

# **Suburbanizace – dopady a širší souvislosti**

*Podklad pro seminář dne 11. 4. 2019  
- objednatel Krajský úřad Moravskoslezského kraje,  
oddělení územního plánování*

# Obsah

## 1) Definice, data a stav poznání procesu suburbanizace

## 2) Dopady suburbanizace v území

- Demografické dopady suburbanizace – ČR, regiony a širší srovnání (změny počtu obyvatel v území, autochtonní obyvatelstvo, věková a sociální struktura)
- Bytová výstavba – intenzita a distribuce v území ČR a MS kraje
- Bydlení a druhé bydlení jako fenomén v ČR
- Urbanistická ekonomie jednotlivých druhů zástavby

## 3) Hlavní faktory suburbanizace

Poptávka po bydlení

- Demografické faktory (růst počtu obyvatel a změna velikosti domácností)
- Odpad bytů a druhé bydlení
- Mediální tlak - sociální stigmatizace (Anglosaský a středoevropský model bydlení)
- Příjmy a preference domácností

Nabídková strana

- Hypotéční a realitní sektor
- Makroekonomická situace, výnosy a růst cen nemovitostí

## 4) Negativní dopady suburbanizace

- Transformace venkovského a městského osídlení vlivem suburbanizace
- Urbanistická ekonomie zástavby - externality
- Dopravní dopady suburbanizace (příklady ze sčítání dopravy)
- Socializace rizik – exekuce
- Rozpočty obcí
- Udržitelný rozvoj území a krajina
- Nástroje a možnosti regulace

# 1. Definice, data a stav poznání procesu suburbanizace

## 1.1. Definice

V praxi je používána řada definic suburbanizace například:

- **Suburbanizace** je proces rozšiřování předměstí, prostorová změna osídlení charakteristická hromadným stěhováním obyvatel z centrálních částí městských aglomerací a konurbací na jejich okraje a za administrativní hranice městských celků se zachováním úzkých funkčních vztahů nově osídlených území se sídelními jádry. Suburbanizace je typická pro vyspělé země.

Zdroj: Pásková, Martina - Zelenka, Josef. Výkladový slovník cestovního ruchu. MMR, 2002.

- **Suburbanizace** je proces stěhování rezidenčních, komerčních a dalších funkcí z jádrového města do jeho zázemí; jinak také stěhování obyvatelstva a jeho aktivit z jádra do zázemí.

Zdroj: Slovníček [online]. [cit. 2014-09-23]. Dostupné z: Slovník suburbanizace.

Při používání termínu suburbanizace je dobré přihlídnout i k definici blízkého pojmu urbanizace.

**URBANIZACE** je mnohostranný sociálně - ekonomický proces vyznačující se stěhováním obyvatelstva do měst, růstem měst, změnami funkčního využití území sídel, koncentrací, intenzifikací a diferenciací městských druhů činností (funkcí) nebo výroby v širokém smyslu slova, vznikem nových forem a prostorových struktur osídlení a rozšířením městského způsobu života se specifickou strukturou styků, kulturou, systémem hodnotových orientací atd.

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví. Brno: VÚVA, 1983.

## 1.2. Data

### Kvalita dat:

Kvalita dat o suburbanizaci (tj. zejména široce pojatých demografických dat, zejména o obyvatelstvu a bydlení) je omezena celou řadou skutečností. V současnosti nelze plně rozlišit první = obvyklé = trvalé a druhé bydlení, v evidenci bytů existuje množství problémů, které dále vznikly i s ohledem na novou metodiku definitivních výsledků sčítání v r. 2011 a změny v evidenci obyvatel.

**Kvalita dat o bydlení je výrazně nižší než dat o obyvatelstvu, přičemž vzhledem k charakteru nemovitých věcí a pohybu obyvatel by tomu mělo být naopak.**

Publikace výsledků sčítání v r. 2011 (ČSÚ) provedena v **předběžné a definitivní podobě výsledků. Předběžné výsledky se opíraly o tradiční pojetí trvalého bydliště, definitivní výsledky sčítání podle místa obvyklého pobytu sčítaných osob (blížící se „novému“ pojetí prvního – hlavního bydlení, vycházející z**

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 763/2008 ze dne 9. července 2008). To představuje zásadní změnu, která omezuje dlouhodobou srovnatelnost výstupů, ale na druhé straně vede k jejich zkvalitnění a zlepšení srovnatelnosti v širším mezinárodním měřítku.

**Tab. 1 Promítnutí výsledků sčítání v r. 2011 do dlouhodobého vývoje bydlení v ČR**  
(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty, v roce 2011 uvedeny předběžné - podle trvalého pobytu a definitivní výsledky – podle obvyklého pobytu).

	1970	1980	1991	2001	2011 obvyklý pobyt	2011 trvalý pobyt	2018 RSO
Byty úhrnem	3216631	3781411	4077193	4366293	<b>4756572</b>	4756572	<b>4990616</b>
% změna v intercenzálním období		117,6%	107,8%	107,1%	<b>108,9%</b>	108,9%	104,9%
Neobydlené byty	127 790	286 565	371 512	538 615	<b>651 937</b>	862 362	745 707
% změna v intercenzálním období		224,2%	129,6%	145,0%	<b>121,0%</b>	160,1%	86,5%
Obydlené	3088841	3494846	3705681	3827678	<b>4104635</b>	3894210	4244909
z toho v rodinných domech	1652786	1604843	1525389	1632131	<b>1795065</b>		
Zalidněnost bytů - počet osob na 1 obydlený byt	<b>3,15</b>	<b>2,92</b>	<b>2,76</b>	<b>2,64</b>	<b>2,47</b>	2,61	2,50
Pokles zalidněnosti bytů v intercenzální období	-	<b>92,8%</b>	<b>94,5%</b>	<b>95,5%</b>	<b>93,7%</b>	98,9%	95,8%

## 2. Dopady suburbanizace v území

### 2.1. Demografické dopady suburbanizace – ČR, regiony a širší srovnání (změny počtu obyvatel v území)

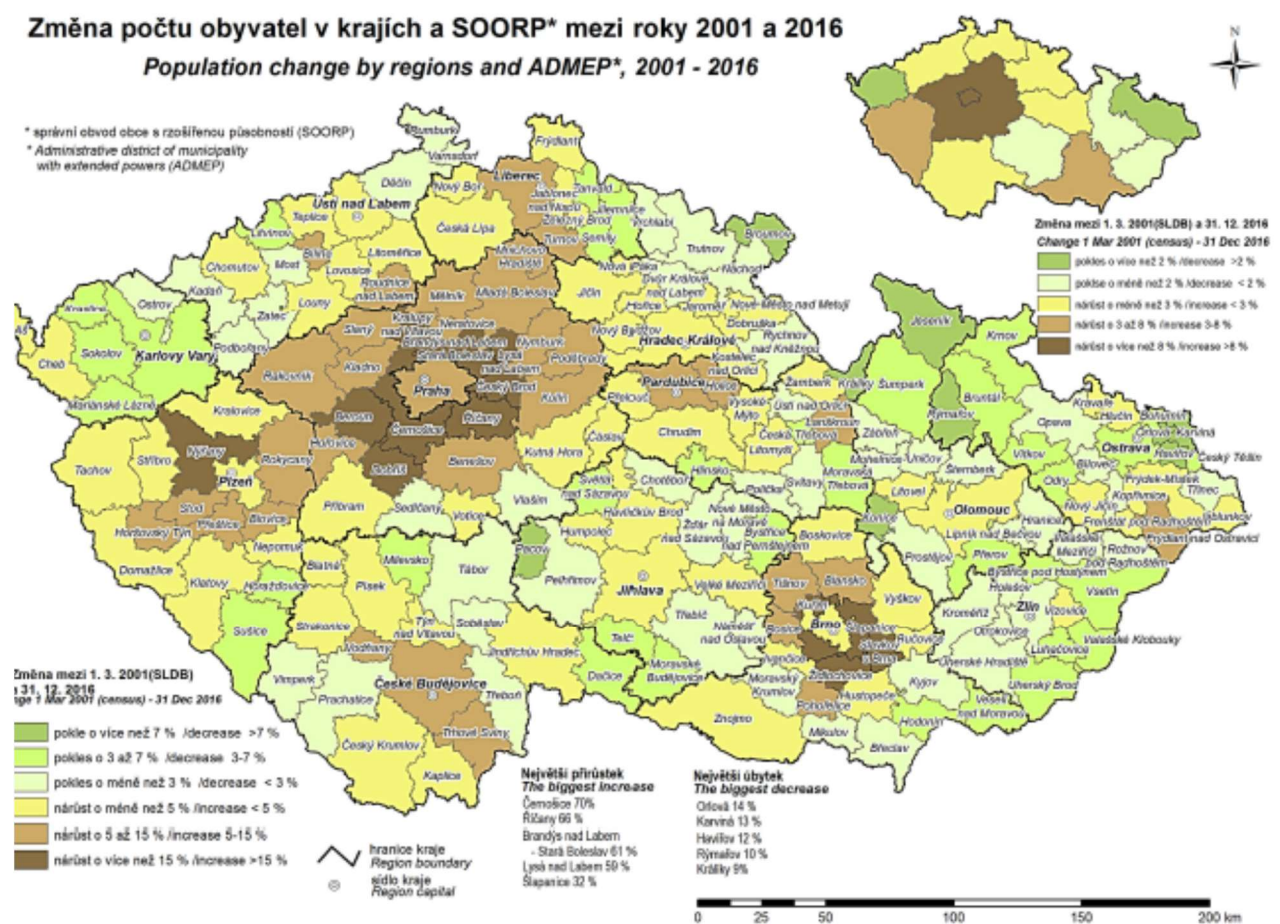
Základním demografickým projevem suburbanizace je změna **územní diferenciaci (rozmístění) obyvatel**. Zatímco urbanizace zajišťovala přesun obyvatel do měst, suburbanizace do jejich zázemí (eventuálně vybraných regionů, zejména s vysokou rekreační atraktivitou).

Za nejvýznamnější faktor ovlivňující vývoj počtu obyvatel obcí je obvykle považována nabídka atraktivních pracovních příležitostí v obci a širším regionu (hospodářské podmínky regionu pohybu za prací). Z ostatních faktorů je to především vlastní vybavenost sídel, dopravní poloha, obytné prostředí včetně životního prostředí, rekreační podmínky mikroregionu. Životní prostředí a rekreační podmínky území (jejich percepce) přitom hrají stále významnější roli. Tyto přírodní i antropogenní podmínky území se tak promítají do migrační atraktivity území (atraktivity bydlení, kterou nakonec velmi dobře vyjadřuje úroveň cen - prodejnost nemovitostí pro bydlení, zejména rodinných domů).

Na úrovni ČR je proces územní diferenciacce rozmístění obyvatel patrný z kartogramů ČSÚ a to jak z hlediska delšího období tak i zvoleného měřítka (obcí nebo SO ORP).

- Zcela zřetelné jsou suburbanizační prstence v okolí Prahy, Brna částečně i Plzně
- Druhou skupinu tvoří většina krajských měst s počtem obyvatel cca do 100 tis., eventuálně 50 tis. obyvatel
- Specifickou oblast představuje Moravskoslezský kraj (polycentrické osídlení s více rozvojovými póly – Ostrava, Opava, Podbeskydí) a např. i Karlovarský kraj.
- Nejvyšší pokles je u 3 SO ORP MS kraje (Orlová, Karviná, Havířov)

Změna počtu obyvatel v krajích a SOORP\* mezi roky 2001 a 2016  
Population change by regions and ADMEP\*, 2001 - 2016



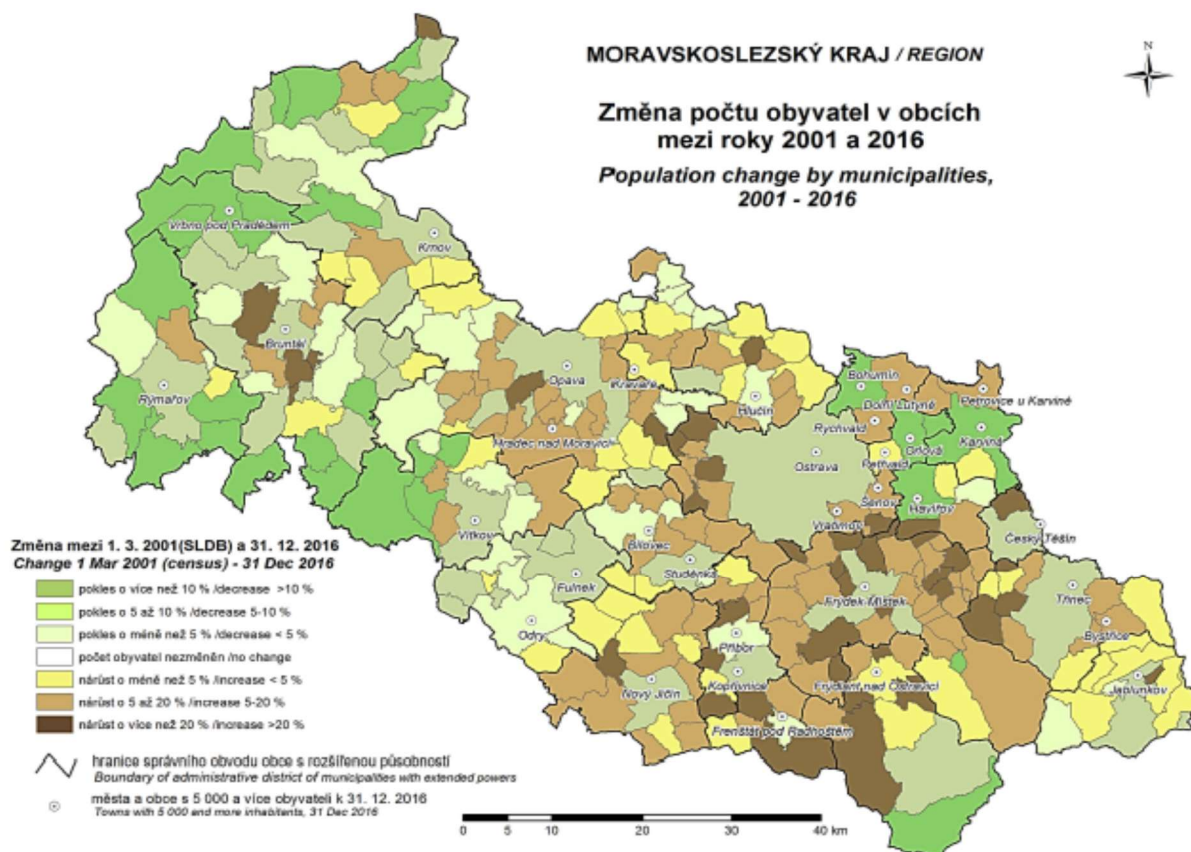
Z následujících dvou kartogramů je zajímavé srovnání Moravskoslezského a Jihomoravského (Olomouckého) kraje. Ze srovnání vyplývá:

- Jednoznačná centralita Jihomoravského a Olomouckého kraje
- Specifika obou krajů (Karvinsko s vysokým počtem obyvatel – okrajová území JM kraje)

Tab. 2 Saldo stěhování podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností za období

2005–2017 (na 1 000 obyvatel k 1. 7.) (zdroj: převzato z ČSÚ)

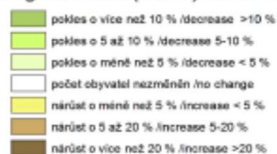
SO ORP s nejvyšším saldem		SO ORP s nejnižším saldem	
SO ORP	Saldo stěhování na 1 000 obyvatel	SO ORP	Saldo stěhování na 1 000 obyvatel
Říčany	25,6	Ostrov	-9,1
Černošice	24,0	Kaplice	-7,1
Brandýs n.L - St. Boleslav	22,7	Orlová	-6,9
Lysá nad Labem	15,8	Haviřov	-6,2
Český Brod	11,9	Karviná	-6,2
Beroun	11,7	Broumov	-5,8
Šlapanice	10,7	Jeseník	-5,7
Dobříš	10,0	Rýmařov	-5,4
Frýdlant nad Ostravicí	9,2	Mariánské Lázně	-5,4
Nýřany	8,8	Kraslice	-5,2



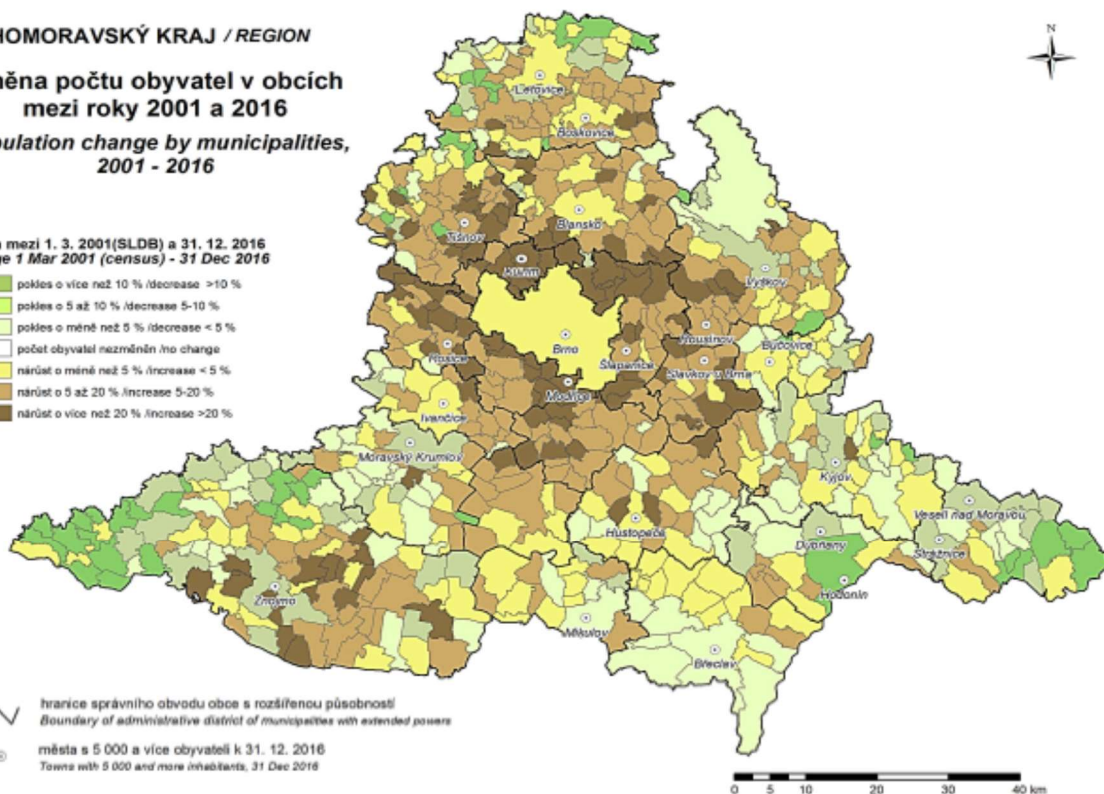


**JIHOMORAVSKÝ KRAJ / REGION**  
**Změna počtu obyvatel v obcích**  
**mezi roky 2001 a 2016**  
**Population change by municipalities,**  
**2001 - 2016**

Změna mezi 1. 3. 2001(SLDB) a 31. 12. 2016  
 Change 1 Mar 2001 (census) - 31 Dec 2016



hranice správního obvodu obce s rozšířenou působností  
 Boundary of administrative district of municipalities with extended powers  
 města s 5 000 a více obyvateli k 31. 12. 2016  
 Towns with 5 000 and more inhabitants, 31 Dec 2016

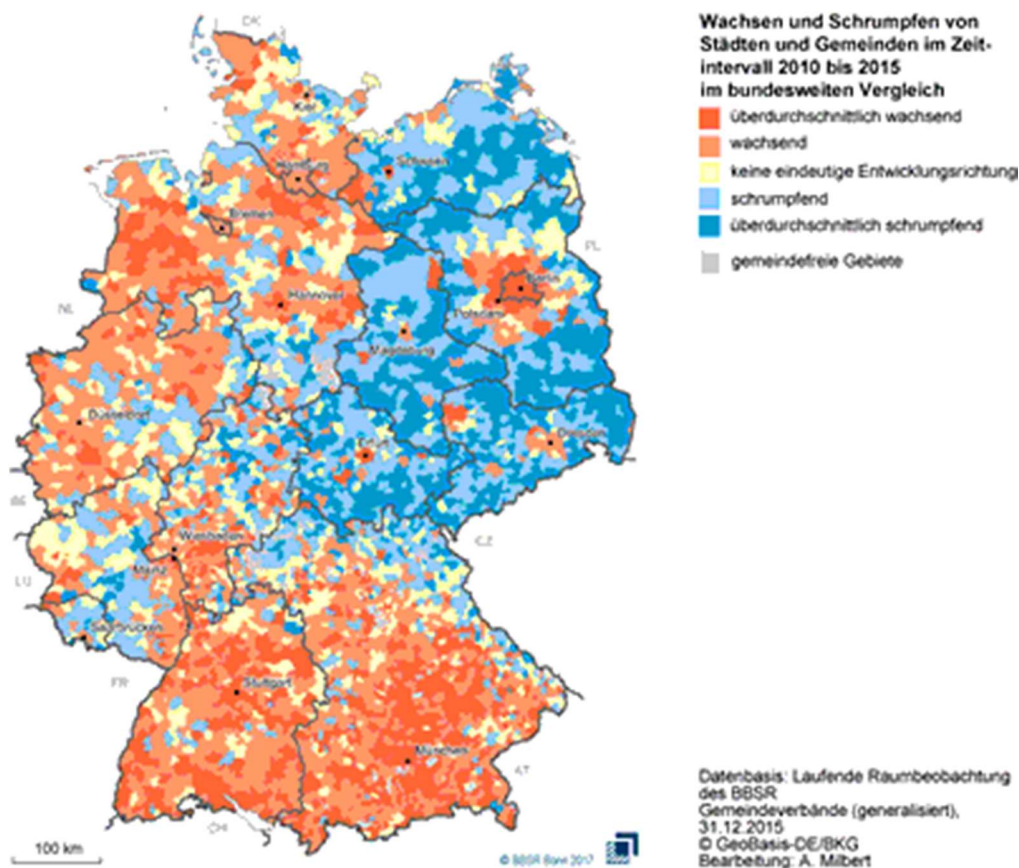


Postavení MS kraje je potřeba vnímat i v dlouhodobém pohledu od vzniku urbanizačních procesů (v době průmyslové revoluce) až po počátky suburbanizace (70. léta minulého století – Vřesina, Těrlícko, Lučina). Z tohoto pohledu patří vybrané SO ORP kraje k územím ČR s nejvyšším nárůstem počtu obyvatel.

**Tab. 3 Vybrané SO ORP s nejvyšším růstem (poklesem) počtu obyvatel v ČR (zdroj: ČSÚ)**

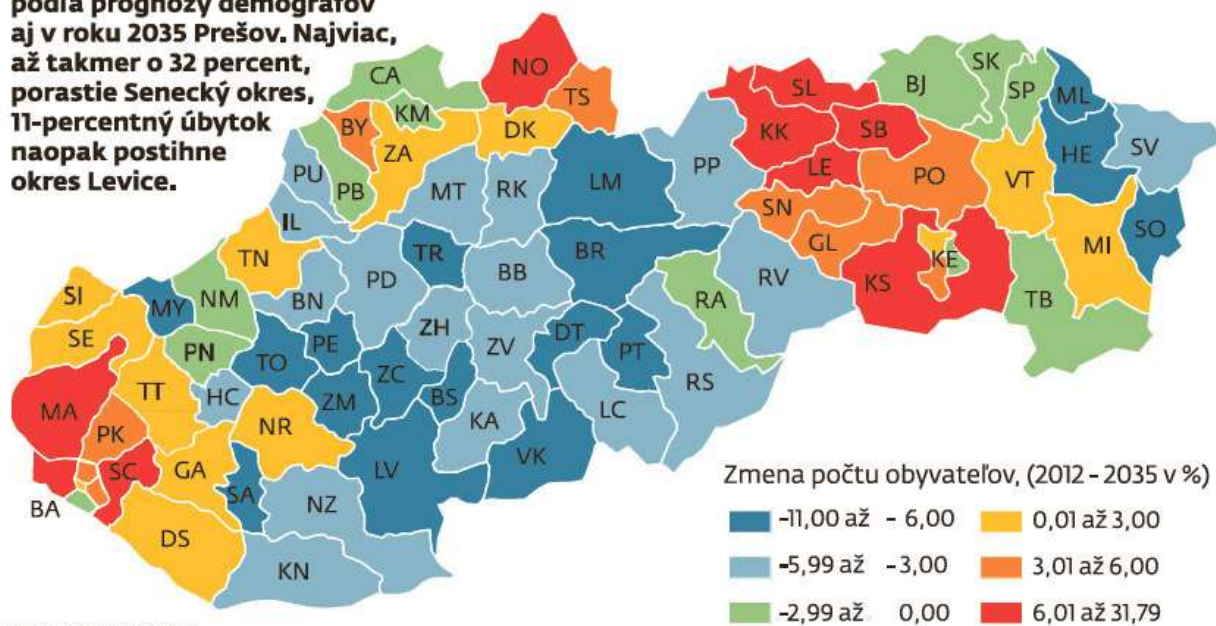
Hodnocené období SO ORP - ČR	Počet obyvatel			Index změny r. 1869-2011 r.1869=1,00	Pořadí r. 1869-2011
	1869	1950	2011		
výchozí rok	1869	1950	2011	r.1869=1,00	
Havířov	11 570	23 488	91 092	7,87	1
Ostrava	50 339	236 318	326 018	6,48	2
Karviná	14 199	50 392	68 024	4,79	3
Hlavní město Praha	270 389	1 057 570	1 268 796	4,69	4
Orlová	8 130	38 298	38 054	4,68	5
Plzeň	40 938	142 147	188 045	4,59	6
Králíky	19 749	8 958	8 712	0,44	205
Kraslice	31 835	13 535	13 155	0,41	206
Česká republika	7 565 463	8 896 086	10 436 560	1,38	

Příkladem vlivu suburbanizačních procesů na přesuny obyvatel v zahraničí může být vývoj v Německu, viz následující kartogram. Potvrzuje se mimořádné postavení jižního Německa (Bavorsko), Hamburku a Berlína, na druhé straně pokračující vildňování bývalé NDR, ale i některých starých průmyslových regionů.



## Vývoj počtu obyvateľov v okresoch 2012 - 2035

**Najľudnatejším slovenským okresom zostane podľa prognózy demografov aj v roku 2035 Prešov. Najviac, až takmer o 32 percent, porastie Senecký okres, 11-percentný úbytok naopak postihne okres Levice.**



ZDROJ - PÚ SAV, VDC, PRIF UK



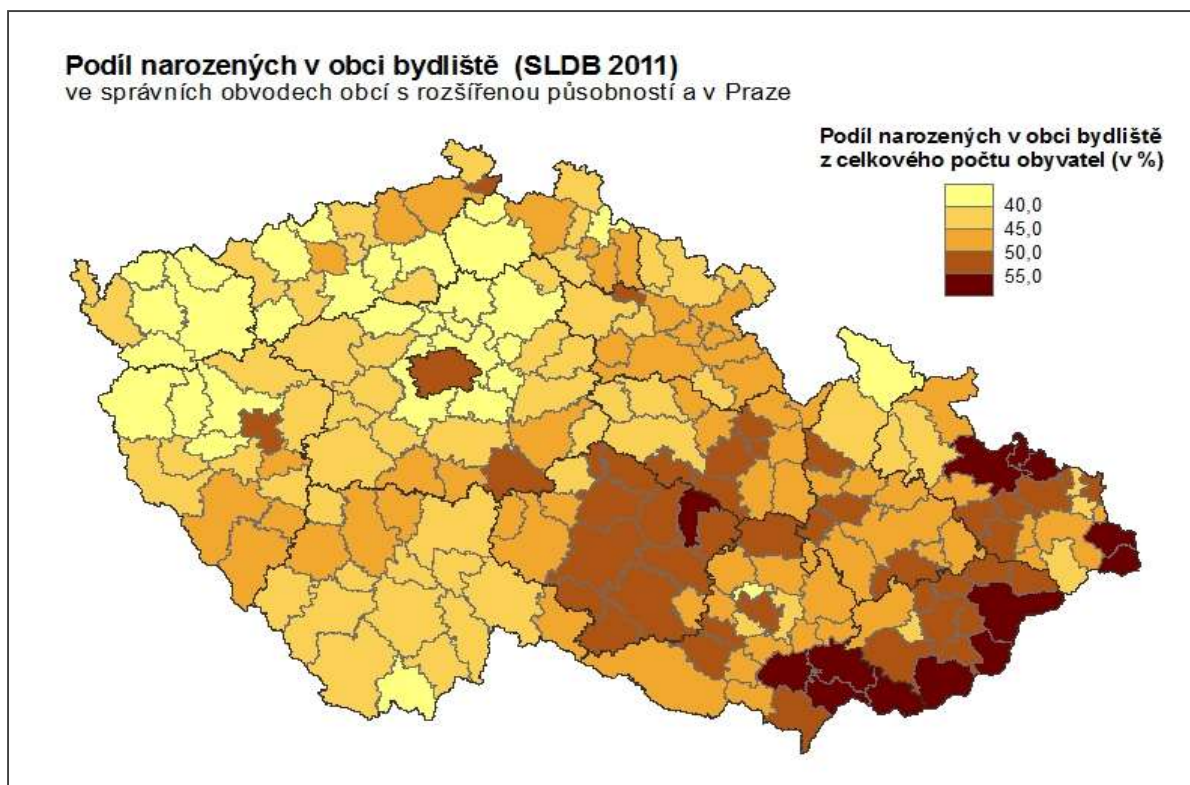
## 2.2. Autochtonní obyvatelstvo

Osídlení ČR prochází i po r. 1990 výraznou transformací, což je možné dokumentovat výsledky ČSÚ o místě narození obyvatel. V úvahu je nezbytné vzít opět skutečnost, že při sčítání 2011 byl nově uplatněn koncept obvyklého pobytu (faktické bydliště osoby), zatímco při sčítání v letech 2001 a 1991 se vycházelo z místa trvalého pobytu (trvalé bydliště matky). Srovnání místa narození a místa bydliště poskytuje informace o výsledcích dlouhodobého migračního pohybu obyvatelstva. Místo narození (r. 2011) vykazuje na první pohled v porovnání s předchozími cenzy nebo s jinými ukazateli relativně nízký podíl nezjištěných údajů – přibližně 0,5 %. Ve skutečnosti ovšem byl u dalších asi 6 % populace tento údaj zjištěn jen s neuspokojivou přesností: u více než 563 000 osob bylo pouze zjištěno, že jejich místo narození je v ČR bez bližšího určení místa, v případě dalších téměř 65 000 pak byla zjištěna pouze skutečnost, že místo narození je v okrese jejich obvyklého pobytu, ale konkrétní obec nebyla zjištěna.

V současnosti polovinu obyvatel České republiky představují osoby narozené v obci svého bydliště. Jejich podíl se ve srovnání se sčítáním z roku 2001 opticky mírně snížil, což je však zčásti ovlivněno i změnou metodiky sčítání. Největší změnu ve struktuře obyvatel ČR podle místa narození představuje zvýšení počtu a podílu osob narozených v zahraničí. Mezi roky 2001 a 2011 vzrostl jejich absolutní počet o polovinu, při sčítání 2011 tvořili narození v zahraničí již 6,7 % obyvatel ČR. Podíl narozených na Slovensku se mezi sčítáními přitom snížil, tj. roste význam migrace z jiných zemí (Ukrajina).

Z následující mapy je patrné, že specifickou skupinu „migračně uzavřených“ SO ORP představují regiony Vysočiny, Slovácka, Valašska, širšího Jablunkovska a Opavska; odlišit je potřeba „na první pohled podobná města“ – Praha, Brno a Ostrava, zejména pak vlastní Prahu s vysokým zastoupením migrantů (cizinců).

Interpretace a stanovení autochtonní složky obyvatel je analyticky problematická, zejména v rámci ÚAP. Zjednodušené uplatnění hodnocení – vyšší podíl autochtonního obyvatelstva je pozitivem, je mnohdy zavádějící. Opatrně je potřeba přistupovat k údajům z roku 2011, které jsou výsledkem dlouhodobých a protichůdných migračních procesů. Přibližně stejný ukazatel podílu autochtonních obyvatel v SO ORP Karviná a Rožnově pod Radhoštěm přísluší zcela odlišným populacím.



Zdroj: ČSÚ, kartogram převzat z publikace – kód: 170225-14

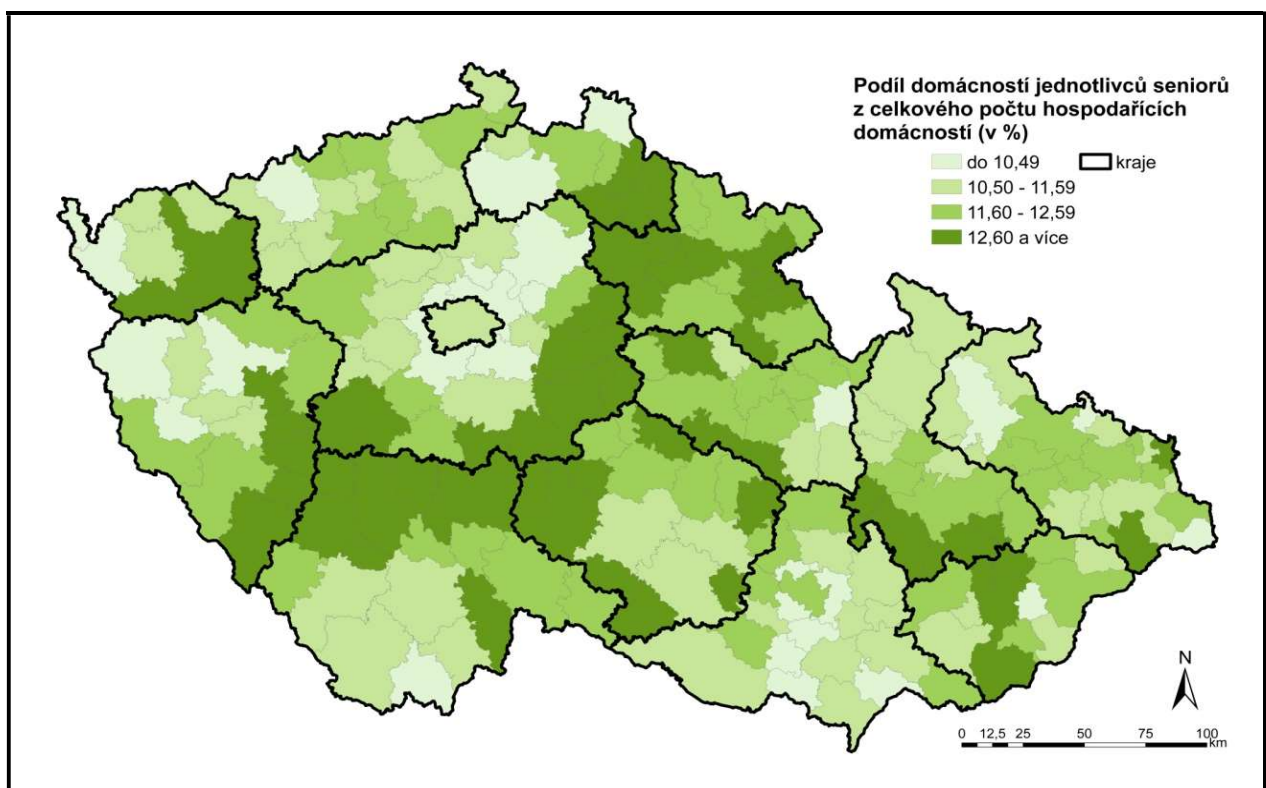
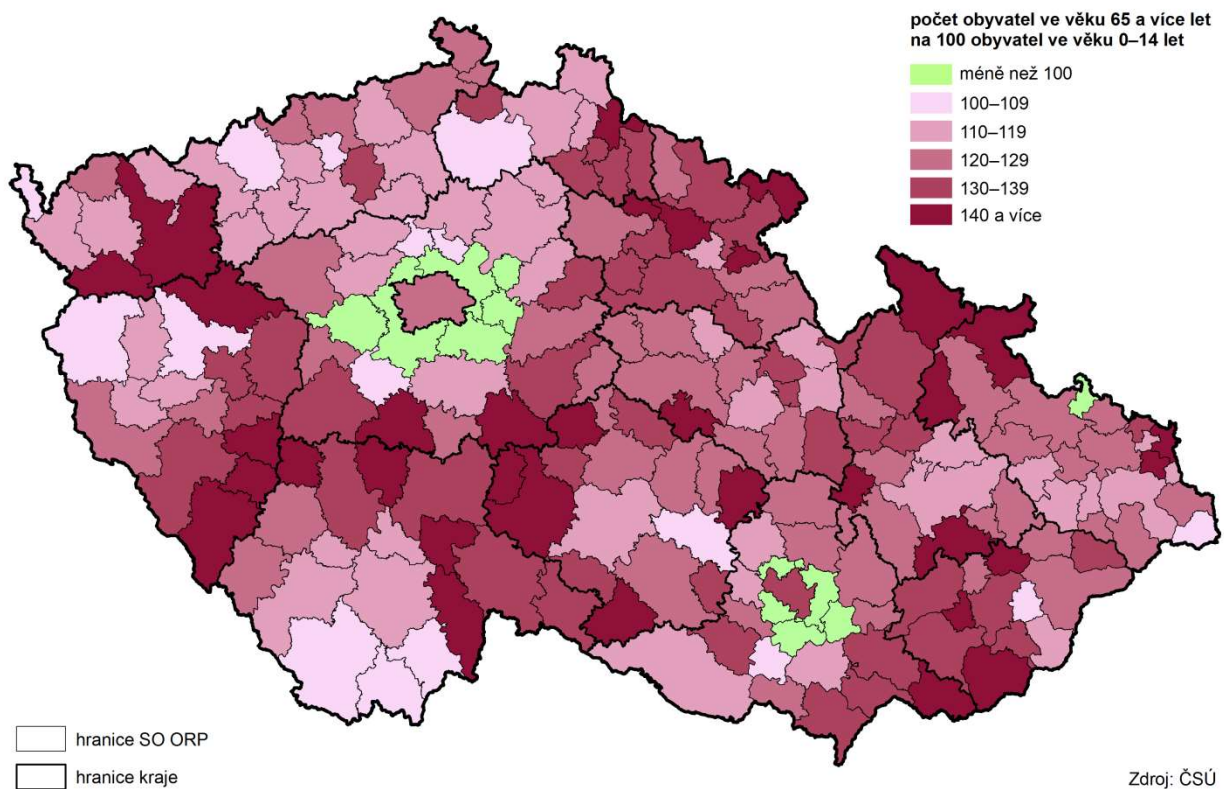
Pro postižení stability osídlení je potřeba analyzovat vývoj v dlouhodobých časových řadách a ve spojitosti s politicko-ekonomickými faktory, které tyto procesy determinovaly. Jde o důsledky relativního přelidnění venkova, průmyslové revoluce, světových válek, masivních veřejných zásahů do alokace obyvatel v období 1950-1990 a nakonec i změn v oblasti bydlení po roce 1990. Z tohoto komplexnějšího (dlouhodobého) pohledu je pak stabilita osídlení SO ORP a obcí hodnotitelná.

### 2.3. Věková a sociální struktura obyvatel pod tlakem suburbanizace

Suburbanizace způsobuje zásadní změny ve věkové a sociální struktuře obyvatel obcí a regionů. Z měst a okrajových obcí migrují zejména mladé rodiny s dětmi do suburbanizačních regionů. Tyto procesy jsou podrobně popsány jak ve výstupech ÚAP tak i ČSÚ. S ohledem na rozsah a dostupnost podkladů byly vybrány následující kartogramy.

V první řadě znázorňující územní index stáří populace a distribuci domácností jednotlivců seniorů, dokumentující i zde **vznik suburbanizačních prstenců** kolem Prahy a Brna, na druhé straně vznik problematických území na styku krajů. Tato území jsou vysátá a to jak procesy urbanizace (zejména v období 1960-1990), tak i suburbanizace po r. 2000.

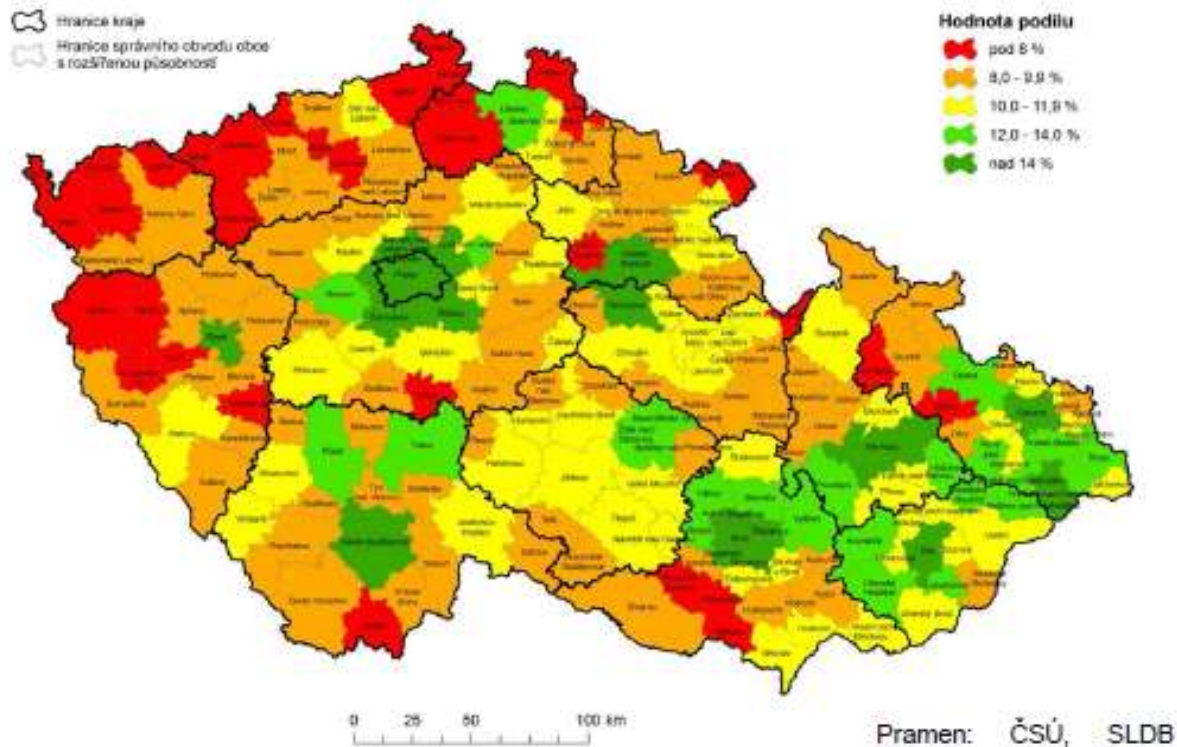
## Index stáří ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností k 31. 12. 2017



Suburbanizační prstence do značné míry potvrzuje i následující kartogram s podílem osob s vysokoškolským vzděláním.

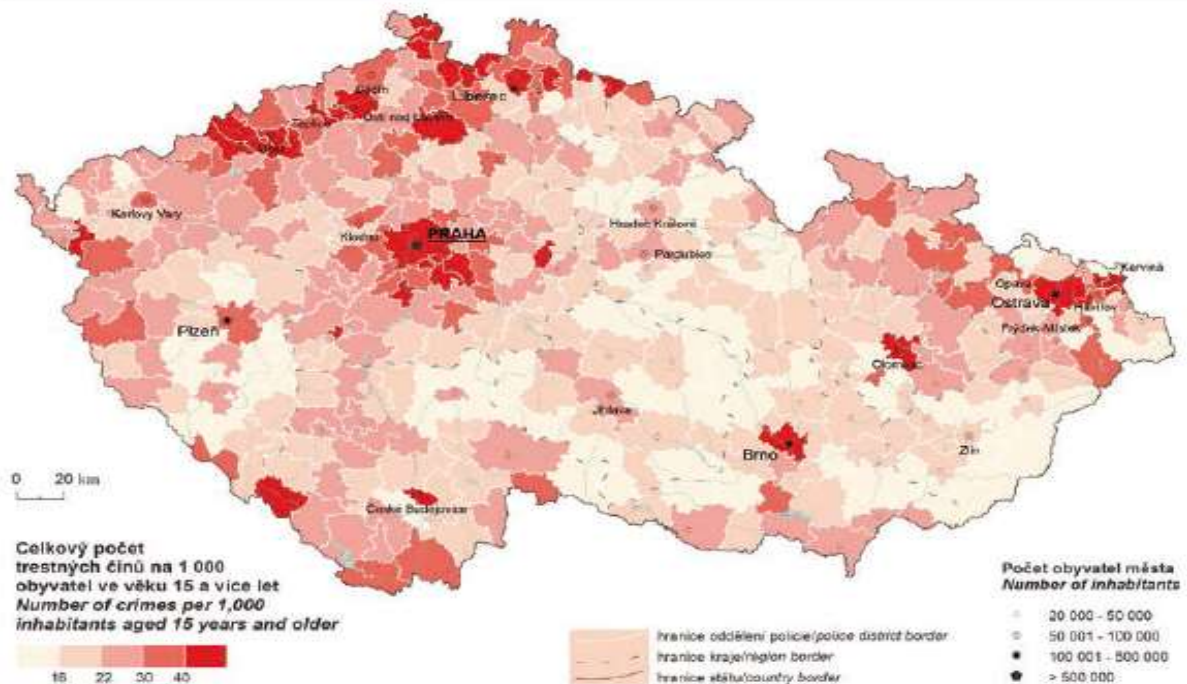


## Podíl osob s VŠ vzděláním v populaci 15 až 64 let v SO ORP v roce 2011



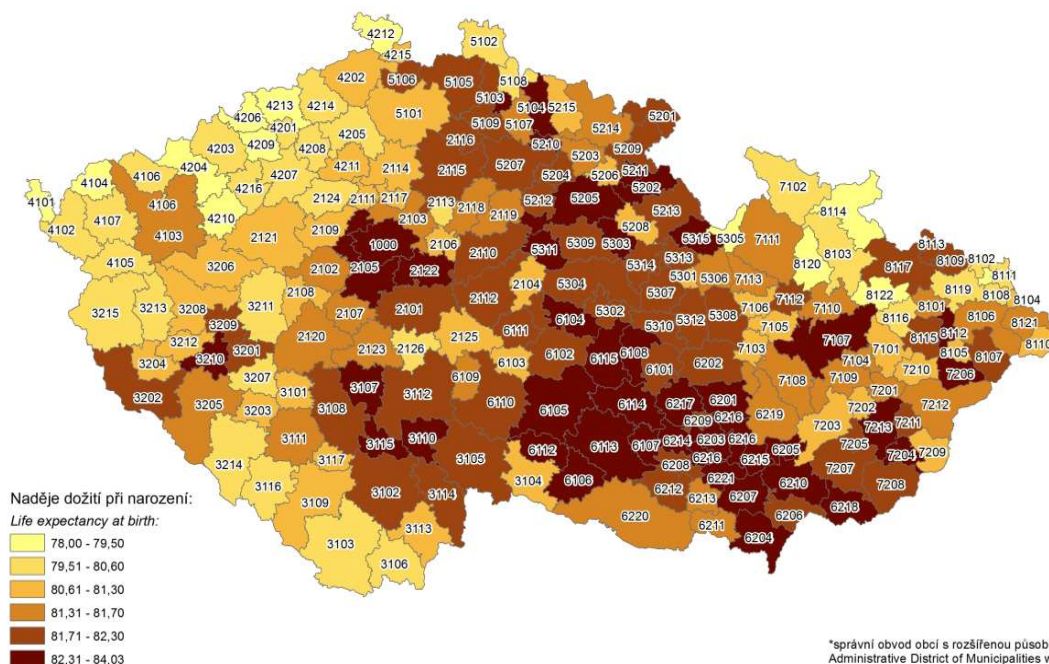
Poslední dva kartogramy ukazují, že spojitost suburbanizace s kriminalitou a průměrnou délkou života je malá. Kriminalita je jednoznačně vázána na velká města (Praha vykazuje v ČR nejvyšší kriminalitu), průmyslové oblasti, dosídlené pohraničí.

Obr 1: Celková kriminalita v Česku v odděleních policie, 2013–2015  
 Total crime in the Czech Republic by police districts, 2013–2015



Zdroj: Policejní prezidium ČR (2013–2015), SLDB (2011).  
 Source: Police Presidium of the CR (2013–2015), The Population and Housing Census (2011).

**Naděje dožití žen při narození v SO ORP\* v období 2013-2017**  
*Female life expectancy at birth for AD MEP\* in 2013-2017*



## 2.4. Bytová výstavba – intenzita a distribuce v území ČR a MS kraje

Výsledky sčítání potvrdily, že pro intercenzálním období 2001-2011 je charakteristické:

- Pokračuje růst počtu a plochy bytů – zejména celkového počtu bytů, vyšší byl pouze v období 1970-1980, zcela nejvyšší byl přírůstek 2001-2011 z hlediska nárůstu obytné plochy.
- Je vykazován předstih relativního růstu počtu neobydlených bytů, které jsou rozhodující částí druhého bydlení.
- Pokračuje pokles zalidněnosti bytů, přičemž rychlost poklesu mírně stoupá.



**Tab. 4 Vývoj počtu bytů a odvozený odpad bytů** (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Rok sčítání	1970	1980	1991	2001	2011	2018
<b>Byty celkem</b>	<b>3 216 631</b>	<b>3 781 411</b>	<b>4 077 193</b>	<b>4 366 293</b>	<b>4 756 572</b>	<b>4 990 616</b>
Obydlené	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	4 104 635	4 244 909
z toho v RD	1 652 786	1 604 843	1 525 389	1 632 131	1 795 065	
<b>Změnové ukazatele vždy za předcházející období</b>						
Změna počtu bytů	-	564 780	295 782	289 100	390 279	234 044
Změna počtu obydln. bytů	-	406 005	210 835	121 997	276 957	140 274
Dokončené byty	-	797 000	514 000	243 000	329 441	220 000
<b>Odvozený odpad obydlených bytů</b>	-	<b>390 995</b>	<b>303 165</b>	<b>121 003</b>	<b>52 484</b>	
<b>Intenzita odpadu obydln. bytů/ 1000 bytů ročně</b>	-	<b>1,27%</b>	<b>0,79%</b>	<b>0,33%</b>	<b>0,14%</b>	
<b>Odvozený odpad bytů</b>	-	<b>232 220</b>	<b>218 218</b>	<b>-46 100</b>	<b>-60 838</b>	<b>-14 044</b>
Intenzita odpadu - bytů/ 1000 bytů ročně	-	0,72%	0,52%	-0,11%	-0,14%	

**Po sčítání v roce 2001 bylo ČSÚ konstatováno:** „Přírůstek bytového fondu kvantifikovaný z dat sčítání 1991 a 2001 byl vyšší než zbilancovaný přírůstek z údajů o nové výstavbě a údajů o úbytcích bytů v uvedeném období. Z výsledků výběrového šetření o pohybu bytového fondu v období 1991 - 2001 ve vybraných obcích (uskutečněného ČSÚ na přelomu let 2001 a 2002) vyplynuly mimo jiné následující příčiny“:

- *podhodnocený stav bytového fondu v roce 1991; část neobydlených bytů sloužících k rekreaci (nevyčleněných z bytového fondu), byla zahrnuta v roce 1991 do skupiny objektů individuální rekreace, které nejsou součástí bytového fondu, protože nejsou určeny k trvalému bydlení*
- *změna účelu užívání; část bytů původně vyčleněných z bytového fondu opět slouží k bytovým účelům, byť často jen k rekreaci*
- *častější deklarace dvou bytů v rodinných domech v roce 2001; tzn. podhodnocené údaje o počtech bytů v rodinných domech v roce 1991 běžnou statistikou (hlášení stavebním úřadům) nepodchycené stavební úpravy restituovaných domů, přestavby ubytoven a jiných zařízení na byty*
- *nezahrnutí bytů užívaných příslušníky sovětských vojsk do bytového fondu roku 1991*

**Je zajímavé, že tento proces do značné míry uniknul odborné veřejnosti i médiím. (Více viz publikace ČSÚ „Informace o bytovém fondu v České republice podle předběžných výsledků sčítání lidu, domů a bytů 2001“ - kód 41n1-02).**

**V následujících tabulkách je uvedena část vlastní bilance odpadu bytů v obcích MS kraje.**

**Tab. 5 Obce MS kraje s nejvyšším odvozeným odpadem bytů v období 2001-2011**  
(zdroj: definitivní výsledky sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, vlastní výpočty)

	Změna počtu obyvatel	Změna počtu bytů	Dokončené byty ČSÚ	Změna počtu obydlených bytů (OB)	Změna počtu neobydlených bytů	Odvozený odpad bytů	% odpad bytů
Malá Morávka	-54	17	60	13	4	<b>43</b>	9,3%
Mosty u Jablunkova	-167	24	76	10	14	<b>52</b>	3,6%
Český Těšín	-2035	257	331	-1	258	<b>74</b>	0,7%
Čeladná	477	400	487	224	176	<b>87</b>	9,9%
Bruntál	-1002	353	465	293	60	<b>112</b>	1,6%
Havířov	-9161	312	485	-235	547	<b>173</b>	0,5%
Doubrava	-501	-204	25	-189	-15	<b>229</b>	30,9%
Karviná	-8244	-83	228	-743	660	<b>311</b>	1,2%
Orlová	-4960	-188	383	-468	280	<b>571</b>	4,4%
Ostrava	-20520	1557	3650	-747	2304	<b>2093</b>	1,5%

V předchozí tabulce je uvedeno 10 obcí s nejvyšším odvozeným odpadem bytů (absolutně). Všechny ostatní obce MS kraje vykázaly odpad menší než 40 bytů, zbylých 245 z celkového počtu 300 obcí MS kraje vykazuje záporný odpad. Celkový „kladný“ odpad bytů 55 obcí je pouze 4104 bytů.

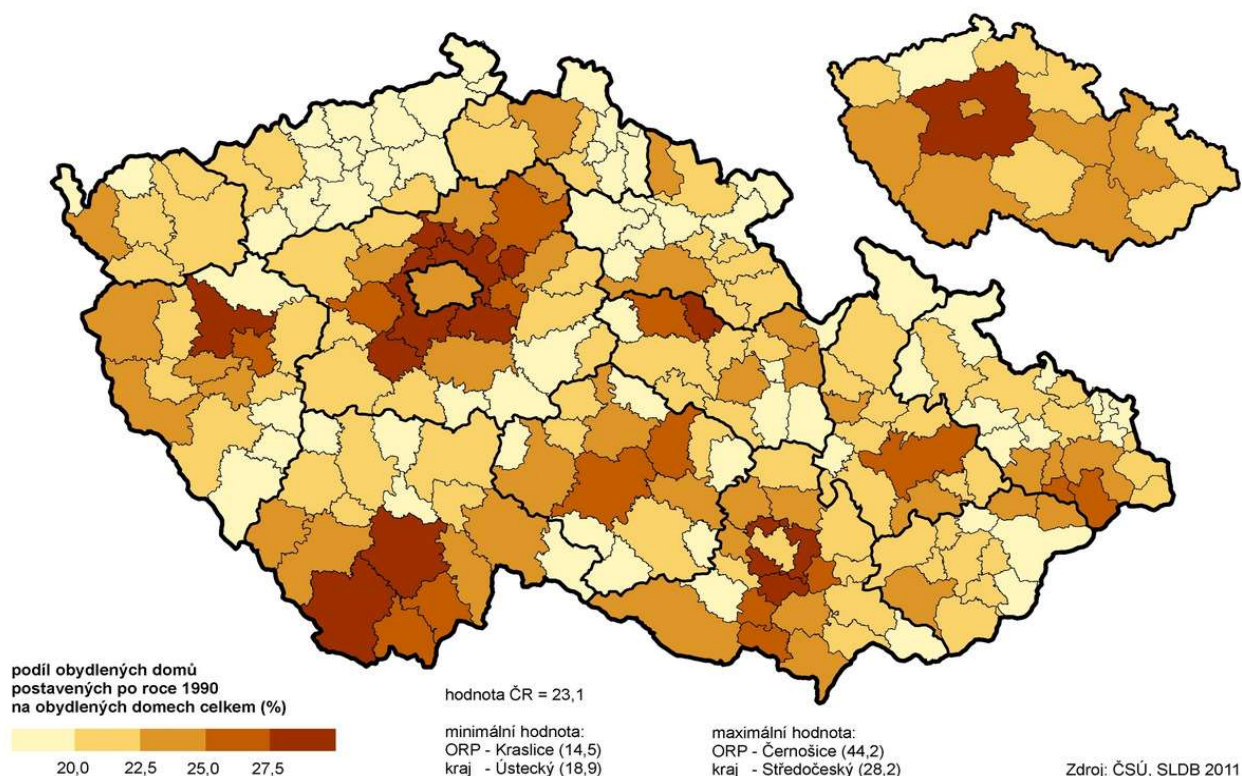
**Tab. 6 Obce MS kraje s nejvyšším záporným odpadem bytů (nevidovaným přírůstkem) v období 2001-2011** (zdroj: definitivní výsledky sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, vlastní výpočty)

	Změna počtu obyvatel	Změna počtu bytů	Dokončené byty ČSÚ	Změna počtu obydlených bytů (OB)	Změna počtu neobydlených bytů	Odvozený odpad bytů	% odpad bytů
Opava	-3031	1467	932	741	726	<b>-535</b>	-2,2%
Nový Jičín	-3768	571	187	220	351	<b>-354</b>	-3,5%
Kopřivnice	-1573	620	306	474	146	<b>-314</b>	-3,4%
Hradec nad Moravicí	349	338	137	223	115	<b>-201</b>	-10,0%
Krnov	-1756	478	283	218	260	<b>-195</b>	-1,9%
Odry	-170	262	110	86	176	<b>-152</b>	-5,5%
Šenov	607	311	182	228	83	<b>-129</b>	-6,2%
Trojanovice	199	200	73	95	105	<b>-127</b>	-15,7%

Zejména z rozpornosti intercenzálních bilancí je patrná **chybějící průběžná evidence bytů v ČR, která tak výrazně omezuje možnosti bilancí v systému bydlení, zejména pak na úrovni obcí.**

**Bytová výstavba na úrovni obcí, ale i SO ORP je v ČR silně diferencovaná, její dlouhodobý dopad do značné míry přibližuje následující kartogram. Jednoznačný je zejména suburbanizační prstenec kolem Prahy, zajímavá je však i situace v Jihočeském či Plzeňském kraji.**

## Domy postavené po roce 1990 ve správních obvodech ORP a krajích



### 2.5. Bydlení a druhé bydlení jako fenomén v ČR

Popis faktorů „historické“ determinace vývoje systému bydlení v ČR je nezbytný pro širší analýzu **stavu a rozvoje druhého bydlení, jeho propojení se suburbanizačním procesy.**

**V zásadě je možno vnímat následující etapy vývoje systému bydlení v ČR:**

- **Až do II. světové války se systém bydlení v ČR vyvíjel podobně jako v ostatních okolních zemích, zejména bývalé západní části Rakousko-Uherska.** Především Čechy, částečně i Morava patřily k nejvyspělejším zemím mocnářství s rozvíjejícím se trhem nájemního bydlení, ale i druhého bydlení (letní vily v okolí Prahy). Na druhé straně však ČR hospodářsky zaostávala zejména ve srovnání s Německem, Anglií a Beneluxem. Situace v oblasti bydlení byla už během I. světové války vnímána jako krizová, následovala regulace trhu bydlení, která byla zavedena v roce 1917. Po skončení první světové války došlo k postupnému rozvoji bytové výstavby, která dosahovala v letech před hospodářskou krizí velmi vysoké intenzity, současně vznikaly první chatové osady. Plošné a kvalitativní rozdíly v úrovni bydlení však byly v rámci ČR velmi vysoké a příčinou značného sociálního napětí ve společnosti. Regiony na východě ČR (Valašsko, Slovácko) vykazovaly obecně nižší úroveň hospodářského rozvoje a zejména bydlení.
- **Druhá světová válka přinesla řadu politicky motivovaných zásahů do oblasti bydlení, faktický konec trhu s byty na našem území.** Znovu byla zavedena regulace nájmu, část obyvatelstva, zejména židovského, byla oloupena o svůj bytový fond. V důsledku odsunu, především německých obyvatel, došlo po II. světové válce k uvolnění rozsáhlého bytového fondu. Takto vzniklý přírůstek bytů byl výrazně větší než úbytek bytů v důsledku válečných škod. V ČR tím došlo, k výraznému zvýšení disponibilního fondu ve srovnání s okolními státy, které vykázaly v důsledku druhé světové války zhoršení plošné úrovně bydlení (Polsko, Německo). **Značná část**

**tohoto bytového fondu vytvořila základ pozdějšího vzniku rozsáhlého druhého bydlení (v 60. letech minulého století).**

- Padesátá léta minulého století přinesla výrazné omezení trhu bydlení. Na konci padesátých let minulého století byla v ČR rozvinuta bytová výstavba z veřejných zdrojů nebo s výraznou podporou z veřejných zdrojů (pozdější družstevní výstavba). **Intenzivní panelová bytová výstavba vrcholila v období 1970-1980.** Ukazuje se, že tato výstavba je často přeceňována z hlediska svého rozsahu (jednalo se o plošně menší byty v bytových domech) a na druhé straně byla podceňována s ohledem na odhadovanou životnost domů, svou tržní hodnotu (pokud byla alokována v atraktivních městech). Byla podporována a rozvinuta družstevní bytová výstavba a s různou intenzitou podpory i individuální (většinou svépomocná) výstavba rodinných domů. Míra podpory individuální bytové výstavby byla obecně nejnižší, gradovala v podobě opatření na konci 80. let, nepřekročila však 50% hodnoty nákladů (úvěry s úrokem 2,7%, zatímco u družstevní výstavby se jednalo o úvěry s úrokem 1,7% ročně a dotace této výstavby byla na cca 60-75% skutečných nákladů).
- **V ČR postupně od šedesátých let minulého století vznikl fenomén individuální rekreace**, především výstavby soukromých rekreačních chat (v období 1960-1990), nemající obdoby v zahraničí svým rozsahem a formami. Tento fenomén do značné míry neočekávaně pokračuje i po r. 1990. Došlo k poklesu zájmu o zahrádkářské chaty (jejich samozásobitelskou funkci) a chaty v chatových osadách, ale na druhé straně roste zájemem o bydlení v renovovaných rekreačních chalupách ve kvalitním rekreačním prostředí a o výstavbu apartmánových bytů. Tato výstavba je koncentrovaná do několika nejatraktivnějších lokalit v ČR (Krkonosy, Beskydy - Čeladná). Je paradoxní, že zčásti byla realizována i s podporou z veřejných zdrojů. Rekreční bydlení je součástí dynamicky rostoucího segmentu druhého bydlení, které se rozvíjí zejména ve městech. **Růst druhého bydlení byl po r. 1991 relativně rychlejší než růst trvalého (prvního) bydlení a je do značné míry důkazem silné sociální diferenciacce společnosti** (bohatnutí částí domácností).
- **Změna hodnotových preferencí obyvatel je stále významnější faktorem bydlení.** Vnímání rekreačního prostředí a kvalitního životního prostředí jako jednoznačné hodnoty z hlediska bydlení se prosazuje u stále větší skupiny obyvatel, zejména v posledních desetiletích. Zásadním faktorem je i růst automobilizace a hybnosti obyvatel.

**Tab. 7 Vývoj počtu neobydlených bytů v letech 1991-2011 kraje a ČR**

Ukazatel- Územní jednotka	Neobydlené byty			Neobydlené byty změna 2001-2011		Neobydlených bytů / 100 obydlených bytů
	1991	2001	2011	abs.	v %	2011
Hl.m. Praha	20489	54303	45 664	-8 639	-15,9%	8,4
Středočeský kraj	61408	85211	99 434	14 223	16,7%	20,6
Jihočeský kraj	32178	48611	61 104	12 493	25,7%	24,7
Plzeňský kraj	24303	35484	42 665	7 181	20,2%	18,9
Karlovarský kraj	7725	9573	15 688	6 115	63,9%	13,1
Ústecký kraj	35602	36563	46 152	9 589	26,2%	13,9
Liberecký kraj	19347	27411	33 859	6 448	23,5%	19,8
Královéhradecký kraj	26923	37170	44 718	7 548	20,3%	20,8
Pardubický kraj	21587	30126	37 410	7 284	24,2%	19,0
Vysočina	21729	32903	41 834	8 931	27,1%	22,2
Jihomoravský kraj	33096	49530	60 131	10 601	21,4%	13,6
Olomoucký kraj	19488	26896	35 699	8 803	32,7%	14,7
Zlínský kraj	18246	26441	35 303	8 862	33,5%	16,3
Moravskoslezský kraj	29391	38393	52 176	13 783	35,9%	10,9
ČR	371512	538615	651 937	113 222	21,0%	15,9

**Druhé bydlení je stále výraznějším znakem střední třídy**, která se profiluje zejména majetkově. Vzniká tak poptávka po kvalitních nemovitostech pro druhé bydlení i možnostech investic v této oblasti. Zejména pak v posledních letech, kdy výnosy z běžných spořicích produktů jsou nízké a mnohdy i z dlouhodobějšího hlediska ohroženy nejistotami. Tyto faktory vedou zřejmě nepřímo k růstu druhého bydlení a „hypertrofii celého systému bydlení v ČR“. Pokles cen nemovitostí po r. 2008 byl zřejmě pouze omezenou reakcí na celkový stav systému bydlení v ČR, jehož rozsah evidentně neodpovídá výkonu ekonomiky.

Je to možné dokladovat i při srovnání s výrazně nižší úrovní bydlení na Slovensku nebo v Polsku. Ani srovnání s blízkým Německem nebo Rakouskem nevyznívá z hlediska podílu druhého bydlení v neprospěch ČR.

**Tab. 8 Dlouhodobý vývoj plošné úrovně bydlení v ČR**

ukazatel rok sčítání	Průměrná celková plocha (v m <sup>2</sup> )		Průměrná obytná plocha (v m <sup>2</sup> )	
	na byt	na osobu	na byt	na osobu
1961	-		35,30	<b>10,52</b>
1970	62,57	19,84	39,10	<b>12,40</b>
1980	66,61	22,79	42,71	<b>14,61</b>
1991	70,52	25,52	45,87	<b>16,60</b>
2001	76,33	28,84	49,54	<b>18,72</b>
2011	76,86	31,10	57,84	<b>23,40</b>
<b>% změna v intercenzálním období</b>				
1961	x	x	x	<b>X</b>
1970	x	x	10,7%	<b>17,9%</b>
1980	6,5%	14,9%	9,2%	<b>17,9%</b>
1991	5,9%	12,0%	7,4%	<b>13,6%</b>
2001	8,2%	13,0%	8,0%	<b>12,8%</b>
2011	0,7%	7,8%	16,8%	<b>25,0%</b>

## 2.6 Urbanistická ekonomie

### Úvod

**Ekonomicky optimální fungování sídelní struktury – zejména její zástavby, je zásadním faktorem její dlouhodobé udržitelnosti.** Pro posuzování dlouhodobé efektivnosti sídelní struktury, je vhodné využít zejména analytických možností urbanistické ekonomie.

Z dlouhodobého hlediska mají občané (jako vlastníci nemovitostí), v menší míře i obce zájem na udržení a růstu cen nemovitostí (výnosů) a na druhé straně omezení nákladů. Málo nových investic v území však splňuje podmínky „všeobecné Paretovské efektivnosti“, tj. že nejsou při nich generovány náklady z pohledu okolních subjektů. Většina investic vyvolává různé negativní dopady (např. nová komunikace zlepšuje dopravní napojení podnikatelů v širším okolí a zhoršuje obytné prostředí bydlících v okolí této komunikace, tj. snižuje cenu obytných nemovitostí v okolí). Podobně výstavba a „provoz“ rodinného domu vyvolává náklady na infrastrukturu, které zdaleka neuhradí výnos daně z nemovitostí. Zvýšení daně z nemovitostí je přitom politicky nepopulárním, ale racionálním krokem v současné situaci. V praxi je patrné, jak složité a pomalé je jakékoliv prosazení veřejných investic, právě z důvodu existence parciálních ekonomických zájmů, byť jsou mnohdy obecně jinak prezentovány (např. jako zájmy ochrany přírody, potřeby růstu obce, projev občanské aktivity).



## Efektivnost zástavby

Základními faktory urbanistické ekonomie využití území jsou:

- **Makroekonomické podmínky urbanistického rozvoje**
- **Ekonomicky efektivní způsobu a postup zástavby, především bytové výstavby**

V rámci přípravy pozemků pro zástavbu je nutno uvažovat u zainvestování těchto pozemků s náklady 500-1000 Kč/m<sup>2</sup> pozemku, tj. min. cca 400-1200 tis. Kč na rodinný domek (v cenách r.2015), podle velikosti parcely a rozsahu potřebných investic do infrastruktury v jednotlivých lokalitách (lokální veřejné investice). Pokud budou v lokalitě zcela chybět sítě (včetně komunikací), pak se blíží náklady k 1000 Kč/m<sup>2</sup> pozemku, dále rostou se složitostí a členitostí území. Naopak náklady klesají s plošným rozsahem lokality. Jako poměrně výjimečný počín (v rámci Koncepce bytové politiky města, r. 2005) byl v Uherském Hradišti zpracován „Přehled a ekonomické zhodnocení lokalit vymezených územním plánem pro rozvoj bydlení v Uherském Hradišti“ – průměrné náklady na byt dosahovaly cca 300 tis. Kč, na m<sup>2</sup> pozemku – cca 540 Kč. Jakékoliv investiční záměry města je vhodné hodnotit - vždy v přepočtu na 1 byt, m<sup>2</sup> pozemku. Rozhodující je délka komunikace a sítě připadající na jeden stavební pozemek. Právě komunikace a kanalizace představují nejnákladnější část infrastruktury. Šířka pozemků výrazně ovlivňuje cenu přípravy na 1RD. Čím širší pozemek majitel pro výstavbu rodinného domku požaduje, tím větší náklady má obec (investor) na přípravu a provoz sítě pro tento pozemek. Nejméně efektivní se tak jeví rozptýlená (Slezská - Valašská) zástavba, vyvolávající vícenásobné náklady na pořízení a provoz infrastruktury ve srovnání s kompaktní zástavbou.

Výrazně odlišné náklady pro městskou pokladnu představuje výstavba bytových domů ve srovnání s výstavbou rodinných domků. Díky skutečnosti, že výstavba v bytových domech umožňuje realizovat desetinásobnou intenzitu využití území, pak i při více než dvojnásobné náročnosti na inženýrské sítě (v přepočtu na m<sup>2</sup> pozemku) jsou náklady přepočtené na byt v bytovém domě pro město obvykle více než 4 krát nižší než v případě stejně kvalitních sítí u zástavby s rodinnými domy. Z pohledu města, mnohdy jako investora těchto sítí, je výrazně levnější výstavba bytů v bytových domech (v přepočtu na 1 byt).

Na závěr je možné zdůraznit, že dosažení hospodárné zástavby území je možné pouze respektováním dvou zásad (které byly v předchozích odstavcích naznačeny):

- **koncentrací zástavby**, tj. určením optimální hustoty zástavby, nízká hustota zástavby vede k výraznému růstu nákladů na přípravu a později i údržbu území, zahušťování zástavby naráží na obecný požadavek kvality bydlení (oslunění staveb, zastoupení ploch zeleně, výstavbu přiměřených komunikací a parkovacích stání atd.)
- **uspořádání zástavby**, tj. takovou organizací území aby nedocházelo k vzájemnému zápornému ovlivňování funkčně odlišných území a bylo naopak využíváno předností vzájemné návaznosti (např. rozmístění škol a bydlení, lokalizace dopravy a vymezení komerčních ploch atd.).

Proces suburbanizace generuje zejména zvýšené nároky v oblasti dopravy a potřeb základního vybavení (školy) viz další text.

### 3. Hlavní faktory suburbanizace

**Poptávka po bydlení** je generována různými faktory, jejichž význam se postupně mění. Význam bydlení je dán skutečností, že na bydlení je vynakládána 1/5 až 1/3 všech výdajů domácností, tj. výrazně více než například na potraviny.

Jednotlivé faktory generující poptávku po bydlení:

1. Demografické faktory (růst počtu obyvatel a změna velikosti domácností).
2. Odpad bytů a druhé bydlení.
3. Mediální prostředí - sociální stigmatizace (Anglosaský a střeoevropský model bydlení).
4. Příjmy (majetek a veřejná podpora) a preference domácností (percepce bydlení).

#### 3.1. Demografické faktory

Demografický vývoj (růst počtu obyvatel) je obvykle považován za hlavní zdroj poptávky po bydlení. Ve vyspělých zemích (včetně ČR), už před cca 50 lety **přestal být růst počtu obyvatel hlavním faktorem poptávky**. V současnosti je dominantním faktorem růst počtu domácností. Růst počtu domácností (probíhající i při stagnaci počtu obyvatel) je dán:

- **Poklesem průměrné velikosti domácností (hlavní faktor)**, především růstem podílu jednočlenných domácností (starých osob, rozvedených osob ale stále častěji i samostatně bydlících jednotlivců – „singles“). Ve velkých evropských městech podíl jednočlenných domácností dosahuje až 50% a dále roste, s podobným trendem je nutno uvažovat postupně i v ČR. Zejména českým sídlištím "hrozí" v budoucnu situace, že každý druhý byt bude užíván pouze 1 osobou a to ne trvale, část těchto osob bude mít k dispozici více než 1 bydlení (cca 1/4).
- **Tlak na pokles soužití (cenzových) domácností**, cenzovou domácnost je možno zjednodušeně definovat jako jednotlivce nebo domácnost, která by měla mít nárok na samostatné bydlení. Posuzování vývoje tohoto ukazatele není v současnosti jednoznačné a je i otázkou zda např. soužití jednočlenné a dvoučlenné domácnosti v bytě 3+1 je "nežádoucím" jevem. Soužití domácností kromě nevýhod má i své klady - např. posiluje sociální vazby ve společnosti a snižuje nároky na sociálně zdravotní služby. Pokles soužití domácností je tak spíše okrajovým faktorem, vycházející i z unikátní (aplikované pouze v ČR) konstrukce cenzových domácností, která se jeví jako překonaná a byla v posledním sčítání v r. 2011 opuštěna. Nově medializovaným trendem je soužití domácností v modelu „mama hotel“, celkově se však jedná o nedostatečně popsáný jev, který nemůže zvrátit dlouhodobé tendence poklesu zalidněnosti bytů, pouze je zbrzdí.

#### 3.2. Odpad bytů a druhé bydlení

**Odpad bytů (ve smyslu úbytků bytů pro trvalé bydlení) je v podmínkách ČR významně propojený s druhým bydlením a procesy suburbanizace.** I přes omezení (nepřesnosti) evidence bytů (jejich obydlivosti) je patrné, že obce pod suburbanizačním tlakem vykazují menší úbytky počtu obydlivých bytů. O bydlení je v těchto obcích zájem a i starší byty (rodinné domy) se zde častěji rekonstruují a lépe udržují. Příkladem může být například obec Pstruží, zde bylo během sčítání v r. 2011 vykazováno i 33 neobydlivých bytů, z toho 13 slouží přímo pro rekreaci. Jejich počet

od roku 2001 poklesnul o 28, tento vývoj je poměrně neobvyklý a do značné míry svědčí o „zájmu o bydlení v obci“.

Výjimku tvoří **rekreačně velmi atraktivní obce**, kde i přes intenzivní bytovou výstavbu je nárůst počtu trvale obydlených bytů nízký. Například v obci Čeladná probíhá intenzivní bytová výstavba, včetně výstavby bytových domů. Otázkou zůstává, jaký počet z nově postavených bytů se stává faktickou součástí druhého bydlení a jaký zůstává k trvalému bydlení. Údaje ze sčítání r. 2001 - 2011 potvrzují, že při bytové výstavbě cca 490 nových bytů byl čistý přírůstek obydlených bytů cca 220, neobydlených bytů cca 180, odvozený odpad bytů cca 80 bytů. **Nová bytová výstavba tak téměř z 35-40% posiluje druhé bydlení v obci.**

**Jako zavádějící se ukázalo hodnocení potřeby bytů odvozované z odpadu (úbytků) bytů v rozsahu kolem 1% výchozích počtu bytů, tj. 30-40 tis. bytů ročně za celou ČR.** Tj. v minulosti zjednodušeně chápané průměrné životnosti staveb - bytů kolem 100 let (koncept používala zejména stavební lobby – o potřebě výstavby cca 30 tis. bytů ročně v ČR, jako náhradu za úbytky – odpad bytů). Hlavním faktorem úbytků bytů je jejich faktická (mnohdy neevidovaná) změna funkce z prvního (obvyklého-trvalého) bydlení na druhé bydlení. Rozsah demolic, přeměn bytových prostor na nebytové – tj. skutečného fyzického odpadu bytů je velmi nízký (částečně ho zachycovaly úbytky bytů podle ČSÚ, jejich evidence však byla zrušena). Reálný rozsah odpadu bytů je několikanásobně nižší (0,2-0,4% ročně, tj. odpovídá průměrné životnosti staveb výrazně delší než obvykle předpokládaných 100 let), je závislý na druhu a stavu zástavby.

### 3.3. Mediální prostředí

Pro rozvoj systému bydlení má v posledních desetiletích zásadní význam mediální prezentace „modelu optimálního (zdravého) bydlení“. Síla médií a reklamy je v tomto směru velmi velká. Tento model determinuje více faktorů:

- Bydlení „úspěšných lidí“ a jejich prezentace v médiích.
- Existence „opinion makers (leaders)“ v oblasti bydlení – od akademické půdy, přes politiky („bydlení v králíkárnách“) až po realitní či bankovní sektor („normální je bydlet s celoživotním břemenem hypotéky“).
- Sociální stigmatizace určitých druhů bydlení, jako pozůstatek mylného vnímání reality (např. očekávání zásadního odklonu populace ČR od chataření po r. 1990).
- Ideologické koncepty - Anglosaský a středoevropský model bydlení, středoevropský reprezentuje zejména Německo a Rakouskou s velkým podílem nájemního bydlení.

**K suburbanizačním tlakům zásadně přispělo, že v podmínkách po r. 1989 byla zejména panelová sídliště mnohdy nepřiměřeně a jednostranně vnímána a hodnocena.** To zpětně ovlivnilo prohlubování negativních jevů v těchto územích. Na druhé straně je prokázáno, že tržní ceny panelových bytů se i přes časté předpovědi jejich výrazného cenového poklesu drží na vysoké úrovni, především vzhledem k často přeceňované starší cihlové zástavbě, a to i v centrech měst střední velikosti. Ukazuje se, že i přes mnohé nedostatky mají panelová sídliště z hlediska bydlení, zejména mladých rodin s dětmi, řadu výhod, rozvojový a modernizační potenciál. Ve srovnání s projekty realizovanými po r. 1990 se ukazuje, že hustota zástavby nebyla

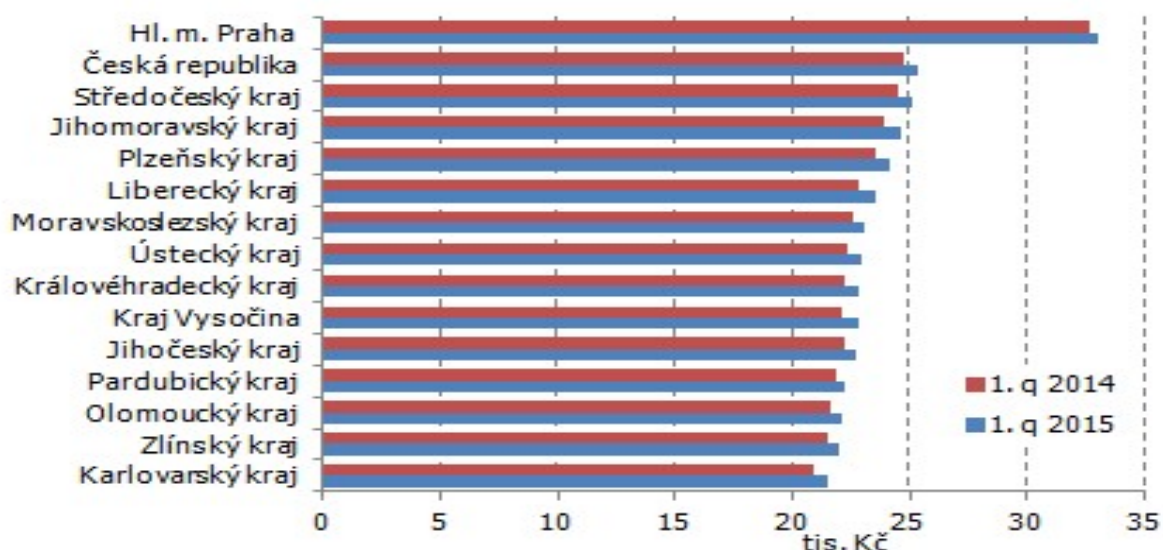
v minulosti tak velká, jak o ni usilují současní komerční investoři. Poznání skutečných podmínek, potřeb, rozvojových možností těchto území je nezbytné pro zlepšení jejich kvality bydlení. Obecně se ukazuje, že to nejsou ani tak vlastní technické podmínky panelových domů, ale širší podmínky fungování těchto sídlišť, které v kombinaci s místními sociálně demografickými specifiky generují problémy, omezují funkčnost těchto území.

**Výsledkem mediálního tlaku (posunuté a měnící se percepce - vnímání kvality bydlení) je zvýšený zájem o bydlení v suburbanizačních lokalitách, jako moderního, zdravého, atraktivního bydlení „úspěšných“ lidí, přiměřeně nesoucích náklady a rizika toho bydlení.**

### 3.4. Příjmy a preference domácností

Dlouhodobý vývoj úrovně mezd v územním rozlišení menším než kraje (okresů ČR) není možné dokumentovat z důvodu absence novějších dat. V minulosti byla tato data dostupná za okresy do r. 2005. **Postavení Moravskoslezského kraje z hlediska výše příjmů – mezd je spíše průměrné, v období po r. 1990 došlo k zásadnímu zhoršení (propadu) mezi kraji ČR.** To se nepříznivě promítá i do kupní síly obyvatel v regionu.

**Graf.č. 1 : Průměrná hrubá mzda v krajích ČR (zdroj: ČSÚ).**



*Podle ČSÚ je možno dále doplnit: „Vývoj mezd jako hlavní složky čistých disponibilních příjmů domácností má vliv i na regionální disparity v České republice a tedy na materiální kvalitu života. Analýza jednoznačně nepotvrzuje, že „bohaté regiony se stávají ještě bohatšími a chudé ještě chudšími“. Z období po vstupu do EU vytěžil nejvíce kraj Jihomoravský. Faktory disparit a jejich změn byly hlavně změny ekonomické struktury, rozdíl v intenzitě přílivu zahraničních investic a peněz z EU.“*

**Příjmy domácností netvoří pouze mzdy, ale i sociální dávky a majetkové příjmy** (například imputované, tj. neplacené nájemné plynoucí z držby nemovitostí, které se započítává do HDP, v minulosti bylo nejvýznamnějším zdrojem revizí výstupů ČSÚ – zvyšování HDP v řádu %, tj. nejednalo se o okrajové úpravy).

**Vývoj sociálních dávek na bydlení** (zejména příspěvku na nájemné, který vzrostl v návaznosti na deregulaci nájemného) rozšiřuje vstup nebydlících nízkopříjmových domácností do systému bydlení a vytváří novou poptávku po bydlení, po dalších bytech. Současně snižuje sociální polarizaci v oblasti bydlení, která po r. 1991 rychle roste. Na druhé straně je tato sociální dávka podobně jako doplatek na bydlení předmětem značné kritiky z hlediska jejího nastavení a územních dopadů (problém ubytoven, vznik vyloučených lokalit - ghet). Nezanedbatelnou skutečností je i pozitivní vliv sociálních dávek na tržní ceny nájmu a následně i ceny nemovitostí (bytů).

**Při analýze systému bydlení nelze zapomínat, že bohatství domácností** (tvořené z velké části nemovitostmi) **je významným faktorem ovlivňujícím ekonomickou situaci obyvatel území.** Sledování diferenciací bohatství domácností v územním detailu (obcí nebo SO ORP) je však v podmínkách ČR velmi obtížné (jako obecné doplnění byla zařazena následující tabulka). Výrazná lineární závislost mezi příjmy domácností a bydlením je pouze u ukazatelů obytné plochy připadající na osobu a vybavenosti domácnosti druhým bydlením (nikoliv podle vybavenosti domácnosti automobily, mobily atd. Podobně platí, že chudí, ale i velmi bohatí (devátý decil) často bydlí v nájemních bytech a půjčky na bydlení mají častěji chudí.

**Tab. 9 Vybrané údaje o bytě, vybavenost domácností podle čistých příjmových decilů**  
(zdroj: ČSÚ-statistika rodinných účtů, r. 2013)

	Prů měr ČR	Nejni žších 10 %	Druh ých 10 %	Třetí ch 10%	Čtvrt ých 10 %	Pátý ch 10%	Šest ých 10 %	Sed mých 10 %	Osm ých 10 %	Devá tých 10 %	Nejv yššíc h 10 %
<b>Roční čisté peněžní příjmy na osobu v tis. Kč</b>	<b>150</b>	<b>75</b>	<b>105</b>	<b>120</b>	<b>131</b>	<b>141</b>	<b>151</b>	<b>164</b>	<b>186</b>	<b>221</b>	<b>331</b>
<b>Obytná plocha v m<sup>2</sup> na osobu</b>	<b>24,4</b>	<b>16,4</b>	<b>19,3</b>	<b>22,2</b>	<b>25,4</b>	<b>25,6</b>	<b>26,1</b>	<b>26,0</b>	<b>29,9</b>	<b>29,0</b>	<b>33,5</b>
Typ domu (%):											
rodinný dům	45,5	41,3	56,6	51,4	46,3	48,5	45,7	46,0	46,7	38,8	34,2
bytový dům	54,0	58,3	42,9	48,5	53,6	50,8	53,7	53,1	53,3	61,1	64,9
Druh bytu (%):											
ve vlastním domě	45,8	45,0	56,0	52,7	46,3	48,3	45,1	46,0	46,1	38,0	34,2
v osobním vlastnictví	25,7	23,6	18,9	22,6	25,9	25,7	27,0	26,9	26,2	26,1	33,8
Družstevní	12,7	10,6	11,7	9,9	14,4	11,5	16,5	11,3	11,1	13,9	16,0
Nájemní	15,9	20,8	13,4	14,8	13,4	14,6	11,5	15,8	16,5	22,0	16,0
internet (%)	64,5	71,2	71,6	54,6	56,5	50,3	58,5	68,0	67,4	73,9	72,7
kabelová TV(%)	23,3	21,9	18,5	22,7	25,0	20,8	22,7	22,4	19,9	28,9	29,8
<b>Půjčka -hypotéka na byt (%)</b>	<b>17,2</b>	<b>18,2</b>	<b>27,3</b>	<b>18,5</b>	<b>12,9</b>	<b>12,5</b>	<b>12,3</b>	<b>18,6</b>	<b>16,1</b>	<b>17,5</b>	<b>18,5</b>
Osobní počítač	104	115	119	86	93	82	91	114	104	115	118
Mobilní telefon	205	241	242	211	201	195	196	205	185	190	187
Motocykl	10,1	7,2	12,4	13,0	10,7	7,0	9,9	10,6	10,7	12,6	7,2
Osobní auto	80,8	64,8	91,5	78,5	68,5	72,7	81,1	83,8	86,2	88,1	92,6
Garáž	32,2	22,5	28,3	34,8	31,2	37,0	41,1	31,7	30,2	31,5	33,5
Rekreační objekt	11,4	2,6	5,7	10,2	8,6	10,0	12,7	14,3	13,7	17,5	18,7



Velmi zajímavým zdrojem informací o bohatství a příjmech domácností je Statistika rodinných účtů (SRÚ), která primárně sleduje vydání a strukturu spotřeby. Využití výsledků SRÚ je široké - pro sociální a ekonomický výzkum, pro interní využití v Českém statistickém úřadě (vytvoření spotřebního koše při periodických revizích indexu spotřebitelských cen, pomocný zdroj k sestavení účtu za sektor domácností ve statistice národních účtů apod.) a také pro mezinárodní srovnání. Od roku 2006 zpravodajský soubor 3000 domácností zahrnuje všechny typy domácností, např. i původně nesledované domácnosti nezaměstnaných, domácnosti důchodců s ekonomicky aktivními členy nebo domácnosti, v nichž není žádná ekonomicky aktivní osoba. Výběrové znaky byly doplněny o velikostní skupinu obce, případně druh domu – v souboru se tak zvýšilo zastoupení domácností bydlících v malých obcích a v rodinných domcích podle jejich skutečného podílu v populaci.

**Příjmy domácností byly po r. 1990 ovlivněny zásadními cenovými změnami na trhu bydlení** (pro jejich ilustraci je možno konstatovat, že cena rodinného domu a vozu Ford Escort byla na začátku devadesátých let minulého na většině území ČR prakticky totožná (cca 450 tis. Kč), současná cena „porovnatelného vozu“ je však ve srovnání s cenou srovnatelného rodinného domu cca 8-10 krát nižší. Cenový nárůst v oblasti bydlení byl nejvyšší ve srovnání s jinými oblastmi (např. výdaji na dopravu, potraviny – viz následující tabulka indexu spotřebitelských cen v období 1994-2004). Rozdílná rychlost inflace do značné míry ovlivňuje i cenu a spotřebu bydlení.

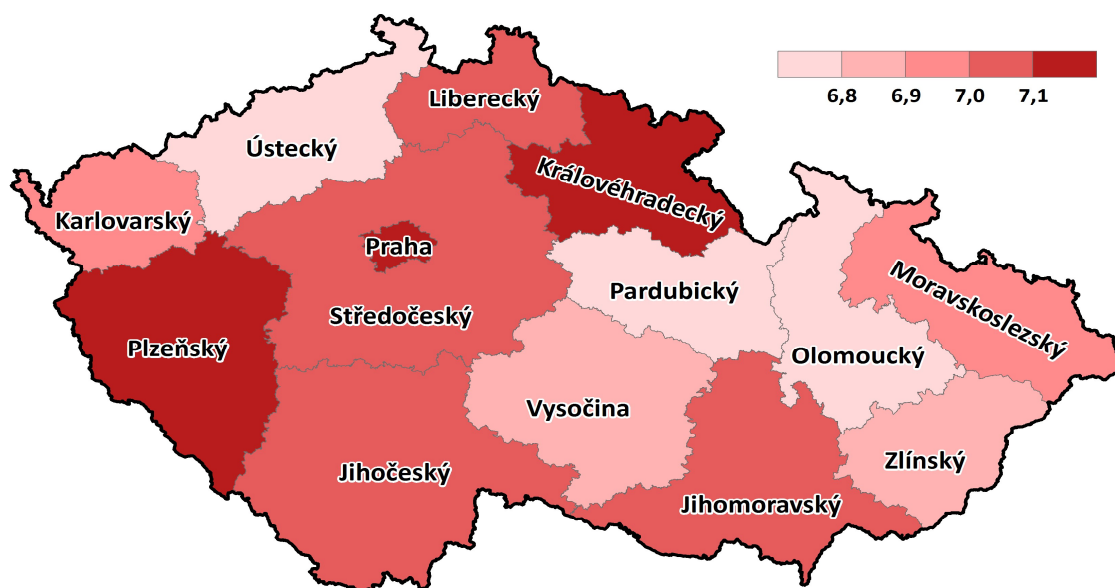
**Tab. 10 Indexy spotřebitelských cen - životních nákladů** (zdroj: ČSÚ)

Rok	Úhrn	potraviny a nealkoholické nápoje	bydlení, voda, energie, paliva	zdraví	doprava	rekreace a kultura	vzdělávání	stravování a ubytování
1994	<b>1,00</b>	1,00	<b>1,00</b>	1,00	<b>1,00</b>	1,00	1,00	1,00
1995	<b>1,09</b>	1,11	<b>1,10</b>	1,13	<b>1,06</b>	1,09	1,17	1,12
2000	<b>1,51</b>	1,25	<b>2,28</b>	1,84	<b>1,54</b>	1,39	1,88	1,51
2005	<b>1,69</b>	1,30	<b>2,92</b>	2,29	<b>1,57</b>	1,52	2,16	1,81
2008	<b>1,90</b>	1,48	<b>3,53</b>	3,27	<b>1,64</b>	1,56	2,36	2,04
2009	<b>1,92</b>	1,42	<b>3,79</b>	3,16	<b>1,55</b>	1,54	2,42	2,08
2010	<b>1,94</b>	1,44	<b>3,85</b>	3,32	<b>1,59</b>	1,53	2,46	2,14
2011	<b>1,98</b>	1,51	<b>3,96</b>	3,42	<b>1,63</b>	1,50	2,51	2,17
2012	<b>2,05</b>	1,61	<b>4,16</b>	3,74	<b>1,68</b>	1,50	2,56	2,25
2013	<b>2,08</b>	1,69	<b>4,23</b>	3,83	<b>1,67</b>	1,50	2,60	2,30
2014	<b>2,08</b>	1,73	<b>4,17</b>	3,76	<b>1,67</b>	1,51	2,63	2,34

*Položka bydlení je nejrychleji rostoucí částí spotřebního koše, v posledních letech byl růst zbrzděn poklesem cen energií. Interpretace indexu spotřebitelských cen je ztížena zvolenými váhami jednotlivých položek a variabilitou vývoje cen (viz extrémní růst cen u vodného a stočného, mírným poklesem cen energií letech 2014-2016 a nedostatečným zohlednění vývoje cen údržby nemovitostí - stavebních prací). Srovnatelný index cen stavebních prací má hodnotu cca 2,5, problémem je však zvolený výchozí rok ČSÚ – 1994, nezahrnuje cenový skok po liberalizaci cen v r.1990. Tento index by pak překračoval hodnotu 6, tj. stavby jsou v současnosti v nákladových cenách více než 6 krát dražší než v roce 1990 (průměrná hrubá měsíční mzda byla v roce 1990 cca 3280 Kč). Ještě výraznější je nárůst v tržních cenách nemovitostí, ovlivněný zejména růstem cen pozemků, statku jehož nabídka je omezena.*

Jedním z příkladů nepřímých hodnotících výstupů o bydlení – jeho percepce - atraktivitě jsou šetření ČSÚ o spokojenosti s životem v krajích. V rámci tohoto šetření vychází **Moravskoslezský kraj jako průměrně atraktivní kraj z hlediska bydlení.**

Kartogram Průměrná známka spokojenosti s životem v krajích ČR, r. 2013 (zdroj: ČSÚ)



**Příkladem preferencí domácností** mohou být výsledky dotazníkových šetření zjištěné v rámci regenerace sídlišť. Výhodou těchto šetření je, že byla prováděna ve více než 10 případech, v reprezentativním rozsahu a byla zkoumána populace i území ze kterých byly odpovědi získány (odpovědi – jejich kritičnost ovlivňuje například věková struktura obyvatel).

**Tabulka 11 Otázka: Chcete se odstěhovat ze sídliště?**

Ostrava Šalamouna II	Ostrava Mírová osada	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Ostrava Fifejdy II	Průměr Sídlišť *	lokalita / odpověď
4%	5%	9%	9%	2%	8%	7%	<b>ano, na jiné sídliště v Ostravě</b>
2%	0%	4%	7%	0%	3%	3%	<b>ano, na sídliště do jiného města</b>
2%	8%	2%	15%	28%	4%	10%	<b>ano do rodinného domu v Ostravě</b>
7%	8%	10%	3%	2%	15%	6%	<b>ano, do rodinného domu mimo Ostravu</b>
85%	79%	75%	66%	68%	70%	74%	<b>ne</b>
100%	100%	100%	100%	100%	100,0%	100,00%	<b>součet celkem</b>

\* Průměr vypočten ze širšího vzorku sídlišť.

Z předchozí tabulky je patrná že cca 3/4 obyvatel sídlišť se z nich nechtějí odstěhovat. „Pouze“ cca 1/6 obyvatel deklaruje, že se chce odstěhovat ze svého sídliště do rodinného domu. Jako ideální bydlení je v následující tabulce uváděno u cca 1/4 respondentů bydlení v rodinném domku. Otázka je formulována s připomenutím „možností a omezení“.

**Tabulka 12 Otázka: Ideálním bydlením s ohledem na Vaše možnosti a omezení (např. zdravotní) je?**

Ostrava Šalamouna I	Ostrava Mírová osada	Ostrava Vršovců	Ostrava Varenská	Ostrava Opavská	Ostrava Fifejdy II	Průměr Sídlišť *	lokalita / odpověď
48%	58%	53%	23%	29%	49%	45%	<i>bydlení v bytovém domě na současném sídlišti</i>
28%	5%	15%	40%	39%	23%	23%	<i>bydlení na moderním sídlišti v nízkopodl. BD s garážemi</i>
6%	5%	11%	9%	0%	2%	5%	<i>bydlení v domě se soc. zdravotními službami (např. v DPS)</i>
2%	3%	5%	5%	1%	2%	3%	<i>bydlení v centru města</i>
18%	29%	16%	23%	31%	24%	23%	<i>bydlení v rodinném domku</i>
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,00%	<i>součet celkem</i>

\* Průměr vypočten ze širšího vzorku sídlišť.

**Možnosti využití dotazníkových šetření** v podmínkách ČR jsou velké, je paradoxní, že dosud se významněji uplatňují pouze u regenerace sídlišť, jejich využití je však do značné míry předpokládáno i v rámci Evropské úmluvy o krajině, která klade zásadní důraz na participaci obyvatel při tvorbě, ochraně a správě krajiny.

### 3.5. Nabídková strana systému bydlení

#### Hypotéční a realitní sektor

**Hypotéční a realitní sektor patří k významným hybatelům na trhu bydlení** (komerční bankovní sektor, ČNB, nastavení makroekonomické politiky – vládní politika bydlení, stavební výroba). Měnová politika ČNB – levných peněz podporovala expanzi úvěrového financování systému bydlení a to v situaci, kdy mediální obraz je výrazně deformován a aktivity výzkumného sektoru v oblasti bydlení jsou částečně pod tlakem stavební výroby, která po r. 2008 zaznamenala prudký propad. Oživení stavební výroby je i v posledních letech brzděno nepřipraveností staveb v oblasti infrastruktury (zejména dopravních staveb), v oblasti bydlení malou nabídkou připravených stavebních pozemků.

- **Vnímání výhodnosti a rizik investic do bydlení je u značné části obyvatel stále zkresleno.** I přes pokles cen nemovitostí a výnosů pronájmů po r. 2008, negativní ohlasy nemovitostní krize, je a zůstává vnímání investic do bydlení občany velmi pozitivní. Jedním ze základních důvodů je nízká výnosnost jiných aktiv (spoření) pro běžné domácnosti. Existuje dlouhodobá generační zkušenost českých domácností s růstem cen nemovitostí, ale i nezvyk investic do jiných oblastí. Na druhé straně stojí za pozornost, že komerční investoři se dlouhodobým investicím do oblasti bydlení prakticky vyhýbají, developeri po dokončení projektů prodávají byty drobným vlastníkům (investorům – občanům) s masivní mediální podporou. Tato **rizika dlouhodobého vývoje** přenášejí na drobné „investory“, eventuálně na stát (např. v případě nepříznivého vývoje na hypotéčním trhu – viz snahy polského státu o intervence ve prospěch držitelů hypoték ve švýcarských francích před několika lety). Za pozornost stojí i skutečnost, že hromadní soukromí investoři nestaví nové byty pro pronájem (k tomu je vede vědomí rizik těchto investic).

## Makroekonomická situace, výnosy a růst cen nemovitostí

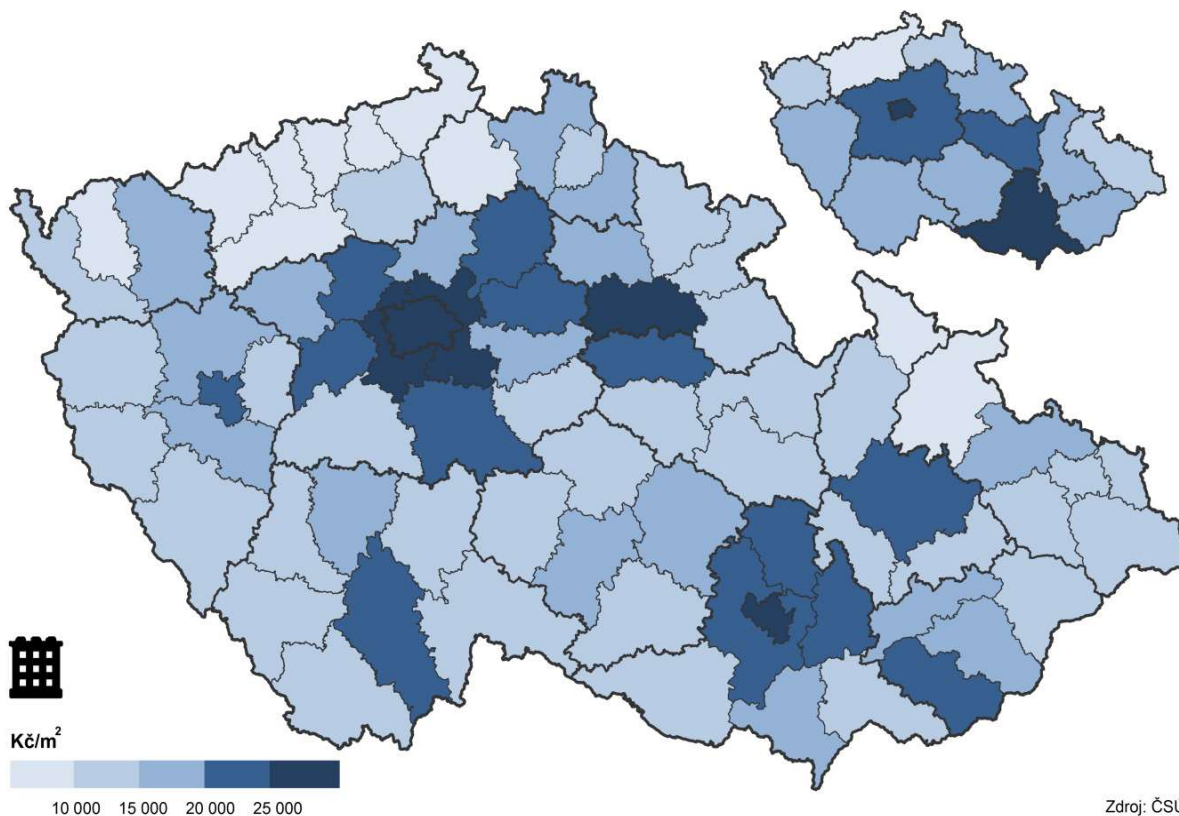
Vývoj cen nemovitostí po r. 1991 odráží nerovnováhu na trhu. Rozpor mezi výkonem ekonomiky (přesněji příjmy domácností) a rozsahem vlastnictví nemovitostí se zvětšuje (viz porovnání s okolními zeměmi – české domácnosti se rozsahem vlastnictví nemovitého majetku blíží domácnostem v Rakousku a Německu, nikoliv Slovensku a Polsku, s nímž mají podobnou příjmovou úroveň příjmů domácností i cen nemovitostí). Tento rozpor je objektivním potenciálem budoucího pádu cen nemovitostí v ČR, v první řadě pozemků.

Rizika vývoje uvádí ve Zprávě o finanční stabilitě (r. 2015) i ČNB: „Metody používané ČNB indikují, že ke konci roku 2015 se ceny bytů pohybovaly na mírně nadhodnocených úrovních. Odhadované nadhodnocení se s ohledem na vývoj ekonomických fundamentů pohybovalo převážně blízko 5 %.“ To se projevilo i v novém požadavku ČNB na limitování výše hypoték na 95% úrovně tržní hodnoty zastavených nemovitostí, snížením dostupnosti hypoték, zvětšením úrokových sazeb.

**Dlouhodobě (po r. 1990) klesal výnos z pronájmu nemovitostí, motivací držby je spíše přírůstek tržní ceny (spekulace na jeho růst).** V posledních letech doprovodil růst cen nemovitostí i růst cen nájmu.

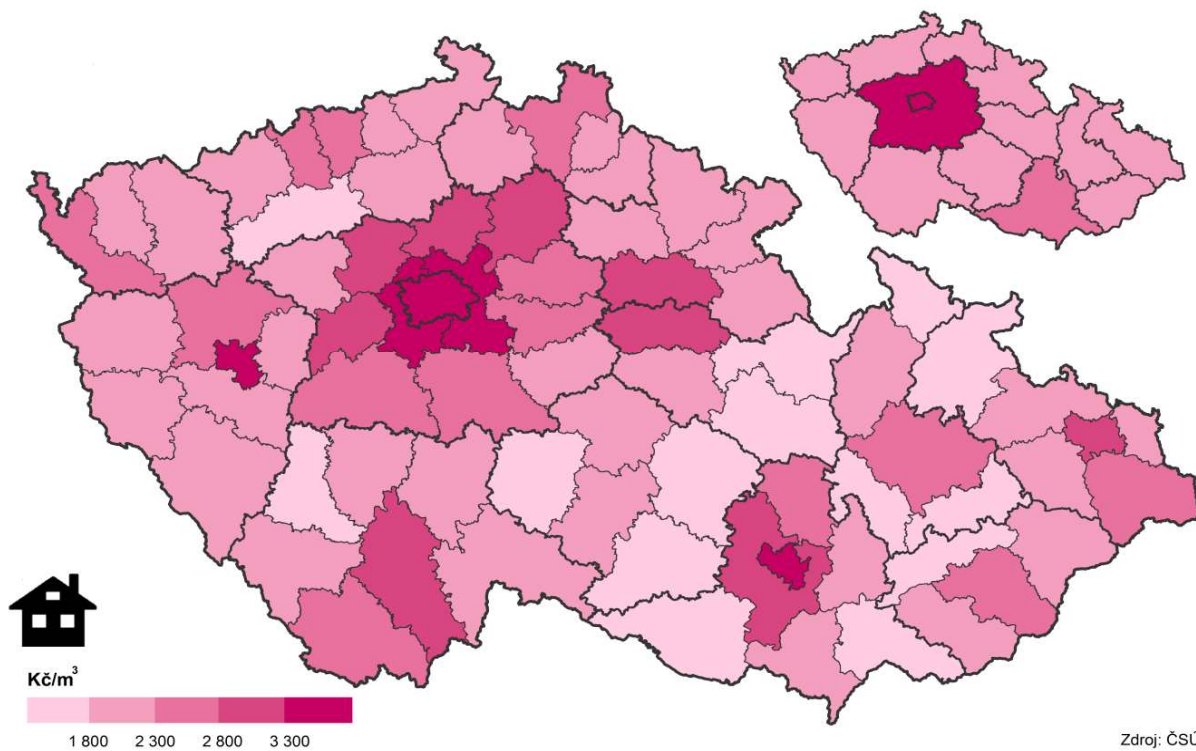
Z následujících dvou kartogramů je patrná územní diferenciací ceny bytů a rodinných domů v ČR, ceny bytů vykazují vyšší rozsah než ceny rodinných domů (což má zejména historické příčiny v alokaci bytové výstavby).

Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů v letech 2014–2016



Zdroj: ČSÚ

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů a krajů v letech 2014–2016



## 4. Negativní dopady suburbanizace

Suburbanizace je spojována s celou řadou negativních dopadů na společnost, ekonomiku i osídlení (krajinu). Jednotlivé dopady jsou různě významné z hlediska udržitelného rozvoje území.

### 4.1. Transformace venkovského a městského osídlení vlivem suburbanizace

V moderní společnosti se rozdíl mezi bydlením ve městech a na vesnicích dlouhodobě zmenšuje. Ekonomicky je determinován poklesem významu zemědělství, ve vyspělých zemích zaměstnává pouze několik % obyvatel a ještě menší podíl má na zaměstnanosti obyvatel (při rostoucím významu mimoprodukčních funkcí).

Samotná suburbanizace přináší do současného venkovského osídlení další impulsy jeho změny zejména z hlediska typu a způsobu zástavby (příkladem v MS kraji může být zejména obec Čeladná).

### 4.2. Urbanistická ekonomie zástavby – externality

Přiblížení obecné problematiky urbanistické ekonomie je uvedeno v kapitole 2.6. Největší negativní dopady suburbanizace vyvolává překročení prahových limitů obcí a regionů. U menších obcí se jedná zejména o potřebu výstavby nových kapacit mateřských a základních škol, tento proces probíhá především v okolí Prahy a Brna.

### 4.3. Dopravní dopady suburbanizace

**Doprava – její rozvoj je zásadním faktorem rozvoje suburbanizace. Právě růst automobilizace, pokles relativních nákladů na dopravu (nezapočtení externalit do úplných nákladů a daňové nerovnosti jednotlivých druhů dopravy) vedou k expanzi dopravy a do značné míry stimulují proces suburbanizace** a další jevy v krajině od vytváření obslužných center na okraji měst až po rychlý růst letišť, a na druhé straně úpadek mnohých tradičních městských center, sídlištní zástavby.

V Moravskoslezském kraji je ve srovnání s jinými regiony (zejména pražským) dopravní spojení v „zásadě vybudováno“, tj. kapacitní spojení suburbanizujících se regionů – jižním směrem od Ostravy až po Beskydy a západním směrem mezi Ostravou a Opavou. Přitom Opava a její blízké okolí si dlouhodobě uchovává pozici hodnotového pólu (má vyšší průměrnou cenu bydlení než Ostrava).

**Sčítání dopravy** poskytuje řadu údajů o změnách intenzity dopravy, v následující tabulce jsou uvedeny tři úseky dokumentující zejména nárůst dopravy v Podbeskydích

**Tab. 13 Porovnání intenzity dopravy v r. 2010 a r. 2016 podle sčítání dopravy**

Úsek sčítání - silnice – lokalizace	Vozidel za 24 hod celkem (v závorce osobní a dodávková vozidla)	
	r.2016	r.2010
7-5710 (I/56) Baška-Frydlant n.O.	17697 (15710)	10157 (8649)
7-3163 (II/59) Radvanice-Petřvald	11396 (9799)	9839 (8139)
7-4750 (III/4692) Vřesina	6654(6006)	5600 (4903)



Ve srovnání s mnohými evropskými zeměmi (zejména na jihu Evropy) je možno konstatovat, že rozvoj dopravy a specifika osídlení (např. tradice druhého bydlení v ČR) nevedla k vylidňování rozsáhlých regionů (Španělsko, Itálie, částečně i Francie).

#### 4.4. Socializace rizik – exekuce

Komerční investoři se vyhýbají rizikům u nové bytové výstavby dvěma způsoby:

- Alokací výstavby do lokalit s nejvyšší poptávkou po bydlení, což může generovat vysoké ceny pozemků (překračující i 50% z celkové ceny nemovitostí, v řádu mnoha tisíc Kč/m<sup>2</sup> u RD)
- Neinvestují do nájemního bydlení, které je zatíženo riziky cyklického vývoje a regulace trhu.

Individuálním investorům hrozí zejména neschopnost splácet hypotéční úvěry na bydlení, což v současnosti není medializovaný problém (poskytovatelé půjček o medializaci samozřejmě nestojí) a ani výrazný problém s ohledem na „příznivý“ vývoj na trhu. I přes to je však patrné z následující tabulky vybraných SO ORP, že v SO ORP s nízkým podílem osob v exekuci je průměrná jistina vysoká, extrém pak představují právě SO ORP Černošice s velmi intenzivní výstavbou. Obecně dále platí, že průběh realitní krize má negativnější dopady u chudších regionů. Z tohoto pohledu vykazuje značná část Moravskoslezského kraje výrazné ohrožení.

**Tabulka 14 Vybrané charakteristiky exekucí (zdroj: mapa exekucí)**

SO ORP	Podíl osob v exekuci-pořadí	Medián jistiny na osobu v tis. Kč	Průměrná jistina na osobu v tis Kč-pořadí
Černošice	6,3% (154)	104	<b>460 (1)</b>
Jablunkov	<b>3,3% (206)*</b>	70	<b>378 (15)</b>
Bruntál	15,8% (18)	90	<b>234 (164)</b>
Ostrava	13,4% (31)	92	<b>220 (181)</b>
Brno	10,4% (59)	87	<b>288 (81)</b>
Frýdlant nad Ostravicí	5,1% (196)	104	<b>426 (4)</b>
Průměr ČR			

#### 4.5. Rozpočty obcí

Výše příjmů rozpočtu obcí je z více než poloviny ovlivněna nastavením systému rozpočtového určení daní (RUD). Pro RUD je rozhodující počet bydlících obyvatel v obci podle evidence ČSÚ. Tento údaj se u mnoha obcí odlišuje od údaje v Informačním systému evidence obyvatel (Ministerstvo vnitra ČR). Skutečný počet obyvatel žijících v obci je obvykle jiný, především z důvodu nehlášení se nově přistěhovaných obyvatel k bydlišti v dané obci, ale i sezónnímu kolísání počtu přítomných obyvatel. Rozpory v evidenci byly příčinou různých sporů, ale i opatření obci ve snaze např. překročit určitý počet obyvatel (protože platba na obyvatele závisí i na velikosti obce).

Obce s intenzivní suburbanizací (podobně jako jiné obce) nemají žádnou možnost, aby u nově dokončených bytů (rodinných domů), byl v těchto domech někdo hlášen k pobytu, fakticky tak přicházejí o značnou část příjmů (až v řádu desítek procent).

#### 4.6. Udržitelný rozvoj území a krajina

Udržitelný rozvoj území je v současnosti soustředěn na pilíř životního prostředí (zde existuje řada nástrojů a limitů), ve srovnání s tímto pilířem je jednoznačně patrné, že hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území jsou na okraji pozornosti, formálně spíše přenechány regionálnímu, či resortnímu plánování.

Regionální plánování funguje v ČR velmi slabě, disparity mezi regiony jsou stírány velmi pomalu, zejména nadměrné produkční schopnosti Pražského regionu, ale i daňové transfery do tohoto regionu nejsou výrazněji omezovány. Na druhé straně pak upadající regiony jsou podporovány jen minimálně, přitom nejde pouze o alokaci průmyslových zón, ale i mnoha státních institucí. Zaměstnanost v průmyslu je dnes spíše druhotná. Suburbanizace v okolí Prahy vyrůstá na základě nadměrného rozvoje hlavního města (alokace atraktivních pracovních míst a to i ve veřejném sektoru), je doprovázena všemi negativními důsledky (dopravními, potřeby nových školských kapacit.) apod.

**Suburbanizace ohrožuje soudržnost obyvatel** řady obcí, do obce rychle migrují obyvatelé sociálně a zájmově odlišní. Častou skutečností je, že po první vlně rozvoje, které se migrující sami zúčastnili, již další rozvoj ve svém nejbližším okolí nechťejí, avšak volají po chybějící infrastruktuře. Každá sociální a zájmová odlišnost vyvolává napětí a problémy při jejím překonání. Míra nehomogenity v sociálním rozložení obyvatel regionů se tak suburbanizací zvyšuje.

#### 4.7. Nástroje a možnosti regulace

**Nástroje omezující suburbanizační tendence jsou teoreticky značné, v praxi však velmi omezeně využívány.** Měly by vést k vyššímu využívání stávajících nemovitostí (především pozemků), snížit poptávku po dalším bydlení (zejména druhém bydlení), zvýšit nabídku (omezit spekulace s byty a především s pozemky).

V první řadě se nabízí regulace pomocí daňových nástrojů, **zejména daně z nemovitostí**. Zdanění nemovitostí je obvykle spojováno se zdaněním majetku, v podmínkách ČR s ohledem na jejich nízkou výši se však jedná spíše o poplatek z poskytnutých užitků, které zajišťují obce (komunikace atd.).

Z hlediska daňové teorie je právě daň z nemovitostí příkladem daně s minimálními negativními dopady (viz. Ramseyho daňové pravidlo), z hlediska politické praxe je však velmi málo průchozí neboť se jedná o přímou daň. Stačí pohlédnout na nízký počet obcí, které uplatnily zvýšení daně z nemovitostí, které je v jejich kompetenci (příkladem takové obce je např. Čeladná, kde je kombinována s poplatky za odpad).

**Podobně nepopulárním a omezeně účinným nástrojem je například poplatek za vynětí z půdního a lesního fondu.**

Jak již bylo uvedeno, jako zodpovědná se jeví **makroekonomická politika ČNB, která je proticyklická a snaží se předejít realitní bublině**, odkloňuje se i od politiky levných peněz se všemi negativy, které ji doprovázejí (záporné úrokové sazby).

Opačné tendence se projevují u výkonné moci na všech úrovních. Pod tlakem cenového vývoje zejména v Praze a okolí, **vzniká mediální atmosféra nedostatku bytů, které je zaměňována s problémem dostupnosti bytů**. Zčásti i odbornou diskusí formují názory umocňované tlakem realitně-stavební a hypoteční loby o potřebě masivní podpory nové bytové výstavby. Tedy opětovné volání po extenzivním rozvoji, dopadající zejména na krajinu.

