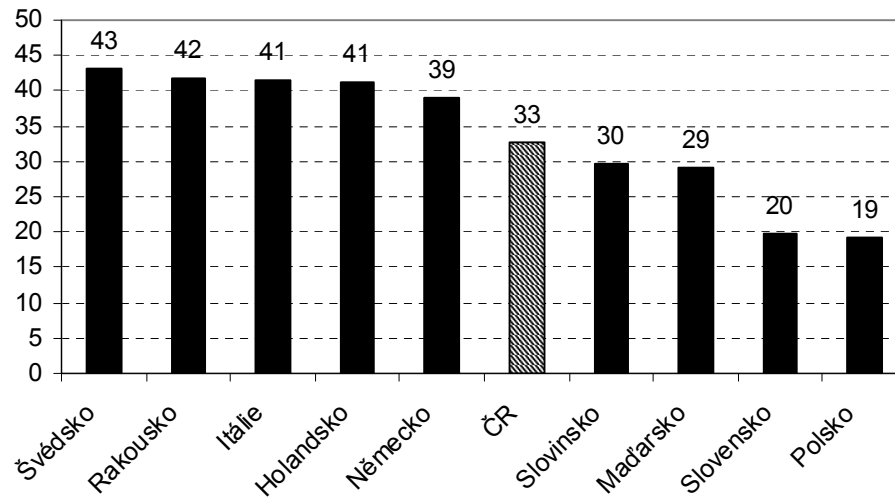


**Graf 9: Průměrná velikost bytu připadající na jednoho bydlícího obyvatele kolem roku 2000\* – srovnání České republiky a vybraných evropských zemí (v m<sup>2</sup>)**



\* ) Pozn.: Většina dat pochází z roku 2000, u některých zemí jsou data z roku 2001, u Slovinska z roku 2002 a u Francie z roku 1999

Zdroj: Housing statistics in the European Union 2002. ČR, Slovensko, Maďarsko, Slovinsko, Bulharsko, Rumunsko: www stránky národní statistické úřady

*V tomto případě se údaje prezentované v grafu poněkud odlišují od ostatních grafů, které porovnávaly situaci v České republice se situací ve vybraných dalších evropských zemích. Průměrná plocha bytu připadající na obyvatele je sice v České republice vyšší než ve všech uvedených postkomunistických státech (zvláště ve srovnání s Polskem a Slovenskem je rozdíl podstatný), celkově ukazatel naznačuje znatelné zaostávání za uvedenými státy Západní Evropy.*

#### *Fyzická dostupnost a vybavenost bytů v regionech České republiky*

Doposud udávaná čísla charakterizující fyzickou dostupnost bydlení v České republice ve vývoji v čase a ve srovnání s jinými evropskými zeměmi byla čísla agregátní, protože pracovala s průměrnými hodnotami ukazatelů za celou zemi. Trh s bydlením je však diferencován i regionálně<sup>4</sup>. S trochou zjednodušení se dá říci, že trh s bydlením v zemi se skládá z „mozaiky“ relativně autonomních lokálních a regionálních bytových trhů. Ačkoliv jsou regionální a lokální trhy v rámci jedné země uniformně ovlivňovány některými procesy na národní úrovni (např. změnami úrokových sazeb nebo legislativními změnami), a také se do jisté míry vzájemně ovlivňují (vnitrostátní migrace z jednoho regionu do druhého může zároveň snižovat poptávku po bydlení a jeho ceny v prvním regionu a zvyšovat poptávku a jeho ceny v druhém regionu, vysoké meziregionální rozdíly v cenách bydlení mohou naopak vytvářet tlak na migraci z bytových důvodů atd.), fungují tyto bytové trhy do značné míry nezávisle na sobě. Protože se mohou jednotlivé regionální trhy s bydlením v rámci jedné a téže země nacházet v odlišné situaci, může se regionálně lišit i fyzická dostupnost bydlení, resp. může být v některém regionu bytový nedostatek, zatímco v jiném regionu může být fyzický nadbytek bytů. Je také třeba připomenout, že indikátory vybavenosti jednotlivců a domácnosti bytovým fondem ukazující souhrnná čísla za celou republiku mají tendenci skrýt část skutečného bytového nedostatku v regionech, protože v celostátních průměrech se bytový nedostatek v jednom regionu může částečně kompenzovat bytovým přebytkem v jiném regionu, zatímco v realitě nelze nedostatek bytů v jedné oblasti nahradit přebytkem bytů v druhé. Součet lokálních bytových potřeb je tak vždycky o něco větší, než je agregát bytových potřeb na národní úrovni, protože národní bytový trh nemůže být nikdy plně přizpůsoben momentální bytové situaci v jednotlivých regionech (Mouillart, 1990).

Chceme-li hodnotit fyzickou dostupnost bydlení zvláště pro jednotlivé regionální trhy v České republice, musíme nejprve zvolit vhodné jednotky sledování. Teoreticky by to měly být takové jednotky, které jsou z hlediska fungování trhu s bydlením relativně co nejméně vnitřně uzavřené. Měly by zahrnovat území měst a jejich zázemí, která

<sup>4</sup> Trh s bydlením je také diferencován podle právního důvodu užívání bytu (bydlení vlastnické, nájemní, družstevní), typu obydlí (rodinné domy, bytové domy), podle míry regulace vztahů na trhu (např. nájemní byty s regulovaným nájemným versus nájemní byty s tržním nájemným) i sociálně (bydlení různých sociálních skupin). Tyto typy diferenciací nebudou předmětem našeho zájmu v této kapitole.

představují „přirozené“ prostorové rámce života většiny lidí. Problém je, že různě velká města mají různě velká zázemí, takže by takto vymezené jednotky byly těžko srovnatelné. Navíc při práci s každými *ad hoc* vymezenými jednotkami narazíme na problém nedostatku dat v příslušném územním členění. Kompromisním rozhodnutím bylo proto použít území administrativních okresů, které jsou sice v některých případech menší než výše jmenované „přirozené“ jednotky a v jiných zase větší, ale v průměru se jim velikostí blíží. Podobně jako v předchozích případech, kde jsme porovnávali vybavenost bytovým fondem v České republice a v dalších vybraných zemích v Evropě, budeme vybavenost bytovým fondem v jednotlivých okresech České republiky měřit různými indikátory a výsledky porovnávat nejen mezi okresy, ale i mezi indikátory.

Vybavenost obyvatel České republiky bytovým fondem se v roce 2001 skutečně značně regionálně lišila. Nejvíce bytů na tisíc obyvatel připadalo v největších městech, a také ve vysoce urbanizovaných severozápadních Čechách. Nejmenší vybavenost obyvatel byty byla naopak zaznamenána na jižní Moravě a na Vsetínsku, v Čechách pak v zázemí Prahy. Ukazatel počtu trvale obydlených bytů přepočtený na 1000 trvale bydlících obyvatel se ve velkém počtu okresů odchyloval od celorepublikového průměru a kolísal v rozmezí od 323 bytů/obyvatel v okrese Hodonín do 422 bytů/obyvatel v Praze (viz tabulka 1).

**Tabulka 1: Vybavenost obyvatel České republiky bytovým fondem v roce 2001 – počet trvale obydlených bytů připadajících na 1000 trvale bydlících obyvatel okresu v okresech s extrémními hodnotami ukazatele**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/1000 obyvatel	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/1000 obyvatel
Praha	422	Znojmo	338
Plzeň	410	Žďár nad Sázavou	332
Teplice	407	Břeclav	330
Most	405	Uherské Hradiště	330
Ostrava	402	Hodonín	323

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ

*Pokud bychom chtěli hodnoty ukazatelů uvedené v tabulce využít k hodnocení rozdílů ve fyzické dostupnosti bydlení mezi okresy České republiky analogickým způsobem, jako jsme podobného ukazatele použili k hodnocení mezinárodních rozdílů ve fyzické vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem nebo k hodnocení vývoje v čase, došli bychom k závěru, že nejdostupnější bydlení je v největších městech a v severočeských pánevních okresech, protože v nich připadá na 1000 trvale bydlících obyvatel relativně nejvíce bytů, a naopak nejhorší fyzická dostupnost bytů je na jižní Moravě, kde je bytů na 1000 obyvatel relativně nejméně.* Srovnání údajů získaných ve sčítání lidu v roce 2001 s daty sebranými o deset let dříve během sčítání lidu 1991 ukazuje, že zjištěné regionální rozdíly nejsou náhodné, protože velmi podobné rozdíly byly zjištěny už dříve. Ze srovnání obou tabulek vyplývá, že na obou koncích pomyslného žebříčku se vyskytují prakticky stejné okresy, rovněž velikost rozdílů se v průběhu 90. let zachovávala (viz tabulka 2).

**Tabulka 2: Vybavenost obyvatel České republiky bytovým fondem v roce 1991 – počet trvale obydlených bytů připadajících na 1000 trvale bydlících obyvatel okresu v okresech s extrémními hodnotami ukazatele**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/1000 obyvatel	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/1000 obyvatel
Praha	408	Vsetín	323
Plzeň	392	Žďár nad Sázavou	318
Brno	391	Uherské Hradiště	317
Most	390	Hodonín	317
Teplice	390	Uherské Hradiště	313

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ

*Konstatování, že v největších městech je relativně nejvíce trvale obydlených bytů na 1000 trvale bydlících obyvatel, a tudíž je v nich relativně nejmenší bytový nedostatek, vychází sice z uvedených čísel, ale zdá se přesto poněkud odporovat praktické zkušenosti i informacím o vysokých cenách bydlení a špatné finanční dostupnosti bydlení v těchto městech.* Kritikové mohou namítnout, že ve velkých městech, jako je Praha nebo Brno, bydlí ve skutečnosti více lidí, než kolik jich je přihláшено k trva-

lému pobytu, a že je tudíž hodnota ukazatele touto skutečností poněkud nadhodnocována. To je sice jistě pravda, ale případné přepočítání počtu obyvatel na „skutečně bydlící“ je mimořádně obtížné a pokusy o ně nevedou ve svém důsledku k zásadní změně regionálního rozložení ukazatele vybavenosti obyvatel bytovým fondem, nýbrž pouze ke zmenšení rozdílů mezi okresy s nejvyššími hodnotami ukazatele a mezi okresy s nejnižšími hodnotami ukazatele<sup>5</sup>. Hodnoty ukazatele vybavenosti obyvatel bytovým fondem (počet bytů/1000 obyvatel) významně negativně korelovaly s podílem bytů v rodinných domcích a průměrnou velikostí cenové domácnosti. V okresech, kde bylo relativně více bytů v rodinných domcích a kde byly zároveň větší cenové domácnosti, měl ukazatel tendenci dosahovat nižších hodnot a naopak.

Ve druhém kroku jsme zjistili, jaké jsou regionální rozdíly ve vybavenosti domácností bytovým fondem. Jako ukazatele jsme použili počet trvale obydlených bytů na 100 cenových domácností. Pět okresů s nejvyššími hodnotami ukazatele a pět okresů s nejnižšími hodnotami ukazatele je uvedeno v následující tabulce 3.

Údaje v tabulce dokumentují, jak malé rozdíly ve vybavenosti domácností bytovým fondem mezi okresy v České republice existují – hodnoty ukazatele se pohybují v rozmezí od 86,3 do 92,0 bytů na 100 domácností. Míra regionální variability je v tomto ohledu podstatně menší než v případě počtu bytů na 1000 obyvatel. Relativně nejvíce bytů na 100 domácností připadá v pánevních okresech severozápadních Čech, ale také v okrese Prostějov, v Ostravě a v některých jihočeských okresech. Hodnoty ukazatele v Praze (90,7) a Brně (90,5) nepatří sice k absolutně nejvyšším, ale jsou znatelně nad průměrem. Nejmenší vybavenost domácností byty byla zaznamenána na jižní Moravě, v oblasti Jeseníků, v zázemí největších měst a na Karlovarsku. Porovnáme-li údaje z roku 2001 s obdobnými daty z roku 1991 (viz tabulka 4), zjistíme, že některé charakteristiky meziokresních rozdílů ve vybavenosti domácností byty se v 90. letech zachovaly, jiné se změnily. Obecně se vybavenost domácností

**Tabulka 3: Vybavenost domácností České republiky bytovým fondem v roce 2001 – počet trvale obydlených bytů připadajících na 100 cenových domácností okresu v okresech s extrémními hodnotami ukazatele**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/100 cenových domácností	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/100 cenových domácností
Teplice	92,0	Šumperk	86,9
Prostějov	91,7	Jeseník	86,9
Chomutov	91,3	Břeclav	86,6
Most	91,2	Praha-západ	86,5
Ostrava	91,2	Hodonín	86,3

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ.

**Tabulka 4: Vybavenost domácností České republiky bytovým fondem v roce 1991 – počet trvale obydlených bytů připadajících na 100 cenových domácností okresu v okresech s extrémními hodnotami ukazatele**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/100 cenových domácností	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Trvale obydlených bytů/100 cenových domácností
Chomutov	97,6	Vsetín	87,7
Teplice	96,1	Uherské Hradiště	87,6
Most	95,6	Brno-venkov	87,5
Ústí nad Labem	95,0	Hodonín	87,3
Sokolov	94,1	Praha-západ	86,7

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ.

<sup>5</sup> Vzhledem k tomu, že ve sčítání 2001 byli mezi obyvatelstvo započtení i cizinci s trvalým a dlouhodobým pobytem, nebylo nutné "opravovat" počty obyvatel o cizince. Je možné předpokládat, že v největších městech bydlí i ilegálně pobývajících cizinců, o nich však pochopitelně neexistují žádné statistické informace. Faktické počty bydlících obyvatel ve velkých městech zvyšuje ještě alespoň část lidí, kteří tam nedenně dojíždějí do zaměstnání (s výjimkou Prahy a Brna se však salda nedenní dojížděky pohybují jen v řádu stovek až jednoho tisíce případů). Ve velkých městech také nepochybně fakticky bydlí poměrně velké množství lidí, kteří mají trvalé bydliště jinde a pronajímají si byt na volném trhu. Značná část z nich ovšem obývá byty, které byly ve sčítání sečteny jako "neobydlené byty – obydlené přechodně", které se v našem ukazateli vybavenosti obyvatel bytovým fondem vůbec neuplatnily. Všechny pokusy "odhadnout" faktický počet bydlících podle okresů a "opravit" tak ukazatele vybavenosti obyvatel bytovým fondem vedly pouze k relativnímu zmenšení rozdílů mezi okresy, nikoliv ovšem ke změně regionálního rozložení hodnot ukazatele.

byty o něco snížila. Celkový obraz regionální variability se zachoval, ale stabilita nebyla zdaleka tak velká, jako u počtu bytů na 1000 obyvatel (viz Pearsonův korelační koeficient  $r=0,54$  pro vybavenost domácností byty versus  $r=0,98$  pro vybavenost obyvatel byty). Okresy s extrémními hodnotami ukazatele počet bytů/100 domácností se víceméně opakovaly, ale rozdíly mezi okresy s nejvyšší vybaveností domácností byty a okresy s nejnižší vybaveností byty se, stejně jako celková míra variability mezi okresy, snížily. To bylo způsobeno především snížením vybavenosti domácností byty u okresů s nejvyššími hodnotami ukazatele v roce 1991.

Velmi zajímavý je v tomto ohledu vývoj vybavenosti domácností bytovým fondem v Praze, kde hodnota ukazatele nepatrně stoupla z 90,6 bytů/100 domácností na 90,7 bytů/100 domácností v roce 2001. ***Praha se tak zařadila mezi několik málo okresů, u nichž se bytová situace domácností, pokud ji měříme tímto ukazatelem, zlepšila. To je opět poněkud v kontradikci oproti všeobecně rozšířenému názoru, že v Praze je mimořádně velký bytový nedostatek.***

Konečně posledním z možných typů ukazatelů, jimiž lze měřit fyzický dostatek nebo nedostatek bytů v okresech, je plocha bytů připadající na jednoho obyvatele. Údaje z roku 2001 jsou uvedeny v následující Tabulce 5.

**Tabulka 5: Průměrná velikost obytné plochy bytu připadající na jednoho bydlícího obyvatele v roce 2001 – byty celkem, okresy s extrémními hodnotami ukazatele (v m<sup>2</sup>)**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m <sup>2</sup> )	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m <sup>2</sup> )
Praha-západ	22,5	Most	17,2
Praha-východ	21,2	Ostrava	17,0
Nymburk	21,0	Vsetín	17,0
Plzeň-jih	20,5	Karviná	16,6
Kolín	20,3	Sokolov	16,5

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ.

Variabilita ukazatele je obecně poměrně nízká. Obytná plocha připadající na jednoho bydlícího obyvatele kolísá v rozmezí 16,5 m<sup>2</sup> v okrese Sokolov až 22,5 m<sup>2</sup> v okrese Praha-západ. Hodnota tohoto ukazatele je vyšší v Čechách než na Moravě, nejvyšší je v okresech střeďočeského kraje a v okolí Plzně. Nejnižších hodnot dosahuje v severočeských pánevních okresech, na Ostravsku a na Vsetínsku. Kromě stavu samotného bytového fondu se do hodnoty tohoto ukazatele promítají především rozdíly v demografickém složení populace, zvláště počet dětí v rodině (vyšší podíl dětí snižuje průměrnou plochu na osobu) a stáří populace (vyšší stáří populace zvyšuje průměrnou plochu na osobu). Velmi důležitým faktorem ovlivňujícím velikost obytné plochy na obyvatele je také podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu obydlených bytů. V bytech v rodinných domech připadá totiž na osobu podstatně větší obytná plocha (21,8 m<sup>2</sup> v průměru v České republice) než v bytech v bytových domech (15,8 m<sup>2</sup>). Průměrná obytná plocha na osobu tak má tendenci růst se zvětšujícím se podílem bytů v rodinných domech. Abychom naše hodnocení očistili od tohoto vlivu, zjistili jsme hodnoty ukazatele v každém okrese zvlášť pro byty v rodinných domech (viz tabulka 6) a pro byty v bytových domech (viz tabulka 7).

Variabilita hodnot tohoto ukazatele je nízká, kolísá z rozmezí 19,1 m<sup>2</sup> na osobu bydlící v rodinném domě v okrese Vsetín do 24,5 m<sup>2</sup> na osobu bydlící v rodinném domě

**Tabulka 6: Průměrná velikost obytné plochy bytu připadající na jednoho bydlícího obyvatele v roce 2001 – byty v rodinných domech, okresy s extrémními hodnotami ukazatele (v m<sup>2</sup>)**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m <sup>2</sup> )	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m <sup>2</sup> )
Praha	24,2	Blansko	20,2
Praha-západ	24,1	Svitavy	19,9
Most	24,1	Zlín	19,7
Chomutov	23,9	Žďár nad Sázavou	19,5
Plzeň	23,8	Vsetín	19,1

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ.

**Tabulka 7: Průměrná velikost obytné plochy bytu připadající na jednoho bydlícího obyvatele v roce 2001 – byty v bytových domech, okresy s extrémními hodnotami ukazatele (v m<sup>2</sup>)**

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m <sup>2</sup> )	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m <sup>2</sup> )
Praha	17,2	Brno-venkov	14,3
Teplice	17,2	Vsetín	14,1
Plzeň	16,9	Blansko	14,1
Brno	16,5	Třebíč	14,0
Ústí nad Labem	16,4	Žďár nad Sázavou	13,8

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ.

v Praze. V Čechách jsou větší průměrné obytné plochy na osobu žijící v rodinném domě než na Moravě. Při porovnání tabulek 5 a 6 je možné si všimnout, že okres Most se ocitnul na opačných koncích škály. Zatímco celková obytná plocha na osobu je v okrese v průměru velmi malá, pokud se počítají dohromady byty v rodinných i bytových domech, lidé žijící v okrese Most v rodinných domech mají k dispozici naopak relativně jednu z největších obytných ploch. Podobně se v „žebříčku“ posunula hodně nahoru i Praha, Plzeň či Chomutov.

Meziokresní rozdíly ve velikosti obytné plochy na osobu v bytě v bytovém domě jsou ještě menší než v předchozím případě, což je do značné míry dáno velkým podílem unifikovaných a standardně velkých bytů v panelových domech. Relativně nejvíce obytné plochy na osobu v bytech připadá v největších městech a v severozápadním pohraničí, relativně nejméně na jižní Moravě a na Vsetínsku. **Ani v tomto případě tedy ukazatele vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem neodpovídají zažitě předstávě o velkých prosperujících městech (Praha, Plzeň, Brno...), v nichž je sice relativní dostatek pracovních příležitostí a vyšší mzdy, ale největší bytový nedostatek. Žádný z ukazatelů zachycující počet existujících bytů vzhledem k počtu obyvatel, počtu domácností nebo velikost obytné plochy připadající v průměru na jednu bydlící osobu fyzický nedostatek bytů v těchto městech nenaznačuje. Naopak, ve většině sledovaných parametrů patří tato velká města buď mezi nejlépe nebo alespoň nadprůměrně vybavená.**

*Vztah mezi fyzickou a finanční dostupností bydlení v okresech České republiky*

Zajímavé je, jaký je vztah mezi fyzickou a finanční dostupností bydlení v jednotlivých okresech České republiky. Pro srovnání jsme se rozhodli použít tři jednoduché ukazatele: počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel a počet trvale obydlených bytů na 100 cenových domácností z údajů Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a poměr mezi cenou „standardního bytu“ a průměrnou hrubou měsíční mzdou v okrese v roce 2001 (vyjadřující počet hrubých měsíčních mezd potřebný k pořízení standardního bytu). Průměrné ceny standardního bytu pocházejí z databáze KISEB brněnského Institutu regionálních informací ke stavu v měsíci listopadu 2001 a v souladu s jeho metodikou se vztahují k bytům I. kategorie v běžné poloze (odpovídající bytům v sídlištní zástavbě), v osobním nebo družstevním vlastnictví, s průměrným stářím cca 30 let, mírou opotřebenosti cca 40 % a podlahovou plochou 68 m<sup>2</sup>.

Výsledek zachycuje graf 10, ve kterém byly okresy České republiky seřazeny sestupně zleva doprava podle počtu obydlených bytů na 1000 obyvatel. Levá svislá osa se vztahuje k údajům o vybavenosti obyvatel a bytů bytovým fondem, pravá svislá osa zachycuje hodnoty ukazatele finanční dostupnosti.

**Z pohledu na graf je na první pohled zřejmé, že hodnoty fyzické dostupnosti a ukazatele finanční dostupnosti spolu vzájemně nesouvisí.** To dokládají i statisticky nevýznamné hodnoty korelačních koeficientů. Proč spolu ukazatele nekorelují, i když je možné teoreticky očekávat, že budou? Málo bytů na 1000 obyvatel, tedy fyzický nedostatek bytů, by měl vést k vyšší ceně bydlení na regionálním trhu, a tedy snížené finanční dostupnosti bydlení, a naopak. Obdobná relace by se dala očekávat případě vybavenosti domácností byty a finanční dostupnosti bydlení. Možných vysvětlení toho, proč spolu ukazatele vzájemně nekorelují, je několik.

**Oba ukazatele fyzického dostatku bytů spolu sice pozitivně korelují, ale závislost není příliš silná. Je to pravděpodobně proto, že počet domácností je na rozdíl od počtu obyvatel sociálním konstruktem, který je při své definici příliš vázaný na fyzickou existenci bytů. V jisté míře nadsázky se dá říci, že počty deklarovaných domácností a počty bytů spolu souvisí do té míry, že není zřejmé, jestli se byty stavějí, protože přibývá domácností, nebo domácnosti vznikají, protože jsou jim k dispozici**