7 milionů obyvatel Česka žije v panelových domech (v bytových domech ze stěnových panelů) a zároveň v domech s pěti a více nadzemními podlažími. Pro tento typ bydlení se vžil pojem „panelové sídliště“. Nejpočetnějším typem domu určeným k bydlení zůstává ovšem dlouhodobě samostatný rodinný dům. Podle podílu rodinných domů v obci se liší většina sledovaných charakteristik

³⁸ Tento typ služby se v Česku poskytuje podle Asociace pro inspekci nemovitostí od roku 2009 (AIN 2016)

technické složky kvality bydlení. Bydlení v rodinných domech i přes mohutnou centrálně plánovanou bytovou výstavbu minulého režimu, je stále výsadou především populačně menších obcí, což lze doložit následujícími zjištěními. Podle údajů ze SLDB 2011 ve 34 obcích Česka žije méně než desetina obyvatel v samostatném rodinném domě. Těchto 34 obcí ovšem znamená 2,6 milionů obyvatel, tedy přibližně čtvrtinu populace Česka. Obdobně ve 254 obcích Česka žije méně než čtvrtina obyvatel v samostatných rodinných domech a jedná se celkově již o 5,5 milionu obyvatel. Oproti bytům v bytových domech, rodinné domy mívají zpravidla větší obytnou plochu, více místností, horší připojení do sítí technické infrastruktury nebo odlišné materiály zdí. Přes tato zobecňující fakta existují významné rozdíly mezi jednotlivými obcemi Česka, které je třeba detailněji analyzovat.

4.1.2 Vývoj, transformace a trendy technické složky kvality bydlení

Sledované ukazatele technické složky kvality bydlení prošly po roce 1989 postupnou transformací, kdy z typizovaných projektů rodinných a bytových domů jednotných na území Česka došlo k přechodu, resp. k návratu k individuální, avšak velice nesourodé výstavbě. Tato individualizace měla přibližně mezi lety 1990–2008 několik různých opakujících se architektonických rysů, a to např. šíření přízemních domů napříč celým státem³⁹, stavění různých vikýřů, použití obloukových překladů nebo oken, rizalitů (většinou „okolo kuchyňského stolu“), různobarevných střech a omítek, případně umístování sošek a trpaslíků do zahrad („můj dům = můj zámek“). Druhým podobným trendem výstavby je „hradifikace“ výstavby („můj dům = můj hrad“), kdy se na některých domech začaly objevovat věžičky, stavěly se domy významně převyšující okolní výstavbu, kladl se velký důraz na zabezpečení obydlí pomocí např. masivních betonových oplocení, doplněných o kamery. Lze se setkat s obydlími stavěnými v heslu „vidět a nebýt viděn“ na kopci nebo na kraji sídla. Poměrně trefně se pro oba výše zmíněné typy novostaveb vžil pojem „podnikatelské baroko“. Netradiční stavební prvky byly důsledkem nedostatečné regulace, pravděpodobně protože regulace sama o sobě byla vnímána jako relikv předchozího politického režimu a nové zásady územního plánování teprve vznikaly. Příčinu v roztržitosti rezidenční výstavby lze hledat také v realizaci dříve nemožného, pochopitelně v největší životní investici domácností, v absenci pozitivních vzorů i v určité stavební bezohlednosti vůči okolí. Z tohoto pohledu je těžké posoudit, zdali na charakter

³⁹ Nová výstavba přízemních domů znamenala plošnou expanzi rodinných domů a bourání bariér. Dá se hovořit o „bungalovizaci Česka“, která je patrná v zázemí každého většího města, bez ohledu na místní tradici budování přízemních obydlí.

výstavby obydlí a vzhled rezidenčních částí sídel měla horší vliv komunistická nebo „postkomunistická“/transformační éra (příliš regulační nebo příliš liberální). Na jedné straně se do roku 1989 stavěly převážně bytové domy z prefabrikovaných panelů⁴⁰, s umakartovými jádry, které se ovšem stavěly poměrně rychle, většinou s kompletní občanskou vybaveností v blízkosti. V komunistické výstavbě se nechtily domy s kulturně-historickou hodnotou (asanace čtvrtí, demolice místo rekonstrukce) nebo místně tradiční stavební prvky⁴¹. Na druhé straně se po roce 1989 zhruba dvacet let stavěly domy libovolných barev omítek nebo střeš, používalo se ještě více nepřirodních, hlavně betonových venkovních prvků (zámková dlažba, obrubníky, chodníky) a plastu. Transformační etapu vývoje charakterizuje také výstavba garáží (růst osobní automobilové dopravy, individualizace v tomto odvětví) a bazénů na pozemcích rodinných domů. Zvláště ve venkovských obcích se obydlí významně změnila, protože tradiční venkovská zástavba byla charakteristická jednotným působením celku a vesnice vytvářela obraz v krajině (Kašparová, Rozehnalová 2005).

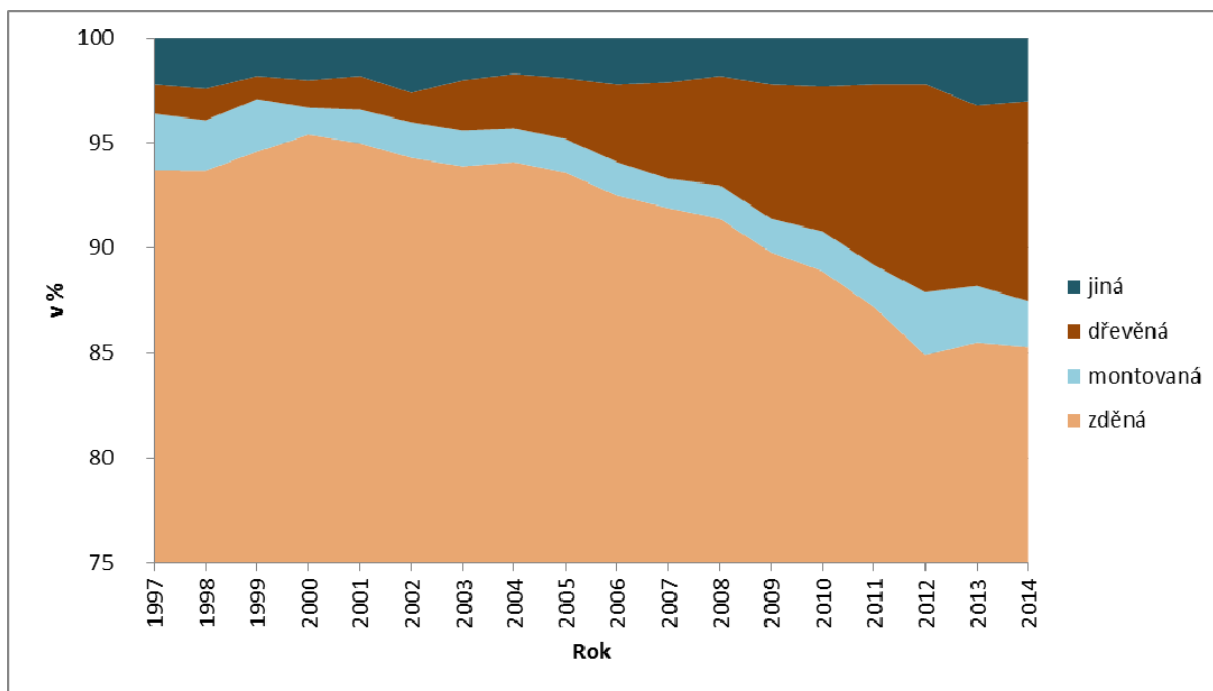
Obě období spojuje výstavba rodinných domů nerespektujících uliční čáru, obvyklé půdorysy staveb nebo typické materiály pro danou oblast. Pozdější období se projevilo více ve fyzické struktuře sídel z toho důvodu, že individuální výstavba rodinných domů na předměstích měst převládala nad výstavbou bytových domů ve městech a byla tím pádem i plošně extenzivnější⁴². Přibližně po roce 2008 dochází k postupnému návratu k přírodním materiálům (dřevo, kámen), mimo jiné v reakci na předchozí dvě etapy komunistické a postkomunistické rezidenční výstavby (nabízí se pro ně pojmenování direktivně autochtonní a voluntaristicky alochtonní). Od roku 2008 výrazně klesal podíl zděných rodinných domů ve prospěch podílu dřevostaveb a montovaných domů (Graf 3).

⁴⁰ Do té doby nezvykle velké bytové domy, dle SLDB 2011 existuje v Česku z období 1971–1990 téměř 1 500 domů, každý s více než 50 byty a tentýž počet domů s více než 11 podlažími.

⁴¹ Například se bourala místně tradiční dvě štítová okna a nahrazovala se jedním typizovaným trojdílným oknem, stavěly se různé přístavky často bez stavebního povolení. Nové výstavbě dominovaly městské typy obydlí s plochou střechou, balkóny, brizolitovými omítkami. Ve spojitosti s výstavbou komunistického režimu se hovoří o „dezurbanizaci“ venkovského prostoru (lidova-architektura.cz 2016).

⁴² Stavební expanze typická pro suburbia, často nenavazující na dosavadní výstavbu, se nazývá urban sprawl (blíže Litman 2015, Sýkora, Ouředníček 2007).

Graf 3 Vývoj podílu rodinných domů v Česku podle materiálu svíslé nosné konstrukce (1997–2014)



Zdroj dat: ČSÚ (2014e) a ČSÚ (2015d); vlastní zpracování

Zatímco vývoj počtu montovaných a jiných rodinných domů je v čase víceméně stabilní, podíl kamenných a zděných rodinných domů klesal posledních 10 let s tím, že po roce 2008 výrazně, a to ve prospěch dřevostaveb.

Rodinné i bytové domy stále příliš nerespektují a nenavazují na tradiční morfologii domů⁴³, přesto použitými materiály a propracovanou architekturou méně vyčnívají a mnohdy se snaží navázat na úspěšnou éru stavebního funkcionalismu z dvacátých a třicátých let dvacátého století vlastními inovacemi nebo netradičními technickými řešeními. V nejúspěšnějších případech se daří navázat na tradiční architekturu a vytvářet „nové ve starém“, čili původní a místně příslušné tvary a uspořádání domů s moderním interiérem. Protože nová výstavba využívající některé tradiční prvky architektury se ve vyspělejších evropských státech již stala standardem převážně venkovských sídel (Johnson 1993), je možné spekulovat o přiblížení se cílovému stavu a dokončující se transformaci technické složky kvality bydlení. Toto tvrzení by bylo třeba podložit mezinárodním srovnáním některých ukazatelů, bohužel stávající statistické údaje neumožňují výše uvedené kvalitativní hodnocení obydlí, které by stav transformačního procesu umožnily porovnat (z těch existujících lze použít např. průměrnou obytnou plochu,

⁴³ Jmenovat lze umístění domu na pozemku, umístění vstupu do domu, tvar střechy, uliční čáru apod.

podíl alternativních zdrojů na vytápění nebo podíl dřevostaveb). Přesto a právě proto je charakter zástavby a její jednotnost předmětem intenzivního srovnávacího výzkumu této práce. Na tomto místě je třeba uvést, že nejtěžší sjednocení zástavby bude probíhat v zázemí měst, tzv. suburbánních sídlech, protože obyvatelé volí tato sídla jako kompromis mezi životem na venkově a ve městě. Není tedy zřejmé, zdali je jim bližší městský způsob života (s přenesením preferencí městské architektury) a venkovské prostředí nebo venkovský (komunitní) způsob života a městské prostředí⁴⁴. Přinejmenším sjednocování tvaru domů, barev a tvarů střech, materiálů a výšek plotů může pomoci sjednotit dosud velice nesourodou příměstskou zástavbu a posílit sounáležitost obyvatel s obcí. Tuto úlohu často suploval v případě suburbánních sídel nebo okrajových částí měst developer, který vystavoval celé ulice nebo čtvrti jednotně. Jako vhodný nástroj pro sjednocování charakteru obcí nebo jejich částí se nabízí regulační plán. Regulační plán může být součástí územního plánu. Způsob jeho projednávání, zpracování a především výsledné podoby se odvíjí především od schopností a fungování samosprávy, tedy institucí a participace místních obyvatel. V posledních letech se ve městech objevuje trend výstavby rezidenčních projektů s návazností na původní funkci místa (bývalý mlýn, pivovar, dvůr apod.). Projekty revitalizující původní areály jsou v otázce architektury citlivé.

Kromě víceméně architektonických změn, byly v Česku významné změny uvnitř jednotlivých obydlí a v technické infrastruktuře. Předně se zvýšil podíl domů napojených na kanalizaci. Zatímco v roce 1991 bylo téměř 55 % domů připojených na septik nebo jímky, v následujících dvou desetiletích se tento podíl snižoval o 10 % (Tabulka 3). Spolu s tím úměrně rostl podíl domů připojených na čističku odpadních vod a kanalizaci, kde lze předpokládat výrazně šetrnější likvidaci splaškových vod. Obdobným způsobem se zvyšoval podíl domů připojených na vodovod z veřejné sítě – dohromady o 300 000 mezi roky 1991 a 2001 v neprospěch domácích vodovodů. Podíl domů připojených na kanalizaci a vodovod roste s průměrnou velikostí obce.

⁴⁴ Svobodová a kol. (2011) uvádí v tomto duchu pojem globalizace venkova.

Tabulka 3 Vývoj obydlených domů podle přípojek na technickou infrastrukturu a způsobu vytápění v Česku (1991–2011)

Vybavení domu	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Vodovod	1 528 170	95,7	1 592 226	98,5	1 656 010	99,5
z veřejné sítě	1 076 060	67,4	1 250 712	77,3	1 396 497	83,9
domácí (soukromý)	452 110	28,3	341 514	21,1	259 513	15,6
Připojení na odpad	1 530 003	95,8	1 597 365	99,0	1 741 809	99,4
přípoj na kanalizační síť	659 565	41,3	852 742	52,9	1 098 664	62,7
vlastní čistička odpadních vod	-	-	19 880	1,2	45 911	2,6
žumpa, jímka	870 438	54,5	724 743	44,9	597 234	34,1
Plyn	390 158	24,5	921 711	57,2	1 088 475	64,4
z veřejné sítě	390 158	24,5	898 685	55,8	1 060 358	62,8
z domovního zásobníku	-	-	23 026	1,4	28 117	1,7
Ústřední topení	693 245	43,4	1 190 023	73,9	1 448 781	82,7
kotelna v domě	601 183	37,7	1 092 196	67,8	1 348 914	77,0
kotelna mimo dům	92 062	5,8	97 827	6,1	99 867	5,7

Zdroj: ČSÚ (2014f)

Plynofikace proběhla ve velkém počtu obcí již v průběhu devadesátých let. To přispělo k nižší závislosti Česka na uhlí a hlavně snížilo imise lokálních topenišť, čímž došlo i ke zlepšení kvality ovzduší v obcích (připojeno zhruba 500 000 domů). Navíc ceny plynu⁴⁵ byly ve srovnání s ostatními topnými médii stejně nákladné (to ovšem neplatilo mezi lety 2008–2014). Vytápění rodinných domů a bytů plynem lze se zvyšujícími se nároky na energetickou (ne)náročnost budov (především kvůli EPBD II) chápat jen jako dočasný zdroj tepla. Alternativní zdroje energií jako tepelná čerpadla či solární panely musí být napájeny elektřinou a jejich kombinace s plynovým vytápěním nebo ohřevem vody u jednotlivých rodinných domů nebo bytů nevychází rentabilně (tzb-info.cz). Z toho vyplývá, že rozvody plynu v obci nemají perspektivně jednoznačně pozitivní vliv na kvalitu bydlení a i z tohoto důvodu nebyl tento ukazatel předložen expertům k hodnocení. Bez ohledu na to, že v několika pracích hodnotících kvalitativní ukazatele regionů je použit jako ukazatel vyspělosti obcí (Musil, Müller 2006, Perlín, Kučerová, Kučera 2010). Sledování možností připojení domů na síť technické infrastruktury může v určitý moment postrádat smysl, protože podíly domů nepřipojených budou naprosto mizivé⁴⁶.

⁴⁵ Cena plynu se skládá z ceny za silovou složku (neregulovaná část) a cenu za distribuci a ostatní poplatky (regulovaná část).

⁴⁶ Např. již nyní se do statistik připojení na technickou infrastrukturu nezahrnuje podíl domů připojených na elektřinu.

Statistické zjišťování se také může změnit na hodnocení veřejných zdrojů (typicky možnost připojení na kanalizaci nebo vodovod v obci) nebo možnosti vlastních zdrojů⁴⁷.

Obydlí a chování jejich obyvatel se změnilo úměrně zvyšování cen energií a vody (viz dále), stejně jako se měnila míra zateplení a celková energetická náročnost nových i rekonstruovaných budov⁴⁸. Primárně se významně za 20 let zvýšil podíl domů vybavených ústředním vytápěním o 100 %. Nejvíce energeticky úsporných rodinných domů (kategorie A a B) bylo v roce 2010 postaveno v Jihomoravském, Moravskoslezském a Zlínském kraji (Tabulka 4). Odstup před ostatními kraji je značný, proto nelze hovořit o anomálii vztahující se k roku 2010. V roce 2011 bylo vysoké zastoupení energeticky nejméně náročných domů i v Praze (Deník VS 2013). Nejvyšší zastoupení energetické třídy C v krajích Pardubickém, Karlovarském a Kraji Vysočina je kromě prvního zmíněného jak u rodinných, tak i bytových domů⁴⁹.

Tabulka 4 Podíl energetických tříd účinnosti nových obydlí dokončených v roce 2010 podle krajů Česka (v %)

Kraj	Byty v rodinných domech			Byty v bytových domech		
	třída „A“ (mimořádně úsporná)	třída „B“ (úsporná)	třída „C“ (vyhovující)	třída „A“ (mimořádně úsporná)	třída „B“ (úsporná)	třída „C“ (vyhovující)
Hl.m. Praha	2,6	31,7	65,8	1,7	28,6	69,7
Středočeský	5,6	27,9	66,4	11,5	8,2	80,3
Jihočeský	1,2	31,9	66,9	0,0	63,4	36,6
Plzeňský	2,2	25,8	72,0	2,7	32,2	65,1
Karlovarský	6,1	17,5	76,4	0,0	0,0	100,0
Ústecký	6,0	28,1	65,8	0,0	74,2	25,8
Liberecký	4,8	22,6	72,6	0,0	12,8	87,2
Královéhradecký	2,8	28,4	68,8	15,6	21,9	62,5
Pardubický	1,7	21,0	77,3	0,0	52,4	47,6
Vysočina	1,3	22,8	75,9	0,0	7,4	92,6
Jihomoravský	4,1	44,1	51,8	6,9	52,4	40,7
Olomoucký	2,8	26,9	70,3	0,0	34,9	65,1
Zlínský	3,9	41,2	54,9	0,0	47,6	52,4
Moravskoslezský	4,6	39,9	55,5	4,1	83,2	12,7
Česko celkem	3,9	30,7	65,4	4,2	31,6	64,3

Zdroj: Deník VS 2012, zpracoval ÚRS Praha, a.s.

⁴⁷ Vlastní vodovod a čistírna odpadních vod nemůže být z různých, převážně polohových, důvodů vybudována ve všech obcích nebo jejich částech. Baterie pro ukládání vyrobené elektřiny zatím nejsou rozšířené.

⁴⁸ Přibližný obraz o energetické náročnosti budov udávají energetické štítky, které vychází z projektovaných hodnot obydlí. Energetické štítky nezohledňují stavební dokončenost, resp. změny projektu obydlí nebo způsob provozování obydlí a jeho skutečnou spotřebu energií.

⁴⁹ Stavby spadající pod energetický štítek D nebo horší (nad 142 kWh/m²) nesplňují podmínky vyhlášky 148/2007 Sb., proto se v evidenci dokončených obydlí již neobjevují.

Dalším důležitým znakem transformace obydlí je zvyšování průměrné plochy bytů (obytné i celkové) od roku 1991, zároveň se snižuje průměrný počet osob na byt i obytnou místnost, nejvíce mezi posledními sčítáními (Tabulka 5). Překvapujícím zjištěním je pokles průměrné obytné plochy na obytnou místnost mezi dvěma posledními cenzy, pravděpodobně v důsledku zvýšení průměrného počtu obytných místností. Přestože tyto změny probíhají odlišně u rodinných a bytových domů, jedná se o celkové zvyšování bytové pohody. Definice celkové plochy bytu se v posledních sčítáních neměnila. Srovnání vývoje tohoto ukazatele je tedy relevantní (metodické změny hodnocení obytné plochy i počtu obytných místností jsou popsány v další kapitole).

Tabulka 5 Vývoj ukazatelů bytové pohody u obydlených bytů v Česku mezi sčítáními 1991 a 2011

Úroňový ukazatel bydlení	1991	2001	2011		
			celkem	z toho	
				v rodinných domech	v bytových domech
Celková plocha na 1 byt (v m ²)	70,5	76,3	86,7	109,1	68,5
Průměrná obytná plocha (v m ²)					
- na byt	45,9	49,5	65,3	80,9	52,6
- na obytnou místnost	17,2	18,2	17,1	17,7	16,4
Průměrný počet osob					
- na byt	2,76	2,64	2,47	2,80	2,21
- na obytnou místnost	1,04	0,98	0,68	0,64	0,72
Počet obytných místností na byt	2,66	2,72	3,70	4,41	3,12

Zdroj: ČSÚ (2014c)

Bytovou pohodou se rozumí přiměřená plocha a počet místností na počet (obvykle) bydlících osob. Opakem bytové pohody je bytová deprivace.

Jednou z charakteristik transformace bydlení je i změna funkce převážně venkovských zahrad z užitkových na zahrady okrasné (nevyžadující intenzivní údržbu a zlepšující prostředí pro relaxaci a volný čas), v důsledku měnícího se životního stylu (Svobodová a kol. 2011). Pro potvrzení tohoto trendu nelze získat relevantní datový soubor, v ideálním případě obsahující regionální diference. Přesto jde o logickou změnu ústupu hospodářské funkce obydlí, kterou potvrzuje i Perlín (1999) poznámkou o změně využití přidružených hospodářských staveb venkovských domů na obslužné objekty.

4.1.3 Vybrané ukazatele technické složky kvality bydlení

Dotázaní experti hodnotili z technické složky kvality bydlení především ukazatele vztahující se k ploše obydlí, materiálu zdí a připojení na technickou infrastrukturu

(Tabulka 6). S mírným odstupem hodnotili počet trvale obydlených bytů, celkový počet bytů a podíl obyvatel žijících v rodinných domech. Překvapující byly nízké bodové známky obou ukazatelů stáří domů⁵⁰. Přitom podle období výstavby se mění materiály, použité stavební normy a další aspekty z toho vyplývající. Nízké bodové známky experti přidělili i podílu neobydlených bytů nebo bytů sloužících k rekreaci a experti nenavrhli žádný další ukazatel této složky. U ukazatelů technické složky kvality bydlení panovala relativní shoda expertů v rámci hodnocení, vyšší rozptyl u připojení na sítě technické infrastruktury (kanalizace i vodovodu) byl pravděpodobně důsledkem nahraditelnosti obou sítí (domácí čistička odpadních vod nebo domácí vodovod). Vyšší rozptyl u průměrného počtu osob bydlících v bytě může ukazovat potřebu tento ukazatel dále vážít, např. jako průměrný počet osob na obytnou místnost nebo průměrný počet osob na m² obytné plochy.

Tabulka 6 Vybrané ukazatele technické složky kvality bydlení

<i>Ukazatel</i>	<i>Průměr</i>	<i>α úsekový průměr</i>	<i>Rozptyl</i>
Průměrná obytná plocha bytu	4,3	4,4	0,67
Podíl trv.obydl.domů připojených na kanalizační síť	4,0	3,8	1,71
Podíl bytů I. Kategorie	3,7	3,7	0,20
Podíl domů majících nosné zdi ze stavebního materiálu stěnové panely	3,8	3,6	0,44
Průměrný počet osob bydlících v bytě	3,7	3,5	1,06
Podíl trv.obydl.domů zásobovaných pitnou vodou z vodovodu	3,7	3,4	1,35
Počet trvale obydlených bytů	3,4	3,3	0,53
Počet bytů celkem (vybavenost bytovým fondem)	3,2	3,3	1,28
Podíl obyvatel žijících v rodinných domech	3,0	3,0	0,44
Průměrná celková plocha bytů	3,0	2,8	0,33
Průměrné stáří trvale obydlených domů	2,4	2,3	0,48
Počet bytů složících k rekreaci v neobydlených domech	2,5	2,2	0,92
Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů	2,5	2,2	0,92
Podíl domů/bytů postavených po roce 1991	2,0	1,9	0,50
Počet dokončených bytů v roce 2009	2,0	1,8	0,33
další ukazatel A			
další ukazatel B			
další ukazatel C			

Zdroj: Vlastní zpracování

Zdrojem dat vybraných ukazatelů technické složky kvality bydlení jsou údaje ze SLDB 2011, Městské a obecní statistiky za rok 2014. Z údajů SLDB 2011 se vyčleňují neobydlené byty/domy, dále také byty/domy, u kterých nebyla uvedena obytná plocha nebo počet osob žijících v bytě. Neobydlené byty jsou vyčleněny ze dvou důvodů.

⁵⁰ Požity byly podíl obydlení postavených do roku 1960 a postavených po roce 2001.

V neobydlených bytech se trvale nebydlí⁵¹, proto nemohou vypovědět o kvalitě bydlení, dále ve většině případů evidence neobsahuje sledované údaje právě u neobydlených bytů⁵². V době posledního cenzu bylo v Česku 461 007 neobydlených bytů v rodinných domech a 176 641 neobydlených bytů v bytových domech. V tomto případě jde o značně velkou bytovou rezervu (viz také Lux, Kuda 2008).

Kromě již zmíněné variability výstavby v mezidobí třech posledních cenzů lze pozorovat také určitou statistickou rigiditu, kdy dlouhodobé sledování vývoje mnoha ukazatelů je statisticky zajímavé, ale z pohledu kvality bydlení často nezohledňuje přijaté technické inovace nebo popisuje ukazatele, které odlišují zanedbatelný podíl domácností⁵³. K určitým změnám ve sledovaných charakteristikách ČSÚ došlo mezi lety 2001 a 2011. Přibyl údaj o počtu domácností s počítačem a připojením na internet, změnila se metodika sledování kategorií bytů i ploch obydlí (viz dále).

U plochy obydlí a jejich pozemků lze předpokládat následující: Kvalita bydlení roste s vyšší obytnou i užitnou plochou přepočtenou na počet bydlících osob do dosažení určité, blíže obtížně definovatelné, kritické hranice. Nad touto kritickou hranicí mají osoby „obydlený nadbytek“ (Lux 2002b uvádí „bytovou nadspotřebu“), jehož provoz se projevuje ve vyšší náročnosti na údržbu, úklid a provoz, zároveň užívání obydlí není prokazatelně komfortnější než obydlí s nižším podílem plochy na počet bydlících osob. V případě nízké obytné plochy přepočtené na počet bydlících osob už se jedná o „obydlený nedostatek“, v tom horším případě o bytovou deprivaci. Pro účely této práce a zjednodušení hodnocení jsou obce rozčleněny do kategorií podle průměrné plochy bytů s tím, že nejkvalitnější bydlení je hodnoceno v obcích s nejvyšší průměrnou plochou bytů.

Průměrná obytná plocha bytu je vypočtena jako součet všech obytných místností a kuchyně, pokud má plochu větší než 8 m². Proti předchozímu Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 se parametr pro započtení kuchyní změnil, resp. snížil z původních 12 m². Převážně jde o obývací pokoje, ložnice, dětské pokoje, jídelny nebo pracovny. Vypočteny jsou prosté aritmetické průměry za jednotlivé obce a pro účely srovnání krajů užity vážené průměry.

Celková plocha bytu je definována jako prostor ohraničený uvnitř obvodových stěn, bez sklepů, balkónů nebo teras (SLDB 2011). Průměrná celková plocha obydlí se liší podle typu obydlí. Podle výsledků SLDB 2011 se průměrná celková plocha pohybovala okolo

⁵¹ Žádná osoba v nich v průběhu sčítání neuváděla svoje obvyklé bydliště.

⁵² Z metodiky k SLDB 2011 vyplývá, že v této kategorii jsou také byty/domy, kde nebyl nikdo v době sčítání sečten, resp. byt/dům, ve kterém neměla v době sčítání žádná osoba obvyklý pobyt.

⁵³ Např. přítomnost koupelny v bytě, podíl bytů bez splachovacího záchodu atd.

109 m² v případě rodinných domů, zatímco v bytech bytových domů činí jen 68,5 m² (ČSÚ 2014c).

Spolu s obytnou plochou určuje prostorový dostatek/nedostatek průměrný počet osob na byt. Aritmetické průměry údajů za obce ukazují intenzitu využití jednotlivých obydlí, ovšem může to také identifikovat průměrnou velikost bydlících domácností. Pravděpodobně vhodnějším ukazatelem je proto počet osob na 1 obytnou místnost v bytě, lépe zohledňující bytový komfort.

Při hodnocení průměrného počtu domů připojených na kanalizační síť jsou pozitivně hodnoceny všechny domy, které jsou buď připojeny na kanalizační síť, nebo mají vlastní čističku odpadních vod⁵⁴. Domy odvádějící splaškovou vodu do žump, jímek nebo bez kanalizace do podílu vstupují souhrnně jako nevybavené kanalizací. V případě žump a septiků totiž vyžaduje kanalizace nadměrnou péči bydlících (pravidelné svozy, čištění) nebo se jedná o nádrže s přepadem do vsaku (většinou nelegálně). Odpadní voda z těchto domů není vyčištěná tak dobře jako z lokálních nebo komunálních čističek odpadních vod. Komplikovaně lze hodnotit, nakolik je absence kanalizace nebo čističek problém a příčina individuální nebo kolektivní. Čistírny odpadních vod jsou běžně vysokou investicí především pro malé obce nebo jednotlivce.

Ukazatel podíl bytů I. kategorie již v SLDB 2011 přestal být používán a pro účely této práce jej zastupuje podíl bytů vybavených splachovacím záchodem. Do bytů I. kategorie spadaly všechny byty, které měly ústřední vytápění, vlastní splachovací záchod a vlastní koupelnu. Od SLDB 2011 se pro byty I. a II. kategorie používá souhrnné označení „standardní byt“, kdy přítomnost ústředního vytápění je podružné kritérium a podmínkou pro toto označení je přítomnost vlastní koupelny nebo vlastního splachovacího záchodu, resp. obojího v případě, že v bytě není ústřední vytápění. Byty označené jako „se sníženou kvalitou“ jsou ty ostatní. Technickou kvalitu bytů ČSÚ ve své evidenci výrazně zjednodušuje, ale zároveň i zpřehledňuje. Pro kvalitu bydlení se považuje za uspokojivý (pozitivní) pouze splachovací záchod v bytě. Negativně jsou hodnoceny splachovací záchody mimo byt, společné mimo byt nebo byty bez splachování, případně nedefinované.

Jediný materiál zdí, v důsledku jehož použití lze předpokládat jednoznačně pozitivní nebo negativní vliv na kvalitu bydlení, mají domy postavené ze stěnových panelů. Panelové konstrukce se ve značené míře nepoužívají pro horizontální nebo nosné konstrukce, obecně

⁵⁴ Domy připojené na vlastní čističku by proti domům připojeným na veřejnou kanalizaci neměly být znevýhodněny. Sice existuje určitá náročnost na provoz a údržbu vlastních zařízení, v otázce nákladů jsou však uživatelé vlastních čističek zproštěni úhrady stočného.

se proto v evidenci ČSÚ srovnávají domy podle materiálu zdí. Proti SLDB 2001 došlo ke sloučení kategorií „kámen“, „kámen a cihly“, „cihly, tvárnice a cihlové bloky“, což posouzení kvality bydlení podle materiálu zdí nezlehčuje⁵⁵. Jediným materiálem, u kterého je možné určit dopad na kvalitu bydlení, jsou proto stěnové panely, a to především kvůli hojnému užití na výstavbu panelových sídlišť. Domy postavené ze stěnových (prefabrikovaných) panelů vznikly především kvůli potřebě rychlé a levné výstavby bytů, a to již od 50. let minulého století (Lesová 2011). Nejintenzivnější výstavba panelových sídlišť proběhla až na konci 70. a na začátku 80. let, kdy se stát snažil zajistit bytovou potřebu populačně silných ročníků. Aplikace průmyslové výroby montovaných panelů do bytové výstavby byla na jedné straně lepší a rychlejší než původní řemeslná výstavba bytů, na druhé straně měla už od začátku problémy s kvalitou (Musil 2002). Samotná výstavba z prefabrikovaných panelů nemusí být ovšem v principu horší než jiné materiály. Nové sendvičové panely splňují nejnáročnější parametry na tepelnou i hlukovou izolaci a používají zdravé nezávadné materiály (Česká rada pro šetrné budovy 2012). I tak se pro bytovou výstavbu v posledních letech používají velmi zřídka (ČSÚ 2014e), a to především kvůli omezeným možnostem individualizace vnitřních úprav. Specifika panelových sídlišť shrnuje Maier (2003): 1) poloha v rámci městských aglomerací⁵⁶ a občanská vybavenost, 2) objem a podíl na celkové výstavbě, kdy v sídlištních bytech bydlela přibližně třetina populace. V důsledku toho 3) byty v panelových sídlištních jsou považovány za městský typ bydlení, 4) nikoliv za sociální bydlení, jak je tomu jinde v západní Evropě. Pravděpodobně i proto, že 5) se s panelovými byty zachází diametrálně odlišnými způsoby a často se do těchto bytů nad rámec běžné údržby výrazně investuje. Nejistá je především budoucnost těchto typů bytových domů⁵⁷.

4.1.4 Sledování technické složky kvality bydlení, návrh dalších ukazatelů

Z méně viditelných, avšak lépe objektivizovatelných kritérií se jeví jako použitelné např. spotřeba základních médií (viz Ekonomická složka kvality bydlení). ČSÚ toto částečně substituuje ve formě výdajů v Kč v pravidelné Statistice rodinných účtů. Toto mikrocensálně hodnocené chování vypovídá jen o výdajích domácností (resp. spotřebním chování), nikoliv o vlastnostech obydlí a jednotkových cenách spotřebovaných médií (způsobu nákupu

⁵⁵ Kámen neumožňuje difúzně otevřenou konstrukci stavby nebo je obtížné jej dále zateplit.

⁵⁶ Sídlíště 80. let vznikala často na okrajích měst bez návaznosti na okolní výstavbu.

⁵⁷ Stát zodpovědný za výstavbu v minulém režimu se snaží pomoci obyvatelům se zateplením těchto domů (program PANEL MMR), jakmile se ovšem ukážou závažnější např. statické problémy lze očekávat, že obyvatelé těchto domů nebudou mít na výměnu za nové byty peníze a bude těžké po nich vymáhat i případnou úhradu za demolici těchto domů.

a regionálních rozdílech v jednotkových cenách). S postupným rozšiřováním energetických štítků budov vznikne evidence o energetické náročnosti budov. Půjde o přehlednou databázi, která ovšem nereflektuje reálné, nýbrž projektované hodnoty. Stát má tedy dvě možnosti, buď tuto databázi bez dalšího převzít a předat např. ČSÚ, nebo vytvořit (např. ve spolupráci s Energetickým regulačním úřadem nebo distributory elektřiny, plynu a tepla) novou a spolehlivější databázi⁵⁸.

Téměř nezpochybnitelný význam pro kvalitu bydlení měla pro domácnosti na přelomu tisíciletí přítomnost garáže. Postupem času se ukázalo, že zástavba garáže do rodinných domů i bytových domů je nadbytečným nákladem a daleko důležitější je obecná možnost parkování poblíž obydlí pro bydlící osoby i pro jejich návštěvy. ČSÚ také od roku 2005 již vybavenost obydlí garážemi nesleduje, k roku 2004 jimi bylo vybaveno 64 % nově dokončených rodinných domů a přibližně 38 % bytů v bytových domech. V parkování vozidel jsou výrazně znevýhodněna města, resp. městské části, kde se dále rozšiřují zóny placeného stání, prakticky znemožňující delší parkování komukoliv kromě bydlících. Tyto zóny placeného parkovacího stání jsou zaváděny v reakci na obsazená a dopravou zahlcená města nebo jejich části. Proto je vhodné parkování hodnotit vždy ve vztahu ke konkrétní zóně/ulici/bloku budov způsobem zachycujícím 1) snadné, 2) možné, 3) obtížné, případně 4) nemožné parkování u obydlí. Podobně lze přistupovat i k parkování jízdních kol, a to především ve městech.

Obecně chybí data pro sledování kvality bydlení podle zahradních ploch. Zeleň v zahradách a obytných souborech sídel (spolu s veřejnou zelení) má několik hlavních funkcí (Pondělíček 2010), z nichž ta hygienická, estetická, psychická a rekreační je důležitá pro bydlení. Kromě jednoznačně pozitivního vztahu kvalitní půdy, expozice pozemku (zahrady) a zastínění diskutované v polohové složce kvality bydlení (viz dále) se hledají hodnotitelné parametry zahrady v rámci kvality bydlení těžko. Zcela jistě nepůjde o kvantifikovatelné parametry, jejichž průměry za obce by měly nějakou vypovídací hodnotu použitelnou pro srovnání obcí. Přitom je nesporné, že přítomnost a upravenost zahrady má na kvalitu bydlení pozitivní vliv, protože zahrady zabírají větší plochu sídel než samotná obydlí. Subjektivita hodnocení se v tomto případě přímo nabízí, určitá evaluace může být provedená v rámci intenzivního výzkumu (hlavně s ohledem na upravenost a výběr vhodných dřevin) ve zvoleném modelovém území. Přítomnost určitých elementů na zahradách nevypovídá o vyšší kvalitě bydlení (podíl zahrad s dětským hřištěm, bazénem,

⁵⁸ Reálně by šlo ověřit energetickou náročnost domácností v porovnání s ostatními segmenty spotřeby, zdali nízkoenergetické domy lze provozovat v pasivním standardu, pasivní domy v nulovém standardu atp.

zahradním nábytkem, grilem apod.), protože absenci těchto elementů na zahradách může nahradit vybavenost veřejných prostranství v obci. Zdánlivě nejjednodušeji měřitelný aspekt – plocha zahrady – ke kvalitě bydlení pravděpodobně nemá vztah a závisí na individuálních preferencích uživatelů obydlí nebo charakteru zástavby. Větší zahrada zvyšuje rekreační potenciál obydlí, zároveň je však náročná na údržbu (čas a peníze bydlicích). Naopak při hodnocení celkového podílu zahrad na ploše obce už pozitivní dopad na kvalitu bydlení vnímatelný je, a mimo jiné protože je těžké rozlišit soukromou a veřejnou zeleň, substituován je tento parametr podílem zelených ploch v obci.

V případě nerealizovatelnosti rozšíření SLDB o tyto ukazatele z různých důvodů lze čerpat z literatury pro dobově obvyklé instalace a vyhodnotit tyto údaje spolu se stářím domů⁵⁹. To se jeví na jedné straně jako velice zobecňující metoda, protože hodnocení nezohlední rozsah rekonstrukce obydlí nebo skutečný stav obydlí. V případě, že rekonstrukce obydlí nezávisí jen na životnosti materiálů, ale i generační obměně, může údaj o stáří domu nebo poslední realizované zásadní rekonstrukci lépe popsat stav domovního fondu hlavně v historických centrech měst.

Pro kvalitu vnitřního prostředí obydlí má význam i světlá výška stropů, míra denního osvětlení i intenzita umělého osvětlení (Domalewski, Baxa 2015). Spolu se začleněním rámce EPBD II do české legislativy přichází i potřeba nuceného větrání v obydlí⁶⁰. Dosud technologicky poměrně jednoduše provozovaná a provozovatelná obydlí budou muset v případě nové výstavby po roce 2020 obsahovat i vzduchotechniku, což v případě bytových domů ve městech s vyšší koncentrací prachu a jiných polutantů může být přínosem pro vnitřní prostředí, na druhé straně, a to v případě rodinných domů zejména, výrazně prodraží pozáruční servis a údržbu těchto zařízení (filtry, řemeny, čerpadla atd.), tedy i provoz rodinných domů. S tím se nabízí i otázka, zdali má přítomnost vzduchotechniky

⁵⁹ Jednoduše porovnatelný údaj, který dosud není součástí žádné podrobné evidence a přímo vybízející se k cenzálnímu sledování je kvalita rozvodů v budovách, např. rozvody elektřiny (hliník dvě fáze vs. bezpečnější měď tři fáze), způsob uzemnění, přítomnost hromosvodu a v budoucnu se navíc zvýší význam přítomnosti záložního zdroje elektřiny/baterií (výroba elektřiny pomocí solárních panelů na střeších převážně rodinných domů otevřela diskusi o nejefektivnějším využití elektrické energie a jejím případném uskladnění právě pomocí baterií). Dále způsob vedení vnitřního vodovodu (plast, resp. polypropylen vs. pozink a ostatní – blíže tzb-info.cz) a kanalizace, způsob využití dešťové vody, úprava/změkčování vody. Potřebnou kvalitu elektroinstalací a vodovodu a kanalizace popisují příslušné normy, nicméně stále existuje mnoho starších budov, které vznikly výrazně dříve než většina aktuálně platných norem a provozování takovýchto rozvodů v budovách snižuje bezpečnost, a tím i kvalitu bydlení. Ze slaboproudých rozvodů lze uvést např. požární signalizaci, přítomnost hasicího přístroje nebo samozhášecího zařízení, zabezpečení, kvalitu internetových rozvodů, přítomnost domácího telefonu, alternativně: kabelové televize nebo Wi-Fi.

⁶⁰ EPBD II je směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU, která stanovuje základní principy pro snížení energetické náročnosti budov a značně upravuje původní směrnici z roku 2002. Pokud budou muset být dle této směrnice budovy po roce 2020 stavěny v nulovém nebo energeticky pozitivním standardu, osazování plynových kotlů, případně budování rozvodů plynu v dalších částech sídel, nebude rentabilní.

pozitivní dopad na kvalitu bydlení, přeneseně i přítomnost zvlhčování, chlazení nebo další úpravy vzduchu. Na tuto otázku je s krátkou zkušeností a malou rozšířeností v rezidenční výstavbě těžké odpovědět a rozhodně vnitřní prostředí budov nelze posuzovat výhradně podle přítomnosti technologií, ale na základě měření výstupních hodnot (teplota, vlhkost vzduchu, koncentrace CO₂ apod.). Eurostat hodnotí podíl obyvatel žijících v obydlí se zatékající střechou, vlhkými zdmi, podlahami a základy nebo hniječnými rámy oken (Eurostat 2015a). Určitě důležitý souhrn parametrů ovlivňující kvalitu bydlení se v Česku dotýká 9,2 % obyvatel a v průběhu posledních 10 let se významně snížil.

Jednoznačně lze hodnotit technickou složku kvality bydlení podle přítomnosti pro zdraví závadných materiálů. Jedná se např. o komunistickým stavebnictvím prosazovaný azbest pro jeho nehořlavost a pružnost, který ovšem dráždí respirační cesty (zakázaný zákonem č. 157/1998 Sb.). Podobně se zdravotní škodlivost zjistila u v izolacích dříve používané skelné vaty. V tomto případě se jedná o prvek vyžadující odborné posouzení, protože často sami bydlící o škodlivých materiálech v jejich obydlí neví a sebesčítání takto negativního údaje by pravděpodobně nepřineslo relevantní údaje.

4.1.5 Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení technické složky kvality bydlení

Hodnocení technické složky kvality bydlení lze rozdělit na vnitřní charakteristiky obydlí, vnější stav a materiály obydlí a připojení na sítě technické infrastruktury. Ukazatele technické složky kvality bydlení se liší především v závislosti na typu obydlí (rodinný dům vs. byt), z čehož lze předpokládat, že budou značné rozdíly mezi venkovskými obcemi a městy podle převládajícího typu obydlí. Vývoj technické složky kvality bydlení v transformačním období prošel velkými změnami, a to i přesto, že obnova bytového fondu probíhá pomalu (především při odhadované životnosti obydlí okolo 100 let). Dynamiku změn lze nejlépe zachytit sledováním charakteristik nové výstavby resp. dokončených obydlí. Nejdůležitější změnou obydlí je růst průměrné obytné plochy. Změnil se také průměrný počet připojení obydlí na sítě technické infrastruktury, rostl zejména počet obydlí připojených na kanalizaci.

Při hodnocení technické složky kvality bydlení se zdá vhodnější většinu ukazatelů ČSÚ relativizovat nebo vážit (např. plocha obydlí na počet bydlících osob, průměrná plocha obytných místností atp.), další část použitelných ukazatelů je pouze deskriptivního charakteru⁶¹. Naopak chybí detailní hodnocení základních parametrů vnitřních charakteristik

⁶¹ Nelze podle nich určit, zda mají hodnoty za obce pozitivní nebo negativní vliv na kvalitu bydlení – materiál zdí, způsob vytápění podle zvolených kategorií, způsob připojení bytů na plyn.

obydlí, ovlivňujících komfort i zdraví osob, jako přístup denního světla, možnosti větrání, teplotní komfort, světlá výška stropu, zdraví nezávadné materiály (podle studie World Green Building Council: Health, Wellbeing, Productivity in Offices 2014, WorldGBC 2015) nebo vnitřního vybavení. Jediným ukazatelem vnitřního vybavení obydlí, za který existují dostupná data, je vybavení bytu osobním počítačem s připojením na internet⁶². Nabízí se také několik dalších parametrů vnějšího stavu obydlí, jimiž lze hodnotit kvalitu bydlení (souhrnně Příloha 1). Celkově je třeba vést v potaz relevantnost dat spojených se způsobem sebesčítání, možností chyb nebo záměrného zkreslení. Předpokladem je, že zkreslení údajů z cenzu je minimální.

4.2 Polohová složka kvality bydlení

4.2.1 Obecné poznámky, východiska a metodologie hodnocení polohové složky kvality bydlení

Polohová složka kvality bydlení přiřazuje k hodnocení obydlí místo, na němž obydlí stojí. Aspektů místa existuje mnoho (Vávra 2010) a tato kapitola popisuje základní dilemata při jeho posuzování. Nejdůležitější měřitelné komponenty identifikovali experti a věnuje se jim část o vybraných ukazatelích i o transformaci a vývoji, nicméně ty další neměřitelné aspekty nebo ukazatele přibližují obecné poznámky. Proces výběru bydlení je doprovázen lokalizačními dilematy:

- a) poloha v rámci sídelního systému (samota-venkov-předměstí-město);
- b) poloha v rámci sídla (okraj sídla-zázemí centra-centrum sídla);
- c) stěhování v rámci obce-okresu (okres/ORP/POÚ)-kraje-státu-Euroregionu-EU-světa;
- d) atraktivní přírodní prostředí vs. pracovní příležitosti.

Kvalita bydlení jako součást kvality života se dá hodnotit lokálně, mikroregionálně, mezoregionálně a makroregionálně. Lokální polohu je možné v rezidenčních čtvrtích hodnotit jako dochozí vzdálenost od základních prvků občanské vybavenosti, příp. práce a škol (viz dále) a jiných potřeb denního života. Poloha je měřitelná jak v jednotkách vzdálenosti (metrická vzdálenost), tak v jednotkách času (časová dostupnost). V případě obcí je možné provést hodnocení metrické vzdálenosti i časové dostupnosti pomocí údajů o dopravní dostupnosti. Dopravní dostupnost je jedním z klíčových kritérií při výběru bydlení. Roli hraje jak metrická vzdálenost a časová dostupnost, tak i subjektivní

⁶² Už samotný pojem „osobní počítač“ se může stát za několik let přežitkem, do roku 2001 byly sledovány některé další prvky mobilního vybavení jako pračka, automobil, chata.

vnímání cesty⁶³. Horák a kol. (2006) rozlišuje dopravní dostupnost na 1) metrickou, 2) časovou, 3) topologickou, 4) cenovou a 5) ostatní. Lokální polohu také rozlišujeme na: 1) nejbližší okolí (blok domů, ulice – pojí se s pojmem „sousedství“, „eye distance“) a 2) celou vesnici nebo městskou část (území denního pohybu, „foot distance“)⁶⁴.

Dosud se nesetkáváme s poměrovými ukazateli při hodnocení rezidenčních lokalit, jako např. poměr času strávený na cestě za denními potřebami vs. čas strávený v obydlí nebo v práci/ ve škole. Tyto poměrové ukazatele by lépe hodnotily polohovou složku kvality bydlení a je charakteristikou moderní doby, že klesá význam vzdálenosti oproti času strávenému na cestě⁶⁵ (Sýkora 2000). Zároveň je třeba lokální polohu vnímat jako umístění obydlí v rámci sídla s ohledem na světové strany (expozici), svažitost pozemku nebo výhled. První dvě z těchto informací poskytuje katastr nemovitostí pomocí BPEJ kódů, zatímco výhled může být hodnocen objektivně i subjektivně.

Urbánní ekologové využívají pro znázornění vnímání prostoru a času mentální mapy, v tomto případě vzdálenosti bydlení a ostatních prvků denní potřeby. Využití mentálních map a intenzivního kvalitativního výzkumu pomáhá lépe pochopit denní pohyb v rezidenčních částech sídel, stejně tak i vjem umístění obydlí ve vztahu k nejbližšímu okolí.

Pro zjednodušení se v této práci pro pojem lokální poloha použije obec a za obce je sledována většina ukazatelů. Mikroregionální polohou v rámci hodnocení kvality bydlení můžeme chápat přítomnost a využitelnost přírodních a společenských prvků v krajině v průběhu dne i týdne. Pro většinu obyvatel Česka je mikroregion územím, v němž se uskutečňuje veškerý nezbytný pohyb vč. dojížděky do škol a do práce („týdenní teritorium“). Požadavky na vysokou polohovou složku kvality bydlení naplňují jen ty mikroregiony, kde obyvatelé realizují i odpočinek a tráví v nich dobrovolně většinu volného času. V mikroregionu by měli obyvatelé být schopni využívat i dalších základních institucí a služeb jako lékaře, stomatologa, obchodu apod. Možnosti využití služeb ovlivňuje velikost a význam mikroregionálního centra. Vzdálenost obce od něj je pak hlavní komponentou tohoto hodnocení. Mikroregiony v tomto případě zastupují správní obvody obce s rozšířenou působností (205 jednotek). Při hodnocení dopravní dostupnosti obcí do ORP,

⁶³ Např. jízda 20 min. lesem vs. stavenišťem nebo průmyslovým areálem.

⁶⁴ Nejbližší okolí bude předmětem intenzivního výzkumu v modelovém území. Předmětem zkoumání bude jak umístění vybraných obydlí v rámci rezidenčních zón, tak dopravní dostupnost nebo hodnocení využití ploch (neslučitelnost bydlení s těžkým průmyslem, intenzivní dálkovou dopravou, těžbou atd.).

⁶⁵ Před érou novověku měl kůň v cvalu nějakou rychlost, koňský povoz významně pomalejší rychlost a třetí běžnou alternativou pohybu v krajině byla pěší chůze. Přitom lze předpokládat, že kůň neběžel více než desetkrát rychleji proti běžné chůzi. Dnes rychlost dopravních prostředků roste skoro exponenciálně – chůze, kolo, auto, vlak, letadlo; navíc díky moderním technologiím není třeba fyzického kontaktu osob, a tím se vzdálenosti smazávají.

se pro zjednodušení předpokládá přibližně stejná populační velikost i ekonomický význam těchto jednotek. Meziregionální poloha se v hodnocení kvality bydlení váže k prostředí jednotlivých krajů a ke krajskému centru (13 měst v Česku). Propojenost mezi krajskými centry zajišťují převážně silnice prvních tříd, dálnice a rychlíkové spoje na železnici. Při hodnocení polohové složky kvality bydlení podle makroregionální polohy hraje roli především vzdálenost od hlavního města Prahy a od státní hranice.

Jiný pohled hodnocení polohové složky bydlení se nabízí při použití Friedmannova (Wallersteinova) konceptu jádro – (semiperiferie) – periferie, pomocí kterého by zařazení do určité (geografické) kategorie bydlicím dávalo jasnější představu o tom, co mohou od polohových aspektů očekávat. Havlíček, Chromý, Jančák, Marada (2005) zdůrazňují, že podmiňující faktory perifernosti území se mění v čase. Andreoli teorii jádro-periferie rozšiřuje o stupeň marginality⁶⁶.

Konečně třetím pohledem na význam polohy pro kvalitu bydlení jsou koncepty rozdělení typů osídlení na města – suburbia – venkov. V tomto případě administrativní hranice územních jednotek nehrají roli a území se rozlišuje především podle převažující funkce sídel a převažujícího typu a charakteru obydlí⁶⁷. Šustrová a Šimon (2012) zdůrazňují, že stav i percepce kvality bydlení je na venkově proti městu vyšší díky lepšímu životnímu prostředí, přírodě nebo možnostem seberealizace. Nemalý podíl na tom má určitě i vyšší zastoupení vlastnického bydlení. Vyšší kvalita bydlení ve venkovských obcích předpokládá relativní homogenitu venkova. Ovšem, jak vyplývá např. z hodnocení podílu přírodních ploch a dopravní dostupnosti, jsou mezi venkovskými obcemi v Česku značné rozdíly. Perlín, Kučerová a Kučera (2010) se pokusili o sestavení typologie českého venkova na základě 16 ukazatelů, přičemž šest z nich (celkový počet obyvatel, migrační saldo, podíl trvale obydlených domů, trvale obydlené domy postavené po roce 1991, registrovaná míra nezaměstnanosti, podíl bytů se zavedeným plynem) je upraveně použito i v této práci pro hodnocení kvality bydlení.

4.2.2 Vývoj, transformace a trendy polohové složky kvality bydlení

Zatímco přírodní prostředí odlišuje od sociálního relativní stálost a méně proměnlivé změny, polohové aspekty kvality bydlení se na území Česka vyznačovaly v posledním vývoji dynamickými změnami. Dynamiku změn lze doložit na několika příkladech. Prvním z nich jsou změny v infrastruktuře, především pak té dopravní.

⁶⁶ Za marginální území jsou považována ta nejodlehlejší, ze sídelního systému zcela vyčleněná (Chromý, Jančák 2005).

⁶⁷ Dosud to byla produkční funkce ve městech, rezidenční funkce v suburbii, zemědělská funkce na venkově.

Změny v dálkové silniční a železniční dopravě byly prioritou většiny vlád i zatížením většiny předešlých státních rozpočtů. Měření dopravní dostupnosti a sledování jejích změn je tradičním geografickým i kartografickým tématem (Marada a kol., 2010). Koncem roku 2015 bylo v Česku zprovozněno 1 213 km dálnic (ŘSD 2016) a 700 km vysokorychlostních železnic⁶⁸. Hudeček, Churaň a Kufner (2011) na sledování dopravní dostupnosti krajských měst z Prahy ukazují, že se má dopravní dostupnost v letech 2001–2020 dále zkracovat, v některých případech až o 35 %, především do Karlovarského, Pardubického a Jihočeského kraje, což souvisí především s dostavbou dálniční sítě. Vývoj v dopravní infrastruktuře se i přes svou dynamiku nerovná vývoji v počtu osobních vozidel v Česku. Podle Sdružení automobilového průmyslu (2016) vzrostl počet osobních vozidel mezi roky 1980 a 2015 trojnásobně. Nejvyšší podíl osobních vozidel na obyvatele je dle ČSÚ (2015j) v Hlavním městě Praze (zhruba 600 aut na 1 000 obyvatel), nejnižší naopak v Moravskoslezském a Olomouckém kraji (zhruba 400). Zkracování dopravní dostupnosti a růst individuální dopravy na jedné straně snižuje časové vzdálenosti mezi obcemi a přibližuje bydlicím pracovní příležitosti, na druhé straně také zatěžuje životní prostředí a zabírá stále větší plochy. Vedle toho nadměrné využití dopravní infrastruktury a její přetížení zvyšuje riziko dopravních nehod nebo vzniku dopravních zácp (blíže např. Urbánková, Ouředníček 2006). Na růstu dopravní zátěže však neměla vliv osobní veřejná doprava, která dlouhodobě (v počtu přepravených osob) klesá jak v případě autobusové, tak železniční dopravy (ČSÚ 2016). Dotázaní experti vyhodnotili jako velice důležitou přítomnost městské hromadné dopravy, kdy byl uveden i doplňující koeficient intenzity spojů veřejné dopravy. Na tomto místě je ovšem nutné zmínit trend ve veřejné dopravě integrovat městskou hromadnou dopravu s příměstskou dopravou (většinou krajská města ve spolupráci s kraji), kdy rozlišení městské hromadné dopravy fungující na území jedné obce a ostatní veřejné dopravy je obtížné, resp. bez použití ukazatele intenzity a počtu spojů přepočtených na obyvatele (lépe na km² zastavěného území) ztrácí smysl⁶⁹.

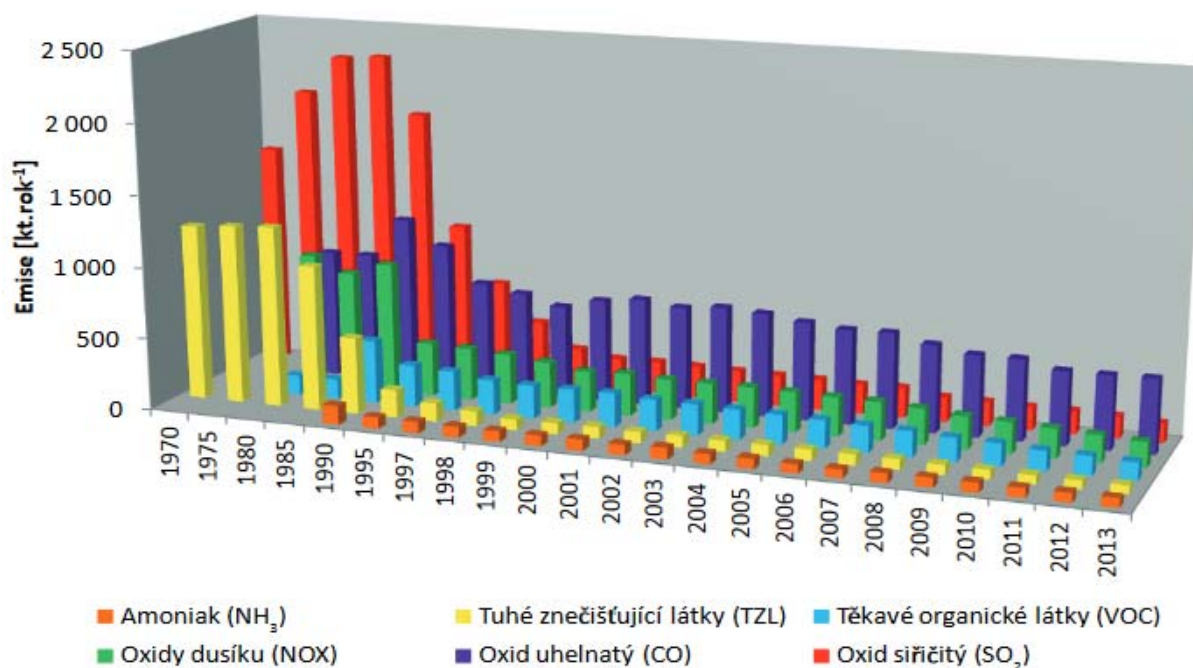
Životní prostředí nezpochybnitelně do hodnocení kvality bydlení patří, což potvrdilo i provedené šetření mezi experty. Ti hodnotili jak kvalitu ovzduší, tak přítomnost starých ekologických zátěží shodně průměrnou známkou 4,1. Emise všech hlavních látek znečišťujících ovzduší zaznamenaly již před rokem 1989 významný pokles na většině území

⁶⁸ Sečteno na www.szdc.cz, polemika nad tématem vysokorychlostních železničních tratí s rychlostmi okolo 160 km/h je nad rámec této práce.

⁶⁹ Individuální doprava se pohledem druhé poloviny druhé dekády 21. století dá rozdělit na nešetrnou motorovou, ekologickou motorovou a nemotorovou, přičemž dva nejběžnější dopravní prostředky jsou osobní vozy a jízdní kola. Zmíněným třem typům se přizpůsobují jak zóny rezidenční, tak místa pracovních příležitostí (např. vyhrazená stání pro elektromobily, vyhrazené pruhy pro cyklisty).

Česka (Graf 4). CENIA (2015) uvádí, že celkové agregované emise skleníkových plynů se mezi roky 1990 a 2013 podařilo snížit o 34,2 %. Největší vliv na zlepšení stavu ovzduší mělo především odsíření uhelných elektráren⁷⁰ a další modernizace těžkého průmyslu v Česku. ČHMÚ (2014) také uvádí, že mezi lety 1970 a 2013 došlo ke snížení emisí prachu o 95 %. Naopak se příliš nedaří snižovat emise oxidu uhelnatého, jehož hlavní zdroje jsou v okrese Ostrava-město a Frýdek-Místek⁷¹. Dále také rostou emise z odpadů, především ze skládkování odpadů, a to v letech 1990–2014 o 35 % (CENIA 2015). Skládky odpadů mohou proto být považovány za významně negativní lokalizační faktor bydlení. Nicméně ve srovnání s energetickým průmyslem produkují dvacetkrát méně emisí (CENIA 2015). Mimo jiné i proto lze uhelné elektrárny považovat za jeden z nejvíce negativních prvků poblíž místa bydliště.

Graf 4 Vývoj emisí hlavních znečišťujících látek v Česku (1970–2013)



Zdroj: ČHMÚ (2014)

Celkově se emise vypouštěné na území Česka od roku 1980 významně snížily. Snížení emisí se projevilo pozitivně především v regionech s největšími zdroji znečištění. Dlouhodobě se nedaří významně snižovat emise oxidu uhelnatého, jenž je produktem především lokálních topenišť.

⁷⁰ Podle ČHMÚ (2014) už v roce 1986 elektrárna Pruněřov II.

⁷¹ Ocelárny Vítkovice a Třinec.

Experti se domnívají, že vysoký podíl přírodních ploch a nízký podíl zastavěných ploch má pozitivní vliv na kvalitu bydlení. Podstatný pro kvalitu bydlení není jen samotný stav využití ploch, ale také jejich vývoj v čase, zejména v případě těch zastavěných. Vývoj využití ploch území se dlouhodobě sleduje na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje (Bičík a kol. 2010) a za nejdůležitější změnu v průběhu transformačního období považuje Bičík a Kupková (2006) pokles orné půdy a růst zastavěných ploch na příkladu Pražského regionu. Podobně Kupková, Bičík a Najman (2013) poukazují na pokles orné půdy a růst trvalých travních porostů a lesních ploch na příkladu západního a jižního pohraničí Česka. Právě růst zastavěných ploch je přisuzován z velké části i rozvoji rezidenční výstavby, podle Mareše (2013) často disperzním způsobem, tedy té nejhorší formě (urban-sprawl). Zastavěnými plochami se myslí plochy, na kterých stojí budovy (nezahrnuje např. zahrady).

Z dalších pozitivních změn polohových aspektů je třeba jmenovat zlepšující se kvalitu veřejných prostranství a ochranu krajiny. Otevírání se krajiny lidem pro jejich volnočasové aktivity pomáhá jak návštěvníkům, tak zejména bydlicím⁷².

V posledních dvaceti letech se objevila potřeba zabývat se riziky, jak environmentálními (např. povodně, sucha), tak socioekonomickými (nemoci, teroristické hrozby). V kontextu výše uvedených skutečností se mění i přístup obyvatel při výběru bydlení (Frame 1998) a jejich percepce rizikových situací (Kasperson, Daw 1993). Jsou to právě rizika s polohou spjatá, která nepůsobí na kvalitu bydlení permanentně, nýbrž skokově (až šokově). Především pro posouzení přírodních rizik existují přesné a dobře dostupné podklady, které by bydlicí při výběru bydlení měli uvažovat. U sociogeografických rizik se často zmiňuje NIMBY efekt (not-in-my-backyard; Wolsink 1994), pochopitelný vzdor obyvatel vzdorovat rozhodnutí o umístění stavby, které změní bydlení sousedních obyvatel k horšímu. Jistou nevýhodou proto mohou mít obydlí umístěná na samotě nebo obecně vně kompaktní rezidenční zástavby sídel (viz také Braubach, Fairburn 2010). Ve spojitosti se stavbami negativně ovlivňující bydlení se nabízí opačná úvaha o vhodnosti bydlení v určitých územích (např. v bezprostřední blízkosti dálnic, vysokorychlostních železnic, letišť, lomů, páteřních rozvodů energií). Hodnocení takovýchto atributů v krajině může být předmětem především intenzivního výzkumu kvality bydlení.

⁷² Vznik cyklotras, cyklostezek, naučných stezek, zpřístupnění třech vojenských újezdů apod.

4.2.3 Vybrané ukazatele polohové složky kvality bydlení

Experti mohli vybírat z 11 ukazatelů polohové složky kvality bydlení (Tabulka 7), což není mnoho a odpovídá to dostupnosti dat. Jeden expert doplnil ukazatel frekvence spojů veřejné dopravy, který dále rozšiřuje první skupinu ukazatelů týkajících se dopravního napojení obce. Velmi dobře hodnocenými jsou ukazatele environmentální, konkrétně kvalita ovzduší a staré ekologické zátěže. Jedná se o poměrně malou sondu do velice komplexní problematiky kvality životního prostředí. Konečně poslední hodnocená skupina ukazatelů se týká využití ploch. Tři kategorie polohové složky kvality bydlení zastupují hlavní polohové charakteristiky, a to jak plochy (využití půdy), tak sítě (dopravní infrastruktura) i prvky (emise).

Tabulka 7 Vybrané ukazatele polohové složky kvality bydlení

<i>Ukazatel</i>	<i>Průměr</i>	<i>α úsekový průměr</i>	<i>Rozptyl</i>
Městská hromadná doprava	4,9	4,9	0,11
Staré ekologické zátěže	4,0	4,1	0,89
Kvalita ovzduší	4,1	4,1	0,77
Dopravní dostupnost do ORP (obce s rozšířenou působností)	4,1	4,0	0,36
Přítomnost vlakové stanice	3,7	3,6	0,44
Podíl ploch - trvalé travní porosty	3,4	3,4	0,69
Podíl zastavěných ploch	3,4	3,4	0,25
Dopravní dostupnost do Hlavního města Prahy	3,1	3,1	1,88
Podíl ploch - lesní půda	3,0	3,0	0,22
Dopravní dostupnost do krajského centra	3,1	2,9	1,36
Podíl ploch - vodní plochy	2,6	2,6	0,69
Frekvence spojů veřejné dopravy			
další ukazatel B			
další ukazatel C			

Zdroj: Vlastní zpracování

Za ukazatel staré ekologické zátěže přestala být dostupná data v úrovni obcí, proto nebylo možné jej vyhodnotit.

Podkladem pro hodnocení polohové složky kvality bydlení byla data o emisích z ČHMÚ, data o dopravní dostupnosti obcí z databáze ČSÚ (2015f) a údaje z veřejné databáze obcí ČSÚ za roky 2014, případně 2006, kde nebyl novější údaj k dispozici. Pro zjednodušení ve vztahu ke kvalitě bydlení a výhradně pro účely této práce se doprava dělí na individuální a hromadnou. U obou druhů dopravy je základním parametrem dopravní dostupnost. Údaje o dopravní dostupnosti obcí pocházejí z databáze ČSÚ a hodnocena je

minutová vzdálenost obcí od centra ORP, u které se předpokládá nejsilnější dojížděková vazba. Síla této vazby závisí na ekonomické síle nadřazeného případně podřazeného centra daného regionu. Nicméně pro zjednodušení se získá základní přehled o dostupnosti elementárních služeb a pracovních příležitostí. Kilometrová vzdálenost se od minutové vzdálenosti liší a může mít větší vliv na cenu dopravy. Nicméně minutová vzdálenost lépe postihuje úbytek času trávený mimo bydliště a v konečném důsledku i zvyšující se kvalitu bydlení.

Obvykle hodnocenými parametry hromadné dopravy jsou počty denních spojů (Marada, Květoň 2010), časová dostupnost i cena dopravy. Vedlejším parametrem může být spolehlivost hromadné dopravy, nutnost přestupů na základních trasách a její pohodlí. Za lokální dopravní obslužnost jsou odpovědné obce, které v případě (většiny) menších sídel nezřizují lokální hromadnou dopravu. Dopravní obslužnost v rámci mezoregionů zajišťují kraje, které řídí veřejnou autobusovou i vlakovou osobní dopravu. Na základě výběru expertního šetření byl zvolen parametr přítomnosti městské hromadné dopravy. S vědomím toho, že tento parametr zcela nevystihuje rozsah a fungování veřejné dopravy, je použit prostý výčet obcí s přítomností městské hromadné dopravy a více typů hromadné dopravy se hodnotí takto: přítomnost jednoho typu – 5 bodů, přítomnost alespoň dvou typů dopravy – 7 bodů, přítomnost třech typů dopravy – 9 bodů, přítomnost metra a dalších typů dopravy – 10 bodů. K hodnocení jsou přidruženy i obce v okresech Plzeň-město a Ostrava-město, které jsou městskou hromadnou dopravou integrovány, leckdy i tak, že případné rušení hromadné dopravy z měst do sousedních obcí by bylo pro města velmi náročné (trolejbusy a tramvajové tratě). Tedy městská doprava zde má odlišný charakter od té ostatní autobusové např. v okresech Brno-venkov nebo Praha-západ a Praha-východ (nejen podle druhů dopravy, ale i podle intenzity spojů). Ostatním obcím okresů Plzeň-město a Ostrava-město byly přiděleny 2 body. Dalším ukazatelem zastupujícím veřejnou dopravu je přítomnost vlakové stanice. Přestože vlak zastavuje často i v těsném sousedství sídel ze sousedních obcí, které vlakovou stanici na svém území nemají, nebo naopak je vlaková stanice od centra obce velmi vzdálena, jeví se použití tohoto ukazatele jako vhodné.

V rámci hodnocení polohové složky kvality bydlení byl experty vybrán podíl trvalých travních porostů a podíl zastavěných ploch. Tyto ukazatele hodnotí dichotomií zcela přírodní a zcela antropogenní prostředí. Česko disponuje velice přesnou databází údajů o využití ploch (např. Bičík a kol. 2010, Rašín, Chromý 2010) a v této práci je na jejich základě zpracován koeficient tzv. naturality prostředí. Tento koeficient sumarizuje podíl všech trvalých travních porostů, lesních a vodních ploch na celkové ploše obce.

Protože v úrodné zemědělské krajině se nemusí vyskytovat ani jeden z výše uvedených typů ploch, aniž by to výrazně snižovalo kvalitu bydlení, je použit i (inverzní) ukazatel podílu zastavěných ploch na celkové ploše obce. Baxa a Chromý (2015) připisují význam koeficientu naturality prostředí jako extrapolaci zohlednění preference původních přírodních atributů krajiny (výrazně antropogenně nepřetvořených) pro lidský život⁷³. Alternativou tomuto ukazateli může být koeficient ekologické stability (např. Pondělíček 2010), nebo výpočet podílu stabilních a nestabilních ekosystémů⁷⁴.

Kvalita ovzduší se sleduje především pomocí kartogramů zpracovávaných ČHMÚ na základě naměřených hodnot imisí v jednotlivých stanicích, kterých je v Česku 440 (ČHMÚ 2016a). Měří se všechny hlavní znečišťující látky vč. prachových částic, nejškodlivějších uhlovodíků a kovů obsažených v aerosolech, a to nerovnoměrně napříč Českem, kde nejvíce měřících stanic je umístěno v nejznečištěnějších územích (Praha, Ústecký, Středočeský a Moravskoslezský kraj). Údaje se dále interpolují a výstupem je mapa průměrných nebo maximálních koncentrací emisí. Vedle toho ČSÚ disponuje databází emisí vypouštěných v tunách za rok po jednotlivých stacionárních zdrojích (REZZO 1–3) za okresy a mobilních zdrojů za kraje (REZZO 4) Česka⁷⁵. Způsob vypouštění emisí neodpovídá přesné imisní situaci v okresech, ale odlišných, v tomto případě spíše fyzickogeografických, regionech. To může být dáno jak vysokými komíny u velkých znečišťovatelů (REZZO 1, např. uhelné elektrárny), tak odlišným rozptylem znečišťujících látek závislým zejména na tvaru reliéfu a proudění větru. O vypovídací schopnosti použitých okresních dat a jejich aproximaci na obecní úroveň lze proto polemizovat.

Další způsob hodnocení kvality ovzduší nabízí mapa oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší sestavená podle zákona č. 89/2002 Sb. o ochraně ovzduší a podle nařízení vlády č. 597/2006 Sb. o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší (ČHMÚ 2016b). V této práci je sledována hmotnost hlavních znečišťujících látek vypouštěných do ovzduší, konkrétně tuhých znečišťujících látek (prach), oxidu siřičitého, oxidu dusíku, oxidu uhelnatého, těkavých organických látek (VOC) a amoniaku. Souhrn tun emisí jednotlivých znečišťujících látek vypovídá v okresech o různém množství jednotlivých znečišťujících látek, které jsou společně porovnávány, což není metodicky zcela správně, protože mají

⁷³ Že jsou přírodní prvky pro bydlení žádoucí, dokazují obyvatelé vkládáním květin, kamenů nebo vodních prvků i dovnitř svých obydlí.

⁷⁴ V použité databázi chybí hodnocení využití ploch třech obcí Česka, z toho dvou nových (Krhová, Poličná) a obce Strýčice v okrese České Budějovice.

⁷⁵ Zdrojem dat je opět ČHMÚ, resp. ISKO – Informační systém kvality ovzduší, který na základě §7 zákona o ochraně ovzduší sleduje všechny stacionární i mobilní zdroje (ČHMÚ 2016c).

odlišný vliv na zdraví obyvatel⁷⁶. Nicméně použití jen jedné znečišťující látky pro lepší porovnatelnost okresů by nevytvořilo věrnější obraz o kvalitě ovzduší v okresech. Z uvedených důvodů jsou některá regionální specifika v textu práce popsána a získané výsledky poměrně dobře dokazují obecně známou situaci o kvalitě ovzduší (nejnižší emise jsou v periferních okresech Česka bez významného zastoupení těžkého průmyslu).

Experty byl vybrán ukazatel starých ekologických zátěží. Jedná se o místa kontaminace vzniklé mezi roky 1938–1989. CENIA eviduje v Česku okolo 10 000 starých ekologických zátěží (CENIA 2015). Vzhledem k tomu, že se v době výzkumu nepodařilo k tomuto ukazateli shromáždit data za jednotlivé obce Česka, lze jen odkázat na Systém evidence kontaminovaných míst zřízený Ministerstvem životního prostředí (www.sekm.cz).

4.2.4 Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení polohové složky kvality bydlení

Polohová složka kvality bydlení zahrnuje tři základní oblasti. První oblastí jsou plochy, v tomto případě využití území, druhá oblast zastupuje síť, především dopravu a třetí skupinou jsou ukazatele prvků, zastoupeny ukazateli životního prostředí. Pro hodnocení dopravní dostupnosti existuje velké množství literatury, databází i ukazatelů, z nichž lze čerpat. Díky tomu, že využití ploch a sledování charakteristik krajiny se v Česku věnuje dlouhodobě a intenzivně geografie, podkladů pro hodnocení bydlení v tomto ohledu je značné množství. Hodnocení životního prostředí vč. emisí se provádí většinou za pomoci mapových podkladů bez užití administrativních hranic územních jednotek, které je samozřejmě daleko přesnější než použité údaje o emisích v jednotlivých okresech. Jestliže polohová složka kvality bydlení má odhalit charakteristiku místa z pohledu rezidenční funkce, potom se pro výzkum kvality bydlení otevírá prostor, v rámci kterého se bude hodnotit charakteristika výhradně rezidenčních částí sídel. Do podrobného výzkumu by mohly vstupovat i charakteristiky pozemků (svažitost, expozice vůči světovým stranám), výhled, závětrí, míra zastínění/oslunění nebo další lokální parametry.

Stručně je uvedeno několik metodických problémů hodnocení polohové složky kvality bydlení. 1) U dopravy se hodnotí časová dostupnost center ORP, přitom není zřejmé, zdali jde o obvyklou, průměrnou nebo ideální dopravní dostupnost. Chybí také hodnocení individuální nemotorové dopravy (způsob denní dojížděky), které by umožnilo srovnání obcí (podíl obyvatel využívajících jízdu do práce na kole nebo pěšky). 2) Výzkum využití ploch na území jednotlivých obcí se váže k situaci uvnitř administrativních hranic, zatímco

⁷⁶ V některých okresech dominantně převažují emise oxidu uhelnatého, v jiných oxidu siřičitého, v dalších oxidy dusíku.

celková naturalita prostředí bude vycházet pravděpodobně více z pozice obce v příslušném typu krajiny. Typy krajiny také zohledňují více charakteristik než jen využití ploch a umožňují hodnocení krajiny v širším kontextu, např. nadmořské výšky a tvaru reliéfu, historických typů sídel, typů lidových domů nebo vývoje a doby osídlení krajiny (blíže Löw, Novák 2008). Sledování krajiny podle plošných znaků nezohledňuje drobné prvky, které podporují regionální identitu obyvatel a důležitou spjatost jednotlivců s místem domova.

3) Hodnocení emisí lze provést také odlišným způsobem, a to pomocí počtu dnů, kdy byly překročeny imisní limity, čili kdy kvalita ovzduší působila obzvláště negativně na zdraví obyvatel. Použité roční emise přepočtené na km² vypovídají o způsobu chování jednotlivců a firem v daném okrese a zároveň o ploše území schopného toto množství emisí pojmout, avšak nikoliv zcela přesně o stavu ovzduší v jednotlivých obcích, jejichž hodnocení je předmětem této práce.

S ohledem na výše zmíněné preference vlastnického bydlení Česka, v rodinných domech zvláště pak, lze předpokládat pokračující tlak na další zástavbu a využití ploch v zázemí měst a obtížně udržitelný rozvoj fyzické struktury vybraných měst a jejich zázemí. Litman (2015) popisuje ekonomické, sociální i environmentální výhody při lepším urbánním plánování a chytrém rozvoji měst (smart growth vs. sprawl), které mohou vést na jedné straně k větší regulaci (rezidenční) výstavby, na druhé straně k rychlejší revitalizaci ploch uvnitř měst a zlepšení dopravy měst a jejich zázemí. Geograficky může být rozvoj měst veden: 1) ve městech jako středně a velice hustá smíšená výstavba koncentrovaná okolo dopravních uzlů, 2) na předměstí v malých nízkopodlažních blocích pěšky dostupných s centry se smíšeným využitím, 3) na venkově v pěšky dostupných celcích, propojených veřejnou dopravou a spolujízdou, silnice jsou přiměřeně upravené pro cyklo dopravu (Litman 2015). Urbánní principy pro rozvoj rezidenčních zón nejsou v Česku příliš rozvinuté a regulace je pravděpodobně vnímána jen jako omezování soukromých zájmů, nikoliv jako koordinace budoucího rozvoje a snaha o dlouhodobě udržitelný rozvoj území (Feřtřová, Špačková, Ouředníček 2013).

4.3 Ekonomická složka kvality bydlení

4.3.1 Obecné poznámky, východiska, metodologie a vývoj jednotlivých ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení

Ekonomická složka kvality bydlení hodnotí základní ekonomické charakteristiky bydlení především geografickými metodami. Ekonomická rovina bydlení (v případě kvality bydlení především ta mikroekonomická) má pro bydlicí domácnosti velký význam. Investice

do bydlení bývá největší investicí v životě jednotlivců a v měřítku této investice by měly domácnosti výběru bydlení věnovat násobně větší pozornost než výběru jiného zboží, zvláště pak, když rozdíly napříč regiony Česka jsou značné. Cena bydlení není ovšem jediný výdaj, který domácnosti ve spojitosti s bydlením platí. Existuje celá řada vedlejších výdajů, navíc regionálně se lišících buď v závislosti na ceně, nebo na místních podmínkách. Primární pozornost této kapitoly je věnována cenám bydlení a indexům cen bydlení. Dále se kapitola zabývá způsoby hodnocení nájemného bytů a okrajově finanční dostupností bydlení. Dosud v Česku nebyla nikdy detailně zkoumána regionální diference provozních nákladů spojených s bydlením. Hodnoceny jsou i další náklady spojené s pořízením a provozem nemovitosti, jako např. transakční náklady a financování bydlení. Ve výsledku je předmětem výzkumu ekonomické složky kvality bydlení způsob zatížení rozpočtů domácností náklady na bydlení. Na rozdíl od ostatních složek kvality bydlení, zde je vývoj jednotlivých indikátorů popsán v rámci jednotlivých dílčích kapitol, aby text nebyl dále tříštěn.

4.3.1.1. Cena bydlení

Vše nasvědčuje tomu, že pozornost věnovaná domácnostmi i jednotlivci výběru bydlení roste, přesto je stále na trhu vyvíjen tlak na rychlá rozhodnutí, která neodpovídají investované částce.

Z provedeného šetření mezi experty vyplynulo, že nejvyšší význam pro kvalitu bydlení hraje cena bydlení⁷⁷. Velice obtížně se dá posoudit vztah mezi kvalitou bydlení a cenou obydlí. V případě ideálního stavu, by cena bydlení byla skutečným odrazem kvality bydlení. Rovnítko mezi oba pojmy nelze vepsat z několika důvodů: 1) Všichni účastníci rezidenčního trhu nemají stejně kvalitní nebo stejně včasné informace, proto uvažují o hodnotě nemovitosti odlišně; 2) Při výběru bydlení hraje roli lidský kapitál (vzdělání, věk a další charakteristiky jednotlivce, blíže Baxa, Chromý 2015); 3) Při výběru bydlení působí subjektivní faktory, blízkost přátel a rodiny, zvyky, normy a tradice (blíže Lux 2015); souhrnně sociální kapitál a první dojem (do toho dále vstupují veškeré iracionality jako aktuální rozpoložení, počasí atp.); 4) Dosud v Česku neexistuje uznávaný (a běžně používaný i oblíbený) způsob hodnocení kvality bydlení, na základě kterého by výběr bydlení probíhal pomocí multikriteriální analýzy (např. inteligentní aplikace, webový formulář, příručka) a vybrané obydlí zohledňovalo většinu požadovaných i potřebných atributů; 5) Cena bydlení by měla být vnímána vč. veškerých nákladů spjatých s obydlím

⁷⁷ Nejvyšší bodová známka a zároveň nejnižší rozptyl.

za celou dobu jeho užívání nebo vlastnictví, transakční a provozní náklady nevyjímaje. Tyto jsou ovšem často nejisté (např. při pořízení bydlení lze těžko odhadovat náklady na jeho opětovný prodej za 10, 20 nebo 50 let) nebo v čase dynamicky měnící se; konečně za 6) Odlišně postupují při výběru bydlení ti, kteří zamýšlí v obydlí bydlet (bydlení jako potřeba) a investoři ⁷⁸(bydlení jako kapitál). Pokud by byla cena skutečně odrazem kvality bydlení (a neplatilo výše uvedených 6 bodů), výběr místa bydlení by byl zcela jistě jednodušší než je nyní⁷⁹.

Existuje několik způsobů sledování cen nemovitostí. V odborné literatuře se v posledních letech nejvíce operuje s hedonickým cenovým indexem, přiřazujícím jednotlivým aspektům kvality bydlení dílčí cenové funkce a kalkulujícím cenu rezidenční nemovitosti jako komplexní ekonomický statek (Lux, Sunega 2010). Jmenovány jsou konkrétně aspekty technické, polohové, ekonomické⁸⁰ a chybová složka modelu. Jediným dlouhodobě vedeným hedonickým indexem cen bydlení v Česku je index publikovaný s čtvrtletními údaji ČSÚ. Index vznikl v roce 1997 z popudu Ministerstva financí a na základě zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, kdy stát převedl na finanční úřady kompetenci zjišťovat cenu prodávaných nemovitostí. ČSÚ využívá údaje z neveřejné evidence finančních úřadů, konkrétně z přiznání k dani z nemovitosti, nově dani z nabytí nemovitého majetku a na základě nich sleduje kupní ceny nemovitostí. Cena rezidenčních nemovitostí je odhadovaná a evidovaná v Kč/m³ obestavěného prostoru v případě rodinných domů a v Kč/m² podlahové plochy v případě bytů. ČSÚ rozlišuje data o cenách obydlí po jednotlivých krajích i okresech, velikostních kategoriích obcí, sleduje zvlášť kupní a odhadní cenu nemovitostí a jejich opotřebení. Uvedené tři proměnné faktory – území, velikost obce a míra opotřebení dle ČSÚ dostatečně vysvětlují prioritní proměnnou, kterou je jednotková cena obydlí (ČSÚ 2015e).

Uvedený rozdíl v metodice sledování jednotkových cen vychází z předpokladu, že náklady na výstavbu rodinných domů se odvíjí od spotřebovaného materiálu (přístup rozpočtářů ve stavebnictví). Cena bytů se dle stejného předpokladu odvíjí téměř výhradně od podlahové plochy a ostatní parametry jsou v tomto zjednodušujícím přístupu shodné⁸¹. V kombinaci s polohou (odvislá primárně od ceny pozemku příslušícího k nemovitosti) jsou

⁷⁸ Zvláště nejedná-li se o fyzické osoby.

⁷⁹ Vhodným příměrem je v tomto případě výběr osobního vozidla, kdy cena je jedním z mnoha kritérií (také vyhledávací kritérium nabízejících serverů). Srovnání výběru osobních vozů a bydlení, dvou nejdražších běžných statků domácností a především pak srovnání času při výběru bydlení a osobních vozů může být námětem pro další výzkum.

⁸⁰ Odpovídá i třem z pěti použitých složek kvality bydlení.

⁸¹ Navíc v případě bytů není tak velký rozdíl mezi obytnou a celkovou plochou jako u rodinných domů – ve sledování cen se používá celková podlahová plocha.

jednotkové ceny za m² plochy obydlí dostatečně vypovídající, a to jak mezi developery, tak i kupujícími⁸². Například pod částkou 35 000 Kč/m² si lze z inzerce developerů dovést (Ekospol, Finep, Central Group, Sekyra Group), že se jedná o byty v nejokrajovějších částech Prahy a zároveň je tím i (chybně) definována technická složka kvality bydlení, v tomto případě nižší standard. Význam lokality jako klíčového parametru při hodnocení nemovitostí byl potvrzen i při dotazníkovém šetření mezi desítkami dalších nemovitostních expertů (Domalewski, Baxa 2015). V největších městech Česka, především pak v Praze, to vede k rezidenčně-sociální segmentaci⁸³, kdy se v určitých městských částech staví byty jen určitého standardu a možnost srovnávání se tím omezuje výhradně na cenový parametr za m² podlahové plochy (Ceny bytů v Praze Vysočanech vs. Petřiny vs. Jinonice viz Příloha 2). Zjednodušení posuzování cen bytů podle jednotkové ceny může vést také k větší volatilitě cen bytů v čase proti ostatním typům nemovitostí v Česku (Příloha 6) a vedlo to pravděpodobně i k cenové bublině bytů vzniklé v letech 2006–2008⁸⁴, protože uvažování více kritérií vyžaduje složitější tvorbu ceny nemovitosti. Všichni aktéři rezidenčního trhu by měli v rámci jejich zájmu o cenovou stabilitu obydlí usilovat o systémový multikriteriální přístup při výběru bydlení. U rodinných domů, kdy obvykle sledovaná cena za m³ obestavěné plochy naprosto nevypovídá o celkové kvalitě bydlení, lze tento cenový parametr vnímat jen jako statistický, tedy uměle držený pro účely porovnávání⁸⁵. Toto výrazné zjednodušení lze vnímat jako relikv minulé doby, kdy nebyly výrazné cenové rozdíly mezi použitými materiály a komponenty obydlí⁸⁶. Z tohoto důvodu vyvstává potřeba evidovat a srovnávat další jednoduché parametry technické složky kvality bydlení, jako např. nově zavedené energetické štítky (viz dále Provozní náklady), především pak uznávané metodiky jejího hodnocení. V případě bytů se relativně nejvíce lišily průměrné kupní ceny u nejmenší velikostní kategorie obcí, a to vždy do 16 %. To může být způsobeno jednak menším datovým souborem u této velikostní kategorie obcí (převládají rodinné domy) i lépe srovnatelnými nabídkami v menším počtu lidnatějších měst. Stanovení ceny obydlí prodávajícími na základě porovnání s ostatními nabídkami je přitom obvyklý způsob.

Regionální diference cen bytů se v Česku projeví poměrně rychle po změně politického režimu. Kostelecký (1999) uvádí na příkladu srovnání území dnešních krajů

⁸² Uvedl jeden z expertů z řad developerů.

⁸³ V okrajových případech, v kombinaci s dlouhodobě špatnou péčí o obydlí, i k rezidenční segregaci, přičemž míra segregace závisí na relativní velikosti segregovaných skupin (Sýkora 2010).

⁸⁴ Blíže o cenové bublině bytů Lux, Sunega (2010) nebo Malpass, Rowlands (2010).

⁸⁵ V komerční praxi není běžně používán a i pro bydličního je těžké si pod určitou jednotkovou cenou představit standard rodinného domu.

⁸⁶ Podlahové krytiny, obklady, izolační materiály, okna atp.

Česka, že ceny bytů v Praze byly v roce 1996 z 84,8 % v nejvyšším kvintilu, zatímco v nejnižším kvintilu měl Ústecký kraj 89,2 % bytů a Moravskoslezský 55,8 % bytů proti příjmům, kde bylo rozložení téměř rovnoměrné. Vývoje cen bytů hodnotí indexy cen bydlení.

4.3.1.2. Indexy cen bydlení

Pro sledování vývoje cen obydlí používá Eurostat House Price Index (HPI), a to na území celé Evropské unie. Tento index se vztahuje výhradně na rodinné případně řadové domy, které si kupují domácnosti. Statistika vycházející ze zaznamenaných transakcí se dále dělí na nové a existující budovy. HPI se počítá pomocí Laspeyera ročního řetězového indexu, který umožňuje změnu jednotlivých vah každý rok (Eurostat 2015a). HPI je váženým průměrem cen rezidenčních nemovitostí, kde použitou váhou jsou HDP v PPS (purchase parity standard), aby byly zohledněny i kurzové rozdíly jednotlivých států, resp. jejich měn (na úrovni Euroarea se jedná o váhy HDP v PPP). Více než význam srovnání jednotlivých cen obydlí v EU je cílem Eurostatu postihnout dynamiku změn cen v jednotlivých zemích (Eurostat 2015c).

Na příkladu srovnání ročních změn cen HPI (Příloha 5) je zřejmé, že největší rozdíly ve vývoji cen obydlí byly zaznamenány v menších evropských zemích, čili menších ekonomikách a menších trzích. Zároveň je zřetelná relativní stabilita cen rezidenčních nemovitostí v zemích tzv. „Staré Evropy“ (Německu, Belgii, Nizozemsku a Francii). Země se stabilně vyvíjejícím se HPI jsou schopny lépe bránit vnějším mechanismům a spekulacím na destabilizaci rezidenčního trhu, a tím i chránit základní potřebu domácností – bydlení⁸⁷. Obdobně lze aplikovat toto tvrzení na relativně integrované nižší regionální úrovně, ať už úrovně NUTS II velkých států (Německo, Itálie, Francie, Polsko) nebo NUTS III Česka (kraje). Bližším srovnáním vývoje cen se mohou zabývat další výzkumy geografie bydlení.

V Česku svojí statistiku cen rezidenčních nemovitostí rozdělených do 4 základních segmentů sleduje ČNB (Příloha 6), nicméně se nejedná o práci s vlastní databází dat, ale jsou použita data z ČSÚ. Index cen výdajů vlastnického bydlení (OOH PI) zohledňuje ceny vlastnického bydlení (ČNB 2016) na základě souhrnného indexu cen bydlení a dalších atributů. ČNB disponuje průběžnou statistikou cen bydlení od roku 2008 na měsíční a čtvrtletní bázi. V rámci OOH PI se sledují nejen výdaje spojené s pořízením vlastního

⁸⁷ ARTN (2015) příčinu stabilních cen rezidenčních nemovitostí vybraných evropských zemí přisuzuje také nižšímu podílu úvěrového financování.

bydlení, ale rovněž i výdaje spojené s držbou vlastního bydlení (Příloha 7), čímž ČNB potvrzuje i význam sledování provozních nákladů bydlení. Náklady spojené s údržbou bydlení se mezi roky 2008 a 2015 významně zvýšily.

Vedle cen nemovitostí sleduje ČNB i vývoj ceny tržních služeb. Do této kategorie jsou zařazeny také některé služby související s pořízením nebo provozem bydlení, byť jejich význam pro bydlení se může diametrálně lišit: služby v oblasti nemovitostí, právní a účetní služby, architektonické a inženýrské služby, služby v oblasti pronájmu, služby související se stavbami a úpravou krajiny. Vývoj cen těchto služeb by měl kopírovat vývoj cen obydlí, protože je odrazem poptávky po bydlení. Jak ukazuje graf v Příloze 8, vývoj většiny tržních cen služeb mezi roky 2008 a 2015 stagnoval, proto je třeba vývoj nákladů spojených s provozem bydlení blíže analyzovat. Všechny statistiky ČNB související s bydlením neobsahují regionální data, proto jim dále nebude věnována bližší pozornost.

Posledním indexem, použitým výhradně na úrovni států, je Global House Price Index používaný MMF (2016a). Index založený na více zdrojích dat (např. ECB, Colliers International atd.) ukazuje rostoucí ceny bydlení ve světě od roku 2000 do konce prvního čtvrtletí 2008 až o 60 %, následný pád o 15 % v průběhu jednoho a čtvrt roku (počátek finanční krize 2008), stagnaci do roku 2013 a následný pozvolný růst do současnosti přibližně na úroveň začátku roku 2007, což velice přesně kopíruje i vývoj cen bytů v Česku. Lze z toho usoudit, že rezidenční trh Česka je plně integrován do globálních struktur a přestože se dále transformuje, cenově dohání státy západní Evropy, světové události se jej týkají stejně jako většiny ostatních států⁸⁸.

Při sledování finanční dostupnosti vlastnického bydlení se používá poměr (kupní) ceny k příjmu jednotlivce nebo domácností (price-to-income ratio). Tento poměr zobrazuje lépe možnosti domácností pořídit si vlastní bydlení, při jeho zpracování se ovšem objevují metodické problémy, jako např. zjišťování skutečných příjmů domácností nebo zohledňování primárně věkových kategorií, které nejčastěji pořizují vlastnické bydlení.

Dostupnost vlastnického bydlení se sleduje například pomocí poměru (kupní) ceny k nájmu nemovitosti (price-to-rent ratio). Ve vyváženém stavu by totiž neměl na trhu existovat pro domácnosti velký rozdíl mezi nájmem bydlením a vlastním bydlením

⁸⁸ Metodicky vhodnější než sledování prostého růstu cen rezidenčních nemovitostí se jeví růst cen očištěný o míru inflace. Růst cen bydlení výrazně převyšující inflaci může znamenat startující trh (v Česku se tak dělo od konce roku 2002) nebo ve větší míře vznik realitní bubliny (v Česku se tak dělo od poloviny roku 2006) (ČSÚ 2015e). Nicméně inflace v dlouhodobém horizontu nemá významné regionální diferenciace v Česku, resp. vnitrostátně se nivelizuje, proto v rámci tohoto výzkumu není třeba toto téma dále rozvádět.

(Hill, Syed 2015). Baxa a Chromý (2015) požili obdobný ukazatel – počet let, kdy nájemník zaplatí svým nájmem cenu bytu.

Pro aktéry na trhu bydlení jsou ovšem daleko srozumitelnější cenové mapy, kterých je několik typů a jejichž konstrukce byla motivována buď čistě komerčně (cenová mapa Deloitte, cenové mapy RK a ARK), nebo pro účely efektivní správy veřejného majetku, výběru daně z nemovitosti nebo v souvislosti s privatizací obecních bytů (cenové mapy některých českých měst). Cenové mapy vycházejí ze zákona č. 151/1997 Sb. o Oceňování majetku, kde jsou definovány výhradně ceny pozemků, nikoliv nemovitostí na nich stojících, a to v měřítku 1:5 000 nebo podrobnějším, na základě realizovaných kupních cen.

Vedle tržní podstaty poskytují cenové mapy detailní informace o cenách nemovitostí v závislosti na geometrické vzdálenosti od centra, sociálních (vč. dlouhodobé prestiže) a přírodních podmínkách. Dosud bylo v několika etapách zpracováno 55 cenových map obcí Česka, z nichž pouze 12 jich je stále v platnosti (www.cenovemapy.cz). Právě platnost a aktualizaci cenových map lze považovat za největší problémy tohoto způsobu sledování cen bydlení, mimo jiné také kvůli pracnosti průběžného zpracovávání dat. Z největších měst svojí cenovou mapu nemají aktuálně v platnosti např. Liberec, Hradec Králové, Pardubice nebo České Budějovice.

Realitní kanceláře konstruují vlastní cenové indexy, které jsou zpravidla prostým aritmetickým průměrem nabídkových cen a nebývají dále upravovány nebo očištěny o mezní hodnoty (Lux, Sunega 2010). Rozdíl nabídkových a realizovaných cen se může přitom značně lišit. Ani delší časová řada nezajistí dostatečnou vypovídací hodnotu, pokud se v lokalitě v určitém časovém horizontu neodehraje potřebný počet transakcí (převodů nemovitostí) nebo dojde v průběhu sledovaného období k významné změně cen (ať už v závislosti na inflaci, legislativní změně nebo lokálních příležitostech).

Komerčně expertní cenové odhady provádějí odhadci nemovitostí⁸⁹. Znalci nebo znalecké ústavy určují zpravidla tři typy ceny/hodnoty nemovitosti. První, je výnosová, která zohledňuje výše nájmů v dané oblasti a pomocí předpokládané návratnosti vypočítává cenu nemovitosti. Druhá metoda je založená na hodnocení výše stavebních nákladů (využívaná zpravidla u rodinných nebo celých bytových domů), kalkulující náklady, které by bylo nutné vynaložit ve spojitosti se znovuvybudováním stavby a hodnotu pozemku. Třetí metodou je metoda srovnávací, která uvádí výčet uskutečněných transakcí kvalitativně

⁸⁹ Absolventi oboru Zbožíznalství, koncesní listina pro oceňování majetku, certifikace dle ČSN EN 45013, nebo Royal Institut of Chartered Surveyors, případně specializovaných vysokoškolských oborů.

stejných nemovitostí (často se zjednodušuje jen na nabídkové ceny obdobných nemovitostí ve stejné nebo blízké lokalitě). Výstupem znaleckého posudku je odhadní cena nemovitosti.

Mezinárodní investoři posuzují ceny nemovitostí podle možného výnosu (tzv. Yield), který představuje převrácenou hodnotu návratnosti investice v letech. Tento cenový index je čistě investiční povahy a jeho nespornou výhodou je zároveň určité zhodnocení rizikovosti investice, kdy nízký Yield znamená poměrně bezpečnou investici, kterou dnes nabízí velká města v severozápadní Evropě (např. Paříž, Londýn) a vysoký Yield dlouhodobě vykazují transakce na nemovitostním trhu Moskvy nebo třeba i Bratislavy (ARTN 2014). V anglosaské literatuře (např. Ambrose, LaCour-Little, Sanders 2004) se používají ještě sofistikovanější kalkulace výnosů rezidenčních nemovitostí z hypoték/úvěrů (mortgage yield), kdy v ceně výnosu jsou zohledněny i náklady na bankovní úrok. Lux a Sunega (2010) v obdobné souvislosti zmiňují index price-to-earnings, kdy se předpokládá, že cena nemovitosti zohledňuje její možné výnosy, což odpovídá uvažování spíše komerčních investorů než bydlicích. Investice nadnárodních firem do rezidenčních projektů Česka jsou ovšem minoritní záležitostí, protože velké rezidenční projekty jsou prodávány po jednotlivých bytových jednotkách, což zajišťuje developerům nejlepší zhodnocení a pro velké investiční fondy jsou zajímavější jiné segmenty nemovitostního trhu v Česku (Domalewski, Baxa 2015).

4.3.2 Náklady spojené s pořízením a provozem bydlení

Výše nákladů na pořízení a provoz bydlení je podstatnou součástí ekonomické složky kvality bydlení, při jejímž hodnocení by domácnosti měly brát zřetel i na zdánlivě nejednoduše dostupné údaje. Náklady na bydlení buď jednorázově, nebo pravidelně snižují disponibilní příjmy domácností a tvoří jejich hlavní součást. Jednotlivé náklady spojené s bydlením (Obrázek 3) se liší podle charakteristik obydlí, lokality, právního vztahu k bydlení nebo i vnějších, převážně ekonomických podmínek regionu nebo státu.

Obrázek 3 Struktura nákladů na bydlení

Náklady na bydlení																					
Poplatky za vyřízení úvěru, finanční poradci, další pojištění		Nájemné nebo úvěrové splátky, náklady na refinancování										Financování oprav									
		Dojízdka do práce, za vzděláním, rekreace, kultura, sport, volný čas atd.																			
Kupní cena bydlení	Transakční náklady		Provozní náklady										Rekonstrukce, opravy, investice								
	Realitní kancelář, katastrální popl.	Architekti, právníci, další poradci	Náklady na relokaci/stěhování	Daň z nemovitosti	Energie	Služby	Sítě a připojení	Vybavení	Pojištění	Daně											
				Elektrina	Voda	Teplota	Plyn	Chlad	Drobné opravy a údržba	Uklid	Zeleň	Správa budovy	Svoz a likvidace odpadů	Telefonní poplatky a internet	Televizní a rozhlasové poplatky	Vybavení obydli	Dekorace a ostatní	Ostatní pojištění (domácnosti)	Pojištění nemovitosti	Daň z nemovitosti	Ostatní daně a místní poplatky

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 3 zobrazuje strukturu veškerých nákladů spojených s bydlením s tím, že náklady označené šedě jsou jednorázové a vážou se k vlastnickému typu bydlení, zatímco ostatní náklady jsou běžně hrazeny i v nájemním bydlení. Družstevní bydlení v tomto případě odpovídá spíše struktuře nákladů vlastnického bydlení. Časový sled hlavních kategorií nákladů směřuje zleva doprava. Uvedená struktura je pouhým výčtem druhů nákladů a nezohledňuje odlišné významy uvedených kategorií a položek.

4.3.2.1. Transakční náklady spojené s pořízením bydlení

Do celkové ceny vlastnického, družstevního i nájemního případně dalších typů bydlení se často nezapočítávají transakční náklady, které tvoří nemalou část nákladů na bydlení. S ohledem na to, že nelze předpokládat jejich regionální diferenciaci v rámci Česka⁹⁰, dále jim nebude v této práci věnována detailní pozornost.

Primárně se jedná o náklady za zprostředkování prodeje/pronájmu, pohybující se okolo 3 % z celkové částky za prodej nebo jeden až dva měsíční nájemy v případě pronájmu. Vedle toho je třeba brát v potaz právní náklady, ošetřující okolnosti transakce převodu/pronájmu nemovitosti a katastrální poplatky v případě prodeje/koupe nemovitosti. Dále pak náklady na stěhování movitých věcí z místa původního bydliště do nového. Tyto náklady se řadí k nákladům obvyklým, čili pro jejich úhradu nevyplývá žádná legislativní povinnost, ovšem je běžné s nimi při změně bydlení kalkulovat.

⁹⁰ Absolutně se hodnota transakčních nákladů liší, nicméně vždy se primárně odvíjí od ceny nemovitosti a relativně je stejná.

Náklady spojené s financováním nemovitosti jsou většinou náklady nepřímé. Za zprostředkování financování nemovitosti se tedy obvykle úhrada neplatí přímo zprostředkovateli, ale financující subjekt tuto položku rozpouští do svých poplatků spojených s vedením úvěrového účtu nebo samotného úroku hypotéky/úvěru. Výše bankovních poplatků a odměny za zprostředkování financování je přímo úměrná výši úvěru, potažmo pořizovací ceně nemovitosti. Vzniká zde tržní paradox, kdy zprostředkovatel se má snažit vyjednat domácnosti poptávající nové bydlení co nejvýhodnější podmínky, přitom sám je lépe odměňován z vyšších poplatků odvedených financující institucí, většinou bance. K prodeji nemovitosti se váže i povinnost úhrady daně z nabytí nemovitosti (viz část Daně a bydlení) ve výši 4 % z hodnoty nemovitosti.

Kromě transakčních nákladů spojených s pořízením bydlení existují i další poplatky, dotýkající se naprosté většiny bydlících domácností. Jedná se o pravidelné výdaje, které domácnosti hradí v periodě jednoho roku nebo kratší. Některé z těchto poplatků jsou v rámci Česka regionálně diferenciovány. Z těch pro rozpočty domácností nejpalčivějších se jedná primárně o poplatky za elektrickou energii, plyn nebo teplo a vodu. Další významnou složkou jsou daně a poplatky hrazené subjektům státní správy a samosprávy (poplatky stanovované místními vyhláškami obcí).

Výše provozních nákladů spojených s bydlením v posledních třiceti letech dramaticky vzrostla, a to nejen absolutně, ale i relativně ve vztahu k ostatním výdajům domácností. Přesto není provozním nákladům bydlení věnován přílišný zřetel ani v dostupné literatuře, ani při výběru bydlení jednotlivci. Průběžné informace o výdajích domácností za bydlení a energie podává ČSÚ prostřednictvím Statistiky rodinných účtů (dále jen SRÚ). Jedná se o každoroční statistiku příjmů i výdajů domácností sestavené z výběrových šetření s předem vymezenou strukturou na vzorku přibližně 3 000 domácností. Kvótní výběr postihuje všechny typy domácností Česka vč. různorodosti velikosti obce a typu obydlí. Náklady na bydlení jsou zastoupeny kategorií „měsíční částka na domácnost“. Cílem SRÚ je postihnout strukturu výdajů a spotřební zvyklosti domácností, stejně tak i sledovat tržní změny a rámcově porovnávat výdaje s příjmy domácností (ČSÚ 2015g). SRÚ je členěna podle klasifikace COICOP (Classification of Individual Consumption by Purpose) a podle SRÚ náklady na bydlení spolu s náklady na bytové vybavení tvoří dlouhodobě nejdůležitější součást výdajů domácností⁹¹. Ze statistik bohužel nevyplývá, jak se liší výdaje domácností při využívání jednoho nebo více obydlí (domácnosti vybavené objekty druhého bydlení).

⁹¹ Obdobnou analýzu příjmů a nákladů domácností provádí i Eurostat, kdy ve čtyřletém rozmezí sleduje zvláště náklady na bydlení a jejich podíl na veškerých výdajích domácností.

V Příloze 9 jsou zobrazeny vlastní souhrnné kategorie na základě údajů ze SRÚ (ČSÚ 2015h), zohledňující všechny náklady související s bydlením a porovnány s hodnotami údajů za bydlení podle ČSÚ (kategorie „Bydlení, voda, energie, paliva“), které nezahrnují náklady na pořízení a rekonstrukci domů a bytů, pojištění související s bydlením a výdaje na bytové vybavení, zařízení a opravy. Nejnižší náklady na bydlení podle SRÚ vynakládají obyvatelé nejmenších obcí do 2 000 obyvatel, a to jak v případě nájmu, pořízení obydlení, energií a vody i nákladů celkově. Platí o něco vyšší pojištění a relativně vyšší částky za bytové vybavení, což je u obojího pravděpodobně důsledek vyššího podílu rodinných domů v těchto obcích. S rostoucím počtem obyvatel obce (ČSÚ sleduje jen 4 velikostní kategorie) rostou i náklady domácností na nájemné, vodné a stočné a klesají náklady na elektrickou energii a tuhá paliva. Celkové výdaje na energie a vodu jsou nejvyšší v obcích s více než 2 000 obyvateli a dále mezi třemi kategoriemi můžeme pozorovat jen velmi malé rozdíly. Vysvětlit to lze nižšími náklady na vodu ve venkovských obcích (možnost alternativních zdrojů) a nižšími náklady na vytápění a na ohřev teplé užitkové vody, přestože rodinné domy v menších obcích jsou plošně větší než byty ve městech. Ve výsledku platí, že domácnosti ve městech s více než 100 000 obyvateli vynakládají přibližně o 30 %, resp. 22 % více prostředků za bydlení než domácnosti obou kategorií menších měst a o 49 % více než domácnosti obcí s méně než 2 000 obyvateli (podle kategorie nákladů na bydlení ČSÚ je to o 40 %). Protože bydlení na venkově se váže k horší poloze, dá se předpokládat, že obyvatelé těchto obcí mají vyšší výdaje na dopravu. Proto byly porovnány náklady na nákup a provoz osobních dopravních prostředků a na dopravní služby. Nejnižší náklady na dopravu hradí obyvatelé měst s 10 000–49 999 obyvateli, tedy ve městech, kde funguje zpravidla MHD anebo je většina služeb v docházkové vzdálenosti od bydliště. Domácnosti největších měst hradí průměrně za dopravu o 6 % a domácnosti menších měst o 21 % více prostředků. Příčinu rozdílů lze hledat u největších měst v dražší MHD (poskytuje více služeb, více typů dopravy) a také v dražším provozu osobních vozů. U menších měst s méně než 10 000 obyvateli nemusí fungovat MHD a ostatní veřejná doprava bývá dražší, domácnosti zároveň vynakládají více prostředků na provoz osobních dopravních prostředků. Domácnosti v obcích s méně než 2 000 obyvateli skutečně v roce 2013 vynakládaly více peněz za dopravu, především za provoz osobních dopravních prostředků⁹², nicméně oproti městům s více než 10 000 obyvateli to bylo o 33 % více, a to je v absolutních částkách méně než vynakládají

⁹² Pravděpodobně i kvůli nízké frekvenci spojů veřejné dopravy.

domácnosti těchto měst na bydlení oproti venkovským obcím (9 000 Kč vs. 12 000 Kč za rok).

Rámeček 1 Šetření spotřeb energií domácností

ČSÚ provádí detailní šetření na téma spotřeby energií (a paliv) domácností s názvem ENERGO. Pilotní projekt ENERGO 1997 organizovaný Eurostatem zahrnoval 6 000 domácností (ČSÚ 2004). Šetření v rozsahu 40 000 domácností (přibližně 1 % Česka) s názvem ENERGO 2004, přineslo dosud ojedinělé mezicensální informace o výdajích domácností za energie. Podíl domácností na celkové spotřebě energií v Česku se pohybuje okolo jedné čtvrtiny (ČSÚ 2004). Protože vytápění domácností je největším konzumentem energií v Česku, šetření se zaměřilo na způsoby vytápění domácností a ohřevu teplé užitkové vody v roce 2003. Dále pak byly zjišťovány informace o ostatních energetických spotřebičích užívaných v domácnostech, stejně tak základní charakteristiky obydlí, resp. technická složka kvality bydlení. Dotazník se orientoval pouze na instalované výkony jednotlivých zařízení, což je sice nejlépe zjistitelný údaj pro respondenty, nicméně naprosto nevypovídající o dopadu na spotřebu domácností. Regionální úroveň sledování byla na úrovni NUTS II (8 jednotek v Česku). Výsledky ENERGA jsou přesto strukturovány na úroveň jednotlivých krajů. Dotazník také zahrnoval rozlišení městského a venkovského prostředí formou sebeurčení, ale také konkrétní adresu, pomocí které by se daly zjistit další geografické diference. Dotazník měl velmi vysokou návratnost mezi 99–100 %, z toho v Praze zhruba 96 %. Čtvrtina dotázaných označila svoje bydliště jako venkovské. Pouhé 1 % dotázaných vyplnilo část dotazníku B, z toho 7 ve Zlínském kraji a 6 ve Středočeském kraji, po 4 v Královéhradeckém a Jihočeském kraji. Dotazník ve své části B sledoval vybavení obydlí alternativními zdroji energií jako solární panely, tepelná čerpadla nebo malé vodní elektrárny¹. Poslední ENERGO 2015 bude publikovat výsledky v říjnu 2016 a zcela jistě si zaslouží pozornost a geografickou analýzu. V oblasti alternativních, resp. obnovitelných zdrojů energie (OEZ) lze očekávat dynamické změny, které s ohledem na desítky domácností užívajících OEZ v roce 2003 nebude mít zatím smysl vývojově porovnávat. Teprve ENERGO 2015 může být relevantní bází pro srovnání dalších šetření spotřeby obnovitelných zdrojů energií. Lze očekávat také změny v celkových hodnotách spotřeby tepla, protože v roce 2003 byla míra zateplení domů a bytů velice nízká (Tabulka 8).

Při ověřování předpokladu, zdali domácnosti v největších obcích platí více za rekreaci, narážíme na zásadní metodický nedostatek, protože SRÚ sleduje výdaje na rekreaci spolu s výdaji na kulturu a tiskopisy. Analýza údajů ovšem prokázala, že náklady

na rekreaci a kulturu rostou s rostoucím počtem obyvatel v obci a obyvatelé největších měst s více než 50 000 obyvateli platí za rekreaci a kulturu zhruba o 30 % více než domácnosti obcí s méně než 2 000 obyvateli.

Regionální rozdíly ve výdajích domácností nesnížil ani odlišný průměrný počet členů domácností. Zatímco průměrná domácnost v Praze měla ve sledovaném období 2,09 členů, v regionu Severozápad (kraje Ústecký a Karlovarský) byla 2,37 členů, v ostatních NUTS II to bylo v rozpětí 2,38–2,54 členů. V Praze je pro domácnosti nejdražší bydlení především kvůli vysokým výdajům na nájemné a pořizovací ceně obydlí. Bez započtení těchto nákladů Praha následuje region Jihozápad (Plzeňský a Jihočeský kraj), jako druhý nejlevnější region. Druhý nejdražší region Severozápad vykazuje vysoké náklady na nájemné a pořizovací cenu obydlí, což lze s ohledem na další zjištění o cenách bytů rozporovat. Nejnižší náklady na bydlení platí domácnosti ve Středočeském kraji. Nejvyšší náklady na dopravu jsou zaznamenány ve Středočeském kraji a regionu Severozápad a nejnižší náklady na rekreaci a kulturu v regionu Jihozápad. Nejnižší náklady na bydlení vč. dopravy a rekreace byly zaznamenány v regionech Jihozápad, Jihovýchod a Střední Morava.

Tabulka 8 Základní energetické parametry obydlí Česka podle typu osídlení (2003)

lokality	průměrná obytná plocha m ²	průměrná vytápěná plocha m ²	průměrné stáří bytu (domu) roky	izolace domu [*])		
				střechy %	obvodových stěn %	střechy i obvodových stěn %
městská	74,3	69,6	50,8	20,2	9,1	15,7
venkovská	95,8	88,3	53,0	17,4	6,4	10,9
celkem	79,3	74,0	51,3	19,5	8,4	14,6

poznámka: *) Uveden procentní podíl bytů v domech s provedenou izolací z celkem šetřeného souboru bytů.

Zdroj: ČSÚ (2004)

Elektrickou energii ze sítě odebírají všechny bydlící domácnosti v Česku a napájí z ní elektrické spotřebiče a osvětlení, některé domácnosti využívají elektřinu pro vytápění. Dle zjištění ČSÚ (2004) tvoří elektřina přibližně 27 % všech (provozních) nákladů na bydlení. Napříč regiony není odlišnost v jednotkových cenách za elektřinu, protože distribuce i silová část elektřiny se odvíjí od charakteru odběru a volby dodavatele, kteří působí celorepublikově⁹³.

⁹³ Elektrická energie měla do roku 2006 regionálně rozdělený trh na dominantního prodejce společnost ČEZ na většině území Česka, kromě Prahy, kde byla jediným dodavatelem společnost Pražská energetika (dále jen

S otevřením trhu s elektřinou v roce 2006 se na trhu objevili noví obchodníci s elektrickou energií. To domácnostem umožnilo na jedné straně možnost výběru, na druhé straně došlo k nivelizaci cen elektrické energie v Česku, kdy cena nebyla závislá na místě spotřeby, ale na volbě dodavatele silové složky elektrické energie. Ostatní poplatky regulované Energetickým regulačním úřadem zaznamenaly dynamický vývoj především po roce 2010, kdy stát začal vyplácet převážně solárním elektrárnám poplatek za výkup tzv. zelené energie (poplatek na obnovitelné zdroje energie). Spolu s cenou za distribuci se tyto regulované služby spojené s dodávkou elektrické energie staly hlavní komponentou celkové ceny vynakládané domácnostmi za elektrickou energii. Tedy na jedné straně stát umožnil domácnostem vybrat si dodavatele elektřiny podle ceny silové složky elektrické energie, nicméně několikanásobně zvýšil regulované složky ceny, jejichž výši domácnosti ovlivnit nemohou. Poměrně zásadní rozdíly existují ve spotřebě elektřiny v jednotlivých krajích Česka (Příloha 10), což je dáno primárně podílem domácností využívajících elektřinu k vytápění (Příloha 11).

Pro porozumění rozdílů ve spotřebě elektřiny lze hledat příčiny v častějším využívání elektřiny jako topného média (Středočeský, Liberecký, Jihočeský, Královéhradecký kraj), tak i odlišného spotřebního chování jednotlivých domácností. Elektřina kromě vytápění a ohřevu TUV napájí i ostatní spotřebiče v domácnosti, kdy lze předpokládat, že vybavenost domácností myčkou, mikrovlnou troubou nebo klimatizací, významnými spotřebiteli elektřiny, jsou také regionálně diferenciována⁹⁴.

Obdobná situace jako s elektřinou byla i na trhu s plynem, který se otevřel domácnostem v roce 2007. **Plyn** využívá asi 36 % domácností Česka pro vytápění a malý podíl domácností jen na vaření. Domácnosti Česka vynakládají za plyn průměrně 17 % výdajů na bydlení. Plynofikace probíhala v Česku nerovnoměrně (viz Příloha 11). Výdaje na plynná paliva jsou podle SRÚ nejvyšší v Jihomoravském kraji, v Kraji Vysočina, v Olomouckém kraji a ve Zlínském kraji, stejně tak v malých městech s 2 000–9 999 obyvateli.

Dálkové teplo bylo tradičně výsadou především bytových domů. Centrální rozvody tepla se budovaly celou druhou polovinu minulého století, kdy bylo potřeba využít 1) odpadní teplo vznikající z provozu uhelných elektráren, 2) odpadní teplo z dalších odvětví

„PRE“) a na jihu republiky společnost EON. Ceny se mezi jednotlivými regiony výrazně nelišily a odběratel ani nemusel mít přílišný důvod k nespokojenosti, když konečná cena se pro domácnosti pohybovala okolo 1,75 Kč/kWh.

⁹⁴ Regionální diference vybavení domácností dokládá jediný údaj zařazený do SLDB. Počítač mělo v roce 2014 jen 66 % domácností Ústeckého kraje, ve Středočeském kraji to bylo 77 %, v Praze dokonce 81 %.

těžkého průmyslu a teprve později 3) odpadní teplo při spalování odpadů. Po roce 1989 trh s dálkovým teplem přešel do majetku energetických firem jako ČEZ nebo na jednotlivá města a dále se privatizoval. Díky tomu existují výrazné regionální rozdíly v cenách tepla (viz Příloha 12). Státem víceméně neřízené změny v teplárenství znamenaly přechod od původně tuhých paliv na nové zdroje⁹⁵. Podíl vytápěných obydlí je velice diferenciován napříč jednotlivými městy i kraji Česka. Přes 80 % zásobených bytů má jen deset českých měst: Tábor, Most, Strakonice, Chomutov, Otrokovice, Karviná, Sokolov, Pardubice, Hradec Králové a Kadaň (uvažována jen města s více než 10 000 obyvateli, dle www.naseteplo.cz). Naopak nejnižší podíl zásobených bytů (pod 20 %) měla převážně menší města s nižším podílem panelových domů: Kroměříž, Velké Meziříčí, Říčany, Humpolec, Studénka, Hranice na Moravě, Zábřeh, Moravská Třebová, Poděbrady. Z krajských měst evidují nejnižší počty vytápěných obydlí Jihlava a Liberec (jen 37 %). Stejně jako podíl připojených bytů i spotřeba tepla v krajích Česka dlouhodobě vykazuje značnou míru regionální diference⁹⁶, na což odkazuje i výše zmíněné ENERGO 2004 (Rámeček 1). Pro účely kalkulace aktuální spotřeby domácností a výdajů za teplo byly použity zhruba poloviční hodnoty⁹⁷.

Z důvodu rostoucí jednotkové ceny za dálkové teplo se snížená spotřeba tepla bytů neprojevila na výdajích domácností za teplo (Příloha 12 a Příloha 13). Z výsledků ENERGO 2004 také vychází určitá anomálie v nákladech na vytápění, kdy v Jihočeském a Libereckém kraji vyšlo vytápění levněji domácnosti nejmenších obcí (nepřipojené na teplárny) než domácnosti v obcích s více než v největších městech krajů (v průměru s výrazně menší vytápěnou plochou). Vysvětlení lze hledat primárně v nepřiměřeně vysokých cenách tepla účtovaných teplárnami (např. Liberec, Jablonec nad Nisou nebo Tábor), dále v nejnižší

⁹⁵ Např. když v minulém desetiletí začaly být na českém trhu přebytky elektřiny po dostavbě Jaderné elektrárny Temelín, byly měněny některé uhelné elektrárny na teplárny. Navíc byl kladen větší důraz na životní prostředí a velmi drahé odsíření největších imitátorů způsobilo růst cen tepla a elektřiny. Kvůli rostoucí ceně uhlí jako primární suroviny tepláren Česka byly některé teplárny přestavěny na plynové. Jenže s růstem cen plynu a s menší poptávkou po teple v důsledku zateplení bytových domů se začaly některé teplárny dostávat do finančních problémů, což řešily jednostranným zvyšováním cen tepla (např. Teplárna Jablonec nad Nisou až nad 800 Kč/GJ) a vlastníci bytů, resp. bytová družstva na to reagovala odpojováním se od centrálního tepla a zaváděním vlastních zdrojů (malé plynové kotelny, kogenerační jednotky, tepelná čerpadla), a to i za cenu investic v řádech milionů korun. Lze předpokládat, že rozhodnutí o odpojení se ze sítě dálkového tepla budou tudíž nezvratná, a kdyby se v budoucnu objevily nové zdroje s možnostmi efektivněji centrálně zásobovat bytové domy, resp. často celé městské části, provozovatelé stávajících tepláren nebudou mít dostatečné prostředky na nové investice ani při jejich krátké návratnosti.

⁹⁶ Spotřeba tepla v roce 2003 oscillovala mezi 61,4 GJ/obydlí/rok (Olomoucký kraj) a 74,9 GJ/obydlí/rok (Hl.m.Praha) v případě měst, resp. 97,7 GJ/obydlí/rok (Královéhradecký kraj) a 120,7 GJ/obydlí/rok (Zlínský kraj) v případě venkova.

⁹⁷ V roce 2003 se přitom průměrná roční spotřeba tepla bytů uváděla 78,2 GJ. Podle www.naseteplo.cz a dalších zdrojů se průměrná spotřeba tepla domácností pohybovala v roce 2014 již jen okolo 25 GJ/byt, což pravděpodobně nezahrnuje náklady na ohřev teplé vody.

průměrné roční teplotě v největších městech Libereckého kraje (v teplárenství označováno jako „nejdelší otopné období“), což je vidět na nejvyšších nákladech na m² vytápěné plochy ve městech Libereckého kraje (Příloha 12). V Jihočeském kraji byly zaznamenány nejnižší celkové náklady na vytápění na venkově. To lze vysvětlit dlouhodobě nejvyšším podílem obydlí vytápěných dřevem, stabilně jedním z nejlevnějších zdrojů tepla. Nejvyšší náklady na vytápění zaplatily domácnosti v Praze, kde byl a je nejvyšší podíl bytů a omezené možnosti výběru zdroje vytápění. Podle SRÚ (ČSÚ 2015h) jsou nejvyšší výdaje na teplo a teplou užitkovou vodu ve městech s více než 20 000 obyvateli, v Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském kraji a v Hlavním městě Praze, což jen potvrzuje fakt o významu tepláren ve velkých městech a hlavně v průmyslových oblastech. Podle vlastní analýzy platí domácnost za teplo nejvíce v Liberci (přes 27 000 Kč/rok), dále v Berouně, v České Lípě, v Lounech a v Mariánských Lázních. Přibližně polovinu za teplo uhradí ročně domácnosti v Pardubicích, v Chrudimi, v Třebíči a nejméně v Třinci. Uvažována jsou přitom jen ta města, která mají více než 35 % připojených obydlí do teplárenské soustavy a více než 10 000 obyvatel.

K vodovodu je napojeno 94 % obydlených bytů, ze kterého odebírá pitnou vodu, přičemž domácnosti vynaloží v průměru 9 % nákladů za bydlení na **vodné a stočné** (ČSÚ 2015g). Domácnosti jsou při průměrné spotřebě 90 litrů/osoba/den nejdůležitějším odběratelem vody v Česku. Spotřeba vody v Česku dlouhodobě klesá⁹⁸, což je známkou změny chování spotřebitelů i důsledkem postupné implementace úsporných technologií. Zatímco vlastníci rodinných domů mají za určitých okolností možnost využívat vodu z vlastního zdroje, obyvatelé bytů jsou odkázáni na odběr vody výhradně z vodovodního řádu. Původně byla cena vody regulována státem a byla poměrně nízká. Privatizace vodárenství v Česku se rozeběhla v roce 1993, kdy se původní vodárenská společnost rozdělila na 41 menších regionálních celků, jejichž spoluvlastníky se staly mimo jiné obce, které si svůj podíl buď ponechaly (převážná část obcí v Kraji Vysočina, Zlínském a Jihomoravském kraji), nebo převedly na některou z dominujících nadnárodních firem na českém trhu – Veolia, Ondeo, Aqualia. Vlastnická struktura společností, resp. odlišný tlak nadnárodních a lokálních investorů na výnos z prodeje každého kubického metru vedla k velké regionální různorodosti cen této komodity (Příloha 13). Vývoj ceny vodného a stočného zaznamenal značný růst již těsně po roce 1990. Zatímco do té doby stál kubický metr vodného a stočného 80 haléřů, čtyři roky poté už to bylo 15 korun, deset let po té

⁹⁸ V Praze klesla mezi roky 1989 a 2015 na polovinu (PVK 2016)

35 korun a pak každý další rok se cena zvýšila zhruba o 3 koruny až na dnešních 79 korun za kubický metr (příklad Prahy, Pražské vodovody a kanalizace 2015). Provozovatelé vodovodů a kanalizací měst v ceně vodného a stočného zohlednili náklady na výstavbu a úpravu čistíren odpadních vod⁹⁹. SRÚ i vlastní analýza potvrdila nejvyšší náklady za vodné a stočné pro domácnosti v Ústeckém a Libereckém kraji (takřka výhradním dodavatelem jsou Severočeské vodovody a kanalizace a.s.). Nejnižší výdaje za vodné a stočné vykazují venkovské domácnosti pravděpodobně i kvůli možnosti využití vlastních zdrojů vody a vlastní kanalizace. Přes 100 Kč/m³ vodného a stočného platí domácnosti v Hradci Králové, Táboře a v Sokolově.¹⁰⁰ V Česku se ovšem výrazně liší nejen cena za vodné a stočné, ale i spotřeba vody mezi jednotlivými kraji. To je dáno především odlišným spotřebním chováním domácností i možností využít alternativní zdroje vody (Praha 38 m³/domácnost/rok vs. kraje Vysočina, Pardubický, Královéhradecký, Zlínský okolo 28 m³/domácnost/rok). Regionální rozdíly jsou také v připojení k vodovodu. Zatímco v Praze, Moravskoslezském a Karlovarském kraji je připojeno k vodovodu téměř 100 % trvale obydlených domů, v Plzeňském kraji jen 84 % a ve Středočeském kraji 85 %. Domácnosti platí za vodné a stočné odlišné částky i podle připojení do kanalizační sítě. Podíl napojených domů na kanalizaci se v rámci Česka také územně liší. Výrazně podprůměrné podíly připojených domů se nachází v Libereckém, Královéhradeckém, Pardubickém a Středočeském kraji. Pravděpodobným vysvětlujícím faktorem jsou míra ruralizace, přírodní podmínky nebo schopnost samospráv budovat technickou infrastrukturu.

Stejně jako teplárenství je i vodárenství regionálně uzavřeným trhem. Domácnosti tedy nemají jiné možnosti, než buď za vlastní velmi vysoké náklady měnit zdroje vytápění a vody, nebo se stěhovat do jiného regionu. Značnou úsporu budoucích nákladů mohou ušetřit moderní (domácí) čistírny odpadních vod. Malé čistírny odpadních vod ekologicky likvidují splaškové vody zpravidla na vlastních pozemcích, které dává smysl zvláště v malých sídlech s rozptýlenou zástavbou. Pro malé obce navíc může být pořízení centrální čistírny odpadních vod finančně velice náročné. V důsledku toho by hodnocení přítomnosti kanalizace bez uvážení počtu vlastních čistíren odpadních vod nebylo úplně objektivní.

⁹⁹ V případě menších obcí se investice do čistíren odpadních vod povedlo prosadit jen díky možnosti získat dotace a v mnoha obcích tyto čistírny chybí úplně.

¹⁰⁰ Rozdíly v ceně vodného a stočného jsou až dvojnásobné nejen mezi českými regiony, ale například i v Německu (Focus.de 2014).

Poplatek za **svoz odpadů** je regulován zákonem č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích a obecně závaznými vyhláškami jednotlivých obcí. Jeho maximální výše je stanovena na 250 Kč/osoba/rok a obec může účtovat osobám s trvalým pobytem dalších až 750 Kč/osoba/rok podle skutečných nákladů vynaložených na sběr, svoz a likvidaci netříděného odpadu za uplynulý kalendářní rok (§10b). Přesto i zde jsou značné rozdíly mezi regiony. Většina obcí Česka účtuje za veškerý odpad okolo 500 Kč/osoba/rok¹⁰¹. Do budoucna lze předpokládat změnu v platbách za svoz a především samotné zpracování odpadů. V některých obcích se snaží obyvatelé motivovat k nižší produkci odpadů, a proto překročili k účtování sazeb za objemy kontejnerů a četnosti jejich svozů (např. Plzeň nebo Karlovy Vary)¹⁰².

Pojištění nemovitosti není ze zákona povinné, přesto tento produkt využívá většina domácností z důvodu vinkulace na zástavního věřitele (např. hypoteční banku), který u vinkulované nemovitosti její pojištění proti přírodním živlům případně dalším rizikům bez výjimky vyžaduje. Většina pojišťoven v Česku má pro hodnocení lokalit a regionů svoje výpočty a kritéria, nejdůležitější z nich se ovšem pojí s přírodními riziky, a to převážně s povodněmi, v nedávné historii v Česku (finančně) nejnebezpečnějšímu živlu¹⁰³. Pojištění nemovitosti ve velkých městech je kvůli koncentraci obyvatelstva, jakožto primárnímu původci škod (kriminalita, vandalismus) vyšší, než ve venkovských obcích, samozřejmě je také závislé na hodnotě nemovitosti, která je nejvyšší v Praze¹⁰⁴.

Existují samozřejmě **další poplatky** (např. údržba, telefonní a internetové poplatky, poplatek za psa, pojištění domácnosti), které domácnosti vynakládají částečně nebo

¹⁰¹ Např. v Chomutově se jedná pouze o poplatek v poloviční výši (250 Kč/osoba/rok) a v Jihlavě o 680 Kč/osoba/rok. V Teplicích a Mostě poplatek za likvidaci odpadu není účtován vůbec.

¹⁰² Protože dosud žádné srovnání účtování poplatků za odpad českých obcí není dostupné, zdrojem dat byly jednotlivé obecní vyhlášky všech sledovaných 126 českých měst. V Česku se v roce 2013 vyprodukovalo 5,4 milionů tun odpadů, z toho 30 % bylo recyklováno, 12 % spalováno ve 3 spalovnách (Praha, Liberec, Brno) a 54 % ukládáno na zhruba 180 skládkách napříč celým Českem. Způsob zpracování odpadů zatím nemá na výši poplatku za svoz a likvidaci odpadů velký vliv. Po roce 2024 by podle nového zákona (č. 224/2014 Sb.) mělo být ukládání odpadů na skládky výrazně omezeno, což povede k výraznému zlepšení podmínek bydlicích poblíž stávajících skládek odpadů (zápach, poletující odpadky), které se pravděpodobně postupně budou sanovat a konzervovat. Otázkou ovšem je, jak se v důsledku změny zpracování odpadů zvýší cena svozu a likvidace odpadů. Vyšší ceny mohou zaznamenat obce v krajích s nižší vytrídělností odpadů. I v recyklaci odpadů existují značné regionální rozdíly. V Ústeckém kraji se v roce 2015 vytrídilo průměrně 37 kg plastu, skla, papíru a nápojových kartónů na obyvatele a rok, zatímco v Pardubickém kraji 47,3 kg. Blíže na jaktridit.cz).

¹⁰³ Vlastníci nemovitostí spadající do 3. povodňové zóny (koeficient padesátileté vody) zaplatí zhruba dvojnásobek než za nemovitosti v 1. povodňové zóně nebo mají snížený limit ročního plnění z pojistné smlouvy. Nemovitosti spadající do 4. povodňové zóny (koeficient dvacetileté vody) jsou dokonce podle kalkulátorů pojišťoven označovány jako nepojiřitelné proti povodni, tedy velmi rizikové.

¹⁰⁴ Roční pojistné nemovitosti v Praze stojí zhruba dvojnásobek ceny pojištění nemovitosti v průměrném okresním městě (finance.idnes.cz) při stejné pojistné částce, přesto se nepodařilo v rámci tohoto výzkumu získat informace o interních kalkulacích jednotlivých pojišťoven, navíc pojišťovny samotné hodnotí často konkrétní pozici nemovitosti v rámci sídla, ne sídlo jako takové.

výhradně ve spojení s užíváním svého obydlí. Protože jejich podíl na celkových výdajích není značný a jejich regionální diference v rámci Česka je málo pravděpodobná, nebude jim věnována další pozornost. Za zmínku také stojí výdaje na bytové vybavení, které souvisí s bydlením, nicméně tento výdaj má velice individuální povahu a snaha o jeho standardizaci by mohla být zavádějící, stejně tak dopad na kvalitu bydlení může být chápán různě. Pro účely tohoto výzkumu se proto využijí jen údaje o nákladech za bytové vybavení ze statistiky SRÚ.

4.3.2.2. Daně a bydlení

Bydlení jako statek je z pohledu daní dlouhodobě řazené do snížené sazby daně z přidané hodnoty. **Daň z přidané hodnoty** v průběhu sledovaného období prošla nominálně, legislativně i kognitivně dynamickým vývojem. Nominálně s rostoucím zdaněním domácností a zároveň větším tlakem státu na získávání daňových výnosů, se snížená sazba DPH i u novostaveb a stavebních prací postupně zdvihla z původních 5 % na stávajících 15 %. Zvýšení daně z přidané hodnoty u bydlení bylo kromě jiného opatřením proti globální krizi, která se v Česku naplno projevila přibližně na přelomu let 2008 a 2009. Zvyšování daně z přidané hodnoty mělo vždy skokově pozitivní vliv na poptávku po bydlení. Nicméně tím, že změny nebyly avizovány dopředu, docházelo spíše k rychlým výprodejům aktuálně neprodaných bytů na trhu nebo dočasnému nárůstu stavebních prací u individuální výstavby, převážně u rodinných domů. Změny výše sazby DPH u novostaveb nebyly pozitivně vnímány, i když je DPH o 10% vyšší než před 10 lety a o 5% vyšší než před 5 lety, nemá to vliv na aktuální poptávku po bydlení. Z pohledu výběru daně (resp. státu) se jedná o velice efektivní nástroj, nicméně z pohledu domácností pořizujících si nové bydlení jde o výrazné navýšení nákladů, které se odráží ve výši hypotečních úvěrů a ve výši disponibilních příjmů domácností očištěných o výdaje na bydlení¹⁰⁵. Výše DPH je v celém Česku stejná a zákon neumožňuje lokální výjimky¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Legislativně DPH ošetřuje Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Dříve se jednalo o tzv. daň z obratu stanovenou zákonem č. 73/1952, která měla přes 1 500 položek s různými sazbami daně v rozmezí 88 % až – 291 %, čímž tehdejší režim reguloval nabídku a poptávku. Teprve od roku 1992 platí Zákon o dani z přidané hodnoty č. 588/1992 Sb., která zavedla dvě sazby daně z přidané hodnoty.

¹⁰⁶ Daně všeobecně se staly důležitým volebním tématem a voličská základna více sensitivní na jejich změnu, která dříve často nebyla předvolebními programy vládnoucích stran avizována.

Daní lišící se místem působení je **daň z (držení) nemovitosti**. Zákonem č. 338/1992 Sb. došlo ke stanovení lokálních koeficientů, které si každá obec může upravit podle svých potřeb¹⁰⁷. Základní koeficient daně z nemovitosti roste úměrně s počtem obyvatel obce dle 7 kategorií.

Rámeček 2 – Vývoj daně z přidané hodnoty uplatňované na bydlení v Česku

Daň z přidané hodnoty tvoří již nedílnou součást pořizovací ceny nového bydlení. V Česku funguje od roku 1995 princip rozdělení základu sazby daně u zakomponování prací do stavby. Stavební práce, jež jsou součástí stavby obydlí, podléhají nižší sazbě daně. V roce 2007 byl schválen zákon o stabilizaci veřejných rozpočtů (č. 261/2007 Sb.), který od ledna následujícího roku zvýšil sníženou sazbu DPH z 5 % na 9 %. Aby se v Česku nezmrazila poptávka po nové bytové výstavbě, stát se snažil vyhnout požadavku EU na zavedení základní sazby DPH pro stavební práce a nové byty, proto prosadil úpravu zákona o DPH, kde byla rozšířena definice sociálního bydlení (původně jen domovy důchodců, domovy sociální péče, dětské domovy apod.) o všechny byty do 120 m² a všechny rodinné domy s podlahovou plochou menší než 350 m² (Zákon č. 235/2004 Sb. O dani z přidané hodnoty). Do této kategorie spadalo 80–90 % nové výstavby, proto pojem „sociální bydlení“ má v tomto případě pouze daňový podtext. Sociální bydlení rozdělilo segment rezidenčního trhu na dva, a to ten převažující spadající do kategorie se sníženou sazbou daně z přidané hodnoty, a ten druhý, kde rozdíl 6 % (často ekvivalent desetitisíců až statisíců korun) v aktuální sazbě DPH přiměl developery téměř upustit od výstavby velkometrážních bytů). O další procento se zvýšily obě sazby DPH v roce 2010 podle zákona č. 362/2009 Sb. V roce 2011 chtěla vláda naplnit svůj předvolební program a sjednotit obě sazby DPH. Těsně před koncem roku byl odsouhlasen vzrůst snížené sazby DPH z 10 na 14 % (Zákon č. 370/2011 Sb.) a v dalším roce na 15 %. Nejistota o budoucí podobě sazeb DPH přispěla ke zvýšené aktivitě na rezidenčním trhu.

Poslední legislativní změna DPH byla provedena zákonem č. 360/2014 Sb. Změnil se celý §56 o osvobození pozemků z DPH. Počínaje lednem 2016 se všechny pozemky určené k výstavbě nebo pozemky tvořící se stavbou funkční celek označují jako stavební pozemky a uplatňuje se na ně DPH při prodeji, pokud neuplyne pětiletá lhůta od kolaudace nemovitosti na nich postavené nebo významné změně dokončené stavby. Lze očekávat širší dopad této změny, například utlumení developerských projektů v zázemí velkých měst (sprawl) a přechod na smart growth (Litman 2015). Kromě zvýšení výběru daně jde tedy o jednoznačný stimul pro rekonstrukce a obnovu stávajícího domovního fondu.

¹⁰⁷ A tím i nést odpovědnost před svými obyvateli/voliči za jejich případné zvýšení.

Výjimečné postavení mají při určení daně z nemovitosti lázeňská města spadající pod druhou nejvyšší kategorii. Obecně jsou daní z nemovitosti více zatíženy objekty individuální rekreace než objekty sloužící k trvalému bydlení (Příloha 14). Z Přílohy 14 je patrné, že nejvyšší daňové zatížení (tím, že ostatní daně nejsou lokálně proměnné, lze zobecnit) bydlení je v Praze a v Karlových Varech. Výše daně z nemovitosti se ovšem stále nemůže srovnávat s některými evropskými státy (Hedin a kol. 2012).

Poslední daní vztahující se k bydlení je daň z převodu nemovitosti (podle Zákona č. 357/1992 Sb.), nově **daň z nabytí nemovitých věcí** (Zákon č. 340/2013 Sb.). S příchodem nového Občanského zákoníku se posunula definitivně odpovědnost ze zaplacení této daně na kupujícího. Výše této daně byla dlouhá léta stejná, a to 3 % z částky převodu. V roce 2014 došlo ke zvýšení této daně na 4 %.

Daňová problematika, její komplexnost, složitost a legislativní dynamika nedovolí detailnější hodnocení poměrů v Česku v rámci této práce. Nicméně zjevně nemají stejný pohled na daně fyzické a právnické osoby. Zatímco pro domácnosti se jedná o náklad (viz výše), pro právnické osoby jde o nástroj k optimalizaci zisku. Jedná se jak o optimalizace daně z přidané hodnoty, tak o možnosti obcházení daně z převodu nemovitosti¹⁰⁸. Právnické osoby vytvářejí tedy privilegovaný segment na rezidenčním trhu, kde podmínky pro financování nákupu nemovitostí nejsou o tolik horší než pro fyzické osoby (chybějí možnosti selektivních státních příspěvků, možnost úvěrů ke stavebnímu spoření), ale pořizovací náklady jsou výrazně nižší pro právnické osoby než pro fyzické osoby, resp. domácnosti. Nehledě také na srovnání disponibilního majetku fyzických a právnických osob. Podle Poledníka (2010) je výstavba bytů fyzickými investory nejstabilnějším subsystémem bytové výstavby z hlediska časového a především územního a naplňuje požadavky dlouhodobě udržitelného rozvoje území. Poledník (2010) také uvádí, že zatímco v Praze se fyzické osoby na bytové výstavbě podílely přibližně 15 %, v Ostravě to bylo přes 70 %.

4.3.3 Financování bydlení

Existuje několik možností, jak domácnosti Česka mohou financovat pořízení, rekonstrukci nebo jiné úpravy svého bydlení. Pro rozvoj financování bydlení v Česku měly zásadní význam tři mezníky v transformačním období: 1) Začátek stavebního spoření v roce

¹⁰⁸ V Česku je běžné, že se zakládají firmy s jediným cílem vlastnit, provozovat a spravovat nemovitosti a při případném prodeji se nejedná o prodej bytu nebo rodinného domu, ale celé firmy jako takové, na což se v Česku nevztahuje povinnost odvádět daň z nemovitosti.

1993 na základě přijetí zákona č. 96/1993 Sb.¹⁰⁹ Úvěry ze stavebního spoření byly dominantním finančním produktem až do roku 2002 (co do objemu čerpání úvěrů), především díky státním příspěvkům; 2) První hypoteční úvěry byly čerpány v roce 1996. Financování bydlení pomocí hypotečních úvěrů zaznamenalo rozvoj především po roce 2003, kdy došlo ke snížení úrokových sazeb, zároveň byla zrušena státní podpora hypotečních úvěrů. Rostl také počet bank poskytujících hypoteční úvěry až k současným 16 institucím (MMR 2015a); 3) Rozeběhnutí dotačních titulů SFRB, které přispívali na rekonstrukce a výstavbu obydlí (viz dále). Postupně se podíl poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a úvěrů poskytnutých hypotečními bankami měnil (Tabulka 9), což je dáno jednak změnou výhodnosti obou finančních produktů (především pak s klesajícími úrokovými sazbami hypotečních úvěrů v tomto desetiletí), jednak výrazně sníženou podporou stavebního spoření ze strany státu. Třetím typem je financování prostředky rodinných příslušníků, k čemuž nejsou dostupné detailnější informace. Posledním běžným typem jsou úvěry pro sdružení vlastníků, většinou kvůli zásadním rekonstrukcím bytových domů (např. zateplení panelových domů).

Tabulka 9 Celkový stav úvěrů na bydlení domácností v Česku (v milionech Kč)

	Domácnosti - obyvatelstvo - úvěry na bydlení obyvatelstvu celkem	v tom			Ostatní domácnosti - SVJ - úvěry klientům
		hypoteční úvěry na bydlení obyvatelstvu	úvěry ze stavebního spoření celkem	ostatní úvěry na nemovitosti	
2007	510 945	333 901	150 705	26 338	
2008	613 590	397 362	186 691	29 537	
2009	684 297	554 397	103 628	26 273	
2010	728 141	604 667	102 921	20 553	27 122
2011	772 866	659 001	90 963	22 903	48 252
2012	809 971	700 488	85 705	23 778	51 117
2013	852 320	746 607	81 067	24 646	51 865

Staženo z: MMR (2014)

V Česku se regionálně sleduje jen několik ukazatelů financování bydlení. Jedním z nich je počet sjednaných hypotečních úvěrů, poskytnutých 9 největšími bankami v Česku¹¹⁰. V roce 2006 bylo v Česku sjednáno okolo 200 434 hypotečních úvěrů na bydlení v celkové hodnotě přibližně 228 mld. Kč. V roce 2012 již bylo sjednáno dvojnásobek hypotečních úvěrů v celkové hodnotě přibližně 577 mld. Kč. Z Přílohy 15 lze usoudit, že počty hypotečních úvěrů občanů jsou nezávislé na počtu obyvatel nebo počtu obydlí

¹⁰⁹ O stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

¹¹⁰ Česká spořitelna, Hypoteční banka/ČSOB, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka, GE Money Bank, Sberbank, Equa Bank.

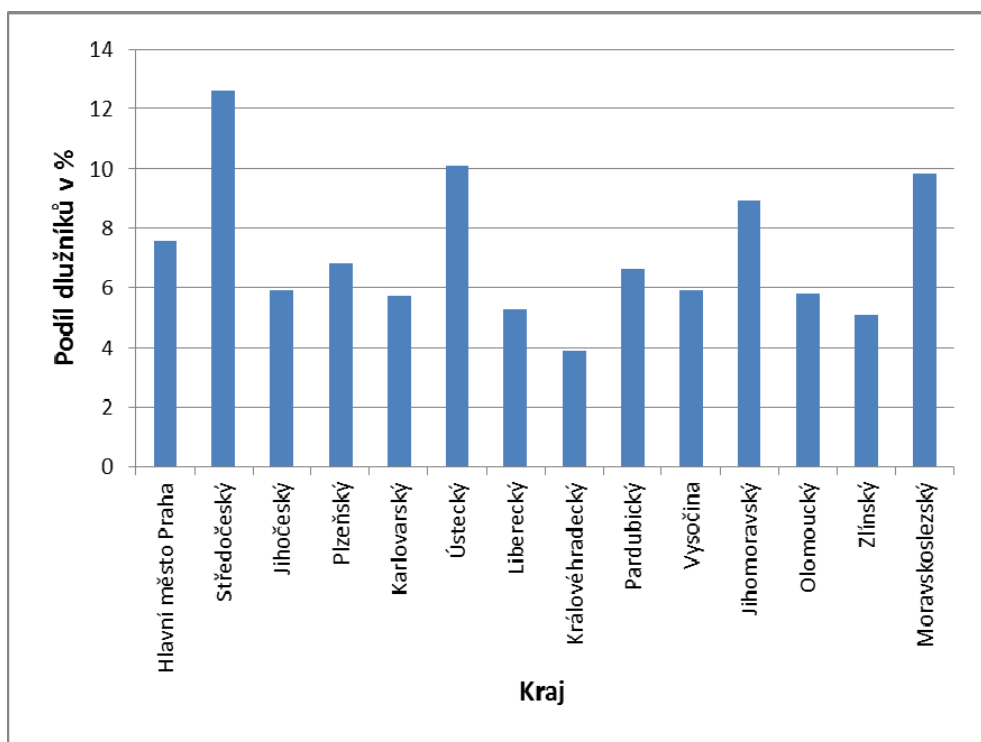
v jednotlivých krajích. Nejvyšší počet hypotečních úvěrů byl sjednán v Praze, a to 23,5 % z celkového počtu; 11 % a 9,5 % poskytnutých úvěrů bylo uzavřeno v Jihomoravském a Moravskoslezském kraji¹¹¹. Nejnižší počet hypotečních úvěrů byl sjednán v Karlovarském kraji (2,3 % Česka), s odstupem pak v Kraji Vysočina a v Libereckém kraji (oba přibližně 3,7 % Česka). Liší se také průměrné výše jednotlivých úvěrů, závislé na průměrných cenách nemovitostí (viz výše). Tento ukazatel je ovšem časově stálejší než ceny nemovitostí a udává také kumulovaný dluh domácností za pořízení, rekonstrukci nebo úpravu bydlení. Z údajů 9 největších českých hypotečních bank také vyplývá, že nejnižší průměrná smluvní jistina byla zaznamenána v Karlovarském kraji a v Kraji Vysočina (do 1 300 tis. Kč), což je způsobeno převážně tím, že v těchto krajích nejsou lidnatá krajská města ani významnější aglomerace, kde lze očekávat vyšší cenu nemovitostí i stavební aktivitu.

S tím, jak roste celkové zadlužení českých domácností, roste i počet nesplacených úvěrů na bydlení, který je stále velmi nízký (průměr EU je okolo 6 %). Růst zadlužení je jeden z projevů transformace ekonomické složky kvality bydlení v Česku. Překvapuje vývoj posledních několika let, kdy se významně zvýšil počet poskytnutých úvěrů na bydlení, přitom podíl nesplacených úvěrů stagnoval. Částečně to lze vysvětlit rostoucí dostupností úvěrů, resp. klesajícími úrokovými sazbami, které byly v roce 2015 nejnižší v historii Česka. Nabízí se otázka, co se stane, až úrokové sazby porostou a zdali budou domácnosti schopny splácet hypotéky, pokud se s tím zvýší i jejich výdaje o několik procent. Vzhledem k tomu, že se úrokové sazby hypoték od základní repo sazby ČNB, a ta primárně sleduje inflační cíl 2 %, který je momentálně v nedohlednu, lze hodnotit vývoj financování bydlení v Česku jako stabilní. Naopak znepokojující může být konkurenční boj hypotečních bank a v důsledku toho opětovné poskytování úvěrů až do výše 100 % LTV. Růst špatně likvidních úvěrů byl primární příčinou hypoteční krize v USA (Lux, Sunega 2010). Z údajů poradenské společnosti M.B.A. Finance (2015) vyplývá, že nejvyšší podíl nesplácených hypoték byl zaznamenán ve Středočeském, Ústeckém a Moravskoslezském kraji (Graf 5). U dvou posledně zmíněných se může jednat o důsledek dlouhodobě špatné hospodářské situace regionů a vyšší nezaměstnanosti, v případě Středočeského kraje má příčina složitější podstatu. Při jejím hledání se nabízí předpoklad, že jde o region s nejintenzivnější výstavbou posledních let a zároveň o zázemí hlavního města Prahy, kde jsou nejvyšší platy v Česku a případná ztráta dobře placeného zaměstnání může vést

¹¹¹ Kromě počtu hypotečních úvěrů je mezi kraji rozdílná průměrná výše jistiny sjednaných úvěrů. V Jihomoravském a Moravskoslezském kraji, tedy krajích dvou nejlidnatějších měst hned po Praze (v obou zároveň žije více než milion obyvatel), se výrazně liší průměrně sjednané jistiny hypotečních úvěrů, a to v průměru o více než 150 tis. Kč, což odpovídá vyšším cenám obydlí ve prospěch Jihomoravského kraje.

u domácností k nemožnosti nahradit výpadky v příjmech. Ze stejného důvodu může být i vyšší podíl nesplacených úvěrů v Jihomoravském kraji, což při zohlednění celkového počtu poskytnutých úvěrů v roce 2013 (2. v pořadí Česka), znamená vysoký podíl obyvatel v riziku nesplácení.

Graf 5 Podíl hypotečních úvěrů v selhání v krajích Česka (2014)



Zdroj: M.B.A. Finance 2015; Vlastní zpracování

Vysoký podíl obyvatel dlužících na hypotečních úvěrech lze považovat jako ukazatel zásadních finančních problémů domácností a naopak nízký podíl indikuje stabilitu ekonomické složky kvality bydlení v daném kraji.

4.3.4 Vybrané ukazatele ekonomické složky kvality bydlení

Data hodnotící ekonomickou složku kvality bydlení (Tabulka 10) pochází primárně z publikace ČSÚ (2015e), které jsou členěny podle okresů a v jejich rámci podle velikostních kategorií obcí za celé sledované období. Sledují se jednotkové ceny rodinných domů (Kč/m³ obestavěného prostoru), bytů (Kč/m²) a stavebních pozemků (Kč/m²) a průměrná velikost stavebních pozemků. Cenné jsou informace nejen o výši průměrných kupních, ale i odhadních cen obydlí a počtu provedených transakcí obydlí. Vedle toho jsou použita data o průměrné výši nájemného v Kč/m²/měsíc pocházející z projektu MMR „Mapa nájemného“ (2015b). Tyto údaje nezachycují ani tržní ani realizované výše

nájemného, nýbrž ceny stanovené soudními znalci ve formě minimálního a maximálního nájemného zohledňujícího rozdíly v rámci jednotlivých částí sídel a různé rozdíly v obydlích (velikosti i technické kvalitě). Do evidence bylo zahrnuto 667 sídel, s výjimkou Hodonína a Kyjova všechna velká města a naprostá většina obcí s více než 2 000 obyvateli. Na rozdíl od cen bydlení není v případě výší nájmu možné jednoznačně přiřadit hodnoty ostatním obcím, a to z několika důvodů.

Tabulka 10 Vybrané ukazatele ekonomické složky kvality bydlení

<i>Ukazatel</i>	<i>Průměr</i>	<i>a úsekový průměr</i>	<i>Rozptyl</i>
Cena bytu	4,9	5,0	0,10
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	4,8	4,9	0,17
Nájemné	4,6	4,5	0,24
Míra nezaměstnanosti	4,1	4,0	0,36
Podíl ekonomicky aktivních	3,3	3,0	0,89
Počet let, kdy nájemník zaplatí na nájmu částku úměrnou hodnotě bytu	2,8	2,6	0,81
Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti - průmysl	2,7	2,2	1,22
Podíl zaměstnaných podle právní formy - živnostníci	2,1	2,0	0,12
Podíl zaměstnaných podle právní formy - státní organizace	2,0	1,8	0,29
Podíl zaměstnaných podle právní formy - peněžní organizace	2,0	1,8	0,29
Počet podnikatelských subjektů celkem	2,2	1,8	0,81
Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti - zemědělství, lesnictví, rybolov	2,0	1,8	0,33
Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti - stavebnictví	2,0	1,8	0,33
další ukazatel A			
další ukazatel B			
další ukazatel C			

Zdroj: Vlastní zpracování

Nájemné lze očekávat nižší v zázemí mikroregionálních center. Způsob výpočtu sníženého nájemného není možné s ohledem na mnoho proměnných stanovit. Venkovské obce často nenabízejí byty k pronájmu, a pokud ano, může se jednat jen o nízké počty, jejichž průměry by nebyly reprezentativní. V důsledku toho bude část obcí v ekonomické složce kvality bydlení hodnocená jen za pomoci třech ukazatelů, zatímco zmíněných 667 obcí za pomoci 4 ukazatelů.

Z charakteristik pracovního trhu vybrali experti míru nezaměstnanosti, kterou zastupuje podíl nezaměstnaných osob dosažitelných evidovaný k 31. 12. 2014 za jednotlivé obce. Data pocházejí z databáze demografických údajů ČSÚ. Jedná se o podíl nezaměstnaných osob na všech osobách ve věku 15–64 let a nabývá zpravidla nižších hodnot než dříve používaná míra registrované nezaměstnanosti uvažující podíl nezaměstnaných osob jen na ekonomicky aktivním obyvatelstvu. Naopak experti hůře

hodnotili počty podnikatelských subjektů v obci a podíly zaměstnaných v určitých odvětvích¹¹². Mírně se vyjímá podíl zaměstnaných v průmyslu, u jehož hodnocení byl i nevyšší rozptyl. Je proto těžké určit, zdali je vyšší podíl zaměstnaných v průmyslu negativní nebo pozitivní pro bydlení. Pro její zodpovězení by bylo třeba doplnit v jakém odvětví průmyslu¹¹³. Těsně pod hranicí hodnocených ukazatelů zůstal podíl ekonomicky aktivních, vyjadřující podíl pracujícího obyvatelstva na celkovém počtu obyvatel ve věku 15–64 let (de-facto inverzní údaj zde použité nezaměstnanosti). Experti nenavrhli žádný jiný ukazatel spadající do této kategorie.

4.3.5 Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení ekonomické složky kvality bydlení

Podle cen bydlení můžeme vyhodnotit vysokou polarizaci území Česka, které bylo ještě v roce 1989 téměř cenově nivelizované. Přestože tato kapitola obsahuje hodnocení určitých ekonomických atributů bydlení, klíčové rozdíly v cenách obydlí, nájemného a nezaměstnanosti jsou primárně náplní další části této práce.

Ze sledovaných údajů ČNB lze vyvodit několik dílčích závěrů o cenách bydlení v Česku. Nejstabilnější ceny bydlení vykazují rodinné domy, jejichž cena od roku 2010 mírně roste, zatímco ceny bytů zaznamenaly po roce 2008 poměrně strmý pád cen a následnou pětiletou stagnaci. Překvapujícím zjištěním je nezávislost cen bytů na cenách bytových domů, pravděpodobně proto, že oba tyto tržní segmenty zajímají odlišné kupce (fyzické vs. právnické osoby). Ceny stavebních pozemků dlouhodobě rostou, v průběhu let 2012 a 2014 výrazně rychleji. Výdaje domácností na pořízení i provoz vlastnického bydlení rostly od roku 2012 do roku 2015, nejrychleji v 1. čtvrtletí roku 2012 a v 1. čtvrtletí 2013, což bylo způsobeno zvýšením nižší sazby DPH uplatňované na většinu nových obydlí k 1. 1. 2012 a k 1. 1. 2013 a nejistotou ohledně dalšího vývoje daní v Česku. Vývoj pořizovacích cen vlastnického bydlení kopíruje trend vývoje nákladů na údržbu vlastnického bydlení, což souvisí pravděpodobně s celkovým vývojem příjmů a disponibilních prostředků domácností více než s vývojem cen provozních nákladů bydlení.

Náklady na bydlení domácností jsou podle SRÚ nejvyšší v největších městech Česka, a to výrazně. Výše nákladů neroste úměrně počtu obyvatel obce, protože nejnižší částky za bydlení vynakládají obyvatelé venkovských obcí s 2 000 a méně obyvateli, dále

¹¹² Dalo se očekávat, že např. vysoký podíl zaměstnaných v peněžnictví znamená prestižní čtvrť/dobrou adresu.

¹¹³ Zaměstnanci Foxconnu v Pardubicích mají výrazně horší příjmy než zaměstnanci ve Škodě Auto v Mladé Boleslavi nebo TPCA v Kolíně; jednoznačně negativně hodnocené by byly obce s vyšším podílem zaměstnaných v lesnictví a zemědělství, protože v tomto odvětví jsou dlouhodobě nejnižší příjmy (finance.cz 2013).

obyvatelé měst s 10 000 a více obyvateli a s méně než 50 000 obyvateli. Stejně pořadí velikostních kategorií obcí zůstává i po započtení nákladů na dopravu a rekreaci. Výše provozních nákladů se významně liší podle jednotlivých regionů i měst Česka, což potvrzují jak výsledky zpracované z dat SRÚ, tak výsledky analýzy dat více než stovky měst o výši provozních nákladů. Zatímco nejnižší provozní náklady podle statistiky SRÚ byly v Praze a v regionu Jihozápad, dle podrobnější analýzy 126 měst to bylo v Třinci, s výrazným odstupem pak v Třebíči, Pardubicích, Krnově, Jirkově a Havířově. Naopak nejvyšší provozní náklady platí domácnosti v Berouně, v Liberci, ve Slaném, v Benešově a Čelákovících, téměř o 20 000 Kč ročně více než v Třinci. Přitom hlavní rozdíly v celkových provozních nákladech způsobuje především cena tepla. Podíl výdajů na bydlení se ovšem odvíjí od celkových příjmů domácností, proto relativní podíl příjmů vynakládaný domácnostmi na bydlení se nemusí až tak významně lišit napříč regiony Česka. Lze se odkázat např. na článek Sunegy (2015), který srovnává Prahu a ostatní regiony, přičemž z jeho výsledků je patrný především trend postupného růstu podílu celkových nákladů na bydlení proti ostatním výdajům domácností zhruba z desetiny na čtvrtinu mezi roky 1990 a 2012. Markantní růst podílu výdajů na bydlení domácností potvrzuje potřebu výzkumu nákladů na bydlení jako celku (např. podle výše uvedené struktury). Hodnocení výdajů na bydlení bez zohlednění provozních nákladů může vést k zavádějícím výsledkům. Pro přesnější srovnání měst, případně regionů, podle provozních nákladů by bylo dobré znát orientační hodnoty spotřeb energií domácností, které jsou i pro účely těchto výpočtů dostupné jen za kraje.

Značné absolutní rozdíly lze očekávat při hodnocení transakčních nákladů spojených s bydlením, protože transakční náklady se odvíjejí od ceny nemovitostí (kromě nákladů na stěhování), ale regionální diference jejich relativních hodnot je nízká. Minimální regionální diference bude pravděpodobně i v možnostech a primárních nákladech na financování bydlení. Bohužel chybí dostupná regionální data, alespoň v úrovni krajů, lépe však okresů nebo obcí sledující: a) výše poskytnutých úvěrů (za kraje sledováno), b) průměrný LTV (Loan-To-Value, podíl výše úvěru k hodnotě nemovitosti), c) podíl nesplácených hypotečních úvěrů, d) průměrné výše úrokových sazeb u nově sjednaných a u stávajících úvěrů a konečně e) náklady na vyřízení a zpracování úvěrů. Tyto podklady by umožnily přesnější analýzy o regionálních rozdílech ve finančních výdajích domácností spojených s bydlením.

Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných je jen jednou z možností jak sledovat nezaměstnanost. Pro zachycení kvality sociálního prostředí může být použit ukazatel

dlouhodobé nezaměstnanosti. Počet uchazečů o jedno pracovní místo na úřadu práce zase vypovídá zjevně hlavně o pracovním prostředí v regionu, více než o podmínkách bydlení.

Statistika stavebních pozemků nerozděluje účel využití stavebních pozemků, proto se lze jen domnívat, že většina prodaných stavebních pozemků ve sledovaném období předpokládá využití pro bydlení. V některých případech nebyly v dané velikostní kategorii obcí zaznamenány žádné nebo nedostatečný počet transakcí. Počet transakcí je vedle cen nemovitostí použit jako pomocný ukazatel, který by mohl pomoci identifikovat atraktivní území pro bydlení. V hodnocení cenových ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení se porovnávají oba typy cen bydlení, a to ceny kupní a odhadní, přičemž výhradně ceny kupní jsou použity pro další hodnocení kvality bydlení.

Lze pozorovat rozdíl ve vnímání bydlení, kdy domácnosti vnímají bydlení primárně jako potřebu domova, jistoty a bezpečí (Lux 2015). Naopak právnické osoby, resp. firmy vnímají bydlení jako možnost bezpečné (nemovité) investice, která v době nízkých nebo záporných výnosů komodit a nejistých výnosů akcií poskytuje dlouhodobý jistý výnos. Výnos z nemovitosti je definován nejen technickou složkou kvality bydlení, ale především lokalitou, na čemž se shoduje většina investorů nebo odborníků z realitního trhu v Česku (Domalewski, Baxa 2015).

Pro výběr bydlení chybí především ustálený způsob kalkulace celkových nákladů na bydlení. Pokud by byl při výběru bydlení uvažován rozdíl ve všech nákladech za určité časové období, mohlo by to změnit i prostorový vzorec nové výstavby v Česku. Zároveň by to podpořilo růst šetrného stavebnictví a udržitelné architektury. Důležitým aspektem je při hodnocení nákladů na bydlení také doprava a potřeba rekreace obyvatel, tyto totiž tvoří náklady s lokalizací bydlení pevně spojené.

4.4 Právně-institucionální složka kvality bydlení

4.4.1 Obecné poznámky, východiska a metodologie právně-institucionální složky kvality bydlení

Instituce vytvářejí prostředí pro bydlení, mění podmínky, normy nebo celé prostředí svými rozhodnutími, proto se jim v rámci hodnocení kvality bydlení přiřazuje význam samostatné složky. V rámci hodnocení ekonomické složky kvality bydlení bylo zjištěno, že proces bydlení probíhá na vnitřně uzavřených trzích s jednotnými vnějšími rámci, ovšem s významnými regionálními i lokálními rozdíly. Předpoklad ve výzkumu právně-institucionální složky kvality bydlení je totožný s tím, že regionální rozdíly jsou ovlivněny strukturou moci, resp. vlivem institucí působících na odlišných řádovostních úrovních,

a to v případě veřejných institucí velice vymezeně v regionální působnosti a naopak při vzájemném průmětu nástrojů (regulačních i subvenčních). Instituce lze kategorizovat na instituce veřejné, komerční a ostatní. Každé sídlo má v závislosti na své velikosti a významu odlišnou koncentraci, tedy i dostupnost veřejných i neveřejných institucí. Hierarchická diferenciací sídel pravděpodobně odpovídá i rozdílu v počtu institucí mezi hlavním městem – krajským městem (13 jednotek) – ORP (205 jednotek) – POÚ (389 jednotek) – sídlem s obecním úřadem (6 253 obcí) – ostatními sídly (ZSJ cca 23 000 jednotek).

Nejdůležitější roli při vytváření prostředí bydlení zaujímají instituce na jedné straně svojí přítomností (bydlící je využívají pro naplňování svých pravidelných potřeb), na druhé straně svojí působností (bydlící jsou jimi ovlivňováni při výstavbě, úpravách nebo provozu svých obydlí). Dichotomie pohledu v rámci této složky se váže k rozsahu působnosti institucí. Experti hodnotili přítomnost vybraných institucí jako velice důležitou. Nutno podotknout, že jim nemohl být předložen k hodnocení širší okruh institucionálních prvků, vztahující se např. k územnímu plánování, chování místních firem, protože za tyto údaje je obtížné sehnat srovnatelná data v úrovni obcí nebo na základě nich určit způsob hodnocení kvality bydlení. Tato kapitola hodnotí především přítomnost institucí v obci a v obecných souvislostech popisuje působení institucí na proces bydlení, bydlící a jejich obydlí. Zároveň mapuje působnost především veřejných institucí, ať už státní správy nebo samosprávy.

4.4.1.1. Přítomnost institucí a působení institucí

V dotazníkovém šetření mezi realitními experty bylo cílem zjistit, přítomnost jakých institucí má pro kvalitu bydlení větší význam. Přitom předložený výčet neobsahoval instituce, které nejsou ve spojitosti s užíváním bydlení potřeba často (např. ambasády, krajské úřady, krajské knihovny, soudy atd.) nebo výčet základních služeb, které mají pro bydlení velký význam, ale neexistují pro ně srovnatelná data (např. přítomnost pošt, obchodů s potravinami, restaurací a dalších služeb v obci). Přesto se zde nabízí předpoklad, že čím výše stojí obec v hierarchické úrovni sídel, tím lepší má právně-institucionální složku kvality bydlení v otázce přítomnosti institucí. Musil a Müller (2008) považují přítomnost školy, pošty a zdravotnického zařízení za základní občanskou vybavenost obcí. Ve významu přítomnosti dvou z výše uvedených institucí se shodují i dotázaní experti (viz dále). Přítomnost pošty nebyla zjistitelná prostřednictvím databází ČSÚ za jednotlivé obce Česka, a proto nemohla být ani expertům předložena k hodnocení. Bernard (2012)

považuje za faktor rozvinutosti venkovských obcí přítomnost mateřské školy, základní školy (I. stupňové i úplné/s oběma stupni), ordinace lékaře pro dospělé a pro děti, prodejny potravin, tělocvičny, kulturního zařízení a hřiště. I zde můžeme pozorovat relativní shodu s hodnocením získaném prostřednictvím expertního šetření.

Na bydlení už z podstaty své komplexity působí mnoho institucí, stejně tak na bydlení, uživatele i provozovatele obydlí. Instituce se dají rozdělit na veřejné vs. neveřejné/komerční instituce, přiřazena je i kategorie ostatní nespádající do dvou předchozích.

Základní geografickou otázkou je, zdali instituce v bydlení působí rovnoměrně napříč Českem. Roli v tom mají jak objektivní kritéria (ekonomická úroveň regionu), tak neměřitelné aspekty jako korupce, participace obyvatel a jiné. Působení veřejných institucí se dělí na přímé a nepřímé. Bytová politika představuje přímé působení veřejných institucí v bydlení. Nepřímých působení veřejných institucí existuje mnoho, např. politika regionálního rozvoje, sociální politika nebo výstavba dopravní infrastruktury. Bytová politika se dá rozdělit na absolutní (vylučuje působení trhu), intervenční a neintervenční (liberální/rudimentární). Špalková (2006) popisuje důvody, proč by stát měl intervenovat: 1) uspokojivé bydlení má velký význam pro blaho každého člověka; 2) bytová výstavba přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti, tvoří přibližně čtvrtinu investic v zemích EU; 3) v jednotlivých fázích hospodářského cyklu má poptávka a nabídka všech typů bydlení nerovnováhu; 4) odpovídající bydlení je předpokladem atraktivního regionu a bez něj nelze do regionu přivábit obyvatele. V míře intervencí do bydlení je třeba hledat rovnováhu mezi principem solidarity a principem zásluhovosti. Pozornost geografického výzkumu se soustředí především na měřítkovou úroveň působnosti institucí a výzkum prostorové nerovnoměrnosti.

4.4.1.2. Rozdělení kompetencí orgánů veřejné správy v bydlení

Významnou roli v bydlení zastávají jednotlivé státy, které vytváří své bytové politiky. Nejdůležitějším mezníkem pro bytovou politiku Česka byl vznik Ministerstva pro místní rozvoj v roce 1996, jehož hlavní činností je mimo jiné: bytová politika, rozvoj domovního a bytového fondu, nájmu bytů a nebytových prostor, územní plánování, stavební řád a jiné. Ministerstvo pro místní rozvoj naplňuje svojí strategii v rozvoji bydlení prostřednictvím Koncepce bydlení ČR (aktuálně do roku 2020). Koncepce bydlení obsahuje několik zásadních cílů (viz Příloha 16). Instituce státu zřízená pro koordinaci a kontrolu investic do bydlení se nazývá Státní fond rozvoje bydlení.

Poměrně nová instituce vznikla v roce 2000 a spravuje několik hlavních programů pro podporu bydlení¹¹⁴. Struktura programů umožňuje čerpání většiny segmentů na trhu s bydlením. Liší se však strukturou možných příjemců, kde převládá obec, stavitel bytového domu a vlastník rodinného domu nebo bytu. Vedle toho SFRB provozuje informační základnu formou webového portálu (www.portalobydleni.cz), kde sdružuje odpovědi na základní otázky bydlících, poskytuje poradenský servis, uvádí výčet zákonů a vládních nařízení k bydlení atd.

Kraje nejsou významnými aktéry přímo v oblasti bydlení. Vykonávají jak samosprávu, tak přeneseně státní správu dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích a jsou nadřizeny obcím (dohlíží na jejich fungování). Kraje zpravidla nestaví byty ani rodinné domy, v ojedinělých případech zajišťují bydlení některých sociálně slabých nebo specifických skupin obyvatel (např. domovy důchodců). Bydlení se objevuje přinejmenším jako součást strategií/programů rozvoje většiny krajů v Česku a působení kraje se odehrává prostřednictvím nepřímé bytové politiky, především v budování dopravní infrastruktury (silnic II. a III. tříd, regionálních železnic), koordinace rozvoje technické infrastruktury v oblasti podpory, podpora výstavby občanské vybavenosti v obcích apod.¹¹⁵

Obce tvoří základní prvek samosprávy a mají v Česku rozsáhlé pravomoci zasahující do většiny sfér běžného života. Obce spravují obecní byty (Zákonem č. 172/1991 Sb. se staly vlastníky původně státních bytů a byly zodpovědné za jejich správu, údržbu, pronájem nebo jejich privatizaci). Tím se do majetku obcí dostal i značně hodnotný majetek, s kterým měly v intencích zákona možnost volně nakládat a zároveň se do kompetencí obcí převedly rozsáhlé pravomoci v bydlení. Sunega (2005) uvádí, že do majetku obcí přešlo okolo jednoho milionu bytů (tzv. privatizace bytů), což nepřímo potvrzují i údaje ze SLDB 1991 a SLDB 2011, kdy v roce 1991 zůstalo 214 tisíc obydlených obecních bytových domů a o dvacet let později to bylo již jen 48 tisíc, nejvíce v krajích Moravskoslezském, Jihomoravském a v Praze. Ve Zlínském kraji tvořily obecní bytové domy jen 1,2 %,

¹¹⁴ V roce 2015 to byly následující programy:

- Panel 2013+, určený na revitalizaci bytových (nejen panelových) domů;
- Program 150, poskytující úvěry mladým lidem do 36 let, např. na opravy, rekonstrukce, interiérové úpravy nebo pořízení nových technologií;
- Program Výstavby, podporující výstavbu nájemních bytů pro specifické skupiny obyvatel;
- Program Jessica, zřízený k podpoře rozvoje znevýhodněných městských zón, určený především pro rekonstrukci a modernizaci společných částí bytových domů nebo pro sociální bydlení;
- Program Pro obce, na podporu investic do obecních bytů;
- Program Živel, který pomáhá opravovat obydlí postižené živelnou pohromou;
- Program Záruk, ručící za splacení úvěrů na výstavbu nájemních bytů a podporu výstavby infrastruktury obcí.

¹¹⁵ Např. Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014–2020.

ve Středočeském 1,4 % a na Vysočině 1,5 % (SLDB 2011). Pro většinu obcí se prodej bytů stal snadným způsobem nabytí příjmů a často pomohl vyrovnat schodky obecních rozpočtů. Vedle (státních) příspěvků na bydlení představuje pronájem obecních bytů za zvýhodněných podmínek jeden z hlavních nástrojů bytové politiky (Matoušek 2013). Obce tedy buď disponují průběžně se snižujícím dostatkem bytů, které pronajímají za zvýhodněných podmínek, nebo se snaží bytový deficit a sníženou atraktivitu regionu vyvážit výstavbou obecních bytů a v důsledku i zvýšit své příjmy vázané na počet obyvatel v obci. Regionální distribuce výstavby obecních bytů v Česku je podle Matouška (2013) významně diferencovaná s převahou menších obcí do 5 000 obyvatel, konkrétně v Ústeckém, Pardubickém, Jihočeském a Plzeňském kraji a významně se regionálně liší od jiných vlastnických forem (Poledník 2010). Tyto obce můžeme považovat za aktivní v bytové politice, a proto i příznivé z pohledu právně-institucionální složky kvality bydlení.

Obce kromě výstavby obydlí pro své obyvatele (přímé rezidenční subvence) zajišťují chod některých významných institucí a mění fyzickou, případně utváří sociální strukturu svých sídel. Obce zřizují mateřské a základní školy¹¹⁶. Obce rozhodují o využití všech ploch v rámci jejich katastru. Schvalují územní plán a jeho změny, které se týkají využití území, zejména definují produkční a rezidenční funkce území. Pomáhají utvářet vnitřní společenské klima, mohou zřizovat další instituce působící v oblasti bydlení. Různě velké a různě lidnaté obce mají sice obdobné kompetence, ale odlišné možnosti realizovat jednotlivé záměry. Jejich rozpočet je závislý na počtu obyvatel a daně platících ekonomických subjektů. Stejně tak schopnost obcí zajistit si prostředky vně jejich rozpočtu je odlišná u malých venkovských obcí a největších měst.

4.4.1.3. Vliv komerčních institucí na kvalitu bydlení

V roce 2015 se dle předběžných informací ČSÚ dokončilo v Česku 7 368 bytů v bytových domech, z toho 3 996 v Praze a dalších 853 v Brně (ČSÚ 2016b). Ve srovnání s počtem dokončených bytů je zajímavý údaj rezidenčních developerů, podle kterých se v roce 2015 prodalo 6 500–7 000 bytů¹¹⁷, z čehož deset největších developerů se na tomto počtu podílelo zhruba 65 %. Lze z toho usoudit, že vliv 10 firem na veškerou novou výstavbu bytů v Česku je značný, bez ohledu na to, že počet prodaných bytů zahrnuje i byty dokončené dříve než v roce 2015 nebo byty, jejichž výstavba byla

¹¹⁶ Nikoliv výhradně, nicméně obecní školky a školy ve srovnání s privátními jasně dominují.

¹¹⁷ Zdrojem údajů je Hypoindex (2016).

teprve zahájena. Přestože v Česku působí velké firmy nabízející montované rodinné domy, jejich vliv na rezidenční výstavbu se s velkými developery bytů nedá srovnat.

Vliv realitních kanceláří a realitních serverů a dalších aktérů se váže především ke stanovování kritérií výběru bydlení a mohou poskytovat cenné informace o fungování rezidenčního trhu (Heřmanová, Kostelecký 2000). Význam působení jednotlivých aktérů je třeba zmínit především v procesu výběru a výstavbě obydlí.

Média mají bezesporu na právní vztah k bydlení značný vliv, protože pozitivně podporují zejména vlastnický typ bydlení (Lux 2015).

4.4.1.4. Právní vztah k bydlení

Vyšší podíl nájemního nebo vlastnického bydlení v obci oslovení experti nepovažují za významný. U podílu nájemního bydlení se na tom významně shodli. Jedno z možných vysvětlení nabízí dráhy bydlení, kdy vlastnické bydlení je určitým *equilibriem* rodinného bydlení. Nemusí ovšem znamenat, především s ohledem na ekonomickou složku kvality bydlení, jednoznačně kvalitnější bydlení pro všechny věkové kategorie obyvatel. Podle Postojů k bydlení (2013) považovalo vlastnické bydlení za ideální o 14 % respondentů více, než byl zjištěný stav vlastnictví, zatímco v nájemním bydlení žilo 21,4 % respondentů, ale za ideální jej považovala jen desetina respondentů (Lux a kol. 2015). Premisa o ideálním bydlení, jímž je vlastní byt ve vlastním domě, nemusí být zcela správná, protože obce s vysokým podílem takovýchto bytů nemají vyšší kvalitu bydlení. Údaje ze zahraničí napovídají, že i ve vyspělých zemích nemusí být podíly tohoto typu bydlení dominantní¹¹⁸. Na tomto místě je třeba uvést, že vlastnické bydlení má dvě významné dosud příliš nesledované podkategorie, a to vlastnické bydlení zastavené (většinou ve prospěch hypoteční banky) a čistě vlastnické bydlení (tudíž svobodné). Přestože u první zmíněné skupiny jde stále o vlastnické bydlení, kdy užívání obydlí není významně omezeno ze strany pronajímatele nebo družstva, lze předpokládat, že se jedná o 1) finanční závazek, který má dopad na měsíční disponibilitu příjmů bydlících domácností; 2) psychickou zátěž převážně pro nevyživované/vyživující osoby užívající bydlení spočívající v míře nejistoty udržení si vlastnického statutu (schopnost splácet úvěr); 3) administrativní zátěž spojenou s financováním, refinancováním, zástavou, případnou vinkulací pojistného plnění a jiné. S rostoucím počtem poskytnutých úvěrů i celkové smluvní jistiny se zvyšuje význam bank, které podle údajů MMR (2016) převzaly roli primárního financujícího subjektu bydlení

¹¹⁸ V Británii bydlí ve vlastním samostatném domě jen 23 % domácností, v USA 60 % (Atkinson, Jacobs 2016).

od stavebních spořitelů přibližně v polovině minulého desetiletí. Role hypotečních bank se může dále zesilovat s tím, jak rostou preference i podíl vlastnického bydlení. Samec a kol. (2015) uvádí, že výběr vlastnického typu bydlení nejčastěji argumentují domácnosti: finanční výpomocí rodičů, jistotou a dobrou investicí, pomocí rodičů při hledání bydlení a další výpomocí nebo finanční výhodností.

Obdobně mohou kvalitu bydlení ovlivnit práva a nároky třetích stran, a to bez ohledu na právní důvod užívání obydlí. Jmenovitě jde o věcná břemena, nájmy části nemovitostí, pachtý atd., které vesměs velice diferentně a nesrovnatelně mění charakter užívání a denní životy bydlících. Tyto aspekty nelze srovnávat na úrovni obcí nebo větších regionálních celků, protože jde primárně o jevy spojené s jednotlivými pozemky nebo nemovitostmi, nicméně měly by být brány v potaz v procesu výběru bydlení.

4.4.2 Vývoj, transformace a trendy

Federální vláda se snažila po roce 1989 přijmout model bytové politiky po vzoru některých západních zemí. První koncepce bytové politiky „Státní bytová politika České republiky“ (1991) přinesla především začátek deregulace nájemného, první jednorázové zvýšení nájemného státních bytů o 180 %, a také ukončení programu státní bytové výstavby. Konec administrativně přidělového systému bytů pokračoval bez dalších subvenčních nástrojů a bytovou politiku se snažilo víceméně koordinovat až nově vzniklé Ministerstvo pro místní rozvoj, které připravilo první koncepce bytové politiky v letech 1997 a 1999. V koncepcích bytové politiky bylo konstatováno několik negativních aspektů dosavadního trhu s bydlením včetně úbytku bytového fondu a deformace cen bydlení a snažily se stanovit rámec pro vznik stavebního spoření a hypotečního financování (Poláková 2006). V důsledku restitucí domů velice rychle vznikl segment soukromých nájemních bytů, který vedle těch státních, později obecních nájemních bytů, znamenal značný rozdíl ve výši nájemného i přístupu k nájemcům. V transformaci právně-institucionální složky bydlení v Česku lze vysledovat tři hlavní aspekty:

- 1) Změna legislativy a přijetí klíčových zákonů, v důsledku nichž se jednak zřídilo ministerstvo nejen odpovědné, ale i aktivní v bytové politice, jednak reformovaly územní samosprávné jednotky co do počtu, struktury i rozsahu kompetencí a v neposlední řadě se stanovila pravidla pro fungování trhu s byty.
- 2) Posílení role komerčních institucí podporujících zejména vlastnické bydlení, především hypotečních bank, developerů bytů, ale i médií, stavebních firem nebo různých poradců, redefinujících sociální normy právního vztahu k bydlení,

díky čemuž segment vlastnického bydlení rostl po celou dobu transformačního období.

- 3) Změna uspořádání přítomnosti institucí, kdy se v některých částech Česka rušily školy a školky a objevil se nedostatek lékařů.

Rušení škol je popsáno v samostatném rámečku, přitom se jedná o jeden ze základních prvků vybavenosti obcí. Trendem přítomnosti institucí se stalo slučování některých funkcí na jednom místě v případě nejmenších obcí s cílem optimalizovat provoz poboček a dostatečně efektivně využít přítomné personální kapacity (ať už místo obecního úřadu nebo pošty či obojího).

Působnost institucí se na straně státu měnila rozdělením kompetencí mezi stát, obce a částečně i kraje. Fungování především řady obcí bylo doprovázeno růstem jejich zadlužení, v důsledku čehož nemohly např. realizovat výstavbu obecních bytů. Z pohledu bydlení je však důležitější samotná rozdrobenost obcí, resp. počty samotných sídel. Hampl a Müller (1998) uvádí, že průměrný počet sídel na jednu obec vykazuje v Česka nízkou variabilitu snižující se západovýchodním směrem. Obce se liší především průměrným počtem obyvatel, ale také svojí občanskou vybaveností. Nejnižší průměrné počty obyvatel mají především obce na území Kraje Vysočina, Středočeského a Jihočeského. Takové obce podle Hampla a Müllera (1998) získávají průměrně poloviční příjmy než největší obce Česka při přepočtu na obyvatele. V celkovém objemu prostředků nejmenší obce hospodaří s nízkými rozpočty a těžko mohou financovat nákladné výstavby technické infrastruktury nebo provozovat potřebné instituce v obci.

Rámeček 3 Rušení škol jako negativní proměnný faktor právně-institucionální složky kvality bydlení

Poměrně zvláštní se jeví rušení nebo slučování škol, kvůli populačně slabším ročníkům, což znevýhodnilo mnoho obcí (často nenávratně). Populačně slabší ročníky nastupovaly do základních škol přibližně v letech 2000–2012 (Příloha 17). Mezi lety 2000 a 2006 let zanikla zhruba pětina všech českých ZŠ. Rušení škol se navíc ukázalo jako krátkozraké a zvláště v posledních letech se opět projevil nedostatek kapacit v MŠ a nově i v ZŠ v důsledku rostoucí natality po roce 2007, což bylo následně řešeno rozšiřováním kapacit hlavně MŠ¹ pravděpodobně jen ve větších obcích, kde do té doby MŠ rušeny nebyly. Nakonec samotný návrh na rušení školy byl pro obyvatele tak významný, že vedl v některých obcích k referendu o osamostatnění, díky čemuž se podařilo v obci školu zachovat (obce Poličná a Krhová v roce 2012, Poličná 2016).

V 90. letech minulého století se formovalo soukromé vlastnictví a již tehdy odborné publikace diskutovaly silné preference obyvatelstva Česka vlastnit obydlí, zároveň však nedokázaly potvrdit, zdali půjde o převažující trend v bydlení (Vajdová 2000). Důvody značného vzrůstu vlastnického bydlení na úkor ostatních segmentů (nájemního, obecního nájemního a družstevního) popisuje publikace Standardy bydlení 2014/2015 (Lux 2015). Nejdůležitější změny mezi roky 1991 a 2011 lze díky přesným informacím ze SLDB shrnout následovně: 1) roste podíl vlastnického segmentu bytů, zvláště bytů v osobním vlastnictví mimo vlastní dům (pravděpodobně převážně v bytových domech), což souvisí s poklesem nájemního (soukromého i obecního nájemního) a družstevního bydlení (Tabulka 11); 2) mírně roste počet bytů v osobním vlastnictví ve vlastním domě, což je nejpočetnější forma bydlení; 3) u 319 tisíc domácností nebyl v rámci SLDB 2011 zjištěn právní důvod užívání bytu (více než 8 %); 4) s rostoucím počtem členů domácností klesají všechny typy právních důvodů užívání bytů, kromě bytů ve vlastním domě.

Tabulka 11 Vývoj počtu domácností podle právního důvodu užívání bytu v Česku (1991–2011)

Právní důvod užívání bytu	SLDB 1991		SLDB 2001		SLDB 2011	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
ve vlastním domě	1 367 027	36,9	1 371 684	36,0	1 470 174	38,8
v osobním vlastnictví	31 164	0,8	421 654	11,1	824 076	21,8
jiné bezplatné užívání	94 875	2,6	173 656	4,6	140 348	3,7
nájemní	1 465 231	39,5	1 092 950	28,7	920 405	24,3
družstevní	697 829	18,8	548 812	14,4	385 601	10,2
byt člena družstva nájemců	-	-	103 216	2,7		
služební a domovnícký	45 586	1,2	18 100	0,5	-	-
jiný důvod užívání	3 969	0,1	78 647	2,1	44 645	1,2

Zdroj: ČSÚ (2014a)

4.4.3 Vybrané ukazatele

Kvalita bydlení podle přítomnosti mateřské a základní školy v obci byla ohodnocena 8 z 9 expertů známkou 5 jako velmi významná, navíc s velmi nízkým rozptylem. Přítomnost základní a mateřské školy v obci je důležitá zejména ve venkovských obcích, protože determinuje potřebu víceméně denního dojíždění. Provázanost škol s dalšími obecními institucemi popisuje např. Kučerová (2012), která zdůrazňuje i další role školy ve společenském životě obce. Přítomnost mateřské školy neznamena automatickou nárokovost na umístění dítěte, přesto byl tento ukazatel shledán experty jako velmi

významný. Přítomnost školy (a školky) v obci nevypovídá o její kvalitě. Znevýhodněny jsou proto menší obce, kde si není možné vybírat mezi jednotlivými školami. Kvalita škol i přes obtížné stanovení hodnotících kritérií, má podle Downese a Zabela (1997) vliv i na cenu bydlení. Na kvalitě školy může záviset i podstatná část výchovy a rozvoje dětí.

Oslovení experti nepovažují přítomnost střední školy (střední odborné učiliště, gymnázium, střední odborná škola) za významnou výhodu pro kvalitu bydlení, což lze přikládat především: a) krátkému životnímu období, kdy jednotlivec střední školu navštěvuje (většinou 4 roky), b) specializací středních škol, které logicky mohou být jen v centrech regionů s určitým spádovým územím, c) očekávanou dojížděnkou přiměřenou i věku, ve kterém se studenti SŠ nachází¹¹⁹.

Ještě nižší význam přikládají respondenti přítomnosti vyšší odborné školy a překvapivě i nižší význam přisuzují přítomnosti vysoké školy. U obcí s vysokými školami (převážně krajská města Česka) lze přitom předpokládat pozitivní dopady na sociální prostředí měst, zaměstnanost i kulturu.

Oslovenými experty byly nadprůměrně hodnocené některé institucionální prvky v obcích, často spojené se základními nebo středními školami, jako tělocvičny, hřiště (s provozovatelem nebo správcem) a střediska pro volný čas dětí a mládeže. První dva ukazatele vyjadřují, zdali je v obci prostor pro sportovní aktivity, často nejen dětí a mládeže, ale i dospělých. Třetí zmíněný ukazatel vyjadřuje schopnost, většinou samospráv, dotovat volnočasové aktivity dětí a mládeže.

Ukazatel přítomnost koupališť a bazénů se váže jak k možnosti sportovních aktivit, tak k relaxaci a rekreaci obyvatel. Bazény jsou výsadou větších měst, zpravidla okresních, zatímco koupaliště mohou být i v rekreačně zajímavých územích, avšak mají jen krátké sezónní využití. Respondenti šetření jim proto udělili nižší ohodnocení než ukazatelům jmenovaným výše.

Z kulturních institucí byla nejlépe hodnocena přítomnost kina, resp. multikina, dále pak veřejné knihovny následované přítomností divadla, muzea a galérie. Ještě nižší hodnocení obdržela přítomnost sakrálních staveb, hřbitovů a zoologických zahrad. Nízký význam přítomnosti sakrálních staveb víceméně koresponduje s nízkým podílem věřících obyvatel. Z pohledu kvality bydlení se nabízí dvojí význam přítomnosti sakrální stavby, např. kostela, jednak jako historické dominanty obce (menší především) a jednak jako místa víry. U všech těchto ukazatelů nelze předpokládat pravidelné využití obyvateli

¹¹⁹ Regionální úroveň, v rámci které se uskutečňuje dojížděnka do SŠ, zmiňuje např. Hampl (2005).

obce, z tohoto důvodu a kvůli nízkým bodovým známkám jim není v dalším hodnocení právně-institucionální složky kvality bydlení věnována pozornost.

Na tomto místě je třeba uvést, že přítomnost kulturních institucí se v této práci neváže k sociálně-kulturní složce bydlení, která se hodnotí odlišnými způsoby i metodami, byť rozhraní mezi jednotlivými složkami zde není úplně zřejmé nebo ostré.

Poslední skupinou právně-institucionálních ukazatelů předloženou k hodnocení expertů byly zdravotnické instituce. Všichni dotázaní se shodli na významu přítomnosti nemocnice v obci. Jedním z nejlépe hodnocených ukazatelů vůbec byla přítomnost ordinace praktického lékaře pro dospělé, s malým odstupem ordinace praktického lékaře pro děti a dorost, následována ordinací stomatologa. Význam zdraví vnímá Heřmanová (2012) jako jeden ze základních aspektů kvality života, potažmo i kvality bydlicích. Na tomto místě je třeba připustit, že se většina hodnocených ukazatelů v této části složky kvality bydlení váže jednak k vybavenosti obce jako takové, tak právě i ke kvalitě života bydlicích. Více než přímá souvislost s obydlím jde o distanci a časovou dostupnost těchto služeb. Navíc bez přihlédnutí ke kvalitě zdravotnických zařízení může být hodnocení jejich přítomnost v obci zavádějící. Jak zmiňuje např. Šídlo (2010) rozmístění praktických lékařů se v Česku vyznačuje relativní nerovnoměrností. Poměrně vysoké bodové známky přidělené experty vysvětlují potřebu jistoty v životě, kdyby se obyvatelům něco stalo, že jim bude včas poskytnuta potřebná zdravotní péče. Nejedná se totiž o instituce, které jsou navštěvovány pravidelně nebo poměrně často, kromě dětí nízkého věku nebo naopak starších osob. Právě ona jistota vysvětluje i výrazně nižší známky pro detašovaná pracoviště lékařů, kteří teoreticky splňují stejný účel pro plánovanou návštěvu nebo vyšetření jako stálé ordinace lékařů, ale nezajistí permanentní přítomnost lékaře. V případě přítomnost detašovaného pracoviště lékařů byla zaznamenána jedna z nejvyšších variabilit v odpovědích expertů¹²⁰. Přítomnost pediatra a praktického lékaře pro dospělé se zdají být vhodnými ukazateli, vytíženost lékařů může být dostupným, statisticky sledovatelným vodítkem doplňující hodnocení zdravotnických institucí ve vztahu ke kvalitě bydlení. Jak upozorňuje Šídlo a Tesárková (2010) za největší hrozbu dostupnosti primární lékařské péče můžeme považovat stárnutí lékařů a nízký podíl mladých lékařů¹²¹.

¹²⁰ Při snaze o precizní hodnocení zdravotnických institucí by byla brána v úvahu průměrná časová dostupnost do základních oddělení nemocnic vážená průměrnými návštěvami jednotlivých oddělení obyvateli (zjednodušeně jak daleko je pohotovost, jak daleko jsou specializovaná oddělení).

¹²¹ Např. v okresech Tachov a Jeseník působí jen 8 pediatrů, v okresech Rokycany a Prachatice jen o jednoho více. Pomineme-li tři největší městské okresy, působí více než 50 pediatrů v okresech Karviná a Olomouc. Vytíženost lékařů bude tedy velice odlišná napříč Českem a s tím mohou souviset i případné komplikace při čekání na vyšetření nebo samotnému zapsání se k některému z praktických lékařů.

Vybrané ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení stručně zobrazuje Tabulka 12.

Tabulka 12 Vybrané ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení

<i>Ukazatel</i>	<i>Průměr</i>	<i>α úsekový průměr</i>	<i>Rozptyl</i>
Základní škola vyšší stupeň (1.-9. ročník)	4,8	5,0	0,40
Mateřská škola	4,7	4,9	0,44
Základní škola nižší stupeň (1.-5. ročník)	4,8	4,7	0,44
Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé	4,2	4,6	1,51
Nemocnice	3,8	4,0	1,28
Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	4,1	4,0	1,61
Tělocvičny (vč. školních)	3,6	3,7	1,36
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	3,4	3,6	1,14
Zařízení lékárenské péče	3,1	3,3	1,86
Samostatná ordinace praktického lékaře - stomatologa	2,9	3,3	1,11
Koupaliště a bazény	3,2	3,3	1,73
Hřiště (s provozovatelem nebo správcem)	3,4	3,1	1,23
Gymnázium	3,1	3,1	1,65
Ostatní zařízení pro tělovýchovu (s provozovatelem nebo správcem)	3,3	3,0	1,63
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro dospělé	3,3	3,0	2,22
Střední odborná škola (vč. zdravotnické)	3,0	2,7	1,75
Střední odborné učiliště	2,9	2,6	1,61
Vyšší odborná škola	2,9	2,5	1,84
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	3,0	2,5	2,00
Stálá kina, multikino	2,6	2,3	1,48
Veřejná knihovna vč. poboček	2,3	2,2	1,06
Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem	2,4	2,2	1,10
Vysoká škola	2,5	2,1	1,75
Divadlo	2,4	2,0	1,98
Muzeum, galerie	2,3	2,0	1,19
Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře - stomatologa	2,6	2,0	1,84
Hřbitov	2,0	1,8	0,86
Zoologická zahrada	1,9	1,7	0,61
Sakrální stavba	2,0	1,7	1,25
Lázeňské léčebny	1,5	1,5	0,58
Podíl nájemních bytů	1,7	1,4	0,56
další ukazatel A			
další ukazatel B			
další ukazatel C			

Zdroj: Vlastní zpracování

4.4.4 Alternativní ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení

Mezi další ukazatele, které vypovídají o kvalitě bydlení v obci, patří právní vztah k bydlení. Podíl obydlí v osobním vlastnictví preferují obyvatelé Česka dlouhodobě nejvíce (Lux 2015) a jedná se zároveň o nejčastější právní důvod. Vývoj právních důvodů užívání obydlí s věkem obyvatel je předmětem výzkumu drah bydlení. Vajdová (2000) uvádí,

že podíl vlastnického bydlení je výsledkem etapizace požadavků společnosti, kdy primární potřebou je přístřeší, následně soukromí, teprve poté přání někde se usídlit a konečně ukládat kapitál. Vajdová to dokládá na příkladu dráhy bydlení, kdy z prvního stupně bydlení u rodičů směřuje většina respondentů do pronájmu (s možnými mezifázemi „ubytovna“ a „podnájem“) a teprve na konci dráhy bydlení k vlastnictví obydlí. Podle Nedomové (1999) lze podnájem považovat za nejnižší úroveň kvality bydlení.

Z ukazatelů působení institucí nelze opomenout ukazatele porovnávající působnost obcí, například ukazatel ročního přírůstku obecních bytů, počet stavebních pozemků vymezených územním plánem k výstavbě rodinných domů přepočtený na počet obyvatel nebo počet vydaných stavebních povolení bytových domů. Přeneseně mohou indikovat právně-institucionální složku kvality bydlení míry zadluženosti obcí nebo míry regulace výstavby¹²². Pro hodnocení komerčních institucí se zdá být vhodné využít idiografických přístupů.

4.4.5 Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení právně-institucionální složky kvality bydlení

Ze značného počtu předložených ukazatelů právně-institucionální složky kvality bydlení hodnotili experti významně jen 8 z nich. Téměř výhradně preferovali ukazatele **přítomnosti institucí** spojené se školstvím nebo zdravotnictvím. Z dostupných ukazatelů lze v úrovni obcí hodnotit pouze kvantitu (počet sledovaných institucí v jednotlivých obcích), nikoliv však kvalitu, která má pro bydlící obyvatele mnohdy větší význam. Experti hodnocená přítomnost institucí znamená pouze jednu část celé právně-institucionální složky kvality bydlení. Součástí právně-institucionální složky kvality bydlení je také **působnost institucí** a jejich bytová politika. Z veřejných institucí mají největší roli v bydlení státní a obecní instituce, které jsou zodpovědné na jedné straně za bytovou politiku a její nástroje, na druhé straně za výstavbu a správu obecních bytů. Důsledkem rostoucího významu vlastnického segmentu bydlení roste také úvěrové zatížení domácností ve spojitosti s pořízením, případně provozem tohoto typu bydlení, čímž roste vliv financujících bank a některých dalších komerčních institucí. Konečně do poslední podskupiny ukazatelů právně-institucionální složky kvality bydlení patří **právní aspekty bydlení**, zejména právní vztah k bydlení.

¹²² V tomto případě je obtížné rozlišit přiměřenou míru regulace. Absence regulace může být pro kvalitu bydlení špatná stejně jako nadměrná míra regulace.

4.5 Sociálně-kulturní složka kvality bydlení

4.5.1 Obecné poznámky, východiska a metodologie

Samotné vymezení sociálně-kulturní složky kvality bydlení je poměrně komplikované a dosud bylo předmětem výzkumu především sociálního prostředí sídel (Ouředníček 2003, Sýkora 1996) a sociálního kapitálu (Pileček 2010). Potřeba výzkumu sociálních charakteristik sídel odráží změny v postindustriální etapě vývoje společnosti a v důsledku toho rostoucí propojení sociální geografie se sociologií (Špačková, Ouředníček, Susová 2012). Podle Chromého a kol. (2011) jsou vnitřní sociokulturní faktory neméně důležité při rozvoji venkovských obcí vedle vnějších, převážně politicko-ekonomických nástrojů. Zejména aktivita, schopnost spolupráce a vztah lidí k obci jsou pro úspěšnost obcí významné. Institucionální teorie regionálního rozvoje potvrzují význam sociokulturního prostředí jako podstatného vnitřního zdroje regionů (Blažek 2012).

Sýkora uvádí, že některé sociální nerovnosti obyvatel jsou „...vnímány jako nespravedlivé, přitom sociální a kulturní rozdíly jsou přirozenou součástí naší společnosti“ (Sýkora 2010, s. 11–12). Rezidenční diferenciaci se v důsledku toho stává odrazem preferencí a možností obyvatel. Na kolik se jedná o jev dotýkající se celých sídel nebo jen jejich částí, závisí na mnoha aspektech, především pak na populační velikosti sídla a míře solidarity obyvatel i jejich elit/reprezentací. V případě sociálního kapitálu vystupuje do popředí participace obyvatel nebo míra jejich zapojení do komunitního života. Schucksmith (2000) uvádí, že mladí lidé jsou na venkově orientováni převážně na kontrolu namísto participace. To by odpovídalo např. odlišnostem v míře participace obyvatel v případě rozvoje komunitních aktivit vs. protestům a ochraně svých práv v případě eskalace problémů¹²³. Pileček a Jančák (2010) polemizují problematiku empirického využití sociálního kapitálu, zvláště v případě takových komponent jako míra důvěr nebo sociální sítě. Perlín, Kučerová a Kučera (2010) hodnotí socio-kulturní charakteristiky obcí pomocí podílu rodáků, indexu vzdělanosti, indexu stáří a míru společenské aktivity prostřednictvím ukazatelů účasti v komunálních volbách a počtu kandidátů. Havlíček (2007) pro hodnocení sociálního kapitálu použil počet hasičských záchranných sborů, resp. dobrovolných hasičů a dalších kulturních a sportovních spolků. S ohledem na pracnost takového výzkumu v úrovni všech obcí Česka není možné zde toto hodnocení provést. Význam participace a regionální identity na kvalitu života popisuje např. Hudečková a Pitterling (2009).

¹²³ V pozitivním i negativním slova smyslu – kooperace při přírodních ohroženích vs. rasové nepokoje v některých sídlech Ústeckého kraje.

Základní prvky této složky můžeme souhrnně definovat jako: sociální a kulturní charakteristiky obce; sounáležitost, regionální identita obyvatel obce; sociální kapitál, kooperace a komunitní život obce a blízkost rodiny, přátel (sociální sítě). I s vědomím toho, že se nejedná o atributy přímo spojené s obydlími, lze očekávat jejich značný význam pro kvalitu bydlení. Přestože mezi sledovanými ukazateli kvality bydlení je těch sociálně-kulturních nejméně, v rámci intenzivního výzkumu ve vybraných obcích by bylo třeba ověřit několik základních rysů a zodpovědět mnoho dalších otázek k této složce kvality bydlení¹²⁴.

Sociální a kulturní charakteristiky obyvatel se projevují v určitých charakteristikách nebo v prvcích obydlí. Naopak lze také předpokládat, že specifická obydlí ovlivňují kulturu a komunitní život v obci. Upravenost domovního fondu zároveň může vytvářet v obyvatelích motivaci k lepší údržbě obydlí ve snaze přizpůsobit se okolí.

Sounáležitost obyvatel s obcí a jejich regionální identita pravděpodobně stabilizuje obyvatele v jejich obydlích (snižuje ochotu stěhovat se), zároveň aktivizuje obyvatele v komunitním životě. Projevem sounáležitosti obyvatel s obcí může být architektura a umístění domu na pozemku.

Sociální kapitál, kooperace a komunitní život, blízkost rodiny a přátel umožňují například stavbu obydlí svépomocným způsobem. Obyvatelé obcí s vysokým sociálním kapitálem a kooperací nestaví mezi domy bariéry (zdi, vysoké ploty), naopak se snaží svá obydlí stavebně či jinak propojit s okolní zástavbou.

4.5.2 Vývoj, transformace a trendy

Významné změny se po roce 1989 udály v oblasti participace obyvatel, kteří po logické odmlce po pádu totalitního režimu opět (ovšem svobodně) vstupují stále aktivněji do veřejného života. Prouzová (2015) uvádí růst počtu nadací a sdružení mezi roky 2005–2013 o 80 %, resp. 50 %. Možnosti zapojení se do veřejného života jsou pro obyvatele poměrně široké. Paradoxně dlouhodobě klesá volební účast u všech voleb vč. komunálních, což podle Linka (2013) zapříčinily klesající sympatie k politickým stranám a snižující se smysluplnost hlasování obyvatel. Pileček a Jančák (2010) jako ukazatel důvěry obyvatel používají míru kriminality s tím, že kriminalita zohledňuje i další charakteristiky. Význam kriminality ve spojitosti s bydlením má jasný vztah, protože území s nízkou mírou kriminality nabývá vyšších hodnot indexu kvality bydlení.

¹²⁴ Např. Existují v obcích místa pro setkávání? V jakém stavu jsou veřejná prostranství? Hlavní silnice v obci pomáhá obcím v dopravním napojení „se světem“ nebo naopak rozděluje obec „na dva světy“? Pořádají se v obcích nějaké kulturní akce? Fungují v obcích nějaké kulturní spolky? Jaké ploty v obci převládají? (dřevěné/ocelové/plastové/betonové/žádné; vysoké/nízké)

Zatímco celková kriminalita se v období mezi roky 2005 a 2012 snížila o 13 % (Eurostat 2014), v případě části kriminality spojené s bydlením nelze zaznamenat pozitivní vývoj. Počet vloupání do domů a bytů na území Česka osciloval ve stejném období okolo 10 000 případů ročně. V souvislosti s vývojem sociálního prostředí sídel bývá zmiňována rezidenční segregace, sociálně-prostorové oddělení bydlišť určitých sociálních skupin (Sýkora 2010). Původní relativně sociálně nivelizovaná společnost, která žila ve stavebně nivelizovaných sídlech, se po pádu komunistického režimu začala stratifikovat a více méně přirozeně a neregulovaně segregovat. Vznikly tak části obcí, které kromě podobně sociálně postavených obyvatel, charakterizovala i stejně vypadající a obdobně fungující obydlí. Sýkora (2010) zmiňuje především dva odlišné typy rezidenční segregace, kdy na jedné straně vznikají uzavřené prominentní čtvrti v příměstských oblastech, na druhé straně ghetta segregovaných skupin, z pohledu kvality bydlení ve všech ohledech negativní. Podle Ouředníčka a Temelové (2011) je rezidenční segregace nežádoucím stupněm rezidenční diferenciaci.

Rezidenční diferenciaci a odlišné sídelní preference obyvatel se projevily také v selektivním růstu počtu obyvatel některých obcí. Růst počtu obyvatel přirozenou měnou vypovídá více než o atraktivitě obce o odlišných demografických charakteristikách obyvatel a zároveň o odlišných předpokladech obcí k reprodukčnímu chování obyvatel. Přirozený přírůstek se v Česku pohyboval v záporných hodnotách od roku 1994 do roku 2005 a od roku 2011 osciloval okolo nuly. Mezi roky 1991 a 2001 ubylo přirozenou měnou v okresech Středočeského a Plzeňského kraje a v Praze více než 2 % obyvatel, přitom v pěti příhraničních okresech přibýlo ve stejném období více než 1,9 % obyvatel. Od roku 2009 přirozeným přírůstkem přibývá jen Praha, Středočeský, Liberecký a Jihomoravský kraj (Vývoj obyvatelstva v krajích, ČSÚ 2015). Ouředníček, Špačková, Feřtová (2011) uvádí některé další sociálně prostorové nerovnosti, které se navíc v čase zvětšují, jako např. snižování kulturní a společenské aktivity, odliv mladších a vzdělanějších obyvatel a stárnutí populace venkovských obcí.

4.5.3 Vybrané ukazatele sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Vybrané ukazatele sociálně-kulturní složky kvality bydlení zdaleka nemohou postihnout důležitý faktor rozvoje regionů, jako je sociální kapitál (Stachová, Čermák, Bernard 2009), konkrétněji: komunitní život v obci, členství v dobrovolných spolcích nebo kvalitu sousedských vztahů. Ještě těžší je sledovat míru sounáležitosti obyvatel s územím, míru regionální identity na úrovni více než 6 000 obcí Česka. Přitom je nutné podotknout,

že neexistují ostrá rozhraní mezi sociálním a lidským kapitálem¹²⁵. Sociálně-kulturní složka kvality bydlení by měla vypovídat o sociálním a kulturním klimatu v obci, ve kterém vzniká a reprodukuje se sociální kapitál, zároveň se podporuje kulturní činnost, resp. konání se kulturních akcí a aktivit¹²⁶.

Výběr ukazatelů se v této práci redukuje na zástupné ukazatele, které identifikují základní parametry celkového sociálního klimatu v sídle. Kultura se v názvu složky neobjevuje náhodně, byť není součástí hodnocení této složky kvality bydlení zastoupený jediný ukazatel (Tabulka 13). Absence ukazatelů kulturního života obcí vypovídá spíše o složitosti hodnocení sociálně-kulturní složky na úrovni obcí, kdy neexistuje evidence pořádání kulturních akcí po jednotlivých obcích, fungování místních spolků a není možné zmíněnou evidenci přiměřeně aproximovat pro účely hodnocení této práce¹²⁷. Obvykle se kulturní život sídla hodnotí formou intenzivního výzkumu (Jančák a kol. 2010, viz dále).

Podle dotázaných expertů má na sociálně-kulturní složku kvality bydlení vliv především kriminalita (s nízkým rozptylem hodnocení), s výrazným odstupem přirozený přírůstek obyvatel. Tyto dva ukazatele jsou hodnoceny i v následujících kapitolách s tím, že pro kriminalitu existují nyní jen data v úrovni okresů¹²⁸. Z pohledu možného působení kriminálních živlů se však jeví sledování za okresy jako dostatečně vypovídající. Oba ukazatele nepřipouští diskuzi nad vlivem na sociálně-kulturní složku kvality bydlení: čím vyšší kriminalita, tím je horší kvalita bydlení, čím vyšší je přirozený přírůstek, tím lepší je kvalita bydlení. Použitý orientační index kriminality je podílem součtu všech násilných činů, mravnostních činů, hospodářských trestných činů, krádeží na počtu obyvatel. Již samotný prostý součet jednotlivých typů kriminality znamená značné zjednodušení závažnosti jednotlivých činů nebo neurčuje míru rizika spojenou s bydlením. Spíše vypovídá o četnosti jednotlivých kriminálních činů v rámci okresů. Experti naopak nepovažují za důležitý podíl objasnění násilných činů, protože nalezení pachatele nemění nic na tom, že se skutek v daném místě stal. Nicméně se na hodnocení objasnění kriminality významně neshodli.

¹²⁵ Např. podíl obyvatel v různých věkových kategoriích, případně vzdělanostní struktura nebo přirozený přírůstek jsou průměry individuálních charakteristik.

¹²⁶ Např. konání koncertů, vystoupení, výstav.

¹²⁷ Při hodnocení sociálně-kulturní složky kvality bydlení Libereckého kraje byl použit ukazatel „soutěž Vesnice roku“, který se ovšem neukázal jako vhodný s ohledem na roční periodicitu této soutěže, vybírání vždy jediné obce za rok atd. (Baxa, Chromý 2015).

¹²⁸ Význam kriminality v rezidenčních preferencích vyzdvihuje např. Pisman, Allaert a Lombaerde (2011), kteří zdůrazňují i sociální a dopravní bezpečnost jako nejdůležitější motivační faktory rezidenční suburbanizace.

Tabulka 13 Vybrané ukazatele sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Ukazatel	Průměr	α úsekový průměr	Rozptyl
Orientační index kriminality (násilné činy, mravnostní činy, vloupání, krádeže, přepočteno na 1 obyv.)	4,6	4,4	0,25
Přirozený přírůstek (narození/zemřelí v jednom roce)	3,0	3,5	1,33
Saldo migrace (přistěhovalí/vystěhovalí v jednom roce)	3,0	3,0	1,50
Hustota zalidnění	3,1	3,0	0,69
Podíl vyjíždějících do škol mimo obec	3,0	3,0	2,33
Podíl vyjíždějících do zaměstnání mimo obec	3,0	2,8	1,67
Podíl obyvatel ve věku 0-14 let celkem	2,9	2,7	0,99
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let celkem	2,8	2,7	1,19
Podíl obyvatel ve věku 15-64 let celkem	3,1	2,7	1,61
Podíl objasnění násilných činů	3,0	2,6	2,00
Počet obyvatel k 1.1.2010 (velikostní kategorie obce)	2,8	2,6	1,28
Přírůstek/úbytek celkem	2,8	2,5	0,56
Podíl dojíždějících do zaměstnání do obce	2,3	2,4	0,89
Domovy důchodců	2,7	2,0	1,92
Úřad práce	2,5	2,0	1,58
Podíl české, moravské a slezské národnosti	2,0	1,5	2,00
Podíl sociálně nepřizpůsobivých			
další ukazatel B			
další ukazatel C			

Zdroj: Vlastní zpracování

Jen podle jediného experta je pro kvalitu bydlení významný podíl české, moravské a slezské národnosti. To lze chápat i inverzně jako podíl zahraničních národností v obci. Jeden expert navrhl i hodnocení podílu sociálně nepřizpůsobivých, což by v úrovni obcí byl poměrně komplikovaně zpracovatelný údaj co do zastupujícího ukazatele i zdroje dat¹²⁹. V případě méně rozsáhlého výzkumu se však jedná o cenný zdroj informací o sociálně demografických charakteristikách obce. Nejvyšší neshoda byla mezi experty v názoru na hodnocení dopadu podílu vyjíždějících do škol na kvalitu bydlení. Příčiny jsou dvě: 1) někteří experti si byli vědomi, že vyjíždějících do škol k celkovému počtu obyvatel obcí je poměrně málo¹³⁰ a tento jev skutečně nemá na kvalitu bydlení významný vliv 2) dopad na sociální prostředí¹³¹. Značný rozptyl byl i v hodnocení významu počtu obyvatel obce, resp. velikostní kategorie obcí. Experti buď nedokázali určit, zda existuje přímá úměra mezi počtem obyvatel obce a kvalitou bydlení nebo zdali jsou z pohledu kvality bydlení lepší venkovské nebo městské obce. Shodně však hodnotili význam hustoty zalidnění, kdy vysoká hustota zalidnění má negativní dopad na kvalitu bydlení. Přestože experti nevybrali ukazatel saldo migrace, krátké srovnání kvality bydlení a salda migrace je provedeno v závěru práce. Některé ukazatele související s lidským

¹²⁹ Nabízí se podíl obyvatel čerpajících sociální dávky – blíže Sýkora (2010), ponížený o starobní důchody a rodičovské příspěvky apod.

¹³⁰ Zvláště pokud se jedná jen o vyjížděku do SŠ, to dokládá mimo jiné i to, že ve významu podílu dojíždějících do zaměstnání do obce již takový rozptyl nebyl.

¹³¹ V rozhovorech s experty byl zmiňován dětský ruch a život v obci celkově. Čím více času tráví děti, resp. žáci mimo své bydliště, tím klesá i společenský život v obci a sounáležitost obyvatel s obcí.

kapitálem jako např. podíl jednotlivých věkových kategorií nebyly experty považovány za významné, byť s odlišnými rozptyly hodnocení. Přítomnost úradů práce nebo domovů důchodců je významná pravděpodobně jen v rámci mikroregionů, nicméně v rámci obcí si to experti nemyslí.

4.5.4 Dílčí shrnutí a možné problémy hodnocení sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Sociálně-kulturní složku kvality bydlení lze obtížně sledovat pomocí metod kvantitativní povahy. Experti považují za důležité pro kvalitu bydlení jen dva ukazatele, a to orientační index kriminality a přirozený přírůstek. Pro bližší posouzení kriminality spojené s bydlením byl jako alternativní ukazatel použit počet vloupání do bytů a rodinných domů přepočtený na 1 000 obyvatel¹³². S ohledem na počty kriminálních činů v některých okresech by v případě tohoto ukazatele bylo pravděpodobně vhodnější využít víceleté průměry. Obdobně využití víceletých průměrů u přirozeného přírůstku by lépe vypovídalo o demografickém chování obyvatel¹³³. Indikátorů sociálně-kulturního prostředí existuje mnoho (Bernard 2012, Pileček, Jančák 2010, Perlín, Kučera, Kučerová 2010), přímý (a jednoznačný) vliv na kvalitu bydlení mají podle oslovených expertů jen orientační index kriminality a přirozený přírůstek. Nízký počet experty vybraných ukazatelů sociálně-kulturní složky kvality bydlení doplňuje intenzivní výzkum v zájmovém území. V dalším hodnocení by bylo vhodné souhrn ukazatelů předložený expertům rozšířit například o podíl rodáků v obci, počet spolků nebo volební účast ve volbách do obecních zastupitelstev. Přesto se jako vhodnější pro hodnocení sociálně-kulturní složky jeví použití metod intenzivního výzkumu. Na jedné straně je možné zjistit, jaké atributy sociálně-kulturního prostředí ovlivňují obydlí a bydlení, na druhé straně lze zjistit, jak bydlení formuje sociálně-kulturní prostředí sídla, především prostřednictvím principů komunikace a kooperace. Obydlí mohou komunikovat svým zevnějškem, kdy se buď obci otevírají (např. pomocí oken nebo dveří do ulice) nebo naopak uzavírají (např. ohraničením pozemku zdí nebo neprůhlednými ploty). Obdobně bydlící lidé různým způsobem komunikují v okolí svého obydlí, čímž se různým způsobem integrují nebo izolují v rámci sídla. Princip kooperace se projevuje na obydlích přizpůsobením se okolí (výška domu, pozice na pozemku, použité barvy omítek, střech atd.), což sjednocuje vzhled ulic a rezidenčních zón (v tomto smyslu

¹³² Z pohledu celkového počtu kriminálních činů se nejedná o četný jev, nicméně i tak z něj lze vyvodit rozdíly v bezpečnosti domácností jednotlivých regionů potažmo obcí.

¹³³ Především u malých obcí, kdy například narození třech obyvatel v jednom roce a úmrtí dvou v roce přespříštím znamená pohledem posledního roku zápornou míru přirozeného přírůstku, v tříletém období ovšem kladnou

lze hovořit o „rezidenční harmonii“). Kooperačním projevem bydlících je participace ve společenském a kulturním životě obce, zejména pak činnosti v nejbližším okolí obydlí. Protipólem kooperace je konkurence v bydlení a důsledkem dlouhodobě neúspěšné kooperace je rezidenční segregace v extrémním případě exkluze (vyloučení).

4.6 Celková kvalita bydlení

4.6.1 Konstrukce souhrnných indexů kvality bydlení

Vybrané ukazatele kvality bydlení (přehled ukazatelů a jejich zkratk uvádí Tabulka 14) byly hodnoceny na stupnici 1–10 bodů podle jejich pozice v rámci sledovaného souboru charakteristik. Byly stanoveny přibližně stejně velké intervaly pro každou bodovou známku s níže uvedenými anomáliemi:

Obytná plocha obydlí – za maximum možných bodů nebylo zvoleno maximálních 121 m², ale 100 m², tedy obce s průměrnou obytnou plochou obydlí vyšší než 94,84 m² obdržely nejvyšší možnou bodovou známku 10 bodů.

MHD – počty přidělených bodů se lišily podle počtu typů MHD v obci s tím, že nejvyšší bodové známky obdržela Praha, kde funguje nejefektivnější typ MHD – metro. Způsob hodnocení MHD v obci je detailně popsán v metodice polohové složky kvality bydlení.

Kvalita ovzduší – jen dva okresy přesáhly hodnotu emisí 50 t/km²/rok a další tři okresy hodnotu 25 t/km²/rok, zatímco většina okresů se pohybovala do 5 t/km²/rok. Aby došlo k přesnému odlišení obcí s nejlepší kvalitou ovzduší, bylo za maximum použito 25 t/km²/rok.

Přítomnost vlakové stanice – obce s alespoň jednou stanicí vlaku obdržely 5 bodů, obce s alespoň dvěma stanicemi 6 bodů atd., čímž byly částečně odlišeny obce bez a s přítomností vlakové stanice.

Cena bytu a rodinného domu – Experti vybrali jako ukazatel pouze cenu bytu, nicméně byt není obvyklý typ bydlení, především ve venkovských obcích, a navíc ve venkovských obcích nemá ve zdrojovém souboru statisticky reprezentativní četnost. Proto se použije průměr ukazatele „průměrná jednotková kupní cena bytu“ a „průměrná jednotková kupní cena rodinného domu“.

Cena stavebních pozemků – Hlavní město Praha se mezi ostatními obcemi vyjímalo natolik, že minimum bodů obdržely všechny obce (resp. velikostní kategorie obcí podle okresů) s vyšší cenou než 3 610 Kč/m² (Praha dosahovala více než dvojnásobku).

Nájemné – protože údaj byl v době zjišťování známý jen pro přibližně desetinu obcí, zlomek indexu ekonomické složky kvality bydlení se v jejich případě dělí 4,

zatímco u ostatních obcí bez hodnoty nájemného 3, podle počtu ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení.

Všechny **ukazatele právně-institucionální složky** kvality bydlení byly hodnoceny progresivně následujícím způsobem – pokud je sledovaná instituce součástí obce, obec obdrží za příslušný ukazatel 5 bodů, pokud jsou v obci 2 instituce 6 bodů, pokud 3-4 instituce 7 bodů, pokud 5-7 institucí 8 bodů, pokud 8-10 institucí 9 bodů, pokud 10 a více 10 bodů¹³⁴.

Protože se tímto způsobem bodování nemusí naplnit představy expertů o významu přítomnosti instituce v obci je použit i alternativní Index kvality bydlení II, který instituce, přítomnost MHD a vlakové stanice posuzuje jen binárně – pokud je přítomna v obci 10 bodů, pokud není 0 bodů.

Indexy jednotlivých složky kvality bydlení jsou vypočteny pomocí následujících vzorců, které zohledňují experty přidělené váhy a výše zmíněné bodování hodnot ukazatelů. Indexy kvality bydlení se skládají ze všech 5 složek kvality bydlení, které mají ve výpočtu celkových indexů kvality bydlení stejný význam, a vypočteny jsou jako prostý součet bodů jednotlivých složek kvality bydlení.

Technická složka

$$= \frac{4,4 \times OPB + 3,8 \times KAN + 3,7 \times SPL + 3,6 \times PAN + 3,5 \times OSO + 3,4 \times VOD}{6}$$

Polohová složka

$$= \frac{4,9 \times MHD + 4,1 \times OVZ + 4,0 \times DOP + 3,6 \times VLA + 3,4 \times NAT + 3,4 \times ZAS}{6}$$

Ekonomická složka

$$= \frac{\frac{5 \times CBY + 5 \times CRD}{2} + 4,9 \times CSP + (4,5 \times NAJ) + 4 \times NEZ}{4}$$

Právně-institucionální složka

$$= \frac{5 \times ZŠV + 4,9 \times MŠK + 4,7 \times ZŠN + 4,6 \times LDO + 4 \times NEM + 4,0 \times LDD + 3,7 \times TEL + 3,6 \times SDM}{8}$$

Sociálně-kulturní složka

$$= \frac{4,4 \times OIK + 3,5 \times PPR}{2}$$

¹³⁴ Předpokladem v tomto případě je, že čím více institucí, tím lepší kvalita bydlení (obyvatelé pokud si mohou vybírat, dále rozlišují i kvalitu).

Tabulka 14 Použité zkratky jednotlivých ukazatelů ve vzorcích a v komponentní analýze

<i>Složka kvality bydlení</i>	<i>Váha</i>	<i>Zkratka</i>	<i>Název komponentní analýza</i>
Technická			
Obytná plocha bytu	4,4	OPB	plocha_byt
Podíl trvale obydlených domů připojených na kanalizační síť	3,8	KAN	kanal_pct
Podíl bytů se splachovacím záchodem	3,7	SPL	wc_pct
Podíl domů majících nosné zdi ze stavebního materiálu stěnové panely	3,6	PAN	panel_pct
Počet osob bydlících v bytě	3,5	OSO	osoby_byt
Podíl trvale obydlených domů zásobovaných pitnou vodou z vodovodu	3,4	VOD	voda_pct
Maximální možný počet bodů technické složky	37,33		
Polohová			
Městská hromadná doprava	4,9	MHD	mhd
Kvalita ovzduší	4,1	OVZ	dopravaORP
Dopravní dostupnost do ORP	4,0	DOP	emise
Přítomnost vlakové stanice	3,6	VLA	vlak
Naturalita prostředí	3,4	NAT	naturalita
Podíl nezastavěných ploch	3,4	ZAS	nezastaveno
Maximální možný počet bodů polohové složky	39,05		
Ekonomická			
Kupní cena bytu	5,0	CBY	cenabyt_m2
Kupní cena rodinného domu	5,0	CRD	cenadum_m3
Kupní cena stavebních pozemků	4,9	CSP	cenapozem
Nájemné	4,5	NAJ	
Podíl nezaměstnaných osob zjištěných	4,0	NEZ	nezam
Maximální možný počet bodů ekonomické složky	46,33		
Právně-institucionální			
Základní škola s vyšším stupněm (1.-9. ročník)	5,0	ZŠV	zs
Mateřská škola	4,9	MŠK	ms
Základní škola jen s nižším stupněm (1.-5. ročník)	4,7	ZŠN	zs1st
Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé	4,6	LDO	mudrpraktik
Nemocnice	4,0	NEM	nemocnice
Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	4,0	LDD	mudrdite
Tělocvična (vč. školní)	3,7	TEL	telocvic
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	3,6	SDM	ddm
Maximální možný počet bodů právně-institucionální složky	43,13		
Sociálně-kulturní			
Orientační index kriminality	4,4	OIK	krimi
Přirozený přírůstek obyvatel	3,5	PPŘ	prirustubyt_nat
Maximální možný počet bodů sociálně-kulturní složky	39,64		

Zdroj: Vlastní zpracování

Z počtu ukazatelů charakteristických pro městská sídla lze předpokládat, že kvalita bydlení venkovských obcí bude hůře hodnocena především v polohové a právně-institucionální složce, v druhém případě budou rozdíly pravděpodobně zásadního charakteru. Naopak lepší hodnocení kvality bydlení ve venkovských obcích lze očekávat u sociálně-kulturní složky.

5 Hodnocení kvality bydlení v Česku

Na příkladu obcí Česka byly ověřeny způsoby hodnocení jednotlivých složek kvality bydlení a pro ně zástupných ukazatelů. V provedené analýze jsou na jedné straně hodnoceny a vysvětleny minima a maxima sledovaného souboru dat v úrovni obcí Česka a popsány převládající hodnoty ukazatelů, na druhé straně identifikovány hlavní územní rozdíly jevů (většinou za pomoci okresů) a provedeny shrnující analýzy v úrovni krajů. Protože vybrané ukazatele nemusí postihovat veškerou podstatnou územní diferenciaci složek kvality bydlení, do hodnocení jsou začleněny i alternativní (vedlejší) ukazatele, čímž je zároveň také otestován výběrový soubor ukazatelů a jeho vypovídací schopnost.

Pro ověření vztahu jednotlivých ukazatelů byla použita korelační analýza a významné kauzality jsou zhodnoceny na závěr popisu územních rozdílů jednotlivých ukazatelů i zobrazeny v Příloze 18, kterou tvoří korelační matice sledovaných charakteristik a jednotlivé koeficienty korelace jsou uvedené v závorce s přesností na tři desetinná místa.

5.1 Hodnocení technické složky kvality bydlení

Hodnocení ukazatelů technické složky kvality bydlení zahrnuje ukazatele s vysokou variabilitou hodnot primárního datového souboru. Souvisí to s individualizací výstavby a obecně nízkou mírou regulace, ale zejména s rozdíly mezi převládajícími typy obydlí v populačně nejmenších a největších obcích.

V důsledku výše uvedeného je hodnocení technické složky kvality bydlení velkým zobečněním a vysoká variabilita hodnot jednotlivých ukazatelů uvnitř jednotlivých obcí není patrná kvůli použití průměrných hodnot ukazatelů za jednotlivé obce. U bytového a domovního fondu můžeme pozorovat význam převládajícího období výstavby, a to jak relativní stabilitu v čase danou především dlouhou životností obydlí¹³⁵, tak rychlé přijetí technologického pokroku i inovací u obcí s vysokým zastoupením nové výstavby. Sledované ukazatele zastupují tři podskupiny technické složky kvality bydlení (vnitřní charakteristiky obydlí, vnější stav a materiály obydlí, připojení na síť technické infrastruktury) zhruba rovným dílem.

V této kapitole jsou popsány některé významné extrémy na příkladu konkrétních obcí, prostorové vzorce a porovnány základní charakteristiky technické složky kvality bydlení v úrovni krajů. Díky tomu je možné posoudit jak vhodnost použití obcí jako hlavních

¹³⁵ Životnost rodinného domu se odhaduje průměrně okolo 100 let.

územních jednotek sledování jevů, tak diskutovat základní prostorové rozdíly uvnitř Česka. Kromě popisu charakteristik obydlí jsou hledány i příčiny významných extrémů obcí (případně okresů) a vsazeny do širších územních souvislostí. Hodnoceny jsou jak ukazatele vybrané experty, tak další alternativní (vedlejší) ukazatele, které by mohly hrát roli při výběru bydlení, a zároveň pomoci vysvětlit prostorové rozmístění vybraných ukazatelů. Jedná se o délku výstavby, celkovou plochu bytu, průměrnou velikost stavebního pozemku a průměrnou zastavěnou plochu pozemku, počet podlaží a počet bytů v domě, podíl bytů využívajících alternativní zdroje vytápění a podíl bytů bez teplé vody.

5.1.1 Hodnocení vybraných ukazatelů technické složky kvality bydlení

V roce 2011 byla průměrná obytná plocha bytu v Česku 65,3 m², z toho v rodinných domech 80,9 m² a v bytových domech 52,6 m². 93 % obcí mělo průměrnou obytnou plochu bytu vyšší než 65 a nižší než 90 m². Nejvyšší hodnoty průměrných obytných ploch jsou v obcích v zázemí Prahy, Českých Budějovic, Jihlavy, Karlových Varů a krajských měst na území Čech. Byty s průměrnou obytnou plochou větší než 110 m² se nachází v suburbánních obcích v zázemí Prahy a Českých Budějovic¹³⁶ a ve dvou převážně rekreačně využívaných podhorských obcích, které byly ovlivněny poválečným vysídlením obyvatelstva¹³⁷. S výjimkou jedné obce (Ořech) se v těchto obcích za posledních 15 let počet obyvatel zvýšil minimálně o 100 %. Velmi významně také převažuje podíl rodinných domů postavených po roce 2001. Platí, že průměrná obytná plocha celkově klesá s rostoucím počtem obyvatel obce. Přesto nejnižší obytnou plochu do 53 m² mají méně lidnaté obce s přítomností nebo minulostí těžkého průmyslu nebo těžby surovin¹³⁸, případně s jiným strukturálním postižením¹³⁹. S ohledem na nižší průměrnou obytnou plochu u bytových domů je zjevné, že v těchto obcích je podíl obyvatel žijících v rodinných domech nízký (do 22 %).

Srovnání podle krajů je patrné z Tabulky 15, kde nejvyšší průměrná obytná plocha bytů byla ve Středočeském kraji (72,1 m²) a na Vysočině (68,9 m²), nejnižší naopak v Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském kraji (okolo 63 m²), což opět odpovídá vyšším, resp. nižším podílům obyvatel žijících v rodinných domech. Průměrná obytná plocha se liší nejen podle typu obydlí, ale také podle velikosti sídla, kdy nejvyšší průměrnou

¹³⁶ V obcích Tmová, Sulice, Ohrobec, Ořech, Křenice, Babice a Popovičky (okresy Praha-západ a Praha-východ), v obci Hlincova Hora (okres České Budějovice).

¹³⁷ V obcích Nová Pláň (okres Bruntál), Horská Kvilda (okres Klatovy).

¹³⁸ Vřesová (okrese Sokolov), Meziboří (okres Most), Dolní Rožínka (okrese Žďár nad Sázavou), město Karviná.

¹³⁹ Jiřetín pod Bukovou v okrese Jablonec n. N., Ralsko v okrese Česká Lípa.

obytnou plochu mají rodinné domy v populačně nejmenších obcích, v kterých je ovšem nejnižší průměrná obytná plocha bytů v bytových domech (Koudela, Česelský, Kuda 2008).

Tabulka 15 Srovnání vybraných ukazatelů technické složky kvality bydlení podle krajů Česka

Kraj	Průměrná obytná plocha bytu v m ²	Podíl obydlených bytů připojených na kanalizaci nebo s vlastní ČOV	Podíl bytů se splachovacím záchodem	Podíl bytů v domech ze stěnových panelů	Průměrný počet osob bydlících v bytě	Podíl obydlených bytů zásobených pitnou vodou z vodovodu
Praha a Středočeský	63,55	83,2%	97,7%	40,5%	2,47	99,7%
<i>Z toho: Středočeský</i>	<i>72,10</i>	<i>71,7%</i>	<i>96,9%</i>	<i>18,4%</i>	<i>2,64</i>	<i>99,4%</i>
Jihočeský	67,60	81,0%	98,0%	25,1%	2,54	99,6%
Plzeňský	66,00	77,5%	97,0%	27,1%	2,48	99,5%
Karlovarský	62,40	88,8%	97,5%	41,2%	2,43	99,8%
Ústecký	63,10	85,1%	96,7%	42,6%	2,41	99,7%
Liberecký	65,30	70,6%	94,0%	33,5%	2,50	99,6%
Královéhradecký	66,10	72,0%	95,8%	20,2%	2,53	99,6%
Pardubický	66,50	70,1%	96,6%	17,8%	2,59	99,7%
Vysočina	68,90	74,1%	97,2%	17,2%	2,69	99,7%
Jihomoravský	66,70	84,4%	97,0%	21,9%	2,63	99,6%
Olomoucký	65,70	78,0%	97,0%	25,8%	2,57	99,6%
Zlínský	66,90	78,0%	96,5%	22,9%	2,67	99,4%
Moravskoslezský	62,30	74,2%	97,6%	37,9%	2,50	99,8%
Česko	65,3	79,7%	97,1%	28,50%	2,53	99,6%

Zdroj: ČSÚ (2014c)

Karlovarský a především Ústecký kraj měly v době sčítání také nejnižší průměrný počet osob na byt (2,43 resp. 2,41), a proto plocha vztažená k počtu členů bydlící domácnosti by v úrovni krajů údaje o průměrných celkových plochách bytů relativizovala. V úrovni obcí, tomu tak ovšem není. Průměrně nejméně osob v jednom bytě bydlelo v periferních územích, převážně v obcích s méně než 200 obyvateli. Celkem ve 26 obcích s méně než 2 osobami na byt žilo průměrně 79 obyvatel, což svědčí spíše o dlouhodobé depopulaci těchto obcí než o bytovém komfortu. Přesto naprostá většina těchto obcí měla v roce 2014 kladné migrační saldo. Více než 4 osoby bydlely v jednom bytě ve třech populačně velmi malých obcích s 50–65 obyvateli¹⁴⁰. Nicméně 38 obcí s více než 3,5 bydlícími osobami na byt mělo průměrně 404 obyvatel, tedy nejednalo se výhradně o populačně nejmenší obce. Prostorový vzorec tohoto jevu lze ovšem nalézt velmi těžko.

¹⁴⁰ V obci Dílce v okrese Jičín, v obci Zálesná Zhoř v okrese Brno-venkov a v obci Xaverov v okrese Benešov.

Obce s vyšším počtem bydlících osob v jednom bytě jsou o něco četnější na východě země (okresy Třebíč, Brno-venkov, Zlín, Vsetín, Frýdek-Místek). Ve 26 obcích žije v průměru 2 nebo méně osob na byt, z toho v 6 dokonce mezi 1,5-1,7 osob. Jedná se především o obce ve vnitřních periferiích Česka a dva vojenské újezdy. Celkově ve více než 80 % českých obcí žilo průměrně 2,4–3,1 osob na byt. Průměrný počet osob žijících v bytě závisí kromě jiného na velikosti bytových domácností (ČSÚ 2014g) resp. počtu obytných místností. Průměrně méně než 0,45 osob na jednu obytnou místnost žije celkem v 55 obcích, které spojuje 1) nízký počet obyvatel (do 1 000), 2) u naprosté většiny nebyl v roce 2014 žádný přirozený přírůstek, 3) periferní poloha. Bytová situace je ve většině obcí Česka velmi dobrá, když jen v 59 obcích přesahuje průměrný počet osob na 1 bytovou místnost 0,7 a v žádné z nich není vyšší než 0,93. U zmíněné skupiny 59 obcí se těžko hledají společné znaky nebo prostorové vzorce a jde o kombinaci obcí s vysokým průměrným počtem osob na byt a obcí s nízkou průměrnou obytnou plochou.

Pomocí korelační analýzy byly zjištěny závislosti obytné plochy na dalších sledovaných ukazatelích. Průměrná obytná plocha koreluje s průměrnou celkovou plochou a s průměrným počtem místností (KK 0,957 resp. 0,811). Na základě silného vztahu mezi proměnnými obytná a celková plocha bytu lze konstatovat, že způsob využití ploch a pravděpodobně i půdorysy obydlí se napříč Českem neliší. Jinými slovy lze konstatovat, že úměrně ploše obytných místností roste i plocha předsíní, spíží a dalšího příslušenství uvnitř obvodových stěn obydlí. Silný vztah proměnné obytná plocha a průměrný počet místností¹⁴¹ bytů znamená, že se napříč Českem nemění průměrná plocha obytných místností v závislosti na velikosti obydlí. Průměrný počet osob v bytě závisí více na počtu obytných místností (KK 0,555) než na průměrné obytné ploše bytů (KK 0,431).

V Česku existuje více než 6 % obcí, u kterých nebyl zjištěn ani jeden dům připojený na splaškovou kanalizaci nebo na vlastní čistírnu odpadních vod. Stav technické složky kvality bydlení nelze na úrovni celého Česka v tomto ohledu hodnotit dobře, zvláště při zjištění, že v celé čtvrtině obcí využívá méně než desetina domů připojení na kanalizaci nebo vlastní čistírnu odpadních vod. Jedná se především o obce s nízkým počtem obyvatel (80 % do 500 obyvatel, jen 7 s více než 2 000 obyvateli). Z měst s více než 50 000 obyvateli je na tom nejhůře Liberec s 86 % připojených domů. Více než 90 % domů má připojení na kanalizaci nebo vlastní čističku u 609 obcí. Podíl domů připojených na kanalizaci nebo na vlastní čistírnu odpadních vod se snižuje s rostoucím podílem rodinných domů v obci

¹⁴¹ Bytných místností, s větší plochou než 4 m²

a roste s vyšším podílem bytů v domě, což není překvapivé zjištění. Zajímavější je naprostá nezávislost podílu domů připojených na kanalizaci nebo čistírnu odpadních vod na kvalitě ovzduší a naturalitě území. Životní prostředí a atraktivní přírodní prostředí pravděpodobně tedy neovlivňuje způsob vypouštění odpadních vod, což může být způsobeno fungováním a prioritami samosprávy. Neplatí přitom zcela, že nejlidnatější obce¹⁴² nebo obce, kam se stěhuje nejvíce obyvatel, mají více připojených domů na kanalizaci nebo vlastní čistírny. Také se neprokázalo, že by obce s vyšším podílem domů postavených po roce 2001 měly více domů připojených na kanalizaci než ostatní obce, a to by se od nové výstavby očekávat dalo.

Experti považují za důležité připojení domů do sítí technické infrastruktury kanalizaci, se značným odstupem přípojku na vodovod. Více než tři čtvrtiny (77 %) českých obcí má více než 95 % bytů připojených na vodovod a jen 33 obcí má méně než 80 % bytů s přípojkou veřejného nebo domácího vodovodu. Jedná se o málo lidnaté obce, s méně než 302 obyvateli, bez zjevného prostorového vzorce. Bude to pravděpodobně i tím, že přítomnost vodovodní přípojky se považuje za samozřejmou. Jediná středně silná závislost mezi podílem domů připojených na vodovod a podílem domů se splachovacím záchodem vypovídá o hygienických požadavcích, čili kde byl k obydlí připojen vodovod, tam byl připojen i splachovací záchod. Mezi podílem bytů připojených na vodovod a ostatními ukazateli nebyla prokázána žádná silná závislost, vč. počtu obyvatel obce.

Ze SLDB 2011 vyplývá, že v Česku se nachází méně než tři čtvrtiny bytů se splachovacím záchodem ve 20 obcích, z toho v 9 na jižní Moravě na území okresů Znojmo, Brno-venkov, Vyškov a Uherské Hradiště. Mezi obcemi s podílem bytů s vlastním splachovacím záchodem nižším než 90 % jsou zastoupeny převážně malé venkovské obce, ale také některá větší sídla, zejména v okrese Jablonec nad Nisou nebo Liberec (celkem 716 obcí, z toho 13 s více než 2 000 obyvateli, např. Hrádek nad Nisou). Více než 95 % bytů vybavených splachovacím záchodem bylo zaznamenáno ve více než polovině obcí. Korelační analýza potvrdila očekávanou pozitivní závislost mezi podílem bytů se splachovacím záchodem a podílem domů připojených na kanalizaci (kde není splachovací záchod, většinou není ani kanalizace nebo čistírna odpadních vod) a negativní závislost s podílem domů postavených před rokem 1960.

Nejvíce domů s nosnými zdmi ze stěnových panelů se nachází v nejlidnatějších obcích Česka. Obcí s převažujícím počtem bytů ze stěnových panelů bylo v roce 2011 60,

¹⁴² Přeneseně i nejbohatší; dalo by se očekávat, že si mohou dovolit investovat do čistíren odpadních vod spíše než některé venkovské obce.

11 z nich dokonce s více než 70 % všech bytů. Při srovnání velikostních kategorií obcí jde z 83 % o obce s více než 2 000 obyvateli, což je překvapujícím faktem, že i některé venkovské obce (lze-li v tomto případě vůbec počet obyvatel jako klasifikační faktor použít) mají vysoký podíl panelových domů¹⁴³. Naopak zhruba dvoutřetinový podíl Karlovarského, Ústeckého a Moravskoslezského kraje na počtu obcí s více než polovinou domů s nosnými zdmi ze stěnových panelů nepřekvapí. V těchto krajích proběhla intenzivní výstavba panelových sídlišť v období 70. a 80. let minulého století. Ve třech čtvrtinách českých obcí žilo méně než 3 % domácností v bytech postavených ze stěnových panelů a kvalitu bydlení ve většině sídel Česka proto lze považovat za dobrou. V 7 obcích z této skupiny obcí žilo více než 5 000 obyvatel¹⁴⁴, ve 144 obcích žilo více než 2 000 obyvatel. S rostoucím podílem domů postavených ze stěnových panelů roste i průměrný počet bytů v domě (KK 0,826) a průměrný počet podlaží v domě (KK 0,639), zároveň také klesá průměrný počet místností i průměrná obytná plocha bytů. Podíl domů ze stěnových panelů roste se zvyšující se cenou stavebních pozemků a s přítomností základních a mateřských škol, tělocvičen i ordinací praktických lékařů¹⁴⁵.

5.1.2 Hodnocení alternativních ukazatelů technické složky kvality bydlení

Česko se významně liší také podle ukazatelů vybavenosti bytovým fondem, nicméně v tomto případě se nejedná o kvalitu, ale spíše o kvantitu bydlení. Základní srovnání krajů podle vybavenosti bytovým fondem a bytové rezervy (podílu neobydlených bytů) jsou zobrazeny v Tabulce 16, regionální srovnání bytové vybavenosti provedl Poledník (2010). Významnější rozdíly kvality bydlení lze rozlišit podle převažujícího typu obydlí (Tabulka 17). Podle podílu typu obydlí se odvíjí většina sledovaných charakteristik technické složky kvality bydlení, a to v pozitivním i negativním slova smyslu. Zatímco v necelých 6 % obcí Česka žijí všichni obyvatelé v samostatných rodinných domech, v 53 % obcí je to více než 80 %, ve 7 % obcí žije méně třetina obyvatel v rodinných domech. V těchto 7 % se ovšem koncentruje 60 % obyvatelstva. Tím lze doložit, že rodinný dům je převládajícím venkovským typem obydlí.

Podle ČSÚ se v Česku výrazně zkrátila doba pro výstavbu obydlí. Zatímco se v roce 2000 průměrný dům stavěl téměř 6 let, o 6 let později to byly již jen 3 roky a 3 měsíce. U bytových domů trvá průměrná výstavba okolo 30 měsíců a v čase se příliš nezměnila.

¹⁴³ Např. Rovná, Vřesová a Chodov v okrese Sokolov přes 85 %.

¹⁴⁴ Např. Bakov nad Jizerou v okrese Mladá Boleslav, Dubňany v okrese Hodonín, Kunovice v okrese Uherské Hradiště, Třebachovice pod Orebem v okrese Hradec Králové.

¹⁴⁵ Převážně se domy ze stěnových panelů vyskytují ve městech, ukazatel slabě koreluje i s počtem obyvatel.

Tabulka 16 Průměrná doba výstavby obydlí dokončených v období 1997–2007 podle druhu budov a podle krajů

Kraj	Průměrná doba výstavby domů (v měsících)				Podíl bytů dokončených po 61 a více měsících (v %)			
	rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby		rodinné domy	bytové domy	nástavby a přístavby	
			k rodinným domům	k bytovým domům			k rodinným domům	k bytovým domům
Hl.m. Praha	35	36	43	22	12,5	16,2	21,1	6,6
Středočeský	40	26	60	26	17,3	5,2	35,8	9,1
Jihočeský	50	27	56	26	25,4	2,6	30,4	8,1
Plzeňský	50	26	58	23	25,4	9,5	31,0	7,6
Karlovarský	43	26	49	23	20,3	4,3	28,7	9,4
Ústecký	47	40	57	22	21,8	16,1	33,6	7,0
Liberecký	47	39	61	27	23,2	12,6	35,4	10,1
Královéhradecký	49	26	60	22	23,1	4,2	33,3	6,4
Pardubický	44	24	58	20	18,7	1,9	31,5	1,7
Vysočina	52	30	55	21	25,5	3,2	29,4	4,7
Jihomoravský	51	28	57	23	25,3	6,5	32,2	4,0
Olomoucký	51	31	59	24	25,4	10,8	34,8	7,4
Zlínský	62	29	67	27	32,9	6,2	38,2	10,2
Moravskoslezský	45	44	58	25	21,5	27,8	33,2	9,7
ČR celkem	47	31	58	23	22,1	9,1	33,0	6,7

Zdroj: ČSÚ (2014h)

Z uvedených údajů se kromě srovnání délky výstavby rodinných domů (převážně individuální výstavby) a bytových domů (hromadné výstavby) nedozvíme, jakou dobu průměrně trvají přípravné práce¹⁴⁶ a po jaké době se do obydlí lidé fyzicky stěhují. Není přitom výjimkou, že se lidé stěhují do rozestavěných rodinných domů, protože jim jiné řešení jejich bytová situace neumožňuje. Nejdůležitější poznatek v rámci sledování doby výstavby obydlí je výrazné snížení podílu obydlí dokončených po více než 5 letech, především u rodinných domů, a to o pětinu. Zkrácení doby výstavby lze přikládat jednak tlaku hypotečních bank při čerpání hypotečních úvěrů na stavby obydlí, jednak zrychlování jednotlivých stavebních systémů jako takových. Průměrně nejpomaleji se dokončovaly rodinné domy ve Zlínském kraji – celá třetina po více než 5 letech, naopak nejrychleji v Praze a Středočeském kraji, obecně rychleji v severozápadní části republiky proti jihovýchodní. Očekávaný vliv na dobu výstavby rodinných domů může mít organizace výstavby (svépomocí proti smluvní/zakázkové) nebo způsob financování (vlastní zdroje proti úvěrům), pro podložení tohoto předpokladu ovšem chybí datová základna. Absence takovýchto údajů může být námětem pro příští Sčítání lidu, domů a bytů. Paradoxně v Praze trvá výstavba bytových domů v porovnání s ostatními kraji déle (3 roky). Nejrychleji jsou bytové domy dokončovány v Pardubickém (2 roky), dále v Plzeňském,

¹⁴⁶ Získání územního rozhodnutí, architektonická studie, projektová dokumentace a samotné získání stavebního povolení; ČSÚ sleduje vždy dobu od udělení stavebního povolení do doby kolaudace stavby.

Karlovarském a Královéhradeckém kraji. Nejhorším typem obydlí z pohledu doby výstavby jsou nástavby a přístavby k rodinným domům, zpravidla trvající okolo 5 let.

Z výsledků SLDB 2011 vyplývá, že mediánová průměrná celková plocha bytu obcí byla přibližně 102 m², zatímco průměrná celková plocha všech bytů v Česku byla 88 m². Průměrná celková plocha bytů dosahuje přibližně o třetinu vyšší hodnoty než průměrná obytná plocha bytů. Tento rozdíl vypovídá o celkové užité ploše, tedy o prostoru, který může domácnost využít a kde se může pohybovat. Ani celková plocha bytu nezahrnuje prostory jako sklep, terasa nebo balkón čili další prostory přidružené k obydlí vně obvodových stěn. Celkovou plochu bytu mělo 95 % obcí průměrně vyšší než 80 a nižší než 126 m². Z 31 obcí s nejvyšší průměrnou celkovou plochou bytu (všechny přes 140 m²) byla více než polovina z okresů Praha-západ a Praha-východ. Nejvyšší hodnoty průměrných ploch se nachází v obcích v zázemí Prahy, Českých Budějovic, Jihlavy, Karlových Varů a některých dalších okresních měst, která mají vysoký podíl nové výstavby, vysoký podíl rodinných domů a vysoký podíl obydlí v osobním vlastnictví (viz dále). Z 31 obcí s nejnižší průměrnou celkovou plochou bytů se 12 nachází na území okresů Sokolov, Most a Karviná, tedy okresů dotčených těžbou uhlí, přítomností těžkého průmyslu a s dalšími znaky strukturálně postižených oblastí¹⁴⁷. Nejvyšší průměrná celková plocha bytů byla zaznamenána ve Středočeském kraji (97 m²) a na Vysočině (93 m²), nejnižší naopak v Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském kraji (okolo 83 m²).

V případě stavebních pozemků se v neodborných zdrojích dlouho vedla diskuze o „optimální“ rozloze stavebních pozemků. Nicméně bez uvážení velikosti obce, resp. její perifernosti a umístění domu v rámci sídla tato diskuze nedává valný smysl. Cílem bylo identifikovat interval plochy pozemků, který by nejlépe, vyhovoval potřebám bydlících domácností. Tento interval osciloval v rozmezí 800–1 000 m². Bezpředmětnost této diskuze podtrhuje pominutí mnoha individuálních, ekonomických a především lokálních specifik a lze uvést, že průměrná velikost stavebního pozemku nemá na kvalitu bydlení v obci vliv bez použití doplňujících parametrů hodnocení (zejména typu a umístění obydlí). Pro pochopení regionálních rozdílů v úrovni bydlení lze provést krátké zhodnocení posledního vývoje průměrné plochy stavebních pozemků. Zatímco průměrná plocha prodaných stavebních pozemků rostla od roku 1997 přibližně do roku 2005, v některých krajích až o 50 % (Liberecký, Zlínský a Moravskoslezský), od roku 1999 soustavně klesala průměrná zastavěná plocha pozemků téměř o 15 m², nejvíce v Praze a ve Středočeském

¹⁴⁷ Následují obce Rybitví a Chvaletice (okres Pardubice), Ralsko (okres Česká Lípa), Adamov (okres Blansko), Dolní Rožínka (okres Žďár nad Sázavou).

kraji, ale i v Libereckém a Pardubickém kraji. Naopak velikost zastavěné plochy pozemků se významně nezměnila v Jihočeském, Jihomoravském, Olomouckém, Zlínském a Moravskoslezském kraji. Příčinu je možné hledat ve vzrůstající oblibě vícepodlažních rodinných domů na úkor přízemních domů, resp. výše zmíněných bungalovů, což není případ jižních Čech a Moravy, kde přízemní budovy mají větší tradici¹⁴⁸. V případě zastavěné plochy stavebních pozemků se však nejedná o ukazatel vypovídající o ploše rodinných domů na nich stojících, jak je uvedeno v publikaci Analýza bytové výstavby v územích České republiky – 1997–2007 (ČSÚ 2009b). Uvedené údaje se váží pouze k pozemkům náležícím k rodinným domům¹⁴⁹, samotné stavební pozemky měly průměrnou plochu sledovanou z evidence transakcí výrazně nižší (Příloha 19).

Tabulka 17 Srovnání alternativních ukazatelů technické složky kvality bydlení podle krajů

Kraj	Vybavenost bytovým fondem (počet bytů na 1000 obyvatel)	Podíl neobydlených bytů	Podíl obyvatel bydlících v samostatných rodinných domech	Celková plocha bytu v m ²	Průměrný počet obytných místností se 4 m ² a více	Podíl bytů se zavedeným plynem	Podíl bytů postavených po roce 2001
Praha a Středočeský	403	12,4%	32,04%	87,57	4,25	63,09%	12,01%
<i>Z toho: Středočeský</i>	<i>371</i>	<i>17,1%</i>	<i>53,83%</i>	<i>97,23</i>	<i>4,65</i>	<i>55,40%</i>	<i>15,23%</i>
Jihočeský	389	19,8%	41,78%	90,63	4,44	44,20%	10,03%
Plzeňský	395	15,9%	40,70%	87,40	4,26	68,70%	9,93%
Karlovarský	398	11,6%	24,54%	82,54	4,09	73,70%	6,75%
Ústecký	401	12,2%	26,43%	82,99	4,16	70,80%	5,46%
Liberecký	391	16,5%	40,38%	86,95	4,27	54,10%	8,01%
Královéhradecký	390	17,2%	45,26%	88,24	4,35	56,20%	8,10%
Pardubický	380	16,0%	46,58%	89,96	4,38	67,50%	9,82%
Vysočina	369	18,2%	50,39%	93,12	4,50	61,20%	9,47%
Jihomoravský	379	11,9%	39,37%	91,58	4,44	83,10%	10,41%
Olomoucký	383	12,8%	44,13%	88,95	4,38	75,50%	9,00%
Zlínský	370	14,0%	41,53%	91,23	4,53	73,60%	8,74%
Moravskoslezský	393	9,8%	28,86%	83,86	4,27	83,00%	6,64%
Česko	391	13,7%	35,56%	87,95	4,32	68,70%	9,36%

Zdroj: SLDB 2011; Vlastní zpracování

Obce Česka se významně liší i podle průměrného počtu podlaží a počtu bytů v domě. Oba ukazatele vytváří obraz o fyzické struktuře sídla. Celkově lze usuzovat, že sídla

¹⁴⁸ Může to být způsobeno i postupným vyčerpáváním rovinatých pozemků, protože pro svažitě pozemky jsou vhodnější vícepatrové domy s menší zastavěnou plochou. Další vysvětlení se nabízí také s výstavbou vlastnického obydlí i méně movitými lidmi, resp. lidmi méně ochotnými se zadlužit.

¹⁴⁹ Dle evidence Katastru nemovitostí jde o „stavební parcely“.

s nadprůměrnými hodnotami počtu podlaží nejsou příliš příznivá pro bydlení¹⁵⁰. Důvodů, proč tato sídla negativně hodnotit co do kvality bydlení, je několik. Zmínit je třeba především parametr soukromí, dostupnosti bytu v rámci domu (časové i fyzické), nutnost řešit změny a opravy domu s mnoha spoluvlastníky/spoluuživateli domu. Dvě třetiny obcí Česka mají průměrně dva nebo méně byty v jednom domě a 87 % obcí má byty průměrně v domech s méně než dvěma podlažími. Na území naprosté většiny obcí Česka se nachází takto vymezená kompaktní zástavba (s průměrně méně než 2 podlažími), nicméně žije zde pouze pětina obyvatel.

Zhruba třetina českých obcí má méně než desetinu bytů připojených na plynovod nebo využívající plyn ze zásobníku. Třetina českých obcí má vyšší podíl připojených bytů na plyn než 64 % a pouhé 3 % českých obcí vyšší podíl než 90 % (převážně obce z okresů Břeclav, Brno-venkov a Hodonín). Podíl připojených domácností roste jihovýchodním směrem napříč Českem. Obce s vyššími podíly připojení na plyn můžeme považovat za vybavené, ovšem dopad na kvalitu bydlení není zřejmý (viz výše, metodologická část práce).

Jak je uvedeno dále, na vypouštěných emisích se významnou měrou podílí lokální malé zdroje, např. kamna nebo kotle na tuhá paliva. Proto lze pozitivně hodnotit obydlí využívající alternativních zdrojů energie na vytápění. Do této kategorie byly zařazeny domy využívající solární, větrnou energii nebo tepelná čerpadla. Částečně tento údaj mohou deformovat i ostatní zdroje spadající pod tuto kategorii SLDB označená jako „jiná“. Prozatím se jedná pouze o jednotky obcí, kde lze o podílu této kategorie hovořit jako o významném. Konkrétně se jedná jen o tři obce¹⁵¹, ve kterých podíl bytů využívající alternativní zdroje pro vytápění činí více než čtvrtinu. V dalších 46 obcích se v období sčítání nacházelo více než desetina bytů s alternativními zdroji vytápění. Celkově polovina z těchto obcí s větším než 10% podílem se nacházela na území Jihočeského nebo Plzeňského kraje a jen jediná obec ze všech 46 na Moravě. Lze očekávat, že díky rostoucím cenám tepla (viz Provozní náklady), státním subvencím (program Zelená úsporám, programy MMR ČR a jiné) nebo postupnému zlevňování technologií (např. solární panely) a uvědomělostí obyvatel bude bytů využívajících obnovitelné zdroje pro vytápění dále přibývat. Ve třech čtvrtinách obcí Česka nedosahoval v roce 2011 podíl této kategorie bytů ani 1,5 %.

¹⁵⁰ Milovice, Otrokovice, Neratovice, Zlín, Chomutov, Orlová, Tanvald poji průměrný počet bytů v domě vyšší než 24 a průměrný počet podlaží okolo 5.

¹⁵¹ Jsou jimi Strážný a Borová Lada v okrese Prachatice (přes 38 %), Boží Dar v okrese Karlovy Vary.

Ukazatelem nízké technické složky kvality bydlení může být také podíl bytů bez teplé užitkové vody. V době SLDB bylo 304 obcí, tedy přibližně 5 %, kde podíl bytů bez teplé vody činil více než 15 %, z toho 18 obcí, kde podíl bytů bez teplé vody byl vyšší než 30 %. Jednalo se především o obce v příhraničních horách nebo o území stávajících či bývalých vojenských újezdů (Březina, Brdy). Vliv fyzickogeografických podmínek potvrzuje i jediné město v Česku s více než 50 000 obyvateli Liberec, kde bylo více než 5 %, bytů bez teplé vody.

Se změnou stavebních norem, trendů i stavební kultury se nabízí sledování podílu bytů dokončených po roce 2001, kde je očekávána vyšší úroveň technické složky kvality bydlení. Celých 37 obcí mělo tento podíl vyšší než 50 %¹⁵². Většina těchto obcí se nachází v zázemí Prahy, kde je i nejintenzivnější bytová výstavba v Česku. Nejedná se o obce v nejnižší kategorii co do počtu obyvatel. Ve většině obcí s převažující novou výstavbou žilo 500–10 000 obyvatel. Dalších téměř 300 obcí má podíl bytů postavených po roce 2001 vyšší než čtvrtinový. Příliš vysoký podíl nové výstavby ovšem může znamenat i negativa v celé řadě dalších charakteristik kvality bydlení¹⁵³. Naopak do 5 % nových bytů se postavilo po roce 2001 v celé šestině obcí Česka, mezi nimiž jsou například všechna okresní města Ústeckého kraje a většina velkých měst Moravskoslezského kraje. Naopak nejnižší kvalita bydlení se předpokládá u nejstarších domů, v tomto případě jsou tak označeny domy postavené před rokem 1960. Podíl nejstarší kategorie domů není zanedbatelný. V 95 obcích činí více než dvě třetiny¹⁵⁴, v 765 obcích více než polovinu. Nejnižší podíly nejstarších domů jsou v zázemí Prahy a Brna nebo v některých průmyslových sídlech.

5.1.3 Shrnutí technické složky kvality bydlení

Hodnocení technické složky kvality bydlení umožňuje rozsáhlá datová základna, jejímž zdrojem jsou převážně data z cenů. Vybrané ukazatele technické složky kvality bydlení je možné dále rozčlenit do třech hlavních podkategorií, a to na **vnitřní charakteristiky obydlí** (např. plochy a obsazenosti, vybavení a vytápění obydlí), **vnější stav a materiály obydlí** (např. podíl domů majících nosné zdi ze stěnových panelů) a **způsoby připojení obydlí na technickou infrastrukturu**. Sledování některých ukazatelů ovšem nevypovídá (nebo ne jednoznačně) o kvalitě bydlení.

¹⁵² Obec Květnice v okrese Praha-východ dokonce více než 90 % a obec Němčice v okrese Svitavy více než 80 %.

¹⁵³ Např. nedostatečná dopravní nebo technická infrastruktura, komunitní život – nově přistěhovalí nemají motivaci se integrovat, když jsou ve většině.

¹⁵⁴ Převážně v severozápadní části Česka a v některých obcích s památkovými rezervacemi (např. Kuks).

U vnitřních charakteristik obydlí nejsou přílišné rozdíly mezi jednotlivými obcemi Česka. Nejvíce se liší obce podle průměrné obytné plochy, jejíž hodnoty se zvyšují přibližně s rostoucím podílem domů postavených po roce 2001, a domy s nejvyšší průměrnou obytnou plochou se nachází zejména v zázemí Prahy a Českých Budějovic. Pro hodnocení vnějšího stavu a materiálů obydlí lze využít dalších ukazatelů, které bohužel nejsou dostupné v úrovni obcí (viz šetření ENERGO výše). Použitý ukazatel materiálu stěn je jediným zástupcem této podkategorie, na kterém závisí i průměrný počet bytů v domě a částečně také průměrný počet podlaží domu. V obcích Česka stále není dobudována technická infrastruktura, zejména připojení na kanalizaci, které je nejnižší ve Středočeském a Libereckém kraji.

5.2 Hodnocení polohové složky kvality bydlení

Ukazatele polohové složky kvality bydlení zastupují tři podskupiny: plochy, sítě a prostředí. Za každou podskupinu jsou hodnoceny jeden, dva nebo tři ukazatele, které vypovídají o základních charakteristikách polohy obcí.

Kromě srovnání vybraných ukazatelů na úrovni krajů případně okresů, jsou také identifikovány obce vykazující extrémní hodnoty a zmíněny v poznámkách pod čarou. Podobně jako v případě technické složky i zde jsou popsány některé alternativní ukazatele polohové složky kvality bydlení, které lze při obdobné analýze použít. Konkrétně jde o míru hluku, jako další ukazatel kvality životního prostředí, velice významný pro bydlení, nebo rizika území, rozdělená na fyzikogeografická a sociogeografická.

V rámci hodnocení jednotlivých ukazatelů jsou z korelační analýzy použity a posouzeny vzájemné závislosti polohových a ostatních ukazatelů.

5.2.1 Hodnocení vybraných ukazatelů polohové složky kvality bydlení

Ve třech čtvrtinách měst Česka s více než 10 000 obyvateli fungovala v roce 2015 městská hromadná doprava (www.idos.cz). Z měst s více než 20 000 obyvateli neměla vlastní MHD jen Kopřivnice a Bohumín¹⁵⁵. Naopak 21 měst s méně než 10 000 obyvateli provozuje městskou hromadnou dopravu. Některá města těží z přítomnosti kvalitní městské hromadné dopravy sousedních větších měst a jsou s nimi propojena např. tramvajemi nebo trolejbusy¹⁵⁶ a v rámci tohoto hodnocení dosáhly vyššího bodového ohodnocení. Města vybavená více typy městské hromadné dopravy jsou všechna krajská města a další

¹⁵⁵ V Bohumíně dopravu zajišťují spoje příměstských linek z Karviné a Ostravy, obdobně je tomu u Kopřivnice.

¹⁵⁶ Např. Jablonec nad Nisou, Jirkov, Litvínov, Otrokovice a další.

města s více než 50 000 obyvateli, s výjimkou Karviné, Frýdku-Místku, Kladna a Havířova. Praha získala nejvyšší hodnocení díky přítomnosti metra, které zabezpečuje rychlou a efektivní dopravu¹⁵⁷, fungujícího spolu s dalšími typy MHD (převážně autobusové a tramvajové linky). Přítomnost MHD koreluje s přítomností všech sledovaných institucionálních ukazatelů jako škol a zdravotnických zařízení a samozřejmě i s počtem obyvatel (ve všech případech je Pearsonův koeficient korelace vyšší než 0,7). Do hodnocení MHD nebyly zařazeny obce využívající regionální integrovanou dopravu, a to ze dvou důvodů: 1) nízká intenzita spojů významně neliší se od běžných linkových autobusů, 2) odlišné postavení obcí při žádostech o změnu fungování MHD proti těm obcím, které jsou jejími zřizovateli. Neplatí, že by přítomnost MHD suplovala železniční dopravu, protože s přítomností a počtem typů MHD úměrně roste i počet vlakových stanic. Možná i proto, že MHD v dnešní podobě vznikla později než většina vlakových stanic.

Dopravní dostupnost do ORP se napříč Českem značně liší. Podle databáze ČSÚ (2015f) se obyvatelé téměř poloviny obcí dopraví do centra ORP do 15 minut a z 90 % obcí se dá dojet do ORP za 30 minut. Mezi 76 obcemi s dopravní dostupností horší než 45 minut jsou především obce z okresu Znojmo, Praha-západ, Kutná Hora nebo Plzeň-sever. Nejkratší dopravní dostupnost lze dle očekávání zaznamenat u měst s 5–15 tis. obyvateli, nejmenšími ORP. Výsledky regionálních rozdílů dopravní dostupnosti nejdlehlějších obcí se shodují s výsledky šetření Maiera, Drdy, Mulíčka a Sýkory (2007), kdy se nejdlehlější obce nachází v pohraničí nebo na pomezí některých krajů. Zároveň se však podle tohoto kritéria nachází i v okresech Praha-západ a Praha-východ, kde význam ORP není sice tak významný jako blízkost Prahy, nicméně i tak je časová dostupnost nejbližšího střediska dlouhá. Žádný z ostatních sledovaných ukazatelů kvality bydlení nemá silnou závislost na průměrné vzdálenosti obce od centra mikroregionu (resp. ORP).

Přítomnost vlakové stanice v obci obdržela od expertů ve srovnání s dopravní dostupností o něco nižší průměrnou bodovou známku. V Česku bylo v roce 2008 1 236 obcí s jedinou vlakovou stanicí, 351 obcí se dvěma stanicemi a celkem 1 763 obcí s alespoň jednou nebo více stanicemi¹⁵⁸.

Ze srovnání v Tabulce 18 lze usoudit, že největší znečišťovatelé ovzduší se nachází v okresech Moravskoslezského a Ústeckého kraje. Nejvyšší množství znečišťujících látek se emituje do vzduchu v okresech bez přítomnosti těžkého průmyslu. Celkové množství

¹⁵⁷ I když pro město znamená nejvyšší náklady s výstavbou i provozem městské hromadné dopravy.

¹⁵⁸ Toto rozlišení nedělí železniční tratě podle jejich významu (rychlíkové trati, železniční koridory), nicméně dává přehled o možnostech dopravní obslužnosti.

vypouštěných emisí závisí na velikosti okresu, proto například méně než 2 000 tun za rok bylo evidováno v Brně. Přítomnost největších znečišťovatelů (REZZO 1) může být uvažován jako negativní lokalizační faktor a při výběru bydlení by na jejich přítomnost měl být brán zřetel. Jak vyplývá z údajů ČHMÚ o jednotlivých zdrojích znečištění, nejmenší zdroje (vč. lokálních topenišť, REZZO 3) mají výrazně horší dopad na stav ovzduší než REZZO 1 (přibližně 45 % vs. 36 % hmotnosti celkových ročních emisí). Proto je třeba kvalitu ovzduší hodnotit komplexně na úrovni mikoregionů, ovšem i lokálně¹⁵⁹.

Tabulka 18 Nejvyšší a nejnižší emise stacionárních zdrojů v okresech Česka (2013)

NUTS	Okresy	TZL	SO ₂	NO _x	CO	VOC	Celkem	Srovnání s průměry	Celkem
		[t/rok]	[t/rok]	[t/rok]	[t/rok]	[t/rok]	t/rok	okresů Česka	t/km ² /rok
CZ0806	Ostrava-město	1 169	9 210	9 365	58 924	679	79 345	542,73%	239,3
CZ0802	Frýdek-Místek	1 091	5 057	3 385	67 688	1 315	78 535	454,92%	65,0
CZ0425	Most	296	11 663	5 179	2 398	264	19 801	240,56%	42,4
CZ0803	Karviná	362	3 843	4 516	5 301	572	14 594	168,09%	41,0
CZ0206	Mělník	711	9 903	6 644	3 931	1 301	22 491	305,83%	32,1
CZ0426	Teplice	308	7 756	3 834	2 136	401	14 436	181,44%	30,8
CZ0422	Chomutov	754	9 937	9 891	3 581	1 581	25 743	364,35%	27,5
CZ0532	Pardubice	682	10 187	7 187	2 781	1 104	21 942	304,96%	24,9
CZ0413	Sokolov	359	8 221	4 915	2 859	553	16 907	213,02%	22,4
CZ0424	Louny	623	6 402	11 748	5 092	1 130	24 994	335,95%	22,4
Průměr okresů Česka		333	1 805	1 352	5 599	634	9 723	100,00%	
CZ0313	Jindřichův Hradec	289	364	328	5 770	716	7 466	69,42%	3,8
CZ0411	Cheb	184	556	248	2 530	303	3 822	39,50%	3,7
CZ0647	Znojmo	208	191	300	4 228	399	5 327	46,77%	3,4
CZ0412	Karlovy Vary	256	736	268	3 423	381	5 063	51,71%	3,3
CZ0312	Český Krumlov	191	447	296	3 683	502	5 118	49,80%	3,2
CZ0711	Jeseník	107	70	68	1 775	230	2 248	21,76%	3,1
CZ0315	Prachatice	165	230	110	3 222	384	4 110	37,70%	3,0
CZ0327	Tachov	199	194	160	2 753	401	3 707	38,94%	2,7
CZ0646	Vyškov	77	34	155	1 758	274	2 298	22,22%	2,6
CZ0644	Břeclav	76	44	274	1 370	279	2 044	22,80%	2,0

Zdroj: ČHMÚ (2009); vlastní zpracování

Stacionárními zdroji se v tomto případě myslí zdroje sledované v kategoriích REZZO 1–REZZO 3.

Při srovnání množství škodlivých látek na plochu jednotlivých krajů se nejvíce emisí vypouští v Praze, Moravskoslezském a Ústeckém kraji, nejméně v Jihočeském, Plzeňském a Jihomoravském kraji (Tabulka 19). V úrovni okresů dosahoval v roce 2013 nejvyšších hodnot okres Ostrava-město, přes 239 t/km²/rok. Přes 40 t/km²/rok emisí zaznamenala ještě území okresů Frýdek Místek, Most a Karviná. Podle ČHMÚ žilo v roce 2011 v oblasti

¹⁵⁹ Na návětrné straně sídla lze předpokládat lepší kvalitu vzduchu než v ostatních částech sídla, to samé platí pro blízkost rušných dopravních komunikací.

se zhoršenou kvalitou ovzduší 54,6 % obyvatel na 17,5 % území Česka. Sledovanými charakteristikami byly překračování imisních limitů koncentrací prachu (částic PM₁₀), SO₂, NO_x, CO a dalších látek (VOC - benzenu, olova, benzopyrenu, kadmia, arsenu a niklu). Při zahrnutí přízemního ozónu do sledování žilo v oblastech s překročením alespoň jednoho cílového imisního limitu 67,2 % obyvatel na ploše 31,3 % území Česka a situace se od roku 2006 příliš nezlepšila (ČHMÚ 2016a, 2016b). 60 okresů Česka mělo v roce 2013 ovzduší příznivé, s méně než 10 t/km²/rok vypouštěných emisí.

Tabulka 19 Srovnání krajů Česka podle emisí stacionárních a mobilních zdrojů (2013)

NUTS	Kraje	TZL	% ČR	SO2	% ČR	NOx	% ČR	CO	% ČR	VOC	% ČR	amoniak	% ČR	Celkem t/km ²
		[t/rok]		[t/rok]		[t/rok]		[t/rok]		[t/rok]		[t/rok]		
CZ010	Hlavní město Praha	895,5	1,9%	514,3	0,4%	6 652,8	3,7%	12 107,2	2,3%	5 982,5	4,2%	397,3	0,6%	53,5
CZ020	Středočeský kraj	7 815,5	16,6%	21 175,6	15,2%	26 096,2	14,4%	72 022,1	13,8%	24 027,8	16,7%	10 573,2	15,4%	14,7
CZ031	Jihočeský kraj	3 618,9	7,7%	7 778,1	5,6%	10 306,2	5,7%	39 541,5	7,5%	9 719,5	6,8%	8 218,7	12,0%	7,9
CZ032	Plzeňský kraj	3 268,3	6,9%	6 924,3	5,0%	8 725,3	4,8%	30 327,6	5,8%	8 187,7	5,7%	6 574,1	9,6%	8,5
CZ041	Karlovarský kraj	1 745,0	3,7%	9 516,1	6,8%	7 311,2	4,0%	11 067,7	2,1%	4 109,6	2,9%	1 391,2	2,0%	10,6
CZ042	Ústecký kraj	6 876,1	14,6%	41 670,0	30,0%	39 334,1	21,7%	32 323,6	6,2%	13 239,6	9,2%	3 169,3	4,6%	25,6
CZ051	Liberecký kraj	1 461,1	3,1%	1 614,3	1,2%	3 217,3	1,8%	18 310,4	3,5%	5 073,6	3,5%	1 701,6	2,5%	9,9
CZ052	Královéhradecký kraj	2 972,7	6,3%	4 793,2	3,4%	6 497,6	3,6%	26 044,4	5,0%	9 236,4	6,4%	4 991,6	7,3%	11,5
CZ053	Pardubický kraj	3 015,4	6,4%	11 990,1	8,6%	13 358,6	7,4%	23 523,5	4,5%	7 830,0	5,5%	5 866,6	8,6%	14,5
CZ063	Vysočina	3 440,0	7,3%	2 371,3	1,7%	9 006,2	5,0%	31 905,3	6,1%	8 359,9	5,8%	8 397,6	12,3%	9,3
CZ064	Jihomoravský kraj	2 882,0	6,1%	2 234,6	1,6%	12 213,3	6,7%	28 611,1	5,5%	11 194,9	7,8%	5 958,3	8,7%	8,8
CZ071	Olomoucký kraj	2 126,3	4,5%	3 903,9	2,8%	8 326,7	4,6%	25 015,9	4,8%	8 440,1	5,9%	4 368,0	6,4%	9,9
CZ072	Zlínský kraj	1 526,8	3,2%	4 768,3	3,4%	5 875,0	3,2%	20 568,1	3,9%	9 654,3	6,7%	3 290,0	4,8%	11,5
CZ080	Moravskoslezský kraj	5 383,4	11,4%	19 861,6	14,3%	24 237,9	13,4%	152 390,0	29,1%	18 403,9	12,8%	3 605,3	5,3%	41,3
	ČR	47 026,8		139 115,7		181 158,3		523 758,2		143 459,8		68 502,9		14,0

Zdroj dat: ČHMÚ (2016a, 2016b); vlastní zpracování

V Česku se nachází mnoho obcí s velmi příznivým přírodním prostředím (vysokými hodnotami naturality prostředí). Přesto neplatí zcela, že by s klesajícím počtem obyvatel rostla i naturalita území (KK -0,023) tedy, že by přírodní prostředí bylo výsadou zejména venkovských obcí. Z rozložení obcí podle naturality prostředí na jednotlivé decily vyplývá, že zhruba třetina obcí Česka má koeficient naturality prostředí vyšší než 50 %. Obce s nejvyšším podílem přírodních ploch se nachází převážně v pohraničních horách¹⁶⁰, především v Beskydech, na Šumavě, v Krušných horách a Hrubém Jeseníku. (Tabulka 20). Třetinového nebo nižšího koeficientu naturality prostředí dosahuje celých 40 % obcí (Tabulka 21) a nižší než 1 % má 46 obcí. Jedná se převážně o obce ležící v zemědělsky

¹⁶⁰ Horská Kvilda na Šumavě, Staré Hamry v Beskydech, Malá Morávka v Jeseníkách.

intenzivně využívané krajině a v klimaticky teplých oblastech (převážně obce z okresů Nymburk, Louny, Praha-východ a Hodonín). Naturalita prostředí klesá s rostoucím podílem domů připojených na plyn a roste s podílem bytů bez zdroje teplé vody (typicky v odlehlých venkovských obcích). V důsledku nižší technické kvality bydlení se pravděpodobně v obcích s vyšší naturalitou platí nižší nájemné (koeficient korelace 0,379). Pro ověření tohoto paradoxu, kdy nižší nájem se hraří z pohledu polohové složky kvality bydlení v lepších obcích, by bylo dobré dále podrobit detailnější analýze a k tomu je třeba primárně získat data o nájemném za stejný počet obcí.

Tabulka 20 Okresy s nejvyšší četností obcí s 80 % a vyšší naturalitou prostředí

Název okresu	Četnost
Bruntál	31
Vsetín	21
Frýdek-Místek	19
Děčín	17
Šumperk	17
Prachatice	17
Zlín	16
Rychnov nad Kněžnou	15
Sokolov	14
Český Krumlov	14
Chomutov	13
Klatovy	11
Trutnov	11
Domažlice	11
Česká Lípa	10

Zdroj dat: ČSÚ (2014i); vlastní zpracování

Naturalita prostředí je vypočtená jako podíl lesních, vodních a lučních ploch v obci na celkové ploše obce. Tyto plochy indikují přírodní charakter krajiny.

Celkem ve 12 obcích je zastavěna více než desetina ploch. Jedná se převážně o velká města jako např. Kladno, Teplice, České Budějovice nebo Prahu, ale i několik menších obcí napříč Českem¹⁶¹. Podíl nezastavěných ploch klesá v obcích Česka s rostoucím podílem domů připojených na kanalizaci a plyn. Vztah obou proměnných vztahujících se k využití ploch není úplně jednoznačný, jak by se dalo předpokládat, kdy naturalita prostředí

¹⁶¹ Zastávka v okrese Brno-venkov, Dřiteč v okrese Pardubice, Valdice v okrese Jičín mají podíl zastavěných ploch vyšší než 18 %. V případě Zastávky a Valdic se jedná pouze o důsledek administrativního vymezení poměrně malých sídel, v případě Dřiteče bylo do zastavěné plochy pravděpodobně počítáno i rozsáhlé golfové hřiště.

a nezastavěnost území mají vzájemný koeficient korelace 0,3. Obce s vysokým podílem zastavěných ploch mohou tedy mít i relativně atraktivní přírodní prostředí.

Tabulka 21 Rozložení obcí do decilů podle naturality a nezastavěnosti území (2014)

		Decily									
	Nejnižší hodnota	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Naturalita území	0,2%	7,0%	16,4%	25,8%	33,2%	39,8%	46,4%	53,8%	62,3%	74,9%	98,3%
Nezastavěnost území	80,4%	97,2%	97,8%	98,2%	98,5%	98,7%	98,8%	99,0%	99,1%	99,3%	100,0%

Zdroj dat: ČSÚ (2014i); vlastní zpracování

Nezastavěnost území je rozdíl mezi celkovou výměrou obce a podílem zastavěných ploch. Vyjadřuje intenzitu působení člověka v území a na rozdíl od naturality prostředí nenabývá nižších hodnot než 80 %. Ze zjištěných údajů je patrné, že v Česku neexistují zcela zastavěné obce (obce bez volných ploch).

5.2.2 Hodnocení alternativních ukazatelů polohové složky kvality bydlení

Dalším měřitelným aspektem životního prostředí je míra hluku. Bohužel pro tento údaj zatím nejsou dostupné informace za podstatnou část území Česka, přesto dosud zpracované hlukové mapy Prahy, Brna a Ostravy prokazují nejvyšší hladiny hluku poblíž frekventovaných silnic, resp. dálnic, železnic a letišť¹⁶². Kromě míry hluku (měřeno v dB) je důležité brát v úvahu i permanenci hluku (železnice vs. dálnice). Z dostupných hlukových map vyplývá, že velkou část Prahy pokrývá hluk vyšší než 60 dB, zatímco v případě Brna a Ostravy se jedná o velmi malé plochy poblíž rušných dopravních tepen. Při výběru bydlení lze uvažovat i hůře měřitelné aspekty životního prostředí, jako např. zápach nebo světelný smog.

Do polohové složky kvality bydlení patří bezpochyby i zhodnocení geografických rizik, a to jak těch fyzickogeografických, tak těch sociogeografických. Přehled všech možných rizik uvádí např. Holzmann a Jørgensen (2000) podle úrovně působení na mikro, mezo a makro. V případě mikro úrovně se jedná o úroveň jednotlivce nebo rodiny.

Rizika na území obce neznamenají zpravidla hrozbu pro všechna obydlí v obci, nicméně při takových stavech jako jsou povodně nebo velké požáry dochází k paralyzaci fungování samosprávy, která je vytížená řešením problému, takže zároveň může dojít k omezení fungování služeb nebo znemožnění průjezdu přes přístupové cesty v obci.

Z přírodních rizik zaznamenaly v Česku největší škody na životech i na majetku povodně, ať už povodně v roce 1997 na Moravě nebo po roce 2002 v Čechách (při obou povodních bylo zničeno více než 1 000 domů)¹⁶³. Povodně byly vyhodnoceny jako největší

¹⁶² Příklady hlukových map dostupné na: ARCGIS 2016

¹⁶³ Případně blesková povodeň na Liberecku v roce 2010 nebo povodně v Čechách v roce 2013.

přírodní hrozba pro bydlení v Česku. Po rozsáhlých povodních byla provedena protipovodňová opatření a zmapovány koeficienty stoletých a tisíciletých vod (např. na spodním toku Vltavy a Labe). Z dalších přírodních rizik na území Česka lze zmínit ještě sesuvy a bahnotoky, požáry a silný vítr. Dosud žádný z těchto přírodních živlů na území Česka nezničil tolik obydlí jako povodně.

Konečně společenská rizika jsou dvojího typu. První typ představují nežádané situace, společenská selhání (kriminalita, války, stávky, havárie). Druhý typ tvoří zájmy nebo konkrétní projekty třetích stran, které výrazně zhoršují kvalitu bydlení bydlících v místě (např. velké dopravní stavby, velké průmyslové stavby). Bližší analýzu rizik mohou provést bydlící podle matice uvedené v Příloze 20 (hodnocením „zanedbatelné“, „nízké“, „občasně“, „pravděpodobné“), nebo podle historické zkušenosti z území bydliště. Do Tabulky 22 nebyla začleněna rizika zemětřesení, vulkanická činnost nebo vzednutí vodní hladiny, protože tyto území Česka (v relevantní historii) neohrožovaly.

Tabulka 22 Typy rizik podle Holzmann a Jørgensena

	Mikro	Mezo	Makro
Přírodní		Srážky, sesuvy, vulkanická činnost	Zemětřesení, povodně, sucha, silný vítr
Zdraví	Nemoc, zranění, neschopnost	Epidemie	
Životní cyklus	Narození, stáří, smrt		
Sociální	Kriminalita, domácí násilí	Terorismus, gangy	Rozbroje, války, stěhování národů,
Ekonomický	Nezaměstnanost, Špatná sklizeň, Obchodní chyba	Stěhování	Finanční nebo měnová krize, Technologické nebo obchodní šoky
Politický	Etnická diskriminace	Povstání	Politické selhání v sociálních programech
Životní prostředí		Znečištění, odlesnění, nukleární katastrofa	

Zdroj: Holzmann, Jørgensen (2000)

Uvedený přehled rizik je orientačním výčtem, který pro výběr bydlení na území Česka postrádá relevanci v úrovni Makro. Více než konkrétní uvedená rizika v jednotlivých kategoriích jsou pro výzkum bydlení kategorie samotné, s kterými lze dále pracovat.

5.2.3 Shrnutí polohové složky kvality bydlení

Pro hodnocení polohové složky kvality bydlení jsou použity značně odlišné ukazatele, a to jednak svojí regionální diferenciací, jednak použitými daty. V případě polohové složky by proto bylo vhodné provést hodnocení ploch, sítí a prostředí, třech podskupin, samostatně. Každá podskupina ukazatelů polohové složky kvality bydlení obsahuje odlišné typy obcí, které lze považovat pro bydlení jako příznivé nebo naopak nepříznivé (mezi obcemi s nejhorší polohovou složkou nejsou podle sledovaných ukazatelů velmi špatné nebo ve všech ohledech velmi dobré obce). V podskupině dopravních ukazatelů jsou nejlépe hodnocena menší i větší města. Podle ukazatelů životního prostředí i podle ukazatelů využití ploch jsou nejlépe hodnoceny obce v periferních územích bez přítomnosti hlavních znečišťovatelů. Hodnocení stavových ukazatelů by mělo probíhat vždy společně s hodnocením vývojových ukazatelů, protože lze očekávat, že změny polohové složky kvality bydlení probíhají více skokově než změny ostatních složek kvality bydlení¹⁶⁴. Samotná volba ukazatelů zastupujících využití ploch, dopravu a životní prostředí se ovšem zdá být vhodně zvolená a zjištěné rozdíly by mohly vysvětlit podstatnou část diference polohové složky kvality bydlení. Klíčovou úlohu při hodnocení polohy hraje měřítko, při jehož změně z úrovně obcí je možné a pravděpodobně i vhodné použít v rámci zmíněných podskupin odlišné ukazatele. Některé obce Moravskoslezského a Ústeckého kraje se podle hodnocení vybraných ukazatelů polohové složky kvality bydlení zdají být pro bydlení nevhodné.

Do hodnocení polohové složky je třeba také zohlednit mikropolohu, umístění obydlí v rámci sídla. Při detailním hodnocení polohy se také dají použít uvedené podskupiny polohové složky kvality bydlení, určit jiné ukazatele se zdá být ovšem nezbytné¹⁶⁵.

5.3 Hodnocení ekonomické složky kvality bydlení

Nenabízí se mnoho ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení, pro které by existovala srovnatelná data v úrovni obcí Česka. Experti ze všech ukazatelů vybrali cenu bytu (domu), průměrnou kupní cenu stavebních pozemků, výši nájemného a míru nezaměstnanosti. Nejvýznamnější ukazatel cena bydlení je posuzována jednak podle kupních cen bytů a kupních cen rodinných domů, dále také podle kupních cen stavebních pozemků. Cena bydlení je v této práci uvažována jako jeden z indikátorů kvality bydlení

¹⁶⁴ Např. nová dálnice a zkrácení dopravní dostupnosti skupiny obcí, odstavení uhelné elektrárny a snížení emisí, nebo výsadba lesa.

¹⁶⁵ Jednak parametry pozemku jako expozice vůči světovým stranám, míra zastínění, svažitosť atd., jednak parametry rezidenční čtvrti.

(nikoliv jejím odrazem). Obyvatelé si tudíž vybírají obydlí v určitém cenovém rozmezí a v souladu s jejich ekonomickými možnostmi. Indikátory doplňující hodnocení cen bydlení jsou počty realizovaných transakcí u bytů, rodinných domů a pozemků, odhadní ceny bytů a míry opotřebení bytů a rodinných domů. Data o cenách bytů a rodinných domů jsou porovnávána primárně v úrovni okresů, dále podle velikostních kategorií obcí v rámci okresů a také podle krajů¹⁶⁶. Průměrné nájemné se podařilo zjistit jen u desetiny obcí Česka, na jejichž území žije více než tři čtvrtiny populace. Do ekonomické složky kvality bydlení byly zařazeny i některé charakteristiky pracovního trhu, a to samozřejmě s ohledem na volbu expertů. Naopak se mezi ukazateli neobjevuje hodnocení provozních a dalších nákladů spojených s provozem a pořízením obydlí (základní metodické poznámky a územní diference jsou popsány v kapitole 4.3).

5.3.1 Hodnocení vybraných ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení

ČSÚ (2015e) sleduje jen ceny vybraných kategorií nemovitostí, pro které existuje dostatečný datový soubor: jednobytové rodinné domy, byty, bytové domy a pozemky. ČSÚ poskytuje informace o vývoji cen nemovitostí, zpravidla v tříletých intervalech. Poslední dostupná publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014 uvádí na příkladu velikostních kategorií obcí, že se ceny bytů od roku 2012 do roku 2014 nejvíce zvýšily v obcích do 2 000 obyvatel (přibližně o 5 %), zatímco ve městech s 10 000–49 999 obyvateli poklesly (o 2,5 %).

5.3.1.1. Hodnocení diference cen bytů v Česku

Nejvyšší průměrné kupní ceny bytů byly zaznamenány v Hlavním městě Praze (vážený průměr 43 500 Kč/m²) a jeho zázemí (okresy Praha-východ a Praha-západ, přes 28 000 Kč/m²) a dále v Brně a v jeho zázemí (okres Brno-venkov), tzn. v ekonomicky nejsilnějších regionech Česka (Tabulka 23). Průměrnou kupní cenu bytu v Česku (19 184 Kč/m²) přesáhlo jen 16 okresů, z toho kromě výše uvedených většina okresů Středočeského kraje, Hradec Králové, Plzeň, Pardubice a České Budějovice. Naopak nejnižší průměrné kupní ceny bytů byly zaznamenány v okresech Most, Chomutov, Sokolov a v roce 2014 i Teplice, které zaznamenaly nejvyšší propad cen bytů v průběhu sledovaného období. S výjimkou okresů Prachatice a Bruntál se jedná především o okresy

¹⁶⁶ Hodnocení cen bytů vychází z členění Prahy do tří sektorů sestavených z jednotlivých městských obvodů podle cenové úrovně, a to Praha 1; Praha 2, 6–7; Praha 3–5, 8–28 dle ČSÚ.

strukturálně postižených oblastí známé těžbou uhlí nebo uranu a přítomností těžkého průmyslu.

Tabulka 23 Okresy Česka s nejvyššími a nejnižšími cenami bytů (2012–2014)

Kraje	Okres	Období 2012–2014			Směr. odchylka/ průměr 2012–2014
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	
Praha	Praha 1	63 267	64 070	297	3,35 %
Praha	Praha 2, 6 ,7	44 601	49 753	1 073	3,04 %
Praha	Praha 3-5, 8-28	36 244	39 831	3 943	2,87 %
Středočeský	Praha-západ	29 485	29 129	327	2,89 %
Jihomoravský	Brno-město	29 020	31 136	4 288	4,91 %
Středočeský	Praha-východ	26 882	27 980	378	1,77 %
Královéhradecký	Hradec Králové	21 419	23 669	1 465	0,79 %
Středočeský	Beroun	20 657	22 691	890	2,86 %
Jihomoravský	Brno-venkov	20 317	22 568	695	2,68 %
Plzeňský	Plzeň-město	19 770	21 715	1 810	2,65 %
<i>Průměr Česka</i>		17 784	19 184	765	3,35 %
Jihočeský	Prachatice	9 140	10 011	186	5,00 %
Liberecký	Česká Lípa	8 856	9 350	694	7,00 %
Ústecký	Ústí nad Labem	8 805	9 298	1 195	7,00 %
Ústecký	Teplice	8 415	9 266	349	16,00 %
Ústecký	Louny	8 630	9 021	251	5,00 %
Moravskoslezský	Bruntál	9 014	9 008	621	6,00 %
Ústecký	Děčín	8 029	8 682	721	2,00 %
Karlovarský	Sokolov	8 065	8 161	837	7,00 %
Ústecký	Chomutov	5 309	5 666	1 005	4,00 %
Ústecký	Most	5 286	5 391	1 216	4,00 %

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

V tabulce je uvedeno 10 okresů s nejnižšími a 10 okresů s nejvyššími průměrnými kupními cenami bytů.

Ještě vyšší rozdíly cen bytů uvádí Tabulka 24 rozlišující průměrné kupní ceny bytů podle velikostních kategorií obcí. Standardní byt o ploše 68 m²¹⁶⁷ stojí v Praze zhruba patnáctkrát více než např. v malých městech okresu Most. Na úrovni Česka jsou průměrné kupní ceny bytů nejvyšší ve městech s více než 50 000 obyvateli za více než 24 700 Kč/m². Zatímco ve městech s 10 000–49 999 obyvateli dosahují 14 830 Kč/m², ve městech s 2 000–9 999 obyvateli je to v průměru méně o necelých 700 Kč/m². Konečně obce s méně než 2 000 obyvateli dosahují průměrné kupní ceny bytů zhruba poloviční, než největší obce. Jen ve 14 okresech Česka platí, že průměrná kupní cena bytů je vyšší u obcí s méně

¹⁶⁷ Průměrná kupní cena takto vymezeného standardního bytu v Česku by za roky 2012–2014 lehce převyšovala 1,3 milionu Kč.

než 2 000 obyvateli než u obcí s 2 000–9 999 obyvateli (např. v celém Libereckém kraji, v okrese Chomutov dokonce o 177 %). V deseti okresech Česka průměrná kupní cena bytů v obcích s 2 000–9 999 obyvateli převyšuje cenu bytů obcí s 10 000–49 999 obyvateli, což může být dáno neatraktivitou okresního města (Chomutov, Teplice) nebo pozicí menších měst blíže ke krajským centrům oproti městům okresním (Rakovník, Vyškov, Břeclav) nebo kombinací obou zmíněných typů (Příbram).

Tabulka 24 Nejvyšší a nejnižší kupní ceny podle velikostních kategorií obcí a okresů (2012–2014)

Kraj	Okres	Velikostní kategorie obcí (obyv.)	Průměrná kupní cena bytů	Cena za byt o výměře 68 m ²	Příklady obcí
			Kč/m ²	68	
Praha	Praha 1	10 000-50 000	64 070	4 356 760	Malá Strana, Staré Město
Praha	Praha 2,6,7	50 000 a více	49 753	3 383 204	Vyšehrad, Břevnov, Holešovice Hostivař, Kunratice, Řepy, Stodůlky, Letňany
Praha	Praha 3-5, 8-28	50 000 a více	39 831	2 708 508	Brno
Jihomoravský	Brno-město	50 000 a více	31 136	2 117 248	Jesenice, Roztoky, Hostivice, Černošice
Středočeský	Praha-západ	2 000-9 999	29 752	2 023 136	Úvaly, Od.Voda, Kostelec n.ČL
Středočeský	Praha-východ	2 000-9 999	28 801	1 958 468	Brandýs n.L., Říčany, Čelákovice
Středočeský	Praha-východ	10 000-50 000	28 349	1 927 732	Hradištko, Holubice, Zvole, Jinočany
Středočeský	Praha-západ	do 2 000	27 175	1 847 900	Kuřim
Jihomoravský	Brno-venkov	10 000-50 000	25 448	1 730 464	Bašť, Měšice, Sulice, Škvorec, Ondřejov
Středočeský	Praha-východ	do 2 000	25 217	1 714 756	Beroun
Středočeský	Beroun	10 000-50 000	24 879	1 691 772	Hradec Králové
Královéhradecký	Hradec Králové	50 000 a více	24 545	1 669 060	
Ústecký	Ústí nad Labem	do 2 000	6 217	422 756	Libouchec, Řehlovice, Chuderov
Ústecký	Teplice	2 000-9 999	6 185	420 580	Duchcov, Dubí, Osek, Košťany,
Moravskoslezský	Bruntál	2 000-9 999	6 090	414 120	Rýmařov, Vrbno p.P., M.Albrechtice,
Ústecký	Chomutov	2 000-9 999	5 809	395 012	Vejprty
Ústecký	Děčín	10 000-50 000	5 739	390 252	Varnsdorf, Rumburk
Ústecký	Chomutov	10 000-50 000	5 541	376 788	Chomutov, Jirkov, Kadaň, Klášterec n.O.
Ústecký	Most	50 000 a více	5 371	365 228	Most
Ústecký	Teplice	10 000-50 000	5 220	354 960	Krupka, Bílina
Moravskoslezský	Bruntál	do 2 000	5 216	354 688	Světlá Hora, Dvorce, Brantice
Karlovarský	Sokolov	do 2 000	5 087	345 916	Oloví, Svatava, Bukovany
Ústecký	Most	2 000-9 999	3 403	231 404	Meziboří, Lom, Obrnice, Horní Jiřetín
Ústecký	Děčín	do 2 000	3 401	231 268	Velký Šenov, Dolní Poustevna
Ústecký	Most	do 2 000	id		Bečov, Braňany, Louka u L., Havraň
Moravskoslezský	Ostrava-město	do 2 000	id		Václavovice, D.Lhota, H. Lhota, Olbramice
Moravskoslezský	Karviná	do 2 000	bez transakce		Stonava, Chotěbuz, Doubrava

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

V tabulce je uvedeno 12 okresů s nejnižšími a 12 okresů s nejvyššími průměrnými kupními cenami bytů. Zároveň tři velikostní kategorie obcí Česka nedosáhly požadované četnosti transakcí, a proto nebyly dále hodnoceny. Tučně je uveden kompletní výčet obcí v rámci velikostní kategorie a okresu.

Průměrná kupní cena bytů závisí dle provedené korelační analýzy na několika ukazatelích: podílu domů postavených po roce 2001, fungování MHD v obci, podílu (ne)zastavěných ploch, podílu nezaměstnaných osob (čím vyšší nezaměstnanost, tím nižší cena), přítomnosti nemocnice nebo ordinací praktických lékařů pro dospělé a dorost a střediska pro volný čas dětí a mládeže. Silnou závislost (korelační koeficient přes 0,7) vykazuje průměrná cena bytů s průměrnou cenou rodinných domů, pozemků i průměrnou výší nájemného.

Tabulka 25 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi odhadní a kupní cenou bytů v okresech Česka (2012–2014)

Kraj	Okres	Období 2012–2014		Odhadní/ kupní cena	Srovnání s průměrem ČR
		Odhadní cena	Kupní cena		
		Kč/m ²			
				92,70%	100,00%
Středočeský	Praha-západ	29 485	29 129	101,22%	109,19%
Moravskoslezský	Bruntál	9 014	9 008	100,07%	107,95%
Karlovarský	Sokolov	8 065	8 161	98,82%	106,60%
Praha	Praha 1	63 267	64 070	98,75%	106,53%
Ústecký	Most	5 286	5 391	98,05%	105,77%
Olomoucký	Jeseník	9 850	10 105	97,48%	105,16%
Jihomoravský	Znojmo	14 489	14 875	97,41%	105,08%
Jihomoravský	Břeclav	15 450	15 938	96,94%	104,57%
Středočeský	Nymburk	19 437	20 054	96,92%	104,55%
Středočeský	Kutná Hora	14 170	14 645	96,76%	104,38%
Liberecký	Semily	15 376	17 125	89,79%	96,86%
Ústecký	Litoměřice	11 127	12 407	89,68%	96,74%
Praha	Praha 2, 6, 7	44 601	49 753	89,64%	96,70%
Jihomoravský	Brno-venkov	20 317	22 691	89,54%	96,59%
Pardubický	Pardubice	18 776	21 088	89,04%	96,05%
Olomoucký	Šumperk	11 302	12 752	88,63%	95,61%
Plzeňský	Klatovy	12 722	14 359	88,60%	95,58%
Královéhradecký	Jičín	13 666	15 618	87,50%	94,39%
Středočeský	Mladá Boleslav	18 112	20 780	87,16%	94,02%
Plzeňský	Plzeň-sever	13 459	15 534	86,64%	93,46%

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Odlišnosti mezi 10 nejnižšími a 10 nejvyššími rozdíly v odhadních a kupních cenách mohou indikovat nadhodnocenost resp. podhodnocenost kupních cen bytů a jejich budoucí vývoj.

Ve srovnání cen nemovitostí ČSÚ se objevují kromě cen kupních i ceny odhadní. Odhadní cena převyšuje kupní cenu jen v okresech Praha-západ a Bruntál (Tabulka 25). Zatímco v okrese Bruntál to může znamenat, že prodávající nejsou schopni prodat byty ani

za odhadní (minimální) cenu, v okrese Praha-západ může docházet k dlouhodobému poklesu poptávky nebo odhadci z různých důvodů předpokládají růst cen bytů v budoucnu (vyšší hodnotu). Nejnižší jsou odhadci oceněny byty v okresech napříč Českem bez zjevného prostorového vzorce nebo s obtížnou explanací. Celkové pořadí okresů podle průměrných odhadních cen bytů se liší jen minimálně od cen kupních. Rozdíly mezi odhadní a kupní cenou jsou logicky vyšší u rodinných domů než u bytů (viz dále).

Tabulka 26 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi kupní cenou podle míry opotřebení bytů v okresech Česka (2012–2014)

Kraj	Okres	Období 2012–2014				Podíl kupní ceny nejnižšího a nejvyššího opotřebení	Srovnání s průměrem Česka
		PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)					
		0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 - 100	Kupní cena Kč/m ²	Průměr Česka
Zlínský	Vsetín	17 543	15 386	12 603	10 667	60,80 %	149,90 %
Středočeský	Beroun	27 322	22 396	18 702	16 552	60,58 %	149,30 %
Královéhradecký	Náchod	15 994	14 213	12 511	9 449	59,08 %	145,60 %
Olomoucký	Přerov	14 291	12 309	9 981	8 375	58,60 %	144,40 %
Středočeský	Kladno	24 059	20 690	17 196	13 812	57,41 %	141,50 %
Středočeský	Kutná Hora	19 279	16 268	13 702	10 839	56,22 %	138,60 %
Středočeský	Rakovník	20 996	17 516	12 634	11 774	56,08 %	138,20 %
Středočeský	Kolín	22 051	18 146	14 320	11 912	54,02 %	133,20 %
Praha	Praha 3-5, 8-28	47 689	38 482	37 077	25 752	54,00 %	133,10 %
Plzeňský	Plzeň-město	25 855	21 625	17 731	13 939	53,91 %	132,90 %
Liberecký	Semily	24 582	16 727	13 095	9 242	37,60 %	92,70 %
Středočeský	Benešov	25 143	18 836	13 763	9 391	37,35 %	92,10 %
Královéhradecký	Jičín	21 380	16 016	12 505	7 975	37,30 %	91,90 %
Jihočeský	Jindřichův Hradec	18 988	13 008	9 403	6 776	35,69 %	88,00 %
Vysočina	Pelhřimov	19 235	13 895	9 191	6 599	34,31 %	84,60 %
Ústecký	Teplice	14 454	8 347	9 052	4 778	33,06 %	81,50 %
Ústecký	Most	11 957	5 493	4 760	3 933	32,89 %	81,10 %
Jihočeský	Strakonice	15 937	12 877	10 091	5 215	32,72 %	80,70 %
Jihočeský	Český Krumlov	16 520	13 039	10 565	5 109	30,93 %	76,20 %
Jihočeský	Prachatice	17 136	10 795	7 905	4 950	28,89 %	71,20 %

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Míra opotřebení udává stav, případně stáří obydlí. Vypočten je také očekávaný pokles kupní ceny v závislosti na opotřebení bytu.

Míra opotřebení je určitou snahou odhadců nemovitostí o zohlednění stavu obydlí, nicméně podrobnější informace o metodice ČSÚ neuvádí. Ze srovnání jednotlivých okresů vyplývá (Tabulka 26), že nejvyšší podíl kupní ceny nejnižšího a nejvyššího opotřebení bytů (nejvyšší zůstatkovou hodnotu) mají byty v okresech Vsetín a Beroun, naopak nejnižší průměrná cena bytů podle míry opotřebení zůstane ve většině okresů Jihočeského kraje.

V druhé zmíněné kategorii okresů se tedy více vyplácí stavět novostavby nebo rekonstruovat byty, resp. v první zmíněné kategorii může být výhodný prodej starších bytů v horším stavu.

Tabulka 27 Okresy Česka s nejvyšším a nejnižším počtem převodů bytů (2012–2014)

Název kraje	Název okresu	Období 2012–2014		
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů
		Kč/m ²		
Jihomoravský	Brno-město	29 020	31 136	4 288
Praha	Praha 3-5, 8-28	36 244	39 831	3 943
Olomoucký	Olomouc	17 565	18 776	2 424
Moravskoslezský	Ostrava-město	13 477	14 208	2 001
Plzeňský	Plzeň-město	19 770	21 715	1 810
Pardubický	Pardubice	18 776	21 088	1 737
Zlínský	Zlín	18 151	18 992	1 642
Karlovarský	Karlovy Vary	15 424	16 189	1 590
Královéhradecký	Hradec Králové	21 419	23 669	1 465
Jihočeský	České Budějovice	18 606	20 165	1 343
Vysočina	Pelhřimov	13 589	14 251	238
Liberecký	Semily	15 376	17 125	232
Plzeňský	Domažlice	11 223	12 389	200
Středočeský	Kutná Hora	14 170	14 645	193
Jihočeský	Prachatice	9 140	10 011	186
Plzeňský	Plzeň-jih	13 459	14 752	160
Plzeňský	Rokycany	13 216	14 487	139
Středočeský	Rakovník	15 907	16 840	125
Olomoucký	Jeseník	9 850	10 105	123
Královéhradecký	Jičín	13 666	15 618	121

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Na příkladu 10 okresů s nejvyšším a nejnižším počtem převodů bytů jsou patrné značné rozdíly mezi jednotlivými okresy. Explanace územní diferenciaci počtu transakcí má složitou podstatu. U okresů s nejnižšími počty transakcí bytů bude primárním důvodem samotný nízký počet bytů (nízký počet bytových domů a převládající podíl rodinných domů). Pokud by Praha nebyla rozdělena do třech částí, celkový počet transakcí bytů by byl vyšší než v Brně, nicméně rozdíl není naprosto poplatný populační velikosti i ekonomickému významu obou měst, stejně tak vysvětlení vysokého počtu transakcí v okresu Olomouc se hledá obtížně.

Možným indikátorem regionální atraktivity bydlení je počet transakcí bytů v jednotlivých krajích a okresech (Tabulka 27). V důsledku členění Prahy na tři sektory není Praha na prvním místě v pořadí transakcí bytů za roky 2012–2014 (celkem 5 313 převodů bytů), ale nejvíce transakcí se uskutečnilo v Brně. Předpokládaná závislost počtu transakcí bytů na počtu obyvatel měst resp. počtu bytů se nepotvrdila také kvůli třetí pozici okresu

Olomouc (2 424 převodů), který přeskočil i výrazně lidnatější okres Ostrava-město (2 001 převodů). Zároveň okresy Pardubice, Zlín a Karlovy Vary zaznamenaly více realitních transakcí než okresy Hradec Králové, České Budějovice, a zaznamenaly o polovinu více převodů než okresy Ústí nad Labem a dvojnásobek převodů než okres Liberec. Nejnížší počty transakcí byly zaznamenány v okresech s dominantním podílem rodinných domů, a to ve venkovských okresech Jičín, Jeseník, Rakovník, Rokycany (méně než 150 transakcí za poslední tři roky). Jedná se přitom o území s relativně dobrou polohou (pátý nejnižší počet transakcí zaznamenal okres Plzeň-jih).

Na úrovni jednotlivých krajů Česka se ve sledovaném období nejvíce převodů bytů odehrálo v Jihomoravském kraji, dále ve Středočeském a Ústeckém kraji (Tabulka 28). Vliv na počty převodů ani pravděpodobně v případě krajů nemá počet obyvatel resp. počet bytů. Ústecký, Liberecký a Karlovarský kraj evidují celkově nejnižší ceny bytů v Česku, zatímco nejvyšší ceny bytů podle kupních i odhadních cen byly zaznamenány v Praze, s odstupem v Jihomoravském a Středočeském kraji.

Tabulka 28 Srovnání krajů Česka podle počtu převodů a cen bytů (2012–2014)

Kraj	Období 2012–2014				
	Odhadní cena	Kupní cena	Pořadí podle odhadní ceny	Pořadí podle kupní ceny	Počet převodů
	v Kč/m ²				
Jihomoravský	23 456	25 111	2.	2.	7 639
Středočeský	19 092	20 446	3.	3.	6 041
Ústecký	7 681	8 234	14.	14.	5 668
Hlavní město Praha	39 443	43 190	1.	1.	5 313
Moravskoslezský	12 442	13 200	11.	11.	5 143
Olomoucký	15 076	16 268	8.	8.	4 056
Jihočeský	14 520	15 802	10.	9.	3 887
Zlínský	16 279	17 131	6.	7.	3 616
Plzeňský	15 853	17 497	7.	6.	3 615
Karlovarský	12 199	12 764	12.	13.	3 393
Královéhradecký	16 662	18 154	4.	5.	3 250
Pardubický	16 645	18 375	5.	4.	2 770
Vysočina	14 556	15 501	9.	10.	2 289
Liberecký	12 152	13 102	13.	12.	2 188

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Kraje jsou seřazeny podle počtu převodů bytů. Transakční aktivita zjevně nesouvisí s průměrnými cenami.

5.3.1.2. Hodnocení diferenciacce cen rodinných domů v Česku

Průměrné kupní ceny rodinných domů v Hlavním městě Praze dlouhodobě přesahují jednotkovou cenu 8 000 Kč/m³, což je trojnásobek průměru Česka a v průběhu sledovaného období byly velice stabilní (Tabulka 29). Prahu následují okresy Praha-západ a Praha-východ se značným odstupem před Brnem a Plzní. Nejnižší průměrné jednotkové ceny rodinných domů byly zaznamenány v periferních okresech Moravy, následovaly venkovské okresy, převážně Kraje Vysočina a Olomouckého kraje.

Tabulka 29 Okresy Česka s nejvyššími a nejnižšími cenami rodinných domů (2012–2014)

Kraj	Okres	Období 2012–2014			Směr. odchylka/ průměr 2012–2014
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů	
		Kč/m ³			
	Hlavní město Praha	7 280	8 124	148	0,97 %
	Středočeský Praha-západ	5 900	6 144	736	4,11 %
	Středočeský Praha-východ	5 672	6 061	833	2,09 %
	Jihomoravský Brno-město	4 801	5 181	321	2,31 %
	Plzeňský Plzeň-město	3 552	3 977	112	3,07 %
	Středočeský Beroun	2 949	3 248	638	3,78 %
	Středočeský Mělník	2 882	3 219	647	5,81 %
	Moravskoslezský Ostrava-město	2 825	3 341	267	7,62 %
	Jihočeský České Budějovice	2 715	3 060	821	6,46 %
	Jihomoravský Brno-venkov	2 669	3 198	1 175	2,81 %
	<i>Průměr Česka</i>	2 250	2 531	431	2,83 %
	Vysočina Havlíčkův Brod	1 525	1 790	405	7,36 %
	Vysočina Žďár nad Sázavou	1 494	1 764	377	3,57 %
	Olomoucký Prostějov	1 461	1 631	472	4,33 %
	Pardubický Svitavy	1 450	1 629	570	4,66 %
	Olomoucký Přerov	1 431	1 647	309	6,68 %
	Vysočina Třebíč	1 418	1 574	275	4,97 %
	Ústecký Louny	1 401	1 549	365	1,94 %
	Vysočina Pelhřimov	1 401	1 666	290	9,36 %
	Moravskoslezský Bruntál	1 345	1 469	441	5,13 %
	Olomoucký Jeseník	1 298	1 416	105	8,49 %

Zdroj: ČSÚ (2015d); vlastní zpracování

V tabulce je uvedeno 10 okresů s nejnižšími a 10 okresů s nejvyššími průměrnými jednotkovými kupními cenami rodinných domů.

Při sledování průměrné jednotkové kupní ceny rodinných domů v úrovni velikostních kategorií obcí se pořadí okresů příliš nemění (Tabulka 30). Vysoké kupní ceny rodinných domů lze vysledovat kromě Prahy a jejího nejužšího zázemí v těchto městech: Kuřim, Karlovy Vary, Brno, Hradec Králové (více než dvojnásobek českého

průměru). Pro získání co nejpřesnějších informací o celkových kupních cenách rodinných domů byly průměrné jednotkové ceny rodinných domů váženy průměrnou velikostí domů v krajích.

Tabulka 30 Nejvyšší a nejnižší kupní ceny rodinných domů podle velikostních kategorií obcí a okresů (2012–2014)

Kraj	Okres	Velikostní kategorie obcí (obyv.)	Průměrná kupní cena RD	Průměrná velikost RD v kraji podle vel. obce	Průměrná cena za RD	Příklady (největších) obcí
			Kč/m ³	m ³	Kč	
Praha	Praha	50 000 a více	8 124	792	6 434 208	Praha
Středočeský	Praha-západ	2 000-9 999	6 827	662	4 519 474	Jesenice, Roztoky, Hostivice, Černošice
Středočeský	Praha-východ	2 000-9 999	6 485	662	4 293 070	Úvaly, Od.Voda, Kostelec n.ČL
Středočeský	Praha-východ	do 2 000	5 886	631	3 714 066	Bašť, Měšice, Sulice, Škvorec, Ondřejov
Jihomoravský	Brno-venkov	10 000-50 000	5 546	697	3 865 562	Kuřim
Středočeský	Praha-východ	10 000-50 000	5 455	816	4 451 280	Brandýs n.L., Říčany, Čelákovice
Středočeský	Praha-západ	do 2 000	5 370	631	3 388 470	Hradištko, Holubice, Zvole, Jinočany
Karlovarský	Karlovy Vary	50 000 a více	5 312	694	3 686 528	Karlovy Vary
Jihomoravský	Brno-město	50 000 a více	5 181	628	3 253 668	Brno
Královéhradecký	Hradec Králové	50 000 a více	5 025	679	3 411 975	Hradec Králové
Středočeský	Beroun	10 000-50 000	4 613	720	3 321 360	Beroun
Pardubický	Pardubice	50 000 a více	4 495	679	3 052 105	Pardubice
<i>Průměr Česka</i>			2 531	686	1 736 266	
Olomoucký	Přerov	2 000-9 999	1 461	713	1 041 693	Lipník, Kojetín, Tovačov, Troubky, Brodek
Vysočina	Pelhřimov	2 000-9 999	1 446	699	1 010 754	Pacov, Kamenice, Žirovnice, Počátky
Ústecký	Louny	do 2 000	1 429	677	967 433	Vroutek, Lenešice, Lubenec, Dobroměřice
Olomoucký	Prostějov	do 2 000	1 428	689	983 892	Němčice n.H., Vrbátky, Olšany u P.,
Pardubický	Svitavy	do 2 000	1 415	692	979 180	Dolní Újezd, Březová n.S., Sloupnice
Moravskoslezský	Bruntál	2 000-9 999	1 384	738	1 021 392	Rýmařov, Vrbno p.P., M.Albrechtice,
Moravskoslezský	Bruntál	do 2 000	1 363	743	1 012 709	Světlá Hora, Dvorce, Brantice
Zlínský	Kroměříž	do 2 000	1 345	666	895 770	Chvalčov, Zborovice, Prusinovice
Jihomoravský	Hodonín	do 2 000	1 315	661	869 215	Mikulčice, Milotice, Lipov, Damborice
Vysočina	Třebíč	do 2 000	1 293	674	871 482	Hrotovice, Stařeč, Želetava, Mohelno
Ústecký	Chomutov	2 000-9 999	1 110	780	865 800	Vejprty
Olomoucký	Jeseník	do 2 000	1 051	689	724 139	Bělá p.P., Vápenná, Vidnava, Žulová
Plzeňský	Domažlice	10 000-50 000	id			Domažlice

Zdroj: ČSÚ (2015E); vlastní zpracování

V tabulce je uvedeno 12 okresů s nejnižšími a 12 okresů s nejvyššími průměrnými kupními cenami rodinných domů. V Domažlicích nebylo zaznamenáno vypovídající množství transakcí, a proto nebyly dále hodnoceny. Tučně je uveden kompletní výčet obcí v rámci velikostní kategorie a okresu.

Zatímco průměrný rodinný dům v Česku se prodával zhruba za 1,7 milionu Kč, v Praze to bylo 6,4 milionu Kč, ve městech s více než 2 000 obyvateli okresu Praha-západ

a Praha-východ to bylo více než 4 miliony Kč. Ve srovnání s průměrnou kupní cenou rodinného domu v Česku bylo možné koupit rodinný dům v nejmenších obcích okresů Jeseník, Třebíč, Hodonín, Kroměříž za méně než polovinu¹⁶⁸. U cen rodinných domů platí, že jednotková kupní cena rodinných domů roste úměrně velikostní kategorii obce. Ze zaznamenaných transakcí rodinných domů vyplývá, že největší rodinné domy se prodávaly ve městech okresu Praha-východ a nejmenší (lze se domnívat, že i nejstarší) rodinné domy ve venkovských obcích v zázemí Prahy a Brna. Korelační analýza prokázala silnou pozitivní závislost kupních cen bytů na orientačním indexu kriminality (0,436) a v ostatních závislostech kopíruje průměrné kupní ceny bytů, s nižší závislostí na výši nájemného.

Tabulka 31 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi odhadní a kupní cenou rodinných domů v okresech Česka (2012–2014)

Kraj	Okres	Období 2012–2014		Odhadní/kupní cena	
		Odhadní cena	Kupní cena	Průměr Česka	Srovnání s průměrem ČR
		Kč/m ³		88,90 %	100 %
Jihomoravský	Hodonín	1 540	1 585	97,16 %	97,16 %
Středočeský	Praha-západ	5 900	6 144	96,03 %	96,03 %
Středočeský	Rakovník	2 015	2 150	93,72 %	93,72 %
Středočeský	Praha-východ	5 672	6 061	93,58 %	93,58 %
Středočeský	Kutná Hora	1 870	2 008	93,13 %	93,13 %
Jihomoravský	Brno-město	4 801	5 181	92,67 %	92,67 %
Jihomoravský	Znojmo	1 657	1 791	92,52 %	92,52 %
Pardubický	Chrudim	1 651	1 787	92,39 %	92,39 %
Pardubický	Ústí nad Orlicí	1 579	1 722	91,70 %	91,70 %
Jihočeský	Strakonice	1 642	1 791	91,68 %	91,68 %
Plzeňský	Rokycany	2 030	2 379	85,33 %	85,33 %
Vysočina	Havlíčkův Brod	1 525	1 790	85,20 %	85,20 %
Ústecký	Teplice	2 057	2 427	84,75 %	84,75 %
Vysočina	Žďár nad Sázavou	1 494	1 764	84,69 %	84,69 %
Moravskoslezský	Ostrava-město	2 825	3 341	84,56 %	84,56 %
Moravskoslezský	Frydek-Místek	2 285	2 711	84,29 %	84,29 %
Vysočina	Pelhřimov	1 401	1 666	84,09 %	84,09 %
Plzeňský	Plzeň-sever	2 299	2 754	83,48 %	83,48 %
Jihomoravský	Brno-venkov	2 669	3 198	83,46 %	83,46 %
Pardubický	Pardubice	2 503	3 224	77,64 %	77,64 %

Zdroj: ČSÚ (2015E); vlastní zpracování

Odlišnosti mezi 10 nejnižšími a 10 nejvyššími rozdíly v odhadních a kupních cenách mohou indikovat nadhodnocenost resp. podhodnocenost kupních cen rodinných domů a jejich budoucí vývoj.

¹⁶⁸ A také ve Vejprtech v okrese Chomutov.

Rozdíly mezi průměrnou odhadní a kupní cenou rodinných domů byly vyšší než v případě bytů (Tabulka 31). V okrese Pardubice dosahuje průměrná odhadní cena jen 78 % průměrné kupní jednotkové ceny rodinných domů. Nejblíže odhadní ceně se prodávají rodinné domy v okrese Hodonín a Praha-západ. Vysvětlení se nabízí podobné jako v případě bytů. Při nižších průměrných odhadních cenách, mohou mít obyvatelé horší možnosti v úvěrovém financování (budou mít vyšší LTV) a v důsledku toho pravděpodobně i horší úrokové sazby. V případě okresů s nejnižším rozdílem obou druhů cen lze zaznamenat nejnižší rozdíly při úhradě daně z nabytí nemovitosti, kde se jako základ pro výměr použije vyšší z uvedených cen (viz výše). V těchto okresech je tedy kupující v lepším postavení.

Tabulka 32 Nejvyšší a nejnižší rozdíly mezi kupní cenou podle míry opotřebení rodinných domů v okresech Česka (2012–2014)

Kraj	Okres	Období 2012–2014				Podíl kupní ceny nejnižšího a nejvyššího opotřebení	Srovnání s průměrem Česka
		PÁSMO OPOTŘEBENÍ (%)					
		0 - 5	5 - 20	20 - 45	45 - 100	Kupní cena Kč/m ³	
Královéhradecký	Jičín	3 295	2 597	1 950	1 183	35,90 %	149,10 %
Jihomoravský	Brno-město	7 167	5 338	4 036	2 357	32,89 %	136,60 %
Středočeský	Praha-východ	7 463	5 671	4 138	2 443	32,73 %	136,00 %
Středočeský	Nymburk	5 032	3 542	2 564	1 636	32,51 %	135,10 %
Středočeský	Praha-západ	8 290	6 370	4 594	2 647	31,93 %	132,70 %
Moravskoslezský	Karviná	4 103	2 401	1 883	1 298	31,64 %	131,40 %
Královéhradecký	Náchod	3 536	2 757	1 912	1 103	31,19 %	129,60 %
Středočeský	Mladá Boleslav	4 949	3 356	2 606	1 536	31,04 %	129,00 %
Liberecký	Česká Lípa	4 098	2 786	2 156	1 265	30,87 %	128,30 %
Středočeský	Mělník	5 391	3 503	2 945	1 644	30,50 %	126,70 %
<i>Průměr Česka</i>		<i>4 781</i>	<i>2 918</i>	<i>2 094</i>	<i>1 151</i>	<i>24,07 %</i>	<i>100,00 %</i>
Pardubický	Pardubice	5 119	2 981	2 045	1 207	23,58 %	98,00 %
Středočeský	Rakovník	4 653	3 080	2 166	1 089	23,40 %	97,20 %
Olomoucký	Olomouc	4 337	2 807	1 940	1 015	23,40 %	97,20 %
Olomoucký	Prostějov	3 476	2 191	1 630	809	23,27 %	96,70 %
Jihočeský	Český Krumlov	4 438	2 704	1 951	1 030	23,21 %	96,40 %
Ústecký	Chomutov	3 984	2 435	1 642	915	22,97 %	95,40 %
Vysočina	Jihlava	3 610	2 172	1 525	803	22,24 %	92,40 %
Ústecký	Ústí nad Labem	4 476	2 736	1 825	973	21,74 %	90,30 %
Olomoucký	Jeseník	3 417	2 165	1 457	693	20,28 %	84,30 %
Karlovarský	Karlovy Vary	4 952	2 957	1 672	934	18,86 %	78,40 %

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Míra opotřebení udává stav, případně stáří obydlí. Vypočten je také očekávaný pokles kupní ceny v závislosti na opotřebení rodinného domu.

Větší variabilita průměrných jednotkových kupních cen rodinných domů (Tabulka 32) podle opotřebení (než tomu bylo ve sledovaném období u bytů) vychází z větší

technické variability rodinných domů¹⁶⁹. Např. v okrese Karlovy Vary jsou jedny z nejdražších domů v Česku, nicméně jednotková cena je velice diferencovaná podle míry opotřebení rodinných domů, kdy nejvíce opotřeбенé rodinné domy nedosahují ani pětiny ceny nových nebo rekonstruovaných rodinných domů. Může to být způsobeno také vyšším podílem starších rodinných domů v tomto okrese nebo vysokou cenou nové výstavby.

Tabulka 33 Okresy Česka s nejvyšším a nejnižším počtem převodů rodinných domů (2012–2014)

Kraj	Okres	Období 2012–2014		
		Odhadní cena	Kupní cena	Počet převodů
		Kč/m ³		
Jihomoravský	Brno-venkov	2 669	3 198	1 175
Jihomoravský	Hodonín	1 540	1 585	1 008
Středočeský	Praha-východ	5 672	6 061	833
Jihočeský	České Budějovice	2 715	3 060	821
Jihomoravský	Znojmo	1 657	1 791	819
Středočeský	Mladá Boleslav	2 555	2 833	809
Jihomoravský	Vyškov	1 936	2 229	779
Olomoucký	Olomouc	2 175	2 514	738
Středočeský	Praha-západ	5 900	6 144	736
Zlínský	Uherské Hradiště	1 601	1 764	696
Plzeňský	Tachov	1 770	1 947	205
Karlovarský	Cheb	1 995	2 268	202
Pardubický	Chrudim	1 651	1 787	194
Středočeský	Rakovník	2 015	2 150	190
Ústecký	Ústí nad Labem	2 142	2 489	168
Karlovarský	Sokolov	2 095	2 353	157
Hlavní město Praha		7 280	8 124	148
Plzeňský	Domažlice	1 529	1 685	124
Plzeňský	Plzeň-město	3 552	3 977	112
Olomoucký	Jeseník	1 298	1 416	105

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Rozdíly mezi 10 okresy s nejvyšším a nejnižším počtem převodů rodinných domů jsou ve srovnání s počty prodaných bytů zhruba čtvrtinové. Na jedné straně vypovídají o nízkém počtu rodinných domů a neatraktivitě okresů, na druhé straně mohou poukázat na značný podíl převodů celých společností vlastnicích rodinné domy v Praze a Plzni mezi právníckými osobami.

Ve srovnání s průměrem Česka si nejlépe zachovávají průměrnou kupní cenu podle opotřebení rodinné domy v okresech Jičín, Brno-město a překvapivě se mezi deseti nejlépe

¹⁶⁹ Třípokojový byt v bytovém domě se může lišit v méně ohledech než třípokojový rodinný dům. Stav střechy nebo obvodových stěn u rodinného domu může cenu ovlivnit výrazně více než u bytu.

hodnocenými okresy objevuje i okres Karviná, kde rodinné domy s průměrným opotřebením vyšším než 5 % klesají na ceně relativně pomalu, avšak rodinné domy s nižším opotřebením než 5 % se kupují za více než dvojnásobek cen rodinných domů s opotřebením 20–45 %.

Informace o kupních cenách rodinných domů v okresech Česka doplňuje počet transakcí rodinných domů v letech 2012–2014 (Tabulka 33). Největší transakční aktivitu v případě rodinných domů měl ve sledovaném období okres Brno-venkov (1 175 prodaných rodinných domů, zhruba 7,5 prodaných domů každý týden) a velice překvapivě okres Hodonín. Stejně tak překvapuje vysoký počet převodů rodinných domů v okrese Znojmo, s periferní polohou a s relativně vysokou nezaměstnaností, který předčil i pracovní atraktivní okres Mladá Boleslav. Nejnižší transakční aktivita byla zaznamenána v periferních okresech Jeseník (přibližně tři převody rodinných domů za měsíc), Domažlice a Sokolov. Velice nízký počet transakcí rodinných domů v okrese Plzeň město a hlavně v Hlavním městě Praze potvrzuje to, že převody nemovitostí jsou záležitostí především fyzických osob, nikoliv právnických osob, které převádí celé společnosti vlastníci určité nemovitosti kvůli daňové optimalizaci (o neatraktivní regiony určitě nejde).

Tabulka 34 Srovnání krajů Česka podle počtu převodů a cen rodinných domů (2012–2014)

Kraj	Období 2012–2014				
	Odhadní cena	Kupní cena	Pořadí podle odhadní ceny	Pořadí podle kupní ceny	Počet převodů
	Kč/m ³				
Středočeský	3 296	3 582	2.	2.	6 506
Jihomoravský	2 152	2 414	3.	4.	5 232
Jihočeský	2 099	2 368	6.	6.	2 924
Ústecký	1 823	2 112	12.	11.	2 619
Moravskoslezský	2 036	2 340	7.	7.	2 527
Zlínský	1 878	2 106	10.	12.	2 256
Olomoucký	1 750	2 005	13.	13.	2 088
Královéhradecký	2 002	2 288	9.	9.	1 822
Vysočina	1 526	1 779	14.	14.	1 730
Pardubický	1 825	2 155	11.	10.	1 726
Plzeňský	2 013	2 309	8.	8.	1 563
Liberecký	2 129	2 432	5.	3.	1 449
Karlovarský	2 136	2 411	4.	5.	609
Hlavní město Praha	7 280	8 124	1.	1.	148

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Kraje jsou seřazeny podle počtu převodů bytů.

Konečně v Tabulce 34 jsou porovnány kraje Česka podle průměrné jednotkové kupní a odhadní ceny rodinných domů a podle počtu převodů. Nejvíce převodů rodinných domů se uskutečnilo v krajích Středočeském a Jihomoravském, a to průměrně více než 1 700 převodů za rok, což vypovídá o silné oblibě především zázemí Prahy a Brna. Zatímco ve Středočeském, Jihočeském a Plzeňském kraji se na počtu převodů rodinných domů podílela města s více než 10 000 obyvateli méně než 12 %, v Ústeckém a Moravskoslezském kraji shodně 26 %, což přibližně kopíruje i sídelní strukturu těchto krajů.

5.3.1.3. Hodnocení diferenciací cen stavebních pozemků

Na rozdíl od sledování cen bytů a rodinných domů se v případě cen stavebních pozemků sledují pozemky určené k výstavbě obydlí výhradně. Před vlastním srovnáním jednotkových cen stavebních pozemků je třeba porovnat průměrné výměry prodávaných stavebních pozemků v letech 2012–2014, podle nichž se liší nejen celková kupní cena, ale i jednotková kupní cena¹⁷⁰. Zatímco v Česku byla průměrná velikost prodávaných stavebních pozemků 443 m², v obcích s méně než 2 000 obyvateli v okresech Bruntál, Přerov, Hradec Králové a Plzeň-sever to bylo více než 800 m² a v Karlových Varech, Třebíči a Sokolově to bylo méně než 150 m². Existují tedy značné rozdíly v průměrných výměrách stavebních pozemků (Tabulka 35). Celkově jen desetina sledovaných (velikostních) kategorií obcí v rámci okresů má vyšší průměrnou cenu stavebního pozemku než je průměr Česka. Průměrné kupní jednotkové ceny se kromě výměry mohou významně lišit i celou řadou dalších aspektů (lokální polohou v rámci sídel i jednotlivých sídel samotných, stejně jako určitým stupněm právního zatížení nebo odlišnou přítomností inženýrských sítí). Přesto lze z cen evidovaných ČSÚ (2015d) vyvodit určité závěry. Cena stavebních pozemků roste úměrně velikosti sídla. Nejvyšší ceny stavebních pozemků jsou v Praze¹⁷¹, kde více než pětikrát převyšují republikový průměr. V Plzni a v Brně jsou proti Praze ceny stavebních pozemků přibližně poloviční, následují města Karlovy Vary, Pardubice a České Budějovice. Při srovnání mediánových hodnot (kupní cena po kvantilech v Příloze 21) se pořadí nejdražších pozemků příliš nemění, kdy se za Prahu, Brno a Plzeň dostávají České Budějovice, Beroun, Kladno a také města okresu Praha-západ s 2 000–9 999 obyvateli (všechny v rozmezí 1 900–2 400 Kč/m²). Za nejnižší kupní ceny se prodávaly

¹⁷⁰ Průměrná kupní cena stavebních pozemků je v důsledku výrazně lišících se průměrných výměr vyšší např. v Kostelci nad Labem a Všetatech než v Jihlavě nebo v Kladně.

¹⁷¹ Nejlidnatější městské obvody Prahy (Praha 3–5, 8–28) mají průměrnou kupní jednotkovou cenu 5 695 Kč/m².

v průměru stavební pozemky v obcích s méně než 2 000 obyvateli v okresech Bruntál a Ústí nad Orlicí (okolo 100 Kč/m²), následovány výhradně dalšími obcemi s méně než 2 000 obyvateli v 39 okresech Česka až do výše 190 Kč/m². Průměrné kupní ceny stavebních pozemků nebyly v průběhu sledovaného období příliš stabilní, což může být způsobeno a) výraznou diferenciací základního souboru, b) nedostatečným počtem transakcí, kdy 20 z 236 velikostních kategorií obcí podle okresů zaznamenalo méně než 50 transakcí¹⁷².

Tabulka 35 Velikostní kategorie obcí okresů Česka s nejvyšším a nejnižším počtů převodů stavebních pozemků (2012–2014)

Okres	Velikostní kategorie obcí	Prům. velikost stavebních pozemků v m ²	Odhadní cena v Kč/m ²	Kupní cena v Kč/m ²	Relativní cen.hladiny Česko=100%	Počet převodů
Brno-město	50 000 obyv. a více	335	2 551	2 837	251,6	3 934
Ostrava-město	50 000 obyv. a více	458	781	854	75,7	1 973
Praha 3-5,8-28	50 000 obyv. a více	537	4 939	5 695	505,0	1 312
Olomouc	50 000 obyv. a více	348	1 443	1 677	148,7	1 310
Zlín	50 000 obyv. a více	353	964	1 064	94,4	937
Liberec	50 000 obyv. a více	328	1 551	1 748	155,1	936
Znojmo	do 1 999 obyv.	653	197	229	20,3	755
České Budějovice	50 000 obyv. a více	311	2 024	2 381	211,2	747
Praha-západ	2 000–9 999 obyv.	401	1 783	2 148	190,5	745
Pardubice	50 000 obyv. a více	294	2 149	2 525	224,0	728
<i>Česko celkem</i>		<i>443</i>	<i>978</i>	<i>1 127</i>	<i>100,0</i>	
Klatovy	2 000–9 999 obyv.	434	343	378	33,5	34
Ostrava-město	do 1 999 obyv.	554	396	479	42,5	34
Chrudim	10 000–49 999 obyv.	212	1 371	1 439	127,6	33
Domažlice	10 000–49 999 obyv.	137	1 279	1 461	129,6	29
Jičín	10 000–49 999 obyv.	332	918	1 341	119,0	29
Sokolov	do 1 999 obyv.	376	204	257	22,8	25
Kutná Hora	2 000–9 999 obyv.	662	319	329	29,2	23
Chomutov	2 000–9 999 obyv.	311	308	280	24,8	17
Nymburk	2 000–9 999 obyv.	344	378	467	41,4	16
Rakovník	2 000–9 999 obyv.	258	282	475	42,2	7

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Nabízí se srovnání atraktivity velikostních kategorií obcí okresů Česka podle počtu transakcí stavebních pozemků. Téměř 4 000 transakcí se odehrálo mezi roky 2012 a 2014 v Brně, a to je dvakrát více než v Ostravě, třikrát více než v celé Praze a v Olomouci. Přitom největší intenzitu rezidenční výstavby zaznamenávají dlouhodobě okresy Praha-západ, Praha-východ

¹⁷² Řešením by mohlo být použití statistiky cen za delší časové období, které ovšem nezohlední změnu cen pozemků v čase.

a Brno-venkov. Celý okres Praha-západ nedosáhl více transakcí stavebních pozemků než město Olomouc. V okrese Praha-východ se zapsal do katastru nemovitostí nový vlastník na 760 stavebních pozemcích, což je podobný počet jako ve všech obcích do 2 000 obyvatel v převážně periferním okrese Znojmo. Více než 900 transakcí stavebních pozemků proběhlo ještě ve městech Zlín a Liberec. Důvody zásadních rozdílů mezi jednotlivými okresy mohou být vysvětleny 1) jejich atraktivitou, 2) nabídkou nových stavebních pozemků, 3) změnami v územním plánování nebo 4) jinými důvody. Cena stavebních pozemků koreluje na rozdíl od cen bytů a rodinných domů i s počtem obyvatel. Koreluje také s ukazateli přítomnost vlakové stanice, s podílem zastavěných ploch, s přítomností základních a mateřských škol, dále s přítomností lékařů a nemocnice v obci.

Tabulka 36 Nejvyšší a nejnižší průměrné plochy stavebních pozemků ve velikostních kategoriích obcí okresů Česka (2012–2014)

Název okresu	Velikost obcí	Prům. velikost stavebních pozemků v m ²	Počet převodů
Bruntál	do 1 999 obyv.	848	258
Přerov	do 1 999 obyv.	817	249
Hradec Králové	do 1 999 obyv.	813	297
Plzeň-sever	do 1 999 obyv.	806	130
Náchod	do 1 999 obyv.	795	104
Ústí nad Labem	do 1 999 obyv.	793	96
Tachov	do 1 999 obyv.	792	210
Kutná Hora	do 1 999 obyv.	761	230
Trutnov	do 1 999 obyv.	757	370
Mělník	2 000–9 999 obyv.	746	67
Litoměřice	do 1 999 obyv.	740	321
Kolín	do 1 999 obyv.	737	205
Česko celkem		443	
Frydek-Místek	10 000–49 999 obyv.	234	211
Žďár nad Sázavou	10 000–49 999 obyv.	232	144
Svitavy	10 000–49 999 obyv.	231	338
Blansko	10 000–49 999 obyv.	225	218
Karviná	50 000 obyv. a více	222	523
Jeseník	10 000–49 999 obyv.	221	90
Chrudim	10 000–49 999 obyv.	212	33
Most	10 000–49 999 obyv.	203	165
Kladno	50 000 obyv. a více	183	243
Sokolov	10 000–49 999 obyv.	158	68
Třebíč	10 000–49 999 obyv.	141	144
Karlovy Vary	10 000–49 999 obyv.	141	117

Zdroj: ČSÚ (2015d); vlastní zpracování

5.3.1.4. Hodnocení výše nájemného a poznámky k finanční dostupnosti bydlení

Podle zvoleného právního důvodu užívání obydlí se liší i způsob úhrady (jednorázový vs. pravidelný). Vlastnické bydlení vyžaduje bez výjimky vstupní investici, a to buď formou koupě obydlí z vlastních prostředků, nebo úhrady části prostředků jako podmínky pro získání např. hypotečního úvěru (často i zastavení jiné nemovitosti). Nájemní bydlení znamená pravidelnou úhradu nájemného (zpravidla měsíční), které se odvíjí od aktuálních tržních podmínek v daném místě, čase a podle parametrů daného obydlí. Přestože podíl nájemního bydlení dlouhodobě klesá, tento typ právního důvodu užívání bydlení se stále týká asi 20 % obydlí (SLDB 2011). Nájem bytu je definován novým Občanským zákoníkem (Zákon č. 89/2012 Sb.), kde se definují možnosti pronájmu: a) nemovitosti, b) části nemovitosti nebo c) (nemovité) věci, která teprve vznikne (§ 2202). Nájemné se nově nemusí sjednávat v nájemní smlouvě a může se použít nájemné obvyklé (§ 2217). Aby se předešlo případným sporům, MMR vytvořilo projekt Mapa nájemného definující místně příslušné obvyklé nájemné. Dříve MMR určovalo možnosti jednostranného zvyšování nájemného pomocí „kalkulačky nájemného“ (MMR 2015c). S koncem deregulace nájemného v roce 2012 skončil i tento projekt.

Ve spojitosti s nájemným, resp. ekonomickou složkou kvality bydlení se pojí finanční dostupnost bydlení. Dostupností bydlení se myslí schopnost uspokojit základní bytovou potřebu nebo zajistit si určitý standard bydlení za obvyklých tržních podmínek (Lux, Sunega 2006). Dostupnost bydlení se rozlišuje jak finanční, tak fyzická, případně polohová. Lux (2003) uvádí, že zatímco od sedmdesátých let minulého století se v západní Evropě uplatňoval koncept finanční dostupnosti bydlení a dostupnosti kvalitního bydlení, v Česku panovalo i v 90. letech přesvědčení, že klíčovým problémem zůstává fyzická dostupnost bydlení. Polohová dostupnost bydlení je částečně diskutována v předchozích kapitolách a neváže se k ekonomické složce kvality bydlení, ale spíše k lokalizaci konkrétních obydlí. Zatímco koupí obydlí realizuje každá domácnost různými způsoby a s odlišným způsobem financování zvláště pak (často jednorázovým), nájemné je náklad domácnosti, který domácnost ve spojitosti s konkrétním obydlím nemůže časově měnit. Poptávka po bydlení je určována především disponibilním příjmem domácností. Podíl nájemného k příjmům domácností (*rent-to-income*, R/I) lze považovat za klíčový ukazatel dostupnosti bydlení pro obyvatele jednotlivých obcí nebo regionů. Proti tomu podíl ceny obydlí k příjmu domácností (*price-to-income*, P/I) je ukazatel stálý v čase a není relevantní pro všechny příjmové skupiny domácností. Na druhé straně s rostoucím podílem

vlastnického bydlení je významný pro větší podíl obyvatel. Přiměřeným podílem výdajů na bydlení na všech výdajích domácností, resp. příjmech se považuje jedna čtvrtina (Poláková a kol. 2006). Většina domácností v Česku se pohybuje okolo této hodnoty, kromě hlavního města Prahy, kde v případě některých sociálních statutů nebo vybraných zaměstnání tuto hodnotu výrazně převyšuje (Sunega, Lux 2010).

Přitom z pohledu výše nájmu proti příjmům domácností byly se začátkem hospodářské krize v roce 2008 ohroženy domácnosti mimopražských regionů, kdy na konci roku 2008 vzrostla vně Prahy a Středočeského kraje skokově nezaměstnanost přibližně o 2 %, zatímco v Praze jen o 0,5 % (Mikeszová, Lux, Sládek 2010). Změny na pracovním trhu se následně odrazily nejdříve na výši nájemného, se zpožděním v prodejních cenách bytů.

Nájemné má daleko vyšší elasticitu než kupní ceny rezidenčních nemovitostí. Rozlišuje se několik typů nájemného, a to a) nákladové, b) ekonomické, c) tržní, d) místně obvyklé (Klíma 2013) nebo e) regulované. Ekonomické nájemné se vypočítá pomocí nákladů vlastníka na pořízení, provoz, správu a opravy nemovitosti. Tržní nájemné vychází z protnutí nabídky s poptávkou. Odlišný typ dělení nabízí např. Špalková (2006), a to na nájemné v soukromém a ve veřejném sektoru. Veřejný sektor zastupují převážně obce, pronajímající byty za nákladové nebo za pomoci subvencí ještě nižší (dotované) nájemné. V některých evropských zemích se veřejné nájemní bydlení nazývá sociální bydlení, ovšem v Česku má tento pojem z mnoha důvodů odlišný význam (viz dále). Zatímco v dalších evropských zemích jde vždy o spojení podporovaného segmentu (Špalková 2006). Soukromý sektor má ještě jednu kategorii fungující relativně autonomně od ostatních skupin, a to jsou firemní (dříve podnikové) byty. Nájemné v nich může být sjednáváno nezávisle na charakteristikách obydlí nebo lokality, proto mu nebude v této práci dále věnována pozornost. Korelační analýza zjistila překvapivé výsledky, že na rozdíl od průměrných kupních cen bytů, domů a stavebních pozemků je vyšší v obcích s vyšším přírůstkem stěhování i přirozeného přírůstku.

Cenotvorbu jak u nájemného, tak u prodejních cen nemovitostí lze chápat jako snahu o vysvětlení aktuálních tržních podmínek na nemovitostním trhu, nicméně její záměna s aspekty tvořící kvalitu bydlení by byla chybná.

Nejnižší nájemné bylo zaznamenáno v periferních okresech Prachatic, Bruntál a Děčín¹⁷³, v případě některých obcí příhraničních okresů Děčín (právě ze Šluknovského

¹⁷³ Ke zjištění výše nájmu na Šluknovsku vs. Děčínsku by zde by bylo žádoucí rozdělení na ORP.

výběžku), Náchod, Liberec (Nové Město pod Smrkem), Jeseník nebo Cheb i pod 45 Kč/m². Nejvyšší úroveň průměrného nájemného je s výrazným odstupem v Praze (více než 140 Kč/m²/měsíc). Nájem vyšší než 110 Kč/m²/měsíc byly zaznamenány ještě v některých obcích v zázemí Prahy (hlavně v okresech Praha-východ, Praha-západ, Mělník a Kladno), v Brně a v jeho zázemí a v okrese Mladá Boleslav. Prostorové rozložení jevu se přitom významně neliší od nájmu v cihlových bytových domech. Proti tomu lze vysledovat nejvyšší nájemné nejlépe za standardizovatelné bydlení v panelových domech (kromě Prahy) v okresech Plzeň-město, Rokycany, ve větší části Středočeského kraje a v okresech Litoměřice, Jablonec nad Nisou, Hradec Králové a Pardubice, České Budějovice, Jindřichův Hradec, Jihlava, Brno-město, Blansko, Kroměříž, Zlín, Ostrava-město. Kromě polohy to je dáno převážně vyšším zastoupením kategorie malometrážních bytů. Na úrovni vybraných obcí byla také sledována rozkolísanost nájemného, kdy úroveň nejnižšího nájemného dosahovala 75 % průměru nebo méně. Jednalo se o tři největší města Česka: Prahu, Brno a Ostravu, dále také Prostějov, Jílové u Prahy, Karlovy Vary nebo Ústí nad Labem. Tato města mají proto nejlepší předpoklad k segregaci. Výši nájemného určili odhadci nemovitostí u 22 obcí mezi 94 a 95 %, tedy jako velice stabilní¹⁷⁴. Otázkou ovšem je, nakolik se jedná o rozdíl v přístupu znalců, specifickou nabídkou bytů nebo skutečně o stabilní trh s nájemním bydlením.

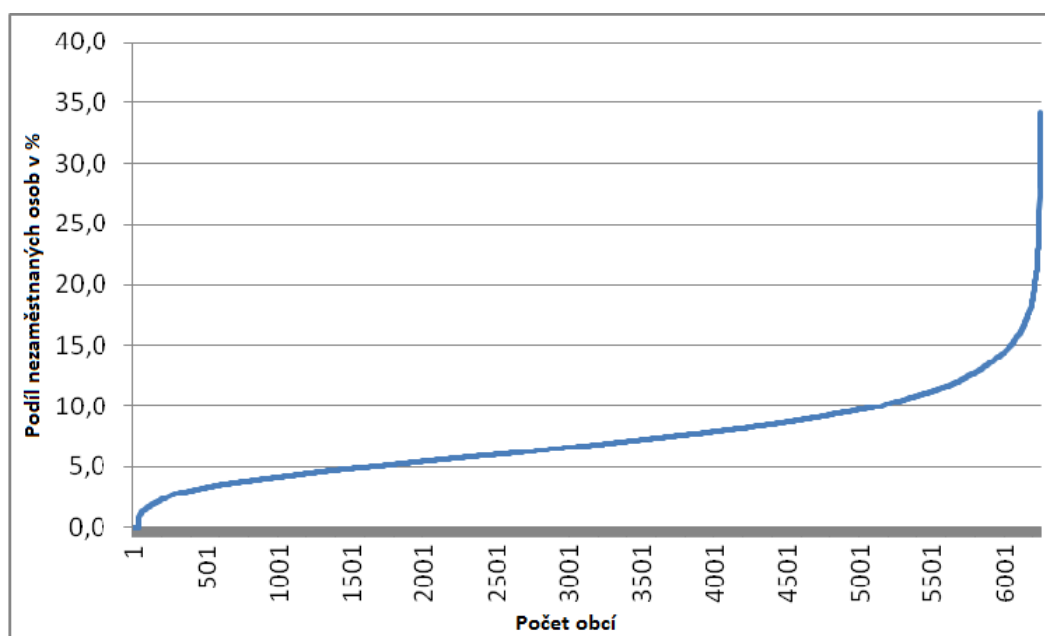
5.3.1.5. Hodnocení diferenciací podílu nezaměstnaných osob

Regiony s vyšším podílem nezaměstnaných osob jsou dlouhodobě vnímány negativně. Vliv nezaměstnanosti na kvalitu bydlení může být chápán dvěma způsoby. Jednak 1) ekonomickým – vyšší nezaměstnanost znamená horší možnost uplatnění na trhu práce, tedy možnou ztrátu bydlení, jednak 2) sociálním – s vysokou nezaměstnaností se pojí kriminalita a další nežádoucí sociální, případně sociálně-patologické jevy. Jedná se o poměrně dynamický ukazatel, proto použité údaje k 31. 12. 2014 lze považovat za aktuální jen po velmi krátkou dobu. Nicméně základní regionální vzorce zůstávají dlouhodobě zachovány. V 1 640 obcích Česka byl podíl nezaměstnaných osob nižší než 5 % a ve 152 obcích dokonce nižší než 2,5 %. V 1 098 obcích naopak tento podíl přesáhl 10 % a nezaměstnanost tam můžeme považovat za vyšší, v případě 198 obcí s nezaměstnaností vyšší než 15 % za velmi vysokou. Celkové rozložení podílu nezaměstnaných osob v obcích Česka odpovídá rozložení většiny sociogeografických jevů ve tvaru „S“ křivky (Graf 6). Nejnižší nezaměstnanost byla zaznamenána v okresech Praha-západ, Benešov, Mladá

¹⁷⁴ Jednalo se např. o Vlašim, Slaný, Mladou Boleslav, Rakovník, Příbram nebo Kutnou Horu.

Boleslav, Rychnov nad Kněžnou a nejvyšší okresy Most, Karviná a Bruntál. Míra nezaměstnanosti vykazuje v úrovni obcí Česka slabou pozitivní závislost jen s podílem domů postavených před rokem 1960 a obdobně slabou negativní závislost s domy postavenými po roce 2001. Lze se tedy domnívat, že nová výstavba se realizuje v územích s dostatkem pracovních příležitostí. Slabá negativní závislost vychází ještě se všemi dalšími ukazateli ekonomické složky kvality bydlení. Lze také konstatovat, že neexistuje závislost mezi podílem nezaměstnaných osob a polohovými a právně-institucionálními ukazateli bydlení. Závislost podílu nezaměstnaných osob na přirozeném přírůstku nebo kriminalitě také není signifikantní.

Graf 6 Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných v obcích Česka k 31. 12. 2014



Zdroj: ČSÚ (2015i); vlastní zpracování

Podíl nezaměstnaných osob dosažitelných je podílem všech nezaměstnaných osob na všech osobách ve věku 15–64 let. Ve většině obcí Česka nabývá k datu zjištění hodnot mezi 3 a 15 %.

5.3.2 Shrnutí ekonomické složky kvality bydlení

Při posuzování ekonomické složky kvality bydlení vyplynulo několik podskupin této složky, a to: 1) **pořizovací náklady bydlení** vč. ceny obydlí, jako nejdůležitějšího parametru, a transakčních nákladů bydlení, 2) **provozní náklady obydlí**, do kterých svým charakterem je třeba zahrnout i nájemné, 3) **finanční dostupnost bydlení**, charakteristiky pracovního trhu a subvence v bydlení. Tyto podskupiny je třeba posuzovat samostatně a v kontextu aktuálního vývoje, protože ze všech složek kvality bydlení je ta ekonomická

nejdynamičtější. V závislosti na velikosti obce (jen 4 velikostní kategorie obcí) existuje přímá úměra mezi počty prodaných rodinných domů a pozemků vs. prodaných bytů. Platí, že čím vyšší počet obyvatel v obci, tím více prodaných bytů, a tím méně prodaných rodinných domů a pozemků. S klesající velikostí obce roste také průměrné opotřebení rodinných domů. Překvapivým závěrem je ovšem vysoká homogenita opotřebení bytů napříč jednotlivými kraji i velikostními kategoriemi obcí, kdy rozpětí je mezi 11,7 % a 18,8 % a 9,1 % a 25,1 % podle velikostních kategorií obcí v krajích Česka (dohromady 55 kategorií).

Z provedené analýzy dat o počtu transakcí rodinných domů a bytů lze vyvodit závěr, že je zcela nezávislý na jejich (jednotkové) ceně. Sledování počtu převodů bytů, rodinných domů a stavebních pozemků může být alternativním ukazatelem změny počtu obyvatel v území. Česko je v počtu transakcí obydlí značně diferencováno, kdy se na jedné straně v okresech Tachov a Beroun (s méně než 180 obyvateli na 1 převod obydlí a rok) prodávají rodinné domy a byty intenzivně, na druhé straně v okresech Karviná a Žďár nad Sázavou (s více jak 690 obyvateli na 1 převod obydlí a rok) by tímto tempem výměna vlastníků všech nemovitostí trvala více než 200 let (při zhruba 3 lidech na 1 domácnost), což výrazně převyšuje životnost obydlí jako takového. Při započtení i stavebních pozemků do počtu transakcí se v okresech Beroun, Karlovy Vary, Tachov a Mladá Boleslav průměrně ročně stane novým vlastníkem jednoho ze sledovaných typů nemovitostí 1 ze 120 obyvatel. V Praze a v Chrudimi je to již jen 1 ze 480 obyvatel (Příloha 22). Z pohledu ekonomické složky kvality bydlení je možné určit několik typů území Česka: a) Praha, se stabilně velmi vysokými cenami všech sledovaných typů rezidenčních nemovitostí, b) území s nízkou nezaměstnaností, vyšší cenou obydlí a velmi vysokou transakční aktivitou (okresy Beroun, Karlovy Vary, Mladá Boleslav, Olomouc, Zlín, Brno, Hradec Králové a Pardubice. Jedná se o okresy většiny krajských měst mimo strukturálně postižená území.), d) území s nízkými cenami bytů a vysokou transakční aktivitou (jih Čech a jihovýchod Moravy), e) území s nízkými cenami rodinných domů a stavebních pozemků a nízkou transakční aktivitou (okresy na českomoravském pomezí a u hranic s Polskem). Ve výsledku se na příkladu územní diferenciací ekonomické složky kvality bydlení ukazuje, jak vnitřně heterogenní jsou jednotlivé kraje.

5.4 Hodnocení právně-institucionální složky kvality bydlení

V rámci hodnocení ekonomické složky kvality bydlení bylo zjištěno, že území Česka je vnitřně velice diferencované, ať už při porovnání krajů nebo okresů. U právně-

institucionální složky kvality bydlení jsou regionální rozdíly ovlivněny strukturou moci, resp. vlivem institucí působících na odlišných řádovostních úrovních, a to v případě veřejných institucí velice vymezeně v regionální působnosti a naopak při vzájemném průmětu nástrojů bytové politiky. Podobně jako působnost se i přítomnost institucí mění s velikostí a významem sídel. Hierarchická diferenciacie je odlišná mezi hlavním městem – krajským městem (13 jednotek) – ORP (205 jednotek) – POÚ (389 jednotek) – sídlem s obecním úřadem (6 253 obcí) – ostatními sídly bez vlastní správy (ZSJ cca 23 000 jednotek). Každé sídlo má v závislosti na své velikosti odlišnou četnost a přítomnost, tedy i dostupnost, veřejných i neveřejných institucí. Nejdůležitější roli při vytváření prostředí bydlení zaujímají instituce na jedné straně svojí přítomností (bydlící je využívají pro naplňování svých pravidelných potřeb), na druhé straně svojí působností (bydlící jsou jimi ovlivňováni při výstavbě, úpravách nebo provozu svých obydlí). Instituce lze rozlišit na veřejné, komerční a ostatní instituce. V této kapitole jsou hodnoceny ukazatele přítomnosti institucí, konkrétně školských a zdravotních institucí. Z alternativních ukazatelů se hodnotí právní vztah k bydlení. Popsány jsou kvantitativní rozdíly v úrovni obcí, zároveň je navrženo několik možností kvalitativního hodnocení přítomnosti institucí a konečně jsou také provedena srovnání v úrovni krajů.

5.4.1 Hodnocení přítomnosti institucí

U přítomnosti institucí lze porovnávat obce mezi sebou, protože se jedná v tomto ohledu o vnitřně homogenní jednotky. Sledovaná instituce se buď na území obce nachází, nebo nikoliv a zpravidla úměrně počtu obyvatel se zvyšuje i její četnost.

Přítomnost institucí hodnotili dotázaní experti jako velice důležitý aspekt při lokalizaci bydlení. S minimálním rozptylem se experti shodli na významu přítomnosti mateřské školy a základní školy¹⁷⁵ v obci. Přestože se jedná o instituce, které využívá populace jen do 15 let, vypovídá o určitém lokálním významu a společenském životě v obci (Kučerová 2012). V Česku bylo v září 2013 4 095 základních škol a o zhruba tisíc více mateřských škol (předškolní vzdělávání). Při počtu 6 253 obcí se zdá být vybavenost mateřskými školami i základními školami velice dobrá, nicméně provoz škol je možný jen za předpokladu dostatku dětí/žáků a tudíž rozmístění tohoto jevu odpovídá hustotě zalidnění více než hustotě osídlení. Zároveň školy mohou mít různý počet stupňů a různý počet tříd. Vhodnějším ukazatelem pro posouzení přítomnosti škol se proto jeví počet tříd (předpokladem je, že čím větší obec tím více tříd může mít ve škole), kterých je v Česku

¹⁷⁵ Sleduje se ve dvou úrovních – I. stupeň (1.–5. ročník) a I. i II. stupeň (1.–9. Ročník).

42 334 (Tabulka 37). Mateřské školy, byť fungují obdobně, rozdělení na třídy nemají striktně podle věku. Evidence ČSÚ (2014f) jich v roce 2014 zaznamenala 15 390. V Česku v roce 2014 bylo 314 obcí, které měly ve věkové skupině 0–14 let 10 a méně obyvatel (přítomnost MŠ ani ZŠ zde nepřichází v úvahu), 3 992 obcí, které měly ve věkové skupině 0–14 let 100 a méně obyvatel¹⁷⁶, z čehož plyne, že přítomnost školy je určitou výsadou vybraných obcí a nepřítomnost školy je důsledkem perifernosti území (Kučera, Kučerová 2009). Naopak větší města mají výhodu v možnosti výběru školy, tedy bydlicí se mezi školami mohou rozhodovat podle kvality instituce nebo jiných parametrů.

Tabulka 37 Počty škol, tříd a dětí podle počtu obyvatel a obcí v krajích Česka (2014)

území	Počet obyvatel 1.1.2015	Počet obcí	Předškolní vzdělávání			Základní školy				
			Školy celkem	Třídy celkem	Děti celkem	Školy celkem	Třídy		Děti	
							celkem	z toho 1. stupeň	celkem	z toho 1. stupeň
Česká republika	10 538 275	6253	5 085	15 390	363 568	4 095	42 334	25 764	827 654	505 983
Středočeský kraj a Praha	2 574 378	1146	1 103	3 679	87 220	783	9 267	5 876	187 570	120 381
<i>Z toho : Středočeský kraj</i>	<i>1 315 299</i>	<i>1145</i>	<i>731</i>	<i>2 030</i>	<i>46 815</i>	<i>529</i>	<i>5 223</i>	<i>3 258</i>	<i>104 329</i>	<i>66 100</i>
Jihočeský kraj	637 300	623	305	970	23 292	256	2 619	1 564	51 569	31 353
Plzeňský kraj	575 123	501	268	832	19 429	218	2 314	1 406	44 658	27 282
Karlovarský kraj	299 293	132	121	391	9 565	107	1 199	707	23 345	14 116
Ústecký kraj	823 972	354	350	1 125	26 453	276	3 593	2 106	70 179	42 262
Liberecký kraj	438 851	215	236	678	15 675	205	1 921	1 154	36 499	21 783
Královéhradecký kraj	551 590	448	304	849	19 859	265	2 366	1 426	44 898	26 969
Pardubický kraj	516 372	451	314	778	18 976	251	2 179	1 302	42 295	25 314
Kraj Vysočina	509 895	704	282	783	18 032	263	2 153	1 273	41 568	24 791
Jihomoravský kraj	1 172 853	673	647	1 725	40 498	473	4 614	2 860	89 755	55 076
Olomoucký kraj	635 711	399	374	1 000	23 340	299	2 635	1 598	50 243	30 552
Zlínský kraj	585 261	307	310	838	20 384	257	2 485	1 495	46 938	27 579
Moravskoslezský kraj	1 217 676	300	471	1 742	40 845	442	4 989	2 997	98 137	58 525

Zdroj: ČSÚ (2014j); vlastní zpracování

V přítomnosti škol a počtů tříd lze v úrovni krajů pozorovat značné rozdíly. Kraje s nižší mediánovou velikostí obcí mají zároveň nejnižší počty tříd MŠ i ZŠ (kraje Jihočeský, Plzeňský a Vysočina) a opačně kraje s vyšší mediánovou velikostí obcí mají zároveň vyšší průměrné počty tříd – např. Moravskoslezský kraj má průměrně 16,6 tříd ZŠ/obec, Ústecký kraj 10,1 a Liberecký nebo Karlovarský přibližně 9 tříd ZŠ/obec. Přítom nejsou významné rozdíly v průměrném počtu žáků MŠ (23–24,5 žáků) a ZŠ (18,9–20,2 žáků) na jednu třídu mezi jednotlivými kraji. Vybavenost školami je zjevně problémem venkovských obcí. Pravděpodobně nejhorší vybavenost obcí mateřskými školami je v Jihočeském a Pardubickém kraji, kde je i nejvyšší podíl populace dětí ve věku 3–5 let. Nejnižší obsazenost základních škol byla zaznamenána v krajích Libereckém,

¹⁷⁶ MŠ nebo ZŠ zde lze provozovat jen obtížně bez spojení se sousedními obcemi.

Královéhradeckém a Zlínském, ovšem nejhorší vybavenost školami má Praha dohromady se Středočeským krajem, protože zejména v Praze je nejnižší podíl žáků navštěvujících základní školy na obyvatelstvu, i tak je tam nejvyšší průměrná obsazenost tříd základních škol (Tabulka 38). S ohledem na celkový počet dětí v MŠ se bude obsazenost ZŠ dále zvyšovat.

Tabulka 38 Průměrná vytíženost mateřských a základních škol a jejich tříd podle krajů Česka (2014)

	Prům. počet obyv./obec	Mediánová velikost obcí	Počet ZŠ/obec	Počet tříd MŠ/obec	Počet tříd ZŠ/obec	Podíl MŠ populace	Průměrný počet dětí ve třídě MŠ	Podíl ZŠ populace	Průměrný počet žáků ve třídě ZŠ	Průměrný počet žáků ve třídě 1.° ZŠ
Česká republika	1 685	415	6,8	2,5	6,8	3,45%	23,6	7,85%	19,6	19,6
Středočeský kraj a Praha	2 246	437	9,3	3,2	8,1	3,39%	23,7	7,29%	20,2	20,5
<i>Z toho : Středočeský kraj</i>	1 149	436	6,4	1,8	4,6	3,56%	23,1	7,93%	20,0	20,3
Jihočeský kraj	1 023	279	4,7	1,6	4,2	3,65%	24,0	8,09%	19,7	20,0
Plzeňský kraj	1 148	272	3,8	1,7	4,6	3,38%	23,4	7,76%	19,3	19,4
Karlovarský kraj	2 267	557	2,8	3,0	9,1	3,20%	24,5	7,80%	19,5	20,0
Ústecký kraj	2 328	488	4,7	3,2	10,1	3,21%	23,5	8,52%	19,5	20,1
Liberecký kraj	2 041	563	5,3	3,2	8,9	3,57%	23,1	8,32%	19,0	18,9
Královéhradecký kraj	1 231	362	5,5	1,9	5,3	3,60%	23,4	8,14%	19,0	18,9
Pardubický kraj	1 145	362	6,6	1,7	4,8	3,67%	24,4	8,19%	19,4	19,4
Kraj Vysočina	724	208	7,7	1,1	3,1	3,54%	23,0	8,15%	19,3	19,5
Jihomoravský kraj	1 743	546	9,7	2,6	6,9	3,45%	23,5	7,65%	19,5	19,3
Olomoucký kraj	1 593	563	10,0	2,5	6,6	3,67%	23,3	7,90%	19,1	19,1
Zlínský kraj	1 906	708	8,6	2,7	8,1	3,48%	24,3	8,02%	18,9	18,4
Moravskoslezský kraj	4 059	979	10,5	5,8	16,6	3,35%	23,4	8,06%	19,7	19,5

Zdroj dat: ČSÚ (2014i); vlastní zpracování

Průměrné počty tříd mateřských škol přibližně odpovídají mediánovým velikostem obcí jednotlivých krajů. U průměrného počtu základních škol tomu tak není a jižní polovina území Čech je na tom ve vybavenosti základními školami hůře než ostatní kraje.

Středisek pro volný čas mládeže bylo v Česku v roce 2006 celkem 839 v 589 obcích. Překvapivě polovina z tohoto počtu byla v obcích s méně než 2 000 obyvateli, 103 dokonce v obcích s méně než 500 obyvateli. Tyto obce se zjevně aktivněji starají o spokojenost svých obyvatel, a to lépe než 3 města s více než 10 000 obyvateli (Tábor, Louny a Milovice), u kterých by se přítomnost středisek pro volný čas mládeže dala předpokládat, ale žádné zde nebylo evidováno. V případě obcí s více než 2 000 obyvateli jich byla střediska pro volný čas mládeže vybavená přibližně polovina¹⁷⁷. V tomto případě neplatí, že počet institucí roste úměrně s počtem obyvatel obce (např. Plzeň 6 středisek, Pardubice 7, Třinec 8 a Liberec jen 1). Na úrovni krajů fungovalo nejvíce středisek pro volný čas a mládež

¹⁷⁷ Zde může být důvodem neexistence blízkost většího sídla (např. Smržovka a Desná – blízkost Tanvaldu).

ve Středočeském kraji (144), nejméně v Jihočeském kraji (22) a obecně více na Moravě než v Čechách (Tabulka 39).

Obce Česka v roce 2006 měly 5 291 tělocvičen s přístupem pro veřejnost. 505 obcí s méně než 500 obyvateli (15 %) a téměř 2 000 obcí s méně než 2 000 obyvateli (36 %) mělo přístupnou alespoň jednu tělocvičnu. Kromě jediného, všechna města s více než 5 000 obyvateli mělo alespoň jednu přístupnou tělocvičnu. 190 měst (což odpovídá přibližně počtu ORP) mělo více než 3 tělocvičny. Zatímco v Moravskoslezském kraji připadají v průměru na jednu obec dvě tělocvičny, v Kraji Vysočina a Středočeském kraji je to více než 2 obce na jednu tělocvičnu. První diferenci vysvětluje zhruba pětinašobný rozdíl v průměrné mediánové velikosti obcí Moravskoslezského kraje a Kraje Vysočina. Druhá diference potvrzuje 1) nedostatečnou vybavenost obcí Středočeského kraje, 2) fungování Prahy a Středočeského kraje dohromady i v případě využívání této instituce. Při přepočtu na obyvatele je nejvíce tělocvičen v Královéhradeckém a Olomouckém kraji (méně než 1 500 obyvatel na jednu tělocvičnu), nejméně naopak ve Středočeském kraji a Praze (dohromady více než 3 600 obyvatel na jednu tělocvičnu) a také v Ústeckém kraji.

Tabulka 39 Vybavenost středisky pro volný čas dětí a mládeže a tělocvičnami v krajích Česka (2014)

	Počet obyvatel	Počet obcí	Středisko pro volný čas dětí a mládeže			Tělocvičny (vč. školních s příst. veřej.)		
			Počet	Počet obcí na 1	Okresy s nejvyšší četností	Počet	Počet obcí na 1	Okresy s nejvyšší četností
	1.1.2015							
Středočeský kraj a Praha	2 574 378	1146	184	6,23	Praha (40), Beroun (21)	709	1,62	Praha (180), Kladno (57)
Z toho : Středočeský kraj	1 315 299	1145	144	7,95	Beroun (21), Mladá Boleslav (20)	529	2,16	Kladno (57), Mladá Boleslav (48)
Jihočeský kraj	637 300	623	22	28,32	Strakonice (5), Prachatice (4)	362	1,72	České Budějovice (86), Tábor (59)
Plzeňský kraj	575 123	501	31	16,16	Plzeň-sever (8), Plzeň-město (7)	269	1,86	Plzeň-město (48), Plzeň-sever (46)
Karlovarský kraj	299 293	132	31	4,26	Karlovy Vary (15), Cheb/Sokolov (8)	167	0,79	Cheb (58), Sokolov (56)
Ústecký kraj	823 972	354	34	10,41	Děčín (8), Litoměřice/Teplice (6)	328	1,08	Děčín (66), Most (59)
Liberecký kraj	438 851	215	25	8,60	Liberec/Jablonec nad Nisou (7)	262	0,82	Liberec (97), Semily (74)
Královéhradecký kraj	551 590	448	46	9,74	Náchod (15), Hradec Králové (11)	424	1,06	Hradec Králové (118), Náchod (91)
Pardubický kraj	516 372	451	70	6,44	Svitavy (22), Pardubice (18)	340	1,33	Ústí nad Orlicí (110), Svítavy (86)
Kraj Vysočina	509 895	704	54	13,04	Žďár n.S. (15), Třebíč (14)	319	2,21	Žďár n.S. (83), Třebíč (72)
Jihomoravský kraj	1 172 853	673	79	8,52	Hodonín (14), Břeclav/Blansko (13)	679	0,99	Brno-venkov (147), Brno-město (143)
Olomoucký kraj	635 711	399	69	5,78	Prostějov (18), Olomouc/Přerov (17)	444	0,90	Olomouc (145), Šumperk (95)
Zlínský kraj	585 261	307	71	4,32	Zlín (27), Uherské Hradiště (20)	325	0,94	Zlín (89), Vsetín (84)
Moravskoslezský kraj	1 217 676	300	123	2,44	Frydek Místek (31), Karviná (21)	663	0,45	Ostrava-město (149), Karviná (135)
Celkový součet	10 538 275	6255	839	7,46		5291	1,18	

Zdroj dat: ČSÚ (2014j); vlastní zpracování

Uváděné nejvyšší četnosti poukazují na nerovnosti uvnitř jednotlivých krajů v úrovni okresů. Např. v Kraji Vysočina se více než polovina středisek pro volný čas a mládeže soustředí ve dvou (moravských) okresech z celkových pěti okresů.

Rozmístění nemocnic v Česku se významně nemění. Nemocnice jsou přítomny ve většině ORP. Celkem je jich v Česku 187, se zvýšenou koncentrací v Praze, kde je zhruba 14 % všech českých nemocnic a především největší i úzce specializované pracoviště

s celorepublikovou i nadnárodní působností. Celkově je přepočtení obcí na jednu nemocnici vyjádřeno v Příloze 23. Avšak bez standardizace nemocnic (velikost, počet specializovaných pracovišť, regionální působnost) mohou být regionální rozdíly v dostupnosti zdravotní péče hodnocené pomocí ukazatele nemocnic zavádějící. Téměř 120 obcí a 85 000 obyvatel na jednu nemocnici připadá v Kraji Vysočina, který má výrazně nejvyšší počet obcí na všechny sledované zdravotnické instituce. Zatímco v Olomouckém kraji připadá 44 obcí a v Jihočeském kraji 69 obcí, v obou krajích je to přibližně 70 000 obyvatel na jednu nemocnici. Nejvíce nemocnic ve vztahu k počtu obcí i k počtu obyvatel je v Ústeckém kraji. Ve 12 městech fungovala v roce 2014 více než 1 nemocnice. Tento počet odpovídá i počtu krajských měst, resp. je jen o 1 nižší. Ve skutečnosti to neplatí, protože více než 1 nemocnici má např. Třinec, Karviná nebo Kladno, tedy až donedávna především hornické regiony. V Liberci, Karlových Varech a Jihlavě je jen jedna nemocnice, což ovšem při velikosti těchto měst a jejich regionů nemusí být nevýhodou.

Ve více než pětině českých obcí fungovala v roce 2014 samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé, v 95 % obcí s více než 2 000 obyvateli. Jen v 7,8 % obcí s méně než 500 obyvateli měli stálou ordinaci praktičtí lékaři pro dospělé a jen ve 299 obcích si mohou obyvatelé vybírat z více než 2 praktických lékařů. Na úrovni krajů působilo nejvíce praktických lékařů v Moravskoslezském kraji (téměř dva v každé obci), resp. ve Zlínském kraji (2 018 obyvatel na jednoho lékaře). Naopak nejméně bylo zaznamenáno na Vysočině (jeden lékař na více než 3 obce), resp. ve Středočeském kraji a v Praze (dohromady 2 471 obyvatel na jednoho lékaře). Zaznamenané rozdíly mezi jednotlivými kraji se prohlubují dále v úrovni okresů¹⁷⁸. Obdobně nejvíce obcí na jednu ordinaci praktického lékaře pro děti a dorost připadá v Kraji Vysočina, nejvíce obyvatel ve věku do 18 let na jednu ordinaci je v Pardubickém a Středočeském kraji a nejméně v Karlovarské, Ústeckém a Olomouckém kraji.

5.4.2 Hodnocení alternativních ukazatelů – právní vztah k bydlení

V rámci této části právně-institucionální složky kvality bydlení je hodnocen právní vztah k bydlení, který sice nebyl experty v rámci dotazníku vybrán jako parametr ovlivňující kvalitu bydlení v obci, nicméně určitě ovlivňuje kvalitu bydlení jednotlivců a jejich spokojenost s obydlím (Lux 2002b), případně zamýšlenou migraci (Lux, Sunega 2007). Jedná se o základní dilema při výběru bydlení obdobné volbě rodinný dům/byt v technické

¹⁷⁸ Např. okres Zlín má o 10 praktických lékařů více než okres Plzeň-město s přibližně stejným počtem obyvatel.

složce nebo město/venkov v polohové složce kvality bydlení a v literatuře se běžně zmiňuje jako tzv. *tenure-choise*. Vyšší podíl vlastnického bydlení v obci vypovídá o stabilitě populace v obci.

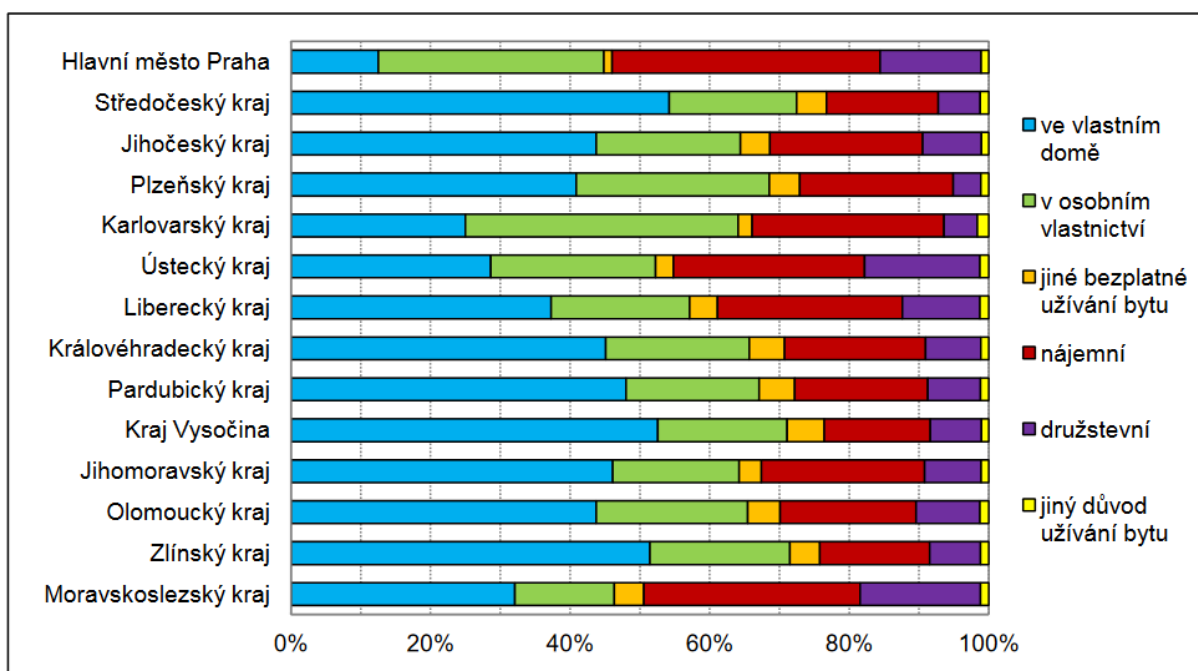
Hodnocení osobního vlastnictví bytů se v tomto případě rozšiřuje ještě o kritérium bydlení ve vlastním domě, což sociologové považují za nejžádanější právní formu bydlení obyvatel Česka (Lux 2015). Tuto právní formu v Česku využívá 39 % všech domácností (ČSÚ, 2014b/g). V Česku existuje 6 obcí, které k roku 2011 evidovaly nulový podíl bytů v osobním vlastnictví ve vlastním domě¹⁷⁹. Vzhledem k tomu, že v těchto obcích žilo pouhých 2 230 obyvatel, jedná se o problém marginálních území. Méně než třetinu bytů v rodinných domech v osobním vlastnictví zaznamenalo celkem 30 obcí, v kterých ovšem žilo 5,5 % populace¹⁸⁰. Mezi dalšími velkými městy Česka existují značné rozdíly. Zatímco Praha a Brno mají přibližně 45 % podíl takto vymezených bytů, ve Zlíně žije 65 % a v Plzni, Jihlavě a Karlových Varech dokonce zhruba 70 % obyvatel v bytech v osobním vlastnictví ve vlastních domech. 20 obcí převážně z jižní poloviny Čech má tento podíl 100 % a 600 obcí s průměrným počtem obyvatel necelých 400 obyvatel vyšší než 90 %. Nejedná se tedy výhradně o nejmenší obce Česka.

Srovnání krajů Česka podle právních důvodů užívání bytů přibližně kopíruje i jiné sledované charakteristiky technické složky kvality bydlení, kdy nejméně domácností bydlících ve vlastním domě bylo v roce 2011 v Praze, Karlovarském a Moravskoslezském kraji (Graf 7), ve kterých je např. nejnižší průměrná obytná plocha na byt, nejvyšší podíl domů majících nosné zdi ze stěnových panelů nebo nejnižší podíl bytů postavených po roce 2001. Karlovarský kraj se od ostatních krajů liší velmi nízkým podílem družstevních bytů a nejvyšším podílem bytů v osobním vlastnictví v Česku.

¹⁷⁹ Jednalo se o všech 5 tehdejších vojenských újezdů a obec Vřesová v okrese Sokolov.

¹⁸⁰ Patří sem například Havířov, Teplice (s méně než 20 %) a také Ostrava a Karviná.

Graf 7 Bytové domácnosti podle právního důvodu užívání bytů podle krajů Česka (2011)



Zdroj: ČSÚ (2014a); vlastní zpracování

Za nejžádanější právní vztah k bydlení se považuje vlastní byt ve vlastním domě. Na druhé straně preferencí se objevuje bydlení v podnájmu nebo na ubytovně.

5.4.3 Shrnutí právně-institucionální složky kvality bydlení

Vybrané instituce obsluhují odlišné počty obcí a odlišný počet obyvatel. S rostoucím počtem obyvatel obce roste i pravděpodobnost, že se v dané obci nachází všechny sledované instituce. Přítomnost institucí v obci je kromě nejdůležitějších institucí spíše než rezidenčním stabilizátorem, především rezidenčním atraktorem, čili propojení s kvalitou bydlení lze v tomto ohledu polemizovat¹⁸¹, stejně jako rozhraní mezi právně-institucionální složkou a polohovou (vzdálenost od instituce je de facto polohový parametr). S postupnou depopulací Moravskoslezského, Ústeckého a částečně i Karlovarského kraje a na druhé straně v důsledku populačního růstu Středočeského kraje se významně mění i vybavení základních institucí obcí a jejich kapacita. V případě Kraje Vysočina, také krajů Plzeňského a Jihočeského se nelze nedostatečnému vybavení obcí institucemi divit, protože mediánová velikost obcí je prostě příliš malá. Použití zdravotnických a školských institucí se zdá být vhodnými skupinami ukazatelů. Sledované ukazatele nezahrnují přítomnost žádných služeb (např. obchod), díky kterým by celkovou vybavenost obcí bylo možné

¹⁸¹ Zejména zdali jde o atributy kvality života nebo kvality bydlení.

upřesnit. Klíčovou otázkou z provedeného výzkumu vzešla je jak postihnout kvalitativní rozdíly mezi jednotlivými institucemi.

Význam právně-institucionální složky pro bydlení je ovšem nutné hledat také v právním prostředí a působnosti institucí. Z pohledu legislativy je nejdůležitější institucí v bydlení stát, který dosud regionální rozdíly v působnosti bytové politiky neprováděl a působí na území Česka rovnou měrou. Z pohledu vlastnictví bytů lze za nejvýznamnějšího aktéra považovat obec, protože nadále se staví obecní byty a i přes velkou vlnu privatizace bytů v předchozích letech, stále obce disponují značným počtem obecních bytů resp. obydlí. Do sledování kvalitativních rozdílů právně-institucionální složky kvality bydlení mohou být proto zahrnuty i obecní úřady a starostové, čili výkonná moc základních samosprávných jednotek v Česku.

5.5 Hodnocení sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Přestože existují indikátory sociálně-kulturního prostředí, vybrat mezi nimi ty, které mají značný vliv na kvalitu bydlení, je poměrně komplikované, zvláště v úrovni obcí. V této kapitole se hodnotí jen dva ukazatele, přirozený přírůstek obyvatel pomocí hrubé míry přirozeného přírůstku (roven podílu počtu živě narozených k počtu zemřelých přepočteno na 1 000 obyvatel středního stavu) a orientační index kriminality (vypočtený jako podíl součtu všech trestných činů na 1 000 obyvatel). Pro hodnocení hrubé míry přirozeného přírůstku jsou použita data v úrovni obcí z roku 2014 a pro hodnocení orientačního indexu kriminality data v úrovni okresů z roku 2013, protože podrobnější v době zjištění nebyly k dispozici. Základní rozdíly podle obcí jsou popsány v hodnocení přirozeného přírůstku a územní diferenciaci popsána prostřednictvím okresů u obou sledovaných ukazatelů. Konečně stručné hodnocení je provedeno i v úrovni krajů. V případě sociálně-kulturní složky kvality bydlení se jedná pouze o sondu do možností výzkumu a snahu o otestování vybraných ukazatelů. Jak bylo uvedeno výše, vhodnější hodnocení sociálně-kulturní složky kvality bydlení lze provést pomocí metod kvalitativní povahy.

5.5.1 Hodnocení vybraných ukazatelů sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Přirozený přírůstek obyvatel rozděluje obce Česka na tři skupiny: 1) depopulační, 2) stabilní a 3) rostoucí (rozděleno podílem 43:19:39). Pokud bychom ovšem prostřední interval hodnot přirozeného přírůstku rozšířili z 1 až -1 na 10 až -10, nacházelo by se v něm celých 78 % obcí a stále se dá hovořit o stabilním populačním vývoji, protože se u těchto

obcí přirozenou cestou nezmění více než 1 % obyvatel. Absolutně nejvyšší přirozený přírůstek byl v roce 2014 v Praze, Brně a v Olomouci, na opačném konci pořadí jsou obce Ostrava a Karviná. Nehledě na vliv stěhování, relativně nejvíce vzrostl počet obyvatel venkovských obcí. Hrubá míra přirozeného přírůstku byla vyšší než 10 ve zhruba desetině českých obcí, z toho mělo jen 23 obcí více než 1 000 obyvatel a 8 obcí více než 2 000 obyvatel (např. Milovice v okrese Nymburk). Přibližně polovina těchto obcí se nacházela na území krajů Vysočina nebo Středočeského, krajů s vysokým podílem venkovských obcí. 11,4 % obcí v roce 2014 zaznamenalo hrubou míru přirozeného úbytku nižší než 10. Rozložení podle velikostní kategorie obcí bylo obdobně v neprospěch venkovských obcí, tedy 21 obcí s více než 1 000 obyvatel a 8 obcí s více než 2 000 obyvatel. Platí tedy, že města jsou poměrně populačně stabilní. Statistické rozložení jevu je tedy široké unimodální. Na úrovni okresů byl v roce 2014 nejvyšší přirozený přírůstek v zázemí Prahy a Brna (okresy Praha-východ, Praha-západ, Brno-venkov), Mladé Boleslavi, nejnižší v okresech Most, Teplice, Karviná, Jeseník, Ostrava, Karlovy Vary, Cheb, Litoměřice, Kroměříž. Na úrovni krajů potom přirozenou měnou ubývá nejvíce populace Karlovarského a Moravskoslezského kraje a přibývá v Praze a Středočeském kraji.

Orientační index kriminality byl zaznamenán nejnižší v roce 2013 v okresech Uherské Hradiště, Vyškov, Rychnov nad Kněžnou, Blansko, Hodonín a Ústí nad Orlicí (méně než 1,5 %). Ze statistik ministerstva vnitřní věci vyplývá nejvyšší kriminalita v okresech Hlavní město Praha, Ostrava-město, Most a Brno-město s více než 4 % (jen 41 obcí, ale se zhruba pětinou české populace), následovány dalšími okresy především Ústeckého a Moravskoslezského kraje.

5.5.2 Hodnocení alternativních ukazatelů

Alternativních ukazatelů se u této složky dá nalézt skutečně mnoho, z nichž jen velmi málo se sleduje v úrovni obcí. Základní výčet zobrazuje Tabulka 13 s ukazateli zařazenými do expertního šetření. Nad tento rámec se nabízí užití ukazatelů navržených v Tabulce 40, ve struktuře výše uvedeného členění sociálně-kulturní složky.

Počet vloupání do rodinných domů a bytů byl nejvyšší v okrese Plzeň-město s více než 2,5 vloupáními na 1 000 obyvatel. 1,9–2 vloupání na 1 000 obyvatel eviduje Ministerstvo vnitřní věci v okresech Praha-západ, Beroun a Hlavní město Praha. Přitom 80 % okresů nezaznamenalo více než 1 vloupání na 1 000 obyvatel. Nejnižší počty vloupání na 1 000 obyvatel se staly v roce 2013 v některých periferních okresech Česka: Prachatice (0,31), Rychnov nad Kněžnou (0,35), Svitavy (0,38) a Šumperk (0,39). V souladu s definicí

a rozdělením sociálně-kulturní složky kvality bydlení ve čtvrté kapitole jsou navrženy následující ukazatele/indikátory této složky, které je možné využít pro další výzkum.

Tabulka 40 Návrh dalších indikátorů sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Část socio-kulturní složky kvality bydlení	Indikátor	Poznámka
<u>Sociodemografické charakteristiky obce</u>	Věková struktura obyvatel, index stáří nebo věková pyramida	Jsou zastoupeny vyváženě všechny věkové kategorie?
	Index vzdělanosti	Podíl obyvatel s neukončeným základním vzděláním nebo podíl vysokoškolsky vzdělaných
	Počet svateb na 1 000 obyvatel na území obce	
<u>Sounáležitost, regionální identita obyvatel obce</u>	Podíl rodáků obce	Stabilita a možnost přenesení tradic
	Podíl sebeidentifikujících se obyvatel s obcí (na prvním místě)	Míra patriotismu
<u>Sociální kapitál, kooperace a komunitní život</u>	Počet akcí organizovaných pro všechny obyvatele obce s participací vyšší než 10 % obyvatel	Čarodějnice, stavba Májky, Den dětí, Svatojánské ohně, Mikuláš, apod.
	Přítomnost spolků	Dobrovolní hasiči, sportovní oddíly nebo další pravidelně se scházející dobrovolné organizace
	Počet hudebních vystoupení nebo výstav umění na 1 000 obyvatel	Většinou nepravidelné akce posilující kulturní život v obci
<u>Blízkost rodiny a přátel (sociální sítě)</u>	Podíl dvou a více domácností z jedné rodiny/příbuzenstva v rámci obce	Závisí na definici rodiny/širě příbuzenstva (určitě jen vědomého/známého), velmi těžko zjištělné
	Podíl obyvatel s prarodiči v obci	
	Podíl zdravících se osob na ulici	

Zdroj: Vlastní zpracování

5.5.3 Shrnutí sociálně-kulturní složky kvality bydlení

Hodnocení sociálně-kulturní složky má význam jen při použití kombinace více metod výzkumu, zejména pak analýzy dat v úrovni obcí a intenzivní výzkum přímo v sídlech. K výsledkům hodnocení ukazatelů této složky lze uvést několik shrnujících poznámek. Přirozený přírůstek je důležitým indikátorem kvality bydlení zejména proto, že uvádí schopnost populace reprodukovat se ve svých domovech. Jsou to zejména území Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského kraje, kde počet obyvatel v roce 2014 přirozenou měnou nepřibýval. Kriminalita s obydlím a domovem pojí pocit bezpečí a vyjadřuje mimo jiné riziko strachu, stresu případně dalších nežádoucích psychologických faktorů.

Z hodnot orientačního indexu kriminality i počtu vloupání do rodinných domů a bytů lze usuzovat, že značné rozdíly mezi okresy Česka existují a bezpečněji se mohou cítit obyvatelé většiny okresů mimo okolí největších krajských měst. Pro hodnocení obou vybraných ukazatelů se však jeví období jednoho sledovaného roku jako poměrně krátké. O sociálně-kulturní složce bydlení vypovídají také charakteristiky obyvatel a obydlí, které jsou ve vzájemné interakci, kde obyvatelé formují svá obydlí podle svých sociálněkulturních norem, představ a tradic, stejně tak jsou obyvatelé formováni okolním prostředím.

5.6 Hodnocení kvality bydlení pomocí souhrnných indexů a komponentní analýzy

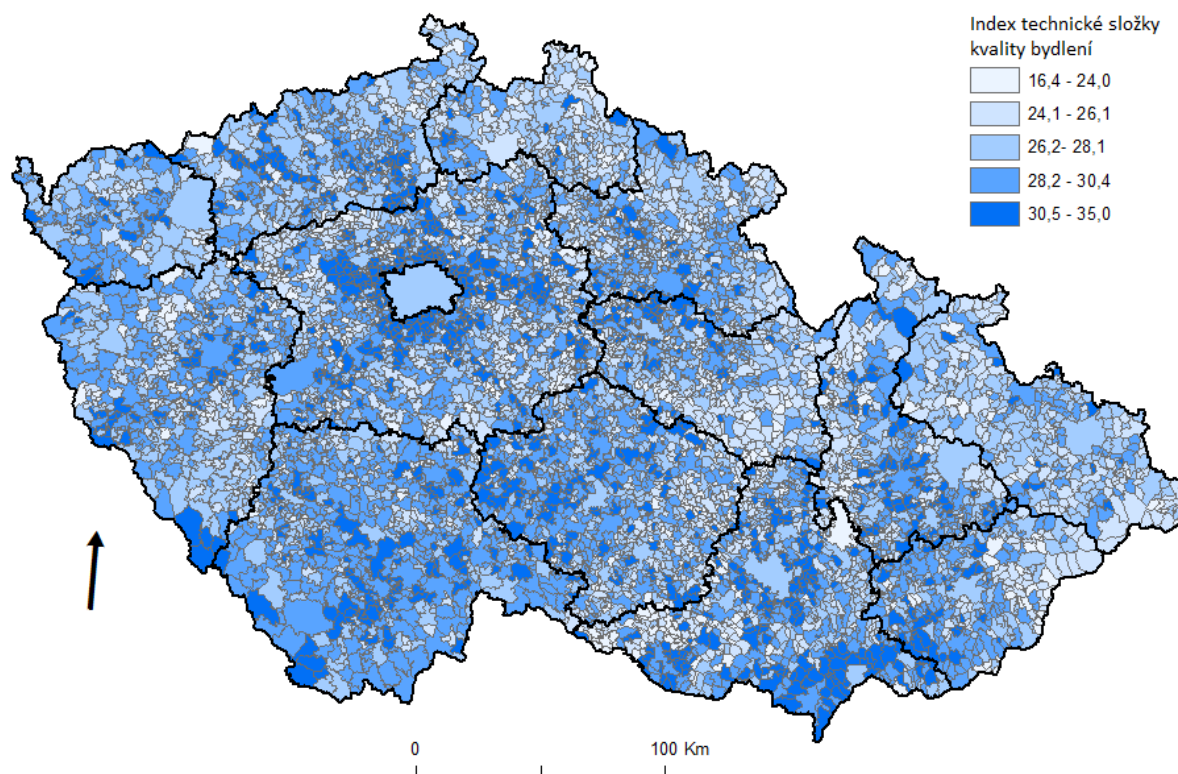
Z vybraných ukazatelů jednotlivých složek kvality bydlení a vah ukazatelů přiřazených experty byly vypočteny indexy jednotlivých složek kvality bydlení a souhrnné indexy kvality bydlení. Protože jsou vstupními hodnotami pro indexy bodové známky, výsledné hodnoty indexů jsou dále popsány pro zjednodušení jako „body“.

Index technické složky kvality bydlení je vypočten z celkem 6 ukazatelů a z jeho hodnot lze vyzorovat určité prostorové vzorce (Obrázek 4), přitom žádná z obcí nedosáhla méně než 16 bodů a více než 35 bodů z 37,33 maximálních. Nejvyšší hodnoty dosahovaly některé obce v zázemí Prahy a Českých Budějovic (dohromady 24 obcí dosáhlo více než 34 bodů) a dále v zázemí jiných převážně krajských měst zejména mimo severní území Čech (vymezeno přibližně městy Mělník a Hradec Králové). Rozmístění obcí s nejvyšším indexem technické složky kvality bydlení se nachází také poblíž hlavních dopravních os z Prahy¹⁸². Patří sem obce v zázemí Českých Budějovic, Hradce Králové a Pardubic, některé obce v nejvyšších českých horách, část obcí v okrese Pelhřimov a obce v moravských úvalech, především v zázemí Brna, Olomouce a souvislý pás obcí přibližně mezi Uherským Hradištěm a Břeclaví. Pro tuto územní diferenciaci lze těžko hledat podobnosti¹⁸³. Obce s nejvyšší technickou složkou kvality bydlení spojuje buď blízkost páteřních dopravních tras (dálnic a železnic) v zázemí Prahy, Brna a Plzně, atraktivní přírodní prostředí jihovýchodní poloviny Čech nebo velké moravské venkovské obce v úvalech. Více než 98 % obcí má hodnoty indexu technické složky kvality bydlení mezi 20 a 33 body. Obce s nejnižším indexem technické složky se nachází zejména na pomezí Jihomoravského kraje a Kraje Vysočina, v Beskydech a dále nepravidelně napříč Českem, často jde o nejmenší obce s méně než 200 obyvateli.

¹⁸² Téměř pravidelná pěticípá hvězda, kopírující dálnice D8, D6, D4, D1 a D11.

¹⁸³ Např. srovnání územní diferenciaci období výstavby v Atlasu obyvatelstva, období výstavby bytového fondu) s územní diferenciací technické složky kvality bydlení nesouvisí.

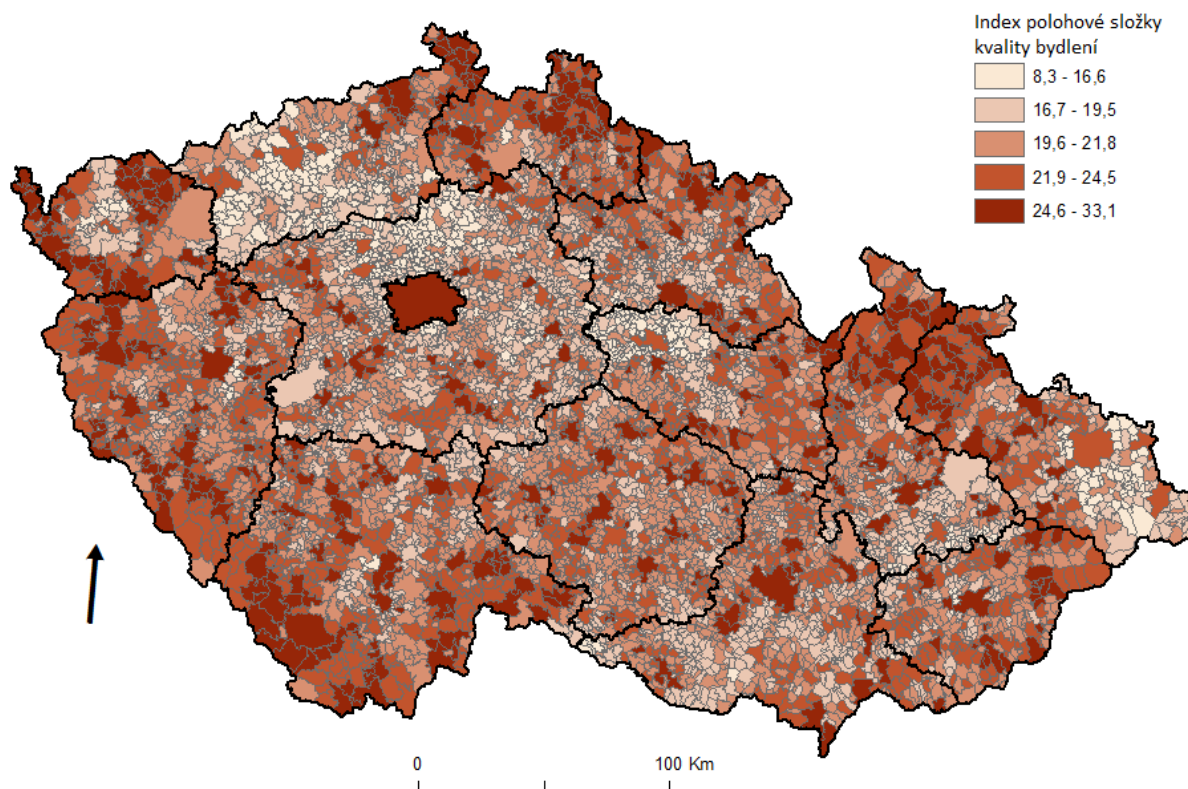
Obrázek 4 Index technické složky kvality bydlení v Česku



Zdroj: Vlastní zpracování

Index polohové složky kvality bydlení je vypočtený pomocí šesti ukazatelů. Z maximálního počtu 39,05 bodů dosáhlo 30 obcí, výhradně měst, více než 29 bodů, nejvíce pak 33 bodů. Mezi těmito městy jsou krajská města Liberec, Karlovy Vary, Jihlavu, Zlín, Brno a Olomouc. Naopak obce s nejnižší polohovou složkou kvality bydlení se nachází v podstatě výhradně v okrese Pardubice, Mělník, Frýdek-Místek, Most a Chomutov, kde lze očekávat velký vliv množství vypouštěných emisí a nízké naturality prostředí. Souvislá území obcí s vysokým indexem polohové složky kvality bydlení (Obrázek 5) se nachází podél hranic s Bavorskem (zejména jih okresu Prachatice), podél silnice mezi Střibrem, Mariánskými Lázněmi, Chebem a Aší, dále v severní polovině okresu Karlovy Vary, Šluknovského a Frýdlanstkého výběžku, Jeseníků a většiny krajských měst Česka. Na jedné straně jde tedy o relativně periferně umístěné obce s významnou přírodní atraktivitou, na druhé straně o mikroregionální centra a nejvýznamnější města Česka. Nejnižší index polohové složky kvality bydlení je v obcích na severozápadě Středočeského a jihozápadě Ústeckého kraje (kombinace vysokých emisí, nízké naturality prostředí a horší dopravní dostupnosti), dále v zázemí Pardubic, Přerova, Znojma a Frýdku-Místku s různou kombinací faktorů.

Obrázek 5 Index polohové složky kvality bydlení v Česku



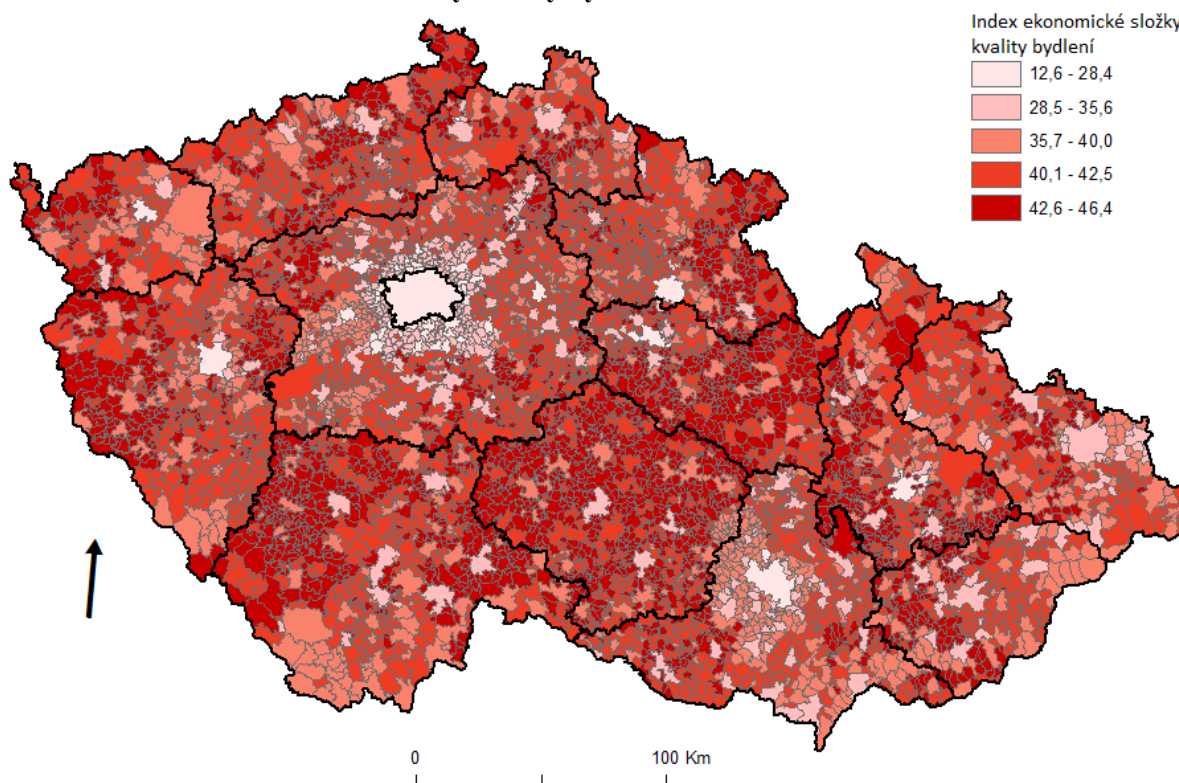
Zdroj: Vlastní zpracování

Dohromady pouze 4 ukazatele vstupují do výpočtu indexu ekonomické složky kvality bydlení, v 667 obcích se ve výpočtu indexu používá ještě průměrná výše nájemného bytů¹⁸⁴. Nejvyšší bodové známky 46,33 dosáhlo celkem 28 obcí především z okresu Pelhřimov. Index ekonomické složky kvality bydlení lze považovat za příznivý u čtyř pětin obcí, protože ve většině obcí Česka se prodávají levné byty, rodinné domy a stavební pozemky, zároveň převládá relativně nízký podíl nezaměstnanosti. Nejnižší hodnotu indexu zaznamenaly Praha (12,6) a Brno (20,68), následovány největšími obcemi v zázemí Prahy a některými městy Středočeského kraje a vybranými krajskými městy (Karlovy Vary, Hradec Králové, Pardubice, Olomouc a České Budějovice). Prostorově se nachází shluky obcí s nejnižším indexem ekonomické složky kvality bydlení jen v nejbližším zázemí Prahy, víceméně vymezeným okresy Praha-východ a Praha-západ s pásem obcí směrem na Mladou Boleslav (Obrázek 6). Obcí s nejvyššími hodnotami indexu ekonomické složky kvality bydlení je mnoho, proto jejich prostorové vymezení je poměrně komplikované. Určitý prostorový vzorec lze zaznamenat i zde, a to vymezením obcí východně od Polabské nížiny,

¹⁸⁴ Jedná se o největší obce Česka, pro něž existuje evidence výše nájemného a kde lze očekávat, že pronájmy bytů se provádí opakovaně.

dále jihovýchodním směrem vedoucím přes většinu Kraje Vysočina až k okresu Jindřichův Hradec. Od severu lze vymezit pás obcí táhnoucí se od Šluknovského výběžku jihozápadním směrem až k Plzni, západní část Česka vymezená přibližně městy Sokolov, Plzeň a Domažlice, západ Jihočeského kraje, obce na pomezí Olomouckého a Jihomoravského kraje a na pomezí Olomouckého a Zlínského kraje, částečně i obce zhruba uprostřed Moravskoslezského kraje. Při porovnání s topografickou mapou Česka se může zdát, že prostorový vzorec obcí s nejvyšší ekonomickou složkou kvality bydlení odpovídá vyšší nadmořské výšce obcí. Zdali souvisí ekonomická složka kvality bydlení s fyzickogeografickými faktory, bude možné prokázat v dalších výzkumech. Použití okresních údajů o cenách bydlení není zcela vhodné především s ohledem na: 1) okresy Středočeského kraje, kde lze předpokládat, že blízkost Prahy zvyšuje kupní cenu bydlení a naopak čím blíže je obec vnějším hranic Středočeského kraje, tím jsou kupní ceny obydlí nižší¹⁸⁵; 2) některé horské obce, které v důsledku své atraktivity pro druhé bydlení a rekreaci (blíže Kadlecová, Fialová 2010) mají výrazně vyšší ceny obydlí než ostatní obce ve stejné velikostní kategorii v rámci okresu.

Obrázek 6 Index ekonomické složky kvality bydlení v Česku

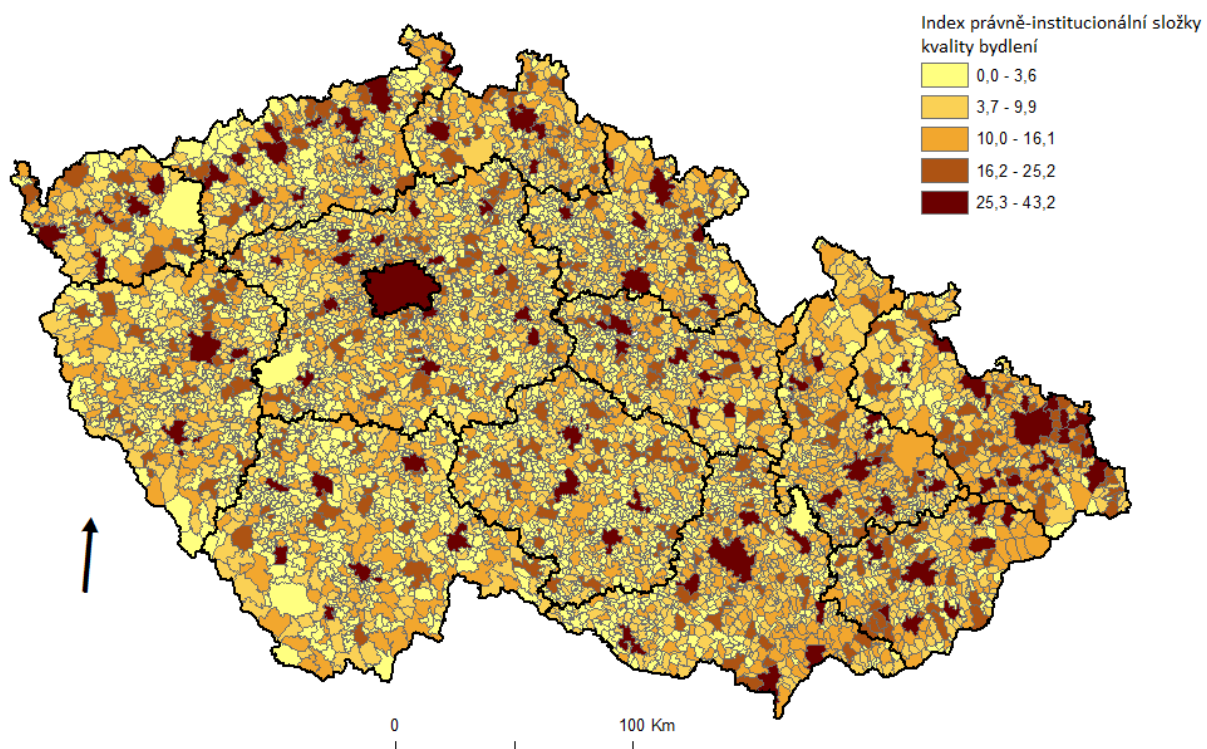


Zdroj: Vlastní zpracování

¹⁸⁵ Například okresy Mělník, Kladno, Rakovník, Příbram, Benešov, Kutná Hora.

Do výpočtu indexu právně-institucionální složky kvality bydlení vstupuje 8 ukazatelů, z čehož všechny jsou založeny na hodnocení přítomnosti institucí v obci. Možná i to je důvodem proč celých 41 % obcí nedosáhlo více než 0 bodů a dalších 41 % obcí méně než 10 bodů. Tyto obce lze souhrnně pojmenovat jako nevybavené a jedná se o ty plošně i populačně nejmenší v Česku, kterých je více v Čechách než na Moravě. Nejlépe institucemi vybavené obce jsou Praha a Brno s maximálním počtem bodů 41,3, následované s mírným odstupem Ostravou a Plzní. Zajímavější je pořadí následujících obcí v řadě: Opava, Pardubice, Třinec a Zlín. Zde se objevuje další metodický problém způsobující uvedené zvláštnosti v pořadí (jdoucí proti populační velikosti sídel), protože největší města nedisponující základní školou nižšího stupně jsou hůře hodnocena než města, na jejichž území se nachází oba typy základních škol. Přitom je nutné podotknout, že v celkovém hodnocení zůstávají všechna největší města v Česku v nejvyšším intervalu indexu právně-institucionální složky (viz kartogram v Obrázku 7) a jejich hodnocení není významně sníženo. Nicméně i tak se nabízí rekonfigurace těchto dvou ukazatelů a sloučení do jednoho jako „přítomnost základní školy v obci“, s vyššími bodovými známkami hodnocení pro školy s vyšším stupněm (devíti ročníky).

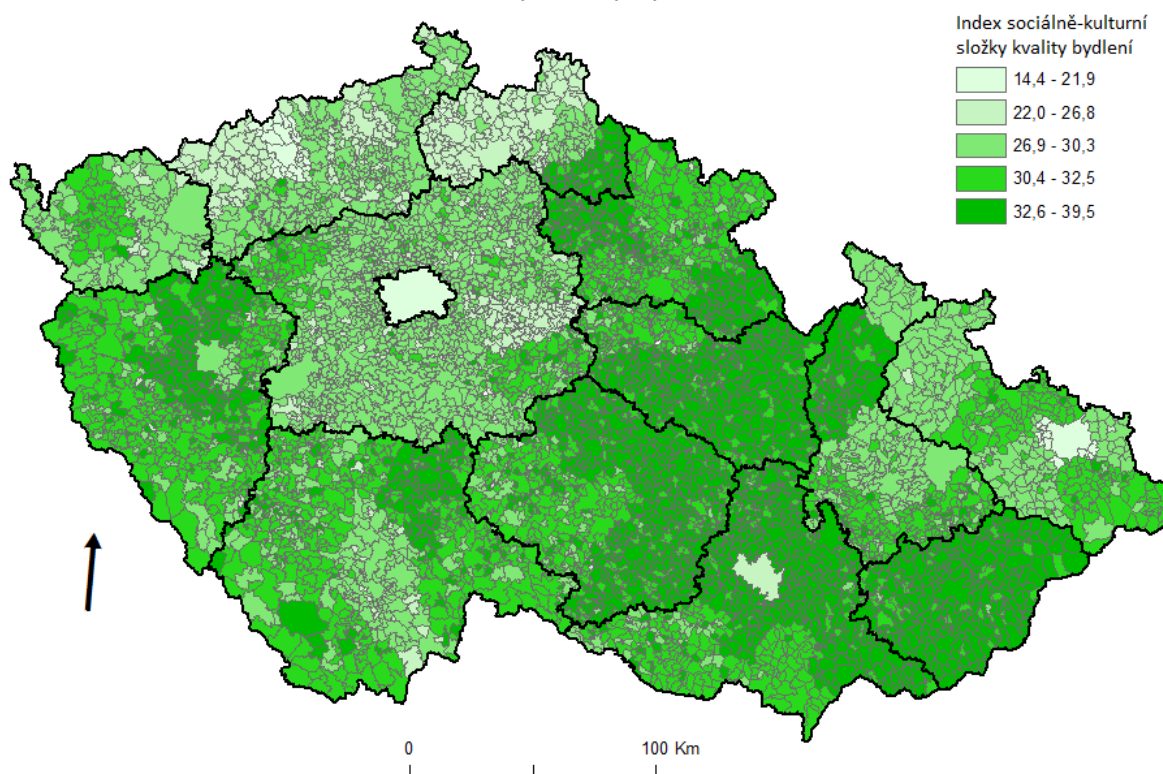
Obrázek 7 Index právně-institucionální složky kvality bydlení v Česku



Zdroj: Vlastní zpracování

Index sociálně-kulturní složky kvality bydlení je vypočten pomocí ukazatelů přirozeného přírůstku a orientačního indexu kriminality. Fragmentace výsledků této složky na jednotlivé obce je značně omezená kvůli použití okresních dat za kriminalitu (Obrázek 8). Prostorový vzorec obcí s nejvyššími hodnotami přibližně odpovídá tvaru obráceného psacího písmene Y, kopírující hranici Středočeského kraje ze západu, z jihu a z východu a celý východ republiky s výjimkou celého Moravskoslezského kraje a okresů Jeseník, Olomouc a Brno-město. Nejnížší hodnoty sociálně-kulturní složky kvality bydlení lze zaznamenat ve všech městských okresech kromě okresu Plzeň-město a na území některých okresů severních Čech a okresu Kolín.

Obrázek 8 Index sociálně-kulturní složky kvality bydlení v Česku

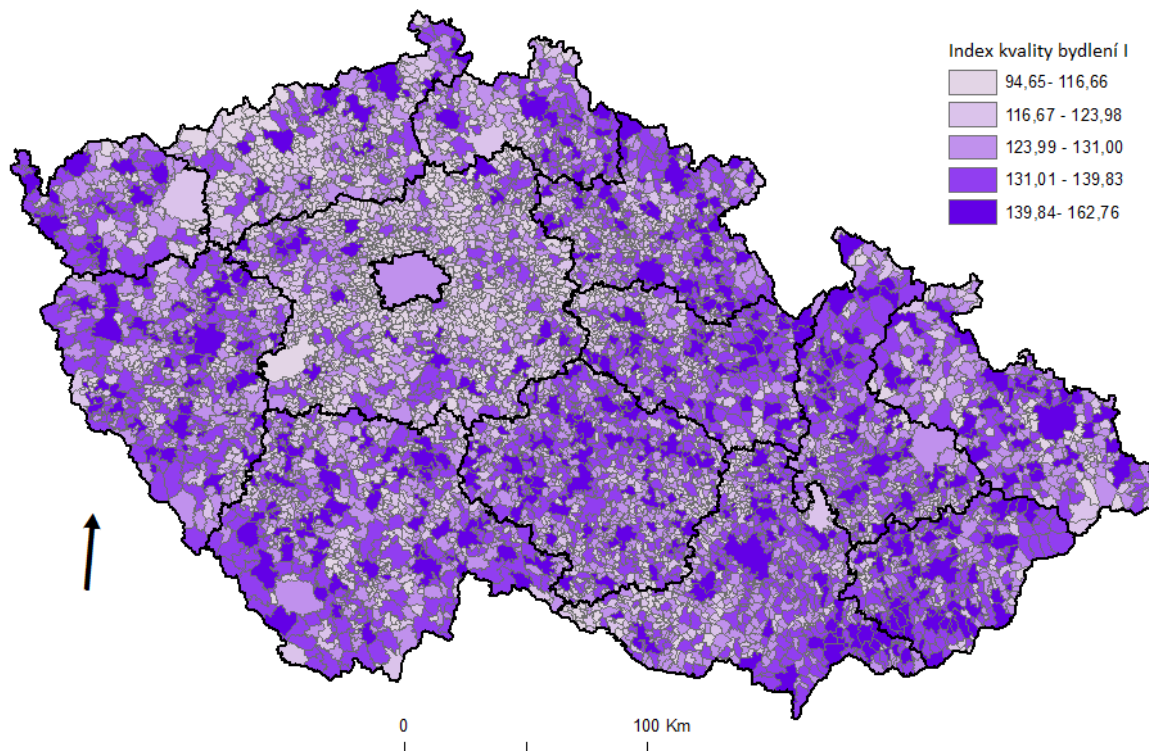


Zdroj: Vlastní zpracování

Ze souhrnného indexu kvality bydlení I (Obrázek 9) vychází nejvyšší kvalita bydlení v dobře technicky i institucionálně vybavených, levných a sociálně stabilních městech, jakými jsou Děčín, Blansko, Zlín, Opava, Náchod, Krnov, Turnov, Břeclav nebo Jablonec nad Nisou (všechny vyšší hodnoty indexu kvality bydlení I vyšší než 158). Tato města spojují také dobré přírodní podmínky nebo populační velikost mezi 45–75 tis. a 15–25 tis. obyvateli. Pokud by cenové indikátory bydlení nebyly zohledněny, nejlépe by byla hodnocena města Karlovy Vary a Brno. Nejnižších hodnot indexu kvality bydlení I dosahují

zejména tři typy obcí shodně bez přítomnosti sledovaných institucí, rovněž s nejnižšími hodnotami indexu polohové složky kvality bydlení. Prvním typem obcí jsou obce s nízkými hodnotami ekonomické složky kvality bydlení (drahý venkov, v okresech Praha-západ a Praha-východ). Do druhého typu obcí spadají obce s nejnižšími hodnotami indexu polohové a sociálně-kulturní složky kvality bydlení (strukturálně postižený venkov, vybrané obce okresů Most, Chomutov a Ostrava-město). Třetí typ obcí zahrnuje obce s kombinací nepříznivých všech složek kvality bydlení vyjma ekonomické složky kvality bydlení (středočeská periferie, vybrané obce okresů Mělník, Kolín, Beroun a Benešov). Prostorové vzorce celkové kvality bydlení lze identifikovat lépe u obcí s nejnižším indexem kvality bydlení, kdy tyto obce vytvářejí těsný prstenec okolo Prahy (sever, východ a jihozápad Středočeského kraje). Nejnižší kvalita bydlení je také v zázemí měst v okrese Chomutov a Most, na pomezí Jihomoravského kraje a Kraje Vysočina, konečně také ve venkovských obcích v zázemí Ostravy. S ohledem na různorodost použitých indikátorů se možná překvapivě objevují i shluky obcí s vysokou kvalitou bydlení, a to například v okolí Ústí nad Orlicí, Rychnova nad Kněžnou a Šumperku. Největší souvislé území s vysokou kvalitou bydlení se nachází na jihovýchodní Moravě, přibližně mezi městy Uherské Hradiště a Hodonín.

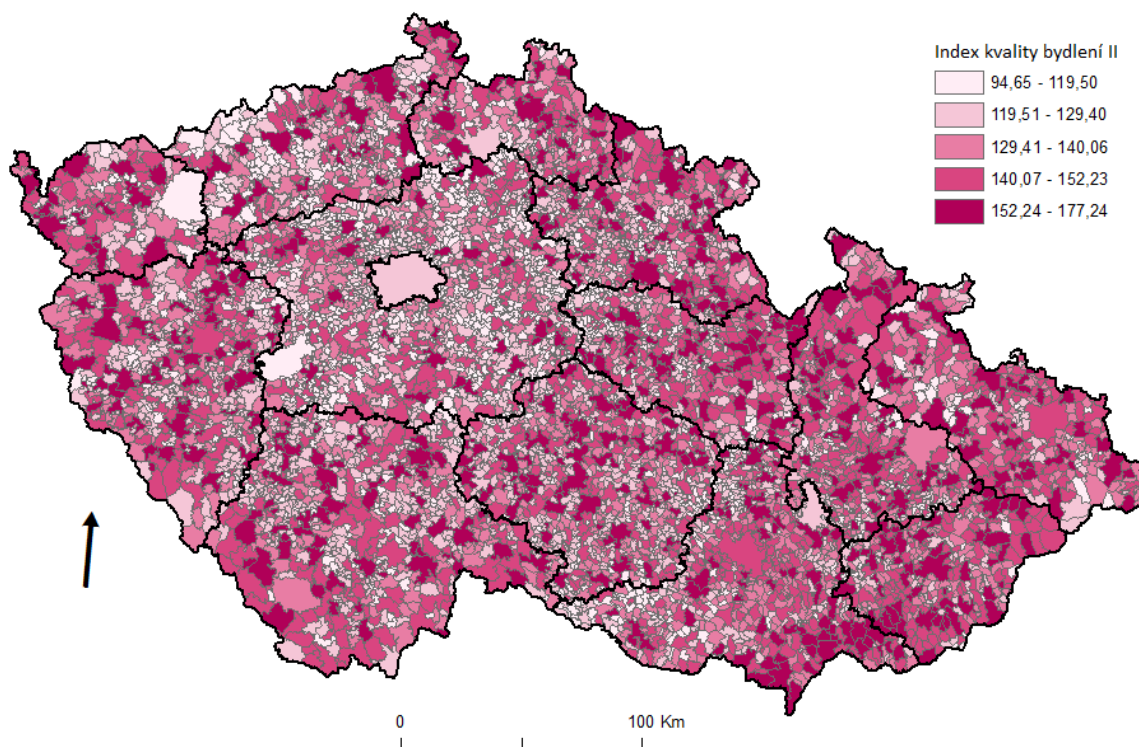
Obrázek 9 Index kvality bydlení I v Česku



Zdroj: Vlastní zpracování

Index kvality bydlení II rozšiřuje území s nejvyšší kvalitou bydlení až k Mikulovu (Obrázek 10). Nejvyšší kvalitu bydlení podle upraveného indexu nezohledňující především počty institucí v obcích lze nalézt i v pásu obcí mezi Ledčí nad Sázavou a Bystřicí nad Pernštejnem a pás obcí mezi Rožnovem pod Radhoštěm a Valašským Meziříčím.

Obrázek 10 Index kvality bydlení II v Česku



Zdroj: Vlastní zpracování

V hodnocení krajů získala nejnižší hodnocení kvality bydlení Praha spolu se Středočeským krajem (Tabulka 41). Největší podíl na tomto hodnocení mají jak ekonomická složka (zejména vysoké ceny bydlení), tak sociálně-kulturní složka (zejména vysoká kriminalita). Nejvyšší kvalita bydlení byla zjištěna ve Zlínském a Královéhradeckém kraji. Na relativně malém odstupu od ostatních krajů lze doložit relativní hrubost krajských jednotek pro takováto hodnocení syntetického typu. Nejnižší hodnoty technické složky kvality bydlení v Moravskoslezském a Libereckém kraji mají odlišnou podstatu. Zatímco v Libereckém kraji je důvodem především nízký podíl napojených domů na síť technické infrastruktury, v Moravskoslezském kraji se nachází byty s nejnižší obytnou plochou. V obou ohledech nejlépe jsou na tom obce Jihočeského a Středočeského kraje. Hustá dopravní síť, dostupnost ORP a převládající přírodní typy využití ploch stojí

za nejlepším hodnocením Libereckého a Karlovarského kraje v polohové složce. Za přesný opak lze považovat území Středočeského a Pardubického kraje

Tabulka 41 Srovnání krajů podle složek kvality bydlení a celkové kvality bydlení

Kraj	Technická složka	Polohová složka	Ekonomická složka	Právně-institucionální složka	Sociálně-kulturní složka	Index kvality bydlení I	Index kvality bydlení II
Praha a Středočeský	28,44	24,42	23,46	29,45	21,76	127,53	133,29
Z toho: Středočeský	28,95	20,78	33,85	16,35	28,77	128,69	139,97
Jihočeský	29,10	24,52	37,91	18,70	31,03	141,26	152,02
Plzeňský	28,52	24,39	35,76	21,10	31,12	140,89	150,57
Karlovarský	28,01	25,54	36,44	21,75	29,63	141,37	154,33
Ústecký	27,55	22,86	38,72	23,56	26,26	138,95	150,82
Liberecký	27,21	26,33	36,87	22,57	27,81	140,78	151,86
Královéhradecký	28,29	24,40	37,77	19,96	32,66	143,08	154,69
Pardubický	28,14	21,86	37,95	19,70	33,55	141,20	152,04
Vysočina	28,70	24,30	39,45	16,88	33,44	142,77	153,74
Jihomoravský	28,74	24,77	31,95	24,10	30,29	139,84	148,29
Olomoucký	28,24	23,45	37,73	20,77	31,48	141,68	152,84
Zlínský	28,26	23,88	37,21	20,49	34,20	144,04	155,70
Moravskoslezský	27,20	22,16	35,90	28,01	26,56	139,83	150,31
Česko	28,25	23,39	36,18	21,42	30,01	139,26	150,03

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle velikostních kategorií obcí jsou rozdíly mezi jednotlivými složkami i celkovou kvalitou bydlení o něco patrnější (Tabulka 42). V technické, polohové, právně-institucionální a podle obou indexů celkové kvality bydlení jsou nejhorší pro bydlení populačně nejmenší obce. Celkově nejvyšší kvalitu bydlení mají města s 20 000–49 999 obyvateli a kvalita bydlení se úměrně snižuje s klesajícím i rostoucím počtem obyvatel. Důležitější než uvedené rozdíly mezi jednotlivými velikostními kategoriemi jsou však určité pravidelnosti. Technická složka kvality bydlení je nejvyšší u obcí s 2 000–4 999 obyvateli a snižuje se s klesajícím počtem obyvatel obce (obce nedostatečně vybavené technickou infrastrukturou) a zároveň klesá s rostoucím počtem obyvatel obce do kritické hranice 20 000 obyvatel, dále stagnuje. Města s vyšším počtem obyvatel téměř zcela disponují připojením na technickou infrastrukturu a podíl plošně velkých bytů (zejména v rodinných domech) se v nich s rostoucím počtem obyvatel dále víceméně nesnižuje. Rozptyl technické složky je ovšem stále poměrně nízký. S rostoucím počtem obyvatel se zvyšuje index polohové složky kvality bydlení, od velikostní kategorie s 5 000 a více obyvateli obce rychleji (ORP, do kterých se počítá dopravní dostupnost) až do 50 000 obyvatel. Od této velikostní kategorie obcí hrají roli přidělené body za přítomnost a způsob MHD. U ekonomické složky jsou nejlépe hodnoceny venkovské obce s nízkými cenami bydlení a počet přidělených bodů klesá nejdříve stupňovitě, podle čtyřech velikostních kategorií

sledovaných ČSÚ v rámci hodnocení cen bydlení. Je to právě hodnocení právně-institucionální složky, díky kterému venkovské obce obdržely nejnižší známky celkového hodnocení kvality bydlení. Lineární růst bodů právně-institucionální složky je zcela odlišný od logaritmického poklesu u sociálně-kulturní složky kvality bydlení podle počtu obyvatel obce.

Tabulka 42 Srovnání velikostních kategorií obcí podle složek kvality bydlení a celkové kvality bydlení

Počet obyvatel	Technická složka	Polohová složka	Ekonomická složka	Právně-institucionální složka	Sociálně-kulturní složka	Index kvality bydlení I	Index kvality bydlení II
0–499	27,04	19,91	42,00	1,87	31,50	122,32	124,67
500–999	28,17	20,29	41,75	6,84	31,45	128,49	136,16
1 000–1 999	29,01	20,58	41,51	10,20	31,29	132,58	143,87
2 000–4 999	29,34	21,26	37,28	14,68	31,02	133,58	148,25
5 000–9 999	28,92	23,05	37,23	20,33	31,18	140,72	155,98
10 000–19 999	28,24	24,70	34,91	26,41	30,97	145,24	161,08
20 000–49 999	27,73	26,58	34,66	31,57	30,60	151,13	164,34
50 000–99 999	27,66	25,85	30,84	36,63	29,35	150,33	160,38
100 000–499 999	27,79	27,61	26,13	40,60	22,22	144,35	147,66
500 000–	27,90	28,23	12,60	43,13	14,45	126,31	126,31

Zdroj: Vlastní zpracování

Při uvážení vstupu 39 ukazatelů (různých způsobů hodnocení – podíly, počty, body) jsou některé výsledky signifikantní a je vhodné přiblížit výsledky komponentní analýzy. První komponenta vysvětlila 27,5 % variability a dala by se nazvat jako velká města. Její komponentní váhy byly nejvyšší u průměrného počtu bytů v domě, přítomnosti MHD, vlakové stanice, přítomnosti všech sledovaných institucí a počtu obyvatel. Druhá z komponent vysvětlila 12,5 % variability, přičemž nejvyšší, resp. nejnižší komponentní váhy dosáhly ukazatele: průměrná obytná plocha bytu, průměrný počet místností v bytě, průměrná celková plocha bytu a podíl bytů ve vlastním domě v osobním vlastnictví, s kladným znaménkem podíl domů ze stěnových panelů. Souhrnně lze druhou z komponent pojmenovat jako levná města sídliště. Ve třetí z komponent vysvětlující 9,5 % variability sledovaného souboru dosahují nejvyšších komponentních vah: podíl domů připojených na kanalizaci, podíl bytů se splachovacím záchodem, podíl domů postavených

před rokem 1960 (s –), průměrné ceny bytů, domů a pozemků. Pojmenován je jako vybavená drahá města. Čtvrtá komponenta se jmenuje suburbánní vzdálený venkov, protože nejvyšší komponentní váhy zaznamenala kriminalita, cena rodinných domů, průměrný počet osob v bytě nebo v místnosti a podíl domů připojených na plyn (tři poslední s –) a vysvětluje celkem 6,3 % variability souboru. Dohromady tyto 4 komponenty vysvětlují 56 % variability a prvních 19 komponentů 90 % variability sledovaného souboru¹⁸⁶. S ohledem na zjištěné výsledky by bylo vhodné ukazatele pro komponentní analýzu spíše redukovat, v tomto případě na pouze vybrané ukazatele.

¹⁸⁶ Dále pátou komponentu lze pojmenovat jako severní suburbánní nevybavený venkov, šestou jako venkov plných bytů atd.

6 Místní šetření ve vybraných obcích Libereckého kraje

Místní šetření proběhlo na jaře roku 2016 a jeho cílem bylo ověřit získané výsledky hodnocení celkové kvality bydlení. Za modelové území byl vybrán Liberecký kraj, který vykazuje podprůměrné hodnoty technické a sociálně-kulturní složky kvality bydlení, nadprůměrné hodnoty polohové a právně-institucionální složky kvality bydlení a průměrné hodnoty ekonomické složky kvality bydlení ve srovnání s průměrnými hodnotami obcí Česka. Tak jako v případě Česka nabývala většina z 215 obcí Libereckého kraje, konkrétně 198, hodnot Indexu kvality bydlení I mezi 110 a 140 body. Vybráno bylo 5 obcí, které nedosáhly zmíněných 110 bodů především proto, aby se ověřilo, zdali bydlení v těchto obcích je vážným problémem, tak jak je výsledkem indexů kvality bydlení. V souladu s metodami intenzivního výzkumu definovaných v kapitole 3.3 byla hodnocena vhodnost použitých ukazatelů kvality bydlení a doplněno hodnocení především sociálně-kulturní složky kvality bydlení (formulář místního šetření je uveden v Příloze 40). Pro hodnocení kvality bydlení byla v některých případech použita okresní data (kriminalita, životní prostředí), které je snahou při intenzivním výzkumu alespoň částečně zpřesnit. Z technické složky kvality bydlení jsou posuzovány některé vnější aspekty obydlí. Hodnocení ekonomické složky kvality bydlení v rámci intenzivního výzkumu s ohledem na omezené datové zdroje (např. realitní inzerce), relativní blízkost a obdobnou populační velikost vybraných obcí nemá přílišný smysl.

6.1 Vybrané obce z pohledu hodnocení kvality bydlení

Nejvyšší hodnoty indexu kvality bydlení dosáhly obce Turnov a Jablonec nad Nisou (Index kvality bydlení I zhruba 159 bodů), v celorepublikovém srovnání na 7., resp. 9. místě. Naopak nejnižší hodnoty indexu kvality bydlení dosáhlo pět obcí v okrese Česká Lípa, všechny s Indexem kvality bydlení nižším než 110 (Tabulka 43). Pochopit příčinu tak nízkého hodnocení uvedených obcí bylo náplní provedeného místního šetření. V rámci místního šetření byly hodnoceny jak vybrané aspekty fyzického prostředí sídel, především stav jednotlivých obydlí, tak částečně sociální struktury. Primárně šlo tedy o posouzení technické a sociálně-kulturní složky, kterou vykazují obce v Libereckém kraji průměrně nižší než v ostatních obcích Česka. Základní charakteristiky obcí jsou uvedeny v Tabulce 44. Jedná se o plošně i populačně velmi malé obce, které spojuje kromě nízké kvality bydlení také relativně nízký podíl trvale obydlených domů. Obec Velenice

se nachází v severní části okresu Česká Lípa, obce Ždírec, Luka, Chlum a Vrchovany v jihozápadním cípu Libereckého kraje mezi obcemi Dubá a Doksy (Příloha 41).

Tabulka 43 Srovnání vybraných obcí Libereckého kraje s nejnižším indexem kvality bydlení

Název okresu	Název obce	Složky kvality bydlení					Index kvality bydlení	Index kvality bydlení II
		Technická	Polohová	Ekonomická	Právně-institucionální	Sociálně-kulturní		
Česká Lípa	Ždírec	24,80	18,55	38,00	0,00	25,45	106,80	106,80
Česká Lípa	Velenice	17,45	21,12	44,67	0,00	23,70	106,93	106,93
Česká Lípa	Luka	26,37	18,08	40,67	0,00	23,70	108,82	108,82
Česká Lípa	Chlum	24,10	19,98	39,33	0,00	25,45	108,87	108,87
Česká Lípa	Vrchovany	24,18	20,45	40,67	0,00	23,70	109,00	109,00

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě obce Velenice se jedná o 4. nejnižší dosažený výsledek obcí Česka hodnocení technické složky kvality bydlení, způsobený především a nízkým podílem bytů připojených na vodovod podílem bytů připojených na splachovací záchod (oba ukazatele shodně přibližně 69 %), nízkou průměrnou obytnou plochou (zvláště s ohledem na skutečnost, že v rodinných domech zde žije naprostá většina obyvatel) a podle SLDB 2011 není žádný dům vybaven vlastní čistírnou odpadních vod. Zbylé 4 obce jsou vybaveny lépe technickou infrastrukturou v případě vodovodu, ovšem žádná z obcí nemá vlastní splaškovou kanalizaci (Ždírec má v některých místech alespoň dešťovou kanalizaci). Dále tyto obce spojuje relativně vysoký průměrný počet osob bydlících v bytě (ve Vrchovanech průměrně 3,33). Mimo hlavní sledované ukazatele je důležité zmínit také nadpoloviční podíl trvale obydlených domů postavených před rokem 1960 ve Velenicích, Chlumu a Ždírci. V případě sociálně-kulturní složky kvality bydlení se sice hodnoty nedají srovnat s nejhůře hodnocenými obcemi v okresech Most, Ostrava-město nebo Prahou, přesto z výsledků analýzy vyplývá, že v těchto obcích nepřibývají obyvatelé přirozenou měnou (s výjimkou Ždírece) a navíc se v okrese Česká Lípa eviduje vyšší kriminalita.

Tabulka 44 Základní charakteristiky vybraných obcí Libereckého kraje s nejnižším indexem kvality bydlení

	Počet obyvatel k 31.12. 2014	Hrubá míra přírůstku stěhováním	Index stáří obyvatel	Rozloha (ha)	Počet obydlí	Podíl trvale obydlených domů v %
Ždírec	135	15	1,1	543	56	52
Velenice	186	59	2,0	717	71	76
Vrchovany	112	27	1,3	469	50	61
Luka	97	31	1,6	456	41	68
Chlum	247	12	1,6	1517	108	54

Zdroj: SLDB 2011, ČSÚ (2014k); vlastní zpracování

Vybrané obce disponují průměrným hodnocením polohové složky kvality bydlení. Průměrná známka je ve všech případech důsledkem vysokého podílu nezastavěných ploch a vysoké kvality ovzduší, relativně vyššího podílu naturality prostředí (neplatí pro obec Luka s 33 % podílem lesních, lučních, vodních ploch), zároveň však horší dopravní dostupností (Ždírec přes 40 minut do centra ORP) a samozřejmě i absencí vlakové stanice a MHD na území obce. V těchto obcích se nabízí levné byty, rodinné domy i stavební pozemky, což bohužel s ohledem na absenci dat v úrovni obcí, nelze blíže rozlišit a jedná se o souhrnné charakteristiky nejmenších obcí okresu Česká Lípa. Obce tak odlišuje především podíl dosažitelných nezaměstnaných osob, ve Ždírci převyšující 20 %, zatímco ve Velenici dosahuje pouhých 1,6 %.

6.2 Výsledky místního šetření

Z výsledků místního šetření vyplynulo několik důležitých zjištění a parametrů, podle kterých lze vybraných 5 obcí významně odlišit. Velký rozdíl v technické složce kvality bydlení byl zaznamenán mezi rodinnými domy a chalupami, objekty individuální rekreace (identifikovány podle evidenčního čísla namísto čísla popisného). Především v obci Velenice a Ždírec obydlí působí upraveným dojmem, nicméně se na tom podílí především chalupáři, kteří zjevně údržbě svých chalup a přidružených pozemků věnují značné úsilí. Projevuje se to například upraveností fasád, stavem oken a střech domů. Zatímco v obci Velenice, Ždírec, částečně i Luka, mají domy nová nebo natíraná okna, v obci Vrchovany a Chlum z několika domů padá omítka z fasád a okna nebyla měněná ani řádně udržovaná.

V obcích se nachází převážně nízký podíl nových rodinných domů¹⁸⁷ nebo domů ve výstavbě (zaznamenány dvě stavby rodinných domů ve Velenici).

Obec Vrchovany protíná silnice II. třídy spojující Doksy a Dubou, kterou doprava v určitou část dne fakticky rozděluje na dvě části. Vliv dopravy se navíc zesiluje o hluk z kostkovaného povrchu hlavní silnice ve větší části sídla. Na okrajích vozovky chybí chodníky. Na jedné straně má obec Vrchovany dobré dopravní spojení, na druhé straně je přítomná silnice kvůli svému provedení horší pro život v obci a kvalitu bydlení jejích obyvatel. Čtyři další sledované obce propojuje s okolními obcemi silnicemi III. třídy s nízkou dopravní zátěží a většina obydlí obcí zůstává nedotčena hlukem z dopravy. V obci Velenice a Chlum jsou vedeny pěší trasy i mimo silnice po, k tomu vymezených, zelených pásích nebo chodnících.

Pro hodnocení přítomnosti základních služeb v obcích Česka se nepodařilo sehnat potřebná data, nicméně lze se domnívat, že pro kvalitu bydlení je jejich přítomnost v obci důležitá. Ve Velenicích a Chlumu funguje obchod s potravinami a restaurace nebo hospoda, která se nachází i ve Vrchovanech. Z obchodů a služeb v těchto obcích je tento výčet víceméně kompletní. V obci Chlum a Luka se nachází dětské a fotbalové hřiště. Kulturní život se pojí především s působením místních spolků a pořádáním kulturních akcí. Ve vybraných obcích ovšem v době šetření nebyly na žádné kulturní akce uvedeny upoutávky, s výjimkou akcí „Klubu příležitostních turistů“ v obci Vrchovany a akcím dobrovolných hasičů a veřejné diskuze obyvatel na téma povodní v obci Velenice. Zdrojem informací o pořádání kulturních akcí byly místní nástěnky (v obci Ždírec žádná nebyla kromě úřední desky obecního úřadu), lze také předpokládat, že oznámení se mohou distribuovat i jinými zdroji (internet, tištěné letáky). Většina kulturních akcí se odkazuje na nejbližší města: Zákupy, Dubá nebo Doksy.

O životě v obci vypovídá také stav veřejných prostranství, návsi nebo náměstí. Sledované obce disponují prostorem pro veřejná setkávání, komunikaci nebo příležitostné akce. Tato prostranství byla vybavena lavičkami a lemovaná udržovanou zelení, v případě Velenice dokonce květinami. Okolí kostelů (obce Chlum a Velenice) bylo parkově upravené. Obec Vrchovany bohužel žádné takové prostranství nemá nebo jej autor při místním šetření nezpozoroval.

Výzkum ve vybraných obcích byl zaměřen také na ověření kriminality, v tomto případě spíše bezpečnosti. Na území vybraných obcí se nachází jen minimum odlehlých

¹⁸⁷ Dle SLDB 2011 ve Ždírci 15 % trvale obydlených domů, ve Vrchovanech a Lukách 7 %, v Chlumu a Velenicích méně než 5 %.

míst, vzdálených od obydlí a bez osvětlení, jako např. odlehlé průmyslové areály nebo parkoviště¹⁸⁸. Předpokladem bylo, že bezpečnost v obci indikuje také počet dětí na veřejných prostranstvích (mimo zahrady jednotlivých domů). Děti bylo podle tohoto kritéria v době šetření (pátek odpoledne) zaznamenáno několik v obcích Chlum a Ždírec.

6.3 Dílčí shrnutí

Místní šetření proběhlo v pěti obcích zájmového území s nejnižšími indexy kvality bydlení. Cílem bylo ověřit výsledky indexů kvality bydlení a pokusit se zhodnotit některé atributy, které při hodnocení kvantitativní povahy nebyly nebo nemohly být zohledněny. Místním šetřením se podařilo prokázat, že předchozí šetření kvantitativní povahy zjevně nezohledňuje některé důležité rozdíly mezi jednotlivými obcemi. Přestože rozdíly obou indexů kvality bydlení těchto pěti obcí jsou zanedbatelné, skutečně zjištěné rozdíly především polohové a sociálně-kulturní složky a částečně i technické kvality bydlení lze považovat za zásadní. Zatímco nejnižší hodnoty indexu kvality bydlení dosáhly obce Ždírec a Velenice, ve sledovaných ohledech se vyjímá obec Vrchovany. Obec Vrchovany nedisponuje žádným veřejným prostorem vhodným pro setkávání, zároveň zde není obchod ani hřiště a vnější stav obydlí je shledán jednoznačně nejhorším. Podle výsledků místního šetření lze kvalitu bydlení poměrně spolehlivě hodnotit pomocí ukazatelů technické složky kvality bydlení. Polohová složka kvality bydlení bude však vyžadovat doplnění údajů o stavu komunikací a intenzitě individuální (negativní faktor) a veřejné dopravy (pozitivní faktor), dále o další atributy životního prostředí (především hluk). Použité ukazatele sociálně-kulturní složky jsou jak svým počtem, tak získanými výsledky jen slabým indikátorem sociálně-kulturního prostředí obcí. Nicméně intenzivní výzkum se ukázal jako správná metoda ověření sociálně-kulturní složky kvality bydlení.

¹⁸⁸ Např. hřbitov ve Velenici, prostranství před zemědělským družstvem ve Vrchovanech nebo před obecním úřadem ve Ždírci.

7 Závěr

Životní podmínky obyvatel Česka prošly dostatečně dlouhým obdobím posttotalitní transformace, aby bylo možné konstatovat, že jejich územní diferenciaci odpovídá zcela novým podmínkám. Spolu s tím roste potřeba výzkumu chování a uvažování obyvatel, zejména pak v oblasti uspokojování základních potřeb lidí. Jednou z těchto oblastí je bydlení. Výzkum bydlení lze považovat za tradiční zejména v sociologii a v ekonomii, v geografii se s ním setkáváme později – od 80. let 20. století. Kombinace přístupů behaviorální a humanistické geografie (s důrazem na místo a domov) se pro výzkum geografie bydlení přímo nabízí. Rozdělení jednotlivých vědních oborů zabývajících se bydlením není ovšem striktní a často se prolíná v souhrnném výzkumu bydlení (housing studies). Geografie se v zahraničním výzkumu bydlení již etablovala a bydlením se zabývá především v rámci geografie osídlení a geografie měst. V Česku výzkumů geografie bydlení přibývá v čase. Napomáhá tomu také rostoucí počet dat a datových zdrojů a tím i ukazatelů jednotlivých složek kvality bydlení.

Výběru bydlení a místa bydlení však dosud významnější pozornost věnována nebyla. Výběr bydlení se s ohledem na počet možných aspektů, jež výběr ovlivňují, zdá být komplikovaným procesem, kterým ovšem pravděpodobně vůbec není. V Česku se jedná často o neopakovatelnou volbu, víceméně bez opory v analýzách odborníků. Dosud se výzkumy rezidenčních, sídelních a regionálních preferencí snažily nalézt odpověď na otázku, kde chtějí obyvatelé bydlet (potažmo žít a pracovat) a pochopit tím základní migrační tendence. Bez pochopení, utřídění a diskuze důvodů preferencí lze však výsledky výzkumů rezidenčních preferencí považovat za přinejmenším neúplné. Při výběru bydlení by měla hrát roli i jeho kvalita. Mimo jiné proto, že kvalita bydlení ovlivňuje i celkovou kvalitu života lidí.

Kvalita bydlení shrnuje podmínky sídel použitelné jednak ve fázi výběru bydlení, jednak ve fázi užívání bydlení. I přes veškerou snahu o objektivizaci ukazatelů kvality bydlení nelze opomíjet individuální charakteristiky, situace, preference nebo možnosti obyvatel. Kvalita bydlení se skládá z pěti složek: technické, polohové, ekonomické, právně-institucionální a sociálně kulturní, jejichž členění odpovídá posloupnosti od materiálního (hmotné) až po vjemové/pocitové (nehmotné), stejně tak hodnocení od jednoduchých elementárních charakteristik obydlí až po hodnocení vnějších rámcových aspektů prostředí. V této práci byly definovány podskupiny složek kvality bydlení (Obrázek 11).

Podskupiny jednotlivých složek kvality bydlení by pravděpodobně bylo vhodné v dalším výzkumu hodnotit samostatně, a to nejen z důvodu dostupnosti dat, ale především vhodnosti odlišných způsobů hodnocení každé podskupiny. Cílem práce bylo diskutovat aspekty, podle kterých se obyvatelé při výběru místa bydlení rozhodují. K utřídění aspektů podle významu byla použita delfská metoda expertního posouzení, z níž vyplynulo 27 důležitých ukazatelů. Přidělené bodové známky jednotlivým aspektům se relativně shodují s přidělenými bodovými známkami manažery realitní kanceláře¹⁸⁹ oslovenými v práci Baxa, Chromý (2015), kdy nejdůležitější mi aspekty výběru bydlení jsou cena, přítomnost institucí, dopravní dostupnost a životní prostředí. Vybrané ukazatele byly použity pro hodnocení kvality bydlení v úrovni obcí Česka, čemuž předcházela jejich podrobná diskuze a metodický rozbor možností hodnocení.

Obrázek 11 Složky a podskupiny kvality bydlení

Kvalita bydlení															
Složky kvality bydlení															
Technická			Polohová			Ekonomická			Právně-institucionální			Sociálně-kulturní			
Podskupiny složek kvality bydlení															
Vnitřní prostředí obydlí	Vnější charakteristiky obydlí	Připojení na síť technické infrastruktury	Prvky (např. stavby)	Plochy (pokryvy území)	Sítě (dopravní infrastruktura)	Požizovací cena a transakční náklady	Provozní náklady obydlí a nájemné	Charakteristiky pracovního trhu a příjmy obyvatel	Přítomnost institucí a vybavenost obcí	Působnost institucí a bytová politika	Právní aspekty bydlení	Sociální a kulturní charakteristiky obyvatel	Sounáležitost obyvatel s obcí a regionální identita	Sociální kapitál, kooperace a komunitní život	Blízkost rodiny a přátel

Zdroj: Vlastní zpracování

Přínos výzkumu kvality bydlení je proto mimo jiné v tom, že nabízí prostřednictvím pěti složek a jejich podskupin možnost hodnocení jak objektivních, tak subjektivních ukazatelů. Subjektivní kvalita bydlení je podle provedených průzkumů spokojenosti s bydlením v Česku výjimečně dobrá, když 70 % respondentů šetření Postoje k bydlení 2013 považovalo své bydlení za ideální. Hodnocení objektivní složky kvality bydlení potvrzuje relativně dobrou úroveň bydlení v Česku, když jen 12 obcí dosáhlo méně než poloviny ze všech možných bodů.

¹⁸⁹ Značnou neshodu ovšem můžeme pozorovat mezi oslovenými studenty v rámci téhož výzkumu.

Při hodnocení vývoje kvality bydlení bylo zjištěno, že jednotlivé složky prochází odlišnou dynamikou transformačního procesu. Vývoj jednotlivých ukazatelů technické složky kvality bydlení svědčí o ukončující se posttotalitní transformaci. Mezi roky 1991 a 2011 se zvětšila průměrná obytná plocha o 42 %, zvýšil se podíl domů připojených k sítím technické infrastruktury (u kanalizace o pětinu, u vodovodu o 16 %) a používají se nové stavební i technologické postupy (růst podílu dřevostaveb a alternativních zdrojů vytápění). Hodnocení transformace polohové složky kvality bydlení je složitější. Příklad vývoje emisí naznačuje, že polohová složka by mohla mít hlavní fázi transformace za sebou. Vývoj ekonomické složky kvality bydlení v posledních 25 letech se dá popsat pomocí několika negativních tendencí: 1) pořizovací ceny obydlí se dlouhodobě zvyšují¹⁹⁰, ovšem územně velice diferencovaně, dokonce už více než dvacet let, na což upozornil již Kostelecký (1999), 2) spolu s pořizovacími náklady se zvyšují i provozní náklady bydlení, opět s významnou územní diferenciací, 3) zvyšuje se úvěrové zadlužení domácností ve spojitosti s bydlením, a to rovněž v závislosti na konkrétním regionu Česka. V případě právně-institucionální složky vzrostl podíl vlastnického bydlení na úkor zejména nájemního a družstevního bydlení, dále byly přijaty klíčové zákony formující trh s bydlením a vznikly nové instituce státu zodpovědné za řízení a koordinaci bytové politiky. Transformace socio-kulturní složky kvality bydlení je pravděpodobně ještě v počáteční fázi, o čemž lze spíše polemizovat a touto složkou je třeba se dále zabývat.

Dosavadní hodnocení charakteristik bydlení Česka probíhalo v úrovni krajů nebo okresů (např. Lux, Kuda 2008, Kuda, Lux 2010), což buď předpokládalo vnitřní homogenitu těchto územních jednotek, nebo pro podrobnější výzkum například v úrovni obcí nebyla dostupná data. Hodnocení kvality bydlení v úrovni obcí v této práci prokázalo značnou a poměrně mozaikovitou územní diferenciaci sledovaných složek kvality bydlení (s výjimkou sociálně-kulturní složky). Přitom lze předpokládat, že hodnocení venkovských obcí je především v technické, polohové a ekonomické složce kvality bydlení poměrně přesné, což ověřily i výsledky intenzivního výzkumu ve vybraných obcích zájmového území. S počtem obyvatel se rozdíly v kvalitě bydlení uvnitř jednotlivých obcí pravděpodobně zvyšují v závislosti na rozdílech v typech obydlí apod. Ve všech krajích byly zaznamenány obce s nízkou i vysokou kvalitou bydlení, leckdy umístěné těsně vedle sebe. Jen v případě technické složky kvality bydlení byly mezi jednotlivými kraji minimální rozdíly. Důvodem může být na jedné straně pomalá obnova bytového fondu a setrvačnost

¹⁹⁰ Ze srovnání vývoje cen rezidenčních nemovitostí lze pozorovat určitou anomálii ve vývoji cen bytů a částečně i rodinných domů po krizovém roce 2008.

daná dlouhou životností obydlí nebo na druhé straně homogenita preferencí charakteristik obydlí napříč celým Českem.

V Česku je jen několik území s vysokou kvalitou bydlení vytvářející menší shluky obcí, a to v nejbližším okolí Uherského Hradiště, Hodonína, Veselého nad Moravou, Valašského Meziříčí, Šumperka, Ústí nad Orlicí a Havlíčkova Brodu. Obce s nejvyšší kvalitou bydlení disponují především technickou infrastrukturou, dobrou polohou ve všech sledovaných aspektech, nízkou cenou bydlení a jsou vybaveny základními institucemi. Územní rozložení kvality bydlení neodpovídá žádným dosud prováděným geografickým výzkumům obcí Česka (např. Bernard 2012, Perlín, Kučerová, Kučera 2010), což může být způsobeno i hodnocením velice různorodých charakteristik bydlení. Nejvyšší kvalita bydlení byla zaznamenána ve městech Děčín, Blansko, Zlín, Opava, Náchod, Krnov, Turnov, Břeclav nebo Jablonec nad Nisou, která patří do velikostní kategorie měst s více než 10 000 a méně než 100 000 obyvateli, a paradoxně mezi roky 1991 a 2011 ztratila nejvíce obyvatel. Naopak nejvíce rostl počet obyvatel ve Středočeském kraji a v Praze, ve kterých byla průměrná kvalita bydlení z krajů nejnižší, zejména kvůli polohovým, ekonomickým a právně-institucionálním ukazatelům bydlení. Lze proto vyvrátit první hypotézu a konstatovat, že kvalita bydlení se nezvyšuje úměrně rostoucímu přírůstku obyvatel stěhováním¹⁹¹. Převážná část obcí Česka patří mezi ty nevybavené institucemi jako důsledek přílišné roztržitosti a mediánové populační velikosti českých sídel, zvláště ve srovnání s některými evropskými státy (Hampl, Müller 1998). Nejmenší velikostní kategorie obcí s méně než 500 obyvateli dosáhla ve třech z pěti sledovaných složek i celkovém hodnocení kvality bydlení nejméně bodů. Na druhé straně se s rostoucím počtem obyvatel snižují průměrné bodové známky ekonomické a sociálně-kulturní složky. Z pohledu kvality bydlení lze za optimální velikost obce považovat města s 10 000–100 000 obyvateli. Tato města jsou pro bydlení příhodná ve všech ohledech kromě technické složky kvality bydlení (pravděpodobně v důsledku nižšího podílu rodinných domů a z toho vyplývajících charakteristik). Srovnání venkovských obcí proti ostatním obcím vyznívá lépe pro ty ostatní. Bez započtení přítomnosti institucí by dopadlo výsledné hodnocení opačně. Bude proto zajímavé v dalších hodnoceních kvality bydlení zohlednit nejen kvantitu, ale i dostupnost (vytíženost) institucí, ve které již nyní existují značné územní rozdíly. Nepodařilo se potvrdit ani druhou hypotézu, kdy index polohové složky a index ekonomické

¹⁹¹ KK přibližně $-0,105$ u obou indexů KB. Záporný vztah obou veličin může indikovat také určitou míru absorpce obcí, kterým při vysokém přírůstku obyvatel roste přetíženost dopravní infrastruktury, technická infrastruktura není rozvedena ke všem obydlím a absenci institucí nemohou nahradit původní kapacity v sousedních obcích.

složky jsou v případě českých obcí a použitých ukazatelů dvě nezávislé proměnné (KK -0,009), přestože v úrovni největších měst toto pravidlo zjevně platí (viz Obrázek 5 a Obrázek 6)¹⁹². Zároveň nelze potvrdit vstupní tezi o „Zlaté Praze a zaslíbeném jihu“, která je poplatná pravděpodobně pouze rezidenčním preferencím nebo celkové kvalitě života, nikoliv objektivní kvalitě bydlení¹⁹³.

Díky kritickému přístupu k jednotlivým ukazatelům bylo zjištěno, že vypovídací hodnota některých ukazatelů pro kvalitu bydlení je při hodnocení v úrovni obcí velmi nízká (podíl nezastavěných ploch, přítomnost MHD). Při hodnocení alternativních ukazatelů bydlení bylo zjištěno, že o vyšší kvalitě bydlení může vypovídat např.: energetická náročnost obydlí, podíl domů postavených po roce 2001, podíl domů s vlhkými zdi, základy atd.¹⁹⁴ Při analýze cen obydlí bylo zjištěno, že cenným údajem používaným ČSÚ je počet transakcí bytů, rodinných domů a pozemků, který na rozdíl od statistik stěhování eviduje skutečnou aktivitu na rezidenčním trhu, bohužel jen ve vlastnickém segmentu bydlení. Zatímco statistiky stěhování nemusí zachytit veškerý pohyb uvnitř obcí, tuto databázi lze považovat za poměrně spolehlivou. Vyplývá z ní například vysoká transakční aktivita v Brně a v jeho okolí, v Olomouci nebo v Karlových Varech. Korelační analýza potvrdila potřebu sledovat některé ukazatelů, které reprezentují širší okruh charakteristik bydlení. Například průměrná obytná plocha obydlí silně koreluje s průměrnou celkovou plochou a průměrným počtem obytných místností. Podíl domů majících nosné zdi ze stěnových panelů zastupuje i průměrný počet podlaží a průměrný počet bytů v domě. Všechny experty vybrané ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení vykazují vzájemnou závislost, proto lze při obdobných plošně extenzivních výzkumech využít jednodušší zastupující ukazatel velikostní kategorie obcí resp. počtu obyvatel, se kterým také všechny ukazatele právně-institucionální složky kvality bydlení, korelují vyjma přítomnosti základní školy I. stupně v obci¹⁹⁵. Provedený intenzivní výzkum v pěti vybraných obcích Libereckého kraje potvrdil nutnost použití více ukazatelů sociálně-kulturní a polohové složky kvality bydlení, protože vybrané obce sice obdržely obdobnou bodovou známku, nicméně rozdíly v kvalitě bydlení při místním šetření byly zjevné.

¹⁹² Určité zdůvodnění nezávislosti cen bydlení na jejich poloze je, že nová obydlí „...staví fyzické osoby i v lokalitách, kde je tzv. prodejnost nemovitosti menší než 1.“ (Poledník 2010, s. 102), přičemž prodejnost nemovitosti znamená poměr tržní a nákladové ceny.

¹⁹³ Z hodnocených složek kvality bydlení mají Jihočeský, Jihomoravský a Středočeský kraj spolu s Prahou nejvyšší hodnoty jen technické složky kvality bydlení.

¹⁹⁴ Eurostat sleduje jen v úrovni jednotlivých států.

¹⁹⁵ Hodnocení kvality bydlení podle ukazatele základních škol I. stupně se ukázalo jako nevhodné a bylo by dobré jej spojit s ukazatelem plnohodnotných základních škol obou stupňů a rozlišit bodově jako kvalitativní charakteristiku ukazatele.

Rozvojové strategie bydlení by se měly opírat na jedné straně o rozvoj venkova, jako primárně rezidenčního a rekreačního prostoru, na druhé straně o rozvoj městských obytných čtvrtí, při zohlednění jejich specifik. Veřejná podpora a subvenční nástroje státu by měly být zacíleny na zlepšení jednotlivých zde definovaných složek, případně podskupin, kvality bydlení. Ze zjištěných poznatků (především o vývoji technické složky kvality bydlení) vyplývá, že by neměla být opomíjena regulace výstavby obydlí, která má zásadní vliv nejen na vzhled sídel.

V průběhu výzkumu kvality bydlení se objevilo i několik podnětů pro další bádání. Předně v této práci nebylo možné z kapacitních důvodů učinit mezinárodní srovnání jednotlivých složek, nejlépe však podskupin kvality bydlení, které by ověřilo jejich měřítkovou univerzálnost. Bude také přínosné porovnat výsledky šetření ENERGO 2015 s předchozími šetřeními, protože vše nasvědčuje tomu, že pasivní a nízkoenergetické stavby získávají na významu, avšak podíly nejšetrnějších budov se územně velmi liší. Ve struktuře uvedených podskupin složek kvality bydlení je také možné provést detailní srovnání kvality bydlení rezidenčních čtvrtí, zejména pak rozpracovat možnosti hodnocení polohových aspektů na lokální úrovni. Subjektivní posouzení kvality bydlení a ověření uvedeného významu jednotlivých složek, podskupin a ukazatelů je námětem pro další výzkumy rezidenčních preferencí.

Seznam použité literatury a použitých pramenů

Použitá literatura

- ABDALLAH, S., THOMPSON, S., MICHAELSON, J., MARKS, N., STEUER, N. (2009): The (un)Happy Planet Index 2.0: Why good lives don't have to cost the Earth. London: nef.
- ADAMS, J. S. (1984): The meaning of housing in America. *Annals of the Association of American Geographers*, 74/4, s. 515-526.
- AMBROSE, B. W., LACOUR-LITTLE, M., SANDERS, A. B. (2004): The Effect of Conforming Loan Status on Mortgage Yield Spreads: A Loan Level Analysis. *Real Estate Economics* 32/4, s. 541-569.
- ANDRÁŠKO, I. (2006): Sociálno-demografická dimenzia kvality života v Bratislave (vo svetle multivariačnej analýzy). *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Prírodné vedy, Folia Geographica XLV/10*, s. 10-17.
- ANDRLE, A., DUPAL, J. (1996): Bydlení a bytová politika. – Územní plánování a urbanismus, 23, s. 92-99.
- ANDRLE, A., SRB, V. (1988): Nová koncepce pojmu „město“ a „venkov“ a její význam pro geografii. *Geografie - Sborník ČGS*, 93/2, s. 103-115.
- ATKINSON, R., JACOBS, K. (2016): *House, Home and Society*. Palgrave Macmillian, 192 s.
- AYALA, L., NAVARRO, C. (2004): Multidimensional indices of housing deprivation with application to Spain (No. 12-04 Classification-JEL: I31, I32).
- BABIČ, I. (2006): Nejistoty a anticipace při rozhodování. In: *Strategie a koncepce bydlení – metody a instrumenty*. Sborník konference Strategie a koncepce bydlení. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Brno. 153 s.
- BACSO, P. (2006): Niektoré aspekty merania kvality života. In *GEO Information*, 3, s. 1-13.
- BALCHIN, P. (1995): *Housing policy: An Introduction*. Routledge, London.
- BALL, M. (1983): *Housing Policy and Economic Power: The Political Economy of Owner Occupation*. Methuen, London, xx + 424 s.
- BARTA, G., BELUSZKY, P., CZIRFUSZ, M., GYŐRI, R., KUKELY, G. (2006): Rehabilitating the Brownfield Zones of Budapest. Centre for Regional Studies, Hungarian Academy of Sciences. Discussion Papers.
- BAXA, J. (2010): Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu. In: *Geografie pro život ve 21. století: Sborník příspěvků z XXII. sjezdu České geografické společnosti pořádaného Ostravskou univerzitou v Ostravě 31. srpna - 3. září 2010*. Ostravská univerzita v Ostravě, Ostrava, s. 474–478.
- BAXA, J., CHROMÝ, P. (2015): Percepce kvality bydlení a její územní diferenciacie v Libereckém kraji na počátku 21. století. *ACC JOURNAL* 2015, 21/3, s. 106-124.
- BELL, M. (1996): How often do australians move? Alternative measures of population mobility. *Journal of the Australian Population Association*, 13/2, s. 101-124.
- BERNARD, J. (2012): Spatial Patterns in the Development of Czechia's Rural Municipalities. *Geografie – Sborník ČGS*, 117/1, s. 72–94.
- BIČÍK, I. (2002): Land Use/Land Cover Changes in the Period of Globalization. *Proceedings of the IGU-LUCC International Conference, Prague 2001*. Charles University in Prague.
- BIČÍK, I., a kol. (2010): *Vývoj využití ploch v Česku*. Česká geografická společnost. Edice Geographica. Praha. 250 s.

- BIČÍK, I., KUPKOVÁ, L. (2006): Vývoj využití ploch v Pražském městském regionu. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, KSGRR, s. 42-63.
- BLAŽEK, J. (2012): Regionální inovační systémy a globální produkční síť: dvojí optika na zdroje konkurenceschopnosti v současném světě. *Geografie – Sborník ČGS*, 117/2, s. 209-233.
- BOURDIEU, P. (1986): The Forms of Capital. In: Richardson, J. G.: *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*, Greenwood Press, New York, s. 46–58.
- BOURNE, L. S. (1981): *The geography of housing*. Edward Arnold, London, 288 s.
- BOURNE, L. S., LEY, D. F. (eds.) (1993): *The Changing Social Geography of Canadian Cities*. Montreal, Que.: McGill-Queen's University Press. 496 s.
- BRAUBACH, M., FAIRBURN, J. (2010): Social inequities in environmental risks associated with housing and residential location — a review of evidence. *The European Journal of Public Health*, 20/1, s. 36-42.
- BRISSIMIS, S. N., VLASSOPOULOS, T. (2009): The interaction between mortgage financing and housing prices in Greece. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39/2, s. 146-164.
- BUNTING, T., WALKS, A. R., FILION, P. (2004): The uneven geography of housing affordability stress in Canadian metropolitan areas. *Housing studies*, 19/3, s. 361-393.
- BURCIN, T., KUČERA, T. (2006): *Jak stárneme: Bydlení pro seniory*. Brno: Era, 19, s. 19.
- CÍSAŘ, J. (2006): O sblížení volného a regulovaného nájemného. [cit. 6.11.2015]. Dostupné na [www: http://www.csrp.cz/files/files/volnenajJun.pdf](http://www.csrp.cz/files/files/volnenajJun.pdf)
- CLARK, W. W. A., DIELEMAN, F. M. (1996): Households and housing: Choice and outcomes in the housing market. *CUPR/Transaction*, 275 s.
- COSTANZA, R., FISHER, B., ALI, S., BEER, C., BOND, L., BOUMANS, R., ... GAYER, D. E. (2008): An integrative approach to quality of life measurement, research, and policy. *SAPIENS*. 1/1., s. 11-15.
- CZSICHKE, D. (2005): *Social Housing in the EU 2005*. [online]. Brussels, CECODHAS European Social Housing Observatory. [cit. 6.11.2007]. Dostupné na [www: https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0C CMQFjAAahUKewjQjbqex7nHAhVE6RQKHTIXAZ4&url=http%3A%2F%2Fwww.iut.nu%2FEU%2FSoc%2520housing%2520in%2520the%2520EU%25202005_CECODHAS.doc&ei=VcbWVZA PxNJTsq6E8Ak&usg=AFQjCNEIBONg9cpWox1VHtNxOpy6SXamw&sig2=C2DG2AGftSMadN M37wP6pA](https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0C CMQFjAAahUKewjQjbqex7nHAhVE6RQKHTIXAZ4&url=http%3A%2F%2Fwww.iut.nu%2FEU%2FSoc%2520housing%2520in%2520the%2520EU%25202005_CECODHAS.doc&ei=VcbWVZA PxNJTsq6E8Ak&usg=AFQjCNEIBONg9cpWox1VHtNxOpy6SXamw&sig2=C2DG2AGftSMadN M37wP6pA)
- ČERMÁK, Z. (2005): Migrace a suburbanizační procesy v České republice. *Demografie*, 47/3, s. 169-176 .
- ČERNÍN, K. (2006): *Principy dobré správy definované veřejným ochráncem práv. Principy dobré správy - Sborník příspěvků přednesených na pracovní konferenci Kanceláře veřejného ochránce práv* (Hrabcová, D. ed.), Vydavatelství Masarykovy univerzity, Brno.
- ČERNÝ, J. (2013): *Hodnocení dopravní dostupnosti*. Magisterská práce. Mendelova Univerzita v Brně, Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií, Brno, 93 s.
- DIENER, E., SUH, E. (1997): Measuring Quality of Life: Economic, social, and subjective indicators. *Social Indicator Research*. 40/1-2, s. 189-216.
- DOMALEWSKI, P., BAXA J. (2015): The development of regional differentiation of office construction in the Czech Republic: 1990–2010. *Moravian Geographical Reports*, 23/1, s. 21-33.
- DONNER, C. (2006): *Housing policies in central eastern Europe*. Vienna: Austrian federal ministry of economic affairs.
- DOWNES, T. A., ZABEL, J. E. (2002): The impact of school characteristics on house prices: Chicago 1987–1991. *Journal of Urban Economics*, 52/1, s. 1-25.

- DRBOHLAV, D. (1990): Důvody regionálních a sídelních preferencí obyvatelstva v ČSR. *Geografie - Sborník ČGS*, 95/1, s. 13-29.
- DRBOHLAV, D. (1991): Mentální mapa ČSFR: definice, aplikace, podmíněnost. *Geografie - Sborník ČGS*, 96/3, s. 163-176.
- DUPAL, J. (2005): Bytová situace a přístupy mladých lidí k získání bytu na lokální úrovni. *Sociologický časopis*, 41/2, s. 317-325.
- EDIN, P. A., ENGLUND, P. (1991). Moving costs and housing demand: Are recent movers really in equilibrium?. *Journal of Public Economics*, 44/3, s. 299-320.
- FALLIS, G. (1985): *Housing Economics*. Butterworth-Heinemann, 250 s.
- FEŘTROVÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2013): Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích (Analysis of actors and problematic aspects of decision making processes in territorial management of suburban municipalities—in Czech). *Sub Urbs: Krajina, sídla a lidé*, Praha: Academia, s. 234-256.
- FIALOVÁ, D. (2004): Okolnosti podmiňující vznik a vývoj druhého bydlení v Česku. Regionální diferenciaci druhého bydlení v Česku. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 38-48.
- FITZPATRICK, T., MCQUINN, K. (2004): House prices and mortgage credit: empirical evidence for Ireland. Central Bank and Financial Services Authority of Ireland Research Technical Paper, 5/RT/04.20.
- FOLEY, D. L. (1980): The sociology of housing. *Annual Review of Sociology*. 6, s. 457-478.
- FORREST, R., MURIE, A. (1989): Differential accumulation: wealth, inheritance and housing policy reconsidered. *Policy & Politics*, 17/1, s. 25-40.
- FRAME, D. E. (1998): Housing, natural hazards, and insurance. *Journal of Urban Economics*, 44/1, s. 93-109.
- GIMENO, R., MARTÍNEZ-CARRASCAL, C. (2006): The interaction between house prices and loans for house purchase. The Spanish case. Banco de España Documentos de Trabajo, No. 0605.
- GREGORY, D., JOHNSTON, R. J., PRATT, G., WATTS, M., WHATMORE, S. (2009): *The Dictionary of Human Geography*. 5. vyd., Chichester: Wiley-Blackwell, 1052 s.
- GRZESKOWIAK, S., SIRGY, M. J., LEE, D. J., CLAIBORNE, C. B. (2006): Housing well-being: Developing and validating a measure. *Social Indicators Research*, 79/3, s. 503-541.
- HAMNETT, C. (1992): The geography of housing wealth and inheritance in Britain. *Geographical Journal*, 158, s. 307-321.
- HAMNETT, C. (2009): Spatially displaced demand and the changing geography of house prices in London, 1995–2006. *Housing Studies*, 24/3, s. 301-320.
- HAMPL, M. (2000): Pohraniční regiony České republiky: současné tendence rozvojové diferenciaci. *Geografie – Sborník ČGS*, 105/3, s. 241-254.
- HAMPL, M. (2005): Geografická organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, DemoArt, Praha.
- HAMPL, M., BLAŽEK, J., ŽÍŽALOVÁ, P. (2008): Faktory – mechanismy – procesy v regionálním vývoji: aplikace konceptu kritického realismu. *Ekonomický časopis*, 56/ 7, s. 696–711.
- HAMPL, M., MÜLLER, J. (1998): Jsou obce v České republice příliš malé? *Geografie – Sborník ČGS*, 103/1, s. 1-12.
- HAVLÍČEK, T. (2007): Regionální diferenciaci lidského a sociálního kapitálu ve venkovských periferních oblastech Česka. In: *Agrární perspektivy XVI. Evropské trendy v rozvoji zemědělství a venkova*. Sborník prací z mezinárodní vědecké konference, ČZU, Praha, s. 861-871.
- HAVLÍČEK, T., CHROMÝ, P. (2001): Příspěvek k teorii polarizovaného vývoje území se zaměřením na periferní oblasti. *Geografie – Sborník ČGS*, 106/1, s. 1–11.

- HAVLÍČEK, T., CHROMÝ, P., JANČÁK, V., MARADA, M. (2005): Vybrané teoreticko-metodologické aspekty a trendy geografického výzkumu periferních oblastí. *Problémy periferních oblastí*, s. 6-24.
- HEDIN, K., CLARK, E., LUNDHOLM, E., MALMBERG, G. (2012): Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102/2, s. 443-463.
- Heřmanová, E. (2012): Kvalita života a její modely v současném sociálním výzkumu. *Sociologia-Slovak Sociological Review*, 4, s. 478-496.
- HEŘMANOVÁ, E., KOSTELECKÝ, T. (2000): Regionální diferenciace na trhu bydlení a její příčiny. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 36/1, s. 41-56.
- HEŘMANOVÁ, E., KOSTELECKÝ, T. (2000): Regionální diferenciace na trhu bydlení a její příčiny/Regional Differentiation of the Housing Market and its Causes. *Sociologický Časopis/Czech Sociological Review*, 36/1, s. 41-56.
- HILL, R. I., SYED, I. A. (2016): Hedonic price–rent ratios, user cost, and departures from equilibrium in the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 56, s. 60–72.
- HOLZMANN, R., JØRGENSEN, S. (2000): Social Risk Management: A New Conceptual Framework for Social Protection, and Beyond. *International Tax and Public Finance*, 8/4, s. 529-556.
- HORÁK J., ŠIMEK, M., RŮŽIČKA L., HORÁKOVÁ B. (2006): Možnosti analýzy a hodnocení dopravní dostupnosti. [online]. Dostupné na www: http://gis.vsb.cz/pan-old/Skoleni_Texty/PrikladyCviceni/DOSTUP.pdf, [cit. 15.11.2015].
- HUDEČEK, T., CHURANĚ, R., KUFNER, J. (2011): Dostupnost Prahy při využití silniční dopravy v období 1920–2020. *Geografie - Sborník ČGS*, 116/3, s. 317-334.
- HUDEČKOVÁ, H., PITTLERLING, M. (2009): Integration and independence in the perspective of rural municipalities. *Agric. Econ.–Czech*, 55/12, s. 596-604.
- HULCHANSKI, J. D. (1995): The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10/4, s. 471-491.
- CHROMÝ, P., (2008): Regiony v proměnách času a prostoru. *Miscellanea Geographica*, 14, s. 57-64.
- CHROMÝ, P., JANČÁK, V. (2005): Periferní oblasti Česka jako jeden z pólů polarizovaného prostoru. *Životné prostredie*, 39/ 2, s. 106-108.
- CHROMÝ, P., JANČÁK, V., MARADA, M., HAVLÍČEK, T. (2011): Venkov – žitý prostor: regionální diferenciace percepce venkova představiteli venkovských obcí v Česku. *Geografie – Sborník ČGS*, 116/1, s. 23-45.
- CHROMÝ, P., SKÁLA, J. (2010): Kulturněgeografické aspekty rozvoje příhraničních periferií: analýza vybraných složek územní identity obyvatelstva Sušicka. *Geografie - Sborník ČGS*, 115/2, s. 223–246.
- CHYBÍK, J. (2006): Nízkoenergetická a energeticky pasivní architektura. In *Strategie a koncepce bydlení. Metody a instrumenty. FAST VUT v Brně, Brno*. s. 43-48.
- ILLNER, M., VAJDOVÁ, Z. (1992): Územní preference obyvatel ČR – Praha a jih republiky jsou v čele žebříčku. *Data & Fakta*, 9. Sociologický ústav ČSAV, Praha, s. 1-4.
- IRA, V., MURGAŠ, F. (2008): Geografický pohľad na kvalitu života a zmeny v spoločnosti na Slovensku. *Geographia Slovaca*, 25, s. 7-24.
- JANC, K. (2006): Human and Social Capital in Poland – spatial diversity and relations. In: Komornicki, T., Czapiewski, K. (eds.): *Core and Peripheral Regions in Central and Eastern Europe*, EUROPA XXI, 14, PTG, IGiPZ PAN, Warszawa, s. 39–55.
- JANČÁK, V., CHROMÝ, P., MARADA, M., HAVLÍČEK, T., VONDRÁČKOVÁ, P. (2010): Sociální kapitál jako faktor rozvoje periferních oblastí: analýza vybraných složek sociálního kapitálu v typově odlišných periferiích Česka. *Geografie – sborník ČGS*, 115/2, s. 207–222.

- JEŘÁBEK, M. (2003): Kde byste nejraději bydleli? Naše společnost 2003, Centrum pro výzkum veřejného mínění, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. [online]. Dostupné na [www: http://www.cvvm.cas.cz/upl/zpravy/100238s_or30627.pdf](http://www.cvvm.cas.cz/upl/zpravy/100238s_or30627.pdf), [27.6.2013].
- JOHNSON, N. C. (1993): Building a nation: an examination of the Irish Gaeltacht Commission Report of 1926. *Journal of Historical Geography*, 19/2, s. 157.
- JOHNSTON, J. R., GREGORY, D., SMITH, D. M. (eds) (1994): *The Dictionary of Human Geography*. 3. vyd. Oxford: Blackwell, xx + 724 s.
- KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D., (2010): Recreational housing, a phenomenon significantly affecting rural areas. *Moravian Geographical Reports* 18/1, s. 38-44.
- KAHRE, K. (2010): Which Central and Eastern European country has the greatest potential for housing market recovery?. *Journal of Modern Accounting and Auditing*, 6/11, s. 25.
- KASPERSON, R. E., DOW, K. (1993): Hazard perception and geography. *Advances in psychology*, 96, s. 193-222.
- KAŠPAROVÁ, L., ROZEHNALOVÁ, E. (2005): *Nové stavby pro venkov. ÚÚR*, Brno, 115 s.
- KAUKO T. (2006): What makes a location attractive for the housing consumer? Preliminary findings from metropolitan Helsinki and Randstad Holland using the analytical hierarchy proces. *J Housing Built Environ*, 21/ 2, s. 159-176.
- KLÍMA, J. (2013): Vývoj redukováných nabídkových cen (hodnot) nájemného v roce 2012 v ČR. [online]. Dostupné na [www: https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0ahUKewiN29X-wp7OAhVGWxQKHQiICNsQFggnMAI&url=http%3A%2F%2Fwww.son.cz%2Fdownload.php%3Fevent_akce%3Ddownload_down%26id_down%3D2013000005&usq=AFQjCNECUy5nmF03o8B5CSa7ig99mf6oMg&sig2=zbcpM-qryfosWuFzC_uag&bvm=bv.128617741,d.bGs&cad=rja](https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=0ahUKewiN29X-wp7OAhVGWxQKHQiICNsQFggnMAI&url=http%3A%2F%2Fwww.son.cz%2Fdownload.php%3Fevent_akce%3Ddownload_down%26id_down%3D2013000005&usq=AFQjCNECUy5nmF03o8B5CSa7ig99mf6oMg&sig2=zbcpM-qryfosWuFzC_uag&bvm=bv.128617741,d.bGs&cad=rja) [cit. 24.10.2014]
- KOPUBKOVÁ, I. (2014): Materiály pro vnitřní vodovody se zatím v praxi příliš nemění. *TZBinfo* [online]. Dostupné na [www: <http://voda.tzb-info.cz/materialy-voda-kanalizace/11879-materialy-pro-vnitri-vodovody-se-zatim-v-praxi-prilis-nemeni>](http://voda.tzb-info.cz/materialy-voda-kanalizace/11879-materialy-pro-vnitri-vodovody-se-zatim-v-praxi-prilis-nemeni), [cit. 4.5.2015]
- KOSTELECKÝ, T. (1999): HOUSING AND SOCIAL INEQUALITIES IN THE POST-COMMUNIST CZECH REPUBLIC. In: Nedomová, A. (ed.): *Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti*, s. 56-75.
- KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice "housing classes"? *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 41/2, s. 253–270.
- KOSTELECKÝ, T., LUX, M. (2011): *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd., Sociologické nakladatelství, Praha, 229 s.
- KOUDELA, V., ČESELSKÝ, J., KUDA, F. (2008): Regionální rozdíly ve fyzické dostupnosti bydlení. In: Lux, M., Kuda, F. (eds.): *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 107–132.
- KUČEROVÁ, S. (2011): Education towards obtaining various forms of capital. *AUC GEOGRAPHICA*, 46/1, s. 23-33.
- KUČEROVÁ, S. (2012): *Proměny územní struktury základního školství v Česku*. Česká geografická společnost, Praha, 209 s.
- KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Professional Publishing, Praha, 156 s.
- KUPISZEWSKI, M., DBOHLAV, D., DRUHAM, H., RESS, P. (1999): Vnitřní migrace regionální populační dynamika – Česká republika na pozadí evropských trendů. *Geografie - Sborník ČGS*, 104/2, s. 89 – 105.

- KUPKOVÁ, L., BIČÍK, I., NAJMAN, J. (2013): The land changes along the iron curtain 1990-2006. *Geografie - Sborník ČGS*, 118/2, s. 95-115.
- LAUSTER, N. T. (2008): Better homes and families: Housing markets and young couple stability in Sweden. *Journal of Marriage and Family*, 70/4, s. 891-903.
- LAWSON, J. (2006): *Critical Realism and Housing Research*, Routledge. London and New York, 305 s.
- LEE, P. (1994): Housing and spatial deprivation: relocating the underclass and the new urban poor. *Urban Studies*, 31/7, s. 1191-1209.
- LESOVÁ, P. (2011): Brněnská sídliště. Magisterská práce. Masarykova Univerzita. Přírodovědecká fakulta, Geografický ústav, Brno, 78 s.
- LIBROVÁ, H. (1997): Decentralizace osídlení – vize a realita: Část druhá: decentralizace v realitě České republiky/The Decentralisation of Settlements – Vision and Reality Part Two: Deconcentration in the Reality of the Czech Republic. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 33/1, s. 27-40.
- LINEK, L., (2013). Kam se ztratili voliči? Vysvětlení vývoje volební účasti v České republice v letech 1990-2010. Centrum pro studium demokracie a kultury, Brno, 334 s.
- LITMAN, T. (2015). Understanding smart growth savings. Victoria Transport Policy Institute. [online] Dostupné na [www: www.vtpi.org/sg_save.pdf](http://www.vtpi.org/sg_save.pdf), [cit. 10.4.2016].
- LÖW, J., NOVÁK, J. (2008): Typologie členění krajiny České republiky. *Urbanismus a územní rozvoj*, 6, s. 19-23.
- LUND, B. (2011): *Understanding Housing Policy*. The Policy Press, Bristol, 336 s.
- LUNDE, J. (2008): The housing price downturn and its effects – a discussion. Institut for Finansiering, Copenhagen Business School, Frederiksberg.
- LUX, M (2002b): Spokojenost českých občanů s bydlením. *Sociologické texty 02:3*. Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- LUX, M. (2000a): The housing policy changes and housing expenditures in the Czech Republic. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 58 s.
- LUX, M. (2000b): Sociální nájemní bydlení v ČR ve světle komparativního srovnání. *Sociologický časopis*, 36/2, s. 157-180.
- LUX, M. (2001): Postoje k bydlení v České republice. Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- LUX, M. (2002a): Mikroekonomie bydlení. Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha.
- LUX, M. (2003): Efficiency and effectiveness of housing policies in the Central and Eastern Europe countries. *European Journal of Housing Policy*, 3/3, s. 243-265.
- Lux, M. (2005): O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 41/2, s. 227–252.
- LUX, M. (ed.) (2011): Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení. Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha, 205 s.
- LUX, M. (ed.) (2015): Standardy bydlení 2014/2015. Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení. Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha, 186 s.
- LUX, M., HÁJEK, M., GIBAS, P., BOUMOVÁ, I., SUNEGA, P. (2015): Vliv sociálních norem na poptávku po bydlení: ekonomická iracionalita jednání a nestabilita trhů bydlení. In M. Lux (ed.) *Standardy bydlení 2014/2015: Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení*. Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha, s. 10-43.
- LUX, M., KUDA, F. eds. (2008): Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 193 s.
- LUX, M., MIKESZOVÁ, M. (2009): Mezi-krajské a vnitro-krajské rozdíly v dostupnosti tržního nájemního bydlení. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12/4, s. 46-48.

- LUX, M., SUNEGA, P. (2006): Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České republice (1991-2003). *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 42/5, s. 851-881.
- LUX, M., SUNEGA, P. (2007): Vliv podmínek bydlení na zamýšlenou migraci české populace za prací. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 43/2, s. 305-332.
- LUX, M., SUNEGA, P. (2010): Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice. *Politická ekonomie* 58/2, s. 225-252.
- LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D. (2003): Standardy bydlení 2002/03. Finanční dostupnost a postoje občanů. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 280 s.
- LUX, M., SUNEGA, P., KOSTELECKÝ, T., ČERMÁK, D., KOŠINÁŘ, P. (2004): Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 176 s.
- LUX, M., SUNEGA, P., MIKESZOVÁ, M., VEČERNÍK, J., MATYÁŠ, F. (2006): Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR. 1. díl – teoretický úvod. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 58 s.
- MACLENNAN, D. (1982): *Housing economics: An applied approach*. Longman Publishing Group, 300 s.
- MAIER K. (2003): Sídliště: problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy na jeho řešení. *Sociologický časopis Czech Sociological Review*, 39/5, s. 653-666.
- MAIER, K., DRDA, F., MULÍČEK, O., SÝKORA, L. (2007): Dopravní dostupnost funkčních městských regionů a urbanizovaných zón v České republice. *Urbanismus a územní rozvoj*, 10/3, s. 75-80.
- MALPASS, P., MURIE, A. (1994): *Housing policy and practice*. Palgrave Macmillan, Basingstoke.
- MALPASS, P., ROWLAND, R. (2010): *Housing, Markets and Policy, England*, Routledge, 268 s.
- MARADA, M., KVĚTOŇ V., VONDRÁČKOVÁ P. (2010): Doprava a geografická organizace společnosti v Česku. Praha, Česká geografická společnost, Praha, 168 s.
- MARADA, M., KVĚTOŇ, V. (2010): Diferenciace nabídky dopravních příležitostí v českých obcích a sociogeografických mikroregionech. *Geografie – Sborník ČGS*, 110/1, s. 21 – 43.
- MAREŠ, J. (2013): Zastavitelné rezidenční plochy v suburbánní zóně prahy. *Urbanismus a územní rozvoj*, 26/ 4, s. 36-42.
- MATOUŠEK, R. (2012): *Social Capital and Urban Networks of Trust – Edited by Jouni Häkli & Claudio Minca*. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 103/1, s. 118-119.
- MATOUŠEK, R. (2013): Nová výstavby obecního bydlení v Česku z pohledu sociální a prostorové spravedlnosti. *Geografie – Sborník ČGS*, 118/2, s. 138-157.
- MERRETT, S. (1979): *State Housing in Britain*, London: Routledge & Kegan Paul, xviii + 376 s.
- MIKESZOVÁ, M., LUX, M., MORISSEAU, A. (2009): Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného – regionální perspektiva. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 45/2, s. 315-343.
- MIKESZOVÁ, M., LUX, M., SLÁDEK, J. (2010): Důsledky vývoje cen bydlení na potenciální i akutní ohrožení finanční nedostupností bydlení. In: KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing, s. 11-47.
- MILLER, G. (2001). The development of indicators for sustainable tourism: Results of a Delphi survey of tourism researchers. *Tourism Management*, 22, s. 351-362.
- MOHAN, G., MOHAN, J. (2002): Placing social capital. *Progress in human geography*, 26/2, s. 191-210.
- MORRIS, R. N., MOGEY, J. (2013): *Sociology Of Housing* 194. Routledge, 232 s.

- MORRISON, P. S. (1995): The geography of rental housing and the restructuring of housing assistance in New Zealand. *Housing Studies*, 10/1, s. 39-56.
- MOUREK, D. (1998): Regionální diferenciace kvality života v Česku. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 1998.
- MRÁZIK, P. (2007): Problematika nájemního bydlení v České republice. Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně, Přírodovědecká fakulta, Brno.
- MULDER, C. H. (1996): Housing choice: Assumptions and approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11/3, s. 209-232.
- MULLINS, D., MURIE, A. (2006): Housing policy in the UK. Palgrave Macmillan, Basingstoke, 336 s.
- MURGAŠ, F. (2013): Kvalita života 2013. Sborník příspěvků z mezinárodní konference. [online]. Dostupné na: http://geography.cz/wp-content/uploads/2014/04/Kvalita_%C5%BEivota_2013._Sborn%C3%ADk_z_konference.pdf, [cit. 10.8.2015].
- MURGAŠ, F., (2009): Kvalita života a jej priestorová diferenciácia v okresoch Slovenska. *Geografický časopis/Geographical Journal*, 61/2, s. 121-138.
- MUSIL, J. (2002): Urbanizace Českých zemí a socialismus. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: Zrod velkoměsta. Urbanizace Českých zemí a Evropa. Paseka. Praha. Litomyšl, s. 237-297.
- MUSIL, J. (2005): Jak se formovala sociologie bydlení. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 41/2, s. 207-225.
- MUSIL, J., MÜLLER, J. (2006): Vnitřní periferie České republiky, sociální soudržnost a sociální vyloučení. *CESES FSV UK*, 52 s.
- MUSIL, J., MÜLLER, J., (2008): Vnitřní periferie v České republice jako mechanismus sociální exkluze. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 44/2, s. 321-348.
- NEDOMOVÁ, A., BUŠTIKOVÁ, L., HEŘMANOVÁ, E., KOSTELECKÝ, T., VAJDOVÁ, Z., VOJTĚCHOVSKÁ, P. (1999): Trh bydlení, jeho regionální diferenciace a sociální souvislosti. *Sociologický ústav AV ČR, Praha*, 80 s.
- NOVÁK, J., TEMELOVÁ J. (2011): Veřejná doprava. In: Martin Ouředníček, Temelová, J., Pospíšilová, L., (eds.). *Atlas sociálně prostorové diferenciace České republiky*. Praha: Karolinum, s. 71-72.
- ONDRICH, J., ROSS, S., YINGER, J. (2001): Geography of housing discrimination. *Journal of Housing Research*, 12/2, s. 217.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39/2, s. 235-253.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbální bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. ed.: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, s. 96-113.
- OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P., FEŘTROVÁ, M. (2011): Kvalita života a role lidského kapitálu v depopulačních oblastech v České republice. *Sociologický časopis*, 47/4, s. 777-803.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J. (2011): Sociálně prostorová diferenciace: definice a vymezení pojmu. In: Ouředníček, M., Temelová, J., Pospíšilová, L. (2011). *Atlas sociálně prostorové diferenciace České republiky*. Univerzita Karlova v Praze, Praha.
- PEKAŘ, J. (2008): Daň z příjmu oslaví 160. narozeniny. *Peníze.cz*. [online]. Dostupné na: <http://www.penize.cz/dane/42829-dan-z-prijmu-oslavi-160-narozeniny>, [cit. 4.8.2008]
- PERKMANN, M. (2003). Cross-border regions in Europe significance and drivers of regional cross-border co-operation. *European Urban and regional studies*, 10/2, s. 153-171.

- PERLÍN R. (1999): Venkov, typologie venkovského prostoru, In Česká etnoekologie, Etnoekologické semináře v Liběchově. Cargo Publishers o.s., Praha, s. 87-104.
- PERLÍN, R., KUČEROVÁ, S., KUČERA, Z. (2010): Typologie venkovského prostoru Česka. Geografie - Sborník ČGS, 115/2, s. 161–187.
- PILEČEK, J. (2010): Koncept sociálního kapitálu: pokus o přehled teoretických a metodických východisek a aplikačních přístupů jeho studia. Geografie – Sborník ČSG, 115/1, s. 64-77.
- PILEČEK, J., JANČÁK, V. (2010): Je možné měřit sociální kapitál? Analýza územní diferenciace okresů Česka. Geografie, 115/1, s. 78-95.
- PISMAN, A., ALLAERT, G., LOMBAERDE, P. (2011): Urban and suburban lifestyles and residential preferences in a highly urbanized society. Experiences from a case study in Ghent (Flanders, Belgium). *Belgeo. Revue belge de géographie*, 1-2, s. 89-104.
- POLÁKOVÁ, O. a kol. (2006): Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 294 s.
- POLEDNIK, M. (2008): Doplnkové ukazatele měření fyzické dostupnosti bydlení. In: LUX, M., KUDA, F. (eds.) (2008): Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice. Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 151-172.
- POLEDNIK, M. (2010): Územní diferenciace bytové výstavby po roce 2001 a její vliv na regionální rozdíly ve fyzické dostupnosti bydlení. In: KUDA, F., LUX, M. (eds.) (2010): Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. Praha: Professional Publishing, s. 95-122.
- PONDĚLÍČEK, M. (2010). Zeleň v urbánním prostoru jako indikátor kvality života města. Konference. Regionální rozvoj mezi teorií a praxí 2010. Regionální rozvoj v době krize (6th May 2010, Pardubice, Czech Republic). [online]. Dostupné na: http://dspace.upce.cz/bitstream/handle/10195/38582/PondelicekM_ZelenVUrbannim_2010.pdf?sequence=1, [cit. 12.6.2015].
- PORTES, A. (1998): Social capital: Its origin and applications in modern sociology. *Annual review sociology*, 24, s. 1-24.
- POSPĚCH, P., DELÍN, M., SPĚŠNÁ, D., (2009): Quality of life in Czech rural areas. *Agric. Econ.-Czech*, 55, s. 284-295.
- PROUZOVÁ, Z., (2015): Data a fakta o neziskovém sektoru v ČR. Centrum pro výzkum neziskového sektoru [online]. Dostupné na: http://www.vlada.cz/assets/ppov/rmno/dokumenty/studie_prouzova_data_a_fakta_o_neziskovom_sektoru_1.pdf, [cit. 30.10.2015]
- RAŠÍN, R., CHROMÝ, P. (2010): Land use and land cover development along the Czech-Austrian Boundary. *Land Use/Cover Changes in Selected Regions in the World*, 5, s. 57-65.
- RAY, B. (2008): Immigrant settlement and housing in metropolitan Toronto. Blackwell Publishing Ltd. *Canadian Geographer / Le Géographe canadien* 38/3, s. 262 – 265.
- SAMEC, T., LUX, M., SUNEGA, P., KÁŽMÉR, L., BOUMOVÁ, I. (2015): Kdo rozhoduje na trhu bydlení? Vliv sociálních vazeb na reprodukci preference vlastnického bydlení. In: Lux M. (ed.), P. Sunega, I. Boumová, P. Gibas, T. Samec, V. Bartoš, M. Mikeszová, M. Hájek, L. Kážmer, J. Palguta. 2015. Standardy bydlení 2014/2015: Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení. Sociologický Ústav AV ČR, Praha, s. 44-60.
- SAYER, A. (1992): *Method in Social Science. A Realist Approach*. Routledge, London.
- SHUCKSMITH, M. (2000): Endogenous development, social capital and social inclusion: Perspectives from LEADER in the UK. *Sociologia ruralis*, 40/2, s. 208-218.
- SKOŘEPA, M. (2004). Daniel Kahneman a psychologické základy ekonomie. *Politická ekonomie*, 52/2, s. 247-255.
- SLAVÍK, V., GRÁC, R., KLOBUČNÍK, M. (2010): Reflexia k problematike fungovania spoločných obecných úradov v Slovenskej republike. *Geographia Cassoviensis*, 2, s. 193-200.

- SMEJKAL, V., RAIS, K. (2006): Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 2. vyd. Praha: Grada, 296 s.
- SONG, Y., KNAAP, G. J. (2003): New urbanism and housing values: a disaggregate assessment. *Journal of Urban Economics*, 54/2, s. 218-238.
- STACHOVÁ, J., BERNARD, J., ČERMÁK, D. (2009): Sociální kapitál v České republice a v mezinárodním srovnání. *Sociologické studie/Sociological Studies* 09:5. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. 121 s.
- SUNEGA, P. (2002). Makroekonomie bydlení. VŠE, Praha, 31 s.
- SUNEGA, P. (2005): Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41/2, s. 271–299.
- SUNEGA, P., JAHODA, R. KOSTELECKÝ, T. LUX, M. BÁŤA, K. (2011): Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací. Praha: SOÚ AV ČR.
- SUNEGA, P., LUX, M. (2010): Vliv regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení na migraci za prací. In Kuda, F., Lux, M. (eds.). *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing, s. 73-93.
- SUNEGA, P., MIKESZOVÁ, M., LUX, M. (2009): Příčiny regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení v ČR. *M. Ekonomie a management* 7/2, s. 55-75.
- SVOBODOVÁ, H., KONEČNÝ, O., BINEK, J., CHABIČOVSKÁ, K., HOLEČEK, J., GALVASOVÁ, I., VĚŽNÍK, A., HYNEK, A. (2011): Synergie ve venkovském prostoru. 1. vyd. Brno: GaREP, spol. s r.o., 114 s.
- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: *Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice*. Přírodovědecká fakulta University Karlovy. Praha, s. 361-394.
- SÝKORA, L. (2000): Globalizace a její společenské a geografické důsledky [Globalization and its societal consequences]. In: Jehlička, P., Tomeš, J., Daněk, P., eds., *Stát, prostor, politika: vybrané otázky politické geografie*, Praha, Přírodovědecká fakulta UK Praha, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, s. 59-79.
- SÝKORA, L. (2010): Rezidenční segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Centrum pro výzkum měst a regionů a Ministerstvo pro místní rozvoj, Praha, 144 s.
- SÝKORA, L., HRYCHOVÁ, H. (2002): Percepce a hodnocení proměn v prostorové struktuře Prahy [Perception and assessment of changes in Prague spatial structure]. *Urbanismus a územní rozvoj* 5/1, s. 21-25.
- SÝKORA, L., MULÍČEK, O. (2012). Urbanizace a suburbanizace v Česku na počátku 21. století. *Urbanismus a územní rozvoj*, 15, s. 27-38.
- SÝKORA, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Sprawling post-communist metropolis: commercial and residential suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Dijst, M., Razin, E., Vazquez, C. (eds.): *Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas: Market Forces versus Planning Regulations*. Springer, Netherland, s. 209-233.
- SZÉKELY, V. (2006): Changes of population in Slovak boundary regions, 1961-2001. *Geopolitical Studies*, 14, – Regional transborder co-operation in countries of Central and Eastern Europe – a balance of achievements, s. 463-475.
- ŠÍDLO, L. (2010): Současný stav a perspektivy vývoje počtu a struktury lékařů primární zdravotní péče v České republice. Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze, katedra demografie a geodemografie, Praha, 307 s. + CD-ROM s přílohami.
- ŠÍDLO, L., TESÁRKOVÁ, K. (2010): Současná regionální diferenciacie lékařů primární péče v české republice z pohledu demografie. [online]. Dostupné na: http://kdem.vse.cz/resources/relik09/Prispevky_PDF/Sidlo_Tesarkova.pdf, [cit. 2.6.2014]

- ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M., SUSOVÁ, K. (2012): Sociální prostředí, sociální kapitál a sociální klima v suburbii: případová studie obce Jesenice u Prahy. In Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 179-205.
- ŠPALKOVÁ, D. (2006): Role státu v bytové politice. In Poláková a kol. : Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. 27-48.
- ŠTEFÁNKOVÁ, M., DRBOHLAV, D. (2014): „Zlatá Praha“ „Zaslíbený Jih“ a to ostatní...? Regionální a sídelní preference obyvatelstva Česka. Geografie - Sborník ČGS, 119/3, s. 218-239.
- ŠUSTROVÁ, K., ŠIMON, M. (2012). Opuštění městského způsobu života? Analýza vybraných aspektů migrace na venkov. In: Temelová, J., Pospíšilová, L., Ouředníček, M. (eds.). Nové sociálně prostorové nerovnosti, lokální rozvoj a kvalita života. Plzeň: Aleš Čeněk. s. 99-121.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M., PULDOVÁ, P. (2009): Budou česká sídliště místy bydlení chudých. Era, 21/9, s.1.
- TUAN, Y. F. (1975): Place: an experiential perspective. Geographical Review, s. 151-165.
- URBÁNKOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M., (2006): Vliv suburbanizace na dopravu v Pražském městském regionu. Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha. s. 79-95.
- VÁGNER, J. (2003): První nebo druhé bydlení? Druhé bydlení jako významná složka životního stylu. In: Jančák, V., Chromý, P., Marada, M.: Geografie na cestách poznání. Sborník příspěvků k šedesátinám Ivana Bičíka. UK v Praze, PřF, KSGRR, s. 99-106
- VÁGNER, J., FIALOVÁ, D., a kol. (2004): Regionální diferenciaci druhého bydlení v Česku. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha. 286 s.
- VAJDOVÁ, Z. (2000): Dráhy bydlení realizované prostřednictvím trhu. Housing Paths Realised through the Market) Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 36/1, s. 57-66.
- VAŠEK, M., RYDLO, S. (2005): Využití prognostických metod pro stanovení odborných požadavků na technický personál v systémech CNS/ATM. Utilization of the prognostic methods for determination of the special requirement set on the technical operator in the CNS/ATC systems. Proceedings of the Conference Modern Safety Technologies in Transportation-MOSATT. [online]. Dostupné na: <http://www.mosatt.org/archiv/mosatt2005/zbornik/432.pdf>, [cit. 10.10.2015].
- VÁVRA, J. (2010): Jedinec a místo, jedinec v místě, jedinec prostřednictvím místa. Geografie – Sborník ČGS, 115/4, s. 461-478.
- VESELÝ, A. (2006): Teorie mnohačetných forem kapitálů. Pražské sociálně vědní studie, veřejná politika a prognostika, PPF – 014, 24 s.
- WHEELER, B., MITCHELL, R., SHAW, M. AND DORLING, D. (2007): The geography of housing in Britain. Geography Review, 20/3, s. 2-6.
- WIEST, K. (2011): Large-scale housing estates in Central and East European cities: Between residential preferences and local housing market differences. Housing, Theory and Society, 28/4, s. 410-431.
- WOLSINK, M. (1994): Entanglement of interests and motives: assumptions behind the NIMBY-theory on facility siting. Urban studies, 31/6, s. 851-866.
- WONG, G. K. (2002). A Conceptual Model of the Household's Housing Decision-Making Process: The Economic Perspective. Review of Urban & Regional Development Studies, 14/3, s. 217-234.
- WRIGHT, A. (2008). What is the relationship between built form and energy use in dwellings? Energy Policy, 36/12, s. 4544-4547.

Internetové prameny

- ACS 2007: American Community Survey [online]. Dostupné na: <https://www.census.gov/programs-surveys/acs/>, [cit. 20.5.2015].
- AIN 2016: Asociace inspektorů nemovitostí. [online]. Dostupné na: <http://www.ain.cz/>, [cit. 24.4.2016].
- AMBROSE, B. W., LACOUR-LITTLE, M., SANDERS, A. B. (2003): The Effect of Conforming Loan Status on Mortgage Yield Spreads: A Loan Level Analysis. [online]. Dostupné na: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.194.9095&rep=rep1&type=pdf>, [cit. 22.7.2014].
- ARCGIS 2016: Mapa hluku ČR. [online]. Dostupné na: <http://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=3b640da3af8a40ddb65f667044f76c70>, [cit. 14.10.2015].
- ARTN (2015): Trend Report 2014 [online]. Prague: Association for Property Markets Development. Dostupné na: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>, [cit. 4.3.2015].
- ARTN 2016: Trend Report 2015 [online]. Prague: Association for Property Markets Development. Dostupné na: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>, [cit. 12.6.2016].
- CENIA (2015): Zpráva o životním prostředí ČR 2014. [online]. Dostupné na: <http://www1.cenia.cz/www/sites/default/files/Zprava%20o%20C5%BEivotn%C3%ADm%20prost%C5%99ed%C3%AD%20C4%8CR%202014.pdf>, [cit. 4.3.2016].
- Census Bureau 2015: Calculating Migration Expectancy Using ACS Data. U.S. Census Bureau. [online]. Dostupné na: <https://www.census.gov/hhes/migration/about/cal-mig-exp.html>, [cit. 15.10.2015].
- Česká rada pro šetrné budovy 2012: Národní analýza současného stavu Odborné vzdělávání stavebních profesí v oblasti energetické náročnosti budov a OZE. Česká rada pro šetrné budovy. [online]. Dostupné na: http://czgbc.org/Download/Narodni_analyza_soucasneho_stavu.pdf, [cit. 8.7.2014].
- ČHMÚ (2014): Emise ze zdrojů znečištění ovzduší v ČR. [online]. Dostupné na: <http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/ruzne/vyuka/CISTOTA/3.pdf>, [cit. 10.3.2015].
- ČHMÚ 2009: Emisní bilance České republiky 2009. [online]. Dostupné na: http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/oez/embil/09embil/uvod_CZ.html, [cit. 10.2.2014].
- ČHMÚ 2016a: Staniční síť sledování kvality venkovního ovzduší. [online]. Dostupné na: http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/grafroc/groc/gr98cz/kap_021/kap_021.htm, [cit. 18.4.2016].
- ČHMÚ 2016b: Znečištění ovzduší na území České republiky v roce 2011. [online]. Dostupné na: <http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/grafroc/groc/gr11cz/kap243.html>, [cit. 18.6.2013].
- ČHMÚ 2016c: Metodiky inventarizace emisí jednotlivě a hromadně sledovaných zdrojů. [online]. Dostupné na: http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/oez/embil/metodiky_eb.pdf, [cit. 15.5.2016].
- ČNB 2016: Česká národní banka. Ceny nemovitostí. Metodický list. Databáze časových řad ARAD. [online]. Dostupné na: http://www.cnb.cz/docs/ARADY/MET_LIST/cennem_cs.pdf, [cit. 12.6.2016].
- ČSÚ 2004: Projekt ENERGO 2004. Spotřeba energie v domácnostech ČR – 2003. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/spotreba-energie-v-domacnostech-cr-2003-xug3dqigvl>, [cit. 11.5.2016].
- ČSÚ 2009a: Metodické vysvětlivky - definice vybraných ukazatelů bytové výstavby. [online]. Dostupné na:

https://www.czso.cz/csu/xb/metodicke_vysvetlivky_definice_vybranych_ukazatelu_bytove_vystavby, [cit. 8.8.2013].

ČSÚ 2009b Analýza bytové výstavby v územích České republiky – 1997–2007. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/analyza-bytove-vystavby-v-uzemich-ceske-republiky-1997-2007-dp369eqx03>, [cit. 8.8.2013].

ČSÚ 2013: Sčítání lidu, domů a bytů - Pramenné dílo – 2011. [online]. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/24000-13-n_2013-02, [cit. 18.12.2015].

ČSÚ 2014a: Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536294/17023114a04.pdf>, [cit. 30.12.2015].

ČSÚ 2014b: Migrace. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/documents/10180/25385875/15495720+11.pdf/19aac414-d549-4476-830f-93e93ab7b330?version=1.0>, [cit. 18.4.2015].

ČSÚ 2014c: Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. [online]. Dostupné na: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=30261>, [cit. 4.3.2016].

ČSÚ 2014d: Městské a obecní statistiky ČSÚ k roku 2014 (2006). [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/statistiky>, [cit. 4.3.2016].

ČSÚ 2014e: Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice - 1948 až 2012. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/dlouhodoby-vyvoj-bytove-vystavby-v-ceske-republice-n-pbpadno8io>, [cit. 1.9.2015].

ČSÚ 2014f: Vybavenost domovního a bytového fondu. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614a04.doc/5180f8f5-d37f-484f-a236-92841442ee6c?version=1.0>, [cit. 1.5.2015].

ČSÚ 2014g: Struktura bytových domácností podle velikosti bytu. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536294/17023114a05.pdf/83ccf1a5-c215-4376-9672-30b6f4896802?version=1.0>, [cit. 1.4.2016].

ČSÚ 2014h: Další charakteristiky bytové výstavby. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/documents/10180/20565217/820908t10.pdf/22adeafe-1f84-4957-bc20-0a1b38ea535f?version=1.0>, [cit. 1.4.2016].

ČSÚ 2014i: Veřejná databáze. [online]. Dostupné na: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>, [cit. 3.10.2015].

ČSÚ 2014j: Statistická ročenka České republiky – 2014. [online]. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/320198-14-r_2014-2300, [cit. 20.4.2015].

ČSÚ 2014k: Malý lexikon obcí České republiky – 2014. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>, [cit. 18.10.2015].

ČSÚ 2014l: Vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů za rok 2013. [online]. Dostupné na: <http://www.duchodova-komise.cz/wp-content/uploads/2014/08/ČSU-Vydání-a-spotřeba-domácností-statistiky-rodinných-účtů-za-rok-2013-26.-srpna-2014.pdf>, [cit. 18.10.2015].

ČSÚ 2014m: Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje hl. m. Prahy – 2013. [online]. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/330138-14-n_2014-20, [cit. 8.8.2015].

ČSÚ 2015a: Výdaje a spotřeba českých domácností. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/documents/10180/23164307/74296921.pdf/66c1f0a6-6c49-407d-8d54-7eb33e50d5fa>, [cit. 4.3.2016].

ČSÚ 2015b: Pohyb obyvatelstva – Metodika 2015. [online]. Dostupné na: https://www.czso.cz/documents/10180/23173345/pohyb_obyvatelstva_akt2014_x.pdf/74bb9915-5b90-4c62-a266-a5730b2dce10?version=1.0, [cit. 4.3.2016].

ČSÚ 2015c: Statistická ročenka České republiky – 2015. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-ceske-republiky-2015>, [cit. 30.12.2015].

ČSÚ 2015d: České stavebnictví v číslech – 2014. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceske-stavebnictvi-v-cislech-2014>, [cit. 23.2.2016].

ČSÚ 2015e: Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>, [cit. 5.4.2016].

ČSÚ 2015f: Doprava - Naturální ukazatele - časové řady. [online]. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/czso/naturalni_ukazatele_casove_rady, [cit. 18.4.2016].

ČSÚ 2015g: Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-vydaje-a-zivotni-podminky-domacnosti>, [cit. 13.5.2016].

ČSÚ 2015h: Statistika rodinných účtů (SRÚ). [online]. Dostupné na: https://www.czso.cz/csu/vykazy/statistika_rodinnych_uctu, [cit. 14.10.2015].

ČSÚ 2015i: Zaměstnanost, nezaměstnanost. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/xb/zamestnanost-xb>, [cit. 18.4.2016].

ČSÚ 2015j: Složení vozového parku v ČR. Sdružení automobilového průmyslu [online]. Dostupné na: <http://www.autosap.cz/zakladni-prehledy-a-udaje/slozeni-vozoveho-parku-v-cr/#graf-celk>, [15.4.2016]

ČSÚ 2016a: Databáze demografických údajů za obce ČR. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>, [cit. 20.5.2016].

ČSÚ 2016b: Bytová výstavba v roce 2015. [online]. Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-roce-2015>, [cit. 25.3.2016].

Daň z nemovitých věcí 2015: Kdo zaplatí víc? Přehled a formuláře [online]. Dostupné na: <http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/293762-dan-z-nemovitych-veci-2015-kdo-zaplati-vic-prehled-a-formulare>

Deník VS 2012: Technická vybavenost bytů dokončených v letech 1997–2010 v České republice. 30. 1. 2012, [online]. Dostupné na: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6525576>, [cit. 18.4.2016].

Deník VS 2013: Výstavba rodinných domů z pohledu energetické náročnosti budov. 19. 6. 2013. [online]. Dostupné na: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6600087>, [cit. 18.4.2016].

Eurostat 2014: Statistika trestné činnosti. [online]. Dostupné na: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Crime_statistics/cs, [cit. 2.7.2015].

Eurostat 2015a: [online]. Dostupné na: <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>, [cit. 21.4.2016].

Eurostat 2015b: House price index. [online]. Dostupné na: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/methodology/housing-price-statistics/house-price-index>, [cit. 30.3.2016].

Eurostat 2015c: [online]. Dostupné na: Housing price statistics - house price index. Eurostat statistics explained. Dostupné na: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index, [25.5.2016].

finance.cz 2013 Žebříček nejlépe a nejhůře placených profesí. Finance.cz. 30.9.2013 [online]. Dostupné na: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/36068-zebricek-nejlepe-a-nejhure-placeny-profesi/>, [cit. 30.3.2016].

finance.idnes.cz

Focus (2014): Hier kostet Wasser in Deutschland am meisten Focus, 22.3.2014, [online]. Dostupné na: http://www.focus.de/immobilien/energiesparen/trinkwasser-und-abwasser-wo-wasser-in-deutschland-am-meisten-kostet_id_3706180.html, [cit. 10.10.2014].

Hypindex 2012: Unikátní cenová mapa ví, kolik stojí metr nového bytu v Praze, 06.03.2012. [online]. Dostupné na: <http://www.hypindex.cz/unikatni-cenova-mapa-vi-kolik-stoji-metr-noveho-bytu-v-praze/>, [cit. 10.3.2014].

Hypindex 2016: Prodeje nových bytů se letos nezastaví. [online]. Dostupné na: <http://www.hypindex.cz/prodeje-novych-bytu-se-letos-nezastavi>, [cit. 28.1.2016].

JCHC 2016 Joint Center for Housing Studies. [online]. Dostupné na: <http://www.jchs.harvard.edu/history>, [cit. 22.3.2016].

lidova-architektura.cz [cit. 10.3.2016]

M.B.A. Finance 2015: Domácnosti, které nesplácejí úvěry na bydlení třetím rokem ubývá. [online]. Dostupné na: <http://www.financninoviny.cz/zpravy/domacnosti-ktere-nesplaceji-uvery-na-bydleni-tretim-rokem-ubyva/1268422>, [cit. 30.3.2016].

MMF 2016a: Global Housing Watch. [online]. Dostupné na: <http://www.imf.org/external/research/housing/>, [cit. 30.3.2016].

MMF 2016b: Hypoteční úvěry. [online]. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery>, [cit. 5.4.2016].

MMR 2010 Koncepce bydlení ČR 2010-2020. [online]. Dostupné na: <http://databaze-strategie.cz/cz/mmr/strategie/koncepce-bydleni-cr-2010-2020>, [cit. 5.8.2015].

MMR 2014: Vybrané údaje o bydlení 2013. [online]. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf>, [cit. 30.8.2015].

MMR 2015a: <http://databaze-strategie.cz/cz/mmr/strategie/koncepce-bydleni-cr-2010-2020> Vybrané ukazatele bydlení 2014. [online]. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/getmedia/039fb578-69a4-427a-bebb-a199e440b2c1/Vybrane-udaje-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf>, [cit. 4.3.2016].

MMR 2015b: Mapa nájemného. [online]. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>, [cit. 1.4.2016].

MMR 2015c: Kalkulačka nájemného. [online]. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Kalkulacka-najemneho>, [cit. 1.4.2016].

MMR 2016: Bytová politika. [online]. Dostupné na: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika>, [cit. 30.4.2016].

MŠMT 2015: Základní údaje o školách v regionálním školství za období 1989/90 až 2012/13. [online]. Dostupné na: <http://www.msmt.cz/vzdelavani/skolstvi-v-cr/statistika-skolstvi/zakladni-udaje-o-skolach-v-regionalnim-skolstvi-za-obdobi>, [cit. 30.3.2016].

MVČR 2015: Statistiky kriminality. [online]. Dostupné na: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-kriminality.aspx>, [cit. 5.3.2016].

Poličná 2016: <http://www.policna.cz/informace-o-obci> [online]. [cit. 6.3.2016].

Postoje k bydlení 2001: [online]. Dostupné na: <http://seb.soc.cas.cz/index.php/realizovanevyzkumy/36-czech/vyzkumy/67-postoje-k-bydleni-v-cr-2001>, [cit. 5.10.2015].

Postoje k bydlení 2013 [online]. Dostupné na: <http://seb.soc.cas.cz/index.php/realizovanevyzkumy/36-czech/vyzkumy/69-postoje-k-bydleni-2013>, [cit. 24.9.2014].

PVK 2016: Specifická spotřeba vody. [online]. Dostupné na: <http://www.pvk.cz/vse-o-vode/pitna-voda/spotreba-vody/specificka-spotreba-vody/>, [cit. 5.6.2016].

Státní bytová politika České republiky (1991): Poslanecká sněmovna České republiky [online]. Dostupné na: http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0316_01.htm, [cit. 10.6.2016]

Světová banka 2015: Internal mobility: The United States. Worldbank [online]. Dostupné na http://siteresources.worldbank.org/ECAEXT/Resources/258598-1284061150155/7383639-1323888814015/8319788-1324485944855/10_us.pdf, [cit. 2.2.2015].

www.szdc.cz Správa železniční dopravní cesty, [cit. 11.4.2016].

Tandfonline 2016: Housing studies. [online]. Dostupné na: <http://www.tandfonline.com/loi/chos20#.V123mr49bmg>, [cit. 15.5.2016].

tzb-info.cz [online], [cit. 15.5.2016].

WorldGBC 2015: World Green Building Council: Health, Wellbeing, Productivity in Offices 2014. [online]. Dostupné na: <http://www.worldgbc.org/activities/health-wellbeing-productivity-offices/>, [cit. 20.2.2016].

www.cenovemapy.cz [online], [cit. 20.2.2016].

www.idos.cz 2015 [online], [cit. 13.10.2015].

www.jaktridit.cz [online], [cit. 14.2.2016].

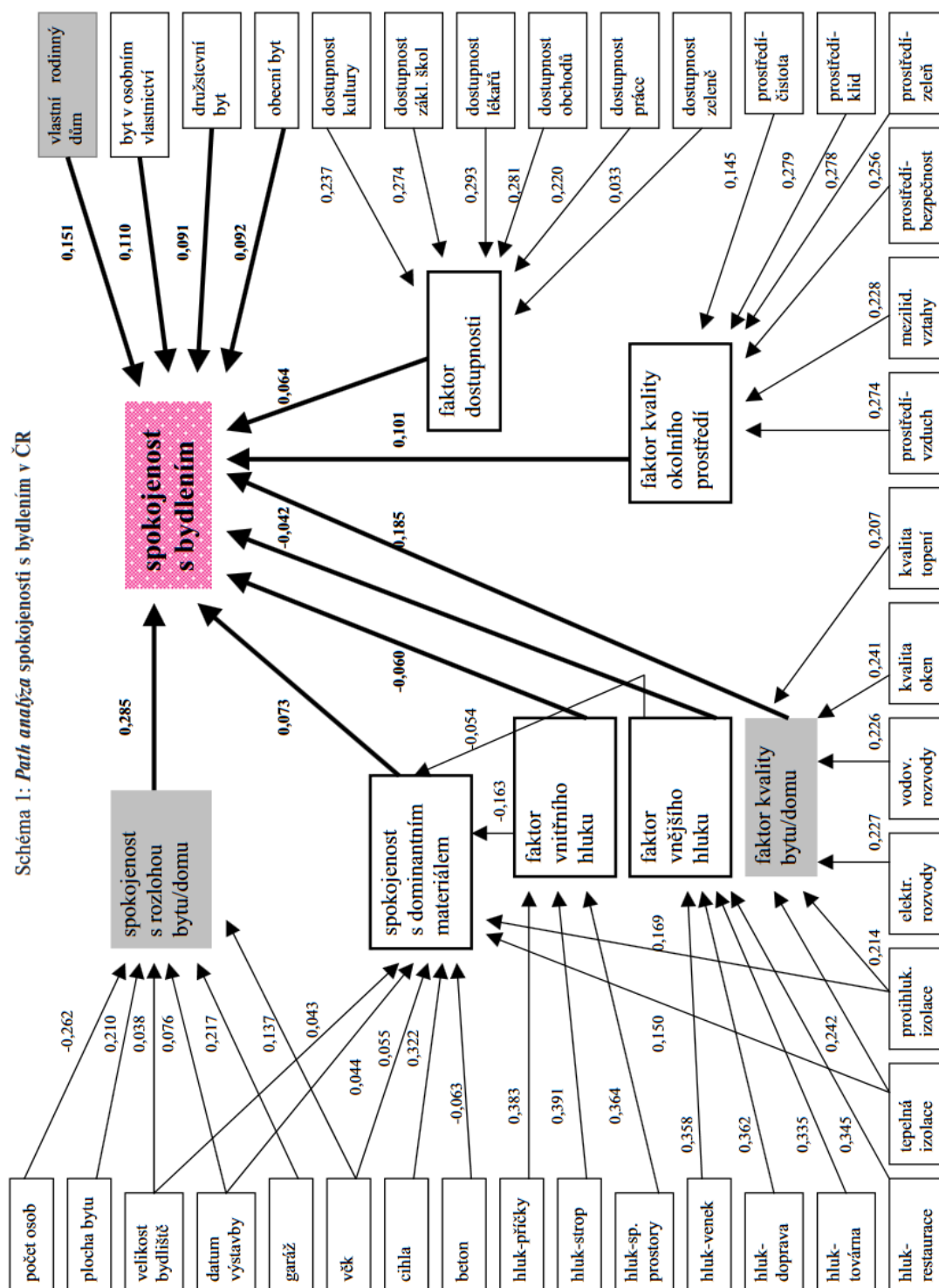
www.naseteplo.cz [online], [cit. 20.8.2015].

www.portalobydleni.cz [online], [cit. 2.12.2015].

www.sekm.cz Systém evidence kontaminovaných míst při Ministerstvu životního prostředí. [online], [cit. 14.6.2015].

Přílohy

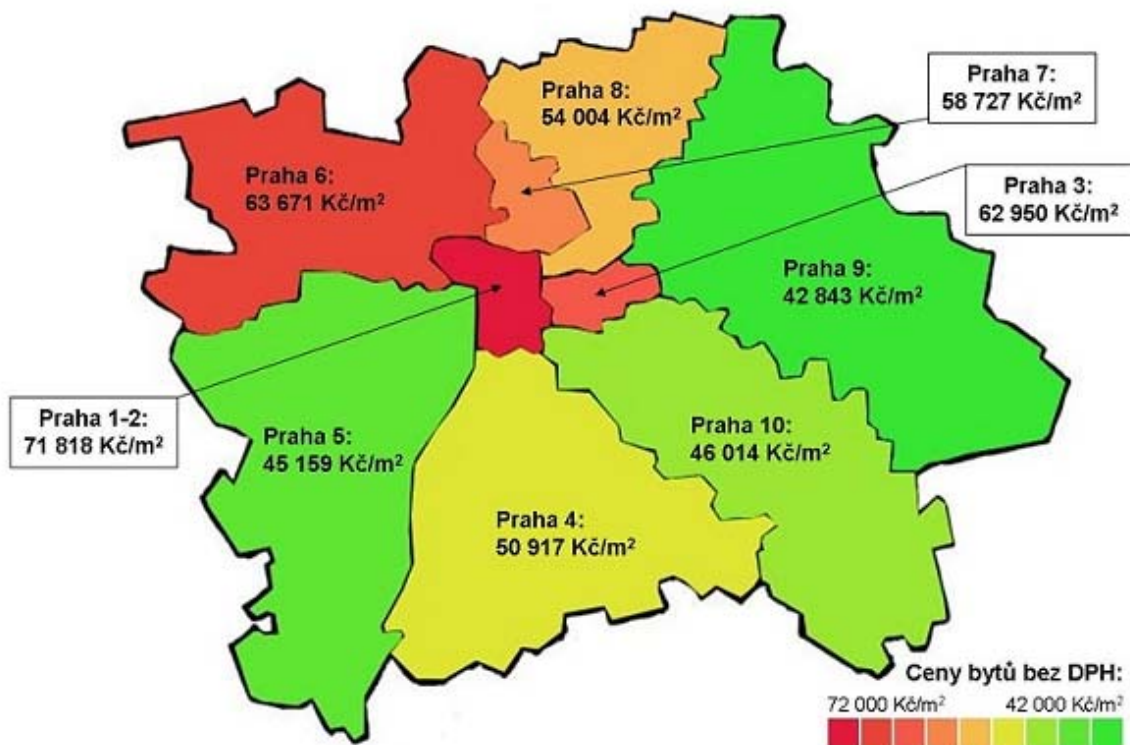
Příloha 1 Srovnání faktorů majících vliv na spokojenost obyvatel s bydlením v Česku



Zdroj: Lux (2002b)

Kauzální model uvádí pomocí standardizovaných multiregresních rovnic spokojenosti s bydlením pomocí faktorů obydlí i respondentů. Spokojenost s bydlením tak nejvíce ovlivňuje plocha obydlí, technické parametry obydlí a vlastnictví rodinného domu.

Příloha 2 Průměrné ceny nových bytů v Praze podle jednoho z předních developerů v (2012)



Zdroj: Hypoindex 2012

Příloha 3 Přehled oslovených expertů z oblasti bydlení a jejich průměrné hodnocení ukazatelů složek kvality bydlení

Jméno	Obor	Technické	Polohové	Ekonomické	Právně-institucionální	Sociálně-kulturní	Celkem
Petra Madarová	developer	4,25	4,56	5,00	4,20	4,17	4,43
Renáta Kodadová	developer	3,07	3,27	2,77	1,19	1,69	2,40
Alois Vyleta	developer	3,40	3,82	3,08	3,32	3,13	3,35
Leoš Anderle	developer	3,47	3,73	2,77	3,45	3,50	3,38
Michaela Píhalová	oceňování	2,83	3,82	4,75	3,33	3,00	3,55
Andrea Čechurová	poradenství	2,50	3,55	3,63	3,50	2,14	3,06
Ondřej Novotný	poradenství	3,07	3,18	2,77	2,87	3,00	2,98
Olga Poláková	věda	3,57	3,20	4,00	3,89	4,40	3,81
Tomáš Kostecký	věda	2,93	3,33	2,69	2,42	2,06	2,69

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 4 Přehled hodnocení lokalizačních aspektů bydlení oslovenými experty

	<i>Ukazatel</i>	AC	AV	LA	MP	ON	OP	PM	RK	TK	Průměr	<i>α úsekový průměr</i>	rozptyl	
1.	Cena bytu	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4,9	5,0	0,10	AA
2.	Základní škola vyšší stupeň (1.-9. ročník)	5	5	5	5	5	5	5	3	5	4,8	5,0	0,40	AA
3.	Městská hromadná doprava	5	5	5	5	5		5	5	4	4,9	4,9	0,11	AA
4.	Průměrná kupní cena stavebních pozemků	5	5	4	5	4	5	5	5	5	4,8	4,9	0,17	AA
5.	Mateřská škola	5	5	5	5	5	5	5	3	4	4,7	4,9	0,44	AA
6.	Základní škola nižší stupeň (1.-5. ročník)	5	5	5	5	5	5	5	3		4,8	4,7	0,44	AA
7.	Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé	5	5	4	5	5	5	4	1	4	4,2	4,6	1,51	A
8.	Nájemné	5	5	4	5	5			4	4	4,6	4,5	0,24	AA
9.	Průměrná obytná plocha bytu	5	5	3	4	4	5	5	3	5	4,3	4,4	0,67	A
10.	Orientační index kriminality (násilné činy, mravnostní činy, vloupání, krádeže, přepočteno na 1 obyv.)	4	5	5	4	4	5	5	4	5	4,6	4,4	0,25	A
11.	Staré ekologické zátěže	3	5	4	4	4	5	5	2	4	4,0	4,1	0,89	A
12.	Kvalita ovzduší	3	5	5	4	3	5	5	4	3	4,1	4,1	0,77	A
13.	Dopravní dostupnost do ORP (obce s rozšířenou působností)	4	5	4	5	4	4		4	3	4,1	4,0	0,36	A
14.	Míra nezaměstnanosti	4	4	4	4	3	5		4	5	4,1	4,0	0,36	A
15.	Nemocnice	4	4	4	5	4	4	5	1	3	3,8	4,0	1,28	A
16.	Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	5	5	4		5	4	5	1	4	4,1	4,0	1,61	A
17.	Podíl trv.obydl.domů připojených na kanalizační síť	1	4	5		5	5		4	4	4,0	3,8	1,71	A
18.	Tělocvičny (vč. školních)	3	3	5	4	3	4	5	1	4	3,6	3,7	1,36	A
19.	Podíl bytů I. Kategorie	3	4	4		4	4		4	3	3,7	3,7	0,20	A
20.	Přítomnost vlakové stanice	4	3	3	4	3	4	5	4	3	3,7	3,6	0,44	a
21.	Podíl domů majících nosné zdi ze stavebního materiálu stěnové panely	3	4	3		3	4	4	5	4	3,8	3,6	0,44	a
22.	Středisko pro volný čas dětí a mládeže	3	4	4	4	3	4	5	1	3	3,4	3,6	1,14	a
23.	Průměrný počet osob bydlících v bytě	5	3	4	2	4	5		3		3,7	3,5	1,06	a
24.	Přirozený přírůstek (narození/zemřelí v jednom roce)		3	2		4	5		2	2	3,0	3,5	1,33	a
25.	Podíl ploch - trvalé travní porosty	3	3	4	4	3	3	4	5	2	3,4	3,4	0,69	a
26.	Podíl zastavěných ploch	3	4	4	3	3	3	4	4	3	3,4	3,4	0,25	a
27.	Podíl trv.obydl.domů zásobovaných pitnou vodou z vodovodu	1	4	4		5	4		4	4	3,7	3,4	1,35	a
28.	Samostatná ordinace praktického lékaře - stomatologa		3	4	2	3	4	2	1	4	2,9	3,3	1,11	n
29.	Zařízení lékařské péče		2	4	2	5	5	3	1	3	3,1	3,3	1,86	n
30.	Počet trvale obydlených bytů	3	3	4		4	4		4	2	3,4	3,3	0,53	n
31.	Počet bytů celkem (vybavenost bytovým fondem)	2	3	4	3	4	5	4	3	1	3,2	3,3	1,28	n
32.	Koupaliště a bazény	2	4	3	4	2	3	5	1	5	3,2	3,3	1,73	n
33.	Dopravní dostupnost do Hlavního města Prahy	3	3	3	5	3	1	5	1	4	3,1	3,1	1,88	n
34.	Hřiště (s provozovatelem nebo správcem)	3	3	4		3	4	5	1	4	3,4	3,1	1,23	n
35.	Gymnázium	3	4	3	4	3	5	4	1	1	3,1	3,1	1,65	n
36.	Podíl ploch - lesní půda	3	3	3	3	2	3	4	3	3	3,0	3,0	0,22	n
37.	Podíl obyvatel žijících v rodinných domech	2	3	3	3	2	3	4	3	4	3,0	3,0	0,44	n
38.	Podíl ekonomicky aktivních		3	4		3	5		2	3	3,3	3,0	0,89	n
39.	Ostatní zařízení pro tělovýchovu (s provozovatelem nebo správcem)	3	4	4		2	4	5	1		3,3	3,0	1,63	n

	<i>Ukazatel</i>	AC	AV	LA	MP	ON	OP	PM	RK	TK	Průměr	<i>α úsekový průměr</i>	rozptyl	
40.	Detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro dospělé	5	3	5		4	2		1		3,3	3,0	2,22	X
41.	Saldo migrace (přistěhovalí/vystěhovalí v jednom roce)	1	4	3	2	4	5		2	3	3,0	3,0	1,50	n
42.	Hustota zalidnění		4	4	3	3	4		2	2	3,1	3,0	0,69	n
43.	Podíl vyjíždějících do škol mimo obec		3	5		2	5		1	2	3,0	3,0	2,33	X
44.	Dopravní dostupnost do krajského centra	5	3	3	3	4	1		2	4	3,1	2,9	1,36	n
45.	Průměrná celková plocha bytů		4	3		2	3		3	3	3,0	2,8	0,33	n
46.	Podíl vyjíždějících do zaměstnání mimo obec		3	4		2	5		1	3	3,0	2,8	1,67	n
47.	Střední odborná škola (vč. zdravotnické)	3	4	3		3	5	4	1	1	3,0	2,7	1,75	n
48.	Podíl obyvatel ve věku 0-14 let celkem	2	3	4	3	4	3	4	2	1	2,9	2,7	0,99	n
49.	Podíl obyvatel ve věku 65 a více let celkem	2	2	4		4	3	4	2	1	2,8	2,7	1,19	n
50.	Podíl obyvatel ve věku 15-64 let celkem	2	3	4		4	5	4	2	1	3,1	2,7	1,61	n
51.	Počet let, kdy nájemník zaplatí na nájmu částku úměrnou hodnotě bytu	4	4	2		3			2	2	2,8	2,6	0,81	n
52.	Podíl objasnění násilných činů		4	4		2	5		1	2	3,0	2,6	2,00	X
53.	Podíl ploch - vodní plochy	3	3	3	2	1	3	4	2	2	2,6	2,6	0,69	n
54.	Střední odborné učiliště	3	3	3		3	5	4	1	1	2,9	2,6	1,61	n
55.	Počet obyvatel k 1.1.2010 (velikostní kategorie obce)	3	3	4	3	2	4	4	1	1	2,8	2,6	1,28	n
56.	Vyšší odborná škola		4	2		2	5	4	1	2	2,9	2,5	1,84	n
57.	Detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro děti a dorost		3	5		4	2		1		3,0	2,5	2,00	X
58.	Přírůstek/úbytek celkem		3	3		4			2	2	2,8	2,5	0,56	n
59.	Podíl dojíždějících do zaměstnání do obce		3	4		2	2		1	2	2,3	2,4	0,89	N
60.	Průměrné stáří trvale obydlených domů	3	3	3	3	2	1		2	2	2,4	2,3	0,48	N
61.	Stálá kina, multikino	1	3	3	3	3		5	1	2	2,6	2,3	1,48	N
62.	Počet bytů složených k rekreaci v neobydlených domech		3	4		1	3		2	2	2,5	2,2	0,92	N
63.	Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů	1	3	4		2			2	3	2,5	2,2	0,92	N
64.	Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti - průmysl		2	2		2	5		2	3	2,7	2,2	1,22	N
65.	Veřejná knihovna vč. poboček		3	2	4	1		3	1	2	2,3	2,2	1,06	N
66.	Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem	4	3	1		2	3		1	3	2,4	2,2	1,10	N
67.	Vysoká škola		3	2	2	2	5	4	1	1	2,5	2,1	1,75	N
68.	Podíl zaměstnaných podle právní formy - živnostníci	2	2	2		2	3		2	2	2,1	2,0	0,12	N
69.	Divadlo	1	3	4	2	2		5	1	1	2,4	2,0	1,98	N
70.	Muzeum, galerie		3	3	1	2	4	3	1	1	2,3	2,0	1,19	N
71.	Detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře - stomatologa		3	5		2	2		1		2,6	2,0	1,84	N
72.	Domovy důchodců		2	3		3	5	4	1	1	2,7	2,0	1,92	N
73.	Úřad práce		2	2		3	5		1	2	2,5	2,0	1,58	N
74.	Podíl domů/bytů postavených po roce 1991	1	3	2	2	3	1		2	2	2,0	1,9	0,50	N
75.	Podíl zaměstnaných podle právní formy - státní organizace	2	2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,29	N
76.	Podíl zaměstnaných podle právní formy - peněžní organizace	2	2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,29	N
77.	Hřbitov		2	3		1	3	3	1	1	2,0	1,8	0,86	N

	Ukazatel	AC	AV	LA	MP	ON	OP	PM	RK	TK	Průměr	α úsekový průměr	rozptyl	
78.	Počet dokončených bytů v roce 2009		2	2		1	3		2	2	2,0	1,8	0,33	N
79.	Počet podnikatelských subjektů celkem		2	2		1	4		2	2	2,2	1,8	0,81	N
80.	Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti - zemědělství, lesnictví, rybolov		2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,33	N
81.	Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti - stavebnictví		2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,33	N
82.	Zoologická zahrada		2	2	2	1	3	3	1	1	1,9	1,7	0,61	N
83.	Sakrální stavba		2	3	1	1	3	4	1	1	2,0	1,7	1,25	N
84.	Lázeňské léčebny		1	2		1	3		1	1	1,5	1,5	0,58	N
85.	Podíl české, moravské a slezské národnosti	1	3	1		1	5		2	1	2,0	1,5	2,00	X
86.	Podíl nájemních bytů		2	1		2	3		1	1	1,7	1,4	0,56	N
	Frekvence spojů veřejné dopravy									5				
	Podíl sociálně nepřizpůsobivých									4				

Zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 5 Vývoj HPI v zemích EU (2006–2014)

	DEFLATED HPI (1 year % change)									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Belgium	6.4	4.8	1.2	-0.1	1.4	1.0	0.2	0.1	-1.1	
Bulgaria	12.3	18.4	17.6	-21.0	-12.3	-9.6	-5.3	0.4	1.5	
Czech Republic	5.7	15.9	7.7	-4.7	-2.3	-1.6	-3.6	-0.8	1.9	
Denmark	21.4	0.9	-7.9	-13.1	0.3	-4.0	-5.0	3.1	3.0	
Germany	-1.4	-3.7	-0.3	1.2	-0.9	1.4	1.8	1.8	1.5	
Estonia	41.0	12.1	-16.5	-37.1	2.1	2.6	3.7	7.4	12.8	
Ireland	12.0	4.3	-8.4	-13.2	-10.3	-15.4	-12.0	0.4	11.1	
Greece	9.7	2.2	-2.5	-4.6	-8.0	-7.6	-12.0	-8.9	-4.9	
Spain	9.5	6.3	-4.8	-5.8	-3.7	-9.8	-16.8	-10.0	0.1	
France	9.7	3.6	-1.8	-4.9	3.6	3.9	-1.9	-2.7	-1.6	
Croatia	13.9	8.8	-2.5	-8.0	-7.8	-2.2	-4.6	-5.7	-1.2	
Italy	3.1	2.7	-0.5	-0.1	-2.2	-2.1	-5.4	-6.9	-4.6	
Cyprus	8.7	8.2	0.5	-6.7	-7.9	-4.6	-5.9	-4.7	0.3	
Latvia	41.2	22.1	-10.9	-35.0	-8.7	4.1	-0.3	6.6	5.1	
Lithuania	22.6	19.3	-1.7	-32.8	-8.6	2.4	-3.2	0.2	6.3	
Luxembourg	8.4	4.7	1.0	-1.8	4.3	1.1	2.4	3.7	3.7	
Hungary	:	:	-3.1	-9.0	-5.9	-6.9	-9.4	-4.6	3.1	
Malta	17.0	19.5	7.2	-6.2	-1.1	-3.7	0.6	-1.5	2.6	
Netherlands	1.6	2.5	0.0	-3.4	-2.7	-4.0	-8.0	-8.1	-0.5	
Austria	2.0	2.1	-1.1	3.5	4.4	3.0	4.8	3.0	1.4	
Poland	:	:	:	-5.4	-6.7	-4.6	-6.6	-4.7	1.1	
Portugal	-1.4	-1.9	1.0	1.0	-1.0	-6.5	-8.7	-2.7	3.6	
Romania	:	:	:	-27.1	-13.8	-15.8	-9.1	-2.8	-3.2	
Slovenia	14.1	18.8	1.3	-10.3	-1.3	0.9	-8.1	-6.0	-6.6	
Slovakia	:	25.7	12.8	-12.8	-5.0	-5.2	-5.9	-0.4	1.5	
Finland	5.6	3.9	-2.5	-0.4	4.8	0.0	-0.4	-1.2	-1.9	
Sweden	11.1	10.9	-2.0	0.7	6.4	0.8	0.7	4.7	8.6	
United Kingdom	3.4	8.2	-4.9	-9.5	2.5	-4.5	-0.2	1.2	8.2	

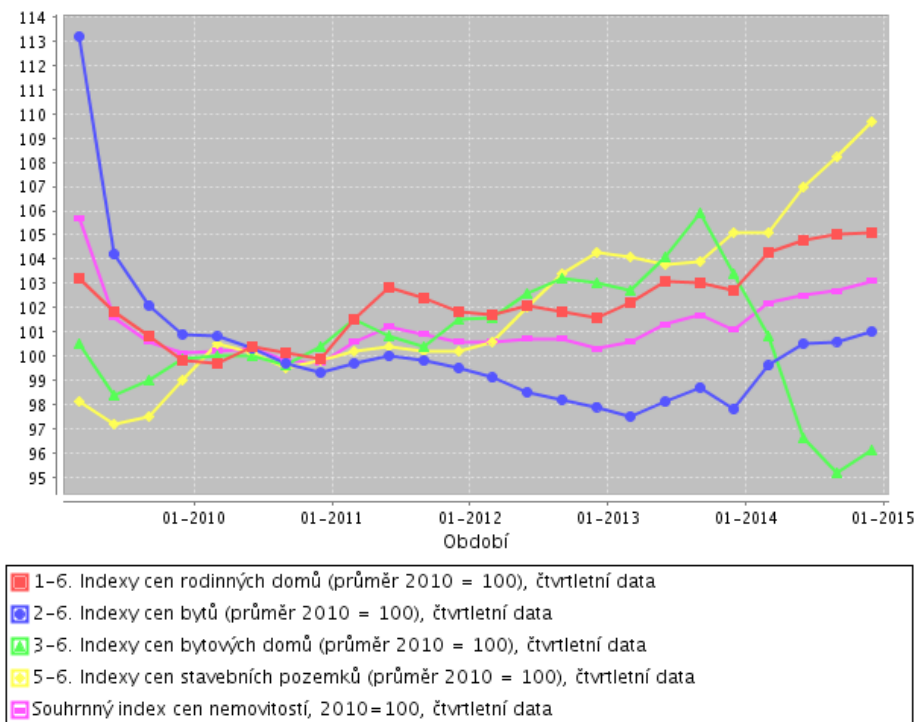
: data not available

Zdroj: Eurostat (2015b)

HPI (Housing Price Index), v Česku klesaly ceny bydlení od roku 2009 do roku 2013. Ve srovnání s některými dalšími evropskými zeměmi nebyl pokles cen nijak dramatický.

Příloha 6 Vývoj cen sledovaných druhů nemovitostí v Česku (2009–2015)

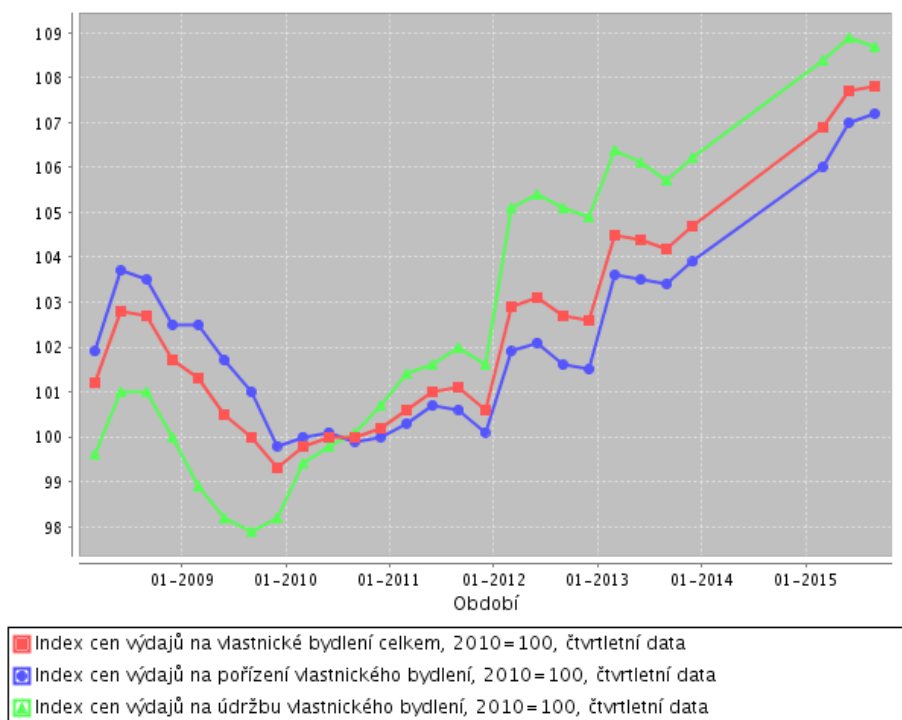
%, 2010=100, čtvrtletní data



Zdroj: ČNB (2016)

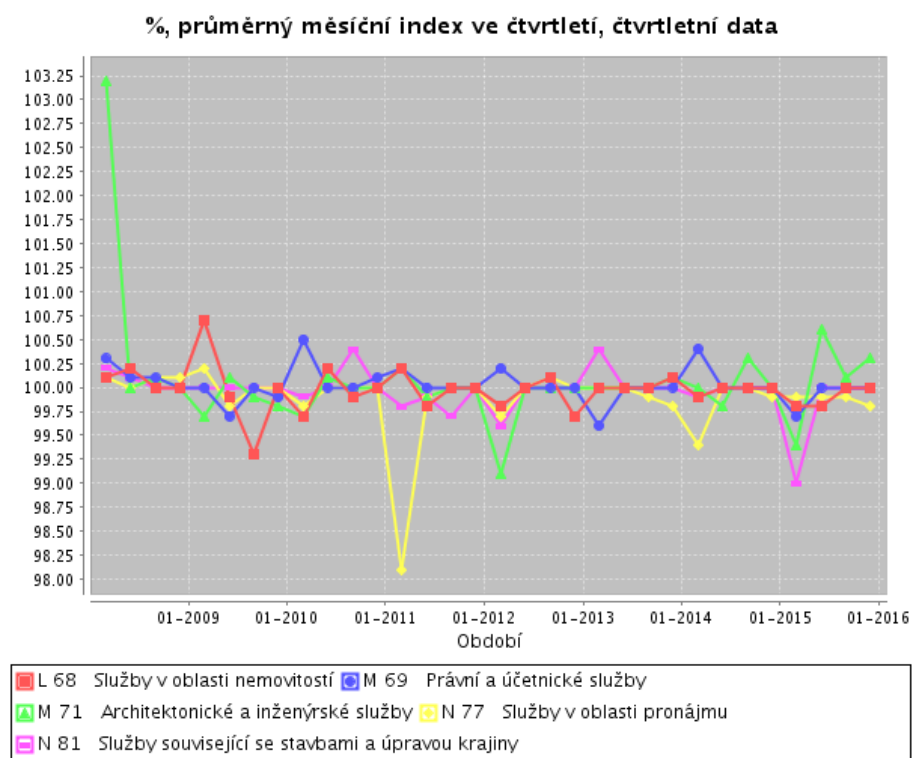
Příloha 7 Vývoj cen vlastnického bydlení v Česku (2008–2015)

%, 2010=100, čtvrtletní data



Zdroj: ČNB (2016)

Příloha 8 Vývoj cen služeb spojených s rezidenčním trhem v Česku (2008–2016)



Zdroj: ČNB (2016)

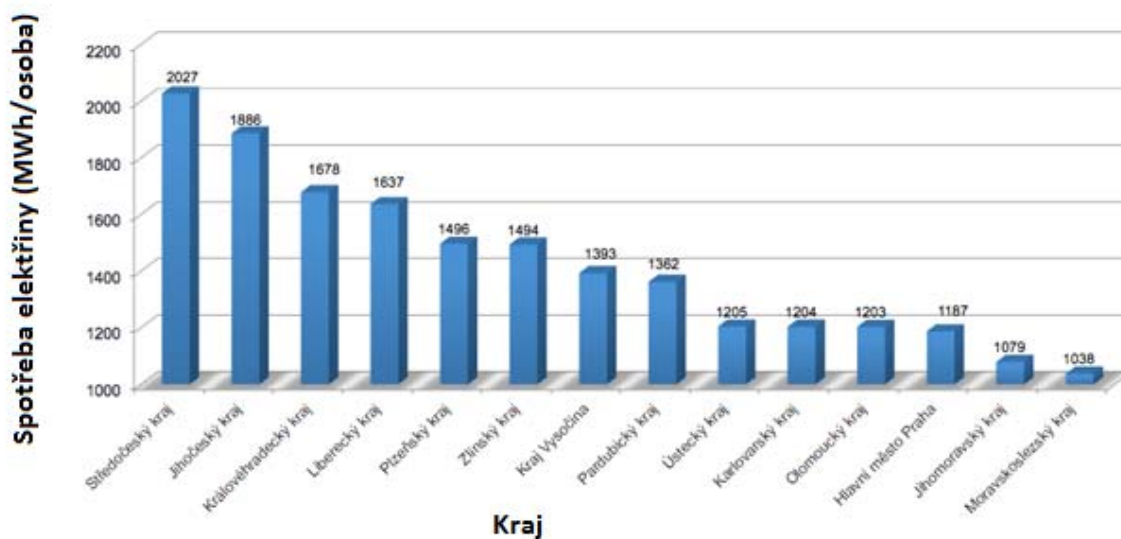
Příloha 9 Průměrné náklady na bydlení domácností ve spojitosti s bydlením, dopravou a rekreací podle velikostních kategorií obcí a NUTS II Česka (2013)

	Domácnosti		Velikostní kategorie obcí						Regiony Česka podle NUTS II						Moravskoslezský
	Do 1999	2 000-9 999	10 000-49 999		50 000 a více		Stř. Čechy	Jihozápad	Severozápad	Severovýchod	Jihovýchod	Střední Morava	59 631		
			61 545	65 083	72 200	77 171								61 523	
Bydlení, voda, energie, paliva	60 548	51 319	61 545	65 083	72 200	77 171	61 523	56 955	69 772	61 831	61 489	59 631	64 569		
Nájemné z bytu	15 326	2 621	9 890	18 085	27 370	33 933	9 982	13 386	18 511	12 060	13 372	10 072	16 498		
Běžná údržba a drobné opravy bytu	4 522	6 154	5 988	4 055	3 599	3 369	5 705	3 881	4 560	5 141	5 726	5 359	4 679		
Vodné a stočné	4 216	2 985	4 908	4 825	4 970	4 905	4 274	4 090	5 879	4 200	4 209	4 135	4 263		
Sběr pevných odpadů	1 161	1 193	1 188	1 309	1 212	1 308	1 295	1 216	1 050	1 205	1 300	1 229	1 214		
Další služby související s bydlením	952	221	490	1 090	1 742	2 516	769	577	974	677	821	608	928		
Elektrická energie	14 782	20 462	17 178	13 637	12 520	13 090	19 585	16 295	15 510	17 106	14 823	16 462	13 449		
Plynná paliva	10 560	11 991	13 725	10 598	9 504	7 925	10 090	8 918	11 253	11 618	14 404	13 506	11 664		
Tuhá paliva	1 852	4 685	2 793	559	464	353	3 667	2 425	1 904	2 749	1 116	1 957	2 047		
Teplo a teplá voda	7 148	905	5 388	11 516	10 811	9 764	6 103	6 166	10 129	6 942	5 711	6 297	9 813		
Bytové vybavení, zařízení, opravy	14 996	17 646	15 883	14 334	15 312	15 481	17 045	14 383	15 834	16 615	15 736	15 068	17 134		
Pojištění související s bydlením	1 314	1 583	1 443	1 267	1 285	1 538	1 515	1 140	1 648	1 427	1 267	1 415	1 245		
Pořízení a rekonstrukce domu, bytu	16 697	8 278	17 398	9 258	28 809	48 781	2 016	13 535	26 635	13 710	9 531	8 145	15 801		
Bydlení/JBA	99 536	78 725	96 368	90 333	117 599	142 964	82 046	86 011	113 887	93 448	88 015	84 253	98 784		
Doprava celkem	36 517	33 308	33 308	27 543	29 280	28 976	37 422	31 466	35 555	31 502	29 078	31 837	29 814		
Provoz osobních dopravních prostředků	24 697	20 980	20 980	16 528	16 419	16 616	23 524	20 876	21 670	19 984	18 709	17 953	17 560		
Dopravní služby	3 624	4 255	3 413	3 413	5 133	5 777	4 574	2 822	3 259	4 557	4 218	4 188	4 391		
Nákup osobních dopravních prostředků	8 193	8 070	8 070	7 602	7 729	6 584	9 324	7 766	10 626	6 959	6 150	9 696	7 864		
Rekreace a kultura	25 389	25 280	25 280	26 379	28 367	32 734	28 703	22 947	26 415	27 209	25 041	26 742	24 609		
Náklady na bydlení vč. dopravy a rekreace JBA+	140 631	154 855	144 454	144 454	175 245	204 674	148 171	140 424	175 857	152 159	142 134	142 832	153 158		

* obsahuje i noviny, knihy a časopisy

Zdroj: ČSÚ (2015a); Vlastní zpracování

Příloha 10 Spotřeby elektřiny přepočtené na osobu v MWh v krajích Česka (2014)



Zdroj: ČSÚ (2014)

Příloha 11 Zdroje energie pro vytápění v % v krajích Česka (2011)

	elektřina	z kotelny mimo dům (dálkové vytápění)	uhlí, koks, brikety	plyn	dřevo
Středočeský kraj	11,9	21	17,7	35,4	7,6
Královéhradecký kraj	11,8	25,4	14,1	33,9	8,8
Liberecký kraj	10,1	30,1	13,2	31	8,6
Jihočeský kraj	9,2	31	14,1	24,1	16
Hlavní město Praha	7	48,1	0,6	36	0,4
Kraj Vysočina	6,8	19,6	15,4	41,1	13,1
Ústecký kraj	6,5	44,8	9,2	27,8	4,5
Pardubický kraj	6,3	23	11,3	43,7	10
Zlínský kraj	6,3	25,5	4,3	47,1	12,2
Olomoucký kraj	6,2	27,6	5,5	45,2	11
Karlovarský kraj	5,7	44,6	9,1	27,2	5,8
Plzeňský kraj	5,6	28,9	14	35,5	10,7
Jihomoravský kraj	5,4	26,4	1,9	56	5,5
Moravskoslezský kraj	4	43,8	6,4	34,5	5,7
ČR celkem (struktura v %)	7,3	32,6	8,9	37,7	7,5

Zdroj:

ČSÚ

(2014e)

Příloha 12 Průměrné roční náklady na spotřebovaná paliva a energie vztažené na 1 byt v krajích Česka (2003)

Kraj	Průměrné roční náklady v Kč/byt			Průměrné roční náklady na vytáp.plochu v Kč/m ²		
	lok. městská	lok. venkovská	celkem	lok. městská	lok. venkovská	celkem
Hl. město Praha	28 398	x	28 398	374	x	374
Středočeský	24 326	27 163	26 490	375	328	360
Jihočeský	24 030	23 864	23 977	350	287	331
Plzeňský	24 206	25 870	24 668	338	304	327
Karlovarský	26 131	28 917	26 771	379	303	360
Ústecký	25 062	26 883	25 505	362	308	346
Liberecký	26 994	25 713	26 975	387	280	364
Královhradecký	23 028	26 187	23 798	340	319	334
Pardubický	21 964	24 509	22 714	324	273	306
Vysočina	22 792	25 508	23 559	344	305	331
Jihomoravský	24 326	27 163	25 185	364	306	343
Olomoucký	23 101	27 268	24 551	343	307	328
Zlínský	22 190	27 290	24 216	341	296	324
Moravskoslezský	24 816	27 982	25 653	367	297	344
ČR celkem	25 094	26 814	25 500	361	304	345

Zdroj: ČSÚ (2004)

Příloha 13 Srovnání vybraných českých měst podle výše ročních provozních nákladů (v Kč)

Město	Kraj	Teplo	Elektřina	Plyn	Voda	Odpady	Daň z nem.	Náklady celkem
Kroměříž	Zlínský	28 886	11 914	10 130	1 986	1 439	452	54 835
Beroun	Středočeský	25 536	15 236	7 990	2 749	1 598	361	53 552
Liberec	Liberecký	27 518	12 061	6 811	3 046	1 687	723	51 915
Slaný	Středočeský	23 840	15 236	7 990	2 384	1 465	633	51 620
Benešov	Středočeský	23 774	15 236	7 990	2 209	1 199	361	50 836
Čelákovice	Středočeský	21 912	15 236	7 990	2 544	1 665	723	50 145
Česká Lípa	Liberecký	25 662	12 061	6 811	3 046	1 092	361	49 111
Valašské Meziříčí	Zlínský	22 540	11 914	10 130	2 132	1 443	361	48 588
Rakovník	Středočeský	20 881	15 236	7 990	2 327	1 110	904	48 509
Poděbrady	Středočeský	21 081	15 236	7 990	2 441	1 110	361	48 269
Kolín	Středočeský	20 848	15 236	7 990	2 160	1 110	723	48 150
Rožnov pod Radhoštěm	Zlínský	21 780	11 914	10 130	2 132	1 745	361	48 122
Nový Bor	Liberecký	23 842	12 061	6 811	3 046	1 572	723	48 112
Vlašim	Středočeský	20 549	15 236	7 990	2 209	1 110	361	47 527
Uherský Brod	Zlínský	21 483	11 914	10 130	2 021	1 225	452	47 272
Brandýs nad Labem - Stará Boleslav	Středočeský	20 017	15 236	7 990	2 147	1 110	633	47 183
Zábřeh	Olomoucký	24 069	9 218	9 221	2 373	1 110	1 084	47 122
Příbram	Středočeský	19 584	15 236	7 990	2 281	1 099	723	47 001
Vsetín	Zlínský	20 888	11 914	10 130	2 132	1 332	361	46 853
Kutná Hora	Středočeský	18 953	15 236	7 990	2 558	1 332	723	46 850
Říčany	Středočeský	19 185	15 236	7 990	2 517	1 200	452	46 615
Jablonec nad Nisou	Liberecký	22 932	12 061	6 811	3 046	1 221	361	46 489
Zlín	Zlínský	20 425	11 914	10 130	2 379	1 110	361	46 389
Turnov	Liberecký	22 750	12 061	6 811	3 104	932	452	46 169

Město	Kraj	Teplo	Elektřina	Plyn	Voda	Odpady	Daň z nem.	Náklady celkem
Kladno II	Středočeský	18 372	15 236	7 990	2 812	1 110	361	45 986
Prachatice	Jihočeský	22 892	13 853	4 994	2 495	1 288	361	45 964
Vyškov	Jihomoravský	20 799	8 184	12 561	2 812	1 039	452	45 905
Brno	Jihomoravský	21 118	8 184	12 561	2 487	999	361	45 784
Mladá Boleslav	Středočeský	17 955	15 236	7 990	2 627	1 288	361	45 550
Blansko	Jihomoravský	20 000	8 184	12 561	3 005	1 066	633	45 482
Louny	Ústecký	25 123	8 854	6 300	3 165	1 221	361	45 100
Holešov	Zlínský	18 673	11 914	10 130	1 986	1 106	904	44 778
Neratovice	Středočeský	17 091	15 236	7 990	2 812	1 110	361	44 696
Studénka	Moravskoslezský	25 164	7 603	7 211	2 473	1 554	452	44 505
Hodonín	Jihomoravský	19 650	8 184	12 561	2 470	1 146	361	44 460
Znojmo	Jihomoravský	19 395	8 184	12 561	2 784	1 110	361	44 450
Děčín	Ústecký	24 047	8 854	6 300	3 165	1 110	904	44 450
Břeclav	Jihomoravský	20 225	8 184	12 561	2 873	0	361	44 265
Nymburk	Středočeský	16 658	15 236	7 990	2 441	1 385	452	44 251
Uherské Hradiště	Zlínský	18 607	11 914	10 130	2 021	1 110	361	44 218
Bohumín	Moravskoslezský	24 192	7 603	7 211	2 473	2 292	361	44 201
Pelhřimov	Vysočina	20 987	10 654	8 677	1 911	1 465	361	44 119
Jičín	Královéhradecký	20 083	12 314	7 246	2 236	1 487	633	44 065
Tábor	Jihočeský	20 098	13 853	4 994	3 433	1 110	361	43 977
Strakonice	Jihočeský	20 434	13 853	4 994	2 714	1 106	633	43 858
Otrokovice	Zlínský	18 078	11 914	10 130	2 379	852	361	43 833
Český Krumlov	Jihočeský	21 019	13 853	4 994	2 398	1 110	361	43 789
Náchod	Královéhradecký	19 405	12 314	7 246	2 050	1 554	904	43 543
Mariánské Lázně	Karlovarský	25 126	8 269	5 813	2 526	1 310	361	43 487
Nový Jičín	Moravskoslezský	24 624	7 603	7 211	2 473	1 110	361	43 458
Vrchlabí	Královéhradecký	19 432	12 314	7 246	2 062	1 510	813	43 433
Domažlice	Plzeňský	22 867	10 165	6 897	2 381	0	904	43 286
Praha	Hlavní město Praha	22 939	7 270	8 065	3 004	1 225	633	43 232
Humpolec	Vysočina	20 288	10 654	8 677	1 719	1 487	361	43 230
Jihlava	Vysočina	19 241	10 654	8 677	2 487	1 443	633	43 200
Kralupy nad Vltavou	Středočeský	15 262	15 236	7 990	2 812	1 110	361	42 879
Litovel	Olomoucký	20 907	9 218	9 221	1 687	1 332	361	42 784
Semily	Liberecký	20 000	12 061	6 811	3 046	0	813	42 763
Prostějov	Olomoucký	19 587	9 218	9 221	2 465	888	1 265	42 694
Opava	Moravskoslezský	23 616	7 603	7 211	2 473	1 110	578	42 654
Rychnov nad Kněžnou	Královéhradecký	18 749	12 314	7 246	2 294	1 510	361	42 564
Veselí nad Moravou	Jihomoravský	18 247	8 184	12 561	1 929	732	813	42 537
Svitavy	Pardubický	19 560	10 223	8 961	2 007	1 332	361	42 503
Tachov	Plzeňský	21 271	10 165	6 897	2 381	1 305	361	42 463
Cheb	Karlovarský	23 158	8 269	5 813	2 525	1 092	1 265	42 203
Frenštát pod Radhoštěm	Moravskoslezský	22 464	7 603	7 211	2 473	1 110	1 265	42 196
Rumburk	Ústecký	21 965	8 854	6 300	3 165	1 465	361	42 176
Krupka	Ústecký	21 653	8 854	6 300	3 165	1 110	904	42 045

Město	Kraj	Teplo	Elektřina	Plyn	Voda	Odpady	Daň z nem.	Náklady celkem
Roudnice nad Labem	Ústecký	21 826	8 854	6 300	3 165	1 359	452	42 025
Rokycany	Plzeňský	20 091	10 165	6 897	2 977	1 332	452	41 972
Aš	Karlovarský	23 131	8 269	5 813	2 525	1 510	633	41 933
Český Těšín	Moravskoslezský	22 320	7 603	7 211	2 473	1 465	723	41 861
Hlučín	Moravskoslezský	22 680	7 603	7 211	2 473	1 332	361	41 720
Moravská Třebová	Pardubický	18 044	10 223	8 961	2 390	1 110	904	41 677
Šumperk	Olomoucký	19 249	9 218	9 221	2 373	1 092	361	41 585
Frýdek - Místek	Moravskoslezský	22 140	7 603	7 211	2 473	1 474	361	41 354
Karlovy Vary	Karlovarský	23 371	8 269	5 813	2 198	1 092	361	41 196
Ostrava	Moravskoslezský	20 478	7 603	7 211	2 422	1 732	1 626	41 172
Dvůr Králové	Královéhradecký	17 642	12 314	7 246	2 060	1 110	633	41 070
Orlová	Moravskoslezský	21 600	7 603	7 211	2 473	1 732	361	41 068
Klatovy	Plzeňský	20 612	10 165	6 897	1 811	1 110	361	41 021
Hranice	Olomoucký	18 850	9 218	9 221	2 198	1 092	361	40 987
Varnsdorf	Ústecký	20 959	8 854	6 300	3 165	1 199	361	40 907
Kopřivnice	Moravskoslezský	21 132	7 603	7 211	2 473	1 487	904	40 890
Písek	Jihočeský	18 034	13 853	4 994	2 372	1 110	361	40 823
Litvínov	Ústecký	20 404	8 854	6 300	3 165	1 332	633	40 788
Trutnov	Královéhradecký	18 098	12 314	7 246	1 971	555	452	40 734
Nové Město na Moravě	Vysočina	16 637	10 654	8 677	2 550	1 310	633	40 516
Olomouc	Olomoucký	17 683	9 218	9 221	2 477	1 465	361	40 514
Teplice	Ústecký	20 265	8 854	6 300	3 165	1 332	361	40 381
Velké Meziříčí	Vysočina	16 986	10 654	8 677	2 550	1 101	361	40 361
Mělník	Středočeský	12 676	15 236	7 990	2 812	1 088	452	40 337
České Budějovice	Jihočeský	17 748	13 853	4 994	2 449	777	361	40 273
Sušice	Jihočeský	18 161	13 853	4 994	1 618	1 199	361	40 261
Jindřichův Hradec	Jihočeský	16 764	13 853	4 994	2 217	1 332	904	40 156
Hlinsko	Pardubický	17 222	10 223	8 961	2 196	1 110	361	40 123
Žďár nad Sázavou	Vysočina	15 685	10 654	8 677	2 550	1 110	1 265	39 989
Most	Ústecký	19 744	8 854	6 300	3 165	1 332	452	39 974
Uničov	Olomoucký	17 560	9 218	9 221	2 477	1 066	361	39 971
Havlíčkův Brod	Vysočina	16 923	10 654	8 677	1 938	1 332	361	39 941
Bruntál	Moravskoslezský	20 124	7 603	7 211	2 703	1 221	904	39 871
Chodov u KV	Karlovarský	21 969	8 269	5 813	2 198	1 128	361	39 846
Žatec	Ústecký	19 501	8 854	6 300	3 165	1 110	813	39 809
Kadaň	Ústecký	19 640	8 854	6 300	3 165	1 310	361	39 746
Chomutov	Ústecký	19 120	8 854	6 300	3 165	1 332	633	39 528
Sokolov	Karlovarský	21 283	8 269	5 813	2 573	999	452	39 506
Ostrov	Ústecký	20 379	8 854	6 300	2 391	1 106	361	39 502
Klášteřec nad Ohří	Ústecký	19 265	8 854	6 300	3 165	1 332	452	39 465
Hradec Králové	Královéhradecký	15 559	12 314	7 246	3 055	700	361	39 348
Jeseník	Olomoucký	17 008	9 218	9 221	2 090	1 310	452	39 348
Bílina	Ústecký	19 259	8 854	6 300	3 165	1 110	452	39 235
Ústí nad Labem	Ústecký	19 016	8 854	6 300	3 165	1 110	361	38 910
Přerov	Olomoucký	15 933	9 218	9 221	2 198	555	1 626	38 857

Město	Kraj	Teplo	Elektřina	Plyn	Voda	Odpady	Daň z nem.	Náklady celkem
Jaroměř	Královéhradecký	15 461	12 314	7 246	1 688	1 092	904	38 754
Česká Třebová	Pardubický	15 705	10 223	8 961	1 703	1 443	633	38 735
Ústí nad Orlicí	Pardubický	16 748	10 223	8 961	2 043	0	633	38 667
Plzeň	Plzeňský	17 315	10 165	6 897	2 848	0	1 265	38 591
Karviná	Moravskoslezský	19 260	7 603	7 211	2 473	1 110	452	38 232
Chrudim	Pardubický	14 283	10 223	8 961	2 196	1 110	1 265	38 117
Litoměřice	Ústecký	17 940	8 854	6 300	3 165	1 332	361	38 045
Havířov II	Moravskoslezský	19 368	7 603	7 211	2 473	888	361	37 999
Jirkov	Ústecký	16 656	8 854	6 300	3 165	1 092	1 265	37 376
Krnov	Moravskoslezský	18 324	7 603	7 211	1 359	1 439	904	36 915
Pardubice	Pardubický	14 252	10 223	8 961	2 210	464	506	36 729
Třebíč	Vysočina	14 002	10 654	8 677	2 431	0	361	36 207
Třinec	Moravskoslezský	12 096	7 603	7 211	2 473	1 092	452	31 013

Zdroj: www.naseteplo.cz, webové stránky uvedených měst a obcí; vlastní zpracování. Šedě jsou vyznačena města s 35 % nebo nižším podílem bytů připojených na teplárny, tudíž údaje o jejich spotřebách tepla i celkové výši provozních nákladů je třeba brát s rezervou. Náklady jsou uváděny za průměrnou bytovou domácnost v kraji.

Příloha 14 Přehled koeficientů daně z nemovitosti dle Zákona č. 338/1992 Sb.

1. Sazby daně z pozemků podle § 6 odst. 1 zákona o dani z nemovitostí	
A – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %
B – trvalý travní porost	0,25 %
C – hospodářský les	0,25 %
D – rybník s intenzívním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
2. Sazby daně z pozemků podle § 6 odst. 2 zákona o dani z nemovitostí	
E – zastavěná plocha a nádvoří	0,20 Kč/m ²
F – stavební pozemek	2,00 Kč/m ²
G – ostatní plocha	0,20 Kč/m ²
3. Základní sazby daně ze staveb podle § 11 odst. 1 zákona o dani z nemovitostí	
Stavby	
H – obytný dům	2 Kč/m ²
I – ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu	2 Kč/m ²
J – stavba pro individuální rekreaci, rodinný dům využívaný pro individuální rekreaci	6 Kč/m ²
K – stavba plnicí doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci	2 Kč/m ²
L – garáž vystavěná odděleně od obytného domu	8 Kč/m ²
M – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m ²
N – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	10 Kč/m ²
O – ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m ²
P – ostatní stavba	6 Kč/m ²
Jednotky	
R – byt	2 Kč/m ²
Samostatný nebytový prostor	
S – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m ²
T – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	10 Kč/m ²
U – ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m ²
V – samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž	8 Kč/m ²
Z – ostatní samostatný nebytový prostor	2 Kč/m ²

Doplňujeme, že u staveb typu H až P se ještě přičítá 0,75 Kč/m² za každé nadzemní podlaží, které přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy stavby. V případě, že se daň platí za obytný dům (H), navyšuje se daň o dvě koruny za každý metr čtvereční, který je využíván k podnikatelské činnosti.

Koeficienty podle velikosti obce

Základní koeficient

Velikost obce	Koeficient
Do 1000 obyvatel	1
1000 až 6000 obyvatel	1,4
6000 až 10 000 obyvatel	1,6
10 000 až 25 000 obyvatel	2
25 000 až 50 000 obyvatel	2,5
Nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
V Praze	4,5

Základní koeficient může každá obec vyhláškou o jednu kategorii zvýšit, nebo o jednu až tři kategorie snížit. V Praze se může koeficient podle zákona zvýšit na 5. Koeficient podle velikosti obce se ovšem uplatňuje pouze u staveb a stavebních pozemků.

Kromě základního koeficientu může každá obec stanovit také další – místní – koeficient ve výši jednoho až pěti bodů – a tím vaši daňovou povinnost až zpětinásobit.

Zdroj: www.penize.cz 2015

Z uvedených koeficientů daně z nemovitosti je zřejmé, že vlastníci objektů trvalého bydlení platí nižší daň z nemovitosti než vlastníci objektů individuální rekreace a výše daně z nemovitosti roste s počtem obyvatel obce.

Příloha 15 Hypoteční úvěry poskytnuté vybranými bankami podle krajů Česka (2013)

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
Celkové údaje pro jednotlivé kraje								
Praha	21 767	46 818 433	443	19 989 019	7	86 000	22 217	66 893 452
Středočeský	5 777	8 547 444	86	368 893	13	78 165	5 876	8 994 502
Jihočeský	5 232	7 724 098	98	601 568	4	67 351	5 334	8 393 017
Plzeňský	5 162	7 493 515	82	677 873	1	13 255	5 245	8 184 643
Karlovarský	2 191	2 701 523	127	506 584	1	8 800	2 319	3 216 907
Ústecký	4 511	6 458 227	78	629 382	7	78 603	4 596	7 166 213
Liberecký	3 471	5 170 479	117	488 473	1	15 501	3 589	5 674 453
Královéhradecký	5 526	8 346 694	54	184 373	5	10 520	5 585	8 541 587
Pardubický	5 014	7 227 853	51	387 900	2	33 570	5 067	7 649 323
Vysočina	3 389	4 300 946	77	202 899	1	6 000	3 467	4 509 845
Jihomoravský	10 213	16 013 890	182	1 272 323	19	173 606	10 414	17 459 818
Zlínský	4 252	5 628 785	55	275 077	0	0	4 307	5 903 861
Olomoucký	5 449	7 519 227	49	148 240	0	0	5 498	7 667 467
Moravskoslezský	8 724	12 333 022	188	766 013	9	84 990	8 921	13 184 026
nespecifikováno	1 930	3 042 283	31	92 858	0	0	1 961	3 135 141
Celkem	92 608	149 326 419	1 718	26 591 475	70	656 361	94 396	176 574 255

Zdroj: MMR (2016b)

Příloha 16 Státní závazky ke zvýšení dostupnosti bydlení podle Koncepce bytové politiky Česka

- a) podporou výstavby nájemních bytů nízkoúročnými půjčkami,
- b) zvýšením dostupnosti bydlení pro seniory a pro sociálně ohrožené skupiny obyvatel,
- c) návrhem sociálního řešení pro osoby ohrožené ztrátou domova nebo bez domova,
- d) revizí sociálních dávek v oblasti bydlení
- e) stanovení „osoby v bytové nouzi“, definice a podpora
- f) snižováním nákladů spojených s bydlením
- g) pomocí při ztrátě bydlení z důvodu živelných pohrom vč. preventivních opatření

Dále se zavazuje ke stabilitě bydlení:

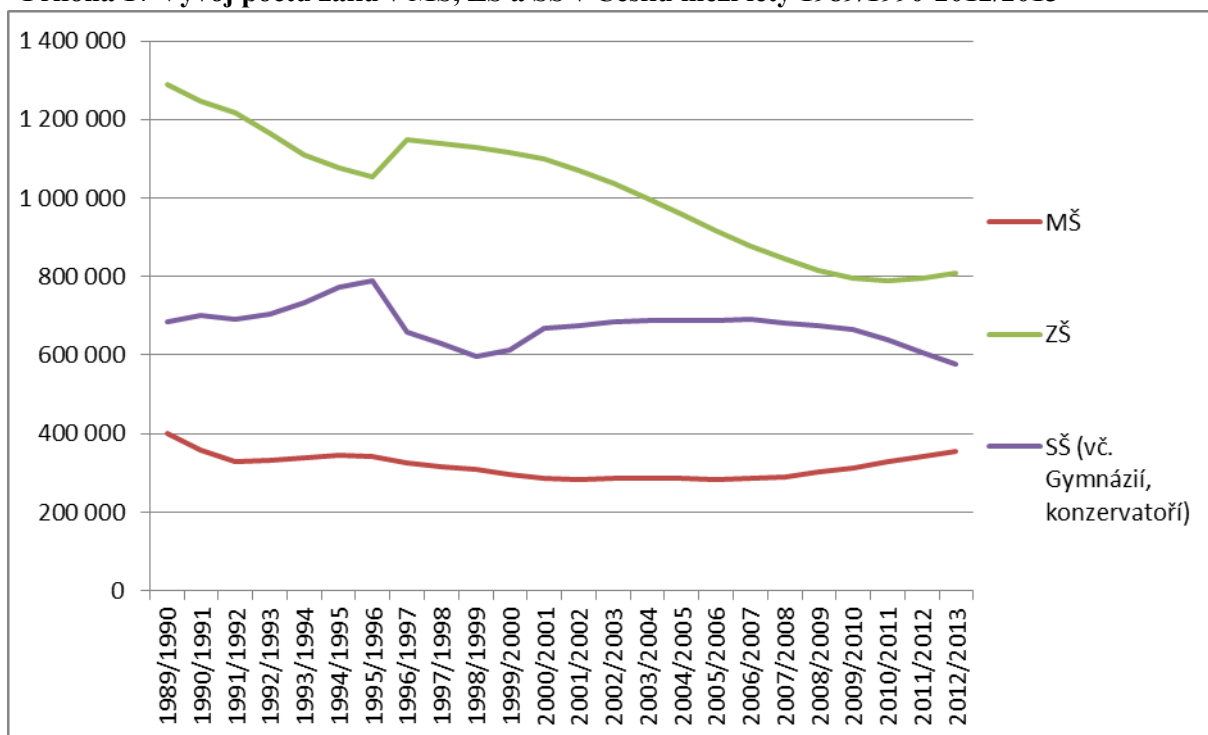
- h) stabilním portfoliem zdrojů financování (projektové financování, využití emisních povolenek atd.)
- i) snížením finančního zatížení (snížení dotací)
- j) úpravou stavební legislativy
- k) úpravou legislativy soukromého práva
- l) respektováním principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU
- m) zvyšováním transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací
- n) důsledným vymezením odpovědností a koordinací aktivit státu v oblasti politiky bydlení
- o) posílením úlohy obcí v bytové politice

Konečně ke zvýšení kvality:

- p) snižováním investičního dluhu (revitalizace bytového fondu)
- q) kvalitou vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení (návrh politiky rozvoje stavební kultury (architektury))
- r) podporou zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

Upraveno podle MMR (2010)

Příloha 17 Vývoj počtu žáků v MŠ, ZŠ a SŠ v Česku mezi lety 1989/1990-2012/2013



Zdroj dat: MŠMT (2015); vlastní zpracování

Pozn.: SŠ- jen žáci denního studia, nejsou vyčleněni žáci víceletých gymnázií

Od školního roku 1998/99 jsou údaje včetně škol Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra.

Data střední školy obsahují: obory středního vzdělání, obory středního vzdělání s výučním listem, obory středního vzdělání s maturitní zkouškou a nástavbové a zkrácené studium, data zahrnují i počty žáků nižšího stupně oborů gymnázií, kteří plní na středních školách povinnou školní docházku.

Příloha 19 Průměrná rozloha stavebního pozemku a průměrná zastavěná plocha nových rodinných domů dokončených v letech 1997 - 2007 podle krajů (v m²)

Kraj	Rok										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Průměrná plocha stavebního pozemku v m ²										
Hl.m. Praha	687,9	691,0	659,5	773,4	678,2	651,0	647,1	695,5	759,1	711,5	634,7
Středočeský	964,6	1 074,4	1 012,0	1 082,6	1 131,4	1 026,2	1 073,1	997,0	1 000,0	993,0	954,2
Jihočeský	835,4	1 010,4	918,3	947,9	927,8	981,8	1 024,9	1 174,1	1 142,6	1 174,0	1 239,3
Plzeňský	1 129,4	891,3	884,9	776,8	961,9	1 104,8	1 109,4	1 111,5	1 110,2	1 080,8	1 005,0
Karlovarský	965,7	934,8	927,7	974,7	1 012,6	1 229,0	1 263,4	1 366,0	1 173,5	1 173,3	1 132,4
Ústecký	922,7	1 018,9	1 191,6	1 037,6	1 039,1	988,4	1 147,0	1 267,1	1 363,2	1 384,9	1 371,6
Liberecký	928,5	1 108,6	1 039,6	993,8	1 205,3	1 074,1	1 315,3	1 401,5	1 446,6	1 226,9	1 339,2
Královéhradecký	1 146,0	864,1	975,7	909,1	974,2	1 137,8	1 219,1	1 386,6	1 265,5	1 278,2	1 192,3
Pardubický	792,0	804,0	882,3	802,4	841,6	1 052,1	1 368,5	1 066,0	1 040,6	1 131,6	1 151,3
Vysočina	840,0	834,4	981,5	900,0	1 020,6	1 171,6	1 028,9	1 056,9	1 212,1	1 044,3	1 128,4
Jihomoravský	692,9	744,3	741,2	730,0	746,8	697,6	836,8	873,9	904,1	908,6	852,5
Olomoucký	863,2	843,3	766,0	805,6	881,5	909,7	880,3	1 008,6	1 025,9	977,5	1 080,3
Zlínský	789,0	800,7	778,2	762,7	798,9	918,8	1 063,5	1 171,4	1 138,8	1 092,9	1 250,9
Moravskoslezský	1 017,2	1 028,4	1 091,8	1 116,8	1 222,7	1 194,6	1 382,6	1 491,4	1 462,8	1 440,5	1 423,6
Celkem	887,6	902,6	909,1	906,6	964,0	982,5	1 062,0	1 089,4	1 106,2	1 079,9	1 072,9
	Průměrná zastavěná plocha (v m ²)										
Hl.m. Praha	157,8	156,3	152,8	151,9	148,4	140,6	135,3	139,1	149,5	137,6	131,1
Středočeský	152,2	152,9	157,4	156,2	152,2	147,7	142,5	136,3	136,0	134,4	130,6
Jihočeský	143,2	137,2	150,9	144,5	145,1	145,2	140,4	144,7	145,9	143,4	141,3
Plzeňský	145,8	144,3	144,8	141,8	147,4	144,2	139,7	141,0	136,6	131,5	128,2
Karlovarský	135,7	137,2	141,7	150,4	162,1	147,9	139,6	138,2	136,1	141,5	129,3
Ústecký	147,9	153,1	152,7	155,4	145,3	142,4	141,7	146,3	143,9	136,3	137,8
Liberecký	139,4	142,1	143,2	140,6	138,0	129,5	141,7	133,4	134,4	121,9	122,0
Královéhradecký	140,5	143,5	147,2	148,0	148,1	149,4	143,8	146,0	140,0	134,7	134,3
Pardubický	148,8	146,7	155,6	147,1	130,6	144,3	142,4	139,3	132,7	141,3	131,1
Vysočina	131,5	139,4	143,7	139,4	144,6	139,6	135,9	135,0	140,3	135,4	141,0
Jihomoravský	144,9	145,9	146,0	145,5	141,1	140,3	143,2	140,5	142,2	138,8	137,0
Olomoucký	139,7	143,2	142,7	142,5	140,9	136,3	140,7	142,0	136,1	137,7	139,0
Zlínský	139,1	138,0	140,6	139,2	140,3	145,7	140,1	139,2	142,1	140,6	140,0
Moravskoslezský	135,6	139,6	145,9	143,7	144,8	136,8	141,7	138,5	138,8	134,9	136,5
Celkem	144,7	145,7	148,9	146,8	144,9	142,7	141,1	139,3	139,1	136,3	134,0

Zdroj: ČSÚ (2009b)

Příloha 20 Matice rizik při výběru bydlení podle typu a rozsahu rizika

	Riziko pro obydlí	Riziko pro denní pohyb	Riziko regionu
Fyzickogeografické			
Povodně			
Sesuvy nebo bahnotoky			
Požáry			
Silný vítr nebo vichřice			
Blesk			
Sociogeografické			
Vloupání nebo krádež			
Vražda nebo znásilnění			
Válka			
Terorismus			
Stávka nebo demonstrace			
Chemická havárie			
Dopravní neštěstí			
Umístění velké stavby			
Smogová situace			
Politický převrat			
Ekonomická recese			

Zdroj: Vlastní návrh

Příloha 21 Nejvyšší a nejnižší průměrné ceny stavebních pozemků podle velikostních kategorií obcí okresů Česka (2012–2014)

Okres	Velikostní kategorie obcí	Pořadí dle kupní ceny	Prům. vel. stavebních pozemků v m ²	Odhadní cena	Kupní cena	Relativní cen. hladiny Česko=100%	Počet převodů	Variač. koef.	Kupní ceny v letech				Kupní cena po kvantilech					Pořadí dle 50% kvantilu	
									2012	2013	2014	5%	10%	25%	50%	75%	90%		95%
Praha 1	10 000–49 999 obyv.	1	427	23 778	28 264	2 507,1	86	80	29 579	23 626	-	7 159	8 524	10 689	18 752	40 061	60 212	72 434	1
Praha 2, 6-7	50 000 obyv. a více	2	282	12 557	11 453	1 536,4	321	58	11 331	11 413	11 716	3 839	5 011	7 395	10 614	14 507	18 008	21 085	2
Praha 3-5, 8-28	50 000 obyv. a více	3	541	10 044	5 746	1 070,4	1 312	67	5 648	5 312	6 357	2 065	2 618	3 581	4 921	6 395	7 964	8 995	3
Píleň-město	50 000 obyv. a více	4	314	2 623	2 875	255,1	472	72	3 404	2 582	2 528	776	881	1 378	2 320	3 989	5 402	6 245	5
Brno-město	50 000 obyv. a více	5	335	2 551	2 837	251,6	3 934	94	2 793	2 611	3 605	475	643	1 333	2 360	3 453	5 434	7 046	4
Karlovy Vary	50 000 obyv. a více	6	278	2 226	2 600	230,6	696	135	2 899	2 632	2 107	409	526	796	1 508	2 634	5 731	9 913	21
Paroubice	50 000 obyv. a více	7	294	2 149	2 525	224,0	728	79	2 917	2 846	1 593	609	760	1 159	1 856	3 531	4 848	5 755	12
České Budějovice	50 000 obyv. a více	8	311	2 024	2 381	211,2	747	85	2 382	2 628	2 072	512	643	1 085	2 035	2 965	4 164	5 875	6
Hradec Králové	50 000 obyv. a více	9	396	1 912	2 180	193,4	564	89	2 184	2 428	1 730	436	524	875	1 691	2 748	4 398	5 768	16
Praha-západ	2 000–9 999 obyv.	10	401	1 783	2 148	190,5	745	48	2 383	2 501	1 911	744	947	1 400	1 941	2 768	3 720	4 077	10
Kladno	50 000 obyv. a více	11	183	1 959	2 088	185,2	243	53	2 305	1 923	2 032	834	1 028	1 457	2 007	2 422	3 037	3 448	8
Nymburk	10 000–49 999 obyv.	12	258	1 796	2 077	184,2	101	62	2 203	1 994	i.d.	499	524	1 080	1 896	2 807	3 930	4 033	11
Kolín	10 000–49 999 obyv.	13	236	1 841	2 076	184,1	98	54	1 996	2 095	2 308	726	795	1 127	1 811	2 602	3 606	4 224	13
Beroun	10 000–49 999 obyv.	14	287	1 848	2 030	180,1	215	47	2 022	2 032	2 035	682	924	1 340	2 011	2 498	3 140	3 676	7
Praha-východ	10 000–49 999 obyv.	15	330	1 716	1 860	165,0	172	51	2 069	1 831	1 627	489	683	1 157	1 688	2 396	3 179	3 511	17
Česko celkem		x	443	978	1 127	100,0	64 206	197	1430	1285	788	64	102	229	549	1 260	2 489	3 798	x
Jeseník	do 1 999 obyv.	222	533	142	163	14,4	112	66	96	79	210	33	34	76	151	212	263	367	221-222
Žďár nad Sázavou	do 1 999 obyv.	223	479	93	160	14,2	419	78	167	143	166	39	47	78	121	205	345	438	226
Hodonín	do 1 999 obyv.	224	431	150	158	14,0	550	78	78	84	205	33	46	64	112	221	337	381	228
Louny	do 1 999 obyv.	225	567	125	156	13,9	250	75	100	114	194	30	36	72	142	204	283	348	217
Tachov	do 1 999 obyv.	226	792	129	149	13,2	210	67	127	88	170	32	52	80	129	182	261	315	224
Rychnov nad Kněžnou	do 1 999 obyv.	227	719	91	145	12,9	198	114	168	119	140	27	40	60	103	187	258	333	232-233
Náchod	do 1 999 obyv.	228	795	98	142	12,6	104	67	164	102	127	38	40	66	123	179	243	300	225
Havičkův Brod	do 1 999 obyv.	229	633	107	141	12,5	340	82	135	153	142	30	43	59	109	172	311	357	229
Chrudim	do 1 999 obyv.	230	371	110	140	12,4	52	64	154	105	265	38	55	77	118	168	212	309	227
Třebíč	do 1 999 obyv.	231	431	111	136	12,0	316	83	116	87	168	27	37	59	103	189	263	324	232-233
Pelhřimov	do 1 999 obyv.	232	476	94	132	11,7	408	74	148	124	128	35	42	61	106	169	242	312	231
Strakonice	do 1 999 obyv.	233	721	97	130	11,5	357	80	104	134	150	30	36	68	100	154	233	346	234
Svitavy	do 1 999 obyv.	234	525	105	121	10,7	517	63	82	77	141	25	39	62	108	162	234	261	230
Ústí nad Orlicí	do 1 999 obyv.	235	709	79	116	10,3	176	103	81	157	138	23	26	36	78	137	253	293	235-236
Bruntál	do 1 999 obyv.	236	848	79	98	8,7	258	77	99	101	97	28	34	56	78	110	181	209	235-236

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Příloha 22 Residenční atraktivita podle počtu transakcí (2012-2014)

Kraj	Okres	Počty transakcí (2012–2014)					Počet obyvatel/ Počet transakcí obydlí	Počet obyvatel/ Počet transakcí celkem
		Byty	Rodinné domy	Celkem obydlí	Stavební pozemky	Celkem		
Středočeský kraj	Beroun	890	638	1528	1100	2628	56	33
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	1590	250	1840	1366	3206	63	36
Plzeňský kraj	Tachov	559	425	984	409	1393	53	37
Středočeský kraj	Mladá Boleslav	1094	809	1903	1400	3303	65	37
Olomoucký kraj	Olomouc	2424	738	3162	2492	5654	73	41
Jihočeský kraj	Strakonice	456	570	1026	546	1572	68	44
Zlínský kraj	Zlín	1642	819	2461	1 815	4276	77	45
Pardubický kraj	Pardubice	1737	524	2261	1471	3732	74	45
Jihomoravský kraj	Brno-město	4288	321	4609	3934	8543	84	45
Jihočeský kraj	Písek	541	331	872	631	1503	80	46
Jihomoravský kraj	Hodonín	874	1008	1882	1410	3292	81	47
Jihočeský kraj	Český Krumlov	515	317	832	467	1299	73	47
Jihomoravský kraj	Vyškov	357	649	1006	859	1865	88	47
Jihočeský kraj	České Budějovice	1343	821	2164	1746	3910	86	48
Kraj Vysočina	Jihlava	992	383	1375	938	2313	80	48
Ústecký kraj	Ústí nad Labem	1195	438	1633	825	2458	72	48
Středočeský kraj	Příbram	891	190	1081	1 234	2315	104	49
Zlínský kraj	Kroměříž	650	584	1234	872	2106	86	50
Jihočeský kraj	Prachatice	186	472	658	327	985	76	51
Karlovarský kraj	Cheb	966	202	1168	566	1734	77	52
Ústecký kraj	Litoměřice	931	614	1545	692	2237	76	52
Plzeňský kraj	Rokycany	139	398	537	365	902	88	53
Ústecký kraj	Děčín	721	516	1237	1166	2403	104	54
Jihomoravský kraj	Znojmo	545	377	922	1 109	2031	121	55
Královéhradecký kraj	Hradec Králové	1465	416	1881	1001	2882	86	56
Pardubický kraj	Svitavy	404	464	868	937	1805	119	57
Jihomoravský kraj	Blansko	624	580	1204	635	1839	88	57
Královéhradecký kraj	Trutnov	919	275	1194	832	2026	99	58
Liberecký kraj	Česká Lípa	694	363	1057	664	1721	95	59
Moravskoslezský kraj	Bruntál	621	441	1062	502	1564	87	59
Olomoucký kraj	Šumperk	733	365	1098	924	2022	110	60
Zlínský kraj	Vsetín	842	779	1621	742	2363	88	60
Kraj Vysočina	Pelhřimov	238	290	528	655	1183	136	61
Královéhradecký kraj	Rychnov nad Kněžnou	440	417	857	418	1275	91	61
Ústecký kraj	Most	1216	210	1426	393	1819	78	61
Liberecký kraj	Liberec	838	420	1258	1496	2754	135	62
Ústecký kraj	Chomutov	1005	321	1326	614	1940	92	63
Středočeský kraj	Mělník	325	647	972	666	1638	108	64
Středočeský kraj	Benešov	273	395	668	803	1471	143	65
Karlovarský kraj	Sokolov	837	393	1230	149	1379	73	65
Středočeský kraj	Kladno	986	664	1650	758	2408	96	66
Jihočeský kraj	Jindřichův Hradec	393	423	816	549	1365	111	66
Plzeňský kraj	Klatovy	475	266	741	540	1281	116	67
Jihočeský kraj	Tábor	453	205	658	850	1508	154	67
Olomoucký kraj	Jeseník	123	105	228	346	574	170	68
Kraj Vysočina	Havlíčkův Brod	333	405	738	635	1373	128	69
Ústecký kraj	Teplice	349	440	789	1 036	1825	159	69
Liberecký kraj	Jablonec nad Nisou	424	249	673	603	1276	131	69
Kraj Vysočina	Třebíč	364	696	1060	551	1611	105	69
Středočeský kraj	Praha-západ	327	274	601	1 284	1885	218	70
Zlínský kraj	Uherské Hradiště	482	168	650	1 353	2003	218	71

Jihomoravský kraj	Brno-venkov	695	1175	1870	1050	2920	110	71
Kraj	Okres	Počty transakcí (2012–2014)					Počet obyvatel/ Počet transakcí obydlí	Počet obyvatel/ Počet transakcí celkem
		Byty	Rodinné domy	Celkem obydli	Stavební pozemky	Celkem		
Olomoucký kraj	Prostějov	412	309	721	800	1521	150	71
Plzeňský kraj	Plzeň-město	1810	112	1922	554	2476	98	76
Ústecký kraj	Louny	251	365	616	497	1113	138	77
Liberecký kraj	Semily	232	157	389	515	904	189	81
Středočeský kraj	Kutná Hora	193	328	521	380	901	141	81
Jihomoravský kraj	Břeclav	256	550	806	559	1365	140	83
Plzeňský kraj	Plzeň-jih	160	308	468	280	748	133	83
Středočeský kraj	Praha-východ	378	736	1114	760	1874	141	84
Středočeský kraj	Kolín	320	434	754	347	1101	127	87
Plzeňský kraj	Plzeň-sever	272	296	568	277	845	132	89
Moravskoslezský kraj	Opava	684	370	1054	914	1968	166	89
Olomoucký kraj	Přerov	364	575	939	453	1392	139	93
Moravskoslezský kraj	Frýdek-Místek	779	559	1338	884	2222	155	93
Středočeský kraj	Rakovník	125	252	377	175	552	146	100
Královéhradecký kraj	Jičín	121	261	382	400	782	209	102
Kraj Vysočina	Žďár nad Sázavou	362	148	510	629	1139	230	103
Moravskoslezský kraj	Nový Jičín	515	472	987	435	1422	150	104
Moravskoslezský kraj	Karviná	543	418	961	1300	2261	267	113
Plzeňský kraj	Domažlice	200	124	324	190	514	185	117
Královéhradecký kraj	Náchod	305	307	612	319	931	179	118
Středočeský kraj	Nymburk	239	257	496	217	713	191	133
Pardubický kraj	Ústí nad Orlicí	299	327	626	386	1012	218	135
Pardubický kraj	Chrudim	330	194	524	130	654	197	158
Praha	Praha	5313	833	6146	1 719	7865	206	161

Zdroj: ČSÚ (2015e); vlastní zpracování

Sledování počtu převodů rodinných domů, bytů a stavebních pozemků udává aktivitu obyvatelů na residenčním trhu za období 2012–2014. Některé okresy zaznamenaly velice nízký počet transakcí v přepočtu na jednoho obyvatele (výchozí řazení souboru).

Příloha 23 Počty nemocnic a ordinací praktických lékařů v krajích Česka (2014)

	Počet obyvatel 1.1.2015	Počet obcí	Nemocnice			Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé			Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost		
			Počet obcí na 1	Okresy s nejvyšší četností	Počet	Počet obcí na 1	Počet	Počet obcí na 1	Počet	Počet obcí na 1	
Středočeský kraj a Praha	2 574 378	1146	51	22,47	Praha (27), Mělník/Praha-V/Kladno (3)	1042	1,10	Praha (542), Kladno (65)	470	2,44	Praha (231), Kladno (33)
Z toho : Středočeský kraj	1 315 299	1145	24	47,71	Mělník/Praha-východ/Kladno (3)	500	2,29	Kladno (65), Praha-východ (49)	239	4,79	Kladno (33), Praha-západ (25)
Jihočeský kraj	637 300	623	9	69,22	Jindřichův Hradec/Prachatice (2)	309	2,02	České Budějovice (92), Tábor (52)	123	5,07	České Budějovice (33), J. Hradec (22)
Píseňský kraj	575 123	501	11	45,55	Píseň-město (4), Klatovy (3)	252	1,99	Píseň-město (87), Klatovy (39)	102	4,91	Píseň-město (32), Píseň-sever (16)
Karlovarský kraj	299 293	132	5	26,40	Karlovy Vary/Cheb (2)	124	1,06	Karlovy Vary (52), Cheb/Sokolov (36)	60	2,20	Karlovy Vary (22), Cheb (21)
Ústecký kraj	823 972	354	21	16,86	Děčín (5), Most (4)	350	1,01	Děčín (59), Litoměřice (56)	168	2,11	Most (30), Děčín (25)
Liberecký kraj	438 851	215	8	26,88	Semily (3), Liberec/Jablonec n.N.(2)	201	1,07	Liberec (84), Č.Lipa/Jablonec n.N.(41)	90	2,39	Liberec (37), Jablonec nad Nisou (20)
Královéhradecký kraj	551 590	448	8	56,00	Trutnov (3), Hradec Králové (2)	239	1,87	Hradec Králové (69), Trutnov (51)	109	4,11	Hradec Králové (34), Trutnov (24)
Pardubický kraj	516 372	451	9	50,11	Svitavy (4), Ústí n.O./Pardubice (2)	219	2,06	Pardubice (70), Ústí nad Orlicí (59)	91	4,96	Pardubice (25), Ústí nad Orlicí (24)
Kraj Vysočina	509 895	704	6	117,33	Žďár n.S.(2)	230	3,06	Jihlava (53), Třebíč (62)	98	7,18	Třebíč (23), Jihlava/Žďár n.S. (22)
Jihomoravský kraj	1 172 853	673	22	30,59	Brno-město(11), Břeclav (3)	530	1,27	Brno-město (209), Hodonín (65)	221	3,05	Brno-město (78), Brno-venkov (37)
Olomoucký kraj	635 711	399	9	44,33	Olomouc (3), Přerov/Šumperk (2)	304	1,31	Olomouc (117), Šumperk (64)	132	3,02	Olomouc (55), Přerov (26)
Zlínský kraj	585 261	307	10	30,70	Zlín (4), Vsetín (3)	290	1,06	Zlín (97), Uherské Hradiště (73)	107	2,87	Zlín (36), Vsetín (27)
Moravskoslezský kraj	1 217 676	300	18	16,67	Karviná (5), Fryštek Místek (4)	544	0,55	Ostrava-město (157), Karviná (106)	233	1,29	Ostrava-město (58), Karviná (55)
Celkový součet	10 538 275	6255	187	33,45		4634	1,35		2004	3,12	

Zdroj: ČSÚ (2015c); vlastní zpracování

Příloha 24 Výsledky komponentní analýzy

Principal Components Analysis

Eigenanalysis of the Correlation Matrix

Component	Eigenvalue	Proportion	Cumulative
1	10.7467	0.2756	0.2756
2	4.8773	0.1251	0.4006
3	3.7005	0.0949	0.4955
4	2.4365	0.0625	0.5580
5	1.6821	0.0431	0.6011
6	1.5275	0.0392	0.6403
7	1.3662	0.0350	0.6753
8	1.0600	0.0272	0.7025
9	1.0047	0.0258	0.7282
10	0.9489	0.0243	0.7526
11	0.9074	0.0233	0.7758
12	0.8476	0.0217	0.7976
13	0.7435	0.0191	0.8166
14	0.7204	0.0185	0.8351
15	0.6551	0.0168	0.8519
16	0.6375	0.0163	0.8683
17	0.5751	0.0147	0.8830
18	0.5425	0.0139	0.8969
19	0.5046	0.0129	0.9098
20	0.4261	0.0109	0.9208
21	0.4159	0.0107	0.9314
22	0.3906	0.0100	0.9415
23	0.3423	0.0088	0.9502
24	0.3271	0.0084	0.9586
25	0.2991	0.0077	0.9663
26	0.2774	0.0071	0.9734
27	0.2261	0.0058	0.9792
28	0.2047	0.0052	0.9844
29	0.1560	0.0040	0.9884
30	0.1320	0.0034	0.9918
31	0.1105	0.0028	0.9947
32	0.0774	0.0020	0.9966
33	0.0583	0.0015	0.9981
34	0.0371	0.0010	0.9991
35	0.0148	0.0004	0.9995
36	0.0091	0.0002	0.9997
37	0.0058	0.0001	0.9999
38	0.0034	0.0001	0.9999
39	0.0023	0.0001	1.0000

Zdroj: Vlastní zpracování, výpočty komponentní (faktorové) analýzy zpracovány v programu PSPP 8.5. Výsledky komponentní analýzy ukazují vysvětlující podíl variability jednotlivých komponent.

Příloha 25 Výsledky komponentní analýzy, zátěže jednotlivých komponent

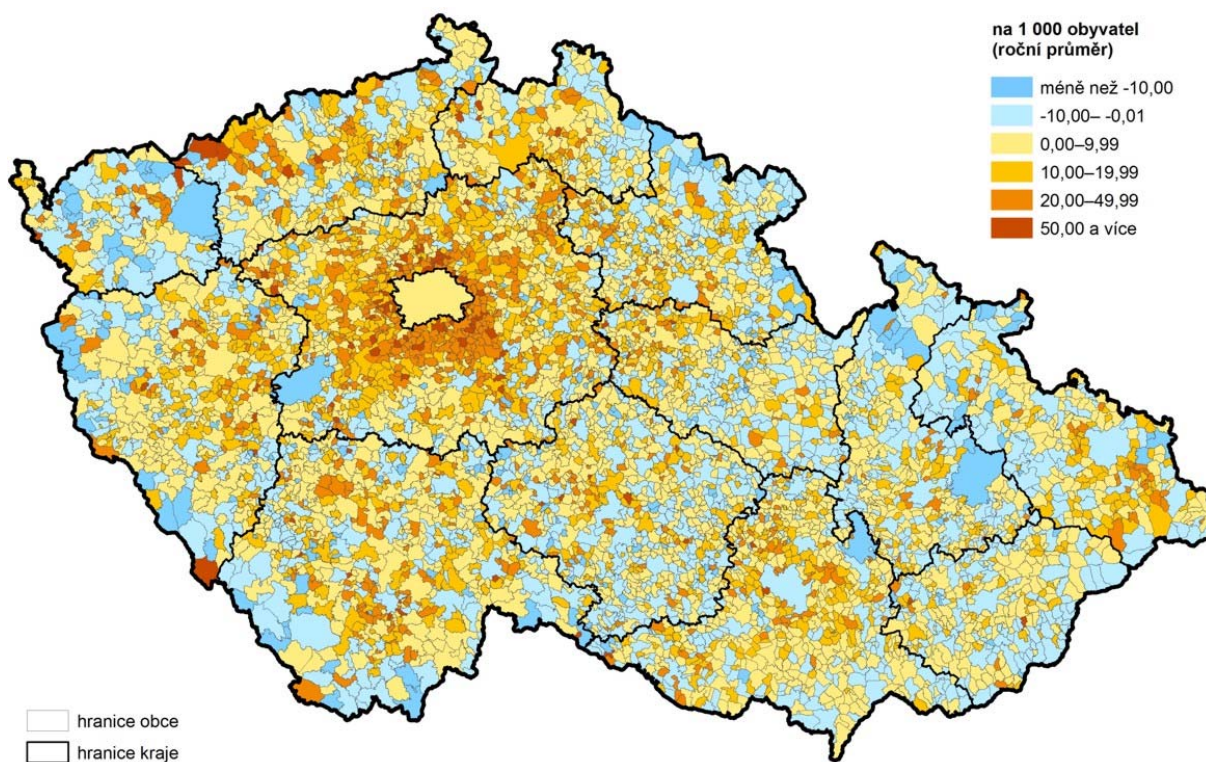
Eigenvectors (component loadings)

	PC1	PC2	PC3	PC4	PC5	PC6	PC7
plocha_byt	-0.102	-0.366	0.035	0.033	-0.166	-0.096	-0.051
osoby_byt	-0.068	-0.212	0.035	-0.329	-0.044	0.397	-0.284
wc_pct	0.051	-0.046	0.267	-0.167	-0.278	-0.121	0.075
panel_pct	0.161	0.223	0.208	0.048	-0.123	0.037	-0.038
kanal_pct	0.091	0.033	0.302	-0.116	-0.133	-0.131	0.064
voda_pct	0.053	0.031	0.198	-0.197	-0.212	-0.121	0.017
plyn_pct	0.054	-0.034	0.200	-0.307	0.204	-0.149	-0.072
novedomy	-0.017	-0.245	0.228	0.060	-0.107	0.042	0.031
staredomy	-0.033	0.073	-0.242	0.252	0.203	-0.094	-0.227
l0i_v_rd	-0.136	-0.193	-0.237	0.102	-0.051	0.025	0.000
mistnosti	-0.104	-0.356	0.039	-0.056	-0.140	-0.102	-0.037
plocha_byt1	-0.105	-0.370	0.034	-0.004	-0.172	-0.069	-0.031
podlazi	0.157	0.147	0.196	0.157	-0.170	0.068	-0.030
byty_dum	0.195	0.213	0.219	0.045	-0.065	0.024	-0.004
osobamistnost	0.024	0.100	0.007	-0.314	0.078	0.553	-0.289
teploalt	-0.015	-0.122	0.074	0.214	-0.266	0.119	0.038
bytbezteplvod	-0.025	0.016	-0.095	0.167	-0.227	0.353	-0.070
mhd	0.250	-0.017	-0.027	0.003	-0.007	-0.022	-0.016
dopravaORP	-0.032	0.028	-0.098	0.216	0.034	0.066	0.224
emise	0.032	-0.029	0.047	0.136	-0.072	-0.140	-0.553
naturalita	-0.006	0.099	-0.105	0.166	-0.404	0.243	0.198
nezastaveno	-0.096	0.014	-0.191	0.010	-0.244	0.179	0.156
vlak	0.235	0.023	-0.009	0.017	-0.045	-0.023	-0.001
cenabyt_m2	0.066	-0.188	0.238	0.140	0.362	0.266	0.223
cenadum_m3	0.071	-0.195	0.263	0.329	0.225	0.181	-0.002
cenapozem	0.180	-0.139	0.240	0.202	0.219	0.172	0.051
nezam	0.005	0.157	-0.141	-0.021	0.014	0.017	-0.249
osobnivlast	-0.120	-0.277	-0.106	-0.102	0.168	-0.036	0.045
ms	0.273	-0.123	-0.154	-0.038	-0.024	-0.003	0.018
zslst	0.207	-0.125	-0.117	-0.094	-0.033	0.020	-0.005
zs	0.284	-0.095	-0.130	-0.027	-0.023	-0.012	0.011
ddm	0.264	-0.058	-0.073	-0.028	0.001	-0.012	-0.003
telocvic	0.274	-0.054	-0.076	-0.030	-0.018	-0.026	-0.018
nemocnice	0.271	-0.103	-0.140	-0.026	-0.014	0.001	0.031
mudrpraktik	0.281	-0.107	-0.144	-0.028	-0.018	-0.007	0.019
mudrdite	0.281	-0.103	-0.137	-0.026	-0.017	-0.005	0.020
krimi	0.053	-0.059	0.086	0.379	-0.087	-0.128	-0.449
prirustubyt_nat	0.006	-0.067	0.107	-0.044	-0.086	0.137	-0.119
obyv	0.275	-0.120	-0.156	-0.029	-0.022	-0.004	0.016

	PC8	PC9	PC10	PC11	PC12	PC13	PC14
plocha_byt	-0.146	-0.096	0.065	-0.159	0.121	0.023	0.054
osoby_byt	-0.133	0.080	0.053	-0.195	0.016	0.014	0.058
wc_pct	-0.105	0.229	-0.136	-0.139	-0.092	0.088	0.112
panel_pct	-0.094	-0.062	0.049	-0.176	0.160	-0.181	0.046
kanal_pct	-0.156	-0.145	0.030	0.075	-0.079	0.145	-0.200
voda_pct	-0.014	0.330	-0.048	0.233	-0.174	0.551	0.169
plyn_pct	-0.119	-0.054	0.242	0.434	0.120	-0.059	-0.136
novedomy	0.033	-0.202	-0.074	0.131	-0.120	-0.157	-0.190
staredomy	-0.085	-0.152	0.043	-0.040	0.008	0.536	-0.089
loi_v_rd	0.263	0.207	-0.028	-0.091	0.057	-0.011	0.154
mistnosti	-0.150	-0.026	0.132	-0.040	0.165	-0.050	0.109
plocha_byt1	-0.157	-0.104	0.094	-0.098	0.122	0.001	0.056
podlazi	0.107	-0.036	0.156	-0.169	0.221	0.069	0.154
byty_dum	0.004	-0.059	0.070	-0.127	0.100	-0.142	0.035
osobamistnost	-0.010	0.108	-0.068	-0.189	-0.145	0.061	-0.039
teploalt	0.118	-0.270	0.001	-0.055	-0.670	-0.065	-0.158
bytbezteplvod	0.051	-0.209	0.391	0.453	-0.035	0.090	0.326
mhd	0.048	-0.048	0.076	-0.106	0.098	-0.128	0.120
dopravaORP	-0.541	0.249	-0.307	0.138	-0.150	-0.196	0.367
emise	0.144	0.403	0.026	0.340	-0.055	-0.356	-0.091
naturalita	-0.020	0.176	0.145	0.141	0.286	0.074	-0.090
nezastaveno	-0.166	0.166	-0.116	0.072	0.216	-0.015	-0.653
vlak	-0.019	-0.053	0.048	-0.080	0.111	0.130	-0.081
cenabyt_m2	-0.020	0.096	0.042	0.094	0.018	0.036	-0.051
cenadum_m3	-0.030	0.156	-0.036	0.001	0.038	0.084	-0.068
cenapozem	-0.095	0.041	0.055	0.024	0.070	0.088	-0.042
nezam	-0.577	-0.285	0.003	0.083	-0.027	-0.055	0.002
osobnivlast	0.054	-0.009	0.103	0.018	0.094	0.040	0.026
ms	-0.013	0.007	-0.038	0.031	-0.043	0.029	-0.013
zslst	-0.001	0.034	-0.031	0.120	-0.077	0.090	-0.107
zs	-0.007	0.003	-0.021	0.008	-0.020	-0.009	0.007
ddm	0.005	0.012	0.002	0.009	-0.006	-0.078	0.017
telocvic	0.015	0.001	0.018	0.002	0.011	-0.087	0.029
nemocnice	-0.000	-0.009	-0.025	-0.002	-0.023	0.026	-0.011
mudrpraktik	-0.004	0.003	-0.027	0.009	-0.029	-0.000	0.004
mudrdite	-0.006	-0.000	-0.025	0.005	-0.024	0.004	0.002
krimi	-0.113	0.091	-0.123	-0.147	0.040	0.153	-0.102
prirustubyt_nat	0.214	-0.360	-0.717	0.283	0.324	0.065	0.139
obyv	-0.010	0.007	-0.038	0.021	-0.038	0.016	-0.010

Zdroj: Vlastní zpracování, výpočty komponentní (faktorové) analýzy zpracovány v programu PSPP 8.5. Zobrazeno jen prvních 14 významných komponent a jejich komponentních vah z celkového počtu 39.

Příloha 26 Přírůstek obyvatel stěhováním obcí Česka (2008–2013)



Zdroj: ČSÚ (2014m)

Příloha 27 Objekty prvního a druhého bydlení ve Velenici



Zdroj: autor; červen 2016

Trvale obydlené domy byly v době návštěvy leckdy v horším fyzickém stavu, než některé domy sloužící individuální rekreaci. Chalupáři obecně tvář této obce pozvedávají.

Příloha 28 Pěší trasy vedené mimo hlavní komunikaci ve Velenici



Zdroj: autor; červen 2016

Příklad komunikace obydlí, která jsou natočená směrem ke středu obce, bez výjimky mají nízké a převážně dřevěné ploty. Místní informační systém dokládá určitou úroveň atraktivitu prostředí.

Příloha 29 Nově dokončené a dokončované rodinné domy ve Velenici



Zdroj: autor; červen 2016

I v obcích s nejnižší kvalitou bydlení v Libereckém kraji se staví nové rodinné domy. To je na jedné straně pro rozvoj obce příznivé, na druhé straně to ukazuje, že v případě obce Velenice nízké hodnoty technické složky kvality bydlení se týkají zejména stávajících obydlí.

Příloha 30 Částečně rekonstruované bytové domy v Chlumu



Zdroj: autor; červen 2016

Část bytových domů byla v době návštěvy zateplená. Nová okna měly všechny bytové domy v obci.

Příloha 31 Domy v různých stádiích rekonstrukce



Zdroj: autor; červen 2016

Tradiční domy působí navenek pěkným dojmem, nicméně jejich stavebně technické parametry dnešním požadavkům na bydlení nedostačují. V obci Chlum se postupně většina domů začíná rekonstruovat.

Příloha 32 Tradiční roubená stavba poblíž kostela v Chlumu



Zdroj: autor; červen 2016

Úhledně upravená prostranství je možné vidět na většině míst obce Chlum. Jedná se o kooperativní projev obce a místních obyvatel, kteří zjevně pečují nejen o svoje pozemky.

Příloha 33 Vytížená dopravní komunikace ve Vrchovanech



Zdroj: autor; červen 2016

Dopravní zátěž obce zesiluje hluk z dopravy kvůli kostkovanému povrchu vozovky. Kvalitu bydlení v obci také snižuje absence veřejných prostranství.

Příloha 34 Rodinné domy ve Vrchovanech



Zdroj: autor; červen 2016

Tradiční roubené domy a ostatní (především starší) zástavbu spojuje neutěšený fyzický stav domů, který je patrný především ze stavu oken a fasád.

Příloha 35 Precizně rekonstruovaný dům ve Ždírci



Zdroj: autor; červen 2016

Příklad zdařilé rekonstrukce je v kontrastu se stavem místních komunikací v obci, z nichž přibližně jen polovinu pokrývá asfalt.

Příloha 36 Postupná obnova rodinných domů ve Ždírci



Zdroj: autor; červen 2016

Domy ve Ždírci na návsi mají nová okna a opravované střechy.

Příloha 37 Postupná obnova rodinných domů ve Ždírci



Zdroj: autor; červen 2016

Vnější stav obydlí odpovídá průměrnému stáří domů v obci. Údržba takovýchto domů vyžaduje značné prostředky, čas i úsilí obyvatel. Ze sledovaných ukazatelů technické složky kvality bydlení by se dalo usuzovat, že jsou kvalitní, nicméně velikost oken prozrazuje nízké vnitřní oslunění, výška podlaží nízké stropy místností atd.

Příloha 38 Městský typ domu v obci Luka a bytový dům v pozadí



Zdroj: autor; červen 2016

Přestože rodinný dům v popředí není vysoký a ničím výrazně neční nad ostatní domy, je nápadný především tím, že navenek nekooperuje s ostatními domy (betonové tvárnice, plot s podezdívkou, tvar střechy atd.).

Příloha 39 Ukázka komunikativně postavených a udržovaných rodinných domů



Zdroj: autor; červen 2016

Další příklad komunikace a kooperace obydlí. Většina rodinných domů v obci Luka stojí hned u místní komunikace, mají okna i vstupy natočené do ulice, dřevěné průhledné ploty s nízkou výškou a květinovou výzdobu.

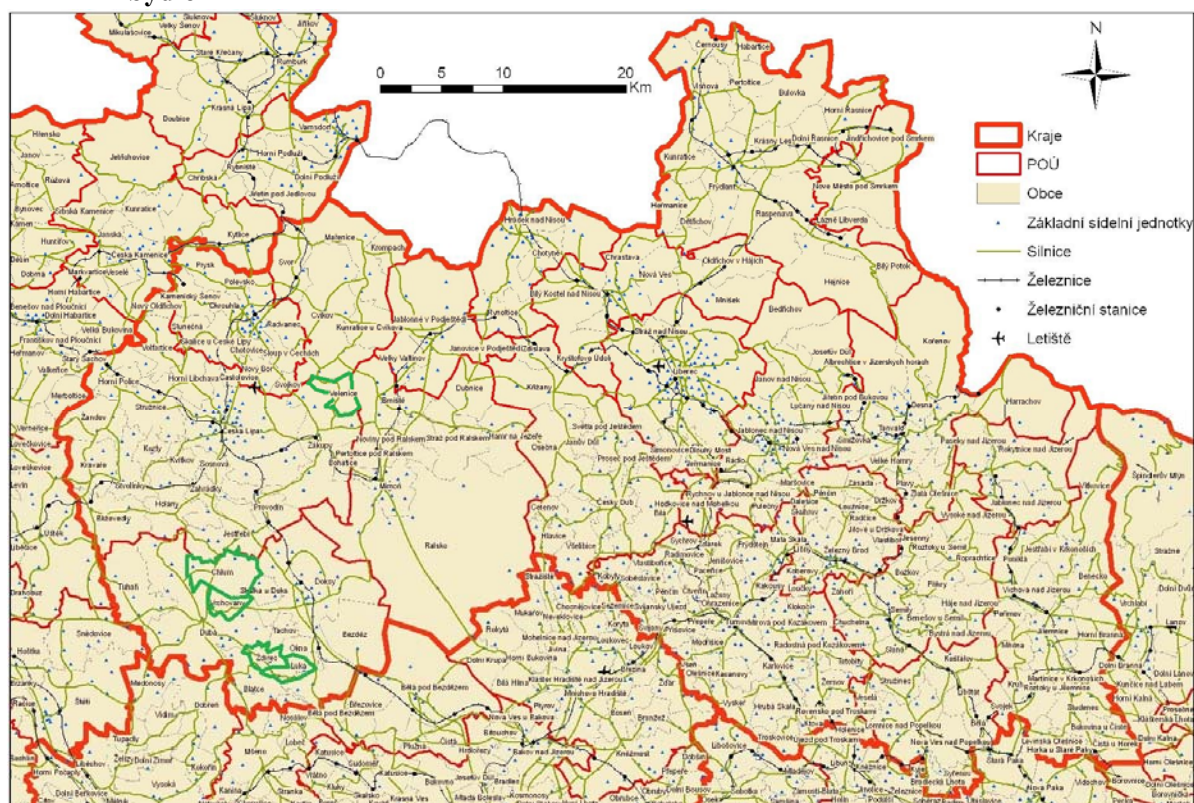
Příloha 40 Výsledky místního šetření ve vybraných obcích Libereckého kraje

	Velenice	Chlum	Vrchovany	Ždírec	Luka
Vnější stav domovního fondu					
Upravenost fasád, stav oken a střech	spíše dobrá	průměrná	spíše špatná	spíše dobrá	spíše dobrá
Zateplení bytových domů	x	částečně	x	x	částečně
Způsob vytápění případně potřeba chlazení (v zimě kour z komínů, v létě instalované klimatizační jednotky)	ne	ne	kour z komínů několika domů	ne	kour z komínů několika domů
Přítomnost technické infrastruktury v okrajových částech obcí (vodovod)	ne	ano	ano	ano	ano
Dopravní infrastruktura					
Dopravní napojení obce (přiměřené velikosti obce)	spíše dobré	spíše dobré	velmi dobré	spíše dobré	velmi dobré
Dopravní zátěž (intenzita dopravy v obytných částech)	velmi dobré	velmi dobré	spíše špatná	velmi dobrá	spíše dobrá
Stav dopravní infrastruktury (celistvist silničního povrchu, chodníky)	spíše dobré V době šetření probíhala obnova části místních	spíše dobré silnice do Vrchovan v těžce nevhovujícím stavu	velmi špatná hlavní silnice z kostek, bez chodníků, ostatní silnice špatné	spíše špatná	spíše dobré
Hluk z dopravy nebo z jiných zdrojů	ne	občasný z nedalekého lomu	značný hluk z dopravy	ne	občasný z dopravy
Služby					
Potravin	ano	ano	ne	ne	ano (omezená doba)
Jiný obchod	penzion a restaurace	hospoda	hospoda	ne	ne
Pořádání kulturních akcí a komunitní život					
Násilky s přehledem kulturních akcí (koncerty a vystoupení v obci)	Schůzka k povodním Kulturní akce v Zákupích	Společný zájezd Kulturní akce v Dubé	Akce klubu místních turistů Kulturní akce v Dubé a v Doksech	x	Kulturní akce v Doksech
Parkové úpravy, stav veřejných prostranství (květiny, stříhané stromy podél komunikací, jiné dekorace)	velmi dobré	velmi dobré	špiše špatné	velmi dobré	velmi dobré
Způsoby oddělení pozemků rodinných domů (výšky a průhlednosti plotů atp.)	naprostá většina dřevěných plotů	převážně dřevěné ploty	dřevěné i ocelové ploty	naprostá většina dřevěných plotů	převážně dřevěné ploty
Bezpečnost					
Pohyb dětí (indikuje pocit bezpečí obyvatele)	minimum	ano, okolo hřiště a bytových domů	jen uvnitř zahrad	minimum	ano
Počty odlehklých míst (velká parkoviště, opuštěné průmyslové areály)	minimum	minimum	minimum	ne	minimum
Přítomnost heren a barů	ne	ne	ne	ne	ne

Zdroj: Vlastní zpracování;

Nejnižší kvalita bydlení byla zaznamenána v obcích Ždírec, Velenice, Chlum, Vrchovany a Luka. Vybraných pět obcí má ovšem mezi sebou zjevné rozdíly v kvalitě bydlení.

Příloha 41 Zájmové území Libereckého kraje s vyznačenými obcemi s nejnižší kvalitou bydlení



Zdroj: Vlastní zpracování

Vymezeny jsou obce Velenice, Chlum, Vrchovany, Ždírec, Luka (od severu) s nejnižší zaznamenanou kvalitou bydlení v Libereckém kraji, ve kterých probíhalo místní šetření.