

ANALÝZA REGIONÁLNÍCH DISPARIT VE FYZICKÉ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ Z HLEDISKA BYTOVÉ VÝSTAVBY

Ing. Jan Česelský; Ing. Martin Ferko; Ing. Vladimír Koudela, CSc.

Abstrakt

Bydlení je tradiční politikum se závažnými dopady na státní rozpočet. U nás to platí obzvláště v průběhu stále probíhající sociální a ekonomické transformace. Příspěvek prezentuje závěry dílčí části výzkumného projektu WD-05-07-3, který zkoumá dostupnost bydlení a regionální disparity v dostupnosti bydlení, potencionální důsledky vývoje dostupnosti bydlení a vývoje těchto disparit.

Abstract

Housing is a traditional political severe impact on the state budget. For us this is especially true during the ongoing social and economic transformation. Contribution presents the sub - conclusions of the research project WD-05-07-3, which examines the availability of housing and regional disparities in the availability of housing, the potential consequences of the development of the availability of housing and development of these disparities.

Klíčová slova

Bydlení, Disparity, Fyzická dostupnost

Key words

Housing, Disparity, An availability of housing

Úvod

Vztah mezi fyzickým počtem bytů a jejich potřebou, bilancovaný na úrovni státu či velkých územních jednotek v sobě skrývá jisté metodické úskalí. To spočívá v možných (a velmi pravděpodobných) rozdílech v rozmístění obyvatelstva a bytového fondu v území. Tento aspekt má dvě základní stránky, nižší regionální a typologickou. V minulost platilo, že lidé žili (bydleli) tam, kde měli zdroj své obživy. Bydliště bylo ve vysoké míře totožné s pracovištěm. Někdejší těsný vztah mezi bydlištěm a pracovištěm se uvolňuje natolik, že rovnováha se vytváří až na nižší regionální úrovni, tj. zhruba na úrovni 180 – 200 územních celků, elementárních regionů. Vedle průmyslu se dnes na tomto stavu podílí stále se rozšiřující základna služeb, ať už veřejných (především školství, zdravotnictví) či placených.

O rozmístění obyvatelstva na nižší regionální úrovni tedy rozhoduje objem pracovních příležitostí, na lokální úrovni – v jednotlivých (venkovských) sídlech nebo částech velkých měst pak stávající materiální základna bydlení a územně technické podmínky (tedy možnosti nové výstavby bytů/domů). V souhrnu se vytváří situace, kterou odborníci nazývají suburbanizací (rostou předměstské zóny a příměstská sídla).

Migrační faktor

Potřeba bydlení v jednotlivých krajích je silně vázána na vývoj počtu a skladbu cenových domácností, tj. z dynamiky růstu počtu domácností a dynamiky poklesu velikosti domácností. Obě tyto vývojové tendence působí ke zvýšení poptávky po bytech. Jak ukazují přírůstky (úbytky) počtu obyvatel přirozenou měnou, stěhováním, přírůstek(úbytek) celkem a saldo migrace, největší migrační přírůstky směřovaly do zázemí velkých měst s mírnější nezaměstnaností a s úbytky obyvatel v důsledku přirozené změny obyvatel. Opačně docházelo k úbytkům počtu obyvatel stěhováním z okresů s přírůstkem počtu obyvatel, avšak také s vysokou nezaměstnaností. V období 1991-2001 tomu tak bylo zejména v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.

Z rozboru vyplývá, že jen menší počet krajů si dlouhodobě uchovával kladný přírůstek obyvatel, při čemž pouze v Karlovarském kraji na tom spolupůsobil přirozený přírůstek i migrace. V Moravskoslezském kraji naopak se na úbytku přirozená změna a saldo migrace spolupodepsaly. V ostatních krajích kladné saldo migrace bylo nedostatečné k překrytí úbytků z přirozené změny obyvatel. V posledních letech zvláště v roce 2005 a 2006 se působení salda migrace zvyrazňuje v obou směrech.

Tabulka č.1: Saldo migrace v roce 2005 a 2006 podle krajů

ČR, kraj	2005		2006	
	abs.	%	abs.	%
Hl.m.Praha	11769	10,01	6260	5,29
Středočeský	14734	12,85	16472	14,12
Jihočeský	2316	3,7	2038	3,24
Plzeňský	2311	4,2	3124	5,65
Karlovarský	-345	-1,13	103	0,34
Ústecký	1266	1,54	-124	-0,15
Liberecký	1424	3,33	1420	3,3
Královéhradecký	1375	2,51	1475	2,69
Pardubický	998	1,97	1643	3,24
Vysočina	922	1,81	538	1,05
Jihomoravský	1028	0,91	2360	2,09
Olomoucký	34	0,05	603	0,94
Zlínský	31	0,05	11	0,02
Moravskoslezský	-1674	-1,3	-1203	-0,96
Česká republika	36229	3,54	34720	3,38

Zdroj: vlastní výpočty

Největší kladné saldo migrace se projevuje ve Středočeském kraji a poté v Praze. Kladnou úlohu migrace sehrává v Plzeňském a Libereckém kraji. Změnila se tendence vlivu v kraji Karlovarském a utvrzuje se dřívější slabý pozitivní vliv v kraji Olomouckém a Zlínském.

V současnosti na migrační přírůstky obyvatel působí silněji také přistěhovalectví z jiných zemí. V hlavním městě přibylo za první pololetí roku 2007 téměř 10 tis. osob, z toho převažující část z ciziny (v roce 2006 celoroční přírůstek činil 7,5 tisíce osob). Podobně ve Středočeském kraji z celkového přírůstku 12 106 obyvatel za polovinu roku 2007 tvořila migrace 11 304 osob (93,4 %) z jiných okresů a rovněž z ciziny.

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

Charakteristika bytové výstavby 1997-2006 podle krajů

V intenzitě bytové výstavby vyjádřené počtem dokončených, zahájených a rozestavěných bytů se dobře odráží probíhající změny mnohem rychleji než v bytovém fondu. Bytová výstavba je ovšem jen malou částí bytového fondu. Roční vliv na změny v počtu a kvalitě trvale obydlených bytů nepřesahuje obvykle 1-2 %. V České republice se roční rozsah výstavby v současnosti pohybuje kolem 40 tis. bytů. Rozdíly mezi jednotlivými kraji jsou dostatečně velké a mohou především v dynamice snižovat nebo naopak prohlubovat rozdílný regionální rozvoj i konkrétní disparity. V tabulce je intenzita bytové výstavby vyjádřena ukazateli počtu dokončených a zahájených bytů v souhrnu za období 1997-2006 a za poslední tři roky jednotlivě.

Tabulka č. 2: Intenzita bytové výstavby podle krajů 1997-2006

ČR, kraj	Počet dokončených bytů/ 1 000 obyv.				Počet zahájených bytů/ 1 000 obyv.			
	1997- 2006	2004	2005	2006	1997- 2006	2004	2005	2006
Hl.m.Praha	3,14	5,08	5,58	4,3	4,07	5,35	6,31	6,68
Středočeský	3,12	5,35	5,29	5,11	4,82	7,01	8,32	7,2
Jihočeský	2,32	3,51	3,12	3,04	3,58	4,1	3,76	4,28
Plzeňský	2,58	3,7	3,53	3,74	3,26	3,63	3,09	4,07
Karlovarský	1,65	1,66	3,77	2,03	2,44	3,36	2,22	2,5
Ústecký	1,03	1,27	1,36	1,03	1,51	1,54	1,68	2,18
Liberecký	2,07	3,08	2,65	2,38	2,61	3,36	2,24	3,71
Královéhradecký	2,18	2,42	2,6	2,22	2,64	2,24	3,6	3,66
Pardubický	2,37	3,13	2,77	2,33	2,33	3,72	3,38	4,46
Vysočina	2,31	3,06	3,08	2,92	3,14	3,69	3,2	3,37
Jihomoravský	2,46	3,42	3,38	3,52	3,26	4,79	4,32	5,22
Olomoucký	2,09	2,3	1,75	2,04	2,84	2,85	2,75	2,8
Zlínský	2,34	2,53	2,89	1,93	2,68	2,75	2,71	2,92
Moravskoslezský	1,36	1,58	1,54	1,31	1,68	1,6	1,6	2,34
ČR	2,27	3,16	3,21	2,34	3,82	3,95	4,26	3,04

Zdroj: vlastní výpočty

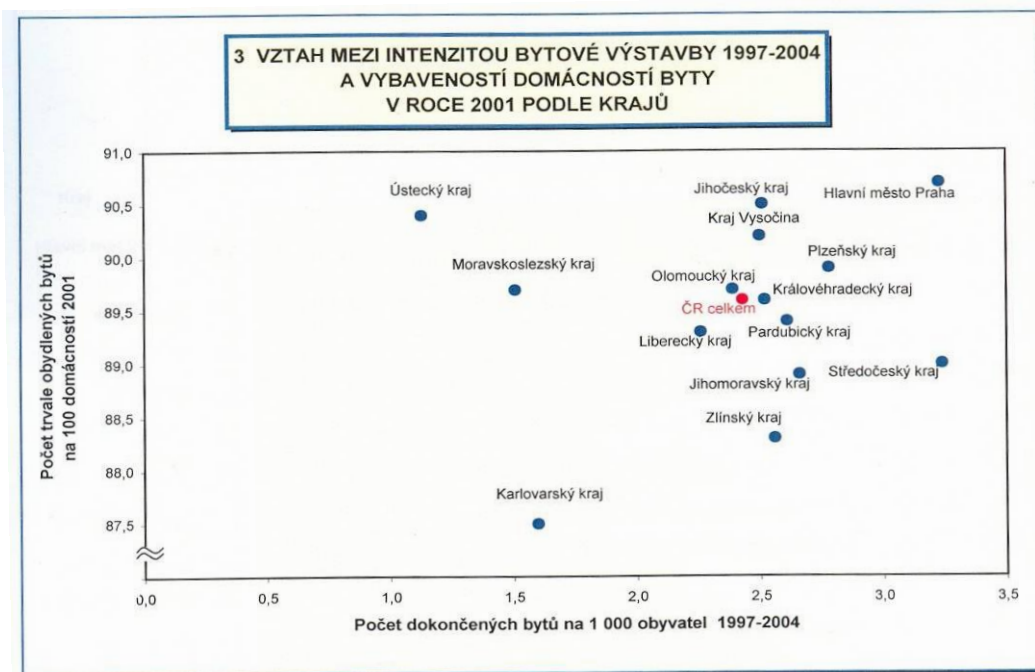
V mezikrajském porovnání se v intenzitě bytové výstavby dostávají trvale na přední místa hl. m. Praha a Středočeský kraj. V počtu dokončených bytů se nad celostátním průměrem v letech 1997-2006 pohybují ještě kraje Plzeňský, Jihomoravský, Pardubický, Zlínský, Jihočeský a Vysočina. Slabší postavení, i v posledních třech letech si udržují kraje Moravskoslezský, Ústecký, Karlovarský, Královéhradecký, Pardubický, Olomoucký a Vysočina. V krajských městech Brno, Olomouc, Liberec, České Budějovice, Jihlava a Karlovy Vary je intenzita bytové výstavby vyšší než v průměru kraje, v Ostravě, Ústí nad Labem, Plzni, Hradci Králové, Pardubicích a Zlíně je naopak nižší. Projevuje se zde určitá anomálie, která ovšem může mít i dočasný charakter.

Statistická analýza bytové výstavby ukazuje u statistického znaku počet dokončených bytů na 1000 obyvatel v rámci krajů České republiky, že se variační koeficient v letech 1995 – 2002 udržuje na víceméně konstantní hladině mezi 21 – 26 procenty, od roku 2003 výrazně roste a v roce 2005 je jeho hodnota již 40%. Při souvislosti se směrodatnou odchylkou se tak zjistí, že v letech 1995 – 2002 rostly rozdíly mezi kraji, ale současně se zvyšovala také výstavba, takže procentuální podíl směrodatné odchylky a průměru byl stále stejný, v dalších letech rostly rozdíly v bytové výstavbě mezi kraji mnohem rychleji než samotná bytová výstavba.

Koeficient β -konvergence/divergence zobrazuje hodnoty Pearsonova korelačního koeficientu, který měří závislost mezi přírůstkem sledovaného znaku v jednotlivých krajích v daném roce a hodnoty argumentu v předchozím roce. Tento koeficient může nabývat hodnot od -1 do 1. Blíží-li se koeficient korelace hodnotě 1, existuje mezi proměnnými silná přímá lineární závislost, obdobně koeficient korelace blíží se hodnotě -1 vyjadřuje silnou nepřímou lineární závislost. Naopak, pokud se hodnoty koeficientu korelace blíží nule, říkáme, že sledované proměnné jsou lineárně nezávislé. Koeficient β -konvergence/divergence opět u statistického znaku počet dokončených bytů/1000 obyvatel dosahuje v roce 2003 hodnoty -0,13 a v roce 2004 je roven 0,82. Tedy v roce 2003 byla lineární závislost mezi přírůstkem počtu dokončených bytů a počtem dokončených bytů v předchozím roce velmi nízká, navíc byly tyto veličiny nepřímo úměrné a naopak v roce 2004 se jednalo o silnou přímou lineární závislost mezi přírůstkem a počtem dokončených bytů v minulém roce.

V zahajované bytové výstavbě jsou tendence z intenzitního vyjádření v dokončené výstavbě velmi podobné, pouze zobrazené na vyšší úrovni ukazatele. U krajů s nižší intenzitou zahajované bytové výstavby bude rozsah dokončených bytů v nejbližších třech letech méně příznivě ovlivněn než tomu bude v krajích s relativně vyšší úrovní zahajované výstavby. Dlouhodoběji ovšem nízká bytová výstavba se téměř vždy projeví v nízké fyzické dostupnosti bydlení a může tak přispět i ke vzniku obzvláště silné regionální disparity.

Významné je propojení bytové výstavby a bytového fondu prostřednictvím porovnání intenzity bytové výstavby s vybaveností domácností byty. Průměrnou roční intenzitu 1997-2004 poměřenou vybaveností zjištěnou k 1. 3. 2001 vyjadřuje graf.

Graf č. 1: Vztah mezi intenzitou bytové výstavby a vybaveností

Z podkladů ČSÚ zpracoval ÚRS PRAHA, a.s.

Zdroj: z podkladů ČSÚ zpracoval ÚRS PRAHA, a.s.

Dobře se ukazuje postavení krajů podle dosažené vybavenosti domácností byty v porovnání s dynamizujícím faktorem výstavby. Dva kraje (Ústecký a Moravskoslezský) měly v letech 1997-2008 nízkou intenzitu bytové výstavby, avšak poměrně vysokou vybavenost domácností byty vytvořenou v předchozích letech. Umístění Prahy podle obou ukazatelů vyjadřuje vyhraněné růstové tendence. Podobně tomu bylo v Plzeňském kraji a kraji Vysočina. Z ostatních krajů umístěných směrem k vyšší intenzitě výstavby se podle vývoje intenzity výstavby i v dalších letech bude posilovat postavení Středočeského kraje, v menší míře i krajů Jihomoravského a Zlínského. Nízká vybavenost byty i nízká intenzita výstavby zůstává v Karlovarském kraji.

Upozornit je potřebné na posun bytové výstavby podle intenzitního ukazatele do obcí s nižším počtem obyvatel v sousedství větších měst. Zde je také aktuální základna pro výstavbu rodinných domů a honosnějších vil.

Kvalitativní charakteristiku bytové výstavby je možné rovněž provést až do roku 2006. Rozdíly mezi kraji mají ve vztahu k regionálním disparitám pouze doplňující význam. Pouze výraznější narůstání rozdílů v obytné ploše, počtu místností, zalidnění bytů či vybavenosti bytů by mohlo varovat před nízkou kvalitou bydlení v bytovém fondu. Údaje ukazují, že takové nebezpečí nehrozí. Porovnání mezi kraji má ovšem svůj význam v tom, že přináší podněty pro zlepšení kvality bydlení v jednotlivých krajích a nižších územně správních celcích.

Tabulka č.3: Velikost dokončených bytů, obytná a užitková plocha bytu podle rodinných domů a bytových domů a podle krajů v roce 2006

ČR, kraj	Průměrná obytná plocha v m ² /byt		Průměrná užitková plocha v m ² /byt		Byty podle počtu pokojů					
	rodinné domy	bytové domy	rodinné domy	bytové domy	rodinné domy		bytové domy			
					4	5 a více	garson.	1	2	3
Hl.m.Praha	110	56,5	162,7	72,3	33,6	50,6	8,4	29,1	29,4	31,5
Středočeský	102,6	48,7	142,7	69,7	36,1	45,3	8	24,5	39,7	25,7
Jihočeský	96,6	48,4	141,5	66,1	36,1	39,9	8	24,4	41,6	20
Plzeňský	94,1	47,3	133,4	63,1	38,2	38,3	11,5	17,6	43,2	21,5
Karlovarský	101,4	43,8	150,2	58,4	34,4	47,3	10	7,7	47,1	28,5
Ústecký	96,7	38,6	137,1	53,7	40,1	29,6	30,8	25,1	19,2	19,2
Liberecký	95	38,3	132,6	56,8	45,7	36,5	6,2	28,3	42,8	20
Královéhradecký	90,8	45,3	139,9	57,9	33	39,5	22,6	6,2	45,8	23,2
Pardubický	96,3	44,5	144,8	60,9	42,2	39,7	5,7	18,2	51,6	21,7
Vysočina	91,6	49,5	136,9	64,7	38,3	38,7	0,9	16,2	45,3	31,2
Jihomoravský	99,3	48,1	149,4	68,1	40,9	40,5	7,2	15,8	34,1	34,4
Olomoucký	93,6	44,6	136,6	74,6	42	33,5	1	19,6	49,1	23,1
Zlínský	97,2	50	151,1	63,1	35,6	46,8	2,5	16,7	55,8	16,7
Moravskoslezský	91,9	69,6	140,2	91,8	38,8	41,3	0	26,9	18,3	27,9
Česká republika	97,9	50,2	142,8	68	37,9	41,5	8	20,7	36,5	27,7

Zdroj: ČSÚ

Republikový průměr velikosti bytů podle obytné a užitkové plochy značně přesahují kraje Moravskoslezský a Praha (v Moravskoslezském kraji to způsobuje zřejmě nulový podíl garsoniér). V obytné ploše rodinných domů pak Středočeský, Karlovarský a Jihomoravský kraj. V užitkové ploše rodinných domů jsou v popředí kraje Karlovarský, Zlínský, Vysočina a Pardubický.

V krajích Moravskoslezském, Olomouckém a v kraji Vysočina chybí nebo v roce 2006 bezmála chyběla výstavba garsoniér. Třípokojové byty v nově postavených bytových domech jsou naopak v krajích zastoupeny dosti rovnoměrně s výjimkou Zlínského, Ústeckého, Libereckého a Jihočeského kraje, kde je podíl ztelně nižší než v celostátním průměru.

Důležité zůstává ještě upozornění, že v posledních letech 2002-2006 oproti období 1997-2001 průměrná obytná plocha dokončených bytů v bytových domech vykazovala v řadě krajů pokles. Bylo tomu tak v hl. m. Praze, Jihočeském, Olomouckém a Jihomoravském kraji. Pokles se projevil i celostátně (1997-2001 průměrná plocha 48,6 m², 2002-2006 – 48,2 m²). K výraznému poklesu v období 2002-2006 došlo zejména v Jihomoravském kraji o 6,5 m² a hl. m. Praze o 7,5 m². K menšímu snížení obytné plochy došlo i u rodinných domů v hl. m. Praze, Středočeském a Jihočeském kraji. Celostátně se velikost bytů zvýšila.

Modernizace bytového fondu v krajích ČR

Důležitým ukazatelem, který je sledován v běžné statistice spolu s bytovou výstavbou je **modernizace bytů**. Počet dokončených a modernizovaných bytů je ovšem sledován samostatně. Usuzuje se odůvodněně, že rozsah modernizace bytů je stále nízký, odpovídá v ČR zhruba pouze polovině zahajovaných bytů v roce 2006. V tabulce a grafu je uveden vývoj počtu modernizovaných bytů podle krajů a intenzitní ukazatel za desetileté období.

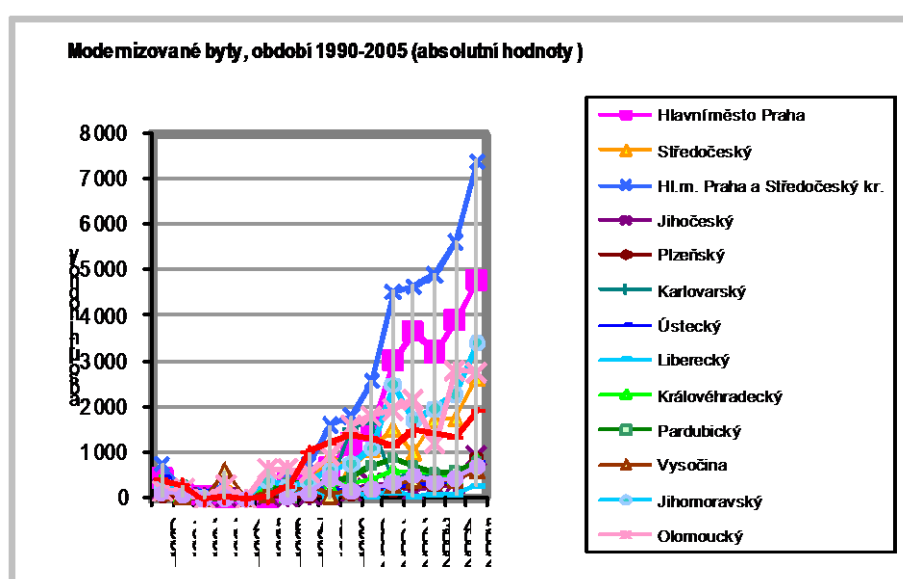
Tabulka č.4: Modernizace bytového fondu v krajích ČR 1997–2006

Kraj	Počet dokončených modernizací bytů v roce, období											Počet dok. modernizací bytů 1997-2006 na 1 000 obyvatel středního
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1997-2006	
Hl.m. Praha	383	680	1 172	1 486	3 013	3 650	3 188	3 879	4 755	4 985	27 191	2,31
Středočeský	367	929	625	1 086	1 522	1 006	1 725	1 740	2 632	1 977	13 609	1,21
Jihočeský	65	67	173	310	273	188	297	333	913	1 472	4 091	0,65
Plzeňský	59	61	73	119	178	309	255	386	894	620	2 954	0,54
Karlovarský	246	247	1 540	1 662	411	559	514	369	656	618	6 822	2,24
Ústecký	259	180	193	237	259	289	342	380	765	460	3 364	0,41
Liberecký	195	20	120	41	136	31	62	79	261	243	1 188	0,28
Královéhradecký	389	280	317	412	589	563	546	455	848	641	5 040	0,92
Pardubický	342	342	455	713	863	721	534	598	794	775	6 137	1,21
Vysočina	300	70	177	237	280	388	383	413	609	419	3 276	0,63
Jihomoravský	363	626	769	1 120	2 500	1 724	1 972	2 286	3 415	3 558	18 333	1,62
Olomoucký	558	923	1 579	1 797	1 940	2 172	1 185	2 793	2 747	2 869	18 563	2,9
Zlínský	116	442	172	203	337	506	347	431	685	713	3 952	0,66
Moravskoslezský	1 003	1 211	1 390	1 302	1 134	1 493	1 411	1 327	1 922	1 792	13 985	1,1
ČR	4 645	6 078	8 755	10 725	13 435	13 599	12 761	15 469	21 896	21 142	128 505	1,25

Zdroj: ČSÚ

Rekonstrukce bytového fondu je nejvíce ovlivněna věkovou a rovněž materiální (panelová zástavba) skladbou bytových domů. Trvale obydlené byty podle období výstavby v bytových domech se od skladby celého bytového fondu liší tím, že jsou poskytnuty vhodnější údaje pro úvahy o rekonstrukci bytového fondu, tj. údaje v urbanizovaných prostorech, kde je umístěna naprostá většina bytů z celkového počtu.

Jinak se ovšem potvrzuje, že těžiště rekonstrukce bytového fondu zůstává v podstatě stejné. Kraje s vysokými podíly starého fondu bytových domů a nevelkými přírůstky bytů v letech 1991-2001 jsou nejvíce ohroženy. Regionální disparity v bydlení zde narůstají. Jedná se o tyto kraje: hl. m. Praha (s poznámkou o výraznějším zlepšení po roce 2001 na základě rekonstrukcí bytových domů z panelů), dále pak kraj Středočeský (platí stejná poznámka jako u Prahy), Karlovarský a Liberecký.

Graf č.2: Modernizované byty 1990-2005 (absolutní hodnoty)

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

V průměrné obytné ploše dokončených bytů je v krajích v naprosté většině znatelná růstová tendence. Výjimkou je hl. m. Praha, Jihočeský a Středočeský kraj. Středočeský kraj i Praha zůstávají ovšem v čele krajů s nadprůměrnou úrovní. U bytových domů je mírný pokles plochy v ČR celkem. Větší pokles lze zaznamenat v Praze, Jihočeském, Jihomoravském a Olomouckém kraji. Pokračování v této nepříznivé tendenci by regionální disparity v této oblasti posílilo. Obzvláště to platí o kraji Olomouckém, který již v letech 1997-2001 byl v obytné ploše dokončovaných bytů pod průměrem ČR. Jihomoravský a Olomoucký kraj se v letech 2001-2006 pod průměrnou úroveň dostávají.

Vybavenost obyvatel a domácností byty v krajích ČR 2001-2006 a předpoklad do roku 2010 - 2015

Tabulka č.5: Vývoj počtu obyvatel 1991-2015 podle krajů (1991-2006 skutečnost, 2010 a 2015 projekce)

ČR, kraj	Počet obyvatel			Přírůstky (úbytky) – výchozí rok=100		Počet obyvatel		Přírůstky (úbytky) – výchozí rok=100	
	1991	2001	2006	1991	2001	2010	2015	2001	2001
				-2001	-2006			-2010	-2015
Hl.m.Praha	1 214 174	1 169 106	1 188 126	96,3	101,6	1 190 000	1 200 000	101,8	102,6
Středočeský	1 112 882	1 112 473	1 175 473	100,9	104,7	1 192 000	1 215 000	106,2	108,2
Jihočeský	622 889	625 267	630 006	100,4	100,8	631 000	6 333 000	100,9	101,3
Plzeňský	558 307	550 688	554 537	98,6	100,7	555 000	558 000	100,8	101,3
Karlovarský	301 985	304 343	304 602	100,8	100,1	306 000	306 000	100,5	100,5
Ústecký	824 461	820 219	823 265	99,5	100,4	827 000	830 000	100,8	101,2
Liberecký	425 120	428 184	430 774	100,7	100,6	431 000	4 333 000	100,7	100,9
Královéhradecký	552 809	550 724	549 643	99,6	99,8	550 000	550 000	99,9	99,9
Pardubický	508 718	508 281	507 751	99,9	99,6	506 000	504 000	99,5	99,2
Vysočina	513 740	512 143	511 645	99,7	99,9	509 000	506 000	99,4	98,8
Jihomoravský	1 114 160	1 134 786	1 132 563	99,2	99,8	1 138 000	1 133 000	99,8	99,8
Olomoucký	647 341	643 817	638 894	99,5	99,4	638 000	636 000	99,1	98,8
Zlínský	596 903	595 010	589 839	99,7	99,1	588 000	585 000	98,8	98,3
Moravskoslezský	1 278 726	1 265 019	1 249 292	98,9	98,8	1 235 000	1 220 000	97,6	96,4
Česká republika	10 302 215	10 230 060	10 287 189	99,3	100,6	10 291 000	10 308 000	100,6	100,7

Zdroj: ČSÚ, propočít

K projekci obyvatel do roku 2015^{*)} je třeba přičinit jen obvyklé vysvětlení, že pro ČR jako celek i pro kraje platí dlouhodobá tendence stárnutí obyvatelstva a také pokles počtu obyvatel v dlouhodobém vývoji. Obtížně odhadnutelným faktorem v projekci obyvatelstva je rozsah a saldo migrace vůči zahraničí. Již v současnosti se ukazuje, že imigrace bude větší než se dosud uvažovalo. Kraje se podle údajů v tabulce liší přírůstky (úbytky) obyvatel výrazně. Již v období 1991-2001 byla většina krajů úbytkových. Pouze 3 kraje končily přírůstkem (Středočeský, Jihočeský, Liberecký). I hlavní město Praha mělo úbytek obyvatel, opačná – příznivá tendence se prosadila až po roce 2000.

Údaje za období 2001-2006 (skutečnost) rozdělují kraje do dvou početně shodných skupin. Hlavní město Praha a Středočeský kraj vzrůstají početně nejrychleji a menší růst udržují kraje Jihočeský, Karlovarský, Liberecký a z mínusu (1991-2001) se do plusu přemísťují Plzeňský a Ústecký kraj. Ve srovnání s obdobím 1991-2001 dále klesá počet obyvatel v Pardubickém, Olomouckém, Zlínském a Moravskoslezském kraji. Kraje Královéhradecký a Jihomoravský sice zůstávají v mínusové hodnotě, avšak relativně menší 2001-2006 než 1991-2001.

^{*)} Projekce jsou zpracovány na delší období. V tabulce pouze výšeč do roku 2015.

V údajích z projekce (2010 a 2015) se situace celostátně zlepšuje a stejně je tomu ve většině krajů. Kraje s úbytkem obyvatel v předcházejících letech (2001, 2006) zůstávají s minusovým vývojem. Předpokládá se větší pokles v Moravskoslezském, Zlínském, Pardubickém a Olomouckém kraji. V poklesu zůstávají, ale neprohlubují ho kraje Královéhradecký, Jihomoravský (relativní vzestup) a kraj Vysočina.

V krajích s přírůstkem obyvatel a krajích s relativním zlepšením úbytků obyvatel se vytvořila příznivější situace k ovlivnění růstu nabídky bytů a je zde první symptom prohloubení rozdílů s ostatními kraji, které setrvávají v úbytcích obyvatel.

Více než vývoj počtu obyvatel proces bydlení i v regionálním porovnání ovlivňuje vývoj (dosavadní i v budoucích letech) domácností. Vzhledem ke štěpení cenových domácností a snižující se průměrné velikosti by měl počet domácností v ČR k roku 2015 dosáhnout přibližně 4 600 tis. domácností. K růstu domácností přispívají všechny kraje, ovšem s rozdílnou dynamikou růstu. Nejvýraznější vzestup proběhne ve Středočeském kraji a také v hlavním městě Praze. Rostoucí tlak na nabídku bytů se projeví také v Ústeckém, Karlovarském, Plzeňském a Libereckém kraji. Nízký růst počtu domácností se naopak projeví silněji ve Zlínském, Olomouckém a Moravskoslezském kraji jakož i v kraji Vysočina. Závislost růstu bytové výstavby ovšem není zcela mechanická. Rozhodující je konkrétní nabídka a poptávka a rovněž i bytová politika prováděná v krajích a menších územních celcích.

Propočít bytové výstavby 2001-2010 začleněním a návazností na vývoj v letech 2001-2006 umožní provést první přiblížení ke zkoumání konkrétních relací v bydlení podle krajů a vyjasnění regionálních rozdílů až disparit v období 2001-2006 a 2001-2010. Údaje a propočty obsahuje tabulka „Bytová výstavba a prognózní úvaha“.

Tabulka č.6: Bytová výstavba 2001-2006 a prognózní úvaha do roku 2010

ČR, kraj	Dokončené byty v průměru/rok				Zahájené byty v průměru/rok		Dokončené byty v průměru/rok			
	2001-2006		2005-2006		2004-2006		2007-2010		2001-2010	
	absol.	%	absol.	%	absol.	%	absol.	%	absol.	%
Hl. m. Praha	4 875	16,8	5 875	18,6	7 654	18,9	6 190	17,2	5 400	17
Středočeský	4 952	17	6 021	19,1	8 684	21,5	6 660	18,5	5 635	17,7
Jihočeský	1 873	6,4	1 932	6,1	2 542	6,3	2 200	6,1	2 005	6,3
Plzeňský	1 889	6,5	2 021	6,4	1 952	4,8	2 230	6,2	2 025	6,4
Karlovarský	638	2,2	894	2,8	819	2	760	2,1	685	2,1
Ústecký	1 018	3,5	1 080	3,4	1 482	3,7	1 260	3,5	1 115	3,5
Liberecký	1 078	3,7	1 079	3,4	1 364	3,4	1 300	3,6	1 170	3,7
Královéhradecký	1 387	4,8	1 320	4,2	1 736	4,3	1 650	4,6	1 490	4,7
Pardubický	1 431	4,9	1 458	4,6	1 951	4,8	1 690	4,7	1 540	4,8
Vysočina	1 462	5	1 534	4,9	1 722	4,3	1 690	4,7	1 350	4,9
Jihomoravský	3 560	12,2	3 900	12,4	5 388	13,3	4 760	13,2	4 040	12,7
Olomoucký	1 459	5	1 213	3,8	1 788	4,4	1 650	4,6	1 535	4,8
Zlínský	1 476	5,1	1 422	4,5	1 615	4	1 580	4,4	1 520	4,8
Moravskoslezský	1 985	6,8	1 778	5,6	2 315	5,7	2 380	6,6	2 140	6,7
Česká republika	29 084^{*)}	100	31 526^{*)}	100	40 388^{*)}	100	36 000	100	31 850	100

^{*)} V roce 2007 dokončeno 41 650 bytů a zahájená výstavba 43 796 bytů.

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

K prognóznímu odhadu počtu dokončených bytů do roku 2010 jsou využity údaje charakterizující tendence vývoje v dokončování a zahajování bytové výstavby po roce 2000 (dokončené byty 2001-2006 a 2005-2006, zahajované byty 2004-2006). Rok 2007 – údaje za

ČR je potřebné považovat za výjimečné, ovlivněné několika kroky v bytové politice a také očekáváním daňových změn.

Z odborného odhadu bytové výstavby v letech 2007-2010 především vyplynulo, že by mohlo být reálně v desetiletích 2001-2010 dokončeno kolem 320 tis. bytů. Z prognostických prací založených na zjištění fyzické potřeby bytů na základě projekcí obyvatelstva a domácností a s přihlédnutím k dalším reprodukčním faktorů vyplývá, že by bylo potřebné v dlouhodobějším výhledu, např. 2001-2015 dosahovat vyššího počtu dokončovaných bytů, zhruba v rozsahu 42-45 tis. bytů. ročně. Do roku 2010 nebude takového počtu dosaženo. Údaje za poslední roky však ukazují, že bytová výstavba po roce 2010 se může požadovanému počtu dokončovaných bytů přiblížit. I když v této práci se nezabýváme zjištěním důvodů dosud nízkého pokrytí potřeby bytů, je potřebné upozornit, že meziregionální rozdíly a disparity jsou hodnoceny na nižší úrovni, než by měla být a jsou touto skutečností nepochybně ovlivněny. Z odborného odhadu vývoje počtu dokončených bytů do roku 2010 uvedeného v tabulce vyplývá, že je třeba počítat s prohloubením stávajících rozdílů mezi kraji. Pomalejší vývoj je patrný v Olomouckém, Zlínském, Karlovarském, Královéhradeckém i Plzeňském kraji. U hl. m. Prahy, Středočeského a Jihomoravského kraje se jeví bytová výstavba 2007-2010 (v návaznosti na léta 2001-2006) jako faktor posilující pozici těchto krajů na úseku bydlení. Rozdíly v bytové výstavbě prozatím nepřerůstají do značných rozměrů. Jsou však již dosti patrné. Na druhou stranu je potřebné uvést, že bytová výstavba není jediným faktorem úrovně bydlení. Nižší výstavba bytů v některém kraji může být zčásti nahrazena větším snížením úbytků bytů (rychlejší rozvoj rekonstrukce bytového fondu), relativně větší přeměnou části neobydlených bytů na trvale obydlené a dalšími faktory zefektivnění procesu bydlení.

Neobydlené byty v krajích ČR 2001-2006 a předpoklad do roku 2010 - 2015

Počet neobydlených bytů v roce 2001 (SLBD) byl velmi vysoký – 538,6 tis. bytů. Bylo by nejenom žádoucí, ale patrně po roce 2000 vznikají také i objektivní podmínky působící ke snížení tohoto počtu. Snížení však nebude enormní. Jak vyplynulo z důvodů neobydlenosti, většina z nich působí ve smyslu uchování neobydlenosti i v dalších letech.

Byl proto zvolen odborný odhad snížení počtu neobydlených bytů v období 2001-2006 a 2001-2010 v menším rozsahu pouze zhruba 10 % z celkového počtu neobydlených bytů (54 tis. bytů). V propočtech za jednotlivé kraje byl za základ vzat podíl neobydlených bytů v období 1991-2001 a vycházelo se z předpokladu, že desetiprocentní snížení se uskuteční v souladu s těmito podíly. Vzhledem k tomu, že se nejedná o velké počty bytů – neovlivní vybavenost domácností byty podstatněji, je toto zjednodušení přípustné. Vliv faktoru neobydlenosti na rozdíly mezi kraji poměřované počty trvale obydlených bytů (v relativním vyjádření) je patrný z údajů v následující tabulce.

Tabulka č.7: Rozmístění úspor získaných ke snížení neobydlených bytů podle krajů v letech 2001-2006 a 2001-2010 (v tis.)

ČR, kraj	Počet trvale obydlených bytů k 1.3.2001	Rozsah úspor neobydlených bytů		Zvýšení počtu trvale obydlených bytů	
		2001-2006	2001-2010	2001-2006	2001-2010
Hl. m. Praha	496,9	3,3	6	500,2	502,9
Středočeský	413,1	5,3	9,5	418,4	422,6
Jihočeský	231,3	2,4	4,2	233,7	235,5
Plzeňský	209	2	3,6	211	212,6
Karlovarský	115,9	0,5	0,8	116,4	116,7
Ústecký	321,9	1,7	3	323,6	324,9
Liberecký	161,8	1,5	2,7	163,3	164,7
Královéhradecký	204,5	2,1	3,8	206,6	208,3
Pardubický	182,9	1,6	2,9	184,5	185,8
Vysočina	179,8	1,8	3,2	181,6	183
Jihomoravský	404,9	2,8	5	407,7	409,9
Olomoucký	230,6	1,5	2,7	232,1	233,3
Zlínský	204,8	1,5	2,7	206,3	207,5
Moravskoslezský	470,2	2,1	3,9	472,3	474,1
Česká republika	3 827,70	30	54	3 857,70	3 881,70

Zdroj: vlastní výpočty

S připočtením k výchozímu stavu trvale obydlených bytů k 1. 3. 2001 hrubých přírůstků (dokončené byty) a části neobydlených bytů a po odečtení úbytků bytů je možné modelově zjistit počet trvale obydlených bytů k roku 2006 a 2011. Stejnými úkony lze nastínit i výsledné počty bytů včetně neobydlených. Podle modelových propočtů a odborného odhadu se trvale obydlené byty i byty celkem ve vývoji 2001-2006 a 2001-2010 budou více mezikrajsky odlišovat než v dřívějším desetiletí. Těžiště dynamiky rozvoje se pevně usadí v hl. m. Praze a Středočeském kraji. Již dříve zaostávající kraje v rozvoji bydlení své zaostávání v bytovém fondu prohloubí.

Nevelký růst počtu trvale obydlených bytů, který se např. v Moravskoslezském kraji projevil v letech 2001-2006 zejména velmi nízkou bytovou výstavbou, se může změnit jedině zvýšením poptávky po bytech na základě vzestupu pracovních míst, snížení nezaměstnanosti a také snížením emigrace. V podstatě se tímto podává doporučení, které je ovšem potřebné na základě rozboru konkretizovat. Platí i pro slabší kraje s nízkým potenciálem rozvoje bydlení (Ústecký, Olomoucký a Karlovarský především).

Závěrečné poznatky a hlavní disparity

Kapitolu je nyní možné uzavřít souhrnnými ukazateli, které mohou nejlépe vypovídat o rozdílech a meziregionálních disparitách v bydlení v podobě jeho fyzické dostupnosti.

Tabulka č.8: Vybavenost obyvatel a domácností trvale obydlenými byty v roce 2001, 2006 a 2010 podle krajů

ČR, kraj	Počet trvale obydlených bytů na 1 000 obyvatel			Počet trvale obydlených bytů na 100 cenзовých domácností		
	2001	2006	2010	2001	2006	2010
Hl. m. Praha	425,1	436,4	452,5	90,7	91,2	91,9
Středočeský	368	370,7	384,5	89	90,3	89,3
Jihočeský	369,9	379,8	390	90,5	90,6	91,1
Plzeňský	379,5	391,9	404,3	89,9	90,3	91,1
Karlovarský	380,9	387,7	392,5	87,5	85,9	85,2
Ústecký	392,5	393,4	394,6	90,4	88,4	87,4
Liberecký	377,9	385,1	393,7	89,3	88,1	87,9
Královéhradecký	371,4	379,8	390,9	89,6	89,2	89,5
Pardubický	359,9	369,4	379,6	89,4	88,8	89,2
Vysočina	346,3	361,5	372,3	89	87,6	92,9
Jihomoravský	359	369,2	379,4	89,4	88,8	90
Olomoucký	360,6	368,4	375,2	89,7	88,9	89
Zlínský	344,1	356,5	365	88,9	89	89,8
Moravskoslezský	370,4	380,8	389,9	89,4	89,4	93,3
Česká republika	374,2	383	395	89,6	89,5	90

Zdroj: ČSÚ, vlastní propočty

Vzhledem k preciznějším údajům o počtu obyvatel než o počtu domácností se propočty vybavenosti obyvatel trvale obydlenými byty jeví mezikrajsky vyrovnanější než stejný ukazatel vybavenosti domácností. Například silný nárůst počtu domácností ve Středočeském kraji se i při předpokládaném značném růstu bytové výstavby a úměrných úbytcích bytů v roce 2010 ve vybavenosti domácností trvale obydlenými byty sníží oproti roku 2006. Bylo však již uvedeno, že při odborných odhadech nelze očekávat výpočet zcela přesných hodnot. Důležité je postihnout tendenci. U Středočeského kraje se několikrát potvrzuje rychlý růst kvantitativní i kvalitativní úrovně bydlení.

Údaje o vybavenosti obyvatel a domácností byty se již mohou interpretovat jako souhrnnější vyjádření meziregionálních rozdílů, které v některých krajích přerůstají, resp. se chystají přeměnit na meziregionální disparity neovlivněné objektivními podmínkami, spočívajícími jak v širší ekonomicko-sociální oblasti, tak i v nedostacích v samotném systému bydlení.

Upozornit je potřebné zejména na bytové situace ve Zlínském, Ústeckém a Karlovarském kraji. Vybavenost obyvatel trvale obydlenými byty v Libereckém kraji má např. vzestupnou úroveň, avšak u domácností se projevuje trvalý pokles. Tento nesoulad může skrývat i některé nedostatky, které mohou mít závažnější charakter.

Celkově ovšem údaje o vybavenosti neupozorňují na extrémní rozdíly, takže celkově v oblasti fyzické dostupnosti bydlení není situace hroživá. Svědčí o tom i jiné faktory a vlivy. Běžně se např. dotvrzuje, že přes vysoký počet neobydlených bytů, nebo přes vysoký podíl bytů sídlištního typu se celostátně ani v jednotlivých krajích neprojevuje akutní nedostatek bytů ve fyzickém vyjádření nebo masovější vybydlenost sídlištních celků. Avšak i pouze prohlubování diference mezikrajská i sociální v bydlení již musí vést k analýze a aktivnímu zapojení tržních i podpůrně orientovaných administrativních nástrojů.

Z analýz regionálních disparit ve fyzické dostupnosti bydlení z hlediska bytové výstavby plynou **významné regionální disparity**:

- Kraje, které již v roce 1991, i dříve vykazovaly nízkou úroveň v bydlení ve srovnání s průměrem za ČR si i v období 2001-2010 ponechají toto postavení přesto, že některé z nich mají slušnou intenzitu bytové výstavby.
- Vysoký podíl úbytků z počtu dokončených bytů ukazuje na nízkou efektivnost a spolu s druhými faktory tlačí kraje Ústecký, Moravskoslezský, Pardubický, Olomoucký a Vysočinu do pozice regionálně disparitní.
- Malý podíl rekonstrukce bytových domů z panelů je nebezpečný zejména v Ústeckém, Karlovarském a Moravskoslezském kraji.
- Z odborného odhadu vývoje počtu dokončených bytů do roku 2010 vyplývá, že je třeba počítat s prohloubením stávajících rozdílů mezi kraji. Pomalejší vývoj je patrný v Olomouckém, Zlínském, Karlovarském, Královéhradeckém i Plzeňském kraji.

U krajů s nižší intenzitou zahajované bytové výstavby bude rozsah dokončených bytů v nejbližších třech letech méně příznivě ovlivněn než tomu bude v krajích s relativně vyšší úrovní zahajované výstavby. Oslabit tento vliv by mohla poněkud pouze např. větší přeměna neobydlených bytů na obydlé, snížení úbytků bytů, resp. lepší využití obytné plochy a zejména také čerpání ze zdrojů rozestavených bytů. Dlouhodoběji ovšem nízká bytová výstavba se téměř vždy projeví v nízké fyzické dostupnosti bydlení a může tak přispět i ke vzniku obzvláště silné regionální disparity.

S ekonomicky intenzivní nebo naopak extenzivní výstavbou a s rekonstrukcí bytového fondu jsou spojeny úbytky bytů. V dosavadním, dlouhodobém vývoji převládala tendence extenzivní, úbytky bytů byly vysoké. Poměr úbytků k bytové výstavbě – počtu dokončovaných bytů zůstává až do současnosti nepříznivý. K hrazení úbytků musí být vynakládán příliš velký podíl nově postavených bytů.

Z hlediska kvality nové výstavby je významné, že v posledních letech 2002-2006 oproti období 1997-2001 průměrná obytná plocha dokončených bytů v bytových domech vykazovala v řadě krajů pokles. Bylo tomu tak v hl. m. Praze, Jihočeském, Olomouckém a Jihomoravském kraji. Pokles se projevil i celostátně (1997-2001 průměrná plocha 48,6 m², 2002-2006 – 48,2 m²). K výraznému poklesu v období 2002-2006 došlo zejména v Jihomoravském kraji o 6,5 m² a hl. m. Praze o 7,5 m².

Ve vztahu k vývoji počtu a struktury domácností se ukázalo, že bytová výstavba nepodporuje fyzickou dostupnost bydlení (vybavenost obyvatel bytovým fondem) dostatečně. Ve spojitosti s bariérami finanční dostupnosti to může vést k latentní bytové krizi.

Literatura

- [1] Dupal, J., Rozpracování závěrů o rozsahu rekonstrukce panelových domů a výhledů do roku 2015, ÚRS PRAHA, a.s., Praha, 2006.
- [2] Fírbach, D., et al, Analýza bytové výstavby v územích ČR, 1997-2006, ÚRS PRAHA, a.s., Praha, 2007.
- [3] ČSÚ – statistika bytové výstavby veřejná databáze ČSÚ – Průmysl stavebnictví – dokončené byty <http://vdb.czso.cz/vdbvo>.
- [4] Dupal, J., Rozsah rekonstrukce bytových domů z panelů v hodnocených městech, krajích a ČR z roku 2001 a výhled do roku 2015, Rozvoj bydlení V., Sborník ČSRB, Praha, 2007.