

## Bytový nedostatek v České republice? Využití prostorového přístupu.

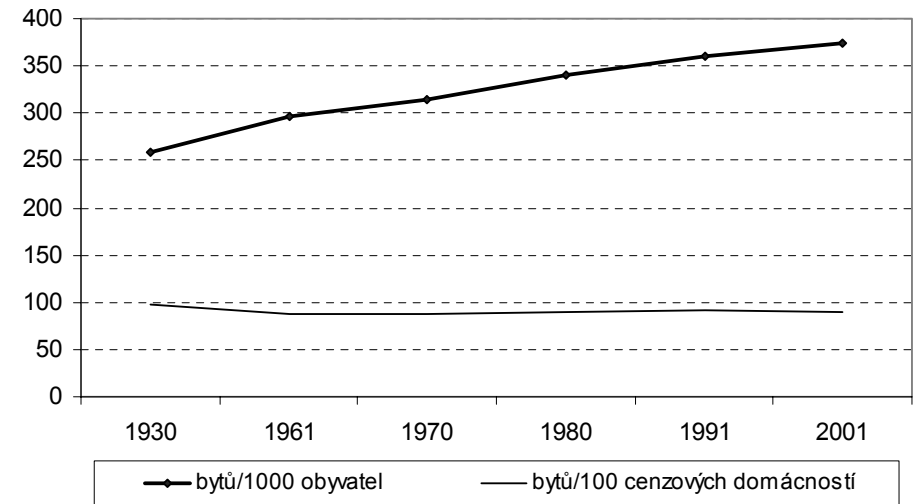
### Česká republika v mezinárodním srovnání

Hodnocení fyzické dostupnosti bytů, resp. míry bytového dostatku nebo nedostatku je, jak již bylo výše uvedeno, vždy závislé na výběru kritérií použitých k jejímu měření. Dokonce i v rámci jednoho přístupu k chápání bytové potřeby – v našem případě prostorové tradice – záleží na tom, jaké konkrétní indikátory se používají a jaká metodologie určení bytového nedostatku se použije. Nejobvyklejším ukazatelem, který se pro zachycení vybavenosti obyvatel byty používá, je počet bytů na 1000 obyvatel. Méně často se jako ukazatel používá počet bytů na 100 domácností, eventuálně počet bydlících osob na 1 obytnou místnost v bytě či obytná plocha bytu připadající na 1 bydlícího obyvatele. Výše jmenované ukazatele patří mezi ukazatele agregátní, protože pracují s průměrnými hodnotami vztahenými k populaci a bytovému fondu celých zemí. Jsou nicméně jednoduché, poměrně dobře definované, relativně snadno dostupné, a proto jsou dosti vhodné k porovnávání vývoje bytové situace v čase nebo srovnání mezi zeměmi.

Následující graf ukazuje, jak se vyvíjela celková vybavenost obyvatelstva bytovým fondem, měřená jednak počtem trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel, jednak počtem trvale obydlených bytů na 100 cenzových domácností.

Údaje uvedené v grafu 1 jsou exemplárním případem toho, jak výběr ukazatele ovlivňuje celkové výsledky hodnocení. Pokud budeme počet bytů srovnávat s počtem obyvatel, bude naše hodnocení optimistické, pokud budeme počet bytů vztahovat k počtu domácností, naše hodnocení vývoje optimistické nebude. Je zřejmé, že **v celém sledovaném období rostl počet trvale obydlených bytů rychleji než počet obyvatel. Tento trend byl víceméně stabilní a nepřerušilo ho ani prudké snížení počtu nově postavených bytů v první polovině 90. let.** Proto se také poměr počet bytů/1000 obyvatel neustále zvyšoval. Zatímco v roce 1930 připadal jeden byt na přibližně 4 obyvatele, v roce 2001 připadal jeden byt na necelých 2,7 obyvatele. Připomínáme, že v tomto případě bereme v úvahu pouze trvale obydlené byty, a že tedy není relativní přírůstek počtu bytů ovlivněn např. zvětšeným počtem neobydlených bytů. Protože byli ve sčítání lidu 2001 poprvé do celkového počtu obyvatelstva zahrnuti i cizinci

Graf 1: Vybavenost obyvatelstva a domácností bytovým fondem v České republice – rok 1930 a vývoj v letech 1961 až 2001



Zdroj: Český (Československý) statistický úřad: sčítání lidu v příslušných letech

s dlouhodobým pobytem, je vlastně takto vypočtený počet obyvatel v roce 2001 ještě o něco navýšen oproti výsledkům předchozích sčítání. Z toho vyplývá, že počet bytů na 1000 obyvatel vzrostl mezi rokem 1991 a 2001 ještě o něco více, než naznačuje graf.

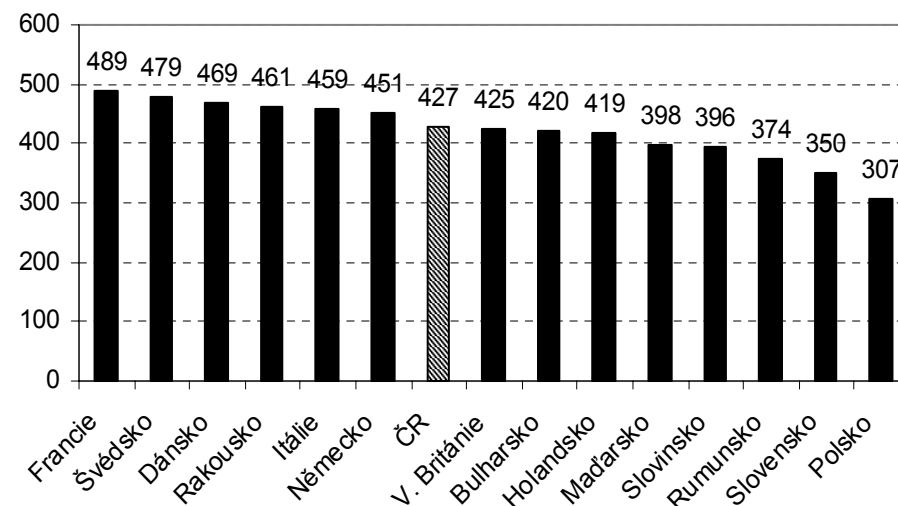
Zlepšení vybavenosti obyvatelstva byty v letech 1991 až 2001 bylo poněkud překvapivé. Bylo způsobeno především tím, že celkový počet trvale obydlených bytů sečtených při sčítání lidu v roce 2001 byl vyšší, než se původně očekávalo. Vzhledem k tomu, že statistiky o výstavbě nových bytů jsou dosti přesné a spolehlivé, nedá se předpokládat, že by rozdíl mezi očekávaným a skutečným počtem bytů v roce 2001 byly způsobeny masovou „neregistrovanou výstavbou“ v 90. letech. Mezi významnější příčiny nečekaného „přírůstku“ bytů patří navrácení relativně velkého počtu bytů do bytového fondu a deklarace více bytů v rodinných domech v roce 2001 než tomu bylo v roce 1991 (Výběrové šetření..., 2002), a také skutečnost, že ve sčítání v roce 1991 byla řada bytů započtena mezi objekty individuální rekreace, přestože nebyly vyčleněny z bytového fondu. Hlavní příčina však pravděpodobně spočívá

v nižším úbytku bytového fondu, než se v průběhu 90. let očekávalo (viz např. Záměry a opatření..., 1997). Úbytek bytového fondu se obecně velmi špatně odhaduje a není příliš dobře zaznamenáván průběžnou statistikou. Kleinman (1995) kupříkladu uvádí, že vyšší intenzita výstavby ve Francii ve srovnání s Velkou Británií je kompenzována až šestkrát vyšší intenzitou úbytku bytového fondu ve Francii (na konci 80. let se ve Velké Británii pohyboval průměrný roční úbytek kolem 10.000 bytů ročně, zatímco ve Francii činil více než 60.000 bytů ročně). Rozdíly v úbytku bytů mezi jednotlivými zeměmi, ale i změny v úbytku bytů v čase, je však přesto třeba brát vždy v úvahu, protože podstatně ovlivňují výsledný počet bytů, a tedy i dostupnost bytů obecně.

Optimistické hodnocení situace v dostupnosti bydlení v České republice měřené počtem bytů na 1000 obyvatel by mohlo být podpořeno i mezinárodním srovnáním – viz graf 2. (Je třeba upozornit, že v tomto případě byly kvůli zajištění srovnatelnosti mezi zeměmi do celkového počtu bytů zahrnuty i byty evidované místními statistickými úřady jako neobydlené. Z toho důvodu je i podíl bytů na 1000 obyvatel v České republice poněkud vyšší než bylo uvedeno v grafu 1. Mezinárodní srovnání jsou obecně velice obtížná i pro nekompatibilitu v definicích jednotlivých typů bytů a vzhledem k tomu, že různé národní prameny udávají různé hodnoty ukazatelů.)

*I přes opatrnost, se kterou musíme používat komparativní data uvedená v grafu, je patrné, že Česká republika je v tomto ohledu v rozšířené Evropské unii „průměrnou zemí“. V řadě zemí Západní Evropy připadá na 1000 obyvatel více bytů, některé západní země a všechny „východní“ země zahrnuté do výběru však Česká republika v tomto ohledu předčí.* Toto konstatování nesnižuje ani skutečnost, že do počtu bytů v České republice byly v tomto případě zahrnuty i byty vedené ve sčítání lidu jako neobydlené, jelikož u ostatních zemí tomu bylo také tak. Navíc je z analýz důvodů neobydlenosti provedených ČSÚ známo, že více než 20 % vedených jako neobydlené jsou ve skutečnosti byty obydlené přechodně, tedy lidmi, kteří nemají v bytě trvalé bydliště, ačkoliv v něm bydlí. U dalších cca 20 % neobydlených bytů se sčítacím komisařům důvod neobydlenosti nepodařilo zjistit. Protože se však podobně jako byty obydlené přechodně vyskytují hlavně ve větších městech, je možné, že alespoň část z nich je ve skutečnosti také obydlená.

**Graf 2: Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem roce kolem roku 2000\* – srovnání České republiky a vybraných evropských zemí**



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

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

Vrátíme-li se ještě jednou k údajům v grafu 1 a podíváme se na vývoj počtu bytů na 100 cenzových domácností, zjistíme, že se hodnota tohoto ukazatele ve sledovaném období v celém sledovaném období od roku 1930 do roku 2001 téměř nezměnila. Lépe řečeno: vybavenost domácností byty se dokonce mírně zhoršila. Zatímco v roce 1931 připadalo na 100 domácností necelých 98 trvale obydlených bytů, hodnota tohoto ukazatele v roce 1970 klesla na 88 bytů na 100 domácností. Poměr byty/domácnosti se pak mírně zvyšoval až do roku 1991 (na necelých 92 bytů na 100 domácností), aby se pak do roku 2001 opět o něco snížil (na necelých 90 bytů na 100 domácností). Na první pohled se vývoj, pokud jde o vybavenost domácností byty, zřetelně odlišuje od vývoje vybavenosti obyvatel byty: místo stálého zlepšování – stagnace.

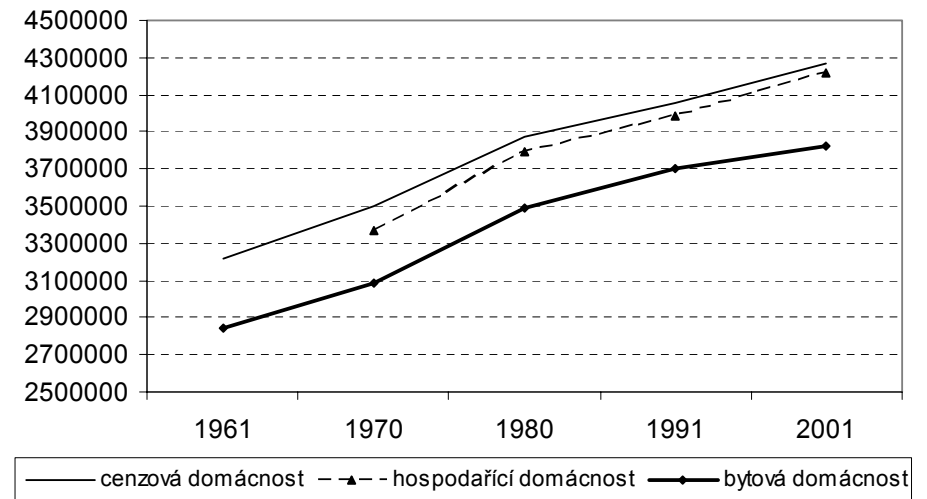
V tomto okamžiku je ovšem nutné upozornit na to, že počet domácností je, na rozdíl od počtu obyvatel, daleko méně jistá veličina. Je to dáno především tím, že není

možné přesně stanovit, co je to domácnost. Definice domácnosti je vždy výsledkem dohody, jde vždy do jisté míry o sociálně konstruovanou veličinu (Paris, 1995). Domácnosti jsou často definovány ve vztahu k bydlení. Nejběžněji je domácnost definována jako „základní jednotka spotřeby bydlení“ (Paris, 1995, str. 1623). Jinak řečeno, domácnost je skupina lidí, kteří spolu obývají byt. Myers (1990, str. 5) k tomu uvádí, že v tom případě musí nutně platit, že „počet domácností se rovná počtu obydlených bytů“, což je tautologická definice, která vede k pochybnostem o smyslu jejího používání. Paris (1995) upozorňuje, že skutečné uspořádání života lidí v jejich obydlích je velice pestré a může se měnit v čase, což klade velký odpor všem pokusům o jejich přesnou klasifikaci. Účastníci sčítání lidu či respondenti ve výběrových šetřeních mají navíc často z daňových důvodů nebo kvůli různým sociálním dávkám zájem navenek hlásit jinou strukturu a složení domácností, než jaká existuje ve skutečnosti. V každém případě je nutno mít neustále na paměti, že údaje o domácnostech mají zcela jinou úroveň spolehlivosti, než mají jiná demografická data, jako jsou například údaje o počtu narozených, zemřelých nebo věku.

V české statistické praxi se komplikace s definicí domácnosti odrážejí už tím, že se pracuje zároveň se třemi různě definovanými typy domácností. Termínem *bytová domácnost* se označují osoby, které společně žijí v jednom bytě. V tomto smyslu je tedy počet bytových domácností roven počtu trvale obydlených bytů. Termín *hospodařící domácnost* je užíván pro společně bydlící osoby, které samy uvedly, že spolu společně hospodaří, tj. společně hradí hlavní výdaje domácnosti, jako je strava, náklady na bydlení a podobně. Lidé žijící v jednom bytě mohou tvořit jednu nebo více hospodařících domácností. Konečně termín *cenzová domácnost* označuje osoby, které žijí v jednom bytě v rámci jedné hospodařící domácnosti a mají spolu příbuzenské či jiné vztahy. Cenzová domácnost je nejmenší jednotkou, která se už dále nedělí. Jedna hospodařící domácnost se může sestávat z jedné nebo více cenzových domácností. Vzhledem k tomu, že příslušnost k jedné cenzové domácnosti mohla být definována i na základě existence „jiných vztahů“, je určení konkrétní cenzové domácnosti z velké míry záležitostí subjektivního posouzení. Cenzová domácnost je tedy relativně nejméně spolehlivě definovaným typem domácnosti ze všech tří zmíněných. Graf 3 ukazuje vývoj počtu domácností v České republice v letech 1961 až 2001 podle typů definice domácnosti. Z grafu je patrné, že počet domácností se ve sledovaném období zvětšoval, ať už byla domácnost definována jakýmkoliv způsobem. Je rovněž vidět, že počet

hospodařících domácností a počet cenzových domácností se od sebe v jednotlivých letech odlišoval jen velmi málo. Počet bytových domácností, tedy počet trvale obydlených bytů, také rostl, v každém ze sledovaných sčítání lidu bylo sečteno vždy o něco méně (cca o 7-9 %), než byl počet společně hospodařících domácností.

**Graf 3: Vývoj počtu domácností v České republice v letech 1961 až 2001 – podle typu definice domácnosti**



Zdroj: Český (Československý) statistický úřad: sčítání lidu v příslušných letech

Je zajímavé, že zvyšování absolutního počtu bytů v letech 1961 až 2001 nevedlo k přiblížení počtu hospodařících (a cenzových) domácností a počtu bytů. Jinými slovy: počet hospodařících domácností, který obýval společný byt s jinou hospodařící domácností se v průběhu vývoje téměř neměnil. Podobně se neměnil ani podíl bytových domácností, které byly tvořeny více než jednou hospodařící (nebo cenzovou) domácností. Je zřejmé, že počet domácností a počet bytů spolu vzájemně souvisí. To platí nejen pro bytové domácnosti, které jsou na počtu obydlených bytů vázány z definice samé, ale i pro počet hospodařících a cenzových domácností. Rostoucí počet samostatně hospodařících domácností představuje na trhu s bydlením poptávku po samostatném bydlení, protože přinejmenším u části hospodařících domácností,

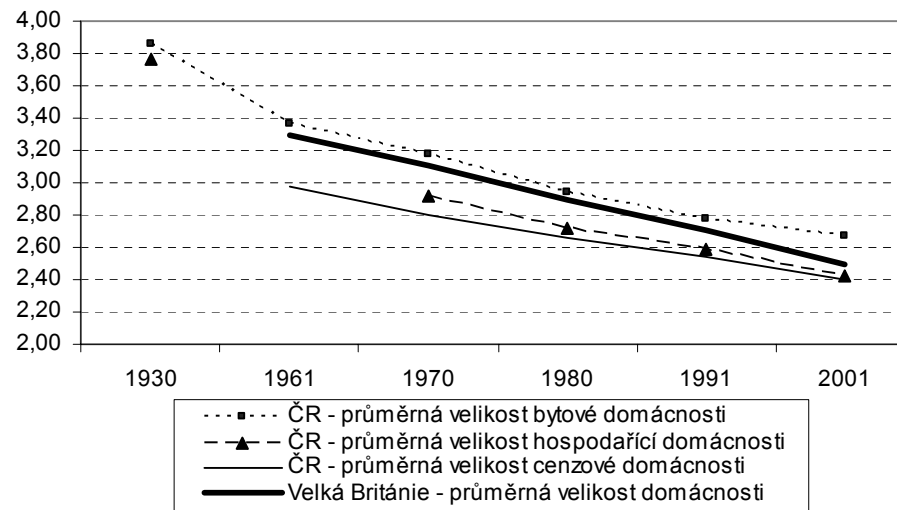
kteřé spolu žijí v jednom bytě, jde o nechtěné soužití<sup>3</sup>. U takových domácností pak oddělené hospodaření může představovat předstupeň vytvoření nové bytové domácnosti nebo alespoň snahu o ně. Na druhou stranu je zřejmé, že větší nabídka na trhu s bydlením sama do jisté míry generuje poptávku po vytváření nových domácností.

Jestliže domácností přibývá rychleji než přibývá obyvatel, zmenšuje se jejich průměrná velikost. To je částečně důsledkem snižující se porodnosti a s tím souvisejícího zmenšení průměrného počtu dětí v rodině. Ale nejenom kvůli tomu. V důsledku celé řady demografických a sociálních změn ve společnosti dlouhodobě roste počet „netradičních“ domácností, zvláště domácností jednotlivců, neúplných rodin a vícečlenných nerodinných domácností. Tento vývoj je dosti univerzální a byl zaznamenán ve všech evropských státech bez ohledu na jejich kulturní tradice i na to, na jaké straně železné opony se ve druhé polovině 20. století nacházely. Graf 4 ukazuje vývoj průměrné velikosti české domácnosti (při třech různých možnostech její definice) ve srovnání s průměrnou velikostí domácnosti ve Velké Británii. Graf dokládá, jak se průměrná domácnost postupně výrazně zmenšovala, bez ohledu na to, jak byla definována. Ukazuje zároveň, že trend byl velmi podobný v České republice i ve Velké Británii, a že na něm také nic podstatného nezměnila změna politického režimu na konci 80. let v České republice.

Graf 5 porovnává průměrnou velikost české domácnosti s průměrnou velikostí domácnosti ve vybraných evropských zemích. Ze srovnání je zřejmé, že velikost české domácnosti je menší než velikost domácností v uvedených postkomunistických zemích. Ve srovnání ze zeměmi západní Evropy se dá velikost české domácnosti hodnotit jako průměrná.

Pokud bychom měřili změny ve vybavenosti domácností byty s využitím všech tří existujících možných definic domácnosti, zjistíme, že v tomto případě na definici domácnosti naopak dosti podstatně záleží (viz graf 6).

**Graf 4: Vývoj průměrné velikosti domácnosti v České republice a ve Velké Británii**

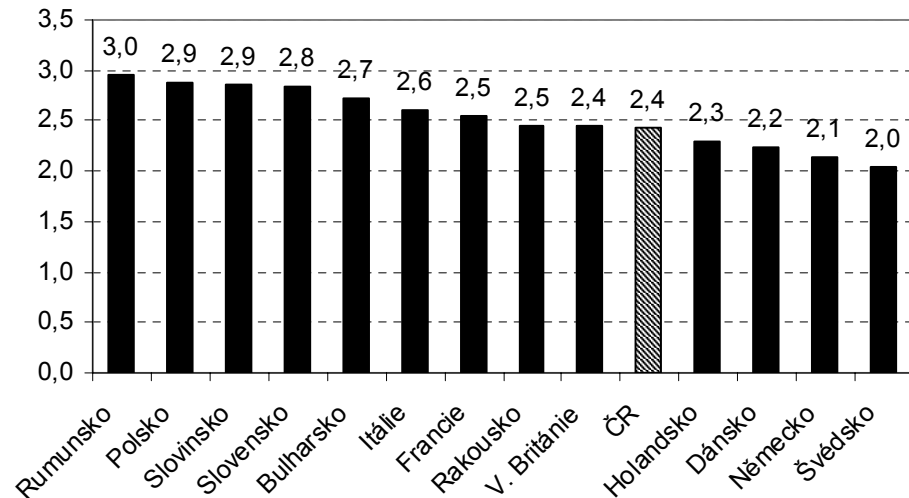


Zdroj: Český (Československý) statistický úřad: sčítání lidu v příslušných letech, Paris (1995)

Vybavenost bytových domácností byty nemá samozřejmě cenu měřit, protože díky definici bytové domácnosti (bytová domácnost = počet trvale obydlených bytů) je tento poměr neměnný. Pokud vztáhneme počet bytů k počtu cenzových domácností, zjistíme, že podle tohoto ukazatele se situace v šedesátých letech nepatrně zhoršovala, v 70. a 80. letech se zlepšovala a v 90. letech opět zhoršovala. K obdobnému hodnocení dojdeme tehdy, pokud budeme sledovat vývoj v letech 1971 až 2001 na vztahu počtu trvale obydlených bytů k počtu hospodařících domácností (tento poměr se pohyboval mezi 91 a 93 bytů na 100 hospodařících domácností). Před rychlými závěry by nás ovšem měl varovat údaj ze sčítání v roce 1930, který říká, že v té době na území dnešní České republiky připadalo na 100 hospodařících domácností téměř 98 bytů. Pokud bychom tedy měli považovat počet bytů na 100 hospodařících domácností (a analogicky zřejmě i počet bytů na 100 cenzových domácností) za ukazatel vybavenos-

<sup>3</sup>Asi čtvrtina hospodařících domácností oslovených ve výběrovém šetření *Sociální situace domácností 2001*, která sdílí jediný byt s jinou hospodařící domácností uvedla jako jeden ze svých problémů s bydlením právě skutečnost, že byt sdílí s jinou domácností (nebo jinými domácnostmi). Ti z dotázaných, kteří zároveň obývají malý byt, považuje soužití s jinou hospodařící domácností v jednom bytě za problém v plných dvou třetinách případů.

Graf 5: Průměrná velikost domácnosti kolem roku 2000\* – srovnání České republiky a vybraných evropských zemí



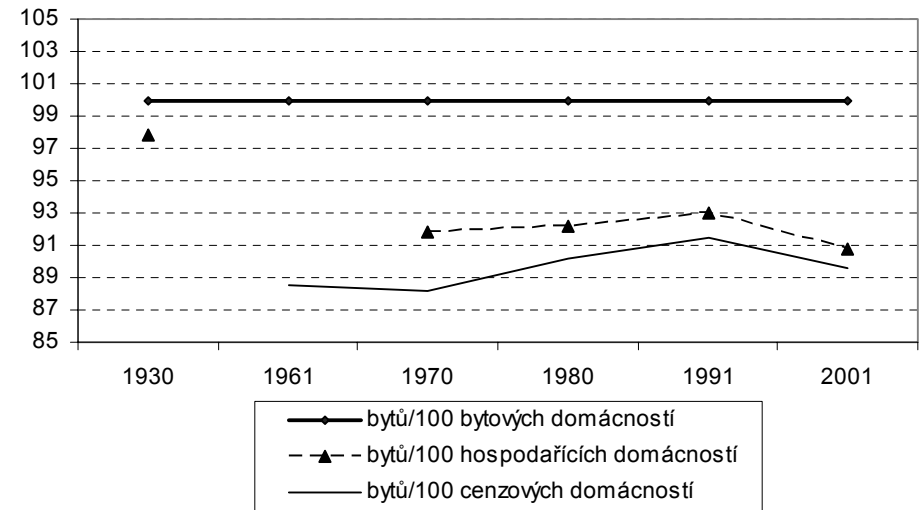
\*) Pozn.: Většina dat pochází z roku 2000, u některých zemí jsou data z roku 2001, u Slovinska z roku 2002 a u Francie z roku 1999

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

ti domácností byty, resp. ukazatel bytového nedostatku, museli bychom připustit, že v roce 1930 byla bytová situace v zemi podstatně lepší než po druhé světové válce, čemuž nenasvědčují žádná jiná čísla o vybavenosti bytovým fondem. Daleko pravděpodobnější je, že na rozdíl od roku 1930 lidé v poválečném období deklarovali z různých důvodů častěji více než jednu hospodářskou domácnost v bytě. **Toto srovnání ukazuje, že pro charakteristiku vybavenosti obyvatelstva byty je obecně dosti nebezpečné používat ukazatele, které pracují s počty domácností, protože jsou závislé na deklaraci dotazovaných, která odráží kromě skutečnosti i zájmy dotazovaných a mění se v čase a v prostoru, v závislosti na historickém a kulturním kontextu.**

S vědomím výše uvedených námitek uvádíme i graf 7, který ukazuje počet bytů na 100 domácností ve vybraných evropských zemích. (Upozorňujeme, že z důvodů srovnatelnosti bylo počítáno s celkovým počtem bytů a počtem hospodářských domácnos-

Graf 6: Vybavenost domácností byty v České republice v roce 1930 a v letech 1961 až 2001 – podle typu definice domácnosti



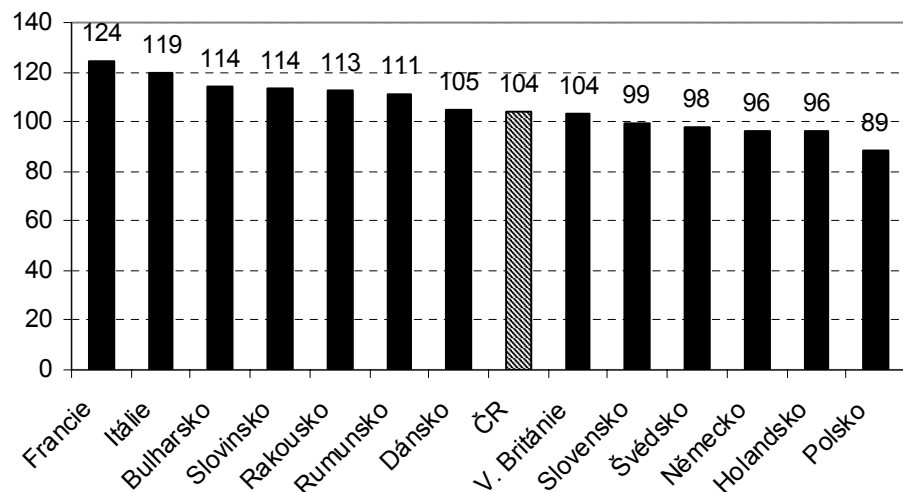
Zdroj: Český (Československý) statistický úřad: sčítání lidu v příslušných letech

ti. Proto je počet bytů na 100 domácností uvedených za Českou republiku vyšší než v předchozích grafech.)

**Z grafu 7 je zřejmé, že vybavenost českých domácností byty není nijak odlišná od vybavenosti domácností byty v jiných evropských zemích. Česká republika nepatří v tomto ohledu mezi extrémní.**

Třetím typem ukazatelů, jimiž lze měřit změny ve fyzické dostupnosti bytů a vybavenosti obyvatel bytovým fondem jsou ukazatele, které poměrují velikost bytů s počty lidí, kteří byty obývají. Tyto typy ukazatelů buď vyjadřují velikost bytů počtem obytných místností nebo plochou bytu v m<sup>2</sup>. Určitou komplikaci způsobuje skutečnost, že není zcela zřejmé, co by mělo být považováno za obytnou místnost. Obdobně není jisté, jestli do plochy bytu započítávat celkovou plochu bytu nebo jen obytnou plochu bytu. Oba z ukazatelů velikosti obydlí, které jsou poměřovány s počtem žijících obyvatel (počet místností a plocha bytu), sice spolu významně korelují (byty o větším počtu místností

Graf 7: Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem roce kolem roku 2000\* – srovnání České republiky a vybraných evropských zemí (počet bytů celkem na 100 hospodářících domácností)



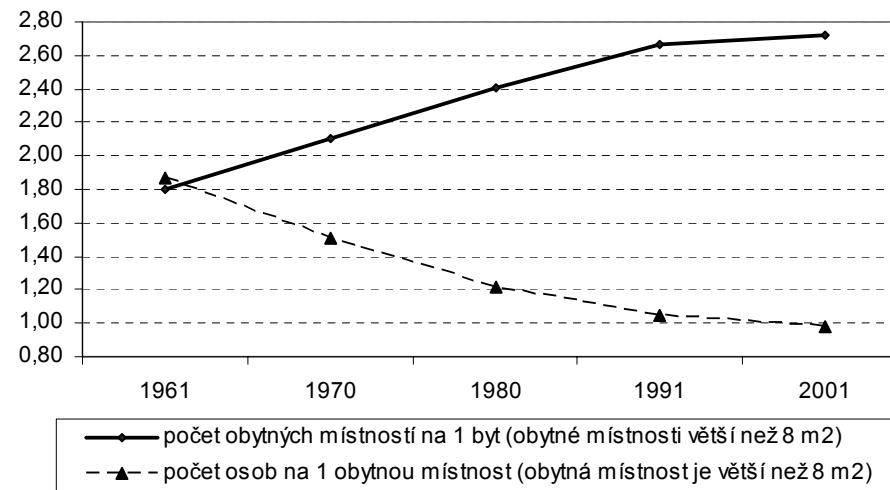
\*) Pozn.: Většina dat pochází z roku 2000, u některých zemí jsou data z roku 2001, u Slovinska z roku 2002 a u Francie z roku 1999

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

mají v průměru větší plochu), ale nejsou volně zaměnitelné, zvláště porovnáváme-li situaci v různých zemích, kde je výrazně odlišná struktura bytového fondu. Oba ukazatele také nevyjadřují úplně totéž, ale spíše zachycují dva odlišné rysy velikosti obydlí, o nichž nelze jednoznačně rozhodnout, který je důležitější (má mít vícečlenná rodina raději více menších pokojů nebo naopak?). V následujícím textu proto použijeme oba dva z možných ukazatelů velikosti bydlení připadající na jednoho bydlícího obyvatele.

V grafu 8 je prezentován průměrný počet obytných místností na 1 byt a průměrný počet osob na 1 obytnou místnost v bytě v České republice v letech 1961 až 2001. Je vidět, že v průběhu sledovaného časového období se počet obytných místností v průměru znatelně zvýšil – z přibližně 1,8 obytné místnosti na byt v roce 1961 na 2,7 obytných místností na byt v roce 2001. Trend ke zvyšování počtu obytných místností v bytě byl zřetelný po celé sledované období, jen v posledním desetiletí se tempo

Graf 8: Průměrný počet obytných místností na 1 byt a průměrný počet osob na 1 obytnou místnost v bytě v České republice v letech 1961 až 2001

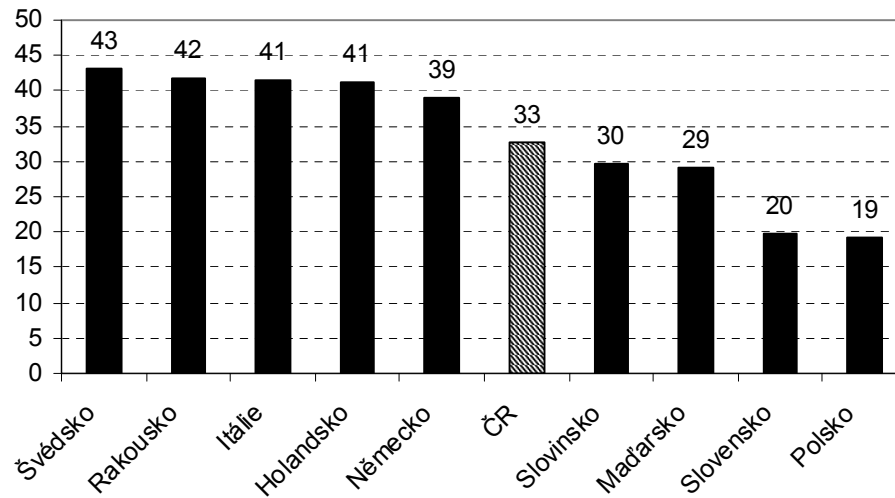


Zdroj: Český (Československý) statistický úřad: sčítání lidu v příslušných letech

zvyšování počtu obytných místností poněkud přibrzdilo. Protože víme, že se navíc ve sledované době zmenšoval počet členů domácnosti, nepřekvapí nás, že průměrný počet lidí, který připadal na jednu obytnou místnost, rychle klesal. Zatímco v roce 1961 připadalo v průměru téměř 1,9 osob na jednu obytnou místnost, o čtyřicet let později tento ukazatel poprvé klesl pod hodnotu 1. Celkový počet obytných místností v České republice tak překročil počet bydlících obyvatel. Trend byl stálý po celé sledované období, v posledních deseti letech byl však pokles hodnoty tohoto ukazatele pomalejší než v předchozích desetiletích.

Graf 9 ukazuje hodnoty obdobného ukazatele (tentokrát ovšem průměrnou velikost celkové plochy bytu připadající na jednoho bydlícího obyvatele) pro Českou republiku ve srovnání s vybranými evropskými zeměmi. (Kvůli srovnatelnosti je vztažena celková plocha všech bytů v zemi k počtu jeho obyvatel. Údaj za Českou republiku tak nesouhlasí s častěji publikovaným údajem o průměrné velikosti obytné plochy trvale obydlených bytů připadajících na jednoho bydlícího obyvatele – 18,6 m<sup>2</sup>.)

**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.