

## METODIKA ANALÝZY FYZICKÉ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

### THE METHODOLOGY OF HOUSING PHYSICAL AVAILABILITY ANALYSIS

#### Abstract

The article presents the methodology of research project, which is solves presently on Faculty of Civil Engineering, VSB-TU Ostrava. The main aim of this research project is housing availability and its regional disparity, prospective consequences of progress of these disparity and concrete action of advancement of housing availability and restriction of regional disparity.

#### 1. OBSAH METODIKY

Metodika analýzy fyzické dostupnosti je výsledkem jedné z aktivit – „Metodická a faktografická příprava řešení regionálních disparit ve fyzické dostupnosti bydlení“ - výzkumného projektu Ministerstva pro místní rozvoj WD-05-07-3 „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy na snížení regionálních disparit“. Hlavním předmětem zkoumání v tomto výzkumném projektu bude dostupnost bydlení a regionální disparity v dostupnosti bydlení, potenciální důsledky vývoje dostupnosti bydlení a vývoje těchto disparit, a konkrétní opatření směřující ke zvýšení dostupnosti bydlení, snížení regionálních disparit v dostupnosti bydlení, a tím i snížení negativních socioekonomických důsledků nízké dostupnosti bydlení a nebo vysokých regionálních disparit v dostupnosti bydlení. V první fázi projektu budou předmětem regionální disparity mezi všemi kraji České republiky (regiony NUTS 3) a ve druhé fázi specifické regionální disparity mezi regiony na úrovni okresů, vybranými obcemi (v Praze městskými částmi, obvody) a případně též mikroregiony ve čtyřech vybraných krajích – kraji Moravskoslezském, Jihomoravském, Středočeském a hl. m. Praze.

Předmětem konkrétní aktivity je definovat atributy fyzické dostupnosti, vymežit použitelné metody pro odhalení skutečných regionálních disparit ve fyzické dostupnosti bydlení na základě srovnání zahraničních a domácích metod, vyhledat a shromáždit informační základnu pro kvantifikaci.

Metodika obsahuje obecná i praktická východiska, na kterých je metodický postup založen, aby bylo zřejmé, co lze očekávat od výsledků a která hlediska budou vědomě z různých důvodů teoretických, kapacitních, časových opomenuta. Dále jsou shrnuty poznatky z průzkumu relevantní literatury. Jádrem metodiky je vymezení indikátorů (ukazatelů) fyzické dostupnosti bydlení a metody pro vyjádření regionálních disparit. Pro komplexní posouzení řešené problematiky je nezbytné uplatnit i hlediska, která se stavem a vývojem bydlení souvisí nepřímo, ale bez nichž by interpretace zjištěných disparit nemusela být úplná. Ta budou vyjádřena vybranými charakteristikami krajů (demografické, ekonomické, sociální charakteristiky). Součástí metodiky je taktéž identifikace zdrojů, ze kterých budou čerpány údaje pro vyčíslení indikátorů, jakým způsobem budou údaje zajištěny a zpracovány pro potřeby řešení.

---

<sup>1</sup> Ing. Jan Česelský, Ing. Vladimír Koudela, CSc.

VŠB-TU Ostrava, Fakulta stavební, Katedra městského inženýrství, L. Poděště 1875, Ostrava-Poruba, 70833, CZ,  
tel. : +420 597 321 951, e-mail : [jan.ceselsky@vsb.cz](mailto:jan.ceselsky@vsb.cz)

## 2. VÝCHODISKA METODIKY

Nejobecnějšími východisky pro navrhovanou metodiku jsou zásady metodologie a metodiky vědecké práce. Praktickými východisky jsou především zadání projektu „*Odhalit a kvantifikovat regionální disparity ve finanční a fyzické dostupnosti bydlení, jejich vývoj, analyzovat vybrané důsledky těchto disparit a navrhnout opatření, která povedou ke snížení disparit a zvýšení finanční a fyzické dostupnosti bydlení.*“ Dalšími východisky pro metodický postup jsou atributy základních pojmů.

*Fyzická dostupnost bydlení* je definována jako zajištění dostatečného počtu bytů v pestré škále typů, velikostí a různého právního statusu tak, aby tento počet odpovídal aktuální a případně i budoucí předpokládané zdůvodněné potřebě domácností pro bydlení v dané lokalitě.

*Vymezení území* je dáno zadáním projektu, kdy výchozí územní jednotkou zjišťování a hodnocení disparit je kraj. Jde tedy o porovnání podmínek fyzické dostupnosti mezi kraji.

*Údajová základna vychází ze skutečnosti, že nejuplněnější kvantitativní a kvalitativní údaje o bytech a bydlení poskytují sčítání lidu, domů a bytů (SLBD), pro řešení fyzické dostupnosti bydlení bude proto použito výsledků SLBD 2001. Stav v roce 2005 (2006) bude aproximativně vypočten (v dostupných ukazatelích) ze statistiky bytové výstavby, údaje o domácnostech se získají použitím bilančního modelu prognózy vývoje obyvatel a domácností.*

Předmětem posuzování FD budou *trvale obydlené byty* (zjišťované ve SLBD) s přihlédnutím k neobydleným bytům, které v některých případech mohou být součástí potenciální nabídky bydlení, tj. mohly by být za určitých okolností využity k bydlení. Subjektem bydlení jsou *obyvatelé*. V ideálním případě jsou to trvale bydlící obyvatelé (podle § 10 odst.1 zák. č. 133/2000 Sb.) s jasným právním vztahem k bytu. Bude však bráno v úvahu, že vedle bytů lidé bydlí i v různých typech objektů *hromadného bydlení* buď v jednotkách charakteru bytu (domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory apod.) nebo s nárokem pouze na vlastní lůžko (klasické domovy důchodců, dětské domovy ap.).

Pro účely analýzy fyzické dostupnosti bydlení v zadaném projektu budou použity výsledky SLBD, založené na trvalém pobytu obyvatel.

## 3. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

V pojmu *fyzická dostupnost* adjektivum „fyzická“ vyjadřuje materiální existenci bytů, tříděných podle různých kritérií typologických (druh domu s byty – BD, RD, počet pokojů, podlahová plocha apod.), substantivum „dostupnost“ vyjadřuje dosažitelnost, možnost realizace bytové potřeby v existujícím souboru bytů, nikoliv prostorová dostupnost (vzdálenost). Prostorový aspekt je ve fyzické dostupnosti částečně obsažen, ovšem zadanou územní jednotkou – území krajů- se eliminuje. Zadaná krajská úroveň vyjádření kvalitativních a kvantitativních charakteristik fyzické dostupnosti nese určitá rizika a nepřesnosti ve vypovídací schopnosti zjištěných faktů. Dostupnost bydlení významně ovlivňuje struktura osídlení (počet, velikost a rozmístění sídel). Rozmístění obyvatel probíhá na nižší regionální úrovni než jsou kraje. Tento aspekt bude předmětem zkoumání v další etapě. Pro posouzení fyzické dostupnosti bydlení v krajích je do značné míry charakteristická situace v krajských městech jako regionálních metropolích, ve kterých je soustředěn významný podíl bytového fondu, obyvatelstva a také pracovních míst. Tato situace bude zakomponována do metodiky tak, že ukazatele o bydlení budou posuzovány za kraje a též za krajská města.

Další problematický územní aspekt představuje zohlednění podmínek bydlení na venkově, kde se reálná fyzická dostupnost významně projevuje. Faktická existence bytů v okrajových malých obcích bez pracovních příležitostí nadhodnocuje celkovou fyzickou dostupnost, protože o

takové byty není zájem, případně lze očekávat jejich postupné opouštění (a přeměnu na rekreační bydlení – v lepším případě). V této situaci vyvstává otázka, zda byty v okrajových územích (resp. v malých obcích nebo částech obcí) brát vůbec v úvahu při vyčíslení bytového fondu.

#### **4. ÚDAJOVÁ ZÁKLADNA**

Nejúplnější kvantitativní a kvalitativní údaje o bytech a bydlení poskytují sčítání lidu, domů a bytů (SLBD). Výsledky sčítání jsou základním souborem o počtu bytů, jejich druzích (velikosti co do počtu místností a podlahové plochy), jejich obsazení obyvateli podle druhu domácností a počtu bydlících. Nevýhodou použití SLBD jako údajové základny pro rozbor regionálních disparit v zadaném projektu je, že SLBD se provádí v desetiletých periodách a poslední proběhlo v ČR v roce 2001. Přes značnou časovou vzdálenost SLBD od doby řešení úkolu není jiné vhodné údajové základy, která by poskytovala data o bytech na jedné straně a data o bydlících na druhé straně v potřebné struktuře, tj. byty podle rozlohy, stáří a dalších charakteristických znaků a bydlící podle typu domácností, počtu členů atp. Pro řešení fyzické dostupnosti bydlení bude proto jako výchozí údajovou základna pro zjištění a analýzy SLBD 2001.

Výsledky SLBD zpracované Českým statistickým úřadem poskytují kromě absolutních hodnot počtu bytů, počtu domácností, také desítky nejrůznějších ukazatelů. Z výsledků SLBD budou vybrány některé, pro daný projekt relevantní ukazatele stavu bytového fondu a jeho kvalitativních znaků a ukazatele o bydlících domácnostech.

Stav v roce 2005 (2006) bude aproximativně vypočten (z dostupných ukazatelů) ze statistiky bytové výstavby – dokončené byty poníženo o odpad, a to alespoň v základních ukazatelích druhu domu, počtu pokojů a podlahové plochy. Údaje o domácnostech se v průběžných ročních statistických zjišťováních o obyvatelstvu nesledují. K získání potřebných údajů bude použit bilanční model prognózy vývoje obyvatel a domácností.

Potenciální potřeba bytů bude odvozena ze zvoleného pracovního (hypotetického) standardu bydlení a existující struktury bytového fondu (z přelidnění bytů, z porovnání struktury bytů podle počtu pokojů a podlahových ploch ke struktuře domácností).

#### **5. INDIKÁTORY FYZICKÉ DOSTUPNOSTI**

Fyzická dostupnost bydlení bude vyjádřena pomocí indikátorů (ukazatelů) z hlediska kvantitativního a kvalitativního v úrovních územních celků: celkem ČR, kraje (Středočeský kraj a Praha jako jeden region), krajská města z údajů SLBD 2001, pro srovnání vývoje a tendencí též z údajů SLBD 1991 (převedených na současné administrativní kraje). Z dostupných výsledků SLBD bylo vybráno 30 indikátorů, např.: Počet bytů na 1000 obyvatel celkem (z toho RD, BD, ostatní), Počet bytů na 1000 obyvatel celkem (dle právního užívání), Průměrná plocha bytu (celkem, RD, BD, ostatní), Počet bytů dle stáří (dle období výstavby, RD, BD, ostatní), Průměrný počet osob bydlících v bytě (RD, BD, ostatní), Počet cenových domácností na 1 byt (dle právního užívání), Průměrná velikost obytné plochy (m<sup>2</sup> na osobu) dle počtu bydlících osob (RD, BD, ostatní).

Zjišťovány budou údaje za trvale obydlené byty, indikátory budou sestaveny do tabulek. Na základě srovnávacích tabulek budou pro vybrané indikátory zpracovány kartogramy a grafy. Obdobně jako tabulky pro srovnání krajů budou sestaveny tabulky srovnání krajských měst.

Řešitelé jsou si vědomi, že nabídka (existence) bytů ve fyzickém vyjádření vykazuje některé interpretační rozpory jak například hodnotit neobydlené byty, jaká část představuje potenciální rezervu, jaká část se rezervou stát nemůže (dislokace, neúměrné náklady)?

Zjištění úbytků bytů v podmínkách, kdy neexistuje věrohodné běžné výkaznictví je dalším nedostatkem při vymezení nabídky bytů. Rezerva neobydlených bytů, nemá praktický význam pro růst dostupnosti bydlení a snižování regionálních disparit. Naopak větší přírůstek neobydlených bytů, stejně jako neuskutečňovaná (opožděná) rekonstrukce bytového fondu, regionální rozvoj bydlení zatěžují, dostupnost snižují a disparity prohlubují. Metodika proto zdůrazňuje hodnocení na základě trvale obydlených bytů.

## 6. ZÁKLADNÍ METODY

Základní metodou zjištění a vyjádření regionálních rozdílů (disparit) v bydlení bude komparace hodnot zvolených indikátorů v krajích s průměrem ČR, mezi jednotlivými kraji navzájem, vyčíslení minima a maxima rozdílů v %, sestavení pořadí krajů podle velikosti odchylek.

Vzhledem k různé územní rozloze jednotlivých krajů a k různé lidnatosti nemohou být pro srovnávání použity absolutní počty bytů a jejich druhů, ale musí být použity poměrové ukazatele, vztažené na stejnou srovnávací jednotku, kterou je v případě bydlení obyvatel, resp. domácnost. Budou tedy z kvantitativního hlediska porovnávány počty bytů na 1000 obyvatel, resp. na 100 domácností.

Indikátory kvality bydlení budou dále porovnány s technickými standardy pro bytovou výstavbu podle ČSN. Technické standardy poskytnou vodítko pro hodnocení kvalitativních indikátorů, tj. kolik by mělo být bytů určité velikosti ve vztahu ke složení domácností. Zjištěné hodnoty a odchylky budou konfrontovány s charakteristikami krajů, aby bylo možno odlišit „přirozené“ rozdíly od disparit. Budou to charakteristiky struktury osídlení, ekonomické výkonnosti a potenciálu krajů, sociální struktury obyvatel aj.

**Tabulka č.1: Ukázka srovnávací tabulky indikátorů bydlení**

Územní jednotka	Průměrný počet osob v bytě	Průměrná obytná plocha bytu (m <sup>2</sup> )	Průměrná celková plocha bytu v m <sup>2</sup>				Cenzových domácností na byt	Hospodařících domácností na byt
			celkem	na osobu v bytě	v RD	v BD		
ČR								
Praha								
Praha+ StČ								
Středočeský								
Jihočeský								
Plzeňský								
Karlovarský								
Ústecký								
Liberecký								
Královéhradecký								
Pardubický								
Vysočina								
Jihomoravský								
Olomoucký								
Zlínský								
Moravskoslezský								

*Tento příspěvek vznikl v rámci výzkumného projektu MMR WD-05-07-3 „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“, [www.disparity.cz](http://www.disparity.cz)*