

Komparativní regionální analýza bydlení v ČR

Bc. Helena Ragasová

Diplomová práce
2008



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Helena RAGASOVÁ**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Komparativní regionální analýza bydlení v ČR**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Na základě literárních pramenů zhodnoťte teoretické podklady pro potřeby zpracování problematiky bydlení.
- Na základě sběru dat proveďte analýzu současného stavu bydlení v ČR.

II. Praktická část

- Proveďte komparaci vybraných regionů v ČR v oblasti bydlení.
- Na základě výsledků provedené komparace zhodnoťte situaci v oblasti bydlení v ČR.

Závěr

Rozsah práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] LUX, M. a kolektiv. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.
[2] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz>.
[3] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz>.
[4] Sociologický ústav [on-line]. Dostupné z WWW: <http://seb.soc.cas.cz>.
[5] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Vedoucí diplomové práce: doc. RNDr. René Wokoun, CSc.
Ústav veřejné správy a regionálního rozvoje
Datum zadání diplomové práce: 10. března 2008
Termín odevzdání diplomové práce: 5. května 2008

Ve Zlíně dne 10. března 2008

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkan



doc. RNDr. René Wokoun, CSc.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá srovnáním bydlení mezi jednotlivými kraji ČR. Některé dílčí analýzy jsou provedeny až do úrovně okresů. Komparace regionů je provedena podle nejrůznějších charakteristik, které popisují problematiku bydlení. Součástí práce je taky multifaktorová analýza regionálních diferenciací cen na trhu s bydlením v ČR. Výsledky práce jsou zachyceny nejen v textové části, nýbrž také v tabulkách, grafech a volných přílohách.

Klíčová slova: bydlení, bytová politika, sektory bydlení, domovní fond, bytový fond, bytová výstavba, dostupnost bydlení, úroveň bydlení, ceny bydlení

ABSTRACT

This graduation theses is dealing with comparison of housing between region of the Czech republic. Some analysis are made at the level of districts. The comparison interregions is made by all sorts of housing characteristic. By means of this work is the multifactor analysis of price differences in housing in the market of housing in the Czech republic. Results of this work are caught up not only in part of texts but in tables and fixings too.

Keywords: housing, housing policy, segment of housing, housing stock, housing construction, availability of housing, housing standards, house prices

Chtěla bych poděkovat vedoucímu mé diplomové práce doc. RNDr. René Wokounovi, CSc. za odborné vedení a cenné rady.

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a všechny použité zdroje jsem citovala.

Ve Zlíně, 5. 5. 2008

.....

Podpis

OBSAH

ÚVOD	5
I TEORETICKÁ ČÁST	7
1 BYDLENÍ	8
1.1 TYPY BYDLENÍ	8
1.1.1 Základní sektory bydlení.....	9
1.2 PŘÍSTUP K BYDLENÍ	12
1.3 SOCIÁLNÍ ASPEKTY BYDLENÍ.....	16
2 BYTOVÁ POLITIKA	20
2.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	21
2.2 SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA V ČR.....	23
2.3 BYTOVÁ POLITIKA - SHRNUTÍ	25
3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ V ČR	27
3.1 BYTOVÝ FOND V ČR.....	27
3.2 SITUACE V JEDNOTLIVÝCH SEKTORECH BYDLENÍ	33
3.3 VÝVOJ A BUDOUCNOST ZASTOUPENÍ JEDNOTLIVÝCH SEKTORŮ BYDLENÍ	37
II PRAKTICKÁ ČÁST	39
4 REGIONÁLNÍ ROZDÍLY V BYDLENÍ	40
4.1 DOMOVNÍ FOND.....	40
4.1.1 Struktura domů podle druhu budovy.....	41
4.1.2 Struktura domů podle vlastnictví	43
4.1.3 Technické vybavení domů	46
4.1.4 Domovní fond – shrnutí	49
4.2 BYTOVÝ FOND.....	51
4.2.1 Bytový fond podle vlastníka domu a právního důvodu užívání bytu	51
4.2.2 Bytový fond podle velikosti.....	55
4.2.3 Bytový fond podle technického vybavení.....	62
4.2.4 Bytový fond - shrnutí	68
4.3 BYTOVÁ VÝSTAVBA	71
4.3.1 Dokončené byty	71
4.3.2 Zahájené byty	75
4.3.3 Rozestavěné byty	79
4.3.4 Bytová výstavba - shrnutí.....	82
4.4 DOSTUPNOST BYDLENÍ	83
4.4.1 Fyzická dostupnost bydlení.....	83
4.4.2 Finanční dostupnost bydlení	85
4.4.3 Dostupnost bydlení – shrnutí	87
4.5 ÚROVEŇ BYDLENÍ	88
4.5.1 Úroveň bydlení domácností	92

4.5.2	Úroveň bydlení – shrnutí.....	93
4.6	TRŽNÍ CENY BYDLENÍ.....	94
4.6.1	Tržní ceny bytů	94
4.6.2	Tržní nájemné.....	97
4.6.3	Tržní ceny bydlení – shrnutí	99
5	MULTIFAKTOROVÁ ANALÝZA REGIONÁLNÍCH DIFERENCIACÍ V CENÁCH NA TRHU S BYDLENÍM	101
5.1	TEST ZÁVISLOSTI VYBRANÝCH VSTUPNÍCH FAKTORŮ.....	129
5.2	TEST ZÁVISLOSTI CEN BYTŮ NA VYBRANÝCH VSTUPNÍCH FAKTORECH.....	131
5.3	VÍCENÁSOBNÁ LINEÁRNÍ REGRESE	132
5.4	ZÁVĚRY.....	135
	ZÁVĚR.....	137
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	141
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	147
	SEZNAM OBRÁZKŮ	149
	SEZNAM TABULEK.....	150
	SEZNAM PŘÍLOH.....	151

ÚVOD

Bydlení je obecně považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Ve všech zemích, bez ohledu na politické, kulturní, sociální či ekonomické rozdíly mezi nimi, proto také existuje nějaká forma bytové politiky, ať už formulována jako samostatná politika nebo implicitně přítomna v jiných politikách. Ačkoliv se konkrétní cíle bytových politik mohou značně odlišovat stát od státu, a také významně proměňovat v čase, panuje shoda o tom, co je jejich globálním cílem: zajistit přiměřeně kvalitní a dostupné bydlení. [4]¹

Problematika bydlení je neustále v zájmu nejširší veřejnosti, zajímají se o ni všichni, počínaje jednotlivci, rodinami, politiky, odborníky v nejrůznějších oborech a konče médií. Bydlení je v zájmu jak centrálních vlád, tak také vlád regionálních a lokálních. Je to otázka, která musí být řešena na všech regionálních úrovních.

Zajištění bydlení představuje důležitou otázku v životě každého člověka. Každý se aspoň jednou v životě ocitne před otázkou, kde bydlet, jak bydlet a jak bydlení zajistit po finanční stránce. Řešení bytové situace s sebou přináší řadu otázek. Problémem je taky dostupnost bydlení, a to jak fyzická, tak také finanční.

Stejně tak, jak jsou mezi jednotlivými regiony v České republice rozdíly v ekonomické výkonnosti, vývoji nezaměstnanosti, ve vybavení infrastrukturou, v podmínkách vzdělávání a dalších oblastech, tak také existují rozdíly v podmínkách bydlení.

Nejrůznější aspekty a charakteristiky bydlení jsou regionálně dosti odlišné. Jednotlivé regiony se liší např. ve velikosti a kvalitě domovního a bytového fondu, v bytové výstavbě, v dostupnosti bydlení, v úrovni bydlení domácností a v neposlední řadě také v cenách bydlení. Tyto rozdíly jsou způsobeny nejrůznějšími faktory, ať už geografickými, demografickými, ekonomickými nebo jinými.

¹ [4] Lux, M. a kolektiv. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.

Cílem této diplomové práce je vystihnout a charakterizovat rozdíly mezi jednotlivými kraji ČR v nejrůznějších aspektech bydlení a následně zhodnotit situaci v oblasti bydlení v ČR z hlediska regionálních rozdílů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BYDLENÍ

Bydlení představuje důležitou otázku v životě každého člověka. Téměř každý z nás musí alespoň jednou v životě vyřešit otázku bydlení, která není vůbec jednoduchá. Problémem je nejen dostupnost, ale také přiměřená kvalita a prostor pro bydlení. Bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb hned vedle potravy a ošacení. Bydlení lze také považovat za jedno ze základních sociálních práv.

Otázka bydlení je v zájmu všech a je stále více veřejně sledovaná všemi skupinami obyvatel, ale také politiky a médií. Není v zájmu pouze centrálních vlád, ale také vlád regionálních a lokálních. Bydlení je problémem, který musí být řešen na všech regionálních úrovních.

1.1 Typy bydlení

Tato kapitola byla zpracována na základě podkladů uvedených v seznamu literatury pod číslem [1]².

Na trhu s byty existuje široká nabídka bydlení, které se liší typem nemovitosti, ve které se nachází, umístěním, kvalitou, cenou, typem vlastníka apod. Základní druhy bydlení, které se v rámci bytové politiky vymezují, jsou odvozeny od právního důvodu užívání bytu či domu, jinak řečeno od míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti. Rozlišuje se obvykle pět základních typů bydlení, které jsou sestupně seřazeny podle míry výkonu vlastnického práva:

- vlastnické bydlení (plná vlastnická práva; obvykle se týká rodinných domů);
- spoluvlastnické bydlení (vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu a popř. pozemku);
- družstevní bydlení (vlastnictví podílu v družstvu, které je vlastníkem domu);

² [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

- sdílené vlastnictví (postupný přechod od nájmu k vlastnictví);
- "nevlastnické" formy bydlení - nájem; podnájem.

Jednotlivé výše uvedené typy bydlení mají ve skutečnosti diferencovanou podobu danou konkrétní právní úpravou a mohou nabývat rysů, které je sblížují s jinými typy bydlení.

[1]³

1.1.1 Základní sektory bydlení

Druhy bydlení charakterizované právním důvodem užívání bytu konstituují, v kombinaci s dalšími charakteristikami, základní typy / sektory bydlení. V teorii i v reálné bytové politice se běžně rozlišuje těchto 5 základních typů /sektorů bydlení:

- Veřejný nájemní sektor (sociální funkce, nájemné pod tržní hladinou, rozsáhlá práva nájemců, často participace nájemců na správě bytového fondu);
- neziskový nájemní sektor (původně a někde dosud sociální funkce, většinou nákladové nájemné);
- soukromé nájemní bydlení (tržní nájemné, často nízká ochrana nájemců);
- družstevní sektor (participace a rozsáhlá užívací práva nájemců; podle konkrétní právní úpravy týkající se především obchodovatelnosti členských podílů se toto bydlení blíží buď nájemnímu, nebo vlastnickému bydlení);
- vlastnický sektor (totožnost osoby vlastníka a uživatele, téměř neomezený výkon vlastnických práv). [1]

³ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

Veřejný nájemní sektor

Vlastníkem tohoto bytového fondu jsou až na výjimky obce. Obce jakožto vlastníci a provozovatelé veřejného nájemního sektoru musí ve své funkci spojovat dvě role: roli vlastníka bytového fondu a roli subjektu, který hájí veřejný zájem a plní sociální úkoly. Sloučení těchto rolí je obtížné, proto se v mnoha zemích v průběhu vývoje projevila snaha svěřit toto nájemní bydlení jiným subjektům, zvl. neziskovým organizacím.

Ve veřejném sektoru je nejčastěji uplatňováno nákladové nájemné, popř. nájemné jehož výše je odvozena od příjmů nájemců a nedosahuje nákladové úrovně (v takovém případě musí být provoz nájemních domů dotován). Relativně nízké nájemné vytváří nadměrnou poptávku po tomto typu bydlení, která však nemůže být uspokojena. Z tohoto důvodu a také proto, aby bylo zachováno sociální zaměření tohoto typu bydlení, se při alokaci tohoto bytového fondu často uplatňuje nějaký přidělový systém např. v podobě pořadníků.

K problémům, s nimiž se veřejný nájemní sektor potýká, patří neadekvátní obsazení tohoto bytového fondu. Jedná se o situaci, kdy v tomto sektoru bydlí nájemci, kteří se v oblasti bydlení obejdou bez pomoci státu, tj. např. ti, kterým vzrostly příjmy nad strop, který je pro vstup do tohoto sektoru stanoven. [1]⁴

Neziskové nájemní bydlení

Neziskové organizace poskytující nájemní bydlení mají často složitý právní rámec; složité také bývají jejich rozhodovací procesy, neboť tyto organizace jsou v některých zemích silně provázány se subjekty veřejné správy, zvl. s obcemi. V tomto sektoru se nejčastěji uplatňuje nákladové nájemné, které kryje kapitálové i provozní náklady. Tím, že je úroveň nákladového nájemného pevně svázána s kapitálovými náklady, bývá toto nájemné zvláště zpočátku vyšší než obvyklé tržní nájemné. Úroveň nákladového nájemného zůstává v ně-

⁴ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

kterých případech stále stejná, což znamená, že jeho součástí zůstávají např. i úhrady již splacených úvěrů. Tato skutečnost představuje velkou nevýhodu ve srovnání s vlastnickým bydlením, kde po splacení kapitálových nákladů platby za bydlení výrazně klesnou.

Aby bylo neziskové nájemní bydlení dostupné, snižuje se nákladové nájemné buď prostřednictvím nějaké formy podpory výstavby a financování (nevratné dotace, úrokové dotace k úvěru, úvěr od státu apod.) nebo, méně často, prostřednictvím dotací na provoz domu. Z takto sníženého nákladového nájemného profitují nájemci, a proto se snaží se v tomto sektoru udržet. Poptávka po tomto bydlení obvykle převyšuje nabídku, a proto je i zde nutný nějaký přidělový systém, který však bývá zdrojem korupce. [1]⁵

Soukromý nájemní sektor

Vznik a dysfunkce tohoto sektoru jsou základem vzniku moderní bytové politiky. Soukromí pronajímatelé usilují o maximální zisk z pronájmu bytů, čímž se dostávají do rozporu se zájmy nájemců. Jednotlivé státy se tuto oblast snaží do určité míry usměrňovat, a to prostřednictvím různých forem regulace či kontroly nájemného. K hlavním formám intervence v této oblasti patří neomezené zmrazení nájemného bez dalších úprav nebo s následnými víceméně náhodnými úpravami (důsledkem je pokles hodnoty nájemného a jeho následné znehodnocení); zmrazení nájemného a jeho následné zvyšování např. podle vývoje spotřebitelských cen (důsledkem může být ztráta kontaktu s vývojem tržních cen na lokálním trhu s byty); stanovení nájemného podle standardu vybavenosti, plochy bytu apod. (důsledkem může být absence vazby na skutečné náklady spojené s pořízením a provozem nemovitosti a absence vazby na situaci na trhu s byty); využití nákladového nájemného (riziko, že toto nájemné bude vyšší než obvyklé tržní nájemné); omezení zisku pronajímatele např. prostřednictvím v místě obvyklé srovnatelného nájemného. [1]

⁵ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

Pokud má stát zájem uplatňovat v tomto sektoru regulaci, musí ji spojit s vysokou ochranou nájemců, aby se pronajímatelé nemohli regulaci nájemného vyhnout např. prostřednictvím nájemních smluv na dobu určitou, nebo prostřednictvím uzavření smlouvy s novým nájemcem. Regulace nájemného nereagující žádným způsobem na vývoj situace na lokálním trhu s byty je však dlouhodobě neudržitelná a je ospravedlnitelná pouze v době nějaké krize. [1]⁶

Vlastnické bydlení

Z hlediska domácností i politiků se jedná o ideální formu bydlení, zvl. jsou-li splaceny úvěry spojené s pořízením nemovitosti. Vlastnické bydlení představuje jak vhodnou investici, tak obvykle komfortní způsob bydlení; je nejžádanější formou bydlení a má vysoký společenský status. Vlastnické bydlení však může být spojeno i s problémy: Dojde-li k poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota zastavené nemovitosti. Problémem může také být nedostatek peněz na splátky úvěru, na údržbu, v případě poklesu příjmů. [1]

1.2 Přístup k bydlení

Dosavadní teoretické i praktické zkušenosti potvrzují, že možnost zejména samostatného bydlení považují lidé za velmi důležitý faktor ovlivňující jejich rozhodování v jednotlivých fázích životního cyklu (např. rodinné chování). Samostatné bydlení je formou ekonomické nezávislosti a emancipace od původní rodiny. Není totiž jen materiálním statkem, ale posiluje sebevědomí i odpovědnost, umožňuje soužití partnerů, významně

⁶ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

se podílí na utváření mezigeneračních vztahů, ovlivňuje spokojenost v partnerském vztahu. [2]⁷

Ve svobodné demokratické společnosti je občanům ponechána plná volnost ve výběru bydlení. Lidé si mohou svobodně zvolit jakýkoliv typ bydlení. Stát v této věci zasahuje pouze tehdy, je-li nevhodným způsobem bydlení ohrožen život jedince či představuje-li jeho způsob bydlení nějaké nebezpečí pro okolí. [1]⁸

Spotřebitelské preference se mění mj. v průběhu životního cyklu: mladí lidé se obvykle orientují na nájemní bydlení, střední generace na vrcholu své ekonomické aktivity preferuje vlastnické bydlení a důchodci se mnohdy vrací k nájemnímu bydlení, neboť prodej nemovitosti představuje doplňkový příjem. [1]

Bydlení je statkem velmi drahým, úsilí nutné k jeho zajištění by mělo být ceně a významu adekvátní. Ze dvou důvodů jsou však dosud široké vrstvy obyvatelstva toho názoru, že stát a společnost se mají postarat, resp. umožnit uspokojení základních životních potřeb jednotlivců včetně bydlení. Ony dva důvody jsou protikladné, ale ve svém důsledku působí stejně. Prvním z nich je po desetiletí zažitá představa o "oprávněných nárocích", podpořená minulou praxí: stát zajišťoval nebo mohutně podporoval hromadnou bytovou výstavbu - komunální a družstevní, ale i výstavbu individuální, více či méně spolehlivě fungovaly úřední pořadníky na byt, regulované a nízké nájem, ceny energií a služeb řadily náklady na bydlení na relativně nevýznamné místo v rodinném rozpočtu, právní úprava nájemních vztahů povýšila právo užívání bezmála na právo vlastnické. Druhým důvodem je šok, který způsobilo zjištění skutečné ceny bydlení na volném trhu. Z různých důvodů je tato cena obvykle příliš vysoká na to, aby mohla být v daných podmínkách - vzhledem k vyšší příjmů, možnostem získat úvěr atd. - v reálném čase splacena. Za viníka současné situace je - ne zcela neoprávněně - považován stát, resp. jeho dosavadní bytová politika, neboť nelze donekonečna mluvit o dědictví minulosti. Proto se také od státu očekává, že když už nevy-

⁷ [2] Nedomová, A. a kolektiv. Trh bydlení, jeho regionální diferenciacie a sociální souvislosti. Sociologický ústav Akademie Věd České republiky. 1999.

⁸ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

tváří dostatek prostoru a účinných mechanismů pro individuální iniciativu, zajistí uspokojení potřeby bydlet opět z veřejných prostředků. [2]⁹

Základními formami bydlení jsou vlastnické a nájemní, druhé je typické především pro městské aglomerace. Význam nájemního sektoru přitom roste především v situaci, kdy je vlastnické bydlení pro střední a nižší vrstvy obyvatelstva, k nimž bezpochyby patří také mnoho mladých lidí a rodin, málo dostupné. Nájemní sektor hraje důležitou roli a je výhodný i z hlediska mobility - pohyb domácností je v něm snazší než v sektoru vlastnickém. Nájemní sektor je však dlouhodobě ochromen cenovými deformacemi v nákladech na bydlení - regulacemi nájemného i cen energií. Oproti tomu jsou ceny ve stavebnictví od roku 1991 plně liberalizované. Na růst cen má vliv vývoj cen vstupů a oživení stavební výroby, proti působí v tomto sektoru převaha nabídky nad poptávkou. [2]

Základním problémem je nepoměr mezi obecně nízkou příjmovou úrovní domácností a vysokou cenou bydlení při trvalé regulaci nájemného (regulace nájemného zvyšuje ceny bydlení na volném trhu). Z toho vyplývá paralelní existence dvou rozdílných úrovní nájemného a nerovné podmínky přístupu k bydlení: poptávka po bytech s regulovaným nájemem je prakticky nenasytitelná, rozvíjí se černý trh a snižuje efektivnost státních podpůrných opatření. Nájemné stále neplní funkci ekonomického regulátoru, což vede k prolon-gaci deformací trhu s byty. Nejvíce se to dotýká velkých měst a Prahy, výsledkem je napětí na trhu s byty doprovázené vysokým nájemným na volném trhu. [2]

Stávající bytový fond není využíván efektivně. Domácnosti nejsou ochotny a často ani nemají možnost stěhovat se za prací i bydlením, které by lépe odpovídalo jejich momentální finanční situaci a potřebám rodiny, na druhé straně nejsou ochotny nebo nemají reálnou možnost akceptovat tržní ceny. [2]

Naproti tomu sílí individualismus, možnosti pracovního uplatnění změny životního stylu vyvolávají růst počtu nových, samostatných domácností. Vnitřní i vnější tlaky vyvolávající potřebu bydlet "ve vlastním" (i ve smyslu samostatném) bytě, jsou dostatečným impulsem pro snahu o řešení vlastní bytové situace. Zatímco při mechanic-

⁹ [2] Nedomová, A. a kolektiv. Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti. Sociologický ústav Akademie Věd České republiky. 1999.

kém sledování dosažitelnosti bydlení z hlediska adekvátních příjmů nebo sociální potřeby se společnost vertikálně rozpadá na poměrně jednoduše vymežitelné skupiny těch, kteří “na to mají“ a ty ostatní, z hlediska “vůle k samostatnosti“ je možné společnost rozdělit ještě horizontálně - na ty, kteří ctí liberální zásadu “Nepožaduj od společnosti nic, co bys nebyl s to dokázat sám“, a to i za cenu výrazných změn ve struktuře výdajů a spotřeby, a na ty, kteří dávají přednost pohodlnému spočinutí ve státní naruči bez ohledu na to, zda ji opravdu potřebují. Známým paradoxem jsou pak na jedné straně jednotlivci nebo rodiny, kteří platí nájemné na volném trhu ve výši splátek hypotečního úvěru, ale banka je neuznala za solventní klienty a úvěr jim neposkytla (mj. také díky právnímu postavení věřitele a dlužníka), na druhé straně lidé s nadprůměrnými příjmy využívající sociálních výhod regulovaného nájemného v obecních nebo soukromých domech, aniž by měli racionální důvod ke změně statutu nájemníka za vlastníka (nemusí jít, samozřejmě, o stejný objekt). Neexistuje závislost mezi typem bydlení a příjmem domácnosti. Důležitá je snaha osamostatnit se a řešení tohoto problému je dále věcí individuálních možností a aktuální nabídky. [2]¹⁰

Situace samozřejmě není tak jednoduchá, rozlišení “já nebo stát“ neplatí absolutně. Existují a fungují i v rámci nedokonale rozvinutého tržního prostředí a nepřilíš účinné bytové politiky možnosti kombinace vlastní iniciativy a státní podpory formou zvýhodněných úroků u hypotečních úvěrů, daňových úlev, bezúročných půjček, podpory stavebního spoření ap. [2]

Potřeba samostatného bydlení nastupujících generací bude spíše silít než slábnout právě tak, jako role vlastní iniciativy a aktivity při jejím naplňování. Naléhavost této potřeby poroste ve vzájemné závislosti na subjektivním prožívání touhy po emancipaci a nezbytnosti komplexního materiálního zabezpečení vlastní domácnosti či rodiny. Bydlení jako statek obchodovatelný na trhu dosud utvářeném a ovlivňovaném státními zásahy a regulacemi, dlouhodobou návratností investic a specifickým charakterem a strukturou vzájemných vztahů aktérů, tak ještě posílí svoji pozici, v níž se jako významný fak-

¹⁰ [2] Nedomová, A. a kolektiv. Trh bydlení, jeho regionální diferenciacie a sociální souvislosti. Sociologický ústav Akademie Věd České republiky. 1999.

tor ovlivňující sociální rozvrstvení společnosti pravděpodobně promítne i do rodinného chování populace. [2]¹¹

1.3 Sociální aspekty bydlení

Tato kapitola byla zpracována v souladu se zdrojem uvedeným v seznamu literatury pod číslem [3]¹².

Bydlení má, vedle ekonomických aspektů, především významné aspekty sociální. Základem sociálních aspektů bydlení jsou tyto skutečnosti:

- bydlení je základní lidskou potřebou a samo o sobě slouží k saturování dalších potřeb;
- bydlení je důležitým prvkem, určujícím životní úroveň lidí. [3]

Z výše uvedených důvodů je bydlení řazeno k tzv. sociálním právům - právům na sdílení minimálního blahobytu (minimální životní úroveň, obvyklé v dané společnosti). Právo na bydlení je nenárokové a nevymahatelné; jeho naplňování je výrazem zodpovědnosti vlád za životní podmínky obyvatelstva. [3]

Konkrétní sociální aspekty bydlení mohou být nejrůznějším způsobem popisovány, klasifikovány apod., avšak jejich základem jsou tyto dvě stránky bydlení: [3]

- ***fyzická dostupnost bydlení***
 - požadavek, aby byl k dispozici bytový fond, odpovídající svým rozsahem, kvalitou a rozmístěním potřebám obyvatelstva;

¹¹ [2] Nedomová, A. a kolektiv. Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti. Sociologický ústav Akademie Věd České republiky. 1999.

¹²[3] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/socialni-aspekty-bydleni>>.

- ***finanční dostupnost bydlení***

- požadavek, aby ceny bydlení odpovídaly finančním možnostem obyvatelstva.

Trvalé usilování o zajištění co největší míry fyzické a finanční dostupnosti je důležité zvláště ve vztahu k sociálně slabším vrstvám obyvatelstva, tj. těm, které si na trhu s byty nedokáží samy zajistit adekvátní bydlení. [3]¹³

Standardní tržně orientovaná bytová politika disponuje různými nástroji, jimiž lze usilovat o naplnování fyzické a finanční dostupnosti bydlení. Tyto právní, ekonomické a finanční nástroje jsou využívány na straně nabídky i poptávky a slouží ke sblížení cen bydlení na straně jedné a disponibilních příjmů domácností na straně druhé. [3]

Nástroje, jimiž stát intervenuje do trhu s byty lze rozdělit, z hlediska zacílení na určité skupiny obyvatelstva, na 2 druhy:[3]

- ***univerzální nástroje***

- ty jsou zaměřeny na většinu domácností, bez konkrétního zacílení;

- ***selektivní nástroje***

- zaměřeny na úzkou, předem zvolenou skupinu obyvatelstva. Tyto selektivní neboli adresné nástroje jsou orientovány především na sociálně slabé vrstvy obyvatelstva.

Základní způsoby, kterými může stát napomáhat sociálně slabým vrstvám obyvatelstva při řešení otázky bydlení, jsou tyto:[3]¹⁴

¹³[3] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/socialni-aspekty-bydleni>>.

¹⁴ [3] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/socialni-aspekty-bydleni>>.

- snižovat cenu jejich bydlení;
- provádět sociální transfery, vedoucí ke zvýšení příjmů těchto sociálních vrstev;
- kombinovat oba výše uvedené způsoby.

1) Snižování ceny bydlení pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva

Snižování ceny bydlení pro sociálně slabší vrstvy obyvatelstva lze dosáhnout mnoha různými nástroji, uplatňovanými jak ve fázi pořízení obydlí, tak ve fázi užívání. V pořizovací fázi lze snížit cenu bydlení pro konečného uživatele především vhodným financováním (zvýhodněné půjčky, dotace...), využitím nejrůznějších daňových nástrojů, zainteresováním vhodných investorů, využitím vhodných pozemků, projektů a technologií, nepřekročením stanovených standardů apod. Ve fázi užívání lze snížení ceny bydlení pro konečného uživatele odvinout především od nízkých pořizovacích nákladů, ale lze využít i určitou regulaci ceny bydlení, tj. především nájemného. Finančně dostupné bydlení, vytvářené prostřednictvím výše uvedených nástrojů, je obvykle označováno jako sociální bydlení. [3]

2) Zvýšení příjmů sociálně slabých domácností

Navýšení příjmů se děje prostřednictvím sociálních transferů, směřujících především od bohatých k chudým, popř. od bezdětných k rodinám s dětmi. Většina sociálních transferů nemá přímou vazbu na bydlení; existují však takové, které jsou přímo zacíleny na zvýšení disponibilních příjmů sociálně slabých domácností v souvislosti s bydlením. Jedná se o adresné sociální dávky, jejichž cílem je dosáhnout příznivého poměru mezi příjmy domácností a cenou bydlení. Adresné sociální dávky tohoto typu jsou reprezentovány především příspěvky na bydlení, popř. na nájemné. [3]¹⁵

¹⁵[3] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/socialni-aspekty-bydleni>>.

Lze tedy říci (s určitým zjednodušením), že dvěma základními nástroji, prostřednictvím nichž lze pomoci sociálně slabším domácnostem v oblasti bydlení, jsou: [3]

- sociální bydlení
- příspěvky na bydlení/ nájemné

Oba nástroje jsou do určité míry, především v závislosti na podobě sociálního bydlení, kombinovatelné. Zásadní rozdíl mezi nimi spočívá v tom, že: [3]

- *sociálního bydlení* představuje především subvencování strany nabídky a je zaměřeno na zvýšení celkové dostupnosti bydlení (často dokonce na odstranění bytové nouze);
 - *příspěvky na bydlení / nájemné* představují podporu strany poptávky a jejich cílem je hlavně zlepšení finanční dostupnosti bydlení (nikoli zvýšení celkové nabídky bytů).
-

2 BYTOVÁ POLITIKA

Bydlení je obecně považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Ve všech zemích, bez ohledu na politické, kulturní, sociální či ekonomické rozdíly mezi nimi, proto také existuje nějaká forma bytové politiky, ať už formulována jako samostatná politika nebo implicitně přítomna v jiných politikách. Ačkoliv se konkrétní cíle bytových politik mohou značně odlišovat stát od státu, a také významně proměňovat v čase, panuje shoda o tom, co je jejich globálním cílem: zajistit přiměřeně kvalitní a dostupné bydlení. [4]¹⁶

Je věcí politického rozhodnutí, do jaké míry bude právo na bydlení a jeho naplňování akceptováno. Klíčová je v této souvislosti otázka, zda mají jednotliví členové společnosti právo na zajištění určité úrovně bydlení bez ohledu na jejich kupní sílu. Realizace bytové politiky akceptující právo na určitý minimální standard bydlení souvisí s konceptem sociálně tržního hospodářství. Role, kterou v současnosti v této oblasti plní stát, hrály dříve širší rodinné svazky; tak tomu dosud je v zemích jižní Evropy, ale lze očekávat, že s uvolňování těchto vazeb a zmenšováním rodiny se i zde zvýší role státu. Přístup jednotlivých zemí k bydlení a tedy i jejich bytová politika je velmi různorodá (jednotlivé země reagují na obdobnou situaci v oblasti bydlení velmi různou mírou intervence do trhu s byty) a v průběhu vývoje se mění. Situaci v oblasti bydlení je třeba neustále monitorovat a přizpůsobovat jí bytovou politiku a její nástroje. [1]¹⁷

Racionální bytová politika musí mít jasně formulovaný cíl. Tím je především zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti. Tento cíl musí být přiměřeně kvantifikován. Kritéria, umožňující vyjádřit (kvantifikovat) cíl bytové politiky musí odpovídat ekonomické situaci země, situaci na trhu s byty a musí se přizpůsobovat měnící se situaci (ve vyspělé zemi již nestačí pouhá "střecha nad hlavou"). Kritériem je dostupnost bydlení (obytná plocha na obyvatele), kvalita bydlení ve smyslu určitého standardu vyba-

¹⁶ [4] Lux, M. a kolektiv. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.

¹⁷ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

venosti, a finanční dostupnost bydlení, vyjádřena např. maximálním únosným podílem výdajů domácnosti na bydlení. [1]¹⁸

Je to do jisté míry pochopitelné, protože kvalita bytového fondu je již ve vyspělých zemích obecně dosti vysoká. To si uvědomuje jak veřejnost, tak odborníci, kteří mohou dokumentovat zlepšující se ukazatele vybavenosti bytů statistickými daty. Je sice pravda, že i po dosažení prakticky stoprocentní vybavenosti bytů úplným základním příslušenstvím a kvalitním vytápěním (což bylo po dlouhou dobu jedním z hlavních cílů bytové politiky) je nutné jejich kvalitu i nadále zlepšovat. V procesu kontinuálního zvyšování kvality tak budou vždy existovat byty, jejichž vybavení nebude odpovídat momentálně platným standardům, nicméně problémy s podstandardní vybaveností bytů nebude ve vyspělých zemích již pravděpodobně nikdy chápána jako akutní problém, jako tomu bylo třeba před sto lety. [4]¹⁹

2.1 Cíle bytové politiky

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky, je-li schválena vládou, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. [5]²⁰

¹⁸ [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.

¹⁹[4] Lux, M. a kolektiv. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.

²⁰ [5] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz.http://www.mmr.cz/bytova-politika>>.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto: [5]²¹

- 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,
 - zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
 - zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
 - zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
 - průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
 - aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.
- [5]

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního

²¹ [5] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz.http://www.mmr.cz/bytova-politika>>.

fondy rozvoje bydlení prostřednictvím jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory. [5]²²

2.2 Současná bytová politika v ČR

Tato kapitola byla zpracována na základě dokumentu Koncepce bytové politiky ČR dostupné na internetových stránkách MMR, v seznamu literatury pod číslem [6].²³

V bytové politice došlo v uplynulých letech k odstranění většiny prvků administrativně přidělového přístupu a byly vytvořeny nástroje zaměřené na podporu nové výstavby, oprav bytového fondu, zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo apod., které odpovídají obdobným nástrojům užívaným ve vyspělých evropských zemích. [6]

Právní rámec bydlení je poměrně složitý, roztříštěný a v některých případech zastaralý. Situaci komplikuje také absence některých důležitých právních norem, obtížná vymahatelnost práva a nízké právní vědomí lidí. [6]

Současná koncepce bytové politiky ČR má ambice dotvořit úplné spektrum tržně konformních nástrojů slučitelných s pravidly EU, které umožní každému občanovi podle schopnosti jeho vyšší či nižší participace uchopit nástroj k pořízení bydlení, a pro občany, kteří objektivně nejsou takové participace schopni, zajistit důstojné přiměřené sociální bydlení. Současně však v krátkodobé koncepci musí řešit obtížný úkol postupného odstranění deformací v oblasti nájemního bydlení tak, aby jeho horizontem byly standardní evropské poměry svobodných tržních vztahů a současně aby zajišťoval dostatečnou ochranu nájemníků, adresnou podporu potřebným a nevedl občany, zejména starší, do situace hrozné nouze. [6]

²² [5] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz.http://www.mmr.cz/bytova-politika>>.

²³ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

Možnost naplňování záměrů státu je ztěžována také nevyjasněnou rolí obcí v oblasti bydlení. Tato skutečnost přináší problémy zejména ve vztahu k úkolům, které vyplývají z přijetí Evropského sociálního programu a stanovení společných cílů v boji proti chudobě a sociálnímu vyloučení, k jejichž plnění se Česká republika zavázala. Obce mají v současné době „dvojedinou“ roli – jednak mají s péčí řádného hospodáře maximalizovat výnos ze svého majetku tak, aby se účinně naplňovala příjmová stránka obecního rozpočtu, a jednak mají obce za úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany, včetně podmínek bydlení.

Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce bytové politiky počítá s tím, že: [6]²⁴

- pro občany s příjmy nad průměrným příjmem jsou dostupné nástroje hypotečního financování vlastnického bydlení,
- pro občany se středními příjmy je určeno stavební spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení,
- pro občany s nižšími příjmy je určen nově koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností,
- pro občany s nízkými příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením a stávající nájemní byty obce.

Postupné uvolnění trhu s existujícími nájemními byty dává předpoklad k tomu, že bude existovat obdobná nabídka pro občany, kteří z jakýchkoliv důvodů nehodlají zvolit vlastnickou či spoluvlastnickou formu bydlení a setrvávají s bydlením nájemním. Zde by měla

²⁴ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

nabídka odrážet možnost luxusního nájemního bydlení pro bohaté a důstojného bydlení pro občany s nižšími příjmy. [6]

2.3 Bytová politika - shrnutí

Cílem bytové politiky každého státu by mělo být zajištění odpovídajícího bydlení pro všechny domácnosti. Stát by měl zvyšovat dostupnost bydlení, a to jak fyzickou, tak také finanční.

Pokud bych měla zhodnotit bytovou politiku v ČR, musela bych konstatovat, že patří mezi nejhorší politiky v ČR vůbec. Celá řada nejrůznějších skupin domácností má problémy zejména s finanční dostupností bydlení. Bydlení patří mezi problematické oblasti, nesnadnou otázkou je, do jaké míry by měl stát do bytových otázek zasahovat a jaké nástroje by při tom měl využívat.

Stát by podle mého názoru neměl překážet fungování trhu s byty přehnanými zásahy, určité intervence jsou však nezbytné. Existuje totiž řada domácností, které nejsou z různých důvodů schopny samy si zajistit bydlení na volném trhu.

V posledních letech je asi nejvíce diskutovanou otázkou na poli bytové politiky deregulace nájemného. V každém případě způsobuje regulované nájemné deformaci volného trhu s byty. Nemyslím si však, že by deregulace nájemného okamžitě snížila výši nájemného na volném trhu, jak o tom přesvědčují někteří politici. Každopádně je však postupná deregulace nájemného krokem ke zlepšení fungování trhu s byty na tržních principech nabídky a poptávky. Taky je deregulace nájemného nevyhnutelná již proto, že regulované nájemné bylo v r. 2003 zrušeno Ústavním soudem.

Pozitivní je, že hypoteční úvěry se staly v posledních letech dostupnější (i když v poslední době došlo ke zvýšení úrokové sazby), čímž se zvýšil počet domácností, které využívají tohoto způsobu financování bydlení. Stále více domácností v dnešní době řeší bytovou situaci pořízením vlastního rodinného domu nebo bytu. Je to logické, neboť jestli má rodina platit vysoké nájemné na volném trhu s byty, je mnohem lepší peníze, které by dávala měsíčně na nájem, využít na splácení hypotéky a mít vlastní bydlení. Stále jsou však hypotéky dostupné pouze pro domácnosti s vysokými popřípadě středními příjmy.

Stát by měl co nejvíce podpořit dostupnost úvěrů na bydlení (úvěr ze stavebního spoření, hypotéky). Čím více domácností si bude pořizovat vlastnické bydlení, tím větší bude tlak na snižování nájemného na trhu nájemných bytů.

Pozitivním nástrojem na poli bytové politiky je taky stavební spoření, které umožňuje pořízení vlastního bydlení rodinám se středními příjmy. Tento nástroj je však taky do jisté míry problémový. Paradoxem je, že stavební spoření, které má být určeno na uspokojení bytové potřeby, můžou využívat rodiny, které mají bydlení vyřešené, jako spoření se státní podporou, které potom můžou využít na jiné než bytové účely. Úvěr ze stavebního spoření sice je podmíněn doložením účelu využití prostředků, ale stavební spoření bez čerpání úvěru tuto podmínku nemá.

V oblasti bytové politiky by měly být zavedeny fungující nástroje, které pomůžou při řešení bytové situace především u mladých rodin, například novomanželské půjčky, státní podpora úroků z hypoték, ze stavebního spoření a podobně. V duchu sociální solidarity by taky měla být podpořena výstavba tzv. sociálních bytů, určených pro sociálně velmi slabě občany.

3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ V ČR

Tato kapitola byla zpracována na základě informací získaných ze zdroje uvedeného v seznamu literatury pod číslem [6]²⁵. Některá data (údaje za rok 2006) byla aktualizována na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [7]²⁶, [8]²⁷.

3.1 Bytový fond v ČR

Bytový fond zahrnoval podle sčítání lidu k 1. březnu 2001 celkem 4 366 293 bytů; z toho 3828 tis. trvale obydlených bytů, tedy v průměru 427 bytů na 1000 obyvatel a 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. Z 539 tisíc trvale neobydlených bytů je 22 % obydleno přechodně; tyto byty však často fakticky slouží k trvalému bydlení. Neexistuje tedy plošný bytový deficit, fyzická dostupnost bydlení je poměrně vysoká; nicméně atraktivní lokality, z nich nejvíce Praha, jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměrně širokou nabídkou a výdajovými možnostmi značné části domácností. Hlavním problémem je tedy nedostatek přiměřených a současně cenově dostupných bytů, tedy nízká finanční dostupnost bydlení, která se dotýká zejména sociálně slabších domácností. [6]

Průměrná velikost trvale obydleného bytu v roce 2001 činila 76 m celkové plochy a 49,5 m obytné plochy. Počet obytných místností připadajících na 1 trvale obydlený byt byl 2,72. Podíl bytů I. kategorie činil v roce 2001 88,5 %, II. kategorie 7,5 %. [6]

Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem se postupně dále zlepšuje a zvyšuje se rovněž kvalita bydlení. Zlepšování bytové situace je dáno vlivem rostoucí nové výstavby i moder-

²⁵ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

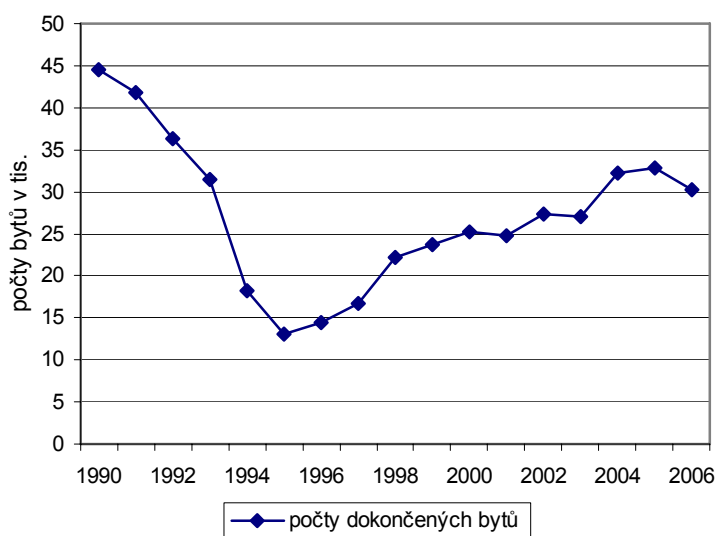
²⁶[7] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/\\$File/820507q307.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/$File/820507q307.pdf)>.

²⁷[8] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.

nizace bytového fondu. Počet dokončených bytů je považován za jeden z nejúspěšnějších ukazatelů bytové výstavby, často bývá používán jako rozhodující kritérium hodnocení bytové politiky. Od roku 2000 se tento ukazatel pohybuje nad úrovní 25 tisíce bytů ročně (v roce 2006 bylo dokončeno 30 190 bytů); počet ročně zahajovaných bytů se pohybuje nad úrovní 40 tisíc bytů (v roce 2006 to bylo 43 747 zahájených bytů). [6]²⁸, [7]²⁹

Na základě obrázku 1 můžu říct, že vývoj počtu dokončených bytů v ČR od roku 1990 do roku 2006. Až do roku 1995 počet dokončených bytů prudce klesal, v tomto roce bylo dokončeno pouze kolem 12 500 bytů. Rok 2005 je možné považovat za zlomový, odtud až do roku 2005 pak počet dokončených bytů naopak začal prudce stoupat.

Důvodů tohoto pozitivního vývoje může být více, nejvýraznějším je rozvoj hypotečního úvěrování včetně příznivého vývoje úrokových sazeb, který zvýšil dostupnost vlastnického bydlení. [6]



Obr. 1 Vývoj počtu dokončených bytů v ČR 1990 – 2006

²⁸ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

²⁹ [7] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/\\$File/820507q307.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/$File/820507q307.pdf)>.

Zdroj: ČSÚ [8]

Zvyšuje se také kvalita bydlení – snižuje se počet osob připadajících na jeden byt. Jestliže podle sčítání lidu v roce 2001 připadlo 27,7m² na jednu osobu, podle šetření ČSÚ to v roce 2006 bylo 30 m² na jednu osobu, což je významné zlepšení za poslední roky, které zlepšuje i naše mezinárodní postavení. [8]³⁰

Pořizovací ceny dokončených bytů jsou závislé na použité technologii, typu výstavby a lokalitě. V roce 2003 byla průměrná cena 1 m užitkové plochy bytu v bytovém domě 21,6 tis. Kč (v roce 2006 to bylo 23,7 tis. Kč). Výrazně levnější jsou ceny bytů v nástavbách apod. [6]³¹, [7]³²

Cena za m² obytné plochy dlouhodobě rostla; rychleji rostla cena starších bytů než nových. Přitom:

- Cena je vyšší a dosud rostla rychleji, než tzv. hodnota pořízení m² v dokončeném bytě
- Hodnota pořízení m² v bytových domech zhruba sledovala růst cen stavebních prací, v rodinných domech spíše růst spotřebitelských cen (rostla tedy pomaleji než v bytových domech)
- Na růstu cen stavebních prací se podílel růst cen materiálových vstupů jen zčásti (jejich ceny rostly pomaleji)

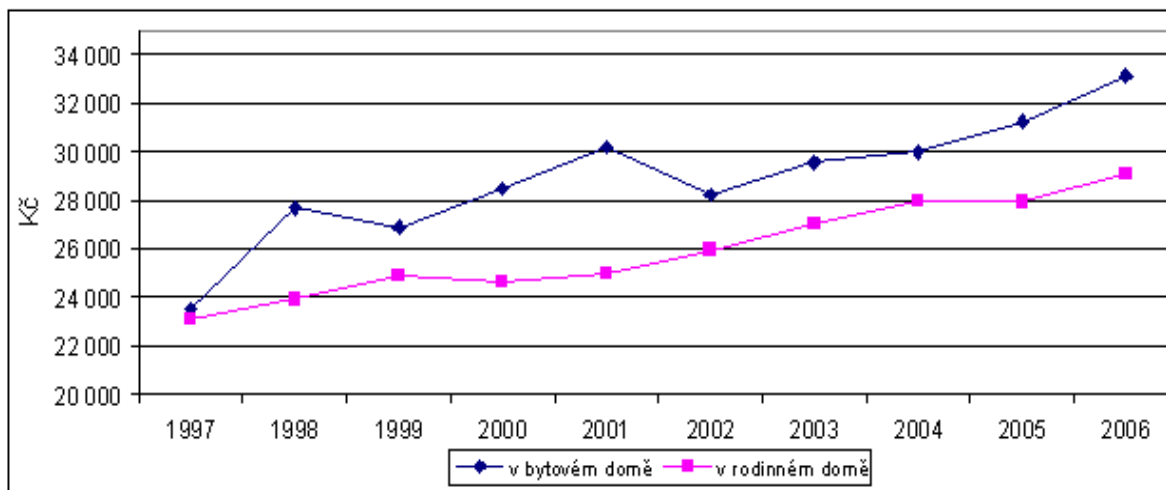
³⁰ [8] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.

³¹ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

³² [7] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/\\$File/820507q307.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/$File/820507q307.pdf)>.

- Rostla cena pozemků. [8]³³

Vývoj hodnoty pořízení m² obytné plochy v bytových a rodinných domech ukazuje obr. 2.



Obr. 2 Hodnota pořízení m² obytné plochy v letech 1997 - 2006

Zdroj: ČSÚ [8]

Ceny nemovitostí, které v nedávné minulosti rostly v důsledku očekávání vstupu do EU a také díky růstu poptávky podpořené nízkými úroky u hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, se postupně stabilizují. Hlavními cenotvornými faktory jsou opotřebení nemovitostí, velikost obce, v Praze pak umístění nemovitosti. S rostoucím zájmem o nákup bytů se snižuje poptávka po pronájmech. Postupně začínají klesat i volně smlouvané nájmy. [6]³⁴

Nájemné za m² obytné plochy

- Maximální (regulované) nájemné se od roku 1990 do roku 2002 víc než osmkrát zvýšilo a v té době bylo považováno za rovné nákladům

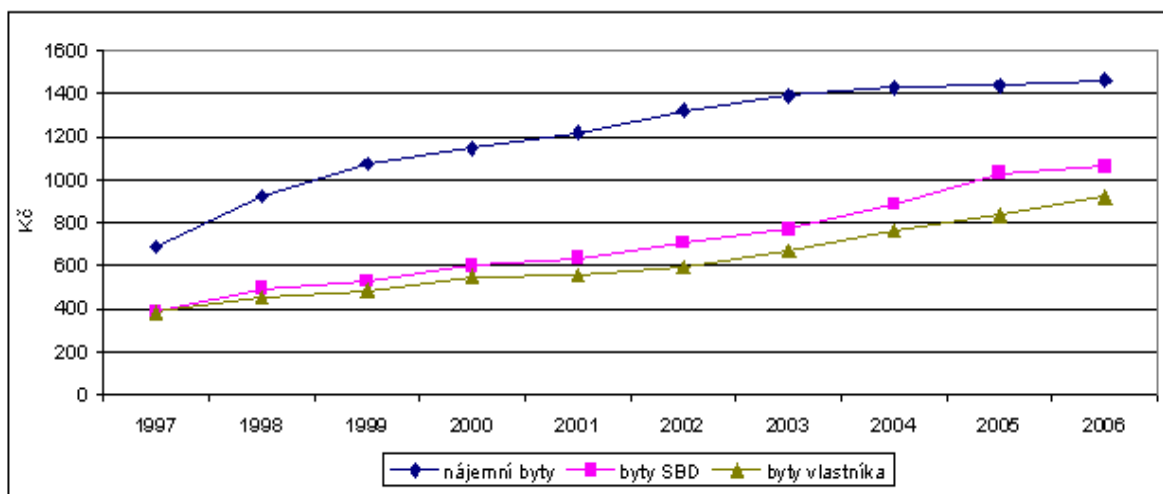
³³[8] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.

³⁴[6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

- I po roce 1997 však rostlo rychleji než hodnota pořízení m² v dokončeném bytovém domě
- Přitom nájemné v SBD a hypotetické „nájemné“ vlastníků bytů rostlo pomaleji než regulované nájemné, takže v současné době dosahuje asi poloviční úrovně proti regulovanému nájmu
- Smluvní nájemné - v roce 2001 víc než dvojnásobek regulovaného - rostlo ovšem rychleji. [8]³⁵

Nájemné tvoří asi 20 % celkových nákladů na bydlení, rozhodující jsou náklady na energii.

Vývoj nájemného za m² obytné plochy podle vlastnictví bytu nám ukazuje obr. 3. (pozn. jedná se o měsíční nájemné za byt 1. kategorie, 2 obytné místnosti).



Obr. 3 Nájemné podle vlastnictví bytu za m² obytné plochy v letech 1997 - 2006

Zdroj: ČSÚ [8]

Výdaje na bydlení významně zatěžují domácnosti. Dlouhodobě dochází k růstu cen bydlení a k diferenciaci ve spotřebě bydlení. Zátěž spotřebními výdaji na bydlení domácností

³⁵ [8] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.

bydlících v nájemních bytech je v současné době v průměru nepatrně vyšší než v jiných formách bydlení. Za velkou finanční zátěž považuje jejich vydání na bydlení téměř 37 % domácností, pro polovinu domácností jsou tyto náklady přijatelnou zátěží a necelým 9 % domácností nečiní placení výdajů na bydlení žádné potíže. [6]³⁶

Naprostá většina domácností (80 %) je se svým současným bydlením spokojena. S vlastní bytovou situací není vůbec spokojeno pouze 6 % osob žijících ve městech a zhruba 4 % osob z venkova. Za jevy zhoršující kvalitu bydlení jsou považovány zejména nedostatečná velikost bytu a jeho špatný stavebně technický stav. Se spokojeností s vlastním bydlením kontrastuje značná nespokojenost s celkovou situací v oblasti bydlení, tj. nespokojenost s bytovou politikou státu. Tu deklarují především ti, kteří stojí před úkolem zajistit si bydlení. Často se jedná o mladé lidi, kteří jsou nuceni poptávat bydlení na volném trhu. [6]³⁷

Problémem je rostoucí skupina lidí, kteří si nejsou schopni zajistit nebo udržet odpovídající bydlení ani při využití stávajících nástrojů sociální a bytové politiky. Obce ne vždy dostatečně využívají sociální služby přispívající k prevenci ztráty bydlení a posilující schopnost ohrožených skupin domácností si bydlení udržet. Začíná tak docházet k vytěsňování znevýhodněných skupin osob mimo dosah standardních podpůrných nástrojů, prohlubování jejich sociální a prostorové segregace a s tím souvisejícímu rozšiřování některých sociálně patologických jevů. [6]

Problémem je také nesoulad mezi preferencemi domácností a existující nabídkou bydlení. Tato nerovnováha, která je ovlivňována i nesouladem mezi nabídkou bydlení a trhem práce, se jeví jako neuspokojená poptávka po bydlení obecně a projevuje se především v existenci černého trhu s nájemními byty a ve vysoké úrovni tržního nájemného. [6]

Nejdůležitější změny, k nimž v posledních letech došlo, jsou tyto: [6]

³⁶ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

³⁷ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

- vlivem pokračující privatizace bytového fondu došlo k rozšíření sektoru vlastnického bydlení a také sektoru družstevního bydlení;
- rozvinul se systém financování bydlení, tj. stavební spoření a hypoteční úvěrování, včetně souvisejících podpůrných nástrojů; využití těchto finančních nástrojů při pořízení bydlení či při opravách a modernizacích bytového fondu se významně zvýšilo;
- pokračovala diverzifikace trhu s bydlením, zejména se prohlubovaly rozdíly v situaci na lokálních trzích mezi velkými a atraktivními městy na straně jedné a malými sídly na straně druhé;
- pokračoval růst v oblasti nové výstavby - každoročně dochází k zahájení výstavby více než 40 tisíc bytů a k dokončení více jak 30 tisíc bytů.

3.2 Situace v jednotlivých sektorech bydlení

Ve struktuře bytového fondu jsou zastoupeny dostatečně všechny typy bydlení z hlediska právního důvodu užívání bytu: 47 % bytů je užíváno vlastníkem domu či bytu, 17 % představuje družstevní bydlení, 29 % tvoří nájemní byty; z tohoto počtu však 17 % činí byty obecní, které jsou často privatizovány. Tak dochází k významným vlastnickým transferům a změnám ve skladbě bytového fondu (7 % jsou jiné, specifické, důvody užívání bytu). [6]³⁸ Skladbu bytového fondu podle SLDB 2001 ukazuje obr. 4.

³⁸ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.



Obr. 4 Zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v ČR

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 [10]

Sektor vlastnického bydlení tvoří cca 47 % bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí; zahrnuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivými byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného, je vzhledem k příjmům většiny domácností velmi nákladné, a proto se na něj orientují především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které mohou využít hypoteční úvěr. V důsledku deformací nájemního sektoru se řada domácností se středními příjmy, zejména začínajících, „nuceně“ orientuje na vlastnický sektor, zatímco v prostředí fungujícího trhu s nájemními byty by svou bytovou potřebu tyto domácnosti uspokojovaly nájemním bytem. [6]³⁹

³⁹ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

Družstevní sektor tvořený z velké části domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev zaujímá cca 17 % bytového fondu a funguje bez větších problémů. Vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a povinností se bydlení v družstevním bytě velmi blíží vlastnickému bydlení (zvl. ve větších městech je cena družstevních bytů téměř shodná s cenou vlastnického bydlení, v důsledku čehož se družstevní byty ocitají mimo dosah domácností se středními příjmy, jimž jsou původně určeny). Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez větších problémů. Výstavba družstevního bydlení je od roku 2005, kdy byl schválen zákon o podpoře výstavby družstevních bytů, opět státem podporována. Cílem zákona, který vytváří právní podmínky pro státní podporu výstavby družstevních bytů, je zvýšit dostupnost nových družstevních bytů pro domácnosti se středními příjmy. Tento zákon je dalším významným krokem v současné bytové politice, protože bytové družstevnictví je perspektivní forma bydlení. Principy solidarity, spoluodpovědnosti, dělby práce a společné péče o majetek jsou obecné základy družstevnictví, na nichž je možné stavět i v oblasti investiční bytové výstavby. [6], [11]⁴⁰

Soukromý nájemní sektor je velmi malý, tvoří jen cca 12 % bytového fondu, a jeho fungování je negativně ovlivňováno důsledky dříve uplatňované regulace nájemného a některými prvky současné občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy, které si nemohou dovolit finančně participovat na pořízení vlastnického bydlení a pro které je hrazení tržního nájemného ve větších a atraktivních sídlech příliš nákladné. Výstavba v tomto sektoru, až na ojedinělé výjimky (např. půdní výstavby), neprobíhá, především z důvodu silné právní ochrany nájemců a proto, že pro potenciální investory je zajímavější vlastnické bydlení spojené s rychlou návratností vložených prostředků. Část nově postavených bytů v developerské výstavbě, které jsou rozprodávány do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, je pronajímána na základě nájemních smluv - většinou na dobu určitou několika let. Podle analýz je tak 30 – 40 % těchto nových bytů užíváno nájemním právem, protože řada kupců investuje do nákupu bytů z jiných důvodů, než je uspokojení vlastní bytové potřeby – jedná se

⁴⁰[11] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/snemovna-schvalila-zakon-o-podpore-vystavby-druzstevnich-bytu>>.

např. o „odloženou“ potřebu (pro děti), uložení finančních prostředků apod. Po vstupu ČR do EU se zvýšil podíl zahraničních kupců (právnických osob), které kupují nové byty a nabízejí je k nájmu; jedná se většinou o byty nadstandardní až luxusní. Rozšiřující se nabídka nových i starších nájemních bytů na volném trhu tak „sráží“ výši tržního nájemného dolů, a to diferencovaně v některých lokalitách až o 30 % (starší byty v panelových sídlišťích). [6]⁴¹

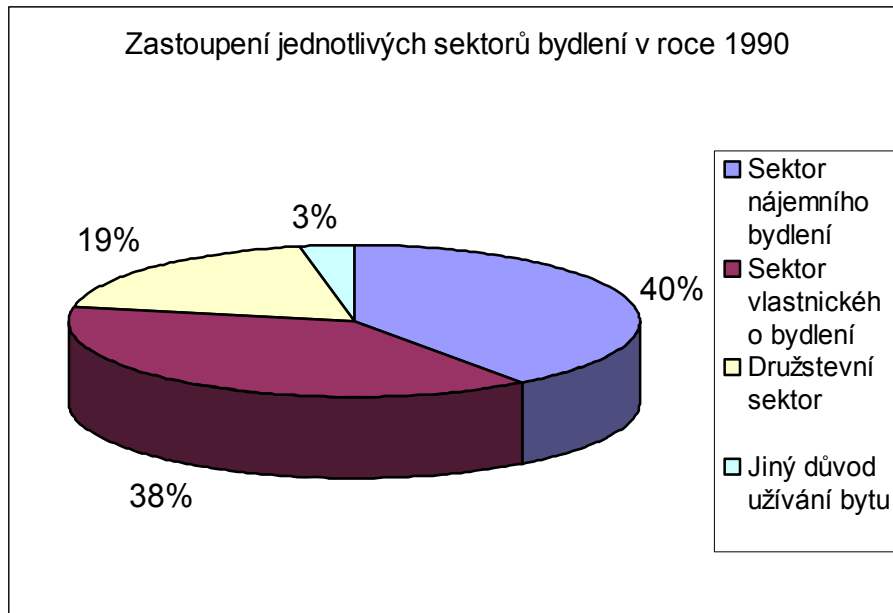
Sektor obecních nájemních bytů tvoří cca 17 % z trhu s byty a jeho fungování je také negativně ovlivňováno důsledky regulace nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná; obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je masivně podporována státem, jejím výsledkem však dosud bylo především „quasi-vlastnické“ bydlení stavěné s finanční účastí jeho uživatelů. Zacílení této podpory na domácnosti s vymezenými příjmy a na osoby, které jsou znevýhodněny ze zdravotních, sociálních a jiných důvodů, je realizováno teprve od roku 2003. [6]⁴²

⁴¹ [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

⁴² [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.

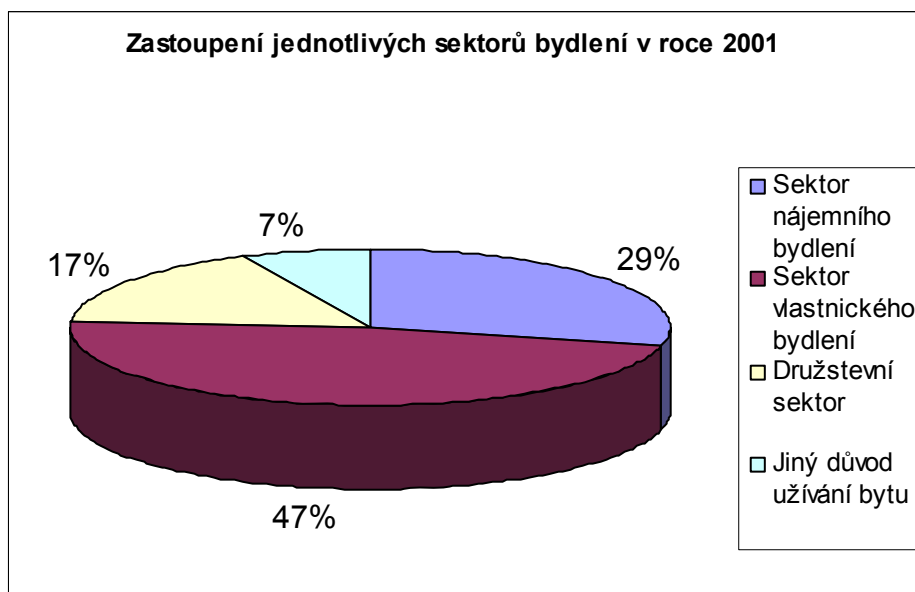
3.3 Vývoj a budoucnost zastoupení jednotlivých sektorů bydlení

Zajímavé je určitě srovnání zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v roce 1990 a v roce 2001. Toto srovnání vidíme v následujících grafech (obr. 5, obr. 6).



Obr. 5 Zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v ČR v roce 1990

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů z MMR [12]



Obr. 6 Zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v ČR v roce 2001

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů z ČSÚ, SLDB 2001 [10]

Vlastnický sektor narostl mezi lety 1990 – 2001 o 9 % z 38 % na 47 %. Důvodem je, že tato forma bydlení je v posledních letech podporovaná státem např. prostřednictvím stavebního spoření a hypotečních úvěrů. Podle koncepce bytové politiky bude vláda ČR nadále podporovat zájem domácností o pořízení vlastnického bydlení, neboť trend postupného zvyšování rozsahu i významu vlastnického bydlení odpovídá situaci obvyklé ve většině vyspělých evropských zemích. Lze tedy předpokládat, že v současné době i v budoucnosti se bude tento sektor bydlení nadále rozšiřovat.

Na úkor sektoru vlastnického bydlení byl oslaben sektor nájemního bydlení, který zaujímal v roce 2001 29 % bytového fondu oproti 40 % v roce 1990. Za jedenáct let se tedy tento sektor snížil o 11 %. Důvodem může být také privatizace obecních nájemních bytů. Lze předpokládat, že s podporou vlastnického bydlení se sektor nájemního bydlení bude neustále zmenšovat. Nájemní sektor je však důležitým typem bydlení zejména pro lidi, kteří hledají dočasné řešení bytové situace, lidi, kteří vyžadují flexibilitu, nebo lidi, kteří nechtějí být svázaní vlastnickými právy, ať už z jakýchkoliv důvodů. Součástí nájemního sektoru je také obecní nájemní sektor, který by měl být využíván především občany, kteří si z nějakého důvodu nedokáží obstarat bydlení na volném trhu.

V sektoru družstevního bydlení došlo v období let 1990 – 2001 pouze k drobné změně, a to o 2 % (z 19 % na 17 %). Důvodem snížení podílu družstevních bytů na bytovém fondu může být opět jeho privatizace. V budoucnosti lze předpokládat opětovné zvýšení tohoto typu bydlení. V roce 2005 byl schválen zákon na podporu výstavby družstevních bytů, na jehož základě chce vláda podpořit tento typ bydlení. Družstevní bydlení by přitom mělo být určeno, podle koncepce bytové politiky, pro rodiny se středními příjmy, které nemají problém s hrazením nákladového nájemného, avšak nemají dostatečný příjem na spolufinancování vlastnického bydlení formou hypotečního úvěru.

Ve skladbě bytového fondu podle jednotlivých sektorů bydlení dochází k neustálým změnám, které jsou významnou měrou ovlivněny bytovou politikou státu.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 REGIONÁLNÍ ROZDÍLY V BYDLENÍ

Mezi jednotlivými regiony v České republice existují rozdíly nejen v ekonomické výkonnosti (podílu regionů na tvorbě HDP) a vývoji nezaměstnanosti. Rozdíly jsou také například ve vybavení infrastrukturou, v podmínkách vzdělávání a v neposlední řadě také v podmínkách bydlení. Aby docházelo k hospodářskému růstu v jednotlivých regionech, musí se zlepšit podmínky hospodářského rozvoje, mezi něž patří také podmínky v oblasti bydlení.

Oblast bydlení může být hodnocena pomocí spousty ukazatelů. Protože není možné zabývat se v této práci všemi, jsou vybrány základní údaje o bydlení, které jsou hodnoceny v krajském srovnání. Nejúplnější kvantitativní a kvalitativní údaje o bytech a bydlení poskytují sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), proto je pro většinu ukazatelů domovního a bytového fondu použito výsledků z posledního SLDB z roku 2001.

4.1 Domovní fond

Tato kapitola byla zpracována na základě údajů z publikace ČSÚ Regionální rozdíly v bydlení, která je uvedena v seznamu literatury pod číslem [13]⁴³.

Velikost domovního fondu kraje je dána dvěma faktory – jednak velikostí kraje, jednak podílem rodinných domů na domovním fondu kraje. Je to zřejmé např. při porovnání dvou velikostně stejných krajů. Jako příklad lze uvést kraje Jihomoravský, Středočeský a hl. m. Prahu, které jsou počtem obyvatel zhruba stejné, ovšem počtem domů se výrazně liší. Obdobně v Olomouckém kraji žije více obyvatel než v kraji Zlínském, ovšem počet domů je (v důsledku vyššího podílu rodinných domů v domovním fondu) vyšší v kraji Zlínském.

[13]

⁴³ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

4.1.1 Struktura domů podle druhu budovy

Jednou z důležitých charakteristik domovního fondu je druh budovy, tedy podíl rodinných a bytových domů na celkovém domovním fondu. Strukturu domů podle druhu budovy v jednotlivých krajích můžeme vidět v tab. 1.

I přes fakt, že v šedesátých až osmdesátých letech minulého století byl zaznamenán poměrně výrazný nárůst počtu bytových domů, stále výrazně převažují v domovním fondu rodinné domy, které jsou definovány jako domy sloužící k rodinnému bydlení s maximálně třemi samostatnými byty, nejvíce dvěma nadzemními a jedním pozemním podlažím a podkrovím. [13]⁴⁴

Podíl rodinných domů na domovním fondu se mezi jednotlivými kraji liší. Kraje s nejvyšším podílem městského obyvatelstva mají nejnižší podíly rodinných domů v domovním fondu a naopak. [13]

Nejvyšší podíl rodinných domů na celkovém domovním fondu je v krajích Zlínském, Středočeském, Jihomoravském a na Vysočině, a to více než 90 % (kromě Jihomoravského kraje patří ty zbývající mezi čtyři kraje s nejnižším podílem městského obyvatelstva). Na druhé straně nejnižší podíl rodinných domů je v krajích Ústeckém a Karlovarském a samozřejmě v hl.m. Praze. Tyto tři kraje mají nejvyšší podíl městského obyvatelstva. [13]

Pořadí krajů podle podílu rodinných domů jak na domovním tak i bytovém fondu je dost podobné. Nejvyšší podíly rodinných domů z domovního i bytového fondu mají kraje Zlínský, Středočeský a Vysočina, naopak nejmenší podíly rodinných domů z domovního i bytového fondu mají Ústecký a Karlovarský kraj a hl.m. Praha. [13]

⁴⁴ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 1 Struktura obydlených domů a bytů podle druhu budovy v r. 2001

Kraj, ČR	Trvale obydlené domy				Struktura trvale obydlených bytů v domech			Průměrný počet bytů na 1 dům
	Celkem	V tom podíl domů			Rodinných	Bytových	Ostatních	
		Rodinných	Bytových	Ostatních				
Hl. město Praha	82160	61,2	36,1	2,7	12,8	86,6	0,6	6,0
Středočeský	239553	91,3	7,1	1,6	59,2	39,7	1,1	1,7
Jihočeský	111544	88,0	10,2	1,8	48,7	50,2	1,1	2,1
Plzeňský	95538	86,3	12,0	1,7	46,1	53,0	0,9	2,2
Karlovarský	35666	71,4	25,2	3,4	25,4	73,2	1,3	3,2
Ústecký	105241	78,4	19,5	2,1	30,1	69,1	0,8	3,1
Liberecký	66347	82,9	14,2	2,9	41,5	57,1	1,4	2,4
Královéhradecký	101662	87,1	10,4	2,5	51,2	47,4	1,4	2,0
Pardubický	96680	89,7	8,4	1,9	55,5	43,2	1,3	1,9
Vysočina	103556	91,4	7,2	1,4	60,6	38,5	1,0	1,7
Jihomoravský	205293	90,2	8,7	1,1	50,3	49,0	0,7	2,0
Olomoucký	110568	88,3	10,1	1,6	49,7	49,4	1,0	2,1
Zlínský	114576	92,5	6,3	1,2	58,1	41,2	0,8	1,8
Moravskoslezský	162321	83,5	15,1	1,4	36,0	63,5	0,5	2,9
ČR	1630705	86,3	12,0	1,7	42,6	56,5	0,9	2,3

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení. ČSÚ. [13]

Výše průměrného počtu bytů na 1 dům je závislá na podílu bytových domů z celkového počtu domů. Je tedy zřejmé, že pořadí krajů podle průměrného počtu bytů na dům je stejné jako pořadí krajů podle podílu bytových domů z celkového počtu obydlených domů. [13]⁴⁵ Nejvyšší průměrný počet bytů na 1 dům je tedy logicky v Praze (6 bytů na dům), kde tento ukazatel dvojnásobně převyšuje ostatní kraje. Druhý největší počet bytů na 1 dům je v kraji Karlovarském (3,2 bytů), přestože je zde hodnota tohoto ukazatele téměř poloviční.

⁴⁵ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Rozdíl mezi ostatními kraji je pak výrazně nižší. Nejnižší počet bytů na jeden dům je potom shodně v krajích Středočeském (1,7) a Vysočina (1,7), následovaných těsně krajem Zlínským (1,8). V těchto krajích je také nejvyšší podíl rodinných domů na celkovém domovním fondu.

4.1.2 Struktura domů podle vlastnictví

Převážná většina domovního fondu je ve vlastnictví soukromých fyzických osob – téměř 86 %. Tento podíl se v roce 2001 oproti roku 1991 ještě zvýšil a to ze tří důvodů. Prvním byl vyšší podíl rodinných domů v nové výstavbě devadesátých let (podíl nově postavených domů ve vlastnictví fyzických osob v tomto desetiletí dosáhl dokonce 91 %). Druhým důvodem byla restituce domovního fondu, která proběhla v první polovině devadesátých let a třetím privatizace domovního fondu. [13]⁴⁶

Tento vývoj vedl na druhé straně ke snížení podílu dalších vlastníků domovního fondu. Zvláště výrazné to bylo u domů ve vlastnictví obce či státu, jejich podíl se v roce 2001 snížil na pouhých 4,8 % (z 13,4 % v roce 1991). Jedním z důvodů byly časté převody původně obecních domů do vlastnictví právnických osob, založených za účelem privatizace domu. [13]

Poměrně významně (z 3,2 % na 2,6 %) poklesl i podíl domů ve vlastnictví stavebních bytových družstev (SBD). Jednak se domy SBD v devadesátých letech téměř nestavěly a v určité části z těch dříve postavených byly všechny nebo většina bytů převedeny do vlastnictví jednotlivých uživatelů. [13]

I zde lze pozorovat závislost mezi podílem rodinných domů v celkovém domovním fondu a podílem domů ve vlastnictví fyzických osob. Fyzické osoby mají nejnižší podíl na domovním fondu v krajích s nejvyšším podílem městského obyvatelstva a naopak nejvyšší podíly domů ve vlastnictví fyzických osob jsou v krajích s nejnižším podílem městského

⁴⁶ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

obyvatelstva. [13]⁴⁷ Nejvyšší podíl domů vlastněných soukromými FO je tedy v krajích Zlínském (91,5 %), Vysočina (90,1 %), Středočeském (88,9 %) a Jihomoravském (88,9 %). Výrazně nejnižší podíl domů ve vlastnictví FO je pak v hl. městě Praze (67,9 %).

Nejvyšší podíly domů vlastněných obcí a státem, ale i SBD jsou logicky v krajích s vysokým podílem bytových domů, tedy především v Praze, Karlovarském, Ústeckém, Libereckém a Moravskoslezském kraji. [13] Nejnižší pak v krajích Zlínském, Vysočina a Středočeském.

Významnější podíl domů ve vlastnictví právnické osoby založené za účelem privatizace je pouze v hl. m. Praze (15,1 % ze všech bytových domů). Z ostatních krajů pouze v kraji Ústeckém dosáhl podíl domů tohoto vlastníka přes 5,5 % z celkového počtu bytových domů. [13]

Složení bytového fondu podle vlastníka v jednotlivých krajích ČR ukazuje tab. 2.

⁴⁷ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 2 Trvale obydlené domy podle vlastníka a krajů

Kraj, ČR	Trvale obydlené domy						
	Celkem	Z toho podle vlastnictví (v %)					
		Sou- kromá FO	Obe- c, stát	Sta- vební bytové druž- stvo	PO za účelem privati- zace	Jiná PO	Kom- binace vlast- níků
Hl. město Praha	82160	67,9	10,6	5,3	5,8	3,3	6,1
Středočeský	239553	89,9	3,1	1,9	0,4	1,5	2,6
Jihočeský	111544	86,1	4,6	2,3	0,7	2,7	2,9
Plzeňský	95538	85,2	5,3	1,7	0,4	2,3	4,5
Karlovarský	35666	71,7	11,0	1,9	0,9	3,3	10,4
Ústecký	105241	78,3	8,5	3,7	1,2	2,6	4,7
Liberecký	66347	82,2	6,3	2,8	0,6	2,6	4,8
Královéhradecký	101662	86,8	4,6	2,9	0,5	1,8	2,9
Pardubický	96680	88,9	3,5	2,5	0,3	1,6	2,8
Vysočina	103556	90,1	2,9	2,6	0,4	1,3	2,3
Jihomoravský	205293	89,9	3,8	2,3	0,3	1,0	2,4
Olomoucký	110568	87,9	4,0	2,1	0,4	1,5	3,6
Zlínský	114576	91,5	2,2	2,1	0,2	0,8	3,0
Moravskoslezský	162321	81,8	6,1	3,1	0,6	4,8	3,1
ČR	1630705	85,9	4,8	2,6	0,8	2,0	3,4

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení. ČSÚ. [13]

Výrazné rozdíly jsou ve vlastnické struktuře rodinných a bytových domů. Podíl rodinných domů ve vlastnictví fyzických osob dosáhl již téměř 97 % a ve všech krajích dosahuje alespoň 95,5 % (jedinou výjimkou je kraj Karlovarský s 94,0 %). Nejvyšší podíl je v Jihomoravském (98,1 %), Zlínském kraji (97,9 %) a na Vysočině (97,7 %). [13]⁴⁸

⁴⁸ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

U bytových domů je vlastnická struktura různorodější. Největším vlastníkem bytových domů je obec a stát s téměř 29 %, tento vlastník je největším i v převážné většině krajů (v Ústeckém, Moravskoslezském a Jihomoravském tvoří třetinu všech bytových domů). Pouze ve třech krajích jsou největším vlastníkem domů bytová družstva a zároveň jde o kraje s nejvyšším podílem domů ve vlastnictví SBD (Vysočina 30,9 %, Zlínský 30,4 % a Pardubický kraj 26,1 %). [13]⁴⁹

Každý sedmý bytový dům je již ve vlastnictví soukromé fyzické osoby, ale mezi kraji jsou významné rozdíly. Na jedné straně jsou kraje Moravskoslezský a Vysočina s velmi nízkými podíly domů fyzických osob (kolem 7 %), na druhé straně Královéhradecký kraj a především Praha (téměř čtvrtina bytových domů patří fyzickým osobám). [13]

4.1.3 Technické vybavení domů

Důležitým ukazatelem domovního fondu je technické vybavení domů, které se nadále výrazně zlepšuje. Na zvyšování úrovně vybavenosti se podílí nejen nová výstavba, ale zároveň poměrně rozsáhlá modernizace domů. Technickou vybavenost domů v jednotlivých krajích ČR ukazuje tab. 3.

Napojení na veřejné sítě (vodovod, kanalizace a plyn) je větší v krajích s vysokým podílem městského obyvatelstva a tím i vysokým podílem bytových domů – Praha, Karlovarský, Ústecký a Jihomoravský kraj a naopak nejnižší v krajích s vysokým podílem venkovského obyvatelstva – Plzeňský, Liberecký a zejména Středočeský kraj. [13]

Na vodovod jsou napojeny téměř všechny domy. Rozdíly jsou pouze v podílu domů napojených na veřejnou síť. Na ni jsou napojeny celkem více než tři čtvrtiny domů, ale zatímco v Praze a Ústeckém kraji to je kolem 90 % domů, v Olomouckém a Plzeňském kraji to je pod 70 % domů a ve Středočeském kraji dokonce jen 60 % domů. V posledně jmenovaných krajích je naopak nejvyšší podíl domů s domácím vodovodem. [13]⁵⁰

⁴⁹ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

⁵⁰ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Na kanalizační síť je napojena již více než polovina domů, výrazně nejvyšší podíl je v Praze, s určitým odstupem následují Karlovarský a Jihočeský kraj; naopak v Libereckém, Moravskoslezském a Středočeském kraji se podíl domů napojených na kanalizační síť pohybuje jen kolem 40 %. [13]

Nejvýrazněji je zvýšení technické vybavenosti domů znát u napojení domů na plyn, na což mělo vliv i určité finanční zvýhodnění (dotace státu) při přeměně používané energie k vytápění. Nejvyšší podíl domů (82,1 %) napojených na rozvod plynu je v Jihomoravském kraji, kde jsou na plyn napojeny často celé okresy s výjimkou několika málo obcí. Nejnižší podíl je v kraji Středočeském a především Jihočeském. [13]

Tab. 3 Trvale obydlené domy s byty podle technického vybavení a krajů

Kraj, ČR	Podíl domů s vybavením (v %)							
	vodovod		Kanalizace		Plyn		Ústřední topení	
	Z veřej- né sítě	domá- cí	Z ve- řejné sítě	Do- movní čistička	Z veřej- né sítě	Do- movní zásob- ník	Dál- kové, blo- kové	Kotel- na v domě
Hl. město Praha	96,4	2,9	85,5	0,3	79,8	0,8	16,9	54,8
Středočeský	60,0	36,9	39,4	1,3	34,6	2,4	3,4	66,5
Jihočeský	75,9	21,8	61,7	0,9	32,0	1,6	6,2	66,1
Plzeňský	65,9	31,4	49,1	1,6	43,9	2,5	5,4	67,1
Karlovarský	86,5	11,8	62,7	1,5	52,3	2,6	13,8	62,0
Ústecký	89,3	8,9	59,3	1,0	54,3	2,8	11,7	61,2
Liberecký	81,9	16,3	43,5	3,4	40,6	1,4	5,7	59,4
Královéhradecký	76,0	21,9	51,8	2,5	41,7	0,9	5,2	59,3
Pardubický	83,6	14,7	45,8	1,3	53,7	0,9	3,8	62,9
Vysočina	78,0	20,4	47,6	0,6	46,8	0,6	2,8	70,4
Jihomoravský	79,7	17,9	57,5	0,3	82,1	0,6	3,9	70,4
Olomoucký	69,6	28,3	47,8	1,1	65,8	0,8	4,0	70,8
Zlínský	73,0	24,3	58,2	1,3	67,2	0,9	3,5	75,2
Moravskoslezský	86,9	11,9	41,2	1,3	68,4	1,4	9,1	76,3
ČR	76,9	21,0	52,4	1,2	55,2	1,4	6,0	67,1

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení. ČSÚ. [13]

Domovní zásobníky na plyn jsou využívány především v malých obcích bez plynofikace nebo u odlehlých domů; nejvyšší podíly domů se zásobníkem jsou proto v českých krajích (především na severozápadě).

Jiná situace je u vybavení domů ústředním topením. Celkově má ústřední topení již téměř tři čtvrtiny domů. Nadprůměrný podíl (přes 78 %) je především v Moravskoslezském a Zlínském kraji, naopak v Pardubickém, Libereckém a Královéhradeckém kraji má jen kolem 65 % domů ústřední topení.

4.1.4 Domovní fond – shrnutí

Na základě informací získaných mezikrajským srovnáním v předchozích kapitolách bych chtěla shrnout základní získané poznatky o domovním fondu v jednotlivých krajích ČR.

Důležitým ukazatelem domovního fondu je struktura domů podle druhu budovy, tedy podíl rodinných a bytových domů na celkovém domovním fondu. Ačkoliv v 60. až 80. letech minulého století byla výrazně podporována stavba bytových domů, rodinné domy stále v podílu na celkovém domovním fondu výrazně převyšují domy bytové.

Při srovnání jednotlivých krajů z hlediska podílu rodinných domů na celkovém domovním fondu bylo zjištěno, že je tento ukazatel regionálně odlišný, což samozřejmě není žádným překvapením. Tento ukazatel pak ovlivňuje celou řadu dalších ukazatelů domovního a bytového fondu. Obecně lze říct, že větší podíl rodinných domů na domovním fondu mají kraje s nižším podílem městského obyvatelstva. Nejvíce rodinných domů je tedy v krajích Zlínském, Vysočina, Středočeském a Jihomoravském, kde je jejich podíl na celkovém bytovém fondu přes 90 %. S výjimkou Jihomoravského kraje se opravdu jedná o kraje s nejnižším podílem městského obyvatelstva. Nejméně rodinných domů je pak v Praze (61,2 %), Karlovarském kraji (71,4 %) a Ústeckém (78,4 %).

Ukazatel výše průměrného počtu bytu na 1 dům pak úzce souvisí s ukazatelem podílu rodinných domů na domovním fondu. Je tedy logické, že v krajích s vysokým podílem rodinných domů bude připadat méně bytů na 1 dům a naopak v krajích s vyšším podílem bytových domů bude více bytů v 1 domě. Nejvyšší počet bytů na 1 dům je tedy v Praze, kde připadá na jeden dům 6 bytů, což je asi jednou tolik, než ve druhém Karlovarském a třetím Ústeckém kraji. Nejméně bytů na 1 dům připadá ve Středočeském kraji, na Vysočině a v kraji Zlínském, kde výše tohoto ukazatele nepřesahuje 2 byty na 1 dům.

Dalším významným ukazatelem bytového fondu je jeho struktura podle vlastnictví. Největší podíl domů je ve vlastnictví fyzických osob. V regionálním srovnání je opět patrná souvislost tohoto ukazatele s podílem rodinných domů na domovním fondu. Největší podíl domů ve vlastnictví FO je v krajích s nejvyšším podílem rodinných domů, což jsou kraje Zlínský, Vysočina, Středočeský a Jihomoravský, a to těsně kolem 90 %. Nejméně domů ve vlastnictví FO je potom v Praze (67,9 %).

Naopak v krajích s nízkým podílem rodinných domů jsou zase nejvyšší podíly domů vlastněných obcí a státem, ale také SBD. Jedná se tedy především o Prahu, Karlovar-

ský, Ústecký, Liberecký a Moravskoslezský kraj. Nejnižší podíl těchto domů je pak v krajích Zlínském, Vysočina a Středočeském.

Důležitým ukazatelem domovního fondu je taky jeho technická vybavenost, která se nadále zvyšuje. Obecně lze říct, že napojení na veřejné sítě (vodovod, kanalizace a plyn) je větší v krajích s vysokým podílem městského obyvatelstva a tím i vysokým podílem bytových domů – Praha, Karlovarský, Ústecký a Jihomoravský kraj. Naopak v krajích s vysokým podílem venkovského obyvatelstva – Plzeňský, Liberecký a zejména Středočeský kraj – je napojení na veřejné sítě nižší.

4.2 Bytový fond

Tato kapitola byla zpracována převážně na základě údajů z publikace ČSÚ Regionální rozdíly v bydlení, která je uvedena v seznamu literatury pod číslem [13]⁵¹.

4.2.1 Bytový fond podle vlastníka domu a právního důvodu užívání bytu

Jak privatizace domovního a bytového fondu, tak i restituce z devadesátých let se promítly i do struktury bytového fondu podle vlastnictví domu. Téměř polovina (46,0 %) bytového fondu je v domech ve vlastnictví soukromých fyzických osob. Ve všech krajích jsou podíly bytů v domech soukromých osob nejvyšší, v polovině krajů je podíl těchto bytů nadpoloviční (nejvyšší je v krajích s výraznou převahou rodinných domů, tedy ve Středočeském kraji a na Vysočině – v obou krajích tvoří více než tři pětiny bytového fondu). [13]

Naopak v krajích s vysokým podílem bytových domů je podíl bytů v domech ve vlastnictví soukromých fyzických osob nejnižší a podíly bytů v domech jiných vlastníků se těmto podílům blíží. Zvláště je to patrné v Praze (26,3 % bytů v domech soukromých osob a 24,8 % bytů v domech ve vlastnictví obce a státu), v Karlovarském kraji (29,8 % bytů v domech soukromých osob a 29,7 % bytů v domech v kombinovaném vlastnictví) a v Ústeckém kraji (33,1 % bytů v domech soukromých osob a 24,5 % bytů v domech ve vlastnictví obce a státu). [13]

Podíl bytů v domech ve vlastnictví obce či státu je druhý největší (i když tvoří již jen 17,7 % bytového fondu, v roce 1991 to bylo ještě 39,0 %). Ovšem v Karlovarském a Ústeckém kraji a v Praze tvoří tyto byty čtvrtinu bytového fondu, naopak ve Zlínském kraji se podílí na celkovém bytovém fondu pouze jednou třináctinou a na Vysočině jednou desetinou. [13]

⁵¹ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Byty v domech stavebních bytových družstev tvoří jednu sedminu (14,2 %) bytového fondu. Jejich podíl je nejmenší v Plzeňském a Karlovarském kraji (jen 8,2 %) a nejvyšší v krajích Ústeckém a Moravskoslezském (po 18,6 %). [13]⁵²

Téměř stejný podíl bytů je i v domech s kombinovaným vlastnictvím (13,4 %). Podíly těchto bytů na celkovém bytovém fondu kraje jsou výrazně nejvyšší na západě Čech - v Plzeňském kraji 21,7 % a v Karlovarském dokonce 29,7 %, naopak v Moravskoslezském kraji se podílejí na celkovém bytovém fondu pouze necelými devíti procenty. [13]

Podíl bytů v domech, jež byly zprivatizovány, je výrazný pouze v Praze, kde tyto byty tvoří téměř šestinu bytového fondu, v ostatních krajích není tento podíl významný, nejvyšší je v Ústeckém kraji (4,4 %). [13]

Se strukturou bytového fondu podle vlastníka domu úzce souvisí i struktura bytů podle právního důvodu užívání bytu.

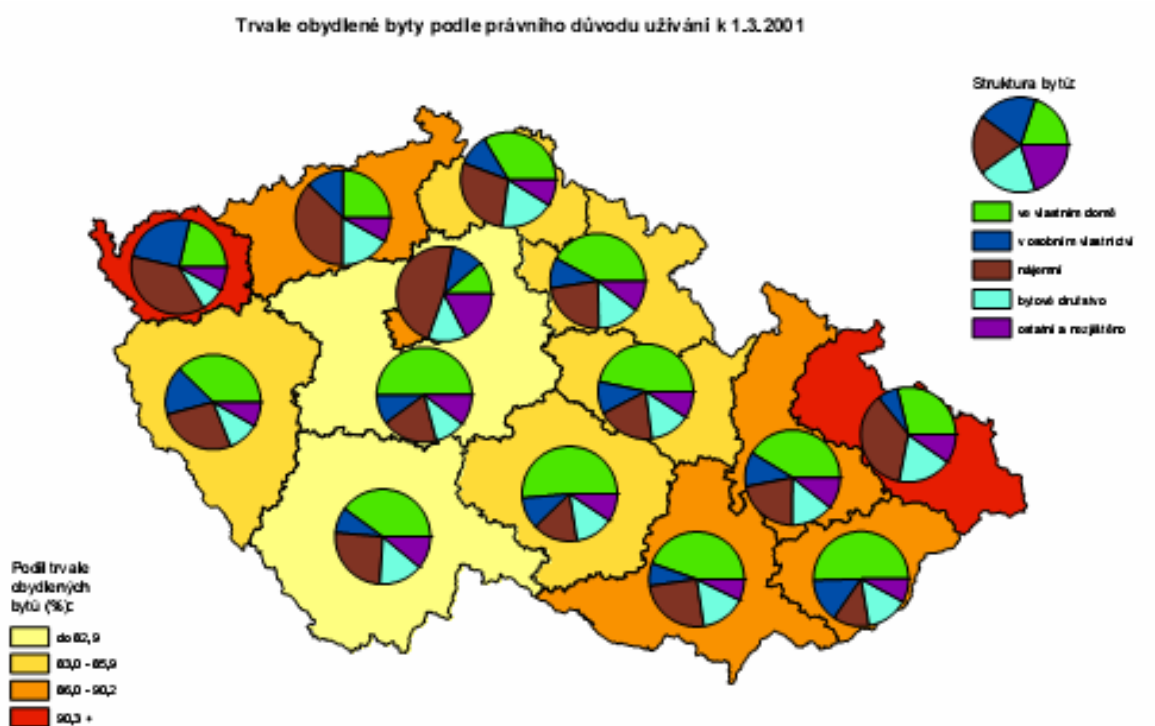
O struktuře bytového fondu podle právního důvodu užívání bytů informuje taky následující mapa (obr. 7) a tab. 4. Na základě těchto podkladů můžu konstatovat, že největší část bytového fondu tvoří byty ve vlastním domě. Celorepublikově se jedná o více než třetinu bytového fondu. Nejvyšší podíl těchto bytů je logicky v krajích s vysokým podílem rodinných domů na domovním fondu. Jedná se o kraje Zlínský, Vysočina, Středočeský, kde je podíl bytů ve vlastním domě více než 50 %. Vysoký podíl bytů ve vlastním domě je pak ještě v krajích Jihomoravském, Pardubickém, Královéhradeckém, Olomouckém a Jihočeském, ve kterých je podíl těchto bytů nad 40 %. Naopak nejméně bytů ve vlastním domě je samozřejmě v Praze, a to pouhých 11,2 %.

V pořadí druhou největší skupinou jsou byty nájemní, které tvoří v rámci republiky 28,3 %. Nejvíce nájemních bytů je logicky v Praze, a to téměř polovina bytového fondu. Vysoký podíl nájemních bytů je také v krajích Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském. Naopak nejméně nájemních bytů je v kraji Zlínském a na Vysočině.

⁵² [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Významný je také sektor bytů ve vlastnictví členů SBD, který tvoří celorepublikově asi 15 % bytového fondu. Nejvyšší podíl těchto bytů je v krajích Libereckém, Ústeckém a Moravskoslezském, nejnižší v kraji Karlovarském.

Podíl bytů v osobním vlastnictví se pohybuje téměř ve všech krajích kolem 10 %. Výjimku tvoří především kraj Karlovarský, kde je tato hodnota výrazně vyšší (25,1 %) a také kraj Plzeňský (16,5 %) a Zlínský (14,8 %).



Obr. 7 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání k 1. 3. 2001

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001[14]

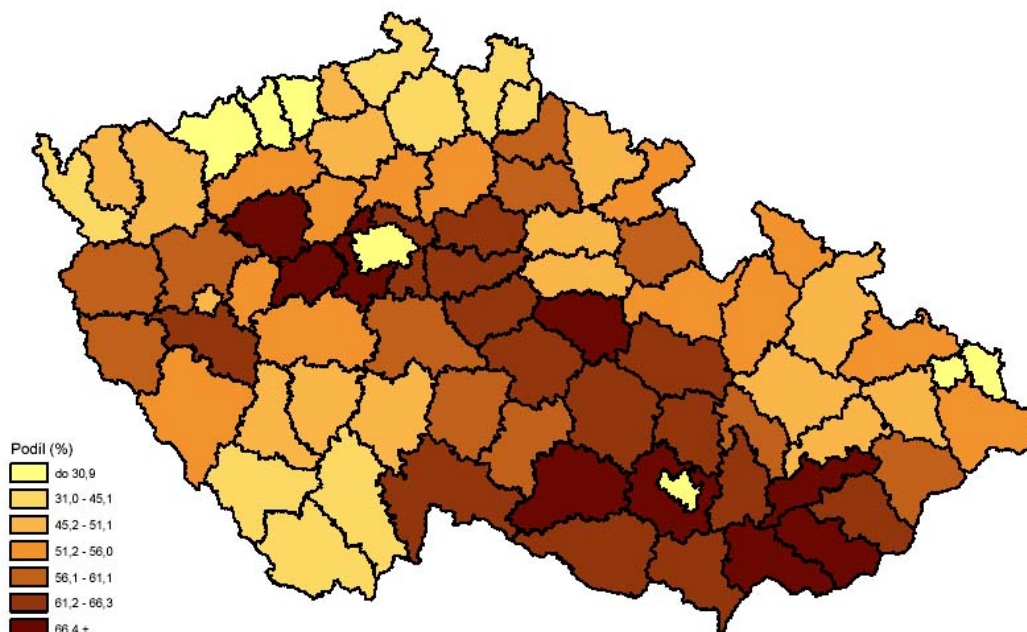
Tab. 4 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání a krajů

Kraj, ČR	Trvale obydlené byty							
	Celkem	z toho podíl podle právního důvodu užívání bytu (v %)						
		Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Jiné bezplatné užívání	Nájemní	Člena SBD	Člena družstva nájemců	Domovnícký služební
Hl. město Praha	496940	11,2	11,0	1,3	47,2	13,0	12,2	0,7
Středočeský	413060	50,0	10,1	5,6	19,0	10,5	1,1	0,4
Jihočeský	231281	40,0	8,6	5,4	25,3	14,9	2,8	0,6
Plzeňský	208992	37,8	16,5	5,3	26,7	10,7	0,0	0,5
Karlovarský	115913	21,3	25,1	2,3	37,4	8,2	0,5	0,6
Ústecký	321928	25,0	12,8	2,9	37,1	17,0	1,8	0,5
Liberecký	161830	33,7	10,6	5,0	28,5	18,4	1,0	0,5
Královéhradecký	204529	42,1	10,4	6,1	23,0	14,1	1,6	0,4
Pardubický	182943	46,6	11,1	6,1	19,4	13,8	0,8	0,4
Vysočina	179784	51,4	10,8	6,7	15,3	13,1	0,9	0,3
Jihomoravský	404876	44,5	7,8	4,0	25,1	15,4	0,6	0,4
Olomoucký	230561	41,3	11,8	5,8	21,7	14,6	1,5	0,4
Zlínský	204806	50,5	14,8	5,3	12,3	14,4	0,1	0,2
Moravskoslezský	470235	28,7	7,1	5,1	36,1	18,4	2,3	0,5
ČR	3827678	35,8	11,0	4,5	28,6	14,3	2,7	0,5

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení, ČSÚ. [13]

Na základě následující mapy (obr. 8) můžu popsat složení bytového fondu podle podílu bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem v roce 2001 na úrovni okresů. Z mapy je patrné, že nejméně vlastních bytů je v okresech Praha, Brno-město, Ostrava-město, Karviná, Chomutov, Most a Teplice (do 30,9 % z bytů celkem). Naopak nejvíce bytů v osobním vlastnictví je v okresech Uherské Hradiště, Kroměříž, Hodonín, Brno-venkov, Třebíč, Chrudim, Praha-západ, Beroun a Rakovník (nad 66,4 % z bytů celkem).

Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem - SLDB 2001

*Obr. 8 Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem v roce 2001*

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001[15]

4.2.2 Bytový fond podle velikosti

Velikost bytu byla ve sčítání lidu, domů a bytů zjišťována několika ukazateli, jednak jako počet obytných místností s 8 a více m, jednak jako obytná a celková plocha bytu. Především struktura bytů podle počtu obytných místností patří k základním ukazatelům kvality bydlení. [13]⁵³

Ukazatel počtu obytných místností na byt se stále zvyšuje, nové byty mají více obytných místností. Jestliže byty postavené v letech 1920-1945 měly v průměru jen 2,5 místnosti na byt, byty postavené v letech 1971-1980 měly 2,8 místnosti na byt a v devadesátých letech minulého století to již bylo 3,1 místnosti na byt. Na celý bytový fond připadá v průměru 2,7 místnosti na byt. [13]

⁵³ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Nejčtenější jsou byty se třemi obytnými místnostmi – je jich více než třetina a tento podíl je obdobný ve všech krajích (pouze v Karlovarském kraji je tento podíl nižší než třetino-vý). Rozdíly mezi jednotlivými kraji jsou však v podílech malých (s 1-2 místnosti) a velkých (se 4 a více místnostmi) bytů. [13]⁵⁴

Z tohoto pohledu jde kraje rozdělit do tří skupin. V první jsou Praha, Ústecký, Moravsko-slezský a Karlovarský kraj s nejvyššími podíly malých bytů a nejnižšími podíly bytů velkých. Druhou skupinu tvoří kraje Zlínský, Vysočina, Středočeský a Jihočeský s nejvyššími podíly velkých bytů a nejnižšími podíly malých bytů. Ve zbývajících krajích se pohybují podíly malých i velkých bytů kolem republikového průměru. [13]

Pořadí krajů podle velikosti bytu koresponduje opět s podílem rodinných domů na celkovém domovním fondu. V krajích, ve kterých je nejvyšší podíl rodinných domů, jsou nejvyšší podíly velkých bytů a nejnižší podíly malých bytů a naopak v krajích s nejnižším podílem rodinných domů na domovním fondu je převaha malých bytů. Je to logické, neboť v rodinných domech jsou byty převážně větší než v domech bytových.

Přehled krajů podle velikosti bytů ukazuje tab. 5.

⁵⁴ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 5 Trvale obydlené byty podle počtu místností a krajů v roce 2001

Kraj, ČR	Trvale obydlené byty						
	Celkem	Podle počtu obytných místností					Počet obytných místností na byt
		1 obytná místnost	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	5 a více pokojů	
Hl. město Praha	496940	23,2	31,6	33,6	7,5	3,1	2,37
Středočeský	413060	9,6	29,8	35,2	14,2	9,9	2,90
Jihočeský	231281	12,4	28,4	37,2	13,0	7,8	2,79
Plzeňský	208992	13,2	30,9	35,5	12,6	6,7	2,71
Karlovarský	115913	15,6	38,6	30,6	9,6	4,7	2,51
Ústecký	321928	14,7	33,9	34,7	11,1	4,7	2,59
Liberecký	161830	15,6	28,5	35,9	11,6	7,3	2,70
Královéhradecký	204529	14,4	27,9	35,8	12,7	8,2	2,75
Pardubický	182943	12,3	28,1	36,8	13,2	8,7	2,81
Vysočina	179784	10,4	29,0	35,4	14,0	10,2	2,89
Jihomoravský	404876	12,1	29,2	34,0	14,0	10,1	2,85
Olomoucký	230561	10,5	30,5	38,1	12,4	7,8	2,80
Zlínský	204806	10,0	27,7	36,5	14,6	10,7	2,93
Moravskoslezský	470235	11,9	33,1	37,6	10,4	6,4	2,69
ČR	3827678	13,6	30,6	35,5	11,9	7,4	2,72

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení, ČSÚ.[13]

V tab. 5 je hodnocen taky ukazatel průměrný počet obytných místností na byt. Nejvyšší počet místností na byt je opět v krajích s nejvyšším podílem rodinných domů, a to v krajích Zlínském (2,93 místností na byt), Středočeském (2,90) a na Vysočině (2,89). Nejméně obytných místností na byt pak připadá v Praze (2,37), v krajích Karlovarském (2,51) a Ústeckém (2,59).

Existují samozřejmě rozdíly mezi počtem místností na byt v rodinném (3,27) a bytovém (2,31) domě. Ovšem hodnoty průměrného počtu obytných místností na byt v rodinných domech se mezi kraji téměř neliší – rozdíly jsou velmi malé (jen 0,22 místností mezi nejnížší a nejvyšší hodnotou). Nejvyšší počty obytných místností na byt v rodinných domech

mají kraje Jihomoravský, Karlovarský a Moravskoslezský (téměř 3,4 místnosti), nejnižší kraje Královehradecký, Plzeňský a Pardubický (necelé 3,2 místnosti). [13]⁵⁵

Ještě menší rozdíl je u bytů v bytových domech. Největší byty v bytových domech jsou v krajích Jihočeském, Olomouckém a Zlínském (téměř 2,4 místnosti), nejmenší v Karlovarském kraji a v Praze (přes 2,2 místnosti). [13]

Rozdílnost hodnot průměrného počtu obytných místností na byt v jednotlivých krajích je tedy opět způsobena především rozdílným podílem rodinných a bytových domů v bytovém fondu krajů. Např. byty v rodinných domech v Karlovarském kraji a v Praze patří k největším v republice, protože však tvoří jen malou část bytového fondu kraje (a byty v bytových domech jsou v těchto krajích naopak nejmenší), je karlovarský a pražský bytový fond z pohledu počtu místností na byt nejmenší v celé republice.[13]

Republikový průměr podílu malých bytů je 44,2 %, avšak v některých okresech je podstatně vyšší, takže v devíti okresech (kromě okresů uvedených v následující tabulce jde ještě o okres Karviná) tvoří malé byty více než polovinu bytového fondu. Z přehledu těchto okresů vyplývá, že jde jednak o okresy s největšími městy republiky a jednak o okresy z Karlovarského a Ústeckého kraje. Tyto okresy pak logicky patří k okresům s nejnižším podílem velkých bytů. [13]

Velké byty tvoří zhruba pětinu celkového bytového fondu, avšak v okresech Břeclav, Hodonín a Praha-západ je podíl velkých bytů větší než třetinový a v těchto okresech jsou velké byty nejčetnější velikostní kategorií bytu. Mezi okresy s nejvyšším podílem velkých bytů převažují okresy z okolí velkých měst a okresy Jihomoravského kraje. [13]

⁵⁵ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 6 Okresy s nejvyšším podílem malých a velkých bytů

Okresy s nejvyšším podílem malých bytů	Podíl bytů s počtem místností			Okresy s nejvyšším podílem velkých bytů	Podíl bytů s počtem místností		
	1 až 2	3	4 a více		1 až 2	3	4 a více
Karlovy Vary	55,4	29,6	14,1	Břeclav	29,4	33,8	36,1
Sokolov	55,0	31,3	12,7	Praha – západ	32,7	29,9	35,4
Ostrava	54,0	37,3	8,3	Hodonín	31,5	33,3	34,7
Ústí nad Labem	53,2	31,7	13,9	Uherské Hradiště	33,7	34,4	31,4
Plzeň	52,7	33,9	12,3	Praha – východ	33,2	34,4	30,9
Brno	52,6	33,5	13,2	Brno – venkov	35,8	33,0	30,7
Cheb	51,7	31,2	16,3	Opava	33,9	37,6	27,9
Chomutov	51,2	35,1	12,8	Vyškov	35,9	35,5	27,7

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení. ČSÚ. [13]

Velikost bytu můžeme hodnotit nejen podle počtu místností, ale taky podle obytné plochy. Přehled krajů podle obytné plochy bytů podle SLDB 2001 ukazuje tab. 7.

Průměrný byt v ČR měl k datu sčítání v roce 2001 téměř 50 m obytné plochy. V nejstarších bytech z období do roku 1919 dosahovala obytná plocha přes 50 m, ve výstavbě v období po druhé světové válce se stavěly většinou byty s průměrem mezi 40-50 m obytné plochy, teprve byty z období 1981-1990 měly v průměru přes 52 m. Ovšem v devadesátých letech se stavěly podstatně větší byty s obytnou plochou přes 60 m. [13]⁵⁶

Rovněž obytná plocha bytu je závislá na druhu domu. Obytná plocha bytů v rodinných domech (63,0 m²) je o více než polovinu větší než u bytů v bytových domech (39,4 m²). I zde však platí, že mezi velikostmi bytů v rodinných domech v jednotlivých krajích jsou jen

⁵⁶ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

malé rozdíly (byt v Praze je o pouhých 7,7 % větší než byt v Pardubickém kraji). Největší byty v rodinných domech jsou v Praze a Karlovarském kraji (kolem 66 m obytné plochy), následuje kraj Jihomoravský se 64,1 m obytné plochy. Nejmenší byty v rodinných domech jsou ve Zlínském, Královéhradeckém a Pardubickém kraji (pod 62 m). [13]⁵⁷

Tab. 7 Trvale obydlené byty podle obytné plochy a krajů v roce 2001

Kraj, ČR	Obytná plocha na 1 byt	Z úhrnu podíl obydlených bytů podle obytné plochy v %							
		Do 19,9	20,0 – 29,9	30,0 – 39,9	40,0 – 49,9	50,0 – 59,9	60,0 – 79,9	80,0 – 99,9	100,0 a více
Hl. město Praha	43,0	7,6	19,1	20,2	24,5	11,8	10,0	3,4	2,3
Středočeský	54,1	3,8	9,9	16,6	20,7	14,8	17,8	8,8	6,3
Jihočeský	51,3	5,1	8,7	16,4	25,9	15,1	15,8	7,1	4,7
Plzeňský	50,3	4,7	10,4	20,3	20,6	16,7	15,6	6,5	4,2
Karlovarský	45,6	8,8	10,3	29,2	16,6	14,4	11,8	4,7	3,2
Ústecký	46,5	8,1	10,9	23,3	21,6	14,5	12,5	4,9	3,2
Liberecký	49,5	6,7	10,7	18,5	23,6	13,4	15,1	6,5	4,4
Královéhradecký	51,2	5,8	9,5	16,9	23,2	14,4	17,4	7,3	4,5
Pardubický	51,9	5,6	8,3	17,0	23,0	15,4	17,4	7,7	4,7
Vysočina	53,2	4,5	8,9	16,6	22,3	15,0	17,6	8,9	5,3
Jihomoravský	51,8	6,1	10,4	18,3	21,2	13,2	16,1	8,4	5,7
Olomoucký	51,1	4,9	10,6	18,2	23,4	14,0	15,9	7,5	4,8
Zlínský	52,1	5,5	9,3	18,1	22,3	13,9	16,5	8,4	5,4
Moravskoslezský	47,4	6,2	10,0	24,5	22,7	14,1	13,0	5,5	3,5
ČR	49,5	6,0	11,1	19,6	22,4	14,1	14,8	6,7	4,4

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení. ČSÚ. [13]

Ještě menší rozdíly v obytné ploše mezi kraji jsou v bytech v bytových domech (rozdíl mezi největší průměrnou obytnou plochou v Jihočeském kraji a nejmenší obytnou plochou

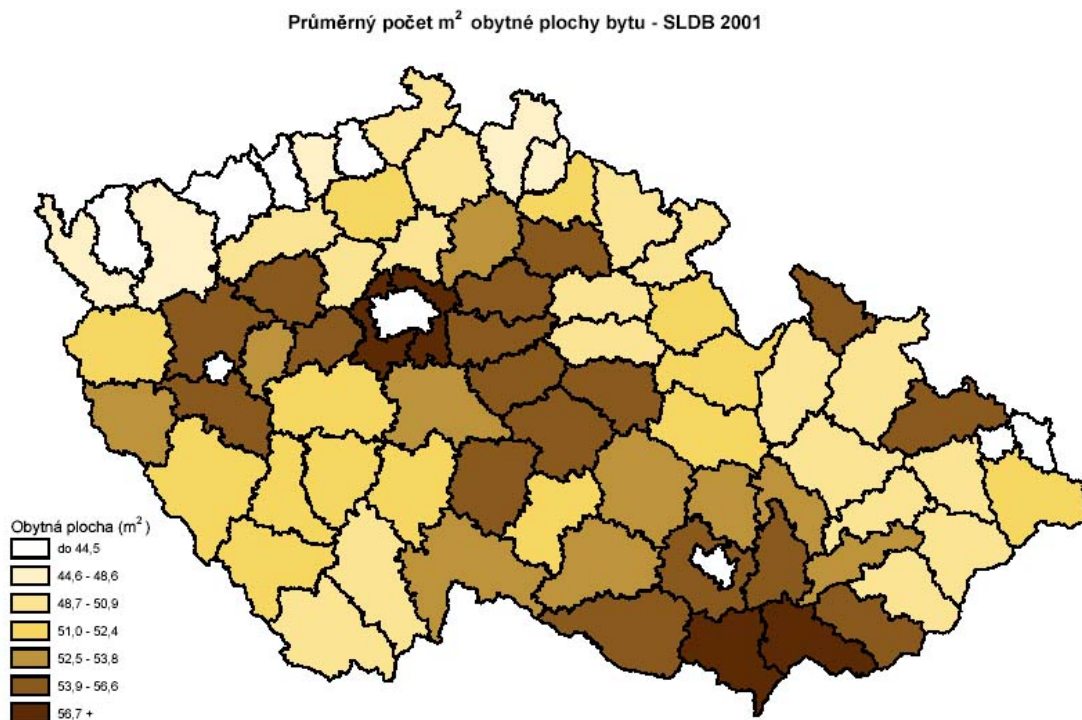
⁵⁷ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

v Moravskoslezském kraji je 4,7 %). Pouze ve čtyřech krajích (Jihočeském, Královehradeckém, Plzeňském a Olomouckém) dosáhla obytná plocha bytů v bytových domech alespoň 40 m², nejmenší byty jsou v Karlovarském, Moravskoslezském a Zlínském kraji (necelých 39 m²). [13]⁵⁸

Jestliže za malé byty (z hlediska obytné plochy) považujeme byty do 39,9 m², pak jich je v republice více než třetina (37,1 %). Velkých bytů (s více než 60 m² plochy) pak byla více než čtvrtina (25,9 %). Podle podílu malých a velkých bytů v bytovém fondu kraje lze rozdělit kraje do tří skupin (obdobných jako u ukazatele počtu místností na byt). První skupinu tvoří kraje s vysokým podílem malých bytů a nízkým podílem bytů velkých (Praha, Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj), druhou kraje s vysokým podílem velkých bytů a nízkým podílem bytů malých (Vysočina, Středočeský a Pardubický kraj). V ostatních krajích se uvedené podíly pohybují kolem republikového průměru. [13]

Na základě následující mapy (obr. 9), která nám ukazuje průměrný počet m² obytné plochy bytu na úrovni okresů ČR podle SLDB 2001, jsem usoudila, že nejmenší byty (do 44,5 m²) jsou v okresech Sokolov, Chomutov, Most, Ústí nad Labem, Praha, Plzeň – město, Brno – město, Ostrava – město a Karviná. Naopak největší byty podle obytné plochy (nad 56,7 m²) jsou v okresech Praha – západ, Praha – východ, Břeclav a Hodonín.

⁵⁸ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.



Obr. 9 Byty podle velikosti obytné plochy bytu v roce 2001

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001 [16]

4.2.3 Bytový fond podle technického vybavení

Jako nejčastější charakteristika vybavenosti bytů se používá tzv. kategorie bytu, která se odvozuje od vybavenosti bytu ústředním topením a základním příslušenstvím (koupelnou a záchodem). Podíl bytů I. kategorie (tzn. bytů s ústředním topením a úplným základním příslušenstvím) dosáhl v roce 2001 již 89 % ze všech bytů. Po provedených metodických úpravách jsou však do bytů I. kategorie zahrnuty nejen byty s ústředním topením, ale i byty s etážovým topením na plyn a elektřinu a s kamny na plyn a elektřinu. [13]⁵⁹

Velmi vysoké podíly bytů I. kategorie jsou v moravských krajích, které mají současně i vysoké podíly bytů s ústředním topením. Nejvyšší podíl bytů I. kategorie je však v Praze,

⁵⁹ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

kde je naopak ze všech krajů nejvyšší podíl bytů s kamny (ovšem jde převážně o byty s kamny na plyn či elektřinu). Nejnižší podíly bytů I. kategorie jsou pak ve Středočeském, Libereckém a Královehradeckém kraji, tedy v krajích s nízkým podílem bytů s ústředním topením. [13]⁶⁰

Byty s nedostatečným vybavením (bez ústředního topení a s žádným nebo neúplným příslušenstvím, tedy byty III. a IV. kategorie) jsou především v rodinných domech – tvoří čtyři pětiny všech těchto bytů. Především nejstarší byty v rodinných domech jsou často bez ústředního topení a úplného příslušenství. V Libereckém, Středočeském, Královehradeckém, Plzeňském a Pardubickém kraji je takovýchto bytů více než 7 %, naopak v Moravskoslezském kraji a především v Praze jsou tyto byty spíše výjimkou (pod 4 %). [13]

Jestliže republikový průměr podílu bytů III. a IV. kategorie dosáhl 3,3 %, pak pouze v 25 okresech je tento podíl stejný nebo nižší. Nejnižší je podíl v okresech na severu Čech a v okresech s velkými městy. V okresech Most, Chomutov a ve městech Plzeň, Brno a Ostrava se tento podíl pohybuje kolem 1 %, v dalších okresech s velkými městy (Ústí nad Labem a Karviná) je podíl těchto bytů nižší než 2 %. [13]

Více než dvě třetiny okresů mají podíl bytů III. a IV. kategorie vyšší než je republikový průměr. V okresech Plzeň-jih, Semily, Jičín a Rakovník se podíl těchto nedostatečně vybavených bytů pohybuje kolem 7 %. Ve 21 okresech je tento podíl pětiprocentní a vyšší. Z hlediska územního rozložení je zajímavé, že z těchto 21 okresů jen 4 z nich jsou moravské, ostatní jsou české - jde převážně o okresy Středočeského (6), Plzeňského (3) a Královehradeckého (3) kraje. [13]

Skladbu bytového fondu podle kategorií ukazuje tab. 8.

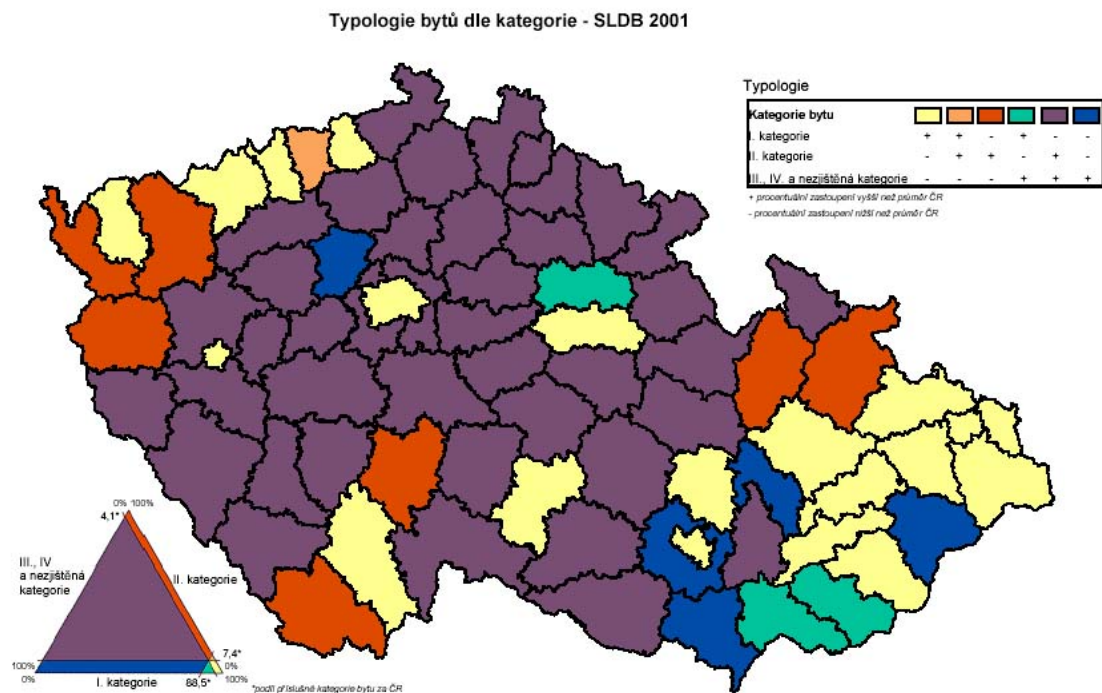
⁶⁰ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 8 Trvale obydlené byty podle kategorie, druhu domu a krajů

Kraj, ČR	Obydlené byty celkem	Z úhrnu podíl podle kategorie bytu v %				Podíl bytů III. a IV. Kategorie v domech	
		I.	II.	III.	IV.	Rodinných	bytových
Hl. město Praha	496940	94,0	3,6	1,0	0,2	2,2	1,1
Středočeský	413060	83,2	10,5	2,8	2,5	7,8	1,3
Jihočeský	231281	85,4	10,6	1,6	1,5	5,5	0,7
Plzeňský	208992	86,0	9,2	2,2	1,8	7,1	1,3
Karlovarský	115913	89,1	7,8	1,6	0,9	5,5	1,4
Ústecký	321928	89,2	7,0	1,8	1,0	6,7	1,0
Liberecký	161830	83,5	10,6	3,2	1,8	9,1	2,1
Královéhradecký	204529	83,3	11,1	2,9	1,9	7,3	1,9
Pardubický	182943	85,4	9,6	2,6	1,8	7,1	0,7
Vysočina	179784	86,6	8,9	2,3	1,6	5,7	0,9
Jihomoravský	404876	90,6	5,6	2,1	1,2	5,6	0,9
Olomoucký	230561	89,1	7,0	2,0	1,3	5,7	0,8
Zlínský	204806	90,3	5,5	1,9	1,8	6,0	0,4
Moravskoslezský	470235	91,9	5,3	1,3	0,9	3,9	1,2
ČR	3827678	88,5	7,4	2,0	1,3	6,2	1,1

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení, ČSÚ. [13]

Následující mapa (obr. 10) ukazuje skladbu bytů podle kategorie v okresech ČR. Na jejím základě můžu obecně situaci v okresech ČR popsat tak, že více okresů s podílem bytů I. kategorie je na Moravě a naopak nejvíce okresů s podílem bytů III. a IV. kategorie je v Čechách. Na Moravě je podíl bytů III. a IV. kategorie vyšší než v ČR pouze v okresech Znojmo, Vyškov, Jeseník.



Obr. 10 Byty dle kategorie k 1. 3. 2001

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001[17]

Z technického vybavení bytu bylo při sčítání 2001 zjištěno ještě několik dalších ukazatelů (vodovod, koupelna aj.).

Podíl bytů s vodovodem v roce 2001 dosáhl 98,5 %. S výjimkou Středočeského kraje, kde je podíl nižší, ve všech ostatních krajích dosahuje tento podíl alespoň 98 % a mezi jednotlivými kraji se příliš neliší (rozdíl mezi krajem s nejmenším a největším podílem je 1,2 procentního bodu). [13]⁶¹

Jen o málo nižší je podíl bytů vybavených vlastní koupelnou nebo sprchovacím koutem a vlastním splachovacím záchodem. Pouze ve Středočeském, Libereckém a Královéhradeckém

⁶¹ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

kém kraji jsou podíly bytů s tímto vybavením pod 95 % - tyto kraje mají i nejvyšší podíl bytů nízkých kategorií. [13]⁶²

Nejvyšší podíly bytů s tímto vybavením jsou v krajích s převahou městského obyvatelstva – Praze, Karlovarském a Moravskoslezském kraji. Ve vybavení koupelnou jsou mezi kraji menší rozdíly (2,8 procentního bodu mezi nejvyšším a nejnižším podílem) než ve vybavení splachovacím záchodem (4,5 bodu mezi nejvyšším a nejnižším podílem). [13]

Větší diference u vybavení splachovacím záchodem je zřejmá i z okresních dat. Ve 12 okresech byl podíl bytů s vlastním splachovacím záchodem nižší než 92 % (v okrese Znojmo byl pouze 90,5 %, v okrese Plzeň-jih 91,0 %), zatímco u vybavení koupelnou pouze 8 okresů mělo podíl nižší než 94 % (nejnižší byl v okresech Semily - 93,1 % a Plzeň-sever – 93,2 %). [13]

Pořadí krajů podle podílu bytů s ústředním topením je odlišné proti ostatním ukazatelům vybavení. Jak již bylo uvedeno výše, nejnižší podíl bytů s ústředním topením má Praha, teprve pak následují Královehradecký, Středočeský a Liberecký kraj (všechny s méně než osmdesáti procenty). Naopak v Moravskoslezském kraji tvoří byty s ústředním topením téměř devět desetin bytového fondu a ve Zlínském a Karlovarském kraji tvoří tyto byty kolem 85 % bytového fondu. [13]

⁶² [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 9 Trvale obydlené byty podle technického vybavení a krajů

Kraj, ČR	Podíl trvale obydlených bytů s vybavením v %						Podíl bytů využívajících k lokálnímu vytápění v %		
	Plyn zaveden do bytu	Vodovod v bytě	Připojení na kanalizační síť	Ústřední, etážové topení	Koupelna sprcha . Kout vlastní	Splachovací záchod vlastní	Zemní plyn	Elektrinu	Pevná paliva
Hl. město Praha	73,9	99,1	96,9	75,1	96,9	97,7	80,4	11,7	5,1
Středočeský	44,3	97,4	58,1	78,7	94,7	93,2	36,7	13,0	48,5
Jihočeský	35,7	98,4	77,8	81,5	96,3	96,2	32,6	13,6	52,3
Plzeňský	60,9	98,0	71,1	81,4	95,4	94,8	47,2	7,9	43,6
Karlovarský	71,1	99,1	85,4	84,7	96,5	97,0	52,4	9,7	36,2
Ústecký	67,2	98,7	82,7	84,1	96,2	96,2	54,5	11,4	31,7
Liberecký	49,2	98,6	67,8	79,2	94,5	93,3	45,6	14,7	38,0
Královéhradecký	48,3	98,3	68,8	76,6	95,0	94,0	43,4	16,0	39,3
Pardubický	59,0	98,6	64,5	81,5	95,9	94,2	55,3	8,4	35,4
Vysočina	51,2	98,6	70,2	82,8	96,2	94,8	50,2	9,0	39,9
Jihomoravský	82,2	98,3	75,7	81,8	96,1	94,3	81,9	6,1	11,2
Olomoucký	71,5	98,4	68,2	83,3	96,3	95,0	65,1	8,9	25,0
Zlínský kraj	70,3	98,1	72,8	85,8	96,3	94,7	67,8	8,6	22,9
Moravskoslezský	79,7	99,2	72,4	89,3	97,3	97,0	66,3	6,6	26,1
ČR	64,1	98,5	74,8	81,7	96,1	95,4	57,8	10,2	30,6

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení, ČSÚ. [13]

Část vybavení bytů je závislá na stupni vybudovaných veřejných sítí. Veřejné sítě se samozřejmě budují především ve větších územních celcích, tedy ve městech a větších obcích (tam je to i ekonomičtější). S velikostí obce se technická vybavenost bytů zvyšuje.

Výrazně nejvyšší podíl bytů napojených na plyn ze sítě je v Jihomoravském a Moravskoslezském kraji (kolem 80 %), přes 70 % bytů je napojeno na plyn ještě v Praze, Olomouckém, Karlovarském a Zlínském kraji. Pomineme-li okresy – města Plzeň, Brno a Ostrava, pak nejvyšší podíly bytů s plynem jsou v okresech Hodonín (87,9 %), Karviná (84,9) a Chomutov (84,3 %). Naopak v Libereckém, Královéhradeckém a Středočeském kraji je podíl bytů s plynem nižší než poloviční a v Jihočeském kraji tvoří tyto byty dokonce jen

třetinu bytového fondu (nejnižší podíly - v okrese Benešov je plyn zaveden jen do 14,2 % bytů, v okrese Prachatice jen do 15,4 % bytů a v okrese Rychnov nad Kněžnou do 19,7 % bytů). [13]⁶³

Ještě vyšší stupeň napojení na veřejnou síť byl dosažen u kanalizace. Zde se od ostatních krajů svým vybavením výrazně odlišuje Praha, kde jsou byty bez kanalizace spíše málo čítnou výjimkou. V Karlovarském a Ústeckém kraji tento podíl přesahuje 80 %, v Jihočeském a Jihomoravském kraji pak dosahuje více než tři čtvrtin bytového fondu. Mezi kraje s nejnižším podílem bytů s kanalizací patří kraje spíše s venkovským obyvatelstvem, tedy Středočeský, Pardubický a Liberecký kraj. [13]

Přestože bylo výše konstatováno, že mezi kraji nejsou větší rozdíly mezi vybaveností bytů vodovodem, trochu jiná situace je u vybavení bytů vodovodem z veřejné sítě. Nejvíce bytů připojených na veřejný vodovod má Praha, následují Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj se zhruba 95 % připojených bytů. Na druhé straně ve Zlínském, Olomouckém a Plzeňském kraji je připojeno na veřejný vodovod jen málo přes 80 % bytů a výrazně nejhůře je na tom Středočeský kraj s necelými 73 % bytů napojených na veřejný vodovod. [13]

4.2.4 Bytový fond - shrnutí

Bytový fond můžeme opět, stejně jako domovní fond, hodnotit podle různých ukazatelů. Jednou z možností je struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání bytu. Více než třetinu bytů v ČR tvoří byty ve vlastním domě. Z regionálního hlediska je tento ukazatel ovlivněn podílem rodinných domů na domovním fondu kraje. Nejvyšší podíl bytů ve vlastním domě je tedy v krajích s nejvyšším podílem RD na domovním fondu, což jsou kraje Zlínský, Vysočina a Středočeský, kde je podíl bytů ve vlastním domě více než 50 %. Podíl bytů ve vlastním domě nad 40 % je pak ještě v krajích Jihomoravském, Pardubic-

⁶³ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

kém, Královéhradeckém, Olomouckém a Jihočeském. Naopak nejméně bytů ve vlastním domě je samozřejmě v Praze, a to pouhých 11,2 %.

Druhý největší podíl na bytovém fondu tvoří v rámci ČR byty nájemní (28,3 %). Nejvíce nájemních bytů je v Praze, kde tvoří tento právní důvod užívání bytu téměř 50 %. Vysoký podíl nájemních bytů je také v krajích Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském. Nejméně nájemních bytů je pak ve Zlínském kraji a na Vysočině.

Byty ve vlastnictví členů SBD tvoří v ČR asi 15 % bytového fondu. Nejvyšší podíl těchto bytů je v krajích Libereckém, Ústeckém a Moravskoslezském, nejméně pak v Karlovarském

Podíl bytů v osobním vlastnictví se pohybuje téměř ve všech krajích kolem 10 %. Výjimku tvoří především kraj Karlovarský, kde je tato hodnota výrazně vyšší (25,1 %) a také kraj Plzeňský (16,5 %) a Zlínský (14,8 %).

Pokud bych chtěla zhodnotit bytový fond podle jeho velikosti, mohla bych k tomu použít například ukazatel počtu místností na byt. Podle tohoto ukazatele je nejvyšší podíl malých bytů a nejnižší podíl velkých bytů v Praze a v krajích Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském, což jsou opět kraje s nejnižším podílem RD na domovním fondu. Nejvyšší podíl velkých bytů a nejnižší podíl malých bytů je pak v krajích Zlínském, na Vysočině, ve Středočeském a Jihočeském.

Dalším ukazatelem hodnotícím bytový fond podle velikosti je obytná plocha bytu. Obytná plocha je opět závislá na tom zda se jedná o byt v domě rodinném nebo bytovém. Byty v rodinných domech mají větší obytnou plochu než byty v domech bytových, a to o více než polovinu. Regionálně se byty v RD mezi jednotlivými kraji příliš neliší, ještě menší je pak mezi kraji rozdíl v obytné ploše bytů v bytových domech.

Za malé byty jsou považovány byty do 39,9 m obytné plochy, kterých je v republice více než třetina (37,1 %). Bytů velkých (s více než 60 m plochy) je více než čtvrtina (25,9 %). Kraje s vysokým podílem malých bytů a nízkým podílem bytů velkých jsou opět Praha, Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský. Vysoký podíl velkých bytů a nízký podíl bytů malých je v krajích Vysočina, Středočeský a Pardubický. Pokud půjdu v regionálním šetření hloub, do úrovně okresů, můžu říct, že nejmenší byty (do 44,5 m²) jsou v okresech Sokolov, Chomutov, Most, Ústí nad Labem, Praha, Plzeň – město, Brno – město, Ostrava

– město a Karviná. Naopak největší byty podle obytné plochy (nad 56,7 m²) jsou v okresech Praha – západ, Praha – východ, Břeclav a Hodonín.

Bytový fond můžeme hodnotit taky podle technického vybavení. Jako nejčastější charakteristika vybavenosti bytů se používá tzv. kategorie bytu, která se odvozuje od vybavenosti bytu ústředním topením a základním příslušenstvím (koupelnou a záchodem). Podíl bytů I. kategorie dosáhl v roce 2001 již 89 % ze všech bytů. Z regionálního hlediska jsou velmi vysoké podíly bytů I. kategorie v moravských krajích, nejvyšší podíl bytů I. kategorie je však v Praze. Nejnížší podíly bytů I. kategorie jsou pak v krajích Středočeském, Libereckém a Královehradeckém.

Z technického vybavení bytu bylo při sčítání 2001 zjišťováno ještě několik dalších ukazatelů (vodovod, koupelna, kanalizace, plyn aj.). Pokud se jedná o vybavenost bytů vodovodem, koupelnou, splachovacím WC, jednotlivé kraje se od sebe příliš neliší. Toto vybavení je v dnešní době považováno již za samozřejmost.

Část vybavení bytů je závislá na stupni vybudovaných veřejných sítí. Veřejné sítě se samozřejmě budují především ve větších územních celcích, tedy ve městech a větších obcích. S velikostí obce se technická vybavenost bytů zvyšuje. Výrazně nejvyšší podíl bytů napojených na plyn ze sítě je v Jihomoravském a Moravskoslezském kraji. Naopak v Libereckém, Královehradeckém a Středočeském kraji je podíl bytů s plynem nižší než poloviční a v Jihočeském kraji tvoří tyto byty dokonce jen třetinu bytového fondu.

Pokud jde o napojení na kanalizaci, od ostatních krajů se výrazně odlišuje Praha, kde jsou byty bez kanalizace spíše málo četnou výjimkou. Vysoký podíl bytů napojených na kanalizaci je pak ještě v krajích Karlovarském a Ústeckém. Mezi kraje s nejnižším podílem bytů s kanalizací patří kraje spíše s venkovským obyvatelstvem, tedy Středočeský, Pardubický a Liberecký kraj.

4.3 Bytová výstavba

Rozdílný rozsah a struktura bytového fondu a také odlišná situace na trhu pracovních příležitostí v různých územích České republiky se promítají i do diferencované potřeby bytové výstavby (a také její struktury podle druhu budov) v jednotlivých regionech. [20]⁶⁴

Údaje o bytové výstavbě v krajích ČR pocházejí z analýz ČSÚ a jsou platné pro rok 2006.

4.3.1 Dokončené byty

Jak můžeme vidět v tab. 10, nejvíce staveb bylo v roce 2006 dokončeno v Praze a jejím okolí, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, nejméně pak v Karlovarském kraji, kde bylo dokončeno téměř desetkrát méně bytů než v Praze.

Bylo postaveno více domů rodinných než bytových. Přičemž pokračoval trend zahájený v druhé polovině devadesátých let, kdy se začala významněji uplatňovat tzv. suburbanizace, tedy směřování bytové výstavby do zázemí větších měst. Nejvíce rodinných domů bylo proto vystaveno ve Středočeském kraji, dále v Jihomoravském a Jihočeském kraji. Naopak nejnižší hodnoty v intenzitě bytové výstavby vykazují průmyslové regiony severních a severozápadních Čech.

⁶⁴ [20] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: [http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf).

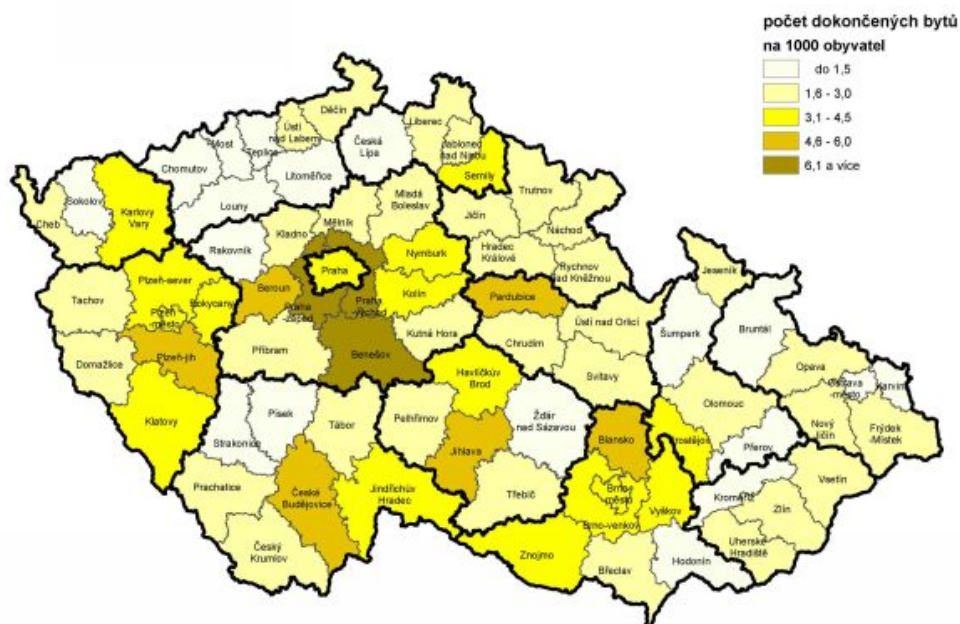
Tab. 10 Dokončené byty podle krajů v roce 2006

Kraje, ČR	Byty celkem	V tom						Modernizace bytového fondu
		Stavby pro bydlení			Domy s pečovatelskou službou	Nebytové objekty	Adaptované nebytové prostory	
		Rodinné domy	Bytové domy	Nástavby, přístavby, vestav.				
Hl. město Praha	5 186	571	3 542	662	-	53	358	4 985
Středočeský	5 957	3 610	1 432	467	63	63	322	1 977
Jihočeský	1 909	1 066	500	187	41	29	86	1 472
Plzeňský	2 067	786	637	253	29	31	331	622
Karlovarský	638	262	221	48	-	12	95	618
Ústecký	1 119	486	354	98	65	25	91	460
Liberecký	1 024	460	421	68	-	27	48	243
Královéhradecký	1 218	731	177	141	27	80	62	641
Pardubický	1 515	685	457	162	127	21	63	775
Vysočina	1 495	812	439	125	78	17	24	419
Jihomoravský	3 985	1 611	1 257	615	167	76	259	3 558
Olomoucký	1 307	559	409	194	75	39	31	2 869
Zlínský	1 138	624	120	135	62	43	154	713
Moravskoslezský	1 632	967	104	302	26	135	98	1 792
ČR	30 190	13 230	10 070	3 457	760	651	2 022	21 144

Zdroj: ČSÚ [18]

Podle následující mapy (obr. 11), která informuje o počtu dokončených bytů v přepočtu na 1000 obyvatel v jednotlivých okresech v roce 2006, usuzují, že obecně je nižší intenzita bytové výstavby na Moravě a na severu Čech. Nejvíce dokončených bytů bylo zaznamenáno v zázemí největších měst, zvláště v okresech Praha-východ, Praha-západ a Benešov. Naopak nejvíce okresů s nejnižšími intenzitami výstavby se nachází v Ústeckém kraji, kde se pouze 2 okresy (Ústí nad Labem a Děčín) dostaly nad hranici 1,5 dokončených bytů na 1000 obyvatel.

Dokončené byty na 1 000 obyvatel v roce 2006 podle okresů



Obr. 11 Dokončené byty na 1000 obyvatel v roce 2006 podle okresů

Zdroj: ČSÚ [19]

Vývoj bytové výstavby v krajích ČR ukazuje následující tabulka 11. V období 1997 - 2006 bylo dokončeno v České republice celkem 262 378 bytů. Od roku 1997 do roku 2000 měla bytová výstavba vzestupný trend, po mírném propadu v roce 2001 došlo k oživení v roce 2002, v roce 2003 se bytová výstavba udržela na stejné úrovni jako v předchozím roce, poté 2 roky bytová výstavba rostla., ale v posledním sledovaném roce opět mírně klesla v republice jako celku i ve většině krajů. Bytová výstavba vzrostla v roce 2006 pouze v Plzeňském, Ústeckém, Pardubickém a Jihomoravském kraji.

Tab. 11 Bytová výstavba v krajích ČR 1997 – 2006

Kraj, ČR	Počet dokončených bytů v roce, období										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1997-2006
Hl. město Praha	1925	3805	3637	3593	3210	3950	4415	5924	6564	5186	42209
Středočeský	2332	2672	3323	3026	3176	3700	4671	6127	6084	5957	41068
Jihočeský	1232	1296	1184	1502	1819	1900	1460	2193	1956	1909	16451
Plzeňský	768	1299	1188	1689	1697	1845	1719	2032	1975	2067	16279
Karlovarský	445	402	582	416	565	449	524	503	1149	638	5673
Ústecký	686	844	917	1026	979	852	1226	888	1042	1119	9579
Liberecký	853	792	788	1001	869	983	1143	1316	1133	1024	9902
Královéhradecký	1208	1271	1545	1404	1419	1671	1270	1322	1423	1218	13751
Pardubický	785	1444	1162	1542	1479	1424	1189	1580	1400	1515	13520
Vysočina	997	1060	1159	1397	1327	1558	1325	1581	1573	1495	13472
Jihomoravský	1744	2593	3092	3118	2878	3437	3316	3842	3816	3985	31821
Olomoucký	840	1552	1738	1812	1753	1675	1411	1462	1118	1307	14668
Zlínský	1286	1390	1647	1880	1590	1550	1380	1494	1706	1138	15061
Moravskoslezský	1656	1763	1772	1801	1997	2297	2078	2004	1924	1632	18924
Česká republika	16757	22183	23734	25207	24758	27291	27127	32268	32863	30190	262378

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě podkladů ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod čísly [18] a [20]

Vývoj celostátní bytové výstavby až do roku 2004 kopírovaly kraj Vysočina a Jihomoravský kraj. Teprve v roce 2005 se v obou krajích počet dokončených bytů mírně snížil zatímco celorepublikově stoupl. Až do roku 2002 plynule rostoucí počet dokončených bytů v Moravskoslezském kraji byl v roce 2003 zastaven poklesem o 219 bytů, který pokračoval i v následujících dvou letech dalším snížením počtu dokončených bytů. V porovnání s rokem 2004 došlo ke snížení počtu dokončených bytů v devíti krajích. Růst počtu dokončených bytů byl zaznamenán až do roku 2005 v hlavním městě Praze a v krajích Karlovarském, Ústeckém (zde i v roce 2006), Královéhradeckém a Zlínském. Z vývojového hlediska byla více jak dvojnásobná bytová výstavba v porovnání s rokem 1997 zaznamenána v krajích Středočeském, Plzeňském a Jihomoravském. [18]⁶⁵, [20]⁶⁶

⁶⁵ [18] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-26]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470E0F/\\$File/13-1101070820.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470E0F/$File/13-1101070820.xls)>.

V Karlovarském kraji se počet dokončených bytů až do roku 2004 pohyboval mezi 4 – 6 sty byty, v roce 2005 výstavba prudce vzrostla na 1 149 dokončených bytů. V roce 2006 však výstavba v tomto kraji opět klesla a bylo vystaveno jen 638 bytů. [18], [20]

V hlavním městě Praze byl v roce 2005 počet dokončených bytů více jak trojnásobný oproti roku 1997. V roce 2006 však počet dokončených bytů poklesl oproti roku předešlému téměř o 1400 bytů. [18], [20]

Zvláštní položku ve vykazování dokončených bytů představuje modernizace bytového fondu. Modernizované byty nepředstavují přírůstek nových bytů, ale jsou pojímány jako nárůst kvality stávajícího bytového fondu. V posledních letech význam reprodukce a modernizace staršího bytového fondu velmi významně vzrůstá. Od roku 1997 do roku 2002 se počet dokončených modernizací bytů neustále zvyšoval a dosáhl tak téměř trojnásobku. V roce 2003 počet dokončených modernizací bytů klesl, avšak v dalších dvou letech se opět podstatně zvýšil. V období 1997 - 2006 tak bylo na území České republiky modernizováno 128 507 bytů. Tento počet představuje 49 % celostátního úhrnu dokončených bytů za stejné období. [18], [20]

4.3.2 Zahájené byty

V roce 2006 byla v ČR zahájena výstavba celkem 43 747 bytů, přičemž převažoval počet zahájených rodinných domů (20 620 bytů) nad bytovými (14 541 bytů). Nejvíce bytů bylo zahájeno ve Středočeském kraji, v Praze a v kraji Jihomoravském. Naopak nejnižší zahájená výstavba byla v Karlovarském kraji, kde bylo zahájeno pouhých 760 bytů, což je hluboko pod krajským průměrem a více jak desetkrát méně než ve Středočeském kraji.

⁶⁶ [20] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf)>.

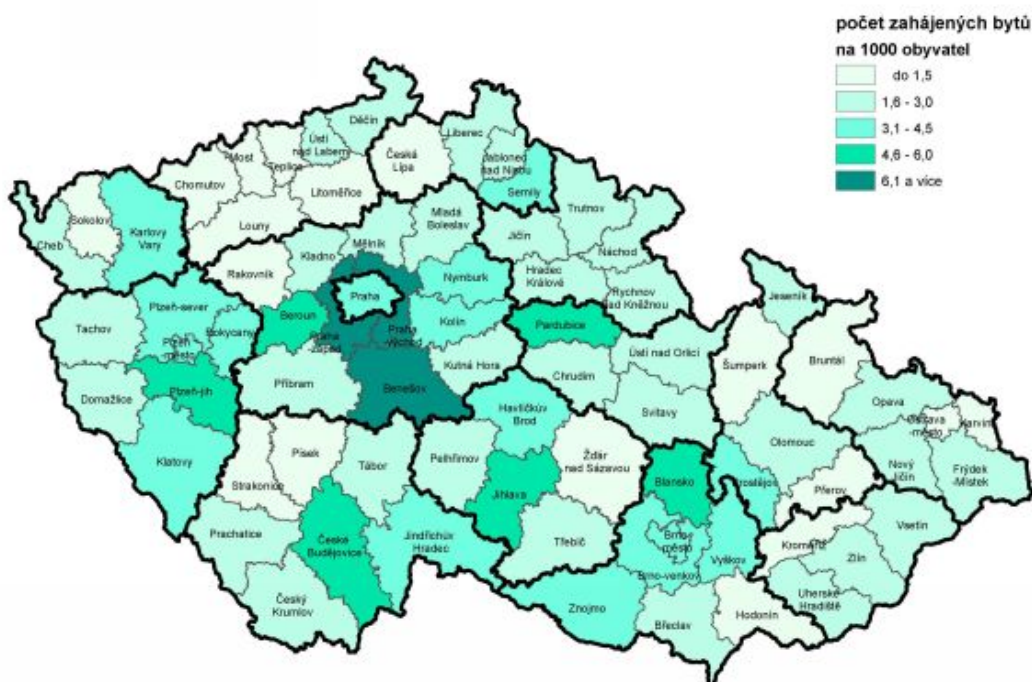
Tab. 12 Zahájené byty podle krajů v roce 2006

Kraje, ČR	Byty celkem	V tom						Modernizace bytového fondu
		Stavby pro bydlení			Domy s pečovatelskou službou	Nebytové objekty	Adaptované nebytové prostory	
		Rodinné domy	Bytové domy	Nástavby, přístavby, vestavby				
Hl. město Praha	7 901	1 209	5 608	846	62	135	41	7 622
Středočeský	8 407	5 581	1 765	527	15	254	265	1 927
Jihočeský	2 689	1 644	495	336	72	99	43	1 632
Plzeňský	2 252	1 128	583	212	6	111	212	932
Karlovarský	760	412	140	81	16	89	22	491
Ústecký	1 798	917	197	163	183	223	115	1 137
Liberecký	1 595	864	552	88	-	71	20	225
Královéhradecký	2 012	929	733	182	3	145	20	1 350
Pardubický	2 262	1 322	579	163	110	61	27	842
Vysočina	1 723	1 068	337	183	12	97	26	461
Jihomoravský	5 909	2 291	2 345	692	127	386	68	7 284
Olomoucký	1 793	914	346	275	87	87	84	5 451
Zlínský	1 724	822	425	216	115	120	26	822
Moravskoslezský	2 922	1 519	436	454	171	304	38	5 905
ČR	43 747	20 620	14 541	4 418	979	2 182	1 007	36 081

Zdroj: ČSÚ [21]

Zahájenou výstavbu pomocí ukazatele počet zahájených bytů na 1000 obyvatel v roce 2006 v jednotlivých okresech ČR nám ukazuje následující mapa (obr. 12). Po srovnání této mapy s mapou znázorňující počet dokončených bytů v okresech ČR z předešlé kapitoly (obr. 9) usuzují, že regionální rozložení je u dokončených i zahájených bytů podobné. Nejvíce zahájených bytů je opět v okresech Praha-východ, Praha-západ a Benešov, neméně pak opět v okresech Ústeckého kraje.

Zahájené byty na 1 000 obyvatel v roce 2006 podle okresů



Obr. 12 Zahájené byty na 1000 obyvatel v roce 2006 podle okresů

Zdroj: ČSÚ [19]

Z republikové analýzy je známo, že oživení procesu zahajování staveb po roce 1993 dosáhlo vrcholu roku 1998. V dalších třech letech počet zahájených bytů klesal. Od roku 2002 počet zahajovaných bytů opět roste a v roce 2006 bylo dosaženo zatím nejvyšší úrovně od roku 1991. [20]⁶⁷, [21]⁶⁸

Tento vývoj se odrazil i na regionální úrovni, jak ukazuje tabulka 13.

V úhrnu posledních deseti let byly nejvíce zahajovány byty ve Středočeském kraji, kde bylo zahájeno 62 722 bytů. Na druhém místě v počtu zahajovaných bytů v období 1997 –

⁶⁷ [20] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf)>.

⁶⁸ [21] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D3E/\\$File/13-1101070818.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D3E/$File/13-1101070818.xls)>.

2006 je hlavní město Praha s 55 832 zahájenými byty. Více jak 30 000 bytů bylo za celé sledované období zahájeno již jen v Jihomoravském kraji, více jak 20 000 bytů bylo zahájeno pouze v Jihočeském, Moravskoslezském a Plzeňském kraji. Nejméně bytů za celých deset let bylo zahájeno v Karlovarském (8 192) a v Libereckém kraji (12 791). Ve dvou krajích bylo v roce 2006 zahájeno méně bytů než v předchozím roce a to ve Středočeském kraji a v Praze, ve kterých bylo úhrnem za celé sledované období zahájeno nejvíce bytů. Od roku 1999 je možné pozorovat ve Středočeském kraji nepřetržité každoroční přírůstky v počtu zahajovaných bytů, až v posledním sledovaném roce došlo k úbytku, a to o více jak 1000 zahájených bytů. V ostatních krajích je vývoj ještě více rozkolísaný, přírůstky se střídají s úbytky. V hlavním městě Praze zahajovaná výstavba nepřetržitě rostla od roku 2002 do roku 2005, v roce 2006 opět klesla. Ve Středočeském kraji se od poloviny devadesátých let začíná projevovat přesun stavebních aktivit z Prahy do jejího zázemí. Porovnáme-li oba krajní roky hodnoceného období, je možné pozorovat, že nejprogresivnější vývoj zaznamenala zahajovaná bytová výstavba ve Středočeském kraji, kde bylo v roce 2006 zahájeno o 4 093 bytů více než v roce 1997. [20]⁶⁹, [21]⁷⁰

⁶⁹ [20] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf)>.

⁷⁰ [21] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D3E/\\$File/13-1101070818.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D3E/$File/13-1101070818.xls)>.

Tab. 13 Zahajovaná bytová výstavba v krajích ČR 1997 - 2006

Kraj, ČR	Počet zahájených bytů v roce, období										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1997-2006
Hl. město Praha	6391	4011	3053	5153	3331	5229	5702	6937	8124	7901	55832
Středočeský	4314	4225	4711	4774	4994	6213	7540	7979	9565	8407	62722
Jihočeský	2624	2470	2821	2194	2302	2717	2374	2567	2359	2689	25117
Plzeňský	1831	2782	1978	1948	1831	1842	2061	1995	1698	2252	20218
Karlovarský	565	753	1020	546	977	847	1027	1020	677	760	8192
Ústecký	1285	1470	1267	1602	1600	1406	1129	1262	1385	1798	14204
Liberecký	851	1264	1395	1135	917	1400	1838	1435	961	1595	12791
Královéhradecký	1718	1812	1738	1780	1582	1293	1400	1225	1970	2012	16530
Pardubický	1527	1431	2258	1786	1138	1414	2032	1881	1711	2262	17440
Vysočina	1799	1980	1892	1782	1589	1717	1946	1911	1633	1723	17972
Jihomoravský	3973	3918	4107	3628	3080	4105	3829	5371	4887	5909	42807
Olomoucký	2240	2805	2512	1983	1608	1532	1949	1811	1760	1793	19993
Zlínský	1628	3007	1755	1492	1664	1539	1568	1626	1645	1724	17648
Moravskoslezský	2406	3099	2393	2574	2370	2352	2101	2017	2006	2922	24240
Česká republika	33152	35027	32900	32377	28983	33606	36496	39037	40381	43747	355706

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě podkladů ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod čísly [20] a [21]

4.3.3 Rozestavěné byty

V roce 2006 bylo v celé ČR rozestavěno 168 825 bytů, přičemž rodinných domů bylo rozestavěno téměř 2,5 krát více než bytových domů. Nejvíce rozestavěných bytů bylo ve Středočeském kraji (32 945), v hl. městě Praze (20 466) a v Jihomoravském kraji (20 157). Nejméně rozestavěných bytů bylo v kraji Karlovarském (3 981).

Tab. 14 Rozestavěné byty v ČR podle krajů v roce 2006

Kraje, ČR	Byty celkem	V tom						Modernizace bytového fondu
		Stavby pro bydlení			Domy s pečovatelskou službou	Nebytové objekty	Adaptované nebytové prostory	
		Rodinné domy	Bytové domy	Nástavby, přístavby, vestavby				
Hl. město Praha	20 466	3 413	12 704	3 579	144	626	13 033	
Středočeský	32 945	21 024	4 381	5 408	213	1 252	667	4 161
Jihočeský	15 084	8 193	1 726	4 322	121	372	350	2 124
Plzeňský	9 675	5 419	1 391	2 179	95	254	337	2 082
Karlovarský	3 981	1 407	760	1 017	148	361	288	1 563
Ústecký	7 314	3 155	743	2 126	205	678	407	2 353
Liberecký	6 187	3 226	1 129	1 450	88	134	160	423
Královéhradecký	6 945	3 349	1 463	1 394	229	284	226	3 199
Pardubický	7 525	3 848	1 448	1 675	255	179	120	1 769
Vysočina	8 113	4 361	709	2 610		277	156	795
Jihomoravský	20 157	9 416	5 059	4 453	210	986	33	13 371
Olomoucký	10 280	5 217	1 374	2 866	174	343	306	5 451
Zlínský	8 354	3 827	1 393	2 458	272	341	63	2 358
Moravskoslezský	11 799	6 032	764	3 930	293	491	289	9 489
ČR	168 825	81 887	35 044	39 467	2 447	8 678	3 402	62 171

Zdroj: ČSÚ [22]

Rozestavěnost bytů, jejichž výstavba přechází do dalších let, je často dosti obtížné hodnotit, neboť tato třetí fáze bytové výstavby má dva aspekty: vysoká rozestavěnost představuje na jedné straně pozitivní prvek ve smyslu určité zásoby bytů připravené k dokončení v dalších letech, například v období vysokého rozmachu bytové výstavby, na druhé straně umrtvování investičních prostředků u staveb s dlouhými lhůtami výstavby (především v období recese bytové výstavby) je z ekonomického hlediska neefektivní. [20]

Mezikrajské porovnání rozestavěnosti bytů poskytuje tabulka 15.

Tab. 15 Rozestavěnost bytů v krajích ČR koncem let 1996
a 2006

Kraj, ČR	Počet rozestavěných bytů koncem roku	
	1996	2006
Hl. město Praha	5789	20466
Středočeský	11925	32945
Jihočeský	5484	15084
Plzeňský	5542	9675
Karlovarský	1529	3981
Ústecký	3131	7314
Liberecký	3152	6187
Královéhradecký	4013	6945
Pardubický	3417	7525
Vysočina	4192	8113
Jihomoravský	8790	20157
Olomoucký	5311	10280
Zlínský	5191	8354
Moravskoslezský	7260	11799
Česká republika	74726	168825

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [20], [22]

Počet rozestavěných bytů se od roku 1994, kdy bylo rozestavěno nejméně bytů za celé statisticky sledované období od roku 1971, neustále zvyšuje. [20]⁷¹ Koncem roku 2006 bylo rozestavěno celkem 168 825 bytů.

Porovnáním prvního a posledního roku sledovaného desetiletého období je patrný téměř čtyřnásobný nárůst v hl. městě Praze. V krajích Středočeském, Jihočeském a Karlovarském byl nárůst dvojnásobný. Nejnižší přírůstek rozestavěných bytů je v kraji Zlínském.

⁷¹ [20] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf)>.

4.3.4 Bytová výstavba - shrnutí

V roce 2006 bylo nejvíce staveb dokončeno v Praze a jejím okolí, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, nejméně pak v Karlovarském kraji, kde bylo dokončeno téměř desetkrát méně bytů než v Praze. Stavilo se více domů rodinných než bytových. Vlivem pokračujícího trendu suburbanizace bylo nejvíce rodinných domů vystaveno ve Středočeském kraji, dále v Jihomoravském a Jihočeském kraji. Naopak nejnižší hodnoty v intenzitě bytové výstavby vykazují průmyslové regiony severních a severozápadních Čech. Pokud se podíváme na dokončené byty z dlouhodobějšího hlediska, zjistíme, že od roku 1997 do roku 2000 měla bytová výstavba vzestupný trend, po mírném propadu v roce 2001 došlo k oživení v roce 2002, v roce 2003 se bytová výstavba udržela na stejné úrovni jako v předchozím roce, poté 2 roky rostla., ale v posledním sledovaném roce opět mírně klesla v republice jako celku i ve většině krajů. Počet dokončených bytů vzrostl v roce 2006 pouze v Plzeňském, Ústeckém, Pardubickém a Jihomoravském kraji.

Pokud jde o počet zahájených bytů, v roce 2006 jich bylo v ČR celkem 43 74, přičemž opět převažoval počet zahájených rodinných domů (20 620 bytů) nad bytovými (14 541 bytů). Nejvíce bytů bylo zahájeno ve Středočeském kraji, v Praze a v kraji Jihomoravském. Naopak nejnižší zahájená výstavba byla v Karlovarském kraji, kde bylo zahájeno pouhých 760 bytů, což je hluboko pod krajským průměrem a více jak desetkrát méně než ve Středočeském kraji.

V úhrnu posledních deseti let byly nejvíce zahajovány byty ve Středočeském kraji, kde bylo zahájeno 62 722 bytů. Na druhém místě v počtu zahajovaných bytů v období 1997 – 2006 je hlavní město Praha s 55 832 zahájenými byty. Více jak 30 000 bytů bylo za celé sledované období zahájeno již jen v Jihomoravském kraji, více jak 20 000 bytů bylo zahájeno pouze v Jihočeském, Moravskoslezském a Plzeňském kraji. Nejméně bytů za celých deset let bylo zahájeno v Karlovarském (8 192) a v Libereckém kraji (12 791).

V roce 2006 bylo v celé ČR rozestavěno 168 825 bytů, přičemž rodinných domů bylo rozestavěno téměř 2,5 krát více než bytových domů. Nejvíce rozestavěných bytů bylo ve Středočeském kraji (32 945), v hl. městě Praze (20 466) a v Jihomoravském kraji (20 157). Nejméně rozestavěných bytů bylo v kraji Karlovarském (3 981).

Všechny ukazatele bytové výstavby jsou tedy nejvyšší v Praze, Středočeském a Jihomoravském kraji, nejnižší bytová výstavba je potom v kraji Karlovarském.

4.4 Dostupnost bydlení

Stejně, jako ve všech charakteristikách domovního a bytového fondu, existují rozdíly mezi jednotlivými regiony ČR také v dostupnosti bydlení. Zjištění regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení je provedeno na úrovni krajů ČR. Jsou zachyceny rozdíly jak ve fyzické, tak také finanční dostupnosti bydlení. Otázkou je, jak dalece spolu koreluje fyzická a finanční dostupnost bydlení v jednotlivých krajích ČR.

4.4.1 Fyzická dostupnost bydlení

Fyzická dostupnost bydlení nám říká, jaká je v jednotlivých regionech vybavenost obyvatelstva byty. Inspirovala jsem se v publikaci Standardy bydlení 2003/2004 uvedené v seznamu literatury pod číslem [4]⁷² a jako ukazatel fyzické dostupnosti jsem použila počet trvale obydlených bytů připadajících na 1000 trvale bydlících obyvatel kraje. Údaje jsou převzaty ze SLDB z roku 2001.

⁷² [4] Lux, M. a kolektiv. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.

Tab. 16 Fyzická dostupnost bydlení k roku 2001

Kraj, ČR	Trvale obydlené byty	Počet obyvatel	Počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel
Hl. město Praha	496940	1169106	425
Středočeský	413060	1122473	368
Jihočeský	231281	625267	370
Plzeňský	208992	550688	380
Karlovarský	115913	304343	381
Ústecký	321928	820219	392
Liberecký	161830	428184	378
Královéhradecký	204529	550724	371
Pardubický	182943	508281	360
Vysočina	179784	519211	346
Jihomoravský	404876	1127718	359
Olomoucký	230561	639369	361
Zlínský	204806	595010	344
Moravskoslezský	470235	1269467	370
ČR	3827678	10230060	374

Zdroj: sestavila H. Ragasová na základě podkladů ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod čísly [13], [23]

Z tabulky č. 16 je zřejmé, že i ve fyzické dostupnosti bydlení existují v České republice rozdíly mezi jednotlivými kraji. Hodnota ukazatele počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel kolísá v rozmezí od 344 bytů na 1000 obyvatel do 425 bytů na 1000 obyvatel, přičemž celorepublikový průměr tvoří 374 bytů na 1000 obyvatel. Nejvyšší hodnoty, a tedy nejvyšší fyzické dostupnosti bydlení, dosáhl ukazatel v Praze, kde připadá 425 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. Přesto je zde každoročně nejvyšší bytová výstavba. Naopak nejméně bytů na 1000 obyvatel připadá ve Zlínském kraji (344 bytů na 1000 obyv.), dále na Vysočině (346 bytů na 1000 obyv.) a v Jihomoravském kraji (359 bytů na 1000 obyv.). Obecně lze říci, že fyzická dostupnost bydlení měřená tímto ukazatelem je lepší v Čechách než na Moravě.

4.4.2 Finanční dostupnost bydlení

Hodnocení finanční dostupnosti se dá charakterizovat jako hodnocení zatížení domácností výdaji na bydlení. Pro hodnocení finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé kraje ČR jsem se inspirovala v dokumentu Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR uvedeném v seznamu literatury pod číslem [24]⁷³ a použila jsem indikátor míry zatížení výdaji na bydlení, kde:

$$\text{Míra zatížení} = \frac{\text{měsíční výdaje domácnosti na bydlení}}{\text{měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácnosti}} * 100 \text{ (v \%)}, \quad [24]$$

kde:

1. výdaje domácnosti na bydlení = součet výdajů na nájemné, elektřinu, plyn z dálkového zdroje, teplo a teplá voda, vodné a stočné, tuhá a tekutá paliva a ostatní komunální služby.

Položka ostatní komunální služby zahrnuje výdaje za odvoz popela, odpadků a fekálií, kominické a domovnícké práce, úklid společných prostor v domě, spotřebu elektřiny a plynu ve společných prostorách domu, poplatky za výtah, za společnou televizní anténu, za společnou prádelnu aj. [24]

2. Měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácností = rozdíl celkových hrubých příjmů a úhrnu daní z příjmů, částek zaplacených na povinné zdravotní a sociální pojištění.

⁷³ [24] Sunega, P. Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let. Sociologický ústav Akademie věd České republiky.

Tab. 17 Finanční dostupnost bydlení k 31. 12. 2005

Kraj, území	Měsíční výdaje domácností na bydlení (Kč/měsíc)	Měsíční čisté peněžní příjmy domácností (Kč/měsíc)	Míra zatížení výdaji na bydlení k 31. 12. 2005 (%)
Hl. město Praha	4834	12 303	39,3
Středočeský	3678	9 522	38,6
Jihočeský	3317	8927	37,2
Plzeňský	3437	9518	36,1
Karlovarský	3948	8881	44,5
Ústecký	3848	8625	44,6
Liberecký	3894	9117	42,7
Královéhradecký	3459	8684	39,8
Pardubický	3242	8152	39,8
Vysočina	3277	8370	39,2
Jihomoravský	4049	8417	48,1
Olomoucký	3409	8088	42,1
Zlínský	3284	8481	38,7
Moravskoslezský	3716	8127	45,7
Čechy	3866	9630	40,1
Morava	3644	8281	44,0

Zdroj: sestavila H. Ragasová na základě údajů ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod číslem [25], [26]

Z tabulky č. 17 je zřejmé, že míra zatížení domácnosti výdaji na bydlení je obecně vyšší na Moravě než v Čechách, a to téměř o 4%. Nejvyšší hodnoty dosahuje míra zatížení výdaji na domácnost v kraji Jihomoravském (48,1 %), Moravskoslezském (45,7 %). V Čechách je míra zatížení nejvyšší v krajích Ústeckém (44,6 %) a Karlovarském (44,5 %).

Naopak nejnižších hodnot dosahuje míra zatížení výdaji na bydlení v krajích Plzeňském (36,1 %), Jihočeském (37,2 %), Středočeském (38,6 %) a také Zlínském (38,7 %).

Podle ukazatele míry zatížení domácností výdaji na bydlení lze tedy říci, že nejlepší finanční dostupnost bydlení je v Čechách a to v krajích Plzeňském, Jihočeském, Středočes-

kém a v moravském kraji Zlínském. Nejhorší finanční dostupnost bydlení je v krajích Jihomoravském a Moravskoslezském.

4.4.3 Dostupnost bydlení – shrnutí

Hodnota ukazatele počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel, kterým byla hodnocena fyzická dostupnost bydlení, kolísá v rozmezí od 344 bytů na 1000 obyvatel do 425 bytů na 1000 obyvatel, přičemž celorepublikový průměr tvoří 374 bytů na 1000 obyvatel. Nejvyšší hodnoty, a tedy nejvyšší fyzické dostupnosti bydlení, dosáhl ukazatel v Praze, kde připadá 425 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. Naopak nejméně bytů na 1000 obyvatel připadá ve Zlínském kraji (344 bytů na 1000 obyv.).

Finanční dostupnost byla měřena mírou zatížení domácnosti výdaji na bydlení. Nejvyšší hodnoty dosahuje míra zatížení výdaji na domácnost v kraji Jihomoravském (48,1 %), Moravskoslezském (45,7 %). Naopak nejnižších hodnot dosahuje míra zatížení výdaji na bydlení v krajích Plzeňském (36,1 %), Jihočeském (37,2 %), Středočeském (38,6 %) a také Zlínském (38,7 %).

Podle ukazatele míry zatížení domácností výdaji na bydlení lze tedy říci, že nejlepší finanční dostupnost bydlení je v Čechách a to v krajích Plzeňském, Jihočeském, Středočeském a v moravském kraji Zlínském. Nejhorší finanční dostupnost bydlení je v krajích Jihomoravském a Moravskoslezském.

Pokud tedy srovnáme výsledky fyzické dostupnosti bydlení a finanční dostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR, zjistíme, že spolu vzájemně korelují jen velmi omezeně.

Obecně je jak fyzická, tak také finanční dostupnost bydlení lepší v Čechách než na Moravě. Pokud, ale srovnáváme jednotlivé kraje, jsou výsledky rozdílné. Nejpodobnějších výsledků ve srovnání fyzické a finanční dostupnosti bydlení dosáhl kraj Jihomoravský, který je v mezikrajském srovnání ve fyzické dostupnosti na 12. místě a ve finanční dostupnosti na 14., tedy posledním místě. Naopak největší rozdíl ve fyzické a finanční dostupnosti bydlení dosáhl kraj Zlínský, který je ve fyzické dostupnosti na 14. místě, ale ve finanční dostupnosti se dostal na 4. místo za kraj Středočeský, na který mu scházelo pouhých 0,1 % v ukazateli míra zatížení výdaji na domácnost.

4.5 Úroveň bydlení

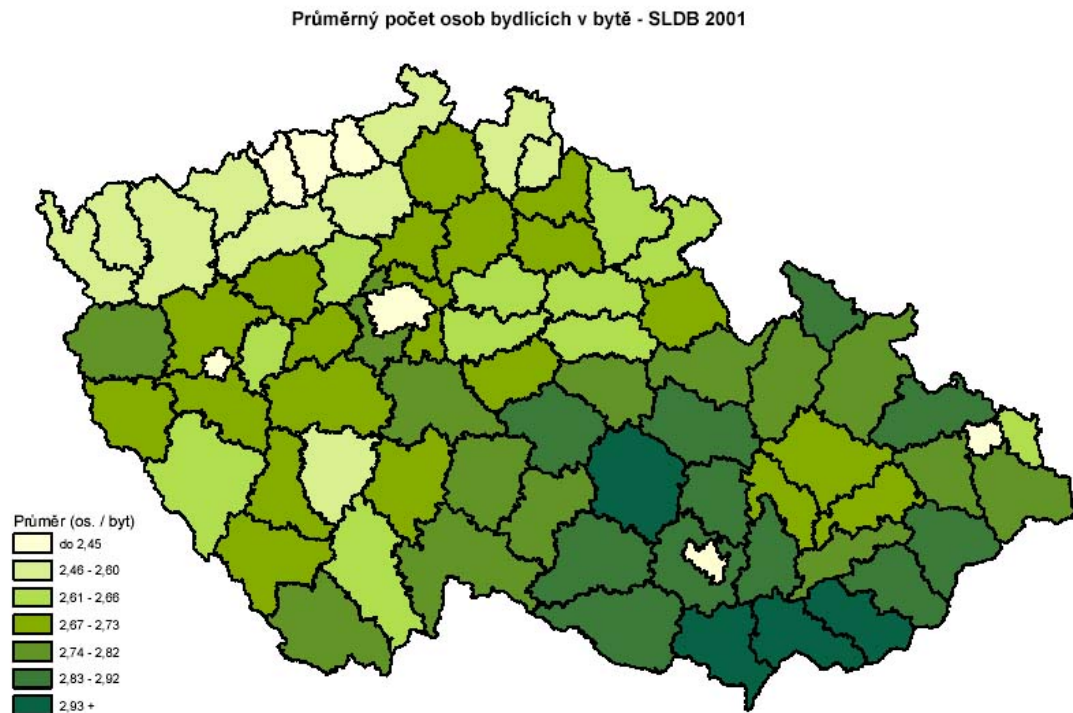
Tato kapitola byla zpracována převážně na základě zdroje uvedeného v seznamu literatury pod číslem [13]⁷⁴.

Úroveň bydlení se mj. charakterizuje ukazateli, jako je počet osob na byt, počet osob na obytnou místnost či obytná plocha připadající na 1 osobu.

Vzhledem k častějšímu soužití domácností a většímu počtu dětí v rodinách v moravských krajích připadá více osob na 1 byt právě v těchto krajích (na Vysočině a ve Zlínském kraji téměř 2,9 osoby na byt, v Jihomoravském, Olomouckém, ale také v Pardubickém kraji více než 2,7 osoby na byt). Naopak v Ústeckém kraji připadá pouze 2,5 osoby na byt a v Praze dokonce jen 2,3 osoby na byt. [13]

V následující mapě (obr. 13) potom vidíme, jaký je průměrný počet osob bydlících v bytě na úrovni okresů. Můžu říct, že nejvíce osob v 1 bytě bydlí opravdu v okresech moravských. Více jak 2,93 osob na připadá na 1 byt v okresech Žďár nad Sázavou, Břeclav, Hodonín a Uherské Hradiště. V žádném okrese v Čechách nepřipadá tak málo osob na 1 byt. Jediným moravským okresem, kde připadá méně než 2,45 osoby na 1 byt je Brno. V průměru nejméně osob připadajících na jeden byt (do 2,45 osob na byt) je v okresech Praha – město, Plzeň – město, Most, Teplice, Ústí nad Labem, Brno – město a Ostrava – město. Téměř ve všech okresech na severozápadě republiky připadá na 1 byt méně než 2,6 obyvatel.

⁷⁴ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.



Obr. 13 Průměrný počet osob bydlících v bytě v roce 2001

Zdroj: ČSÚ [27]

Existují samozřejmě významné rozdíly mezi ukazateli úrovně bydlení v rodinných a bytových domech, přičemž v rodinných domech jsou ukazatele úrovně bydlení daleko vyšší než v domech bytových. Pokud hodnotíme ukazatel obytné plochy bytu, je v rodinných domech o více než polovinu větší než v bytových domech, což platí shodně pro všechny kraje.

Větší průměrné počty bydlících osob v bytech v rodinných domech způsobují, že rozdíly mezi rodinnými a bytovými domy v ukazateli průměrná obytná plocha na osobu jsou o něco menší, přesto na 1 osobu připadá v rodinném domě o 6 m² obytné plochy (tj. o 38 %) více než v bytovém domě. Ale například ve Středočeském, Jihočeském a Karlovarském kraji připadá v rodinných domech na osobu téměř o polovinu obytné plochy více než v bytových domech. [13]⁷⁵

⁷⁵ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Nejvyšší obytná plocha na osobu je jak v rodinných, tak i v bytových domech v Praze, na druhém místě je Ústecký kraj. Zajímavé je územní rozložení tohoto ukazatele v rodinných domech – podprůměrné hodnoty tohoto ukazatele jsou v moravských krajích a v Pardubickém a Královéhradeckém kraji, naopak nadprůměrné hodnoty jsou ve zbývajících českých krajích. [13]⁷⁶

V bytech v rodinných domech připadá na jednu obytnou místnost o 0,2 osoby méně než v domech bytových. Většinou nejsou výrazné rozdíly mezi pořadím krajů v hodnotě tohoto ukazatele podle druhu domu (nejvíce osob na místnost připadá jak v rodinných, tak v bytových domech na Vysočině, nejméně osob na místnost v obou kategoriích je v Praze), výjimkou je Karlovarský kraj (má druhý nejnižší počet osob na místnost v rodinných domech a naopak druhý nejvyšší počet osob na místnost v bytových domech). [13]

⁷⁶ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Tab. 18 Charakteristiky úrovně bydlení podle druhu domu a krajů

Kraj, ČR	Rodinné domy				Bytové domy			
	Obytná plocha na byt	Obytné místnosti na byt	Obytná plocha na osobu	Osob na obytnou plochu	Obytná plocha na byt	Obytné místnosti na byt	Obytná plocha na osobu	Osob na obytnou místnost
Hl. město Praha	66,1	3,35	24,2	0,82	39,6	2,22	17,2	1,03
Středočeský	64,0	3,26	22,8	0,86	39,5	2,36	15,3	1,09
Jihočeský	62,8	3,20	22,3	0,88	40,3	2,40	15,4	1,09
Plzeňský	62,2	3,18	22,6	0,86	40,0	2,32	15,9	1,09
Karlovarský	65,8	3,38	22,5	0,86	38,6	2,22	15,5	1,13
Ústecký	63,4	3,21	23,0	0,86	39,2	2,32	16,2	1,04
Liberecký	62,9	3,21	22,3	0,88	39,8	2,33	15,9	1,08
Královéhradecký	61,5	3,17	21,7	0,89	40,2	2,31	15,8	1,10
Pardubický	61,4	3,18	21,0	0,92	39,9	2,35	15,5	1,10
Vysočina	62,1	3,23	20,7	0,93	39,4	2,37	14,5	1,15
Jihomoravský	64,1	3,39	21,1	0,89	39,3	2,30	15,6	1,09
Olomoucký	62,1	3,22	21,2	0,91	40,0	2,38	15,5	1,08
Zlínský	61,8	3,34	20,0	0,92	38,6	2,37	14,7	1,11
Moravskoslezský	63,3	3,37	21,3	0,88	38,5	2,31	15,3	1,09
ČR	63,0	3,27	21,8	0,89	39,4	2,31	15,8	1,08

Zdroj: Regionální rozdíly v bydlení. ČSÚ. [13]

4.5.1 Úroveň bydlení domácností

Vyšší úroveň bydlení je obecně v bytech, v nichž žije pouze jedna cenzová domácnost. V těchto bytech připadalo v roce 2001 v průměru jen 2,5 osoby na jeden byt; v bytech se dvěma a více cenзовými domácnostmi žijí v průměru 4,4 osoby. Nic na tom nemění ani skutečnost, že byty se dvěma a více cenзовými domácnostmi mají větší počet místností (3,2 proti 2,6 místnosti v bytech s jednou domácností) a větší obytnou plochu (59,8 m² proti 47,9 m² v bytech s jednou domácností). [13]⁷⁷

Rozdíly lze dokumentovat například na ukazatelích obytné plochy na osobu a počtu osob na obytnou místnost. V bytech s jednou cenзовou domácností připadá na osobu 19,5 m², ale v bytech se dvěma a více domácnostmi to je téměř o 6 m² obytné plochy méně (13,7 m²). Nejvyšší obytná plocha na osobu v bytech s jednou domácností je ve Středočeském (21,1 m²), Plzeňském (20,1 m²) a Královohradeckém (20,0 m²) kraji, nejnižší v Karlovarském a Moravskoslezském kraji (18,5 m²). [13]

Nejvyšší obytná plocha na osobu v bytech se dvěma a více domácnostmi je rovněž ve Středočeském kraji (14,2 m²), nejnižší v krajích Moravskoslezském (13,3 m²), Ústeckém (13,2 m²) a Karlovarském (12,9 m²). [13]

Obdobně v bytech s jednou cenзовou domácností dosahuje průměrný počet osob na obytnou místnost hodnoty 0,93, zatímco v bytech s více domácnostmi to je hodnota 1,35 osoby na místnost. [13]

Nejméně osob na jednu místnost v bytech samostatně bydlících domácností připadá ve Středočeském kraji (0,88), v dalších krajích se pohybují hodnoty kolem republikového průměru, pouze v Karlovarském kraji jde o poměrně vysokou hodnotu 0,98. V bytech se společně bydlícími domácnostmi mají nejlepší hodnoty tohoto ukazatele v krajích Jihomoravském, Zlínském (oba kraje 1,32) a Středočeském (1,33), nejhorší pak kraje Ústecký (1,39) a Karlovarský (1,44). [13]

⁷⁷ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

4.5.2 Úroveň bydlení – shrnutí

Úroveň bydlení lze charakterizovat pomocí nejrůznějších ukazatelů. Jedním z nich je počet osob bydlících v 1 bytě. Nejvíce osob na 1 byt připadá v krajích na Moravě -Vysočina, Zlínský, Jihomoravský, Olomoucký – kde připadá více jak 2,7 osoby na byt. Je to způsobeno tím, že na Moravě je mnohem častější soužití domácností. Nejméně osob na 1 byt připadá v Praze, a to pouze 2,3 osoby na byt.

Velké rozdíly jsou samozřejmě v úrovni bydlení v rodinných a bytových domech. Pokud hodnotíme ukazatel obytné plochy bytu, je v rodinných domech o více než polovinu větší než v bytových domech, což platí shodně pro všechny kraje.

Nejvyšší obytná plocha na osobu je jak v rodinných, tak i v bytových domech v Praze, na druhém místě je Ústecký kraj. Pokud jde o obytnou plochu na osobu v rodinných domech, vykazuje podprůměrné hodnoty ve všech moravských krajích, v Pardubickém a Královéhradeckém kraji. Důvodem může být opět větší míra soužití a větší počet dětí v rodinách v moravských krajích. Naopak nadprůměrné hodnoty obytné plochy na osobu jsou ve zbývajících českých krajích.

Pokud jde o úroveň bydlení domácností, lze konstatovat, že vyšší úroveň bydlení je přirozeně v bytech s jednou cenzovou domácností. Nejvyšší obytná plocha na osobu v bytech s 1 CD je ve Středočeském (21,1 m), Plzeňském (20,1 m) a Královéhradeckém (20,0 m) kraji, nejnižší v Karlovarském a Moravskoslezském kraji (18,5 m). Nejvyšší obytná plocha na osobu v bytech se dvěma a více domácnostmi je rovněž ve Středočeském kraji (14,2 m), nejnižší v krajích Moravskoslezském (13,3 m), Ústeckém (13,2 m) a Karlovarském (12,9 m).

4.6 Tržní ceny bydlení

Přestože je fungování nabídky a poptávky na trhu bydlení do určité míry omezené státními zásahy, určité zákonitosti trhu a fungování zákonu nabídky a poptávky zde přece jen existují. Jelikož se charakteristiky nabídky a poptávky regionálně liší, liší se v návaznosti na tuto skutečnost také ceny bydlení v jednotlivých regionech.

Tato kapitola je zpracována na základě výsledků výzkumu Institutu Regionálních Informací (IRI), ze kterého byly převzaty tabulkové a grafické výstupy. Výsledky výzkumu jsou dostupné na webové adrese uvedené v seznamu literatury pod číslem [28]⁷⁸.

4.6.1 Tržní ceny bytů

V této kapitole je srovnáván vývoj tržních cen standardního bytu v jednotlivých krajích v letech 2001 – 2007, přičemž údaje z roku 2007 jsou platné pro 2. čtvrtletí roku 2007. Za standardní byt je podle IRI považován byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² v běžné, nikoliv okrajové poloze.

Průměr za kraj byl vypočítán jako vážený průměr dle počtu obyvatel, z šetření 335 měst České republiky (pro každý kraj ze všech příslušných měst).[28]

V tabulce č. 19 jsou uvedeny tržní ceny standardního bytu v jednotlivých krajích ČR v letech 2001 – 2007, procentní nárůst cen mezi lety 2001 – 2007 a také procentní změnu mezi posledními dvěma sledovanými roky. Kraje jsou seřazeny podle výše cen bytů v posledním sledovaném roce.

Nejdražší byty jsou podle očekávání v hlavním městě, a to po celé sledované období. Ceny standardního bytu jsou zde po celé sledované období téměř dvojnásobné oproti druhému nejdražšímu kraji (co se cen bytů týká), kterým je kraj Jihomoravský. Naopak nejnižší ceny bytů jsou v kraji Ústeckém, kde byla cena standardního bytu v roce 2007 457 000 Kč,

⁷⁸ [28] Regionální disparity v dostupnosti bydlení [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/iri_prezentace.pdf>.

zatímco v Praze by jsme zaplatili za srovnatelný byt ve stejnou dobu téměř šestkrát více a to 2 568 000 Kč.

Pokud jde o vývoj cen bytů v čase, nejvíce podražily byty v Moravskoslezském kraji, kde vzrostla cena standardního bytu od roku 2001 do roku 2007 o 151 %. Nárůst ceny mezi posledními dvěma roky činil v tomto kraji 43 %, což je také nejvyšší hodnota mezi kraji ČR. Nárůst cen bytů mezi lety 2001 – 2007 o více než 100 % byl zaznamenán ještě v krajích Libereckém (142 %), Olomouckém (134 %), Středočeském (125 %), Zlínském (113 %), Plzeňském (110 %), Ústeckém (106 %) a v Praze (105 %). Nejmenší nárůst cen v období 2001 – 2007 byl v kraji Jihočeském (65 %) a Karlovarském (70 %).

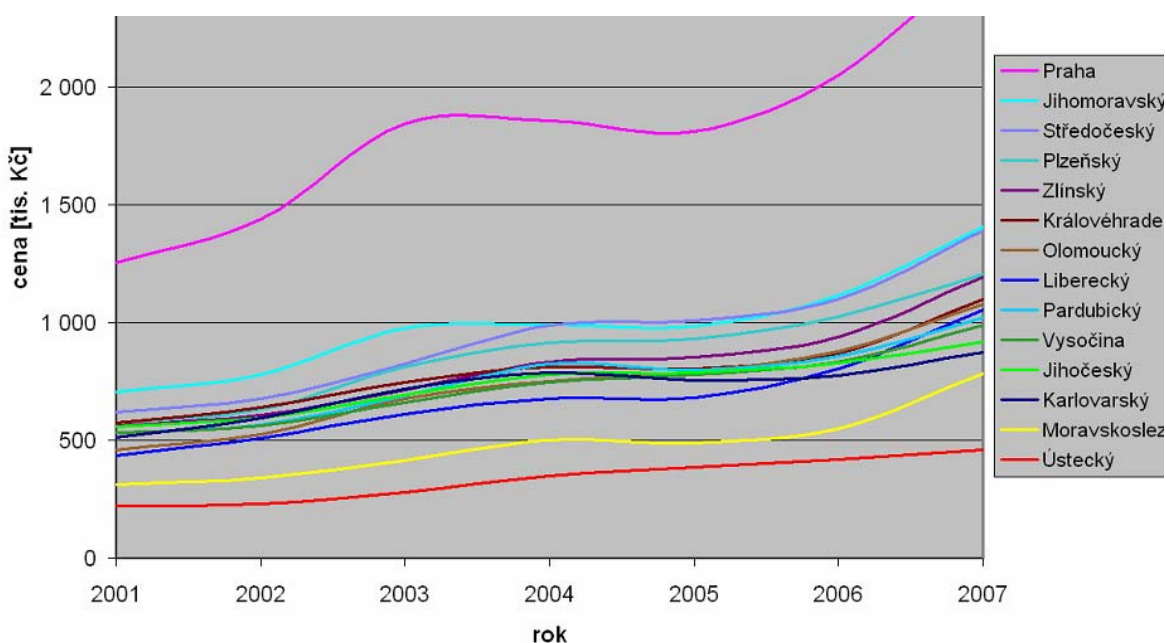
Tab. 19 Tržní ceny bytů v krajích ČR v letech 2001 – 2007 (v tisících Kč)

Kraj	2001	2001	2003	2004	2005	2006	2007	% nárůst 2001- 2007	% nárůst 2006- 2007
Praha	1252	1437	1844	1855	1809	2047	2568	105	25
Jihomoravský	705	779	976	990	982	1113	1405	99	26
Středočeský	618	676	825	988	1007	1098	1388	125	26
Plzeňský	572	632	811	914	930	1025	1204	110	17
Zlínský	560	606	712	831	854	939	1191	113	27
Královéhradecký	573	638	743	812	801	867	1099	92	27
Olomoucký	460	524	675	748	791	875	1077	134	23
Liberecký	434	507	610	676	681	803	1052	142	31
Pardubický	530	566	687	822	800	854	1019	92	19
Vysočina	534	561	658	746	777	832	986	85	19
Jihočeský	556	594	692	778	784	828	917	65	11
Karlovarský	513	593	715	787	752	773	871	70	13
Moravskoslezský	312	338	415	501	487	547	782	151	43
Ústecký	222	229	279	349	387	417	457	106	10

Zdroj: Institut regionálních informací [28]

Na obrázku 14 můžeme vidět grafické znázornění vývoje průměrné tržní ceny standardního bytu v jednotlivých krajích ČR v letech 2001 – 2007. Z obrázku je zřejmé, že ceny ve většině krajů rostly určitým tempem od roku 2001 do roku 2004, kde se jejich růst zpomalil a v některých krajích (Praha, Jihomoravský, Královéhradecký, Pardubický, Karlovarský Moravskoslezský) došlo v následujícím roce dokonce ke snížení tržních cen standardního bytu. V následujících dvou letech se pak opět růst cen bytů zrychlil.

V grafu můžeme vidět, že nejrovnoměrnejší vývoj cen byl v Ústeckém kraji, kde jsou ceny bytů nejnižší. Růst cen byl rovnoměrně rozložen do jednotlivých let a v celém sledovaném období nejsou patrné žádné větší výkyvy.



Obr. 14 Vývoj tržních cen standardního bytu v krajích ČR v letech 2001-2007

Zdroj: Institut regionálních informací [28]

4.6.2 Tržní nájemné

Na rozdíl od bytů s regulovaným nájemným, kde jsou ceny (jak samotná úhrada za užívání plochy, tak většina dalších nákladů neoddělitelně spojených s užíváním bytu či rodinného domu - platby za elektřinu, plyn, teplo, vodu, odvoz odpadků...) přímo stanovené, popř. alespoň věcně usměrňované státem nebo obecními úřady, jsou náklady na bydlení v bytě/rodinném domě pronajatém na volném trhu stanoveny výhradně dohodou pronajímatele a nájemníka. [2]⁷⁹

V tabulce č. 20 je zachycen vývoj tržního nájemného v krajích ČR v letech 2001 – 2007. Součástí tabulky jsou taky procentní změny nájemného mezi lety 2001 – 2007 a 2006 – 2007. V tabulce jsou uvedeny měsíční nájem v Kč za m² obytné plochy bytu.

Nejvyšší nájem jsou, stejně jako ceny bytů, v Praze. Poměr mezi nájem v Praze a nájem v druhém nejdražším Jihomoravském kraji již není tak velký, jako poměr mezi cenami standardního bytu (viz. předešlá kapitola). Nejnižší nájem jsou opět v kraji Ústeckém (třikrát nižší než v Praze). Pořadí krajů podle výše tržních nájmů je až na pár výjimek v zásadě stejné jako pořadí podle výše tržních cen standardního bytu. Největší rozpor je v kraji Moravskoslezském, který je v pořadí krajů podle cen bytů na 13. místě, což znamená, že ceny bytů jsou zde téměř nejnižší (nižší jsou už jen v kraji Ústeckém). V pořadí podle nájmů se vyšplhal o 3 příčky výš, na 10. místo.

Nejvíce se zvedly tržní nájem v letech 2001 – 2007 v kraji Moravskoslezské a to o 76 %. Ke zdražení nájmů o více než 50 % za toto období došlo ještě v kraji Středočeském (55 %). Nejméně se nájem zdražily v Jihočeském (22 %) a Karlovarském kraji (23 %).

Taky procentní nárůst mezi lety 2006 – 2007 byl výrazně nejvyšší v Moravskoslezském kraji (35 %). Ve třech krajích (Olomoucký, Karlovarský, Ústecký) nedošlo ke zdražení mezi lety 2006 – 2007 vůbec a ve zbývajících krajích maximálně o 10 %.

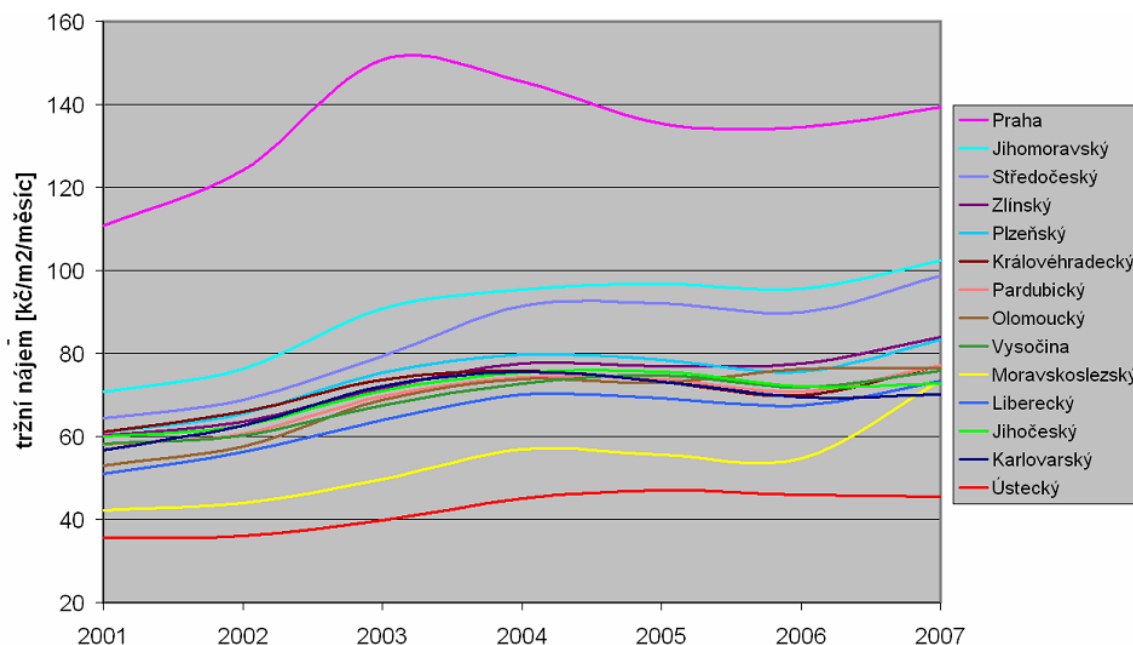
⁷⁹ [2] Nedomová, A. a kolektiv. Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti. Sociologický ústav Akademie Věd České republiky. 1999.

Tab. 20 Tržní nájemné v krajích ČR v letech 2001 – 2007 (Kč/m²/měsíc)

Kraj	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	% nárůstu 2001- 2007	% nárůstu 2006- 2007
Praha	111	124	151	145	135	134	139	25	4
Jihomoravský	71	76	91	95	97	96	102	44	6
Středočeský	64	69	79	92	92	90	99	55	10
Zlínský	60	64	72	78	77	78	84	40	8
Plzeňský	61	65	75	80	78	76	83	36	9
Královéhradecký	61	66	74	76	73	70	77	26	10
Pardubický	58	61	70	74	74	71	77	33	8
Olomoucký	53	58	69	74	73	76	76	43	0
Vysočina	58	60	67	73	75	72	76	31	6
Moravskoslezsk ý	42	44	50	57	56	55	74	76	35
Liberecký	51	56	64	70	69	67	73	43	9
Jihočeský	60	63	71	75	76	72	73	22	1
Karlovarský	57	63	72	76	73	70	70	23	0
Ústecký	36	36	40	45	47	46	46	28	0

Zdroj: Institut regionálních informací [28]

Obrázek 15 nám ukazuje opět vývoj cen tržních nájmu v jednotlivých krajích. V podstatě můžeme říct, že vývoj tržních nájmu kopíruje vývoj cen bytů (viz obr. 12). S výjimkou některých krajů, kde tržní nájemné od roku 2003 pokleslo. Například v Praze nájemné od roku 2004 do roku 2006 klesalo a přestože v roce 2007 mírně stouplo, úroveň nájemného byla v tomto roce oproti roku 2003 o 8 % nižší. Obdobná situace byla taky v kraji Karlovarském.



Obr. 15 Vývoj tržního nájemného v krajích ČR v letech 2001-2007

Zdroj: Institut regionálních informací [28]

4.6.3 Tržní ceny bydlení – shrnutí

Při porovnávání tržních cen standardního bytu (za standardní byt je podle IRI považován byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² v běžné, nikoliv okrajové poloze) a tržních cen nájemného v jednotlivých krajích ČR na základě výzkumu IRI jsem došla k následujícím závěrům:

Nejvyšší tržní ceny standardního bytu, stejně jako tržního nájmu jsou v Praze. Ceny standardního bytu jsou zde po celé sledované období (2001 – 2007) téměř dvojnásobné oproti Jihomoravskému kraji, který je „co do výše cen bytů, na druhém místě. Druhé nejvyšší nájemné je taky v Jihomoravském kraji.

Naopak nejnižší ceny bytů jsou v kraji Ústeckém, kde byla cena standardního bytu v roce 2007 457 000 Kč, zatímco v Praze by jsme zaplatili za srovnatelný byt ve stejnou dobu téměř šestkrát více a to 2 568 000 Kč. Nájmy jsou taky nejnižší v Ústeckém kraji.

Pořadí krajů podle výše tržních nájmu a výše tržních cen standardního bytu je až na pár výjimek v zásadě stejné. Největší rozdíl byl zaznamenán v kraji Moravskoslezském, který

je v pořadí krajů podle cen standardního bytu na 13. místě, což znamená, že ceny bytů jsou zde téměř nejnižší (nižší jsou už jen v kraji Ústeckém). V pořadí podle nájmu je Moravskoslezský kraj na místě desátém.

Pokud jde o vývoj cen bytů v čase, nejvíce podražily byty v Moravskoslezském kraji, kde vzrostla cena standardního bytu od roku 2001 do roku 2007 o 151 %. Nárůst ceny mezi posledními dvěma roky činil v tomto kraji 43 %, což je také nejvyšší hodnota mezi kraji ČR. Nárůst cen bytů mezi lety 2001 – 2007 o více než 100 % byl zaznamenán ještě v krajích Libereckém (142 %), Olomouckém (134 %), Středočeském (125 %), Zlínském (113 %), Plzeňském (110 %), Ústeckém (106 %) a v Praze (105 %). Nejmenší nárůst cen v období 2001 – 2007 byl v kraji Jihočeském (65 %) a Karlovarském (70 %).

Tržní nájmy se nejvíce zvedly v letech 2001 – 2007 opět v kraji Moravskoslezské a to o 76 %. Ke zdražení nájmu o více než 50 % za toto období došlo ještě v kraji Středočeském (55 %). Nejméně se nájmy zdražily v Jihočeském (22 %) a Karlovarském kraji (23 %).

Taky procentní nárůst mezi lety 2006 – 2007 byl výrazně nejvyšší v Moravskoslezském kraji (35 %). Ve třech krajích (Olomoucký, Karlovarský, Ústecký) nedošlo ke zdražení mezi lety 2006 – 2007 vůbec a ve zbývajících krajích maximálně o 10 %.

5 MULTIFAKTOROVÁ ANALÝZA REGIONÁLNÍCH DIFERENCIACÍ V CENÁCH NA TRHU S BYDLENÍM

Tato kapitola byla zpracována na teoretických podkladech převzatých z přednášek z předmětu Regionální analýza a teorie, uvedených v seznamu literatury pod číslem [29]⁸⁰.

Ceny bytů se do jisté míry řídí trhem, platí zde základní ekonomické zákony nabídky a poptávky. Poptávku v daném regionu v dlouhodobém horizontu ovlivňuje celá řada faktorů. Proto se ceny na trhu s bydlením mezi jednotlivými regiony liší.

Tato multifaktorová analýza regionálních diferenciací v cenách na trhu s bydlením je zpracována na úrovni krajů.

Cílem analýzy je určit, které faktory mohou více či méně ovlivňovat regionálně odlišné tržní ceny bydlení a jakým směrem, tedy jestli tržní cenu bydlení zvyšují nebo snižují. Analýza by měla ukázat, na základě vybraných faktorů, jaká situace je v jednotlivých krajích v úrovni cen bydlení a jaké je pořadí krajů co do výše cen na trhu s bydlením.

Tržní ceny bydlení jsou ovlivňovány spoustou faktorů. Já jsem pro účel této analýzy vybrala několik vstupních faktorů, na jejichž základě bude probíhat hodnocení regionálních rozdílů v cenách na trhu s bydlením.

Zdrojem dat je ve většině případů SLDB z roku 2001, regionální ročenky a publikace ČSÚ.

Vstupní faktory

Pro zpracování multifaktorové analýzy regionálních diferenciací v cenách na trhu s bydlením jsem vybrala 25 faktorů, které podle mého názoru ovlivňují ceny na trhu s bydlením. Snažila jsem se o to, aby vybrané faktory představovaly co nejširší a nejrůznodější skupinu proměnných, nejedná se tedy jen o faktory popisující bytový fond, ale také

⁸⁰ [29] Skočovský, M. Přednášky z předmětu Regionální analýza a teorie. 2003.

obyvatelstvo a jeho různé struktury a faktory popisující území kraje z hlediska atraktivity pro bydlení. Vybrané faktory lze tedy rozdělit do tří skupin.

První skupinu faktorů tvoří faktory popisující bytový fond.

1. POČET BYTŮ.

Ukazatel počet bytů na 1000 obyvatel v roce 2001. Čím vyšší je tento ukazatel, tím vyšší je nabídka bytů, což snižuje cenu na trhu s bydlením.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ uvedené v seznamu literatury pod číslem [13]⁸¹.

2. DOKONČENÉ BYTY.

Průměrný počet dokončených bytů v letech 2002 – 2006 připadající na 1000 obyvatel středního stavu v roce 2004. Předpokladem je, že s vyšší intenzitou dokončené výstavby se zvyšuje nabídka a klesají tržní ceny na trhu s bydlením.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla vypočítána na základě údajů z ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod číslem [20]⁸².

3. VÍCE CENSOVÝCH DOMÁCNOSTÍ V BYTĚ.

Podíl bytových domácností se dvěma a více censovými domácnostmi ze sumy bytových domácností v roce 2001. Předpokladem je, že vyšší procento takovýchto domácností ukazuje větší naplněnost bytu, což zvyšuje pravděpodobnost větší potřeby samostatného bydlení. To by mohlo způsobit zvýšení poptávky po bydlení a tím také zvýšit ceny bydlení.

⁸¹[13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

⁸²[20] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf)>.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla vypočítána na základě údajů z ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod číslem [30]⁸³.

4. CENSOVÉ DOMÁCNOSTI JEDNOTLIVCŮ.

Podíl censových domácností jednotlivců ze všech censových domácností celkem v roce 2001. Předpokládám, že čím větší je podíl těchto domácností, tím je menší využití bytového fondu. Existuje větší nenaplněnost velkých bytů, čímž jsou byty blokovány, roste nedostatek bytů na trhu s bydlením, což zvyšuje ceny bytů a domů.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla vypočítána na základě údajů z ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod číslem [31]⁸⁴.

5. DRUŽSTEVNÍ BYTY.

Podíl družstevních bytů ze sumy bytů v roce 2001. Vyšší podíl družstevních bytů, které jsou ve srovnání s ostatním bytovým fondem v ČR převážně jen I. kategorie, by společně s tradičně větší poptávkou po nich mohl zvyšovat tržní ceny bytů celkem.

Údaje byly získány z dat ČSÚ, uvedených v seznamu literatury pod číslem [32]⁸⁵.

6. BYTY I. KATEGORIE.

⁸³ [30] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/publikace_regiony>.

⁸⁴ [31] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/p/41n2-02>>.

⁸⁵ [32] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/444FA9D9366FC821C1256F1F001C2449/\\$File/sd01.xls](http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/444FA9D9366FC821C1256F1F001C2449/$File/sd01.xls)>.

Podíl bytů I. kategorie z celkového počtu bytů v roce 2001. Čím vyšší hodnota tohoto ukazatele, tím je v kraji více bytů I. kategorie a tím vyšší je cena bydlení v daném regionu.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ, uvedené v seznamu literatury pod číslem [13]⁸⁶.

7. PANELOVÉ DOMY.

Podíl domů postavených ze stěnových panelů k celkovému počtu domů v roce 2001. Předpokladem je, že ceny domů vystavených ze stěnových panelů jsou nižší než u zděných domů. Důvodem je nižší odolnost tohoto materiálu a také vyšší hlučnost. Čím je tedy hodnota ukazatele vyšší, tím nižší jsou ceny na trhu s bydlením.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ, uvedené v seznamu literatury pod číslem [13].

8. NOVÉ BYTY.

Podíl trvale obydlených bytů v domech postavených v období 1991 až 2001 z celkového počtu trvale obydlených bytů v roce 2001. Čím vyšší bude procento nových bytů, tím vyšší budou tržní ceny bytů z důvodu jejich lepší kvality a vybavení.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ, uvedené v seznamu literatury pod číslem [13].

9. OBYTNÁ PLOCHA.

Průměrná obytná plocha v metrech čtverečních připadající na 1 obyvatele v roce 2001. Čím vyšší bude hodnota ukazatele, tím menší bude v bytech přetlak, tím menší poptávka po novém bydlení a tím nižší i jeho ceny.

⁸⁶ [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ, uvedené v seznamu literatury pod číslem [13].

10. NEOBYDLENÉ BYTY.

Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů v roce 2001. Předpokladem je, že čím vyšší bude hodnota ukazatele, tím nižší bude tržní cena bydlení. Příčinou může být nezájem obyvatel o bydlení v takovémto území.

Údaje byly získány z internetových stránek ČSÚ, uvedených v seznamu literatury pod číslem [33]⁸⁷.

11. VYBAVENOST PLYNEM

Podíl bytů napojených na plynovod z celkového počtu trvale obydlených bytů v roce 2001. Tento ukazatel patří do skupiny ukazatelů vypovídajících o technickém vybavení bytů. Obecně platí, že technická vybavenost bytů je závislá na stupni vybudovaných veřejných sítí, které se budují především ve větších územních celcích, tedy ve městech a větších obcích. Čím vyšší je technická vybavenost bytu, tím vyšší je jeho cena.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ, uvedené v seznamu literatury pod číslem [13]⁸⁸.

12. VYBAVENOST KANALIZACÍ.

Podíl bytů napojených na kanalizační síť z celkového počtu trvale obydlených bytů v roce 2001. Je druhým ukazatelem vypovídajícím o technické vybavenosti bytu. Čím vyšší je hodnota ukazatele, tím vyšší jsou ceny bydlení v daném regionu.

⁸⁷[33] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xl/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ce4245cfb2de6dc1256f0e00342017/\\$FILE/5117d01.xls](http://www.czso.cz/xl/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ce4245cfb2de6dc1256f0e00342017/$FILE/5117d01.xls)>.

⁸⁸[13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.

Údaje byly získány z publikace ČSÚ, uvedené v seznamu literatury pod číslem [13].

Druhou skupinu faktorů tvoří faktory charakterizující obyvatelstvo a různé jeho struktury.

13. MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI.

Ukazatel míry registrované nezaměstnanosti v procentech ze sumy ekonomicky aktivních. Vyšší hodnoty ukazatele signalizují horší ekonomickou situaci v regionu a souvisí s nižšími cenami bydlení díky menší koupěschopnosti a zmenšené poptávce místních obyvatel a také díky nižší atraktivitě regionu.

Ukazatel byl pro jednotlivé kraje dopočítán na základě dat získaných z portálu MPSV, uvedeném v seznamu literatury pod číslem [34]⁸⁹.

14. INDEX NEZAMĚSTNANOSTI.

Počet uchazečů připadajících na 1 volné pracovní místo. Vyšší hodnoty ukazatele ukazují na horší situaci v území z hlediska trhu práce. To snižuje poptávku na trhu s bydlením, čímž dochází také ke snížení ceny.

Ukazatel byl pro jednotlivé kraje dopočítán na základě dat získaných z portálu MPSV, uvedeném v seznamu literatury pod číslem [34].

⁸⁹[34] Portál ministerstva práce a sociálních věcí [on-line]. Dostupné z WWW:<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/zobraz?stat=2000000000038&obdobi=B&rok=2008&uzemi=0&send=send&_piref37_240496_37_240495_240495.pohled=1&_piref37_240496_37_240495_240495.xslselect=nazev&_piref37_240496_37_240495_240495.xslorder=0&_piref37_240496_37_240495_240495.usr1=1>.

15. MZDY ZAMĚSTNANCŮ.

Průměrná měsíční mzda zaměstnanců za rok 2006. Očekáváme, že vyšší hodnota tohoto ukazatele umožní vyšší ceny na trhu s bydlením.

Údaje byly získány z internetových stránek ČSÚ, uvedených v seznamu literatury pod číslem [35]⁹⁰.

16. DOJÍŽĎKA.

Počet osob dojíždějících denně do zaměstnání, středních a vysokých škol z jiných krajů republiky za rok 2001 na 1000 obyvatel téhož roku. Dojíždějící mohou být potenciálními imigranty, tedy kupci či nájemci. Můžeme předpokládat, že vyšší hodnoty tohoto ukazatele budou spojeny s větším zájmem a poptávkou po bydlení v místě pracoviště, a tedy i s vyššími tržními cenami.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla dopočítána na základě údajů ze zdrojů uvedených v seznamu literatury pod číslem [36]⁹¹, [37]⁹², a [23]⁹³.

⁹⁰ [35] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/E40030F200/\\$File/310907B02.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/E40030F200/$File/310907B02.pdf)>.

⁹¹ [36] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002DBED2/\\$File/41220403.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002DBED2/$File/41220403.pdf)>.

⁹² [37] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002D8D15/\\$File/41220401.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002D8D15/$File/41220401.pdf)>.

⁹³ [23] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/slodb/slodb2001.nsf/index>>.

17. SOUKROMÍ PODNIKATELÉ.

Počet soukromých podnikatelů registrovaných k 31.12.2006 připadajících na 1000 obyvatel středního stavu v témže roce. Mezi soukromě podnikatele patří podnikatelé podnikající podle živnostenského zákona, samostatně hospodařící rolníci a zemědělští podnikatelé a soukromí podnikatelé podnikající podle jiného než živnostenského zákona. Je pravděpodobné, že čím větší bude podíl soukromých podnikatelů, tím vyšší bude zájem o samostatné bydlení, tím vyšší budou i peněžní nabídky a tím porostou také ceny.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla dopočítána na základě údajů ze zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [38]⁹⁴, [39]⁹⁵.

18. DANĚ OD OSVČ.

Podle místa bydliště vybrané daně od osob samostatně výdělečně činných v roce 2006 relativizované na 1 000 obyvatel středního stavu téhož roku. Při větších výnosech z podnikání lze očekávat i větší objem kapitálu v území a větší pravděpodobnost koupě domu nebo bytu. Tím se zvyšuje poptávka po bytech, což s sebou nese také zvýšení ceny bydlení.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla dopočítána na základě údajů z krajských ročenek uvedených v seznamu literatury pod čísly [40] - [53]⁹⁶ a zdroje číslo [39].

⁹⁴ [38] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A93A/\\$File/132101070611.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A93A/$File/132101070611.xls)>.

⁹⁵ [39] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/4027-07>>.

⁹⁶ [40] - [53] Statistické ročenky krajů ČR. 2007.

19. MIGRACE.

Index migrace z bytových důvodů je vyjádřen jako podíl počtu přistěhovalých a počtu vystěhovalých z bytových důvodů k 31.12.2006. Čím nižší je tento ukazatel, tím nižší je atraktivita regionu z hlediska bydlení, což má za následek nižší ceny bydlení.

Hodnoty ukazatele byly dopočítány na základě údajů z webových stránek ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod číslem [54]⁹⁷.

20. CELKOVÉ MIGRAČNÍ SALDO.

Ukazatel celkového migračního salda, tj. přistěhovalí minus vystěhovalí k 31.12.2006 na 1000 obyvatel středního stavu téhož roku. Jde o ukazatel atraktivity území – čím vyšší hodnota ukazatele, tím atraktivnější území a tím vyšší tržní ceny bydlení.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla dopočítána na základě údajů z webových stránek ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod čísly [54], [39]⁹⁸.

⁹⁷ [54] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2842/\\$File/401907rh01.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2842/$File/401907rh01.pdf)>.

⁹⁸ [39] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/4027-07>>.

21. OBYVATELSTVO 20-34 LET.

Počet obyvatel ve věkové skupině 20 - 34 let k 31.12.2006 na 1000 obyvatel středního stavu v témže roce. Zvýšený podíl obyvatel této věkové skupiny zvyšuje poptávku po samostatném bydlení a tím i jeho ceny.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla vypočítána na základě údajů dostupných na webových stránkách ČSÚ, uvedených v seznamu literatury pod čísly [39]⁹⁹, [55]¹⁰⁰.

22. MĚSTSKÉ OBYVATELSTVO.

Podíl městského obyvatelstva k celkovému počtu obyvatel žijících v kraji k 31.12.2006. Je známo, že ve městech jsou ceny bydlení vyšší. Čím je tedy hodnota ukazatele vyšší, tím vyšší jsou taky ceny na trhu s bydlením.

Údaje byly převzaty z internetových stránek ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod číslem [56]¹⁰¹.

⁹⁹ [39] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/4027-07>>.

¹⁰⁰ [55] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW:
<[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2815/\\$File/401907ri02.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2815/$File/401907ri02.pdf)>.

¹⁰¹ [56] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <
[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A83B/\\$File/132101071402.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A83B/$File/132101071402.xls)>.

Třetí okruh faktorů popisuje území kraje z hlediska jeho atraktivnosti pro bydlení.

23. DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST.

Ukazatel dopravní obslužnosti veřejnou dopravou vypočtený jako podíl počtu přepravených osob a počtu obyvatel k 31.12.2006. Je pravděpodobné, že čím lepší bude dopravní obslužnost v regionu, tím vyšší budou tržní ceny bydlení.

Hodnota ukazatele byla dopočítána na základě dat dostupných na webových stránkách ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod čísly [56]¹⁰², [57]¹⁰³.

24. DOPRAVNÍ DOSTUPNOST PO SILNICI.

Ukazatel dopravní dostupnosti vypočtený jako podíl počtu km silnic a dálnic k 1.1.2007 a rozlohy kraje. Dopravní dostupnost kraje je důležitým ukazatelem, který významně ovlivňuje atraktivnost regionu pro investice, cestovní ruch a také bydlení. Čím lépe je region dostupný, tím je atraktivnější a ceny bydlení jsou v něm vyšší.

Hodnota ukazatele byla dopočítána na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [58]¹⁰⁴, [59]¹⁰⁵.

25. KULTURNÍ VYŽITÍ.

Počet kulturních objektů (kin, divadel, galerií a muzeí) k 31.12.2006 na 1000 obyvatel středního stavu roku 2006. Kulturní vyžití ovlivňuje atraktivitu regionu

¹⁰² [56] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A83B/\\$File/132101071402.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A83B/$File/132101071402.xls)>.

¹⁰³ [57] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A8CD/\\$File/132101070923.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A8CD/$File/132101070923.xls)>.

¹⁰⁴ [58] Ředitelství silnic a dálnic [on-line]. Dostupné z WWW: <[http://www.rsd.cz/doc/Silnici-a-dalnicni-sit/silnice-a-dalnice-v-ceske-republice-2007/\\$file/RSD2007.pdf](http://www.rsd.cz/doc/Silnici-a-dalnicni-sit/silnice-a-dalnice-v-ceske-republice-2007/$file/RSD2007.pdf)>.

¹⁰⁵ [59] Toušek, V. a kolektiv. Česká republika - portréty krajů. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. 136 s. ISBN 80-239-6305-8.

z hlediska bydlení. Čím vyšší hodnota ukazatele, tím větší atraktivita pro bydlení a tím vyšší ceny bydlení.

Hodnota ukazatele pro jednotlivé kraje byla dopočítána na základě údajů dostupných na webových stránkách ČSÚ uvedených v seznamu literatury pod čísly [39]¹⁰⁶, [60]¹⁰⁷.

Naturální hodnoty vstupních faktorů pro jednotlivé kraje jsou uvedeny v tabulce 21.

¹⁰⁶ [39] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/4027-07>>.

¹⁰⁷ [60] Český statistický úřad [on-line]. Dostupné z WWW: <
[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A926/\\$File/132101071009.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A926/$File/132101071009.xls)>.

Tab. 21 Naturální hodnoty vstupních faktorů

Faktor	Jednotka	Kraj													
		PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Počet bytů	Byty/1000 ob.	425	368	370	380	381	392	378	371	360	346	359	361	344	370
Dokončené byty	Dokon.Byty/1000 ob.	4,45	4,64	3,01	3,51	2,14	1,25	2,62	2,52	2,81	2,91	3,28	2,20	2,46	1,58
Více CD v bytě	%	8,9	9,7	8,9	9,1	11,3	7,7	9,8	9,6	9,9	9,6	11,0	9,6	11,8	9,5
CD jednotlivců	%	36,8	28,9	28,7	29,9	32,5	32,6	31,2	29,2	27,7	25,1	27,3	27,6	25,8	29,2
Družstevní byty	%	25,2	11,6	17,7	10,7	8,7	18,8	19,4	15,7	14,6	14,0	16,0	16,1	14,5	20,7
Byty I. kategorie	%	94,0	83,2	85,4	86,0	89,1	89,2	83,5	83,3	85,4	86,6	90,6	89,1	90,3	91,9
Panelové domy	%	12,7	3,1	4,0	5,2	11,1	9,1	6,4	3,4	2,6	2,9	3,3	3,7	3,2	7,0
Nové byty	%	6,3	7,6	9,6	7,0	6,1	3,7	7,7	6,8	7,5	8,6	5,9	6,0	7,3	5,2
Obytná plocha	m ² /osobu	18,3	19,9	18,9	19,2	17,5	18,5	18,7	19,0	18,7	18,4	18,7	18,5	18,0	17,7
Neobydlené byty	%	9,9	17,1	17,4	14,5	7,6	10,2	14,5	15,4	14,1	15,5	10,9	10,4	11,4	7,5
Vybavenost plynem	%	73,9	44,3	35,7	60,9	71,1	67,2	49,2	48,3	59,0	51,2	82,2	71,5	70,3	79,7
Vybavenost kanalizací	%	96,9	58,1	77,8	71,1	85,4	82,7	67,8	68,8	64,5	70,2	75,7	68,2	72,8	72,4
Míra nezaměstnanosti	%	2,2	4,4	4,8	4,6	7,4	10,9	6,0	4,5	5,8	5,5	7,2	7,7	6,3	9,1
Index nezam.	Uchazeči/1 vol. Prac.m.	0,6	1,3	2,2	1,0	3,3	7,1	3,0	2,3	1,3	2,8	2,6	4,2	2,8	5,0
Mzdy zaměstnanců	Tis.Kč/zam.	31,173	22,81 1	20,07 0	21,71 9	20,77 8	21,39 9	20,64 5	20,08 7	19,94 3	19,98 8	21,58 3	20,92 3	20,22 0	20,81 1
Dojíždka	Dojíždějící/1000 ob.	186,2	42,3	26,5	24,1	18,1	14,3	30,7	40,4	35,1	21,1	41,9	32,8	27,9	11,1
Faktor	Jednotka	Kraj													
		PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS

Soukr. podnikatelé	Podnikatelů/1000 ob.	129,1	101,6	98,3	92,4	89,7	76,0	100,0	99,7	88,6	84,3	91,7	83,7	95,3	72,5
Daně	Tis.Kč/1000 ob.	1797	823	716	816	696	618	710	676	641	704	744	655	704	582
Migrace	Index	0,98	1,85	1,03	1,15	0,56	0,72	0,98	0,84	1,06	0,79	0,82	0,81	0,82	0,50
Celk.migrační saldo	Index	-0,335	8,440	0,165	0,770	-4,327	-2,397	-0,184	-1,249	0,412	-1,491	-1,018	-1,217	-0,924	-2,318
Obyv. 20-34 let	obyvatel	247	238	233	233	234	237	238	230	235	235	237	238	235	231
Městské obyv.	%	100	54,7	65,1	67,4	81,0	79,9	78,7	67,8	61,3	58,4	62,7	57,8	60,9	76,4
Doprav.obslužnost	Přeprav. Osob/ob.	17,6	57,7	44,6	46,3	42,7	36,2	44,2	47,9	48,8	56,6	63,9	65,2	69,3	48,8
Doprav.dostup.	Km/km ^ě	0,145	0,871	0,609	0,678	0,615	0,785	0,768	0,793	0,794	0,750	0,625	0,677	0,535	0,618
Kulturní vyžití	Kultur. Objekt/1000 ob.	0,326	0,240	0,418	0,259	0,335	0,248	0,230	0,290	0,302	0,340	0,219	0,244	0,268	0,240

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [13], [20], [23], [30]-[60].

Vstupní faktory jsou uvedeny v různých jednotkách, abychom mohli srovnávat hodnoty jednotlivých ukazatelů, je nutné převést je na srovnatelný tvar. Transformace naturálních hodnot vstupních faktorů na normovaný tvar byla provedena na základě vzorce:

$$u_{ij} = (x_{ij} - x_i) / s_i,$$

kde u_{ij} je normovaná hodnota i-tého faktoru v j-tém regionu

x_{ij} je naturální hodnota i-tého faktoru v j-tém regionu

x_i je aritmetický průměr i-tého faktoru

s_i je směrodatná odchylka proměnné x i-tého faktoru

Transformované hodnoty faktorů jsou uvedeny v tabulce 22.

Tab. 22 Transformace naturálních hodnot na normovaný tvar

Faktor	x_i	s_x	Kraj													
			PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Počet bytů	371,8	19,472	2,732	-0,195	-0,092	0,421	0,472	1,037	0,318	-0,041	-0,606	-1,325	-0,657	-0,555	<u>-1,428</u>	-0,092
Dokončené byty	2,81	0,918	1,786	1,993	0,218	0,763	-0,730	<u>-1,699</u>	-0,207	-0,316	0	0,109	0,512	-0,664	-0,381	-1,340
Více CD v bytě	9,7	1,015	-0,788	0	-0,788	-0,591	1,576	-1,970	0,099	-0,099	0,197	-0,099	1,281	-0,099	<u>2,069</u>	-0,197
CD jednotlivců	29,5	2,938	<u>2,485</u>	-0,204	-0,272	0,136	1,021	1,055	0,579	-0,102	-0,613	-1,498	-0,749	-0,647	-1,259	-0,102
Družstevní byty	16	4,124	<u>2,231</u>	-1,067	0,412	-1,285	-1,770	0,679	0,824	-0,073	-0,339	-0,485	0	0,024	-0,364	1,140
Byty I. kategorie	87,7	3,280	<u>1,921</u>	-1,372	-0,701	-0,518	0,427	0,457	-1,280	-1,341	-0,701	-0,335	0,884	0,427	0,793	1,280
Panelové domy	5,6	3,165	2,243	-0,790	-0,506	-0,126	1,738	1,106	0,253	-0,695	<u>-0,948</u>	-0,853	-0,230	-0,600	-0,758	0,442
Nové byty	6,8	1,406	-0,356	0,569	<u>1,991</u>	0,142	-0,498	-2,205	0,640	0	0,498	1,280	-0,640	-0,569	0,356	-1,138
Obytná plocha	18,6	0,589	-0,509	2,207	0,509	1,019	<u>-1,868</u>	-0,170	0,170	0,679	0,170	-0,340	0,170	-0,170	-1,019	-1,528
Neobydlené byty	12,6	3,187	-0,847	1,412	1,506	0,596	-1,569	-0,753	0,596	0,879	0,471	0,910	-0,533	-0,690	-0,377	<u>-1,600</u>
Vybavenost plynem	61,8	13,666	0,885	-1,281	-1,910	-0,066	0,681	0,395	-0,922	-0,988	-0,205	-0,776	<u>1,493</u>	0,710	0,622	1,310
Vybavenost kanalizací	73,7	9,318	<u>2,490</u>	-1,674	0,440	-0,279	1,256	0,966	-0,633	-0,526	-0,987	-0,376	0,215	-0,590	-0,097	-0,140
Míra nezaměstnanosti	6,2	2,114	<u>-1,892</u>	-0,851	-0,662	-0,757	0,568	2,223	-0,095	-0,804	-0,189	-0,331	0,473	0,710	0,047	1,372
Index nezaměstnanosti	2,8	1,665	<u>-1,321</u>	-0,901	-0,360	-1,081	0,300	2,583	0,120	-0,300	-0,901	0	-0,120	0,841	0	1,321
Mzdy zaměstnanců	21,582	2,774	<u>3,457</u>	0,443	-0,545	0,049	-0,290	-0,066	-0,338	-0,539	-0,591	-0,575	0	-0,238	-0,491	-0,278

Dojíždka	39,5	41,795	<u>3,510</u>	0,067	-0,311	-0,368	-0,512	-0,603	-0,211	0,022	-0,105	-0,440	0,057	-0,160	-0,278	-0,680
Faktor	x_i	s_x	Kraj													
			PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Soukromí podnikatelé	93,1	13,267	<u>2,713</u>	0,641	0,392	-0,053	-0,256	-1,289	0,520	0,497	-0,339	-0,663	-0,106	-0,709	0,166	-1,553
Daně	777,3	290,005	<u>3,516</u>	0,158	-0,211	0,133	-0,280	-0,549	-0,232	-0,349	-0,470	-0,253	-0,115	-0,422	-0,253	-0,673
Migrace	0,92	0,311	0,193	<u>2,990</u>	0,354	0,740	-1,158	-0,643	0,193	-0,257	0,450	-0,418	-0,322	-0,354	-0,322	-1,350
Celkové migrační saldo	-0,405	2,763	0,025	<u>3,201</u>	0,206	0,425	-1,419	-0,721	0,080	-0,305	0,296	-0,393	-0,222	-0,294	-0,188	-0,692
Obyvatelstvo 20-34 let	235,8	3,967	<u>2,823</u>	0,555	-0,706	-0,706	-0,454	0,302	0,555	-1,462	-0,202	-0,202	0,302	0,555	-0,202	-1,210
Městské obyvatelstvo	69,4	11,941	<u>2,563</u>	-1,231	-0,360	-0,167	0,971	0,879	0,779	-0,134	-0,678	-0,921	-0,561	-0,971	-0,712	0,586
Dopravní obslužnost	49,3	12,732	-2,490	0,660	-0,369	-0,236	-0,518	-1,029	-0,401	-0,110	-0,039	0,573	1,147	1,249	<u>1,571</u>	-0,039
Dopravní dostupnost	0,662	0,170	-3,041	<u>1,229</u>	-0,312	0,094	-0,276	0,724	0,624	0,771	0,776	0,518	-0,218	0,088	-0,747	-0,259
Kulturní vyžití	0,283	0,054	0,796	-0,796	<u>2,500</u>	-0,141	0,963	-0,648	-0,981	0,130	0,352	1,056	-1,185	-0,722	-0,278	-0,796

Zdroj: Sestavila H. Ragošová na základě údajů z tab. 21

Druhou částí převedení nesrovnatelných naturálních hodnot vstupních faktorů na homogenní soubor je stanovení vzdáleností normované hodnoty jednotlivých regionů od antioptimálního regionu, antioptimálnímu regionu je tedy přiřazena hodnota 0.

Za optimální hodnoty faktorů jsem si stanovila ty, které cenu bydlení snižují, protože za optimální situaci považuji tu, když jsou ceny na trhu s bydlením nejnižší. Antioptimální jsou potom tedy hodnoty faktorů zvyšující ceny na trhu bydlení. V tabulce 22 jsou antioptimální hodnoty vyznačeny podtržením. Tab. 23 pak ukazuje vzdálenost normovaných hodnot faktorů od antioptima.

Má-li být zachována logická souslednost, tj. že většímu číslu odpovídá vyšší, lepší úroveň, je nutné, aby vzdálenost byla vždy nezáporná, což je možné zajistit tím, že se uvažuje jen s eukleidovskou vzdáleností – resp. s absolutní hodnotou vzdálenosti.

Tab. 23 Vzdálenost normovaných hodnot faktorů od antioptima

Faktor	Kraj													
	PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Počet bytů	4,160	1,233	1,336	1,849	1,900	2,465	1,746	1,387	0,822	0,103	0,771	0,873	0	1,336
Dokončené byty	3,485	3,692	1,917	2,462	0,969	0	1,492	1,383	1,699	1,808	2,211	1,035	1,318	0,359
Více CD v bytě	2,857	2,069	2,857	2,660	0,493	4,039	1,970	2,168	1,872	2,168	0,788	2,168	0	2,266
CD jednotlivců	0	2,689	2,757	2,349	1,464	1,430	1,906	2,587	3,098	3,983	3,234	3,132	3,744	2,587
Družstevní byty	0	3,298	1,819	3,516	4,001	1,552	1,407	2,304	2,570	2,716	2,231	2,207	2,595	1,091
Byty I. kategorie	0	3,293	2,622	2,439	1,494	1,464	3,201	3,262	2,622	2,256	1,037	1,494	1,128	0,641
Panelové domy	3,191	0,158	0,442	0,822	2,686	2,054	1,201	0,253	0	0,095	0,718	0,348	0,190	1,390
Nové byty	2,347	1,422	0	1,849	2,489	4,196	1,387	1,991	1,493	0,711	2,631	2,560	1,635	3,129
Obytná plocha	1,359	4,075	2,377	2,887	0	1,698	2,038	2,547	2,038	2,547	2,038	1,698	2,887	0,340
Neobydlené byty	0,753	3,012	3,106	2,196	0,031	0,847	2,196	2,479	2,071	2,510	1,067	0,910	1,223	0
Vybavenost plynem	0,608	2,774	3,403	1,559	0,812	1,098	2,415	2,481	1,698	2,269	0	0,783	0,871	0,183
Vybavenost kanalizací	0	4,164	2,050	2,769	1,234	1,524	3,123	3,016	3,477	2,866	2,275	3,080	2,587	2,630
Míra nezaměstnanosti	0	1,041	1,230	1,135	2,460	4,115	1,797	1,088	1,703	1,561	2,365	2,602	1,939	3,264
Index nezaměstnanosti	0	0,420	0,961	0,240	1,621	3,904	1,441	1,021	0,420	1,321	1,201	2,162	1,321	2,642
Mzdy zaměstnanců	0	3,014	4,002	3,408	3,747	3,523	3,795	3,996	4,048	4,032	3,457	3,695	3,948	3,735

Dojíždka	0	3,443	3,821	3,878	4,022	4,113	3,721	3,488	3,615	3,950	3,453	3,670	3,788	4,190
Faktor	Kraj													
	PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Soukromí podnikatelé	0	2,072	2,321	2,766	2,969	4,002	2,193	2,216	3,052	3,376	2,819	3,422	2,547	4,266
Daně	0	3,358	3,727	3,383	3,796	4,065	3,748	3,865	3,986	3,769	3,631	3,938	3,769	4,189
Migrace	2,797	0	2,636	2,250	4,148	3,633	2,797	3,247	2,540	3,408	3,312	3,344	3,312	4,340
Celkové migrační saldo	3,176	0	2,995	2,776	4,620	3,922	3,121	3,506	2,905	3,594	3,423	3,495	3,389	3,893
Obyvatelstvo 20-34 let	0	2,268	3,529	3,529	3,277	2,521	2,268	4,285	3,025	3,025	2,521	2,268	3,025	4,033
Městské obyvatelstvo	0	3,794	2,923	2,730	1,592	1,684	1,784	2,697	3,241	3,484	3,124	3,534	3,275	1,977
Dopravní obslužnost	4,061	0,911	1,940	1,807	2,089	2,600	1,972	1,681	1,610	0,998	0,424	0,322	0	1,610
Dopravní dostupnost	4,270	0	1,541	1,135	1,505	0,505	0,605	0,458	0,453	0,711	1,447	1,141	1,976	1,488
Kulturní vyžití	1,704	3,296	0	2,641	1,537	3,148	3,481	2,370	2,148	1,444	3,685	3,222	2,778	3,296

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě tab. 22

Jelikož mají jednotlivé faktory nestejnou důležitost ve vztahu k určování výše cen na trhu s bydlením, je nutné stanovit váhy jednotlivých faktorů. Objektívni stanovení je prakticky nemožné, vždy se odrazí subjektivní postoj hodnotícího. Váhy faktorů jsem stanovila metodou párového srovnávání. Párové srovnávání i konečné váhy jednotlivých faktorů ve vztahu k cenám na trhu bydlení jsou uvedeny v tab. 24.

Z párového srovnání jednotlivých faktorů mi vyšlo, že největší váhu vzhledem k cenám na trhu s bydlením mají faktory míra nezaměstnanosti (7,2 %), mzdy zaměstnanců (7,2 %), index nezaměstnanosti (7 %) a podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let (7 %). Naopak nejmenší vliv na určování cen na trhu s bydlením mají podle párového srovnání faktory vybavenost bytů kanalizací (0,8 %), kulturní vyžití (1,1 %), CD jednotlivců (1,4 %).

Na základě takto stanovených vah byly vypočítány vážené hodnoty vzdáleností faktorů od antioptima, které jsou uvedené v tab. 27. Průměrná hodnota těchto vážených hodnot pro jednotlivé kraje nám pak uvádí úroveň výše cen na trhu s bydlením. Většímu číslu odpovídá vyšší, lepší úroveň. Jelikož jsem si za optimální stanovila situaci, kdy jsou ceny na trhu s bydlením nejnižší, znamená nejvyšší hodnota nejnižší ceny bydlení a naopak nejnižší hodnota nejvyšší cenu bydlení. Tyto výsledky jsou taky zachyceny v tab. 25.

Tab. 24 Párové srovnávání faktorů

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	B	V	v%	
Byty	1	◇	1	2	2	2	1	2	0	2	2	2	2	0	0	0	2	2	2	2	2	0	0	1	2	2	35	18,5	5,7	
Dokon. byty	2	1	◇	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	0	0	0	2	2	2	2	2	0	2	1	2	2	36	19	5,8	
Více CD	3	0	0	◇	2	1	1	1	0	1	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2	13	7,5	2,3	
CD jednot.	4	0	0	0	◇	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1	7	4,5	1,4	
Družst. byty	5	1	0	1	2	◇	1	1	0	2	1	0	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	1	0	2	2	19	10,5	3,2	
I.kategorie	6	1	1	1	2	1	◇	2	1	2	2	1	2	0	0	0	2	1	2	2	2	0	2	1	2	2	32	17	5,2	
Panel. domy	7	0	0	1	2	1	0	◇	0	1	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	2	14	8	2,4	
Nové byty	8	2	1	2	2	2	1	2	◇	2	2	2	2	0	0	0	2	2	2	2	2	1	2	1	2	2	38	20	6,1	
Obytná plocha	9	0	0	1	1	0	0	1	0	◇	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	2	12	7	2,1	
Neobyd. byty	10	0	0	1	2	1	0	1	0	1	◇	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	2	14	8	2,4	
Plyn	11	0	0	2	2	2	1	2	0	2	2	◇	2	0	0	0	2	0	1	1	1	1	0	1	1	2	2	26	14	4,3
Kanalizace	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	◇	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	3	2,5	0,8	
Míra nezam.	13	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	◇	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	45	23,5	7,2
Index nezam.	14	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	◇	1	2	2	2	2	2	2	1	2	1	2	2	44	23	7
Mzdy	15	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	◇	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	45	23,5	7,2
Dojížd'ka	16	0	0	1	1	1	0	1	0	1	1	2	2	0	0	0	◇	0	0	0	0	0	1	0	1	1	13	7,5	2,3	

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	B	V	v%
Soukr.podnik	17	0	0	2	2	1	1	2	0	2	2	2	2	0	0	0	2	◇	1	1	1	0	2	0	2	2	27	14,5	4,4
Daně	18	0	0	2	2	1	0	2	0	2	1	1	2	0	0	0	2	1	◇	1	1	0	2	0	1	2	23	12,5	3,8
Migrace	19	0	0	2	2	2	0	2	0	2	2	1	2	0	0	0	2	1	1	◇	1	0	2	1	2	2	27	14,5	4,4
Migrač. saldo	20	0	0	2	2	2	0	2	0	2	2	1	2	0	0	0	2	1	1	1	◇	0	2	0	2	2	26	14	4,3
Obyv. 20-34	21	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	◇	2	2	2	2	44	23	7
Městs.obyv.	22	0	0	2	1	1	0	1	0	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	◇	0	1	1	12	7	2,1
Dopr. Obsl.	23	1	1	2	2	2	1	2	1	2	2	1	2	0	1	0	2	2	2	1	2	0	2	◇	2	2	35	18,5	5,7
Dopr. dostup	24	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	◇	1	10	6	1,8
Kultura	25	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	◇	5	3,5	1,1
Σ																									605	327,5	100		

Zdroj:Sestavila H. Ragasová

Tab. 25 Vážené hodnoty vzdáleností faktorů od antioptima

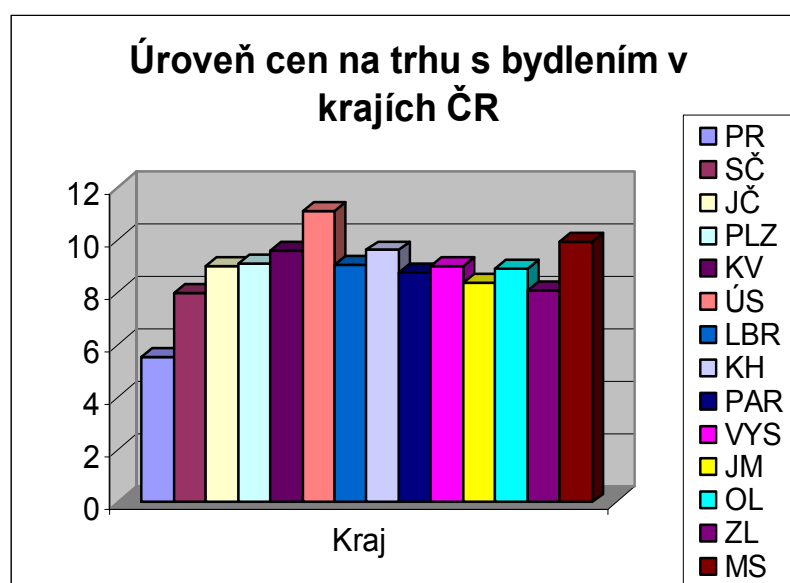
Faktor	Kraj													
	PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Počet bytů	23,71	7,03	7,62	10,54	10,83	14,05	9,95	7,91	4,69	0,59	4,39	4,98	0	7,62
Dokončené byty	20,21	21,41	11,12	14,28	5,62	0	8,65	8,02	9,85	10,49	12,82	6,00	7,64	2,08
Více CD v bytě	6,57	4,76	6,57	6,12	1,13	9,29	4,53	4,99	4,31	4,99	1,81	4,99	0	5,21
CD jednotlivců	0	3,76	3,86	3,29	2,05	2,00	3,31	3,62	4,34	5,58	4,53	4,38	5,24	3,62
Družstevní byty	0	10,55	5,82	11,25	12,80	4,97	4,50	7,37	8,22	8,69	7,14	7,06	8,30	3,49
Byty I. kategorie	0	17,12	13,63	12,68	7,77	7,61	16,65	16,96	13,63	11,73	5,39	7,77	5,87	3,33
Panelové domy	7,66	0,38	1,06	1,97	6,45	4,93	2,88	0,61	0	0,23	1,72	0,84	0,46	3,34
Nové byty	14,32	8,67	0	11,28	15,18	25,60	8,46	12,15	9,11	4,34	16,05	15,62	9,97	19,09
Obytná plocha	2,85	8,56	4,99	6,06	0	3,57	4,28	5,35	4,28	5,35	4,28	3,57	6,06	0,71
Neobydlené byty	1,81	7,23	7,45	5,27	0,07	2,03	5,27	5,95	4,97	6,02	2,56	2,18	2,94	0
Vybavenost plynem	2,61	11,93	14,63	6,70	3,49	4,72	10,38	10,67	7,30	9,76	0	3,37	3,75	0,79
Vybavenost kanalizací	0	3,33	1,64	2,22	0,99	1,22	2,50	2,41	2,78	2,29	1,82	2,46	2,07	2,10
Míra nezaměstnanosti	0	7,50	8,86	8,17	17,71	29,63	12,94	7,83	12,26	11,24	17,03	18,73	13,96	23,50
Index nezaměstnanosti	0	2,94	6,73	1,68	11,35	27,33	10,09	7,15	2,94	9,25	8,41	15,13	9,25	18,49

Faktor	Kraj													
	PR	SČ	JČ	PLZ	KV	ÚS	LBR	KH	PAR	VYS	JM	OL	ZL	MS
Mzdy zaměstnanců	0	21,70	28,81	24,54	26,98	25,37	27,32	28,77	29,15	29,03	24,89	26,60	28,43	26,89
Dojíždka	0	7,92	8,79	8,92	9,25	9,46	8,56	8,02	8,31	9,09	7,94	8,44	8,71	9,64
Soukromí podnikatelé	0	9,12	10,21	12,17	13,06	17,61	9,65	9,75	13,43	14,85	12,40	15,06	11,21	18,77
Daně	0	12,76	14,16	12,86	14,42	15,45	14,24	14,69	15,15	14,32	13,80	14,96	14,32	15,92
Migrace	12,31	0	11,60	9,9	18,25	15,99	12,31	14,29	11,18	15,00	14,57	14,71	14,57	19,10
Celkové migrační saldo	13,66	0	12,88	11,94	19,87	16,86	13,42	15,08	12,49	15,45	14,72	15,03	14,57	16,74
Obyvatelstvo 20-34 let	0	15,88	24,70	24,70	22,94	17,65	15,88	30,00	21,18	21,18	17,65	15,88	21,18	28,23
Městské obyvatelstvo	0	7,97	6,14	5,73	3,34	3,54	3,75	5,66	6,81	7,32	6,56	7,42	6,88	4,15
Dopravní obslužnost	23,15	5,19	11,06	10,30	11,91	14,82	11,24	9,58	9,18	5,69	2,42	1,84	0	9,18
Dopravní dostupnost	7,69	0	2,77	2,04	2,71	0,91	1,09	0,82	0,82	1,28	2,60	2,05	3,56	2,68
Kulturní vyžití	1,87	3,63	0	2,91	1,69	3,46	3,83	2,61	2,36	1,59	4,05	3,54	3,06	3,63
Σ	138,42	199,34	225,10	227,52	239,86	278,07	225,68	240,26	218,74	225,35	209,55	222,61	202,00	248,30
Ø = (Σ:25)	5,54	7,97	9,00	9,10	9,59	11,12	9,03	9,61	8,75	9,01	8,38	8,90	8,08	9,93

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů z tab.23 a tab. 24

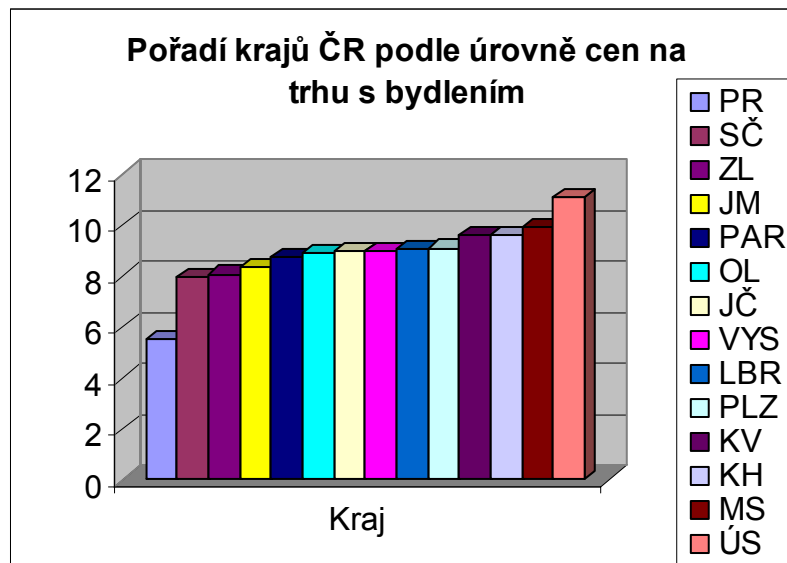
Zpracováním multifaktorové analýzy regionálních diferenciací v cenách na trhu s bydlením jsem dospěla k tomu, jaká je úroveň cen na trhu s bydlením v jednotlivých krajích ČR při vlivu mnou určených 25 vstupních faktorů.

Vstupním faktorům byly metodou párového srovnání přiřazeny určité váhy, podle toho, jak moc jsou jednotlivé faktory důležité pro určování ceny na trhu s bydlením. Na základě takto stanovených vah byla vypočítána vzdálenost vážených hodnot od antioptima a jako průměr těchto hodnot poté určena výsledná hodnota, udávající úroveň cen na trhu s bydlením pro každý kraj. Čím vyšší je výsledná hodnota, tím je úroveň cen optimálnější. Jako optimální úroveň jsem si stanovila tu, kdy jsou ceny na trhu s bydlením co nejnižší, proto nejvyšší hodnota výsledného ukazatele odpovídá nejnižší ceně bydlení.



Obr. 16 Úroveň cen na trhu s bydlením v krajích ČR

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů z tab. 25



Obr. 17 Pořadí krajů ČR podle úrovně cen na trhu s bydlením

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů z tab. 25

Cílem analýzy bylo zjistit, jaká je úroveň cen na trhu s bydlením v jednotlivých krajích ČR a následně, jaké je pořadí jednotlivých krajů. V následujícím grafu (obr. 14) můžeme vidět úroveň cen na trhu s bydlením pro jednotlivé kraje ČR tak, jak je výsledkem provedené multifaktorové analýzy. Obr. 15 pak ukazuje úroveň cen na trhu s bydlením podle pořadí jednotlivých krajů ČR. Nejvyšší úroveň cen je tedy v hl. městě Praze, následují kraje Středočeský, Zlínský, Jihomoravský. Nejnižší úroveň cen bydlení je v kraji Ústeckém. Na obr. 15 můžeme vidět, že rozdíl v úrovni cen na trhu s bydlením mezi Prahou jako nejdražším krajem a Středočeským krajem na druhém místě je značný. Stejně tak je dost velký skok mezi nejlevnějším Ústeckým a druhých nejlevnějším Moravskoslezským krajem. Mezi ostatními kraji je pak rozdíl v úrovni cen na trhu s bydlením mnohem nižší. Velká odlišnost Prahy od ostatních krajů je logická. Praha není typickým krajem, má specifické postavení v rámci ČR v celé řadě ukazatelů a je obtížné ji s ostatními kraji srovnávat. To, že úroveň cen na trhu s bydlením v Praze výrazně převyšuje ostatní kraje, je vzhledem k jejímu postavení jasné. Překvapením není ani to, že Prahu následuje Středočeský kraj. Vysoká úroveň cen bydlení je zde způsobena polohou kraje vzhledem k hl. městu Praze. Velký vliv zde má určitě pokračující trend suburbanizace.

5.1 Test závislosti vybraných vstupních faktorů

Jako součást multifaktorové analýzy diferenciací na trhu bydlení jsem provedla testování vzájemné závislosti mezi vybranými vstupními faktory. K testování závislosti jsem použila **Spearmanův koeficient pořadové korelace**. Teoretické podklady jsem převzala z přednášek z předmětu Regionální analýza a teorie, uvedených v seznamu literatury pod číslem [29]¹⁰⁸. Při určování tohoto koeficientu přiřadíme každému prvku v uspořádané řadě pořadí u 1. i u 2. sledovaného faktoru. Spearmanův koeficient pořadové korelace má tvar:

$$r_{ix, iy} = 1 - [6\sum(i_x - i_y)^2 / n(n^2 - 1)],$$

kde npočet členů uspořádané řady

i_x, i_y pořadová čísla hodnot v uspořádaných řadách

Spearmanův koeficient pořadové korelace nabývá hodnot mezi -1 a 1, přičemž hodnoty blízké jedničce udávají prakticky shodné pořadí u obou znaků a tedy silnou kladnou korelaci, zatímco hodnoty blízké mínus jedné udávají opačné pořadí a tedy silnou zápornou korelaci.

Z 25 vstupních faktorů jsem si pro testování závislosti vybrala 6, a to:

- Míra nezaměstnanosti
- Mzdy zaměstnanců
- Podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let
- Podíl městského obyvatelstva
- Migrace
- Dopravní obslužnost

¹⁰⁸ [29] Skočovský, M. Přednášky z předmětu Regionální analýza a teorie. 2003.

Následující tabulka (tab. 26) obsahuje korelační koeficienty vypočítané pomocí Spearmanova koeficientu. Tabulky pro výpočet vzájemné korelace jednotlivých faktorů jsou obsaženy v příloze (P II – P XVI). V tabulce č. 26 vidíme, že mezi některými faktory existuje určitá závislost, zatímco u některých je závislost téměř zanedbatelná. Nejtěsnější závislost u sledovaných faktorů byla zaznamenána mezi faktory podíl městského obyvatelstva a dopravní obslužnost (-0,881) a míra nezaměstnanosti a migrace (-0,780), tyto závislosti jsou záporné. Určitá závislost existuje taky mezi faktory mzdy zaměstnanců a podíl obyv. ve věku 20 – 34 let (0,451), zde se jedná o závislost kladnou. Velmi malá až zanedbatelná korelace byla zjištěna mezi faktory migrace a dopravní obslužnost, podíl obyv. ve věku 20 – 34 let, mzdy zaměstnanců a míra nezaměstnanosti, podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let na celkovém počtu obyvatel a míra nezaměstnanosti a podíl obyv. ve věku 20 – 34 let a podíl městského obyvatelstva. Utěchto veličin byly vzájemné korelace v absolutní hodnotě menší než 0,1.

Tab. 26 Korelační koeficienty vybraných faktorů

	Míra nezaměstnanosti	Mzdy zaměstnanců	Podíl obyv. ve věku 20 – 34 let	Podíl městského obyv.	Migrace	Dopravní obslužnost
Míra nezaměstnanosti	x	-0,095	-0,095	0,108	-0,780	0,121
Mzdy zaměstnanců	-0,095	x	0,451	0,204	0,147	-0,169
Podíl obyv. ve věku 20 – 34 let	-0,095	0,451	x	-0,086	0,235	-0,042
Podíl městského obyv.	0,108	0,204	-0,086	x	-0,270	-0,881
Migrace	-0,780	0,147	0,235	-0,270	x	0,011
Dopravní obslužnost	0,121	-0,169	-0,042	-0,881	0,011	x

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů ze zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [34], [35], [39], [54], [55], [56], [57]

Vzájemnou závislost mezi vybranými veličinami jsem si ověřila v EXCELU pomocí fce CORREL. Výsledky byly stejné jako u Spearmanova koeficientu.

5.2 Test závislosti cen bytů na vybraných vstupních faktorech

Spearmanova koeficientu jsem využila taky k otestování závislosti ceny standardního bytu na vybraných 6 vstupních faktorech.:

- Míra nezaměstnanosti
- Mzdy zaměstnanců
- Podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let
- Podíl městského obyvatelstva
- Migrace
- Dopravní obslužnost

Ceny bytů jsem převzala z průzkumu IRI, v seznamu literatury uvedeném pod číslem [28]¹⁰⁹. Jedná se o tržní ceny standardního bytu v jednotlivých krajích pro rok 2007. Za standardní byt je podle IRI považován byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² v běžné, nikoliv okrajové poloze.

Následující tabulka (tab. 27) obsahuje korelační koeficienty vypočítané pomocí Spearmanova koeficientu. Tabulky s výpočty závislostí ceny bytu na jednotlivých faktorech jsou uvedeny v příloze (P XVII – P XXII). Z tabulky 27 je zřejmé, že mezi vybranými 6 faktory a cenou bytů existuje určitá závislost. Nejtěsnější závislost ceny standardního bytu byla zaznamenána u faktoru míra nezaměstnanosti (-0,657), závislost je zde záporná, což znamená, že s růstem míry nezaměstnanosti klesá cena bytů. Nejtěsnější kladná závislost ceny bytů je na migraci (0,631). Nejmenší závislost ceny bytů na zkoumaných faktorech byla zjištěna s faktorem podíl městského obyvatelstva na celkovém počtu obyvatel (-0,266).

¹⁰⁹ [28] Regionální disparity v dostupnosti bydlení [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/iri_prezentace.pdf>.

Zde je zjištěná závislost opět záporná. Závislost ceny standardního bytu na dopravní obslužnosti je taky relativně nízká (0,288), zde je naopak korelace kladná.

Tab. 27 Korelační koeficienty závislosti ceny bytů na vybraných faktorech

	Míra nezaměstnanosti	Mzdy zaměstnanců	Podíl obyv. ve věku 20 – 34 let	Podíl městského obyvatelstva	Migrace	Doprav. obslužnost
Tržní cena standardního bytu	-0,657	0,512	0,385	-0,266	0,631	0,288

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů ze zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [28], [34], [35], [39], [54], [55], [56], [57]

Závislost ceny standardního bytu na vybraných 6 faktorech jsem opět ověřila v EXCELU pomocí fce CORREL. Zjištěné výsledky byly stejné jako při použití Spearmanova koeficientu korelace.

5.3 Vícenásobná lineární regrese

Pro otestování závislosti ceny na vybraných faktorech jsem se rozhodla využít ještě vícenásobnou lineární regresi, která nám řekne, jak se mění závisle proměnná (v našem případě cena standardního bytu) při změně nezávisle proměnných.

Proměnná	Reference proměnné
y	Cena standardního bytu v kraji (v tis. Kč)
x1	Míra nezaměstnanosti v kraji (v %)
x2	Mzdy zaměstnanců v kraji (v tis. Kč)
x3	Podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let na celkovém počtu obyv. kraje
x4	Podíl městského obyvatelstva na celkovém počtu obyv. kraje
x5	Index migrace z bytových důvodů (podíl počtu přistěhovalých a počtu vystěhovalých z bytových důvodů)

Tabulka č. 28 obsahuje hodnoty nezávisle proměnných (x1 – x5) a závisle proměnné (y) pro jednotlivé kraje. Ceny bytů jsou opět převzaty z výzkumu IRI, v seznamu literatury pod číslem [28]¹¹⁰. Jedná se o tržní ceny standardního bytu v jednotlivých krajích pro rok 2007. Za standardní byt je podle IRI považován byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² v běžné, nikoliv okrajové poloze. Hodnoty nezávisle proměnných jsou převzaty z tab. 21.

Tab. 28 Hodnoty vstupních faktorů a ceny standardního bytu v krajích ČR

Kraj	Míra nezaměstnanosti (x1)	Mzdy (x2)	Obyv. 20 – 34 let (x3)	Městské obyv. (x4)	Migrace (x5)	Cena standardního bytu (y)
Hl. město Praha	2,2	31,137	247	100	0,98	2568
Středočeský	4,4	22,811	238	54,7	1,85	1388
Jihočeský	4,8	20,07	233	65,1	1,03	917
Plzeňský	4,6	21,719	233	67,4	1,15	1204
Karlovarský	7,4	20,778	234	81	0,56	871
Ústecký	10,9	21,399	237	79,9	0,72	457
Liberecký	6	20,645	238	78,7	0,98	1052
Královéhradecký	4,5	20,087	230	67,8	0,84	1099
Pardubický	5,8	19,943	235	61,3	1,06	1019
Vysočina	5,5	19,988	235	58,4	0,79	986
Jihomoravský	7,2	21,583	237	62,7	0,82	1405
Olomoucký	7,7	20,923	238	57,8	0,81	1077
Zlínský	6,3	20,22	235	60,9	0,82	1191
Moravskosezský	9,1	20,811	231	76,4	0,5	782

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě údajů ze zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [28], [34], [35], [39], [54], [55], [56]

¹¹⁰ [28] Regionální disparity v dostupnosti bydlení [on-line]. Dostupné z WWW: <http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/iri_prezentace.pdf>.

Na základě údajů z tab. 28 jsem v Excelu pomocí funkce LINREGRESE vygenerovala rovnici vícenásobné regrese, která má tvar:

$$y = -102,474 x_1 + 131,450 x_2 + 17,742 x_3 - 12,869 x_4 - 368,521 x_5 - 4010,11$$

Na základě této rovnice můžu nyní odhadnout, jak se změní cena standardního bytu při změně některé nezávisle proměnné v kraji. Pokud by například v Praze vzrostla nezaměstnanost ze 2,2 % na 3,2%, dala by se poté odhadnout cena standardního bytu následovně:

$$y = - 102,474 (3,2) + 131,450 (31,137) + 17,742 (247) - 12,869 (100) - 368,521 (0,98) - 4010,11 = - 327,917 + 4092,959 + 4382,274 - 1286,9 - 361,151 - 4010,11 = \underline{2\,489}$$

Při zvýšení nezaměstnanosti ze 2,2 % na 3,2 % a při nezměněných ostatních faktorech by se cena standardního bytu v Praze snížila ze 2 568 000 Kč na 2 489 000 Kč.

Kdyby například došlo ke zvýšení průměrných mezd zaměstnanců v Pardubickém kraji z 19 988 Kč na 20 500 Kč, mělo by to na cenu standardního bytu následující vliv:

$$y = - 102,474 (5,8) + 131,450 (20,500) + 17,742 (235) - 12,869 (61,3) - 368,521 (1,06) - 4010,11 = - 594,349 + 2\,694,725 + 4\,169,37 - 788,870 - 390,632 - 4010,11 = \underline{1\,080}$$

Při zvýšení mezd zaměstnanců z 19 943 Kč na 20 500 Kč v Pardubickém kraji by se cena standardního bytu zvýšila z 1 019 000 Kč na 1 080 000 Kč při nezměněných ostatních faktorech.

Obdobně by se dala, na základě rovnice vícenásobné regrese, odhadnout změna ceny standardního bytu v závislosti na změně jakékoliv nezávisle proměnné, nebo současné změně více nezávisle proměnných ve všech čtrnácti krajích ČR.

5.4 Závěry

Cílem multifaktorové analýzy regionálních diferenciací v cenách na trhu s bydlením bylo zjistit, jaká je úroveň cen na trhu s bydlením v jednotlivých krajích ČR a následně, jaké je pořadí jednotlivých krajů. Z výsledků provedené analýzy je zřejmé, že nejvyšší úroveň cen je v hl. městě Praze, následují kraje Středočeský, Zlínský, Jihomoravský. Nejnižší úroveň cen bydlení je v kraji Ústeckém. Přitom rozdíl v úrovni cen na trhu s bydlením mezi Prahou jako nejdražším krajem a Středočeským krajem na druhém místě je značný. Stejně tak je dost velký skok mezi nejlevnějším Ústeckým a druhých nejlevnějším Moravskoslezským krajem. Mezi ostatními kraji je pak rozdíl v úrovni cen na trhu s bydlením mnohem nižší. Skutečnost, že úroveň cen na trhu s bydlením v Praze výrazně převyšuje ostatní kraje, není vzhledem k jejímu postavení nijak překvapující. Nečekané není ani to, že Prahu následuje Středočeský kraj. Vysoká úroveň cen bydlení je zde způsobena polohou kraje vzhledem k hl. městu Praze. Velký vliv na ceny bydlení zde má určitě pokračující trend suburbanizace a s tím spojené vysoké kladné saldo migrace.

Jako součást multifaktorové analýzy diferenciací na trhu s bydlením jsem provedla testování vzájemné závislosti mezi vybranými vstupními faktory. K testování závislosti jsem použila **Spearmanův koeficient pořadové korelace**. Z 25 vstupních faktorů jsem si pro testování závislosti vybrala 6 (míru nezaměstnanosti, mzdy zaměstnanců, podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let, podíl městského obyvatelstva, migrace, dopravní obslužnost).

Výsledkem provedeného testu vzájemné závislosti faktorů je, že mezi některými faktory existuje určitá závislost, zatímco u některých je závislost téměř zanedbatelná. Nejtěsnější závislost z 6 sledovaných faktorů byla zaznamenána mezi faktory podíl městského obyvatelstva a dopravní obslužnost (-0,881) a míra nezaměstnanosti a migrace (-0,780), tyto závislosti jsou záporné, což znamená, že jejich vzájemná závislost je v nepřímé úměře. Určitá závislost existuje taky mezi faktory mzdy zaměstnanců a podíl obyv. ve věku 20 – 34 let (0,451), zde se jedná o závislost kladnou. Mezi ostatními faktory byla zjištěná závislost velmi malá až zanedbatelná, u většiny z nich byl zjištěný korelační koeficient v absolutní hodnotě menší než 0,1.

Spearmanova koeficientu jsem využila taky k otestování závislosti ceny standardního bytu na vybraných 6 vstupních faktorech.

Z výsledků provedeného testu vyplývá, že mezi vybranými 6 faktory a cenou bytů existuje určitá závislost. Nejtěsnější závislost ceny standardního bytu byla zaznamenána u faktoru míra nezaměstnanosti (-0,657), závislost je zde záporná, což znamená, že s růstem míry nezaměstnanosti klesá cena bytů. Nejtěsnější kladná závislost ceny bytů je na migraci (0,631). Nejmenší závislost ceny bytů na zkoumaných faktorech byla zjištěna s faktorem podíl městského obyvatelstva na celkovém počtu obyvatel (-0,266). Zde je zjištěná závislost opět záporná.

Pro otestování závislosti ceny na vybraných faktorech jsem se rozhodla využít ještě vícenásobnou lineární regresi, která nám řekne, jak se mění závisle proměnná (v našem případě cena standardního bytu) při změně nezávisle proměnných (míra nezaměstnanosti, mzdy zaměstnanců, podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let, podíl městského obyvatelstva, index migrace z bytových důvodů).

Pro vygenerování rovnice vícenásobné regrese jsem využila v Excelu funkci LINREGRESE. Na základě této rovnice je možné odhadnout, jak se změní cena standardního bytu při změně některé nezávisle proměnné v kraji.

Například při zvýšení nezaměstnanosti ze 2,2 % na 3,2 % a při nezměněných ostatních faktorech by se cena standardního bytu v Praze snížila ze 2 568 000 Kč na 2 489 000 Kč. Výsledek je však pouhý odhad, ve skutečnosti by byla čísla odlišná. Důležité je, že zvýšení nezaměstnanosti povede ke snížení ceny bytů, v jakém rozsahu nelze přesně určit. Tyto výsledky jsou také v souladu s provedeným testem závislosti pomocí Spearmanova koeficientu.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zhodnotit situaci v oblasti bydlení v ČR z hlediska regionálních rozdílů. Byla provedena komparace různých faktorů z oblasti bydlení, a to většinou na krajské úrovni, přičemž některé dílčí analýzy byly provedeny až do úrovně okresů.

Jako první byly hodnoceny nejruznější charakteristiky domovního a bytového fondu v jednotlivých krajích ČR. Důležitým ukazatelem, který dále ovlivňuje celou řadu dalších ukazatelů v oblasti bydlení, je podíl rodinných domů na celkovém domovním fondu. Obecně lze říct, že větší podíl rodinných domů na domovním fondu mají kraje s nižším podílem městského obyvatelstva. Nejvíce rodinných domů je tedy v krajích Zlínském, Vysočina, Středočeském a Jihomoravském, kde je jejich podíl na celkovém bytovém fondu přes 90 %. Nejméně rodinných domů je pak v Praze (61,2 %), Karlovarském kraji (71,4 %) a Ústeckém (78,4 %).

Dalším významným ukazatelem domovního fondu je jeho struktura podle vlastnictví. Největší podíl domů je v rámci ČR ve vlastnictví fyzických osob. V regionálním srovnání je patrná souvislost tohoto ukazatele s podílem rodinných domů na domovním fondu. Největší podíl domů ve vlastnictví FO je v krajích s nejvyšším podílem rodinných domů, což jsou kraje Zlínský, Vysočina, Středočeský a Jihomoravský, a to těsně kolem 90 %. Nejméně domů ve vlastnictví FO je potom v Praze (67,9 %).

Důležitým ukazatelem domovního fondu je taky jeho technická vybavenost, která se nadále zvyšuje. Obecně lze říct, že napojení na veřejné sítě (vodovod, kanalizace a plyn) je větší v krajích s vysokým podílem městského obyvatelstva a tím i vysokým podílem bytových domů – Praha, Karlovarský, Ústecký a Jihomoravský kraj. Naopak v krajích s vysokým podílem venkovského obyvatelstva – Plzeňský, Liberecký a zejména Středočeský kraj – je napojení na veřejné sítě nižší.

Bytový fond byl, stejně jako domovní fond, hodnocen podle různých ukazatelů. Například podle právního důvodu užívání bytu. Více než třetinu bytů v ČR tvoří byty ve vlastním domě. Vlastnický sektor bydlení se neustále zvětšuje, co je způsobeno významnou podporou vlastnického bydlení ze strany státu realizovanou v posledních letech. Z regionálního hlediska je tento ukazatel ovlivněn podílem rodinných domů na domovním fondu kraje. Nejvyšší podíl bytů ve vlastním domě je tedy v krajích s nejvyšším podílem RD na do-

movním fondu, což jsou kraje Zlínský, Vysočina a Středočeský. Naopak nejméně bytů ve vlastním domě je samozřejmě v Praze.

Druhý největší podíl na bytovém fondu tvoří v rámci ČR byty nájemní (28,3 %). Nejvíce nájemních bytů je v Praze, kde tvoří tento právní důvod užívání bytu téměř 50 %. Vysoký podíl nájemních bytů je také v krajích Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském. Nejméně nájemních bytů je pak ve Zlínském kraji a na Vysočině.

Při hodnocení velikosti bytového fondu, měřené podle m obytné plochy, bylo zjištěno, že kraje s vysokým podílem malých bytů a nízkým podílem bytů velkých jsou Praha, Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský. Vysoký podíl velkých bytů a nízký podíl bytů malých je v krajích Vysočina, Středočeský a Pardubický.

V rámci komparativní regionální analýzy bydlení byla zjišťována také dostupnost bydlení v jednotlivých krajích, a to jak dostupnost fyzická, tak také finanční. K hodnocení fyzické dostupnosti bydlení byl použit ukazatel počtu trvale obydlených bytů připadajících na 1000 trvale bydlících obyvatel kraje. Finanční dostupnost bydlení byla měřena mírou zatížení domácností výdaji na bydlení. Obecně je jak fyzická, tak také finanční dostupnost bydlení vyšší v Čechách než na Moravě. Pokud, ale srovnáváme jednotlivé kraje, jsou výsledky rozdílné. Fyzická dostupnost bydlení je nejvyšší v Praze, nejnižší pak v kraji Zlínském. Finanční dostupnost je podle ukazatele míry zatížení domácností výdaji na bydlení nejlepší v krajích Plzeňském, Jihočeském, Středočeském a Zlínském. Nejhorší finanční dostupnost bydlení je v krajích Jihomoravském a Moravskoslezském.

Úroveň bydlení v jednotlivých krajích ČR byla charakterizována pomocí nejrůznějších ukazatelů. Jedním z nich je počet osob bydlících v 1 bytě. Nejvíce osob na 1 byt připadá v krajích na Moravě -Vysočina, Zlínský, Jihomoravský, Olomoucký – kde připadá více jak 2,7 osoby na byt. Je to způsobeno tím, že na Moravě je mnohem častější soužití domácností. Nejméně osob na 1 byt připadá v Praze, a to pouze 2,3 osoby na byt.

Velké rozdíly jsou samozřejmě v úrovni bydlení v rodinných a bytových domech. Pokud hodnotíme ukazatel obytné plochy bytu, je v rodinných domech o více než polovinu větší než v bytových domech, což platí shodně pro všechny kraje.

Nejvyšší obytná plocha na osobu je jak v rodinných, tak i v bytových domech v Praze, na druhém místě je Ústecký kraj. Pokud jde o obytnou plochu na osobu v rodinných domech, vykazuje podprůměrné hodnoty ve všech moravských krajích, v Pardubickém a Králove-

hradeckém kraji. Důvodem může být opět větší míra soužití a větší počet dětí v rodinách v moravských krajích. Naopak nadprůměrné hodnoty obytné plochy na osobu jsou ve zbývajících českých krajích.

Ceny bydlení byly pro jednotlivé kraje hodnoceny ve dvou rovinách, za první tržní ceny standardního bytu (standardní byt = byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² v běžné, nikoliv okrajové poloze) a za druhé tržní ceny nájemného .

Nejvyšší tržní ceny standardního bytu, stejně jako tržního nájmu jsou v Praze. Ceny standardního bytu jsou zde téměř dvojnásobné oproti Jihomoravskému kraji, kde jsou jak ceny bytů, tak nájemné druhé nejdražší. Naopak nejnižší ceny bytů jsou v kraji Ústeckém, kde byla cena standardního bytu v roce 2007 457 000 Kč, zatímco v Praze by jsme zaplatili za srovnatelný byt ve stejnou dobu téměř šestkrát více a to 2 568 000 Kč. Nájem jsou taky nejnižší v Ústeckém kraji. Pokud jde o vývoj cen bytů v čase, nejvíce podražily byty v Moravskoslezském kraji, kde vzrostla cena standardního bytu od roku 2001 do roku 2007 o 151 %. Nejmenší nárůst cen v období 2001 – 2007 byl v kraji Jihočeském (65 %) a Karlovarském (70 %). Tržní nájem se nejvíce zvedly v letech 2001 – 2007 opět v kraji Moravskoslezské a to o 76 %. Nejméně se nájem zvýšily, stejně jako ceny standardního bytu, v Jihočeském (22 %) a Karlovarském kraji (23 %).

Součástí diplomové práce je multifaktorová analýza regionálních diferenciací v cenách na trhu s bydlením. Cílem bylo zjistit, na základě zvolených 25 vstupních faktorů, jaká je úroveň cen na trhu s bydlením v jednotlivých krajích ČR a následně, jaké je pořadí jednotlivých krajů. Nejvyšší úroveň cen je tedy v hl. městě Praze, následují kraje Středočeský, Zlínský, Jihomoravský. Nejnižší úroveň cen bydlení je v kraji Ústeckém. To, že úroveň cen na trhu s bydlením v Praze výrazně převyšuje ostatní kraje, je vzhledem k jejímu postavení a ekonomické situaci jasné. Překvapením není ani to, že Prahu následuje Středočeský kraj. Vysoká úroveň cen bydlení je zde způsobena polohou kraje vzhledem k hl městu Praze. Velký vliv zde má určitě taky pokračující trend suburbanizace.

Jako součást multifaktorové analýzy diferenciací na trhu s bydlením jsem provedla testování vzájemné závislosti mezi vybranými vstupními faktory při použití Spearmanova koeficientu pořadové korelace. Z 25 vstupních faktorů multifaktorové analýzy jsem si pro testování závislosti vybrala 6 (míru nezaměstnanosti, mzdy zaměstnanců, podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let, podíl městského obyvatelstva, migrace, dopravní obslužnost).

Testováním vzájemné závislosti faktorů jsem zjistila, že mezi třemi dvojicemi faktorů existuje relativně těsná závislost. Mezi ostatními faktory byla zjištěná závislost velmi malá až zanedbatelná, u většiny z nich byl zjištěný korelační koeficient v absolutní hodnotě menší než 0,1.

Spearmanova koeficientu jsem využila taky k otestování závislosti ceny standardního bytu na vybraných 6 vstupních faktorech. Z výsledků provedeného testu vyplývá, že mezi vybranými 6 faktory a cenou bytů existuje určitá závislost. Nejtěsnější závislost ceny standardního bytu byla zaznamenána u faktoru míra nezaměstnanosti (-0,657), závislost je zde záporná, což znamená, že s růstem míry nezaměstnanosti klesá cena bytů. Nejmenší závislost ceny bytů na zkoumaných faktorech byla zjištěna s faktorem podíl městského obyvatelstva na celkovém počtu obyvatel (-0,266). Zde je zjištěná závislost opět záporná.

Pro otestování závislosti ceny na vybraných faktorech jsem se rozhodla využít ještě vícenásobnou lineární regresi, která nám řekne, jak se mění závisle proměnná (v našem případě cena standardního bytu) při změně nezávisle proměnných (míra nezaměstnanosti, mzdy zaměstnanců, podíl obyvatel ve věku 20 – 34 let, podíl městského obyvatelstva, index migrace z bytových důvodů). Na provedeném příkladu jsem dokázala závislost ceny na vybraných faktorech. Dosažené výsledky jsou také v souladu s provedeným testem závislosti pomocí Spearmanova koeficientu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-04-09] . Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>>.
- [2] Nedomová, A. a kolektiv. Trh bydlení, jeho regionální diferenciacie a sociální souvislosti. Sociologický ústav Akademie Věd České republiky. 1999.
- [3] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-02-12]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/socialni-aspekty-bydleni>>.
- [4] Lux, M. a kolektiv. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.
- [5] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-02-25]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz>.<http://www.mmr.cz/bytova-politika>>.
- [6] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-02-12]. Dostupné z WWW:
<<http://old.mmr.cz/upload/1111586550schvalenacelasprilohami.pdf>>.
- [7] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-22]. Dostupné z WWW:
<[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/\\$File/820507q307.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/9A0028E50F/$File/820507q307.pdf)>.
- [8] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-15]. Dostupné z WWW:
<<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.
- [9] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-26]. Dostupné z WWW:
<<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>>.
- [10] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-02-12]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/bydleni2007/cz/1-36-sektory-bydleni-v-cr.html>>.
- [11] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-03-06]. Dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/snemovna-schvalila-zakon-o-podpore-vystavby-druzstevnich-bytu>>.

- [12] Ministerstvo pro místní rozvoj [on-line]. [cit. 2008-04-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/obsazeni-bytu-podle-sektoru-bydleni-najemnici-n-vlastnici-v-druzstevnici-d-ostatni-o-z-celkoveho-bytoveho-fondu>>.
- [13] Regionální rozdíly v bydlení. Publikace ČSÚ. 2004.
- [14] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/byty_podle_pravniho_duvodu_uzivani_sldb_2001/\\$File/mapa104.jpg](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/byty_podle_pravniho_duvodu_uzivani_sldb_2001/$File/mapa104.jpg)>.
- [15] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/podil_bytu_ve_vlastnim_dome_a_v_osobnim_vlastnictvi_sldb_2001/\\$File/mapa102.jpg](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/podil_bytu_ve_vlastnim_dome_a_v_osobnim_vlastnictvi_sldb_2001/$File/mapa102.jpg)>.
- [16] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prumerny_pocet_m²_obytn_e_plochy_bytu_sldb_2001/\\$File/mapa103.jpg](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prumerny_pocet_m²_obytn_e_plochy_bytu_sldb_2001/$File/mapa103.jpg)>.
- [17] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/typologie_bytu_dle_kategorie_sldb_2001/\\$File/mapa105.jpg](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/typologie_bytu_dle_kategorie_sldb_2001/$File/mapa105.jpg)>.
- [18] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-26]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470E0F/\\$File/13-1101070820.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470E0F/$File/13-1101070820.xls)>.
- [19] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cbyt051507analyza07.doc>>.
- [20] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/\\$File/820906t04.pdf](http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/t/0C003249CE/$File/820906t04.pdf)>.
- [21] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D3E/\\$File/13-1101070818.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D3E/$File/13-1101070818.xls)>.
- [22] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D47/\\$File/13-1101070819.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470D47/$File/13-1101070819.xls)>.
- [23] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-02-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/index>>.

- [24] Sunega, P. Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let. Sociologický ústav Akademie věd České republiky.
- [25] Český statistický úřad [on-line]. [cit.2008-03-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/3012-07>>.
- [26] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-03-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/p/30n2-06>>.
- [27] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prumerny_pocet_osob_bydlicich_v_byte_sldb_2001/\\$File/mapa104.jpg](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prumerny_pocet_osob_bydlicich_v_byte_sldb_2001/$File/mapa104.jpg)>.
- [28] Regionální disparity v dostupnosti bydlení [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW: <http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/iri_prezentace.pdf>.
- [29] Skočovský, M. Přednášky z předmětu Regionální analýza a teorie. 2003.
- [30] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/publikace_regiony>.
- [31] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2002edicniplan.nsf/p/41n2-02>>.
- [32] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/444FA9D9366FC821C1256F1F001C2449/\\$File/sd01.xls](http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/444FA9D9366FC821C1256F1F001C2449/$File/sd01.xls)>.
- [33] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xl/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ce423c45cfb2de6dc1256f0e00342017/\\$FILE/5117d01.xls](http://www.czso.cz/xl/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ce423c45cfb2de6dc1256f0e00342017/$FILE/5117d01.xls)>.
- [34] Portál ministerstva práce a sociálních věcí [on-line]. [cit. 2008-04-03]. Dostupné z WWW:<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/zobraz?stat=2000000000038&obdobi=B&rok=2008&uzemi=0&send=send&_piref37_240496_37_240495_240495.pohled=1&_piref37_240496_37_240495_240495.xlsselect=nazev&_piref37_240496_37_240495_240495.xslorder=0&_piref37_240496_37_240495_240495.usr1=1>.

- [35] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-06]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/E40030F200/\\$File/310907B02.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/E40030F200/$File/310907B02.pdf)>.
- [36] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-06]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002DBED2/\\$File/41220403.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002DBED2/$File/41220403.pdf)>.
- [37] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-06]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002D8D15/\\$File/41220401.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EE002D8D15/$File/41220401.pdf)>.
- [38] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A93A/\\$File/132101070611.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A93A/$File/132101070611.xls)>.
- [39] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/4027-07>>.
- [40] Statistická ročenka hl. města Prahy 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470E1E/\\$File/13-1101070408.xls](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/t/9500470E1E/$File/13-1101070408.xls)>.
- [41] Statistická ročenka Středočeského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A95A/\\$File/132101070408.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A95A/$File/132101070408.xls)>.
- [42] Statistická ročenka Jihočeského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xc/edicniplan.nsf/t/950046B969/\\$File/13-3101070408.xls](http://www.czso.cz/xc/edicniplan.nsf/t/950046B969/$File/13-3101070408.xls)>.
- [43] Statistická ročenka Plzeňského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xp/edicniplan.nsf/t/9800351715/\\$File/13-3201070408.xls](http://www.czso.cz/xp/edicniplan.nsf/t/9800351715/$File/13-3201070408.xls)>.
- [44] Statistická ročenka Karlovarského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xk/edicniplan.nsf/t/950046426A/\\$File/13-4101070408.xls](http://www.czso.cz/xk/edicniplan.nsf/t/950046426A/$File/13-4101070408.xls)>.

- [45] Statistická ročenka Ústeckého kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/t/6F002E3F14/\\$File/13-4201070408.xls](http://www.czso.cz/xu/edicniplan.nsf/t/6F002E3F14/$File/13-4201070408.xls)>.
- [46] Statistická ročenka Libereckého kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xl/edicniplan.nsf/t/9500461786/\\$File/13-5101070408.xls](http://www.czso.cz/xl/edicniplan.nsf/t/9500461786/$File/13-5101070408.xls)>.
- [47] Statistická ročenka Královéhradeckého kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xh/edicniplan.nsf/t/95004689F2/\\$File/5201070408.xls](http://www.czso.cz/xh/edicniplan.nsf/t/95004689F2/$File/5201070408.xls)>.
- [48] Statistická ročenka Pardubického kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xe/edicniplan.nsf/t/9800353BEF/\\$File/13-5301070408.xls](http://www.czso.cz/xe/edicniplan.nsf/t/9800353BEF/$File/13-5301070408.xls)>.
- [49] Statistická ročenka kraje Vysočina 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/95004662E2/\\$File/13-6101070408.xls](http://www.czso.cz/xj/edicniplan.nsf/t/95004662E2/$File/13-6101070408.xls)>.
- [50] Statistická ročenka Jihomoravského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/t/950046E456/\\$File/13-6201070408.xls](http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/t/950046E456/$File/13-6201070408.xls)>.
- [51] Statistická ročenka Olomouckého kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/950045EC94/\\$File/13-7101070408.xls](http://www.czso.cz/xm/edicniplan.nsf/t/950045EC94/$File/13-7101070408.xls)>.
- [52] Statistická ročenka Zlínského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/9500454AB4/\\$File/13-7201070408.xls](http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/9500454AB4/$File/13-7201070408.xls)>.
- [53] Statistická ročenka Moravskoslezského kraje 2007 [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW:<[http://www.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/t/95004577E6/\\$File/13-8101070408.xls](http://www.czso.cz/xt/edicniplan.nsf/t/95004577E6/$File/13-8101070408.xls)>.
- [54] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2842/\\$File/401907rh01.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2842/$File/401907rh01.pdf)>

- [55] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-02]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2815/\\$File/401907ri02.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/94002A2815/$File/401907ri02.pdf)>.
- [56] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A83B/\\$File/132101071402.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A83B/$File/132101071402.xls)>.
- [57] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A8CD/\\$File/132101070923.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A8CD/$File/132101070923.xls)>.
- [58] Ředitelství silnic a dálnic [on-line]. [cit. 2008-04-06]. Dostupné z WWW: <[http://www.rsd.cz/doc/Silnicni-a-dalnicni-sit/silnice-a-dalnice-v-ceske-republice-2007/\\$file/RSD2007.pdf](http://www.rsd.cz/doc/Silnicni-a-dalnicni-sit/silnice-a-dalnice-v-ceske-republice-2007/$file/RSD2007.pdf)>.
- [59] Toušek, V. a kolektiv. Česká republika - portréty krajů. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. 136 s. ISBN 80-239-6305-8.
- [60] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A926/\\$File/132101071009.xls](http://www.czso.cz/xs/edicniplan.nsf/t/950045A926/$File/132101071009.xls)>.
- [61] Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2008-04-07]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D6003880B4/\\$File/413205m01.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D6003880B4/$File/413205m01.pdf)>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů.
ČSÚ	Český statistický úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj.
SFRB	Sociální fond rozvoje bydlení.
SBD	Stavební bytové družstvo.
CD	Censová domácnost.
RD	Rodinný dům.
FO	Fyzická osoba.
PO	Právnícká osoba.
IRI	Institut regionálních informací.
Obyv.	Obyvatelstvo.
PR	Praha.
SČ	Středočeský.
JČ	Jihočeský.
PLZ	Plzeňský.
KV	Karlovarský.
ÚS	Ústecký.
LBR	Liberecký.
KH	Královéhradecký.
PAR	Pardubický.
VYS	Vysočina.
JM	Jihomoravský.
OL	Olomoucký.
ZL	Zlínský.

MS Moravskoslezský.

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1 Vývoj počtu dokončených bytů v ČR 1990 – 2006</i>	<i>28</i>
<i>Obr. 2 Hodnota pořízení m² obytné plochy v letech 1997 - 2006.....</i>	<i>30</i>
<i>Obr. 3 Nájemné podle vlastnictví bytu za m² obytné plochy v letech 1997 - 2006.....</i>	<i>31</i>
<i>Obr. 4 Zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v ČR</i>	<i>34</i>
<i>Obr. 5 Zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v ČR v roce 1990</i>	<i>37</i>
<i>Obr. 6 Zastoupení jednotlivých sektorů bydlení v ČR v roce 2001</i>	<i>37</i>
<i>Obr. 7 Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání k 1. 3. 2001</i>	<i>53</i>
<i>Obr. 8 Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem v roce 2001</i>	<i>55</i>
<i>Obr. 9 Byty podle velikosti obytné plochy bytu v roce 2001</i>	<i>62</i>
<i>Obr. 10 Byty dle kategorie k 1. 3. 2001</i>	<i>65</i>
<i>Obr. 11 Dokončené byty na 1000 obyvatel v roce 2006 podle okresů</i>	<i>73</i>
<i>Obr. 12 Zahájené byty na 1000 obyvatel v roce 2006 podle okresů</i>	<i>77</i>
<i>Obr. 13 Průměrný počet osob bydlících v bytě v roce 2001</i>	<i>89</i>
<i>Obr. 14 Vývoj tržních cen standardního bytu v krajích ČR v letech 2001-2007</i>	<i>96</i>
<i>Obr. 15 Vývoj tržního nájemného v krajích ČR v letech 2001-2007</i>	<i>99</i>
<i>Obr. 16 Úroveň cen na trhu s bydlením v krajích ČR</i>	<i>127</i>
<i>Obr. 17 Pořadí krajů ČR podle úrovně cen na trhu s bydlením</i>	<i>128</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1</i> Struktura obydlených domů a bytů podle druhu budovy v r. 2001	42
<i>Tab. 2</i> Trvale obydlené domy podle vlastníka a krajů	45
<i>Tab. 3</i> Trvale obydlené domy s byty podle technického vybavení a krajů	48
<i>Tab. 4</i> Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání a krajů	54
<i>Tab. 5</i> Trvale obydlené byty podle počtu místností a krajů v roce 2001	57
<i>Tab. 6</i> Okresy s nejvyšším podílem malých a velkých bytů	59
<i>Tab. 7</i> Trvale obydlené byty podle obytné plochy a krajů v roce 2001	60
<i>Tab. 8</i> Trvale obydlené byty podle kategorie, druhu domu a krajů	64
<i>Tab. 9</i> Trvale obydlené byty podle technického vybavení a krajů	67
<i>Tab. 10</i> Dokončené byty podle krajů v roce 2006	72
<i>Tab. 11</i> Bytová výstavba v krajích ČR 1997 – 2006	74
<i>Tab. 12</i> Zahájené byty podle krajů v roce 2006	76
<i>Tab. 13</i> Zahajovaná bytová výstavba v krajích ČR 1997 - 2006	79
<i>Tab. 14</i> Rozestavěné byty v ČR podle krajů v roce 2006	80
<i>Tab. 15</i> Rozestavěnost bytů v krajích ČR koncem let 1996 a 2006	81
<i>Tab. 16</i> Fyzická dostupnost bydlení k roku 2001	84
<i>Tab. 17</i> Finanční dostupnost bydlení k 31. 12. 2005	86
<i>Tab. 18</i> Charakteristiky úrovně bydlení podle druhu domu a krajů	91
<i>Tab. 19</i> Tržní ceny bytů v krajích ČR v letech 2001 – 2007 (v tisících Kč)	95
<i>Tab. 20</i> Tržní nájemné v krajích ČR v letech 2001 – 2007 (Kč/m ² /měsíc)	98
<i>Tab. 21</i> Naturální hodnoty vstupních faktorů	114
<i>Tab. 22</i> Transformace naturálních hodnot na normovaný tvar	117
<i>Tab. 23</i> Vzdálenost normovaných hodnot faktorů od antioptima	120
<i>Tab. 24</i> Párové srovnávání faktorů	123
<i>Tab. 25</i> Vážené hodnoty vzdáleností faktorů od antioptima	125
<i>Tab. 26</i> Korelační koeficienty vybraných faktorů	130
<i>Tab. 27</i> Korelační koeficienty závislosti ceny bytů na vybraných faktorech	132
<i>Tab. 28</i> Hodnoty vstupních faktorů a ceny standardního bytu v krajích ČR	133

SEZNAM PŘÍLOH

- PI Územní členění ČR.
- PII Vzájemná závislosti mezi faktory míra nezaměstnanosti a mzdy zaměstnanců.
- PIII Vzájemná závislost mezi faktory míra nezaměstnanosti a obyvatelstvo ve věku 20 – 34 let.
- PIV Vzájemná závislost mezi faktory míra nezaměstnanosti a městské obyvatelstvo.
- PV Vzájemná závislost mezi faktory míra nezaměstnanosti a migrace.
- PVI Vzájemná závislost mezi faktory mzdy zaměstnanců a obyvatelstvo ve věku 20 – 34 let.
- PVII Vzájemná závislost mezi faktory míra nezaměstnanosti a migrace.
- PVIII Vzájemná závislost mezi faktory mzdy zaměstnanců a městské obyvatelstvo.
- PIX Vzájemná závislost mezi faktory městské obyvatelstvo a obyvatelstvo ve věku 20 – 34 let.
- PX Vzájemná závislost mezi faktory městské obyvatelstvo a migrace.
- PXI Vzájemná závislost mezi faktory obyvatelstvo ve věku 20 – 34 let a migrace.
- PXII Vzájemná závislost mezi faktory dopravní obslužnost a míra nezaměstnanosti.
- PXIII Vzájemná závislost mezi faktory dopravní obslužnost a mzdy zaměstnanců.
- PXIV Vzájemná závislost mezi faktory dopravní obslužnost a podíl obyv. ve věku 20 – 34 let.
- PXV Vzájemná závislost mezi faktory dopravní obslužnost a podíl obyv. městského obyvatelstva.
- PXVI Vzájemná závislost mezi faktory dopravní obslužnost a migrace.
- PXVII Závislost ceny bytu na míře nezaměstnanosti.
- XVIII Závislost ceny bytu na mzdách zaměstnanců.

- XIX Závislost ceny bytu na podílu obyvatel ve věku 20 – 34 let na celkovém počtu obyvatel.
- XX Závislost ceny bytů na podílu městského obyvatelstva na celkovém počtu obyvatel.
- XXI Závislost ceny bytů na migraci.
- XXII Závislost ceny bytů na dopravní obslužnosti.

PŘÍLOHA P I: ÚZEMNÍ ČLENĚNÍ ČR [61]



PŘÍLOHA P II: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOSTI MEZI FAKTORY MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI A MZDY ZAMĚSTNANCŮ

KRAJ	Míra nezaměst- nanosti	pořadí (i_x)	Mzdy městnanců	za- pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²
Hl. město Praha	2,2	14	31,137	1	169
Středočeský	4,4	13	22,811	2	121
Jihočeský	4,8	10	20,07	12	4
Plzeňský	4,6	11	21,719	3	64
Karlovarský	7,4	4	20,778	8	16
Ústecký	10,9	1	21,399	5	16
Liberecký	6	7	20,645	9	4
Královéhradecký	4,5	12	20,087	11	1
Pardubický	5,8	8	19,943	14	36
Vysočina	5,5	9	19,988	13	16
Jihomoravský	7,2	5	21,583	4	1
Olomoucký	7,7	3	20,923	6	9
Zlínský	6,3	6	20,22	10	16
Moravskoslezský	9,1	2	20,811	7	25
				Σ	498
				r_{i_x, i_y}	-0,095

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [34],[35]

**PŘÍLOHA P III: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY MÍRA
NEZAMĚSTNANOSTI A OBYVATELSTVO VE VĚKU 20 – 34 LET**

KRAJ	Obyv.				
	Míra nezaměst- nanosti	pořadí (i_x)	20 - 34 let	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$) ²
Hl. město Praha	2,2	14	247	1	169
Středočeský	4,4	13	238	2	121
Jihočeský	4,8	10	233	11	1
Plzeňský	4,6	11	233	12	1
Karlovarský	7,4	4	234	10	36
Ústecký	10,9	1	237	5	16
Liberecký	6	7	238	3	16
Královéhradecký	4,5	12	230	14	4
Pardubický	5,8	8	235	7	1
Vysočina	5,5	9	235	8	1
Jihomoravský	7,2	5	237	6	1
Olomoucký	7,7	3	238	4	1
Zlínský	6,3	6	235	9	9
Moravskoslezský	9,1	2	231	13	121
				Σ	498
				r_{i_x, i_y}	-0,095

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [34], [39], [55]

PŘÍLOHA P IV: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI A MĚSTSKÉ OBYVATELSTVO

KRAJ	Měst-				
	Míra nezaměst- nanosti	pořadí (i_x)	ské obyv.	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$) ²
Hl. město Praha	2,2	14	100	1	169
Středočeský	4,4	13	54,7	14	1
Jihočeský	4,8	10	65,1	8	4
Plzeňský	4,6	11	67,4	7	16
Karlovarský	7,4	4	81	2	4
Ústecký	10,9	1	79,9	3	4
Liberecký	6	7	78,7	4	9
Královéhradecký	4,5	12	67,8	6	36
Pardubický	5,8	8	61,3	10	4
Vysočina	5,5	9	58,4	12	9
Jihomoravský	7,2	5	62,7	9	16
Olomoucký	7,7	3	57,8	13	100
Zlínský	6,3	6	60,9	11	25
Moravskoslezský	9,1	2	76,4	5	9
				Σ	406
				r_{i_x, i_y}	0,108

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [34],[56]

PŘÍLOHA P V: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI A MIGRACE

KRAJ	Míra nezaměst- nanosti	pořadí (i_x)	Migra- ce	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²
Hl. město Praha	2,2	14	0,98	5	81
Středočeský	4,4	13	1,85	1	144
Jihočeský	4,8	10	1,03	4	36
Plzeňský	4,6	11	1,15	2	81
Karlovarský	7,4	4	0,56	13	81
Ústecký	10,9	1	0,72	12	121
Liberecký	6	7	0,98	6	1
Královéhradecký	4,5	12	0,84	7	25
Pardubický	5,8	8	1,06	3	25
Vysočina	5,5	9	0,79	11	4
Jihomoravský	7,2	5	0,82	8	9
Olomoucký	7,7	3	0,81	10	49
Zlínský	6,3	6	0,82	9	9
Moravskoslezský	9,1	2	0,5	14	144
				Σ	810
				r_{i_x, i_y}	-0,780

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [34],[54]

**PŘÍLOHA P VI: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY MZDY
ZAMĚSTNANCŮ A OBYVATELSTVO VE VĚKU 20 – 34 LET**

KRAJ	Obyv.				
	Mzdy městnanců	za- pořadí (i_x)	20 - 34 let	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$) ²
Hl. město Praha	31,137	1	247	1	0
Středočeský	22,811	2	238	2	0
Jihočeský	20,07	12	233	11	1
Plzeňský	21,719	3	233	12	81
Karlovarský	20,778	8	234	10	4
Ústecký	21,399	5	237	5	0
Liberecký	20,645	9	238	3	36
Královéhradecký	20,087	11	230	14	9
Pardubický	19,943	14	235	7	49
Vysočina	19,988	13	235	8	25
Jihomoravský	21,583	4	237	6	4
Olomoucký	20,923	6	238	4	4
Zlínský	20,22	10	235	9	1
Moravskoslezský	20,811	7	231	13	36
			Σ		250
			r_{i_x, i_y}		0,451

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [35], [39], [55]

**PŘÍLOHA P VII: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY MÍRA
NEZAMĚSTNANOSTI A MIGRACE**

KRAJ	Mzdy za- městnanců	pořadí (i_x)	Migra- ce	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²
Hl. město Praha	31,137	1	0,98	5	16
Středočeský	22,811	2	1,85	1	1
Jihočeský	20,07	12	1,03	4	64
Plzeňský	21,719	3	1,15	2	1
Karlovarský	20,778	8	0,56	13	25
Ústecký	21,399	5	0,72	12	49
Liberecký	20,645	9	0,98	6	9
Královéhradecký	20,087	11	0,84	7	16
Pardubický	19,943	14	1,06	3	121
Vysočina	19,988	13	0,79	11	4
Jihomoravský	21,583	4	0,82	8	16
Olomoucký	20,923	6	0,81	10	16
Zlínský	20,22	10	0,82	9	1
Moravskoslezský	20,811	7	0,5	14	49
				Σ	388
				r_{i_x, i_y}	0,147

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[34], [54]

**PŘÍLOHA P VIII: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY MZDY
ZAMĚSTNANCŮ A MĚSTSKÉ OBYVATELSTVO**

KRAJ	Měst-				
	Mzdy městnanců	za- pořadí (i_x)	ské obyv.	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$) ²
Hl. město Praha	31,137	1	100	1	0
Středočeský	22,811	2	54,7	14	144
Jihočeský	20,07	12	65,1	8	16
Plzeňský	21,719	3	67,4	7	16
Karlovarský	20,778	8	81	2	36
Ústecký	21,399	5	79,9	3	4
Liberecký	20,645	9	78,7	4	25
Královéhradecký	20,087	11	67,8	6	25
Pardubický	19,943	14	61,3	10	16
Vysočina	19,988	13	58,4	12	1
Jihomoravský	21,583	4	62,7	9	25
Olomoucký	20,923	6	57,8	13	49
Zlínský	20,22	10	60,9	11	1
Moravskoslezský	20,811	7	76,4	5	4
				Σ	362
				r_{i_x, i_y}	0,204

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [35], [56]

**PŘÍLOHA P IX: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
MĚSTSKÉ OBYVATELSTVO A OBYVATELSTVO VE VĚKU 20 – 34
LET**

KRAJ	Měst-	Obyv.			
	ské obyv.	pořadí (i_x)	20 - 34 let	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$) ²
Hl. město Praha	100	1	247	1	0
Středočeský	54,7	14	238	2	144
Jihočeský	65,1	8	233	11	9
Plzeňský	67,4	7	233	12	25
Karlovarský	81	2	234	10	64
Ústecký	79,9	3	237	5	4
Liberecký	78,7	4	238	3	1
Královéhradecký	67,8	6	230	14	64
Pardubický	61,3	10	235	7	9
Vysočina	58,4	12	235	8	16
Jihomoravský	62,7	9	237	6	9
Olomoucký	57,8	13	238	4	81
Zlínský	60,9	11	235	9	4
Moravskoslezský	76,4	5	231	13	64
			Σ		494
			r_{i_x, i_y}		-0,086

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[39], [55], [56]

**PŘÍLOHA P X: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
MĚSTSKÉ OBYVATELSTVO A MIGRACE**

KRAJ	Měst- ské obyv.	pořadí (i_x)	Migra- ce	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²
Hl. město Praha	100	1	0,98	5	16
Středočeský	54,7	14	1,85	1	169
Jihočeský	65,1	8	1,03	4	16
Plzeňský	67,4	7	1,15	2	25
Karlovarský	81	2	0,56	13	121
Ústecký	79,9	3	0,72	12	81
Liberecký	78,7	4	0,98	6	4
Královéhradecký	67,8	6	0,84	7	1
Pardubický	61,3	10	1,06	3	49
Vysočina	58,4	12	0,79	11	1
Jihomoravský	62,7	9	0,82	8	1
Olomoucký	57,8	13	0,81	10	9
Zlínský	60,9	11	0,82	9	4
Moravskoslezský	76,4	5	0,5	14	81
				Σ	578
				r_{i_x, i_y}	-0,270

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod
číslly [54],[56]

**PŘÍLOHA P XI: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
OBYVATELSTVO VE VĚKU 20 – 34 LET A MIGRACE**

KRAJ	Obyv.				
	20 - 34 let	pořadí (i _x)	Migra- ce	pořadí (i _y)	(i _x - i _y) ²
Hl. město Praha	247	1	0,98	5	16
Středočeský	238	2	1,85	1	1
Jihočeský	233	11	1,03	4	49
Plzeňský	233	12	1,15	2	100
Karlovarský	234	10	0,56	13	9
Ústecký	237	5	0,72	12	49
Liberecký	238	3	0,98	6	9
Královéhradecký	230	14	0,84	7	49
Pardubický	235	7	1,06	3	16
Vysočina	235	8	0,79	11	9
Jihomoravský	237	6	0,82	8	4
Olomoucký	238	4	0,81	10	36
Zlínský	235	9	0,82	9	0
Moravskoslezský	231	13	0,5	14	1
				Σ	348
				r_{ix, iy}	0,235

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [39], [54], [55]

**PŘÍLOHA P XII: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST A MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI**

KRAJ	Dopravní pořadí obslužnost (i_x)	Míra nezaměst- nanosti	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²	
Hl. město Praha	17,6	14	2,2	14	0
Středočeský	57,7	4	4,4	13	81
Jihočeský	44,6	10	4,8	10	0
Plzeňský	46,3	9	4,6	11	4
Karlovarský	42,7	12	7,4	4	64
Ústecký	36,2	13	10,9	1	144
Liberecký	44,2	11	6	7	16
Královéhradecký	47,9	8	4,5	12	16
Pardubický	48,8	6	5,8	8	4
Vysočina	56,6	5	5,5	9	16
Jihomoravský	63,9	3	7,2	5	4
Olomoucký	65,2	2	7,7	3	1
Zlínský	69,3	1	6,3	6	25
Moravskoslezský	48,8	7	9,1	2	25
			Σ		400
			r_{ix, iy}		0,121

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [34], [56],

[57]

**PŘÍLOHA P XIII: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST A MZDY ZAMĚSTNANCŮ**

KRAJ	Dopravní pořadí obslužnost (i_x)	Mzdy za- městnanců	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²	
Hl. město Praha	17,6	14	31,137	1	169
Středočeský	57,7	4	22,811	2	4
Jihočeský	44,6	10	20,07	12	4
Plzeňský	46,3	9	21,719	3	36
Karlovarský	42,7	12	20,778	8	16
Ústecký	36,2	13	21,399	5	64
Liberecký	44,2	11	20,645	9	4
Královéhradecký	47,9	8	20,087	11	9
Pardubický	48,8	6	19,943	14	64
Vysočina	56,6	5	19,988	13	64
Jihomoravský	63,9	3	21,583	4	1
Olomoucký	65,2	2	20,923	6	16
Zlínský	69,3	1	20,22	10	81
Moravskoslezský	48,8	7	20,811	7	0
			Σ		532
			r_{i_x, i_y}		-0,169

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [35],

[56], [57]

**PŘÍLOHA P XIV: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST A PODÍL OBYV. VE VĚKU 20 – 34 LET**

KRAJ	Obyv.				$(i_x - i_y)^2$
	Dopravní pořadí obslužnost (i_x)	pořadí 20 - 34 let	pořadí (i_y)		
Hl. město Praha	17,6	14	247	1	169
Středočeský	57,7	4	238	2	4
Jihočeský	44,6	10	233	11	1
Plzeňský	46,3	9	233	12	9
Karlovarský	42,7	12	234	10	4
Ústecký	36,2	13	237	5	64
Liberecký	44,2	11	238	3	64
Královéhradecký	47,9	8	230	14	36
Pardubický	48,8	6	235	7	1
Vysočina	56,6	5	235	8	9
Jihomoravský	63,9	3	237	6	9
Olomoucký	65,2	2	238	4	4
Zlínský	69,3	1	235	9	64
Moravskoslezský	48,8	7	231	13	36
				Σ	474
				$r_{ix, iy}$	-0,042

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[39], [55], [56], [57]

**PŘÍLOHA P XV: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST A PODÍL MĚSTSKÉHO OBYVATELSTVA**

KRAJ	Měst-				$(i_x - i_y)^2$
	Dopravní obslužnost (i_x)	pořadí	ské obyv. (i_y)	pořadí	
Hl. město Praha	17,6	14	100	1	169
Středočeský	57,7	4	54,7	14	100
Jihočeský	44,6	10	65,1	8	4
Plzeňský	46,3	9	67,4	7	4
Karlovarský	42,7	12	81	2	100
Ústecký	36,2	13	79,9	3	100
Liberecký	44,2	11	78,7	4	49
Královéhradecký	47,9	8	67,8	6	4
Pardubický	48,8	6	61,3	10	16
Vysočina	56,6	5	58,4	12	49
Jihomoravský	63,9	3	62,7	9	36
Olomoucký	65,2	2	57,8	13	121
Zlínský	69,3	1	60,9	11	100
Moravskoslezský	48,8	7	76,4	5	4
				Σ	856
				r_{i_x, i_y}	-0,881

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[56],[57]

**PŘÍLOHA P XVI: VZÁJEMNÁ ZÁVISLOST MEZI FAKTORY
DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST A MIGRACE**

KRAJ	Dopravní pořadí obslužnost (i_x)	Migra- ce	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²	
Hl. město Praha	17,6	14	0,98	5	81
Středočeský	57,7	4	1,85	1	9
Jihočeský	44,6	10	1,03	4	36
Plzeňský	46,3	9	1,15	2	49
Karlovarský	42,7	12	0,56	13	1
Ústecký	36,2	13	0,72	12	1
Liberecký	44,2	11	0,98	6	25
Královéhradecký	47,9	8	0,84	7	1
Pardubický	48,8	6	1,06	3	9
Vysočina	56,6	5	0,79	11	36
Jihomoravský	63,9	3	0,82	8	25
Olomoucký	65,2	2	0,81	10	64
Zlínský	69,3	1	0,82	9	64
Moravskoslezský	48,8	7	0,5	14	49
			Σ		450
			r_{i_x, i_y}		0,011

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[54], [56], [57]

PŘÍLOHA P XVII: ZÁVISLOST CENY BYTU NA MÍŘE NEZAMĚSTNANOSTI

KRAJ	Míra nezaměst- nanosti	pořadí (i_x)	Cena bydlení	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²
Hl. město Praha	2,2	14	2568	1	169
Středočeský	4,4	13	1388	2	121
Jihočeský	4,8	10	917	11	1
Plzeňský	4,6	11	1204	4	49
Karlovarský	7,4	4	871	12	64
Ústecký	10,9	1	457	14	169
Liberecký	6	7	1052	8	1
Královéhradecký	4,5	12	1099	6	36
Pardubický	5,8	8	1019	9	1
Vysočina	5,5	9	986	10	1
Jihomoravský	7,2	5	1405	3	4
Olomoucký	7,7	3	1077	7	16
Zlínský	6,3	6	1191	5	1
Moravskoslezský	9,1	2	782	13	121
				Σ	754
				r_{i_x, i_y}	-0,657

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [28], [34]

PŘÍLOHA P XVIII: ZÁVISLOST CENY BYTU NA MZDÁCH ZAMĚSTNANCŮ

KRAJ	Mzdy za- pořadí městnanců (i_x)	Cena pořadí bydlení (i_y)	(i_x - i_y)²		
Hl. město Praha	31,137	1	2568	1	0
Středočeský	22,811	2	1388	2	0
Jihočeský	20,07	12	917	11	1
Plzeňský	21,719	3	1204	4	1
Karlovarský	20,778	8	871	12	16
Ústecký	21,399	5	457	14	81
Liberecký	20,645	9	1052	8	1
Královéhradecký	20,087	11	1099	6	25
Pardubický	19,943	14	1019	9	25
Vysočina	19,988	13	986	10	9
Jihomoravský	21,583	4	1405	3	1
Olomoucký	20,923	6	1077	7	1
Zlínský	20,22	10	1191	5	25
Moravskoslezský	20,811	7	782	13	36
			Σ		222
			r_{ix, iy}		0,512

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [28], [35]

**PŘÍLOHA P XIX: ZÁVISLOST CENY BYTU NA PODÍLU OBYVATEL
VE VĚKU 20 – 34 LET NA CELKOVÉM POČTU OBYVATEL**

KRAJ	Obyv.				
	20 - 34 let	pořadí (i _x)	Cena bydlení	pořadí (i _y)	(i _x - i _y) ²
Hl. město Praha	247	1	2568	1	0
Středočeský	238	2	1388	2	0
Jihočeský	233	11	917	11	0
Plzeňský	233	12	1204	4	64
Karlovarský	234	10	871	12	4
Ústecký	237	5	457	14	81
Liberecký	238	3	1052	8	25
Královéhradecký	230	14	1099	6	64
Pardubický	235	7	1019	9	4
Vysočina	235	8	986	10	4
Jihomoravský	237	6	1405	3	9
Olomoucký	238	4	1077	7	9
Zlínský	235	9	1191	5	16
Moravskoslezský	231	13	782	13	0
				Σ	280
				r_{ix, iy}	0,385

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly [28], [39], [55]

**PŘÍLOHA P XX: ZÁVISLOST CENY BYTŮ NA PODÍLU
MĚSTSKÉHO OBYVATELSTVA NA CELKOVÉM POČTU
OBYVATEL**

KRAJ	Měst- ské obyv.	pořadí (i_x)	Cena bydlení	pořadí (i_y)	($i_x - i_y$)²
Hl. město Praha	100	1	2568	1	0
Středočeský	54,7	14	1388	2	144
Jihočeský	65,1	8	917	11	9
Plzeňský	67,4	7	1204	4	9
Karlovarský	81	2	871	12	100
Ústecký	79,9	3	457	14	121
Liberecký	78,7	4	1052	8	16
Královéhradecký	67,8	6	1099	6	0
Pardubický	61,3	10	1019	9	1
Vysočina	58,4	12	986	10	4
Jihomoravský	62,7	9	1405	3	36
Olomoucký	57,8	13	1077	7	36
Zlínský	60,9	11	1191	5	36
Moravskoslezský	76,4	5	782	13	64
			Σ		576
			r_{i_x, i_y}		-0,266

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[28], [56]

PŘÍLOHA P XXI: ZÁVISLOST CENY BYTŮ NA MIGRACI

KRAJ	pořadí		Cena bydlení	pořadí	
	Migrace (i_x)			(i_y)	($i_x - i_y$) ²
Hl. město Praha	0,98	5	2568	1	16
Středočeský	1,85	1	1388	2	1
Jihočeský	1,03	4	917	11	49
Plzeňský	1,15	2	1204	4	4
Karlovarský	0,56	13	871	12	1
Ústecký	0,72	12	457	14	4
Liberecký	0,98	6	1052	8	4
Královéhradecký	0,84	7	1099	6	1
Pardubický	1,06	3	1019	9	36
Vysočina	0,79	11	986	10	1
Jihomoravský	0,82	8	1405	3	25
Olomoucký	0,81	10	1077	7	9
Zlínský	0,82	9	1191	5	16
Moravskoslezský	0,5	14	782	13	1
				Σ	168
				r_{ix, iy}	0,631

**PŘÍLOHA P XXII: ZÁVISLOST CENY BYTŮ NA DOPRAVNÍ
OBSLUŽNOSTI**

KRAJ	Dopravní pořadí obslužnost (i_x)	Cena bydlení (i_y)	pořadí ($i_x - i_y$)²		
Hl. město Praha	17,6	14	2568	1	169
Středočeský	57,7	4	1388	2	4
Jihočeský	44,6	10	917	11	1
Plzeňský	46,3	9	1204	4	25
Karlovarský	42,7	12	871	12	0
Ústecký	36,2	13	457	14	1
Liberecký	44,2	11	1052	8	9
Královéhradecký	47,9	8	1099	6	4
Pardubický	48,8	6	1019	9	9
Vysočina	56,6	5	986	10	25
Jihomoravský	63,9	3	1405	3	0
Olomoucký	65,2	2	1077	7	25
Zlínský	69,3	1	1191	5	16
Moravskoslezský	48,8	7	782	13	36
			Σ		324
			r_{i_x, i_y}		0,288

Zdroj: Sestavila H. Ragasová na základě zdrojů uvedených v seznamu literatury pod čísly

[28], [56], [57]