

# 1.3

## **Analýza potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v rozvojových regionech a malých a středních městech ležících v jejich území**

**Katedra geografie  
Přírodovědecké fakulty UP v Olomouci**

**Olomouc 2017**



Analýza potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů  
pro mladé domácnosti v rozvojových regionech  
a malých a středních městech ležících v jejich území

Katedra geografie Přírodovědecké fakulty UP v Olomouci

Olomouc 2017





## **OBSAH**

1	Úvod.....	3
2	Vymezení řešeného území .....	4
2.1	Rozvojové regiony.....	4
2.2	Malá a střední města .....	7
3	Analýza nájemního bydlení dospělých mladých osob v rozvojových regionech a v malých a středních městech na jejich území .....	10
4	Stručná analýza vnitřní a vnější migrace dospělých mladých osob v rozvojových regionech a v malých a středních městech na jejich území.....	21
5	Dotazníkový průzkum.....	23
5.1	Hlavní parametry realizovaného průzkumu .....	23
5.2	Výsledky průzkumu.....	27
5.2.1	Správní obvody obcí s rozšířenou působností v rozvojových regionech .....	27
5.2.2	Malá a střední města v rozvojových regionech .....	33
6	Závěry a doporučení.....	46



# 1 ÚVOD

Předkládaná studie je výstupem projektu „Analýza potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v malých nebo středních městech v rozvojových regionech nebo v obcích s optimální dojížděkovou vzdáleností za prací a občanskou vybaveností“ zadaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v rámci úkolu 1.3 „Koncepte bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná), který byl schválen vládou ČR v červenci 2016. Jeho zpracovatelem je Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci.

Zpracovaná analýza se v souladu s dokumentací věnuje dvěma typům území:

1. „Rozvojovým regionům“ ČR, které byly pro účely studie definovány jako území správních obvodů ORP vyjmenovaných v definici rozvojových oblastí a správní oblasti ORP hlavních a spolupůsobících center rozvojových os dle Politiky územního rozvoje ČR z r. 2015, což představuje celkem 113 správních obvodů ORP (detailněji viz kap. 2).
2. Malým a středním městům o velikosti 5–30 tis. obyvatel, které leží ve výše uvedených rozvojových regionech. Jejich soubor tvoří celkem 140 měst.

Z hlediska demografického je potom celá studie orientována na tzv. „mladé domácnosti“. V dotačních programech Ministerstva pro místní rozvoj ČR i Státní fondu rozvoje bydlení jsou jako mladé domácnosti chápány:

1. domácnosti osob žijících v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů ještě nedosáhl 36. roku věku, nebo:
2. domácnosti samostatné osoby, která ještě nedosáhla 36. roku věku, pokud v domácnosti trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě; přitom není podstatný právní vztah pečující osoby k nezletilému dítěti (rodičovství, osvojení, pěstounská péče, apod.).

Z hlediska statistického jsou mladé domácnosti členěny na úplné rodiny (buď s dětmi nebo bez dětí), neúplné rodiny (1 rodič s dětmi) a domácnosti jednotlivců.

V rámci dalšího postupu tak byla v prvním kroku provedena stručná analýza nájemního bydlení v rozvojových regionech, jakož i v městech příslušné velikosti. Druhým krokem byla ve stejném územní rozložení stručně analyzována vnitřní a vnější migrace dospělých mladých osob, kdy sledovaným horizontem bylo období 2006–2015.

Třetí etapa zahrnovala realizaci dvoukolového dotazníkového šetření ve všech 113 správních obvodech ORP resp. 140 malých a středních městech s celkovou návratností přes 50 %, přičemž bylo dosaženo i reprezentativního rovnoměrného pokrytí z hlediska územního v případě SO ORP a hlediska velikostního v případě měst. Výstupy dotazníkového šetření byly pak podrobně analyticky zpracovány v závěrečné části studie, včetně využití grafických a mapových příloh.

## 2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 2.1 Rozvojové regiony

Vymezení rozvojových regionů, pro jejichž území je tento materiál řešen, bylo provedeno zadavatelem. Vychází z vymezení tzv. „rozvojových území“ České republiky v podkapitole 2.3 Strategie regionálního rozvoje České republiky 2014–2020 schválené usnesením vlády České republiky ze dne 15. 5. 2013 č. 344. Rozvojová území jsou ve Strategii charakterizována jako „vysoce urbanizovaná území, v nichž prioritně budou převažovat problémy a předpoklady spojené s urbánním rozvojem“, zbytek státu pak tvoří „stabilizovaná území“ (území mimo aglomerace a regionální centra, která však nejsou perifériemi) a „periferní území“. Rozčlenění ČR na rozvojová, stabilizovaná a periferní území je provedeno do úrovně obcí a podle hodnocení zadavatele je pro účely tohoto výzkumu poněkud vágní, protože vzbuzuje pochybnosti z hlediska nastavení hodnot stupnice při případném zařazování SO ORP do příslušných charakteristik.

Vzhledem k tomu se při vymezení řešeného území vycházelo z „rozvojových oblastí“ (OB) a „rozvojových os“ (OS) tak, jak jsou definovány v člancích 40–64 Politiky územního rozvoje České republiky, schválené v aktuální podobě usnesením vlády České republiky ze dne 15. 4. 2015 č. 276, o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Politika územního rozvoje vymezuje celkem 12 rozvojových oblastí (z nich jsou 3 označeny jako „metropolitní rozvojové oblasti“) a 14 rozvojových os.

Tab. 1 Přehled rozvojových oblastí a jejich příslušnost k VÚSC

metropolitní rozvojová oblast / rozvojová oblast / rozvojová osa		příslušné VÚSC
zkratka	název	
OB1	Metropolitní rozvojová oblast Praha	Hlavní město Praha, Středočeský kr.
OB2	Metropolitní rozvojová oblast Ostrava	Moravskoslezský kraj
OB3	Metropolitní rozvojová oblast Brno	Jihomoravský kraj
OB4	Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice	Královéhradecký kraj, Pardubický kr.
OB5	Rozvojová oblast Plzeň	Plzeňský kraj
OB6	Rozvojová oblast Ústí nad Labem	Ústecký kraj
OB7	Rozvojová oblast Liberec	Liberecký kraj
OB8	Rozvojová oblast Olomouc	Olomoucký kraj
OB9	Rozvojová oblast Zlín	Zlínský kraj
OB10	Rozvojová oblast České Budějovice	Jihočeský kraj
OB11	Rozvojová oblast Jihlava	Kraj Vysočina
OB12	Rozvojová oblast Karlovy Vary	Karlovarský kraj

Zdroj: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, MMR, 2015

Do rozvojových oblastí jsou podle čl. 36 Politiky územního rozvoje zařazeny obce „ovlivněné dynamikou hlavního centra ... při případném spolupůsobení vedlejších center“, přičemž hlavními centry jsou zpravidla sídla krajů. Praze a Středočeskému kraji tak odpovídá jedna

OB, krajské hranice překračuje také rozvojová oblast s „dvojměstským“ centrem v Hradci Králové a Pardubicích. Jako „rozvojové osy“ označuje Politika územního rozvoje ve svém čl. 37 obce, v nichž existují nebo lze očekávat změny vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní dopravní komunikace při spolupůsobení rozvojové dynamiky center. Obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí, se do rozvojových os nezařazují.

Tab. 2 Přehled rozvojových os a jejich příslušnost k VÚSC

metropolitní rozvojová oblast / rozvojová oblast / rozvojová osa		příslušné VÚSC
zkratka	název	
OS1	Rozvojová osa Praha–Plzeň–hranice ČR/Německo (–Nürnberg)	Středočeský kraj, Plzeňský kraj
OS2	Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden)	Středočeský kraj, Ústecký kraj
OS3	Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec)	Středočeský kraj, Liberecký kraj
OS4	Rozvojová osa Praha–Hradec Králové/Pardubice (podél dálnice D11)–Trutnov–hranice ČR/Polsko (–Wrocław). Další větev rozvojové osy je Praha–Kolín–Chvaletice–Pardubice (podél železničního spojení Praha–Kolín–Pardubice)	Středočeský kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj
OS5	Rozvojová osa Praha–(Kolín)–Jihlava–Brno	Středočeský kraj, Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj
OS5a	Rozvojová osa Praha–Jihlava	Středočeský kraj, Kraj Vysočina
OS6	Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz)	Středočeský kraj, Jihočeský kraj
OS7	Rozvojová osa Ústí nad Labem–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth)	Ústecký kraj, Karlovarský kraj
OS8	Rozvojová osa Hradec Králové/Pardubice–Moravská Třebová–Mohelnice–Olomouc–Přerov	Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Olomoucký kraj
OS9	Rozvojová osa Brno–Svitavy/Moravská Třebová	Pardubický kraj, Jihomoravský kraj
OS10	Rozvojová osa (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava)	Moravskoslezský kraj, Olomoucký kraj, Jihomoravský kraj
OS11	Rozvojová osa Lipník nad Bečvou–Přerov–Uherské Hradiště–Břeclav–hranice ČR/Rakousko	Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj
OS12	Rozvojová osa Zlín–hranice ČR/Slovensko (–Púchov)	Zlínský kraj
OS13	Rozvojová osa Ostrava–Třinec–hranice ČR/Slovensko (–Čadca)	Moravskoslezský kraj

Zdroj: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, MMR, 2015

Vymezení rozvojových regionů, pro které je tento materiál zpracován, je nicméně širší, než vymezení popsanych rozvojových oblastí a os. Rozvojové oblasti jsou v Politice územního rozvoje definovány ne zcela jednoznačně částmi SO ORP (např. „Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části)“), rozvojové osy pak jako obce s výraznou vazbou na danou trasu, zatímco zadavatelem jsou do oblastí i os zahrnuta vždy celá území správních obvodů. V případě OB jsou zahrnuty všechny správní obvody vyjmenované v jejich charakteristikách, v případě rozvojových os pak SO ORP, na jejichž území se nachází centra uvedená v zdůvodnění vymezení jednotlivých os. Zájmovým územím – v dalším je budeme také označovat jako „rozvojové regiony“ – je tedy území správních obvodů ORP vyjmenovaných v definici rozvojových oblastí a správní oblasti ORP hlavních a spolupůsobících center rozvojových os tak, jak jsou definovány ve čl. 40–64 Politiky

**územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky ze dne 15. 4. 2015 č. 276, s výjimkou území Hlavního města Prahy.** Takto definované území je tvořeno 113 správními obvody ORP (72 obvodů leží v rozvojových oblastech, doplňuje je 41 obvodů zařazených do souboru vzhledem k jejich příslušnosti k některé z rozvojových os).

Tab. 3 Přehled SO ORP tvořících rozvojové regiony a jejich příslušnost k rozvojovým oblastem a osám

<b>„rozšířená“ rozvojová oblast</b>	<b>počet</b>	<b>názvy SO ORP (zkratky rozvojových oblastí a rozvojových os)</b>
OB1	21	Benešov (OB1, OS6), Beroun (OB1), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (OB1), Čáslav (OS5), Černošice (OB1), Český Brod (OB1), Dobříš (OB1), Hořovice (OS1), Kladno (OB1), Kolín (OS4, OS5), Kralupy nad Vltavou (OB1), Kutná Hora (OS5), Lysá nad Labem (OB1), Mělník (OS2), Mladá Boleslav (OS3), Neratovice (OB1), Nymburk (OS4), Poděbrady (OS4), Rakovník (OB1), Říčany (OB1), Slaný (OB1)
OB2	15	Bílovec (OB2), Bohumín (OB2), Český Těšín (OB2), Frýdek-Místek (OB2), Frýdlant nad Ostravicí (OB2), Havířov (OB2), Hlučín (OB2), Karviná (OB2), Kopřivnice (OB2, OS10), Kravaře (OB2), Nový Jičín (OS10), Opava (OB2), Orlová (OB2), Ostrava (OB2), Třinec (OB2, OS13)
OB3	15	Blansko (OB3, OS9), Boskovice (OS9), Brno (OB3), Břeclav (OS10, OS11), Hodonín (OS11), Ivančice (OB3), Kuřim (OB3), Pohořelice (OB3), Rosice (OB3), Slavkov u Brna (OB3), Šlapanice (OB3), Tišnov (OB3), Veselí nad Moravou (OS11), Vyškov (OS10), Židlochovice (OB3)
OB4	16	Česká Třebová (OS8), Dvůr Králové nad Labem (OS4), Holice (OB4), Hradec Králové (OB4), Chrudim (OB4), Jaroměř (OB4, OS4), Kostelec nad Orlicí (OB4), Litomyšl (OS8), Moravská Třebová (OS8, OS9), Nový Bydžov (OB4), Pardubice (OB4), Přelouč (OB4), Svitavy (OS8, OS9), Trutnov (OS4), Ústí nad Orlicí (OS8), Vysoké Mýto (OS8)
OB5	8	Kralovice (OB5), Nýřany (OB5), Plzeň (OB5), Přeštice (OB5), Rokycany (OB5, OS1), Stod (OB5), Stříbro (OS1), Tachov (OS1)
OB6	10	Děčín (OB6, OS2), Chomutov (OS7), Kadaň (OS7 [mezi centry uveden vedle Kadaně i Klášterec nad Ohří]), Litoměřice (OS2), Litvínov (OS7), Lovosice (OS2), Most (OS7), Roudnice nad Labem (OS2), Teplice (OB6), Ústí nad Labem (OB6)
OB7	4	Jablonec nad Nisou (OB7), Liberec (OB7), Tanvald (OB7), Turnov (OS3)
OB8	7	Hranice (OS10), Mohelnice (OS8), Olomouc (OB8), Prostějov (OS10), Přerov (OS11), Šternberk (OB8), Zábřeh (OS8)
OB9	5	Holešov (OB9), Otrokovice (OB9), Uherské Hradiště (OB9, OS11), Vizovice (OB9), Zlín (OB9)
OB10	4	České Budějovice (OB10), Český Krumlov (OB10), Soběslav (OS6), Tábor (OS6)
OB11	4	Havlíčkův Brod (OB11, OS5), Humpolec (OB11), Jihlava (OB11), Velké Meziříčí (OS5)
OB12	4	Cheb (OS7), Karlovy Vary (OB12), Ostrov (OB12), Sokolov (OB12, OS7)

Zdroj: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, MMR, 2015

Pro účely některých srovnání a analýz v tomto materiálu byly správní obvody ORP tvořící zájmovou oblast (rozvojové regiony) seskupeny do 12 geografických oblastí podle kraje / krajů, ve kterém leží jednotlivé rozvojové oblasti. Pokud se bude v následujícím textu odkazovat na rozvojové oblasti, budeme je chápat právě v tomto „rozšířeném“ vymezení, nikoliv v užším vymezení definovaném v aktuální Politice územního rozvoje České republiky.

Tab. 4 SO ORP v rozvojových regionech

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	počet SO ORP		
		v rozvojové oblasti	na rozvojových osách	celkem
OB1	Praha*	13	8	21
OB2	Ostrava*	14	1	15
OB3	Brno*	10	5	15
OB4	Hradec Králové/Pardubice	8	8	16
OB5	Plzeň	6	2	8
OB6	Ústí nad Labem	3	7	10
OB7	Liberec	3	1	4
OB8	Olomouc	2	5	7
OB9	Zlín	5	0	5
OB10	České Budějovice	2	2	4
OB11	Jihlava	3	1	4
OB12	Karlovy Vary	3	1	4
<b>celkem</b>		<b>72</b>	<b>41</b>	<b>113</b>

Zdroj: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, MMR, 2015

## 2.2 Malá a střední města

Jako malá a střední města budeme v tomto materiálu chápat města ležící v rozvojových regionech (viz předchozí oddíl) s počtem obyvatel 5–30 tis. obyvatel (k 31. 12. 2016). Kritérium přirozeně nezaručuje, že půjde vždy o města s příznivými charakteristikami rozvojového potenciálu, tento problém bude diskutován ve vlastní studii. Velikostnímu kritériu vyhovuje celkem 140 měst (90 v rozvojových oblastech, 50 na rozvojových osách).

Tab. 5 Města o velikosti 5–30 tis. obyvatel v rozvojových regionech

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	počet měst		
		v rozvojové oblasti	na rozvojových osách	celkem
OB1	Praha*	23	8	31
OB2	Ostrava*	18	1	19
OB3	Brno*	8	9	17
OB4	Hradec Králové/Pardubice	10	9	19
OB5	Plzeň	5	3	8

OB6	Ústí nad Labem	5	8	13
OB7	Liberec	3	1	4
OB8	Olomouc	1	4	5
OB9	Zlín	6	0	6
OB10	České Budějovice	2	4	6
OB11	Jihlava	4	2	6
OB12	Karlovy Vary	5	1	6
<b>celkem</b>		<b>90</b>	<b>50</b>	<b>140</b>

*Zdroj: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, MMR, 2015; počet obyvatel měst podle stavu k 31. 12. 2016*

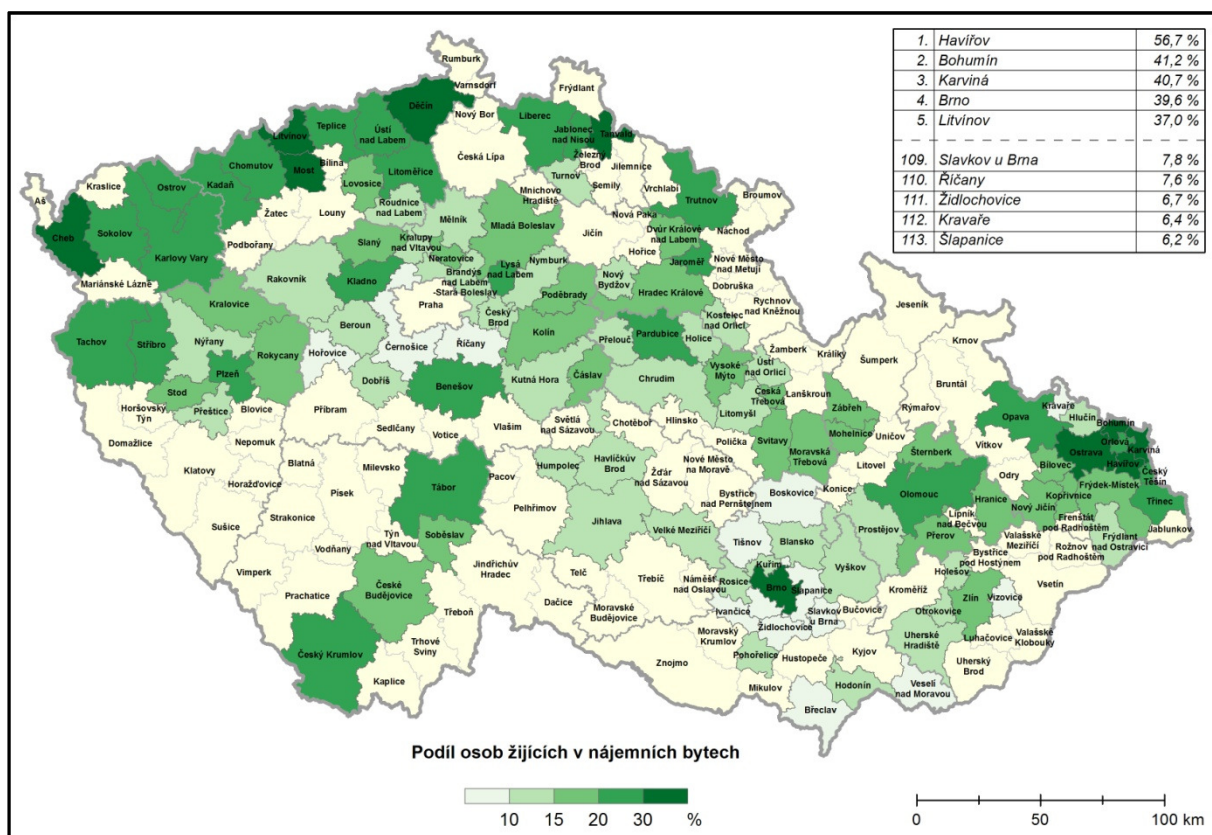
Rozvojové oblasti a malá a střední města na jejich území znázorňuje obr. 1.





### 3 ANALÝZA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ DOSPĚLÝCH MLADÝCH OSOB V ROZVOJOVÝCH REGIONECH A V MALÝCH A STŘEDNÍCH MĚSTECH NA JEJICH ÚZEMÍ

Podíl osob bydlících v nájemních bytech je více koncentrován do severních a severozápadních Čech a Moravskoslezského kraje. Zde hodnoty často přesahují i třetinové zastoupení nájemních bydlení. Významnější je i rozvojová osa Český Krumlov–České Budějovice–Benešov(–Praha). Velmi nízký podíl nájemního bydlení je naopak patrný v zázemí Brna. Z pohledu kategorií mají největší zastoupení správní obvody v rozvojových oblastech (prakticky čtvrtina domácností), u rozvojových os je to jen 18 %.

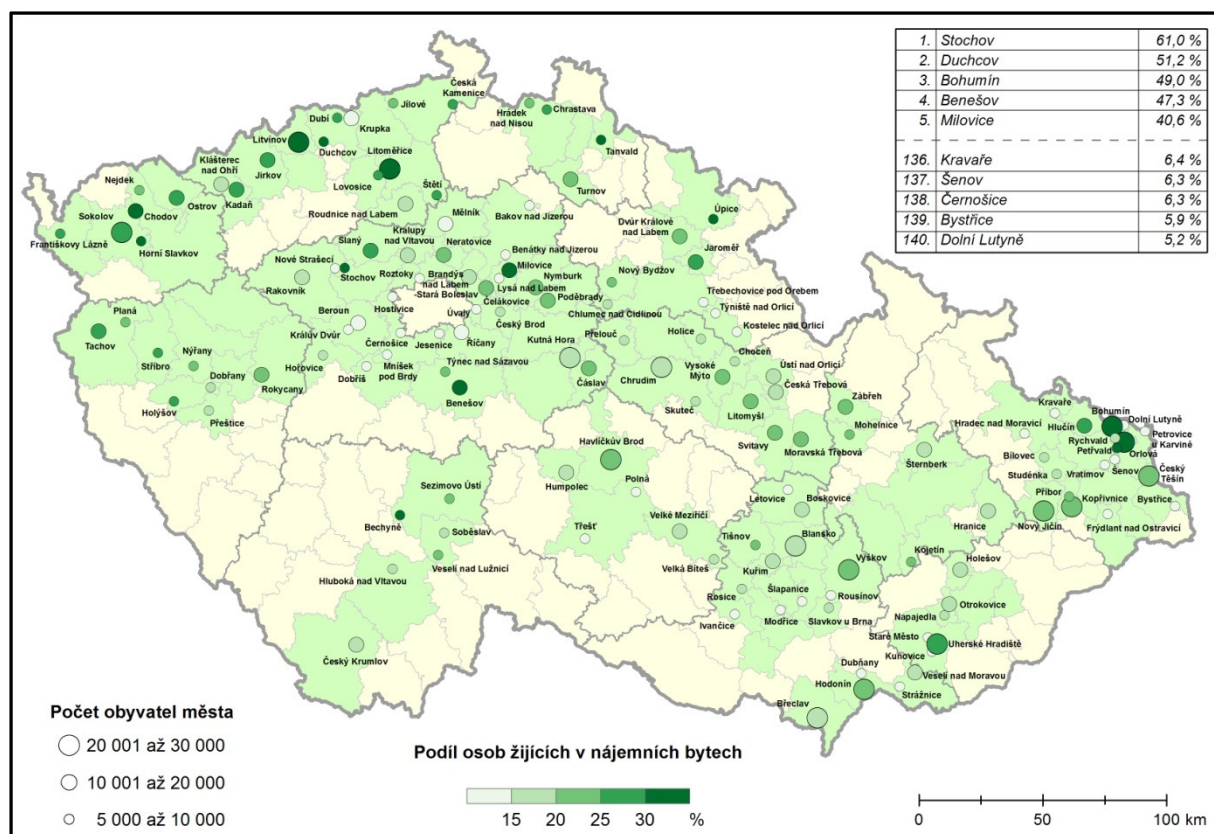


Obr. 2 Osoby žijící v nájemních bytech ve vybraných SO ORP (SLDB 2011)

Tab. 6 Osoby žijící v trvale obydlených bytech podle právního důvodu užívání bytu a podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	právní důvod užívání bytu				
	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	nájemní	ostatní
OB (včetně Prahy)	38,9	21,6	10,8	24,9	3,8
OS	51,1	17,9	8,6	18,1	4,2
OB+OS	41,8	20,7	10,3	23,3	3,9
ostatní SO ORP	55,6	15,3	6,8	17,6	4,7
<b>ČR celkem</b>	<b>45,3</b>	<b>19,4</b>	<b>9,4</b>	<b>21,9</b>	<b>4,1</b>

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011



Obr. 3 Osoby žijící v nájemných bytech ve vybraných městech (SLDB 2011)

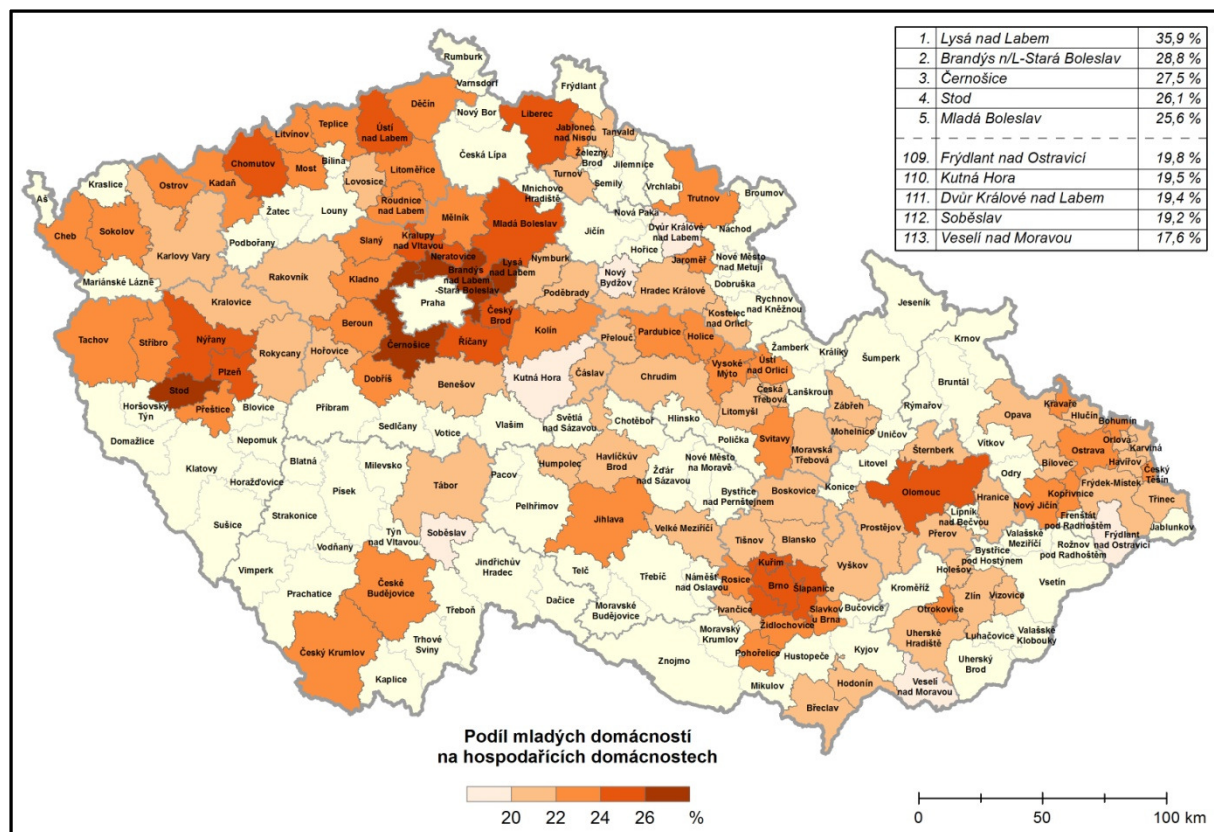
Na úrovni měst je patrná koncentrace vyšších podílů bydlení v nájemných bytech měst v Ostravské aglomeraci a zejména v severních a severozápadních Čechách. V souvislosti s rozvojem suburbanizace a nárůstem vlastního bydlení pak nejnižší hodnoty můžeme pozorovat v jihozápadním zázemí Prahy, okolí Brna ale i v menších střediscích v zázemí Ostravy. Podíl uživatelů nájemných bytů pak přímo úměrně roste s velikostí města, kdy v kategorii nad 20 tisíc obyvatel tvoří čtvrtinu všech typů bydlení. Přesto je ve všech třech velikostních kategoriích měst nejsilněji zastoupeno bydlení v bytě ve vlastním domě.

Tab. 7 Osoby žijící v trvale obydlených bytech podle právního důvodu užívání bytu a podle velikostních kategorií vybraných měst

velikostní kategorie měst (počet obyvatel)	právní důvod užívání bytu				
	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	nájemní	ostatní
5 000 až 10 000	51,6	18,9	6,7	18,3	4,5
10 001 až 20 000	35,0	26,2	13,5	21,9	3,3
20 001 až 30 000	27,5	25,2	19,1	25,5	2,8
<b>celkem</b>	<b>38,9</b>	<b>23,4</b>	<b>12,5</b>	<b>21,5</b>	<b>3,6</b>

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011





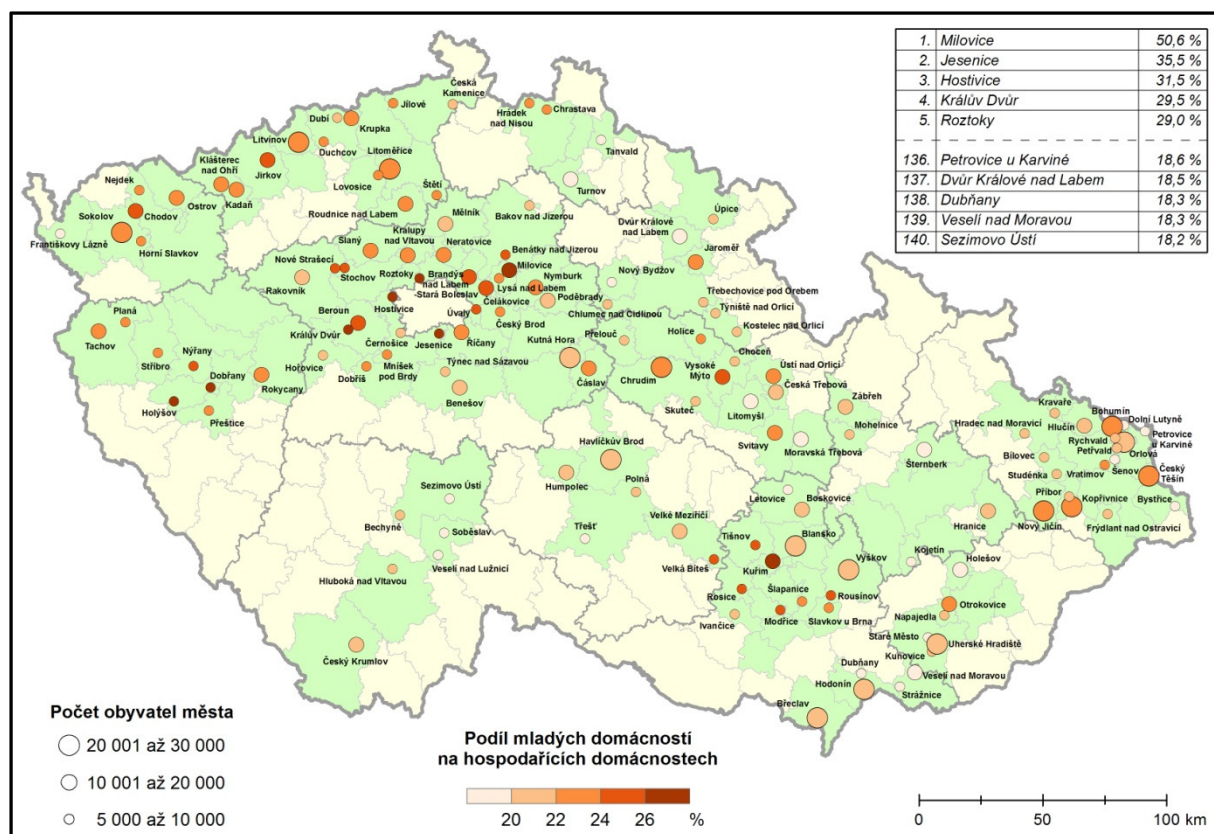
Obr. 4 Zastoupení mladých domácností ze všech domácností vybraných SO ORP (SLDB 2011)

Mladé domácnosti jsou dominantní v zázemí velkých měst – Prahy, Plzně a Brna. V případě hlavního města je patrná jejich disperze směrem do severních Čech. V těchto případech tvoří prakticky čtvrtinu ze všech hospodařících domácností. Rozptyl hodnot však není příliš vysoký – maxima dosahuje Lysá nad Labem s více než třetinovým zastoupením mladých domácností, minimem je potom necelých 18 % ve správním obvodu Veselí nad Moravou. Zájmové obvody SO ORP, řazené do rozvojových oblastí či os, dosahují vyššího podílu mladých domácností než správní jednotky mimo toto území.

Tab. 8 Zastoupení mladých domácností podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	počet mladých domácností	počet hospodařících domácností	podíl mladých domácností na hospodařících domácnostech
OB (včetně Prahy)	606 518	2 535 766	23,9
OS	165 979	751 771	22,1
OB+OS	772 497	3 287 537	23,5
ostatní SO ORP	214 833	1 033 154	20,8
<b>ČR celkem</b>	<b>987 330</b>	<b>4 320 691</b>	<b>22,9</b>

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011



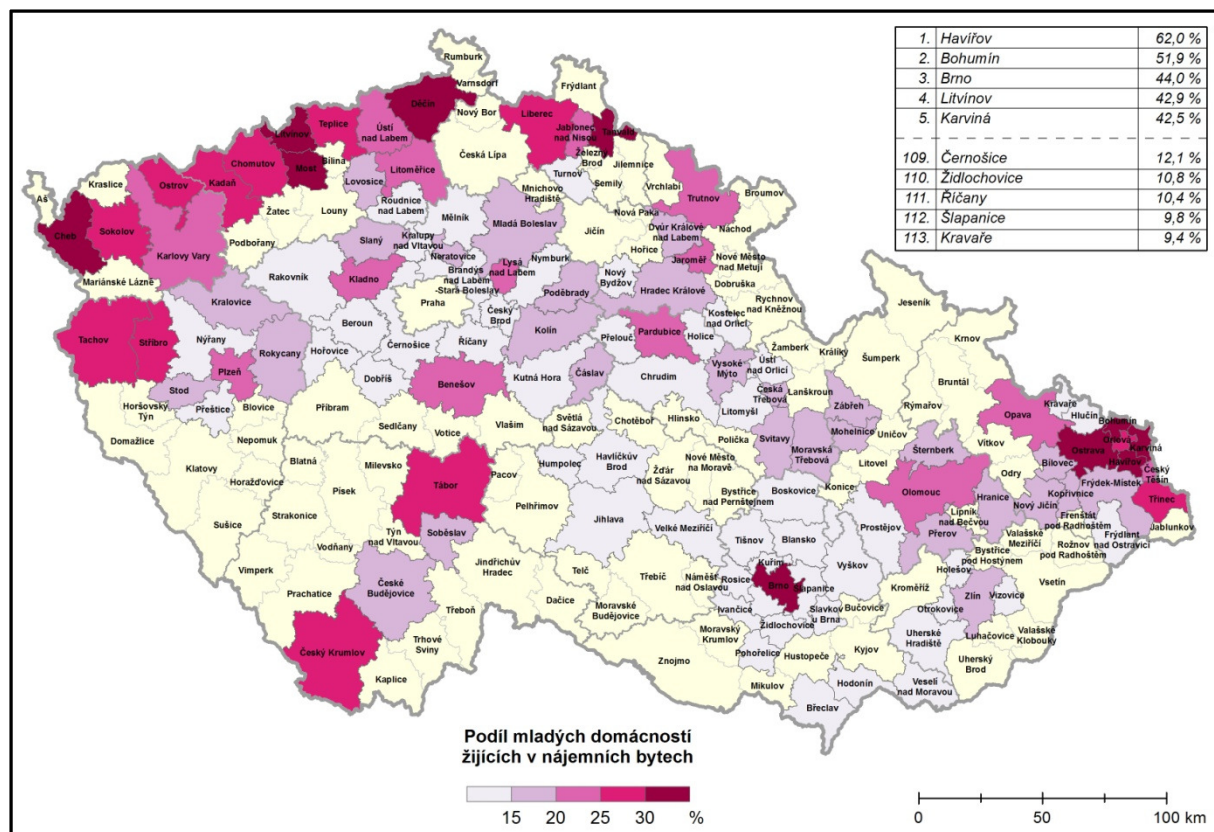
Obr. 5 Zastoupení mladých domácností ze všech domácností vybraných měst (SLDB 2011)

Dominanci mladých domácností v zázemí metropolí se ukazuje i na úrovni jednotlivých měst, kdy tři z nich přesahují hodnotu 30% zastoupení – Hostivice, Jesenice a Milovice. U posledně jmenovaného střediska je tato charakteristika dokonce více než poloviční, nicméně Milovice jsou specifickým případem „nově osídleného“ města. Jednotlivé případy většího zastoupení jsou v předchozím obrázku patrné i v severozápadních Čechách. Opačné případy s malým zastoupením mladých domácností jsou koncentrovanější v „prostorech nikoho“ mezi Prahou a Českými Budějovicemi či Pardubicemi a Brnem. Napříč velikostními skupinami měst nebyly zjištěné rozdíly podílů statisticky významné a oscilují kolem hodnoty 22 %.

Tab. 9 Zastoupení mladých domácností podle velikostních kategorií vybraných měst

velikostní kategorie měst (počet obyvatel)	počet mladých domácností	počet hospodařících domácností	podíl mladých domácností na hospodařících domácnostech
5 000 až 10 000	48 853	217 270	22,5
10 001 až 20 000	60 668	265 569	22,8
20 001 až 30 000	35 806	162 523	22,0
<b>celkem</b>	<b>145 327</b>	<b>645 362</b>	<b>22,5</b>

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011



Obr. 6 Zastoupení mladých domácností žijících v nájemních bytech ve vybraných SO ORP (SLDB 2011)

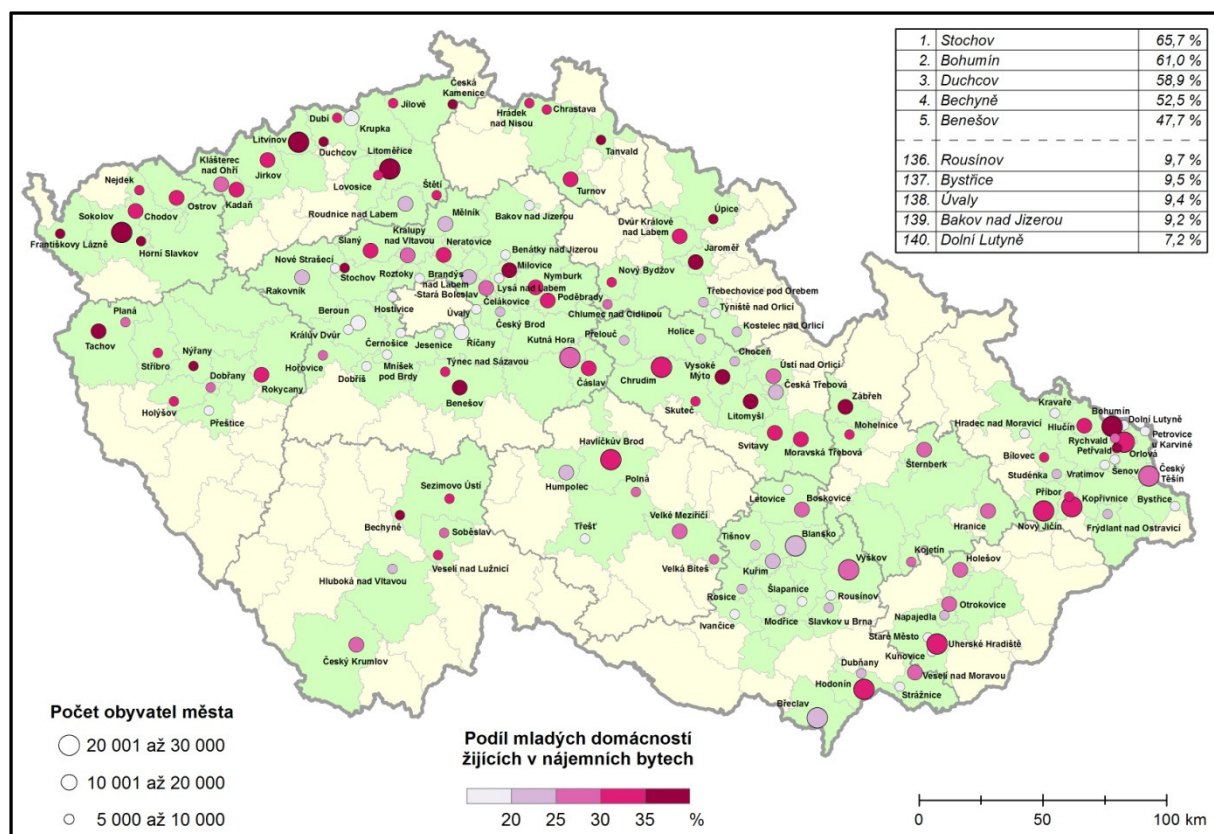
Oblasti koncentrace mladých domácností žijících v nájemních bytech korespondují s hodnotami podílu osob žijících v tomto typu bydlení. Nízká koncentrace je navíc patrná v širším zázemí Prahy. V rozvojových oblastech žije v nájemních bytech téměř třetina mladých domácností. Oproti podílu osob je podíl mladých domácností v nájemních bytech nejsilnějším typem bydlení v rozvojových oblastech, zatímco u rozvojových os i nerozvojového území stále dominuje byt ve vlastním domě.

Tab. 10 Zastoupení mladých domácností dle právního důvodu užívání bytu a podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	právní důvod užívání bytu				
	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	nájemní	ostatní
OB (včetně Prahy)	26,7	26,1	10,2	32,3	4,7
OS	38,5	21,5	8,7	26,1	5,2
OB+OS	29,2	25,1	9,9	30,9	4,8
ostatní SO ORP	42,8	18,3	6,9	26,1	6,0
<b>ČR celkem</b>	<b>32,2</b>	<b>23,6</b>	<b>9,2</b>	<b>29,8</b>	<b>5,1</b>

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011





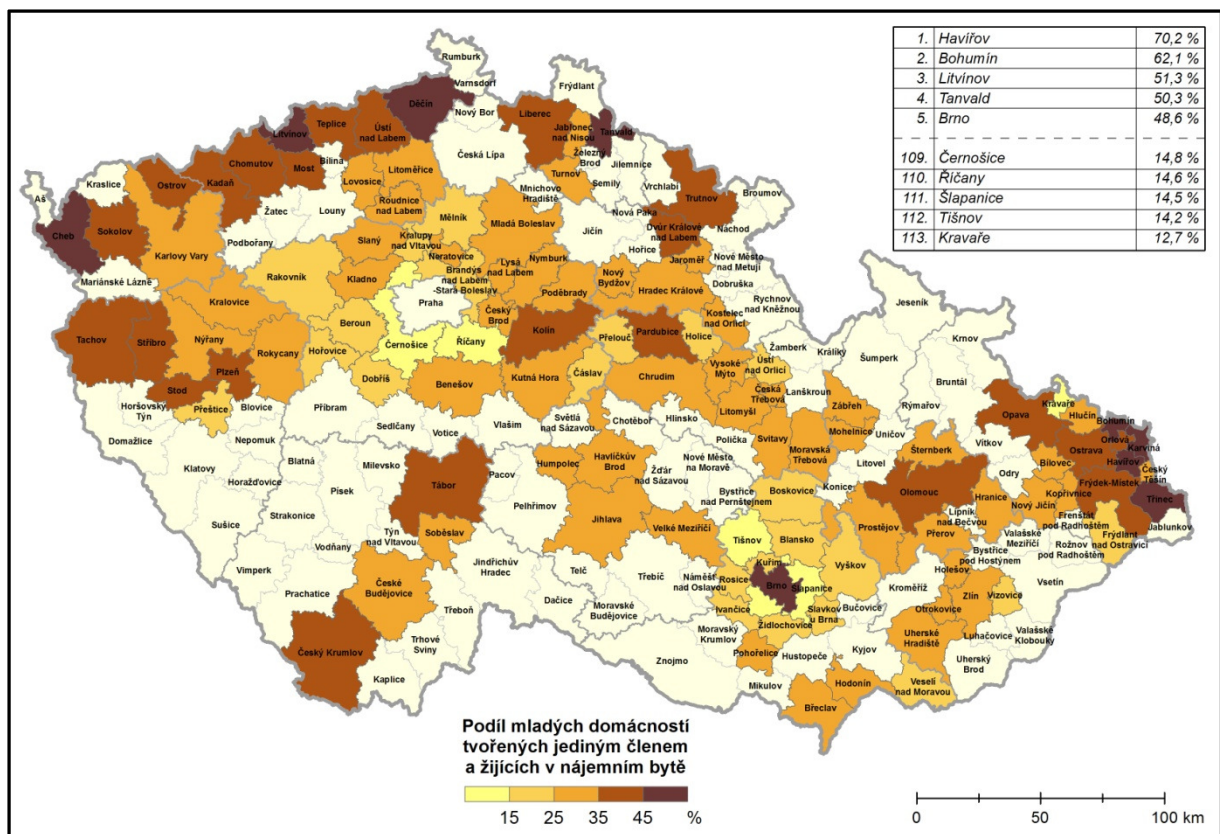
Obr. 7 Zastoupení mladých domácností žijících v nájemných bytech ve vybraných městech (SLDB 2011)

Územní koncentrace měst s vysokým podílem mladých domácností v nájemných bytech je oproti správním obvodům více prostorově rozprostřena, zejména pak v ose Praha–Pardubice a Praha–Ústí nad Labem. I nadále pak dominují města severních Čech a Moravy. Ve čtyřech nejsilnějších střediscích žije v nájemném bydlení více než polovina domácností (nejvíce ve středočeském Stochově, 65,7 %). Typické jsou zde opět nízké hodnoty měst v zázemí Brna. V případě velikostních kategorií platí, že s rostoucí populací města roste i hodnota sledovaného ukazatele, kdy u měst nad 20 tisíc obyvatel přesahuje třetinové zastoupení. U nejmenších měst je to čtvrtina.

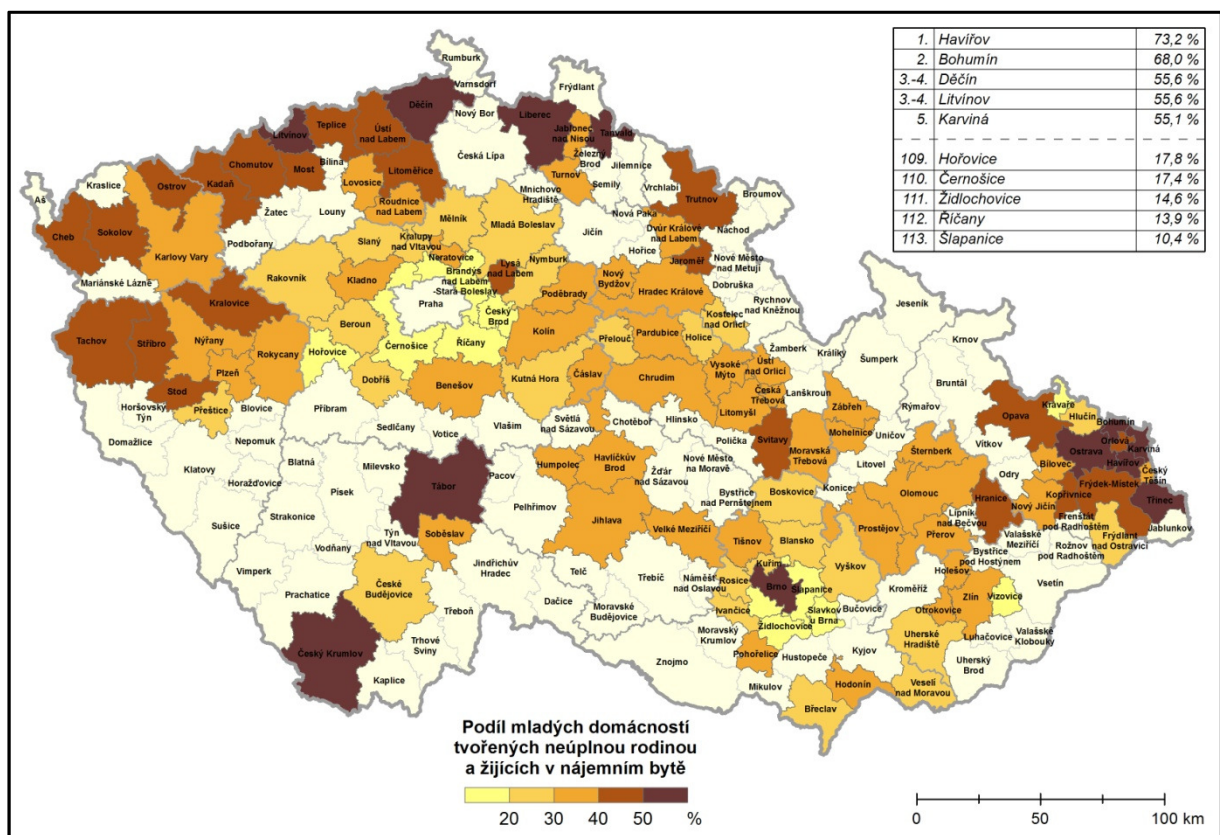
Tab. 11 Zastoupení mladých domácností dle právního důvodu užívání bytu a velikostních kategorií vybraných měst

velikostní kategorie měst (počet obyvatel)	právní důvod užívání bytu				
	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	nájemní	ostatní
5 000 až 10 000	37,6	24,6	7,0	25,1	5,7
10 001 až 20 000	22,8	30,8	12,6	29,6	4,1
20 001 až 30 000	16,8	27,3	18,9	33,8	3,3
<b>celkem</b>	<b>26,3</b>	<b>27,9</b>	<b>12,3</b>	<b>29,1</b>	<b>4,4</b>

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011

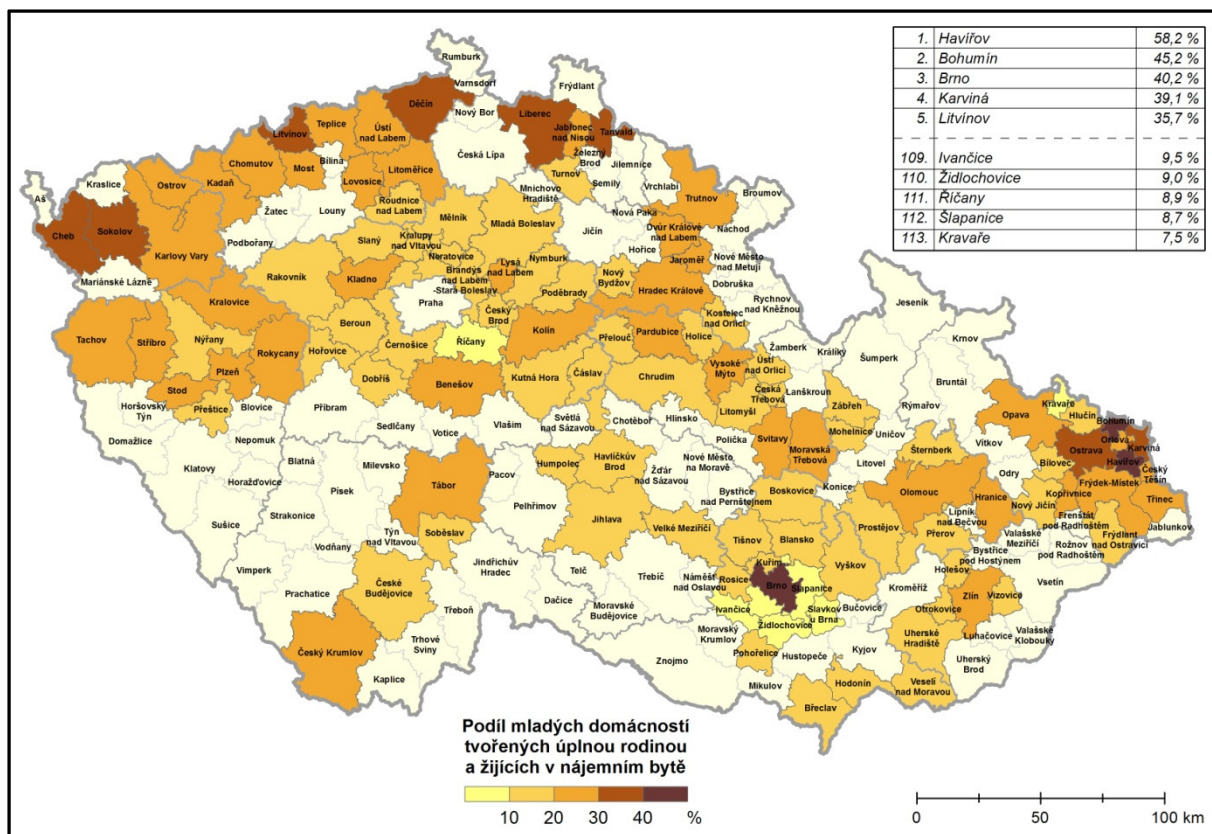


Obr. 8 Zastoupení mladých domácností - jednotlivců žijících v nájemních bytech (SLDB 2011)



Obr. 9 Zastoupení mladých domácností – neúplných rodin žijících v nájemních bytech (SLDB 2011)





Obr. 10 Zastoupení mladých domácností – úplných rodin žijících v nájedných bytech (SLDB 2011)

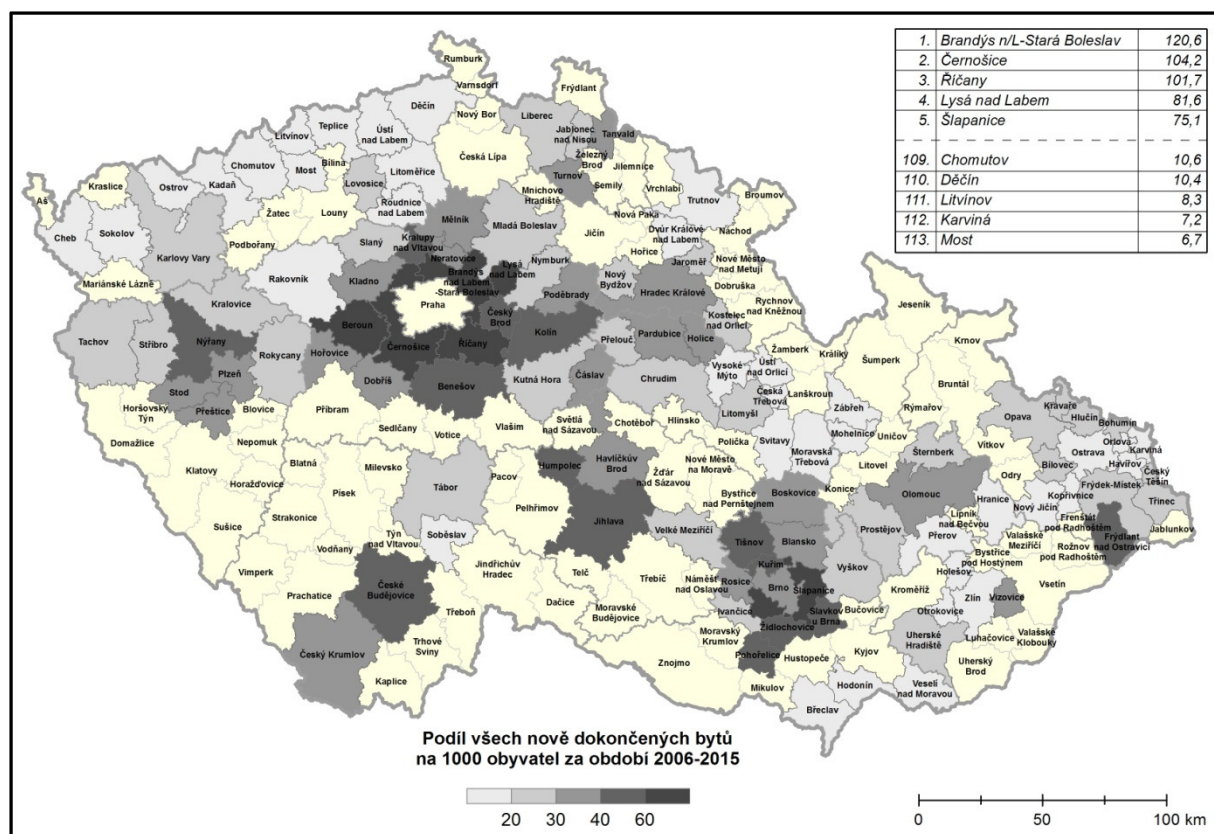
Vyšší zastoupení mladých domácností v nájedných bytech je typické zejména pro jednočlenné domácnosti a neúplné rodiny, kde nejvyšší hodnoty v obou případech přesahují 50% hranici. U obou kategorií panuje poměrně signifikantní shoda v prostorově-intenzitním rozložení jevu s dominancí severních Čech a Ostravska, mimo to disponují značným zastoupením sledovaného ukazatele ještě správní obvody Brna, Tábora a Českého Krumlova. Nízké podíly jsou typické pouze pro mikroregiony v zázemí dvou největších měst v ČR. V případě úplných rodin je možné konstatovat obecně nižší hodnoty podílu, s jedinou výraznější koncentrací na Ostravsku, ve zbytku území se jedná již jen o izolované SO ORP (Brno, Děčín, Liberec, Cheb, Tanvald, Litvínov a Sokolov).

Při srovnání rozvojových oblastí a os pak druhé jmenované poměrně značně přesahují hodnoty rozvojových oblastí, v případě jednočlenných a neúplných domácností jsou tyto podíly více než třetinové.

Tab. 12 Mladé domácnosti členěné dle klasifikace cenových domácností a podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	mladé domácnosti			
	celkem	tvořené jediným členem	tvořené neúplnou rodinou	tvořené úplnou rodinou
OB (včetně Prahy)	19,8	21,5	24,9	17,6
OS	28,0	33,9	36,2	23,3
OB+OS	21,5	23,7	27,6	18,9

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2011



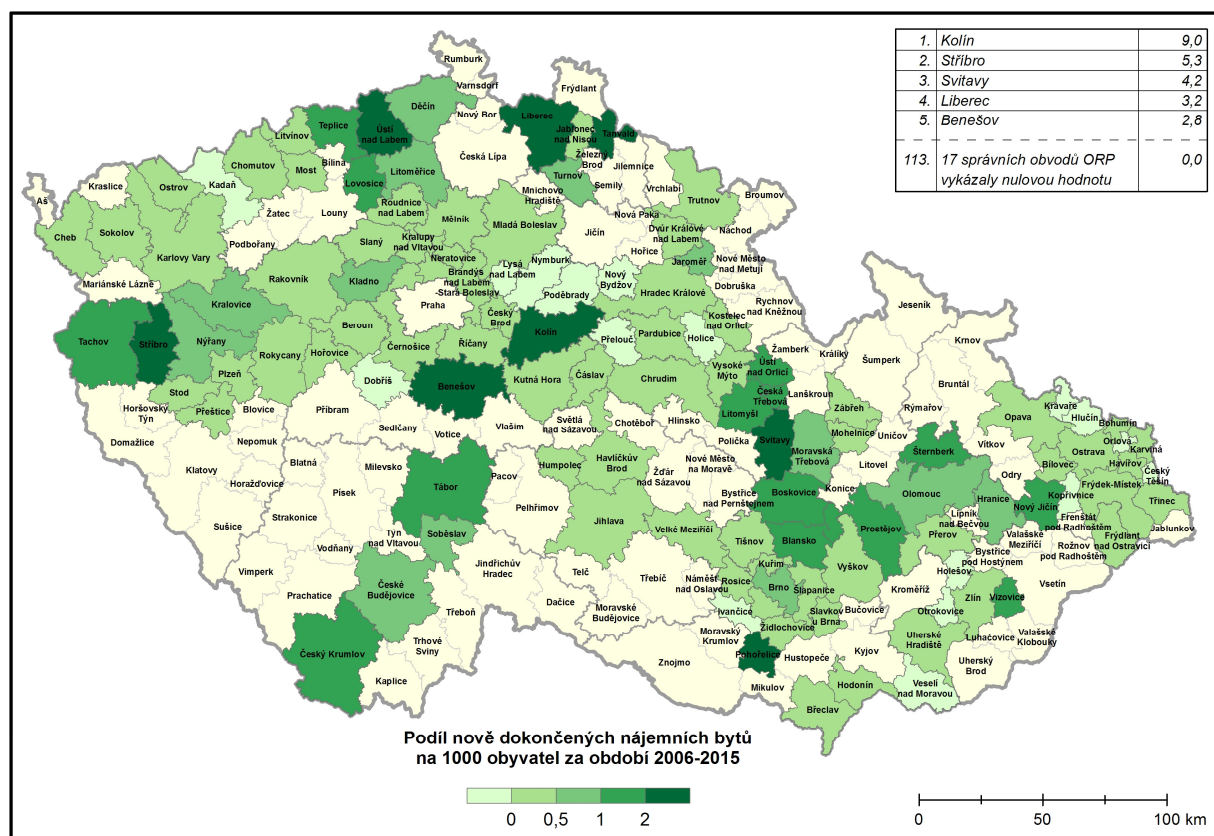
Obr. 11 Bytová výstavba ve vybraných SO ORP (ČSÚ 2017)

Z výše uvedeného obrázku je zřejmé, že nejvíce dokončených bytů připadá na metropolitní oblasti tří největších měst v ČR a posléze i na několik prostorově izolovaných oblastí některých krajských středisek. Tři středočeské správní obvody dokonce přesáhly hodnoty 100 dokončených bytů na 1 000 obyvatel. Markantní nedostatek nově postavených bytů je zcela zjevný v severních Čechách, některé správní obvody (např. Litvínov) nedosahují ani hranici deseti bytů na tisíc obyvatel. Dominanci metropolitních oblastí potvrzují i vyšší hodnoty dokončených bytů v rozvojových oblastech (37 bytů), zatímco rozvojové osy i ostatní území mají průměrnou hodnotu jen 21 bytů.

Tab. 13 Bytová výstavba podle druhu budovy a podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	počet dokončených bytů				celkem na 1000 obyvatel
	v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách	celkem	
OB (včetně Prahy)	101 733	86 191	32 341	220 265	36,7
OS	26 859	6 078	7 234	40 171	21,4
OB+OS	128 592	92 269	39 575	260 436	33,1
ostatní SO ORP	38 299	6 556	12 227	57 082	21,5
<b>ČR celkem</b>	<b>166 891</b>	<b>98 825</b>	<b>51 802</b>	<b>317 518</b>	<b>30,1</b>

Zdroj: ČSÚ 2017



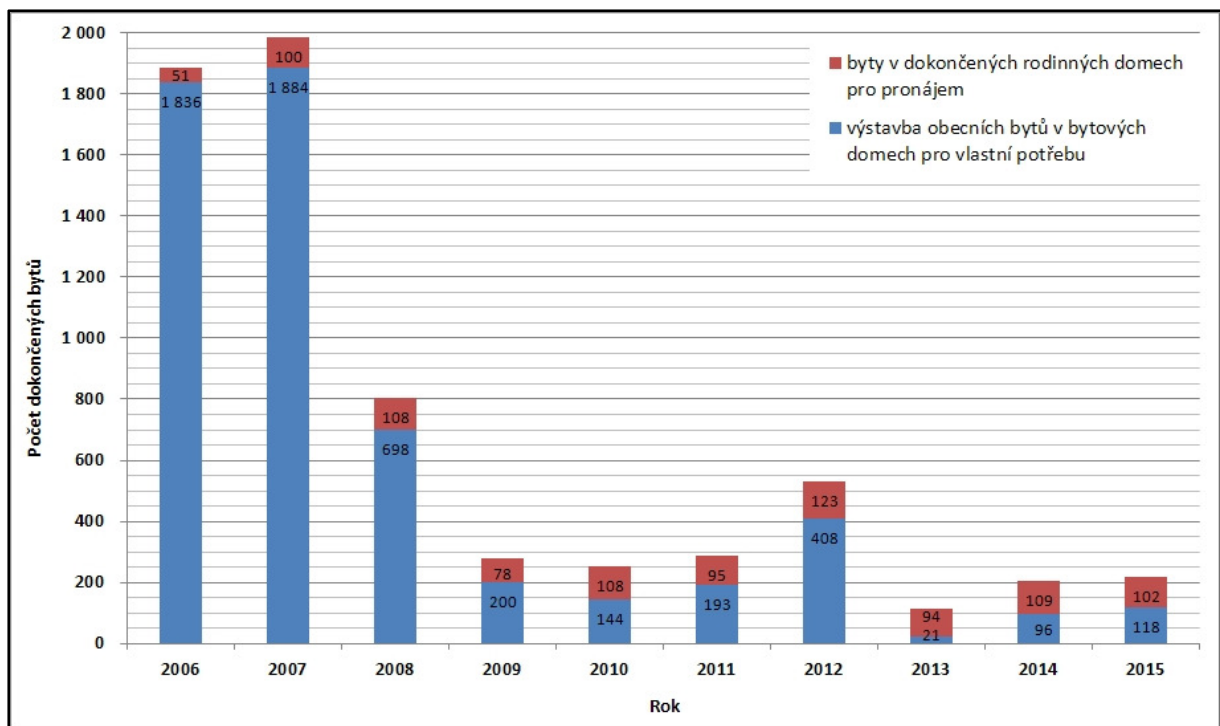
Obr. 12 Bytová výstavba nájemních bytů ve vybraných SO ORP (ČSÚ 2017)

Při bližším pohledu na dokončené nájemní byty je patrné jejich prostorová rozptýlenost – ve středních Čechách dominují SO ORP Kolín a Benešov, na Plzeňsku Stříbro, vysokých hodnot dosáhly ještě správní obvody Liberce, Svitav, Pohořelic, Tanvaldu a Ústí nad Labem. V celkem 17 mikroregionech nebyl ve sledovaném období postaven žádný nájemní byt. Jak dokazuje příslušná tabulka, zjevnou snahu o stavbu nájemního bydlení mají především obce, které jich v letech 2006–2015 postavily pětkrát více než soukromé subjekty. Celkově jsou však hodnoty postavených bytů velmi nízké, a to bez ohledu na kategorii správního obvodu. V časovém sledu je pak viditelný postupný pokles výstavby nájemního bydlení od roku 2006 (1,9 tis. bytů) až do roku 2015 (pouze 220 bytů).

Tab. 14 Bytová výstavba nájemních bytů podle formy výstavby a podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	forma výstavby podle investora		dokončených bytů pro pronájem	
	obecní byty	soukromé byty	celkem	celkem na 1000 obyvatel
OB (včetně Prahy)	2 371	529	2 900	0,5
OS	1 571	173	1 744	0,9
OB+OS	3 942	702	4 644	0,6
ostatní SO ORP	1 656	266	1 922	0,7
<b>ČR celkem</b>	<b>5 598</b>	<b>968</b>	<b>6 566</b>	<b>0,6</b>

Zdroj: ČSÚ 2017

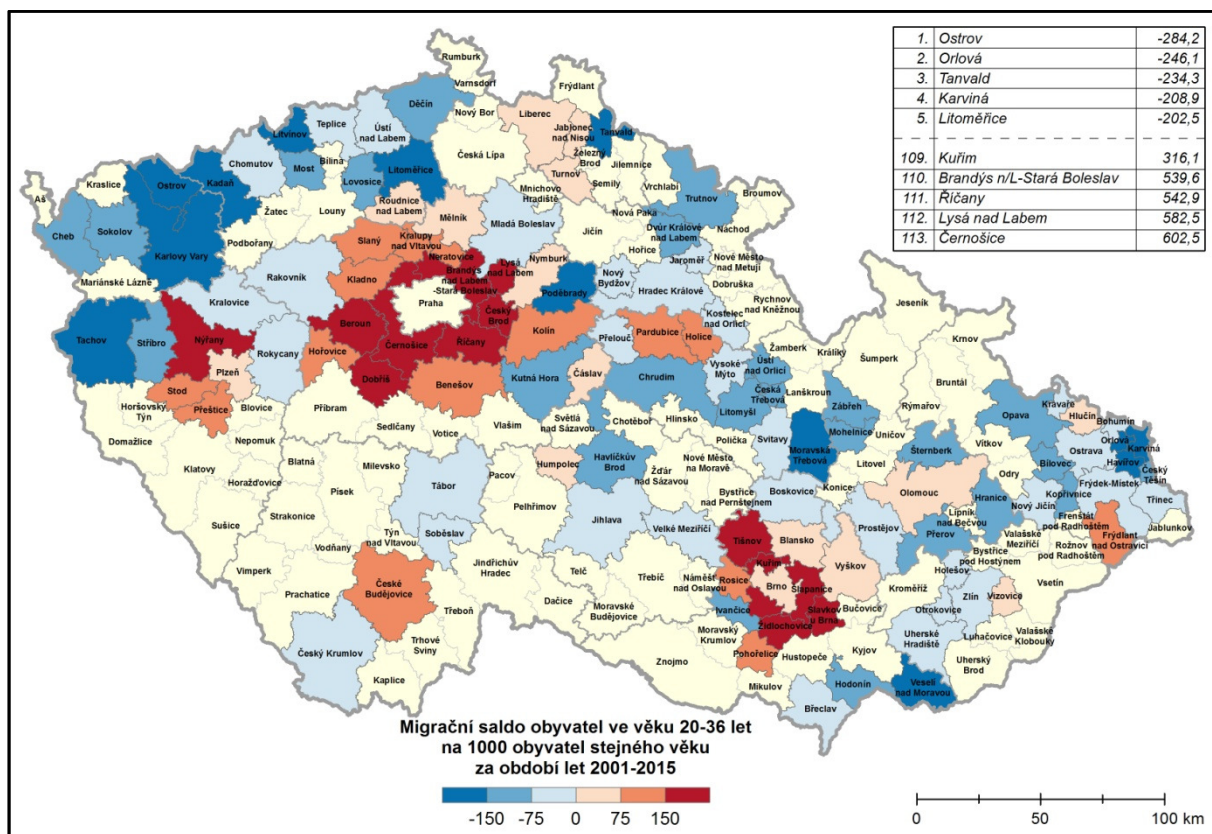


Obr. 13 Vývoj celkové výstavby nájemních bytů ve vybraných SO ORP podle formy výstavby v období let 2006–2015 (ČSÚ 2017)



#### 4 STRUČNÁ ANALÝZA VNITŘNÍ A VNĚJŠÍ MIGRACE DOSPĚLÝCH MLADÝCH OSOB V ROZVOJOVÝCH REGIONECH A V MALÝCH A STŘEDNÍCH MĚSTECH NA JEJICH ÚZEMÍ

Kladné migrační saldo mladých obyvatel v období posledních patnácti let vykázaly pouze správní obvody v zázemí Prahy, Brna a Plzně, kde jednoznačně nejvyšších intenzit dosáhly mikroregiony v metropolitní oblasti Prahy. Většina sledovaných SO ORP je naopak migračně ztrátová, což se týká rozsáhlých území severních a severozápadních Čech, pomezí východní Čech a Moravy a Moravskoslezského kraje. Nepříznivý trend začíná být však viditelný i na jihovýchodní Moravě u hranic se Slovenskem. Výše uvedené charakteristiky pak jsou v koncentrované podobě viditelné na rozdílu migrační atraktivity rozvojových oblastí (které získávají obyvatelstvo) a rozvojových os (které jej zhruba ve stejné míře ztrácejí).

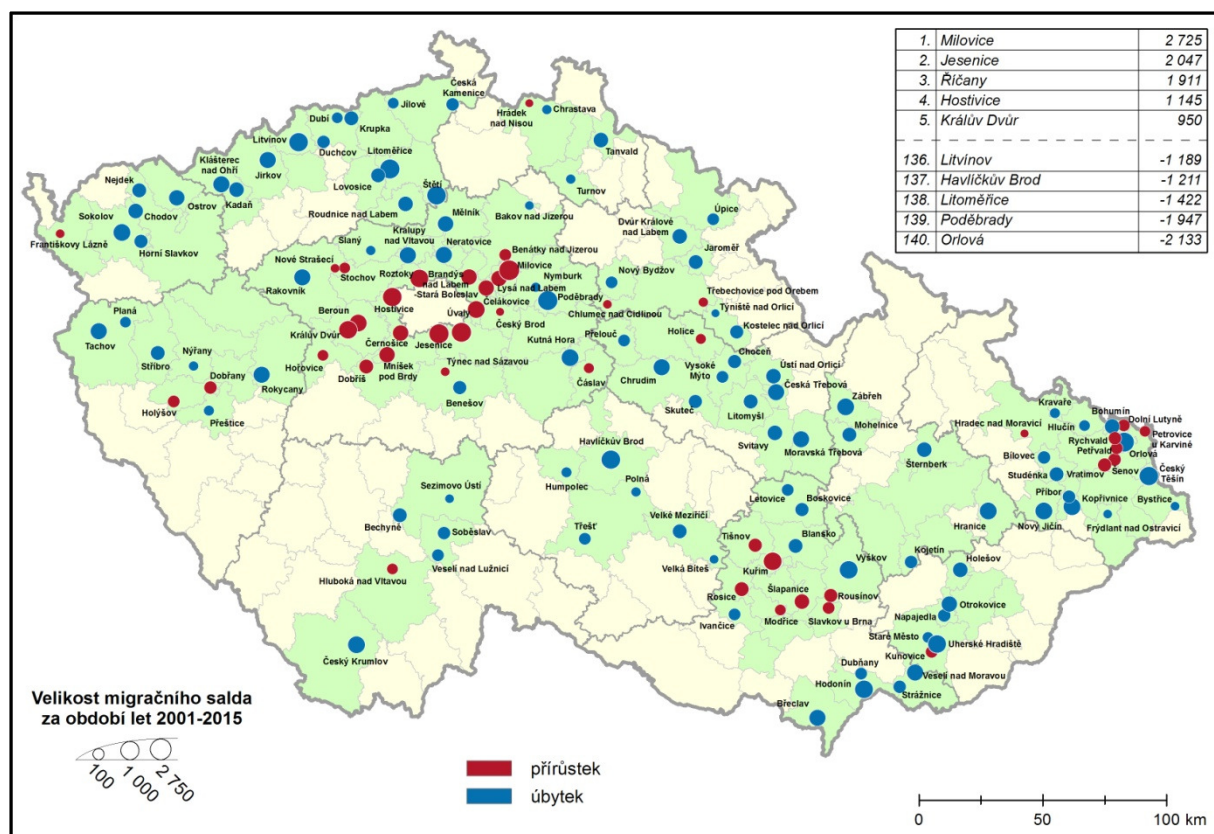


Obr. 14 Saldo vnitřní migrace mladých osob ve vybraných SO ORP (ČSÚ – Anonymizovaná databáze migrace v ČR v letech 2001–2015)

Tab. 15 Vývoj salda vnitřní migrace mladých osob podle kategorií SO ORP

kategorie rozvojových SO ORP	migrační saldo mladých				
	2001–2005	2006–2010	2011–2015	celkem	celkem na 1000 osob ve věku 20–36 let
OB (včetně Prahy)	22 281	34 835	30 209	87 325	65,8
OS	-6 533	-11 825	-8 837	-27 195	-68,4
OB+OS	15 748	23 010	21 372	60 130	34,9

Zdroj: ČSÚ – Anonymizovaná databáze migrace v ČR v letech 2001–2015



Obr. 15 Saldo vnitřní migrace mladých osob ve vybraných městech (ČSÚ – Anonymizovaná databáze migrace v ČR v letech 2001–2015)

Obdobné prostorové rozložení migračního salda mladých je patrné i v případě měst. Jednoznačně nejziskovějším územím jsou města v zázemí Prahy, kam přibýly řádově tisíce nových mladých obyvatel. Podobný úspěch zaznamenává již jen několik málo středisek v okolí Brna a Ostravy, výjimečně i Plzně. Zbylá města naopak významně obyvatelstvo migrací ztrácejí – netýká se to ovšem jen celkově problémových lokalit v severních Čechách, nýbrž i velkého počtu měst v moravských úvalech, širším zázemí středních Čech nebo Pardubickém kraji. Nejvyšší ztráty dosahují také absolutních tisícových hodnot. Při pohledu na velikostní kategorie obcí jsou jedinou ziskovou skupinou města mezi 5 a 10 tis. obyvateli, jejichž přírůstek však ani zdaleka nestačí vyrovnat migrační propad populačně větších středisek.

Tab. 15 Vývoj salda vnitřní migrace mladých osob podle velikostních kategorií vybraných měst

velikostní kategorie měst (počet obyvatel)	migrační saldo mladých			
	2001–2005	2006–2010	2011–2015	celkem
5 000 až 10 000	1 214	934	867	3 015
10 001 až 20 000	-2 873	-3 615	-3 810	-10 298
20 001 až 30 000	-4 259	-5 988	-4 345	-14 592
<b>celkem</b>	<b>-5 918</b>	<b>-8 669</b>	<b>-7 288</b>	<b>-21 875</b>

Zdroj: ČSÚ – Anonymizovaná databáze migrace v ČR v letech 2001–2015

## 5 DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM

### 5.1 Hlavní parametry realizovaného průzkumu

Dotazníkovým šetřením byly ve dvou kolech osloveny správní orgány všech 113 SO ORP, resp. 140 malých a středních měst, v několika případech byly informace doplněny prostřednictvím přímých kontaktů se starosty nebo jimi pověřenými pracovníky. Odezva úřadů byla poměrně vstřícná a rychlá, návratnost vyplněných dotazníků překročila jak u ORP, tak u malých a středních měst 50% hranici (u ORP 62,8 %, u malých a středních měst 55,0 %). Mapový přehled návratnosti dotazníků uvádějí obr. 16 (SO ORP) a 17 (malá a střední města). Dotazník pro malá a střední města stejně jako mapové přehledy jsou prezentovány na konci této dílčí kapitoly.

Poněkud vstřícnější byli respondenti z metropolitních rozvojových oblastí a orgány ORP, pro které jsou obdobná šetření do jisté míry rutinní záležitostí. Územní rozdíly v návratnosti dotazníků jsou minimální, vyplněné dotazníky rovnoměrně pokrývají území rozvojových regionů a v případě měst průřezově malá a střední různých velikostních kategorií. Podrobnosti o struktuře vyplněných dotazníků a míra reprezentativnosti pro jednotlivé rozvojové oblasti jsou obsahem tab. 16 a tab. 17.

Tab. 16 Reprezentativnost průzkumu v SO ORP v rozvojových regionech

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	vyplněné dotazníky			
		počet za SO ORP			podíl na počtu rozeslaných dotazníků (v %)
		v rozvojové oblasti	na rozvojových osách	celkem	
OB1	Praha*	8	6	14	66,7
OB2	Ostrava*	10	0	10	66,7
OB3	Brno*	8	2	10	66,7
OB4	Hr. Králové/Pardubice	3	5	8	50,0
OB5	Plzeň	3	0	3	37,5
OB6	Ústí nad Labem	1	6	7	70,0
OB7	Liberec	2	1	3	75,0
OB8	Olomouc	1	2	3	42,9
OB9	Zlín	3	0	3	60,0
OB10	České Budějovice	2	2	4	100,0
OB11	Jihlava	2	1	3	75,0
OB12	Karlovy Vary	2	1	3	75,0
<b>celkem</b>		<b>45</b>	<b>26</b>	<b>71</b>	<b>62,8</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 17 Reprezentativnost průzkumu v malých a středních městech v rozvojových regionech

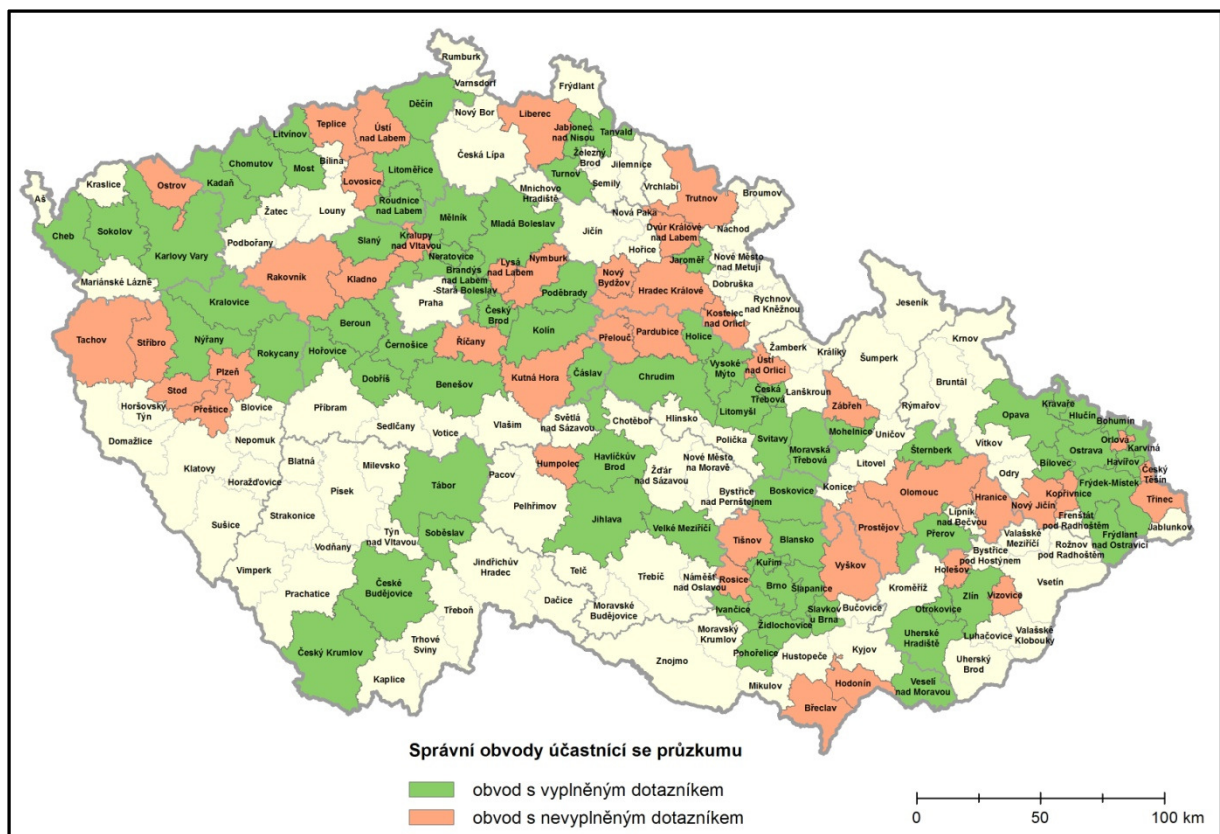
č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	vyplněné dotazníky			
		počet za města			podíl na počtu rozeslaných dotazníků (v %)
		v rozvojové oblasti	na rozvojových osách	celkem	
OB1	Praha*	14	4	18	58,1
OB2	Ostrava*	12	0	12	63,2
OB3	Brno*	6	4	10	58,8
OB4	Hr. Králové/Pardubice	4	6	10	52,6
OB5	Plzeň	3	0	3	37,5
OB6	Ústí nad Labem	2	5	7	53,8
OB7	Liberec	2	1	3	75,0
OB8	Olomouc	1	2	3	60,0
OB9	Zlín	3	0	3	50,0
OB10	České Budějovice	2	2	4	66,7
OB11	Jihlava	1	1	2	33,3
OB12	Karlovy Vary	2	0	2	33,3
<b>celkem</b>		<b>52</b>	<b>25</b>	<b>77</b>	<b>55,0</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

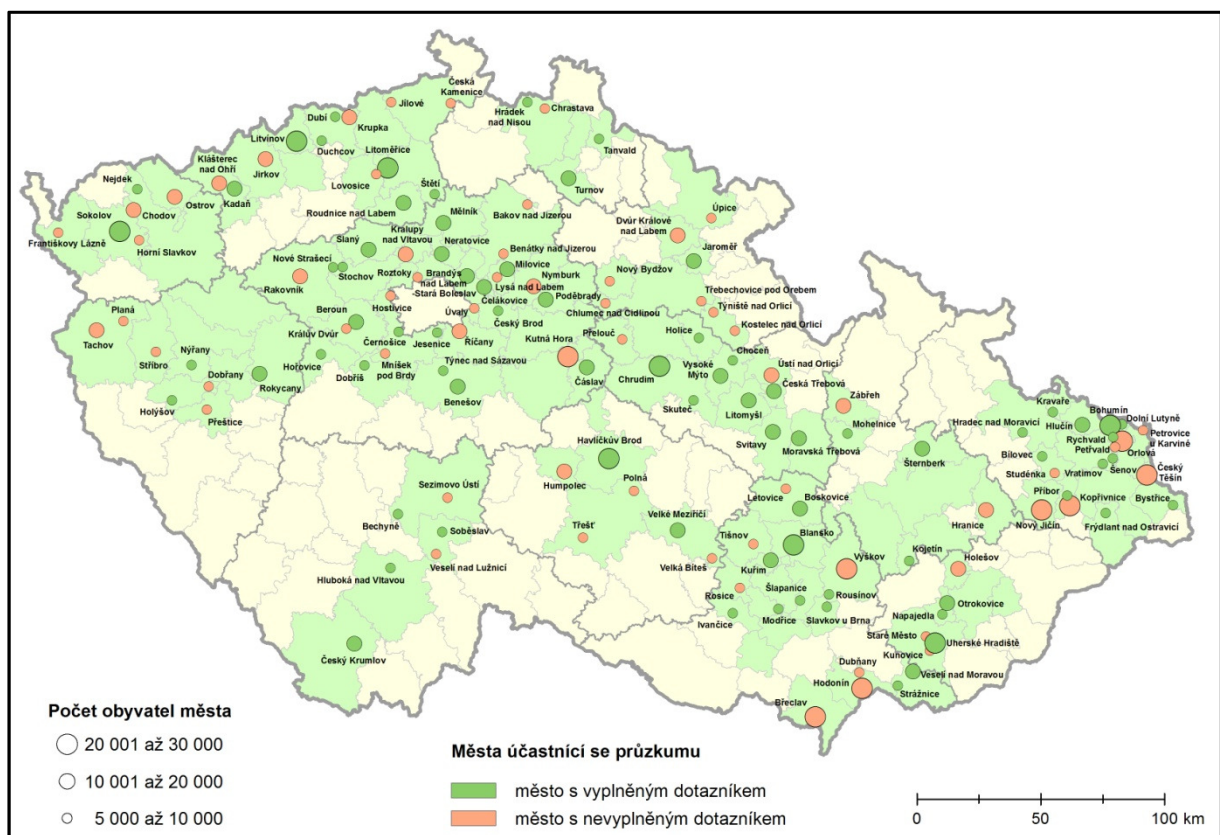
Ve všech rozvojových oblastech (OB1 až OB12) se podařilo dosáhnout alespoň třetinové návratnosti dotazníků, ve většině případů se však jednalo o více než poloviční návratnost, což se také odráží v hodnotě za celý analyzovaný soubor malých a středních měst (55,0 %).

Z hlediska poměru získaných dotazníků v městech v rozvojových oblastech oproti městům na rozvojových osách lze konstatovat, že za města v rozvojových oblastech bylo získáno více než dvojnásobné množství dotazníků (a z toho rovnou polovinu tvořily dotazníky pouze ze dvou metropolitních rozvojových oblastí OB1 – Praha a OB2 – Ostrava).





Obr. 16 Mapový přehled návratnosti dotazníků z šetřených 113 SO ORP



Obr. 17 Mapový přehled návratnosti dotazníků z šetřených 140 malých a středních měst

## DOTAZNÍK PRO STAROSTKY A STAROSTY MĚST

Vážená paní starostko, vážený pane starosto,

katedra geografie Univerzity Palackého v Olomouci uskutečňuje v současnosti výzkum zaměřený na reflexi potřeb obcí v rozvojových regionech (dle Politiky územního rozvoje ČR) v oblasti obecního nájemního bydlení. Jde o úkol ve vazbě na revidovanou verzi Koncepce bydlení České republiky do konce roku 2020, kterou má v gesci Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. V rámci priority 1 „Zvýšení dostupnosti bydlení“ má být v příštích letech věnována pozornost, kromě podpory sociálního bydlení, také podpoře výstavby nájemních bytů pro stabilizaci pracovních sil a pro stabilizaci mladých domácností ve městech (5–30 tisíc obyvatel). Obracíme se na Vás s prosbou o zodpovězení několika otázek, které pomohou zpřesnit výstupy v rámci námi řešeného úkolu.

Předem děkujeme za Váš čas a ochotu!

Garant výzkumu a kontaktní osoba: doc. RNDr. Václav Toušek, CSc., [vaclav.tousek@upol.cz](mailto:vaclav.tousek@upol.cz), tel: 775772319

---

**1. Disponuje Vaše město dostatečným fondem obecních nájemních bytů?**

- a) Ano
- b) Spíše ano
- c) Spíše ne
- d) Ne

**2. Jaký počet nájemních bytů Vaše město vlastní?**

**3. Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájemních bytů?**

- a) Ano
- b) Spíše ano
- c) Spíše ne (přejděte na otázku č. 6)
- d) Ne (přejděte na otázku č. 6)

**4. Uvítali byste státní pomoc při výstavbě obecních nájemních bytů?**

- a) Ano – dotační titul se spoluúčastí
- b) Ano – zvýhodněný úvěr
- c) Ano – jiné (uveďte)

.....  
d) Ne

**5. Co v současné době považujete za hlavní důvody pro výstavbu nájemních bytů ve Vašem městě? (lze zaškrtnout více možností)**

- a) Podpora stabilizace pracovních sil
- b) Podpora stabilizace mladých domácností
- c) Podpora ekonomicky slabších domácností včetně seniorů
- d) Jiné .....

**6. Registrujete ve Vašem městě zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty?**

- a) Ano
- b) Spíše ano
- c) Spíše ne
- d) Ne

**7. Zde můžete uvést vlastní názory a postřehy k problematice nájemního bydlení ve Vašem městě.**

## 5.2 Výsledky průzkumu

### 5.2.1 Správní obvody obcí s rozšířenou působností v rozvojových regionech

**Hodnocení počtu obecních nájemních bytů** je podrobně zachyceno v tab. 18 a tab. 19. V současnosti považuje 31,0 % ORP počet obecních nájemních bytů ve svém správním obvodu za dostatečný, dalších 32,4 % za spíše dostatečný, zatímco nespokojenost vyjádřilo 35,2 % ORP (jako spíše nedostatečný ho označilo 21,1 %, jako nedostatečný pak 14,1 % ORP. Z územního hlediska je jasně patrná vyšší nespokojenost v metropolitních rozvojových oblastech, obdobných hodnot jako metropolitní rozvojové oblasti Brno a Ostrava dosáhlo i Ústecko. Výrazně nadprůměrná je nespokojenost v Metropolitní rozvojové oblasti Praha, kde současný stav považují za nevyhovující téměř 2/3 ORP.

Tab. 18 Hodnocení počtu obecních nájemních bytů v SO ORP v rozvojových regionech (absolutně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	hodnocení stávajícího počtu obecních nájemních bytů				počet odpovědí
		dostatečný	spíše dostatečný	spíše nedostatečný	nedostatečný	
OB1	Praha*	3	2	4	5	14
OB2	Ostrava*	3	3	1	3	10
OB3	Brno*	4	1	4	1	10
OB4	Hr. Králové/Pardubice	3	4	1	0	8
OB5	Plzeň	1	1	1	0	3
OB6	Ústí nad Labem	3	1	3	0	7
OB7	Liberec	0	3	0	0	3
OB8	Olomouc	1	1	1	0	3
OB9	Zlín	2	1	0	0	3
OB10	České Budějovice	0	3	1	0	4
OB11	Jihlava	1	1	0	0	2
OB12	Karlovy Vary	1	2	0	1	4
<b>celkem</b>		<b>22</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>71</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 19 Hodnocení počtu obecních nájemných bytů v SO ORP v rozvojových regionech (relativně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	hodnocení stávajícího počtu obecních nájemných bytů (v %)				podíl odpovědí „spíše nedostatečný“ a „nedostatečný“ (v %)
		dostatečný	spíše dostatečný	spíše nedostatečný	nedostatečný	
OB1	Praha*	21,4	14,3	28,6	35,7	64,3
OB2	Ostrava*	30,0	30,0	10,0	30,0	40,0
OB3	Brno*	40,0	10,0	40,0	10,0	50,0
OB4	Hr. Králové/Pardubice	37,5	50,0	12,5	0,0	12,5
OB5	Plzeň	33,3	33,3	33,3	0,0	33,3
OB6	Ústí nad Labem	42,9	14,3	42,9	0,0	42,9
OB7	Liberec	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
OB8	Olomouc	33,3	33,3	33,3	0,0	33,3
OB9	Zlín	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0
OB10	České Budějovice	0,0	75,0	25,0	0,0	25,0
OB11	Jihlava	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0
OB12	Karlovy Vary	25,0	50,0	0,0	25,0	25,0
<b>celkem</b>		<b>31,0</b>	<b>32,4</b>	<b>21,1</b>	<b>14,1</b>	<b>35,2</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

**Plány na výstavbu nových obecních nájemných bytů** charakterizují tab. 20 a 21. Dalo by se předpokládat, že spokojenost či nespokojenost se stávajícím počtem obecních nájemných bytů bude mít velmi úzkou souvislost s plánováním výstavby bytů nových, výzkum ale ukázal, že tomu tak vždy není. O výstavbě nových bytů do budoucna uvažují ve 43,7 % procentech ORP (celkem 31 dotazníků) – více než polovina těchto ORP však zároveň považuje stávající počet obecních nájemných bytů na svém území za dostatečný (18 dotazníků). Na druhou z ORP, která trpí nedostatkem obecních bytů, uvažuje o výstavbě nových jen polovina, zatímco zbytek z nejrůznějších důvodů s výstavbou nepočítá. Pokud bychom vyjádřili možné kombinace vnímání potřeby nových obecních bytů a plány na jejich výstavbu v relativních charakteristikách, pak:

- 18,3 % ORP trpí nedostatkem obecních bytů a situaci chce v budoucnu řešit výstavbou,
- 18,3 % ORP sice trpí nedostatkem, ale řešit ho vlastní výstavbou nehodlá,
- 25,4 % ORP má bytů relativní dostatek, přesto by v budoucnu bylo ochotno další stavět a
- 38,0 % ORP má bytů dostatek a další si pořizovat nehodlá.

Ve sledovaném znaku nejsou žádné podstatné regionální rozdíly.

Tab. 20 Plány na výstavbu nových obecních nájemních bytů v SO ORP v rozvojových regionech (absolutně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	odpověď na otázku: „Uvažujete do budoucnosti o výstavbě obecních nájemních bytů?“				počet odpovědí
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
OB1	Praha*	3	3	7	1	14
OB2	Ostrava*	2	2	5	1	10
OB3	Brno*	2	2	4	2	10
OB4	Hr. Králové/Pardubice	0	2	4	2	8
OB5	Plzeň	1	0	1	1	3
OB6	Ústí nad Labem	2	0	4	1	7
OB7	Liberec	0	1	1	1	3
OB8	Olomouc	0	2	0	1	3
OB9	Zlín	1	2	0	0	3
OB10	České Budějovice	0	2	2	0	4
OB11	Jihlava	2	0	0	0	2
OB12	Karlovy Vary	0	2	2	0	4
<b>celkem</b>		<b>13</b>	<b>18</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>71</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

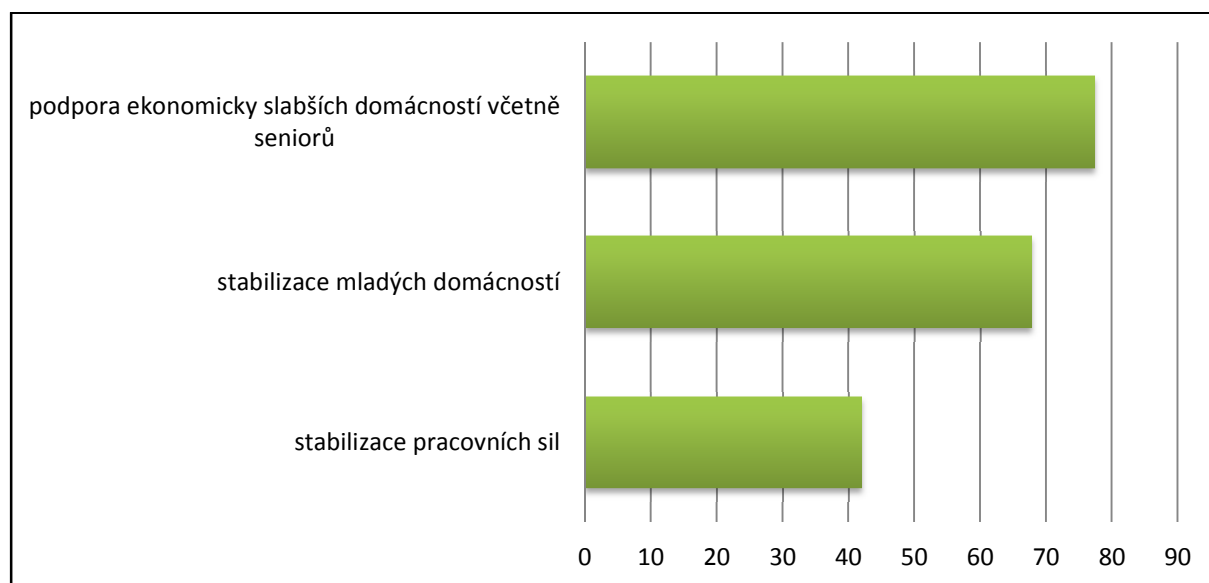
Tab. 21 Plány na výstavbu nových obecních nájemních bytů v SO ORP v rozvojových regionech (relativně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	odpověď na otázku: „Uvažujete do budoucnosti o výstavbě obecních nájemních bytů?“ (v %)				podíl odpovědí „ano“ a „spíše ano“ (v %)
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
OB1	Praha*	21,4	21,4	50,0	7,1	42,9
OB2	Ostrava*	20,0	20,0	50,0	10,0	40,0
OB3	Brno*	20,0	20,0	40,0	20,0	40,0
OB4	Hradec Králové/Pardubice	0,0	25,0	50,0	25,0	25,0
OB5	Plzeň	33,3	0,0	33,3	33,3	33,3
OB6	Ústí nad Labem	28,6	0,0	57,1	14,3	28,6
OB7	Liberec	0,0	33,3	33,3	33,3	33,3
OB8	Olomouc	0,0	66,7	0,0	33,3	66,7
OB9	Zlín	33,3	66,7	0,0	0,0	100,0
OB10	České Budějovice	0,0	50,0	50,0	0,0	50,0
OB11	Jihlava	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0
OB12	Karlovy Vary	0,0	50,0	50,0	0,0	50,0
<b>celkem</b>		<b>18,3</b>	<b>25,4</b>	<b>40,8</b>	<b>14,1</b>	<b>43,7</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

**Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájemních bytů** shrnují tab. 22 a 23. Jak již bylo uvedeno, 31 zástupců ORP se vyjádřilo, že uvažují nebo spíše uvažují o budoucí výstavbě obecních nájemních bytů. Důvody k tomuto kroku mohou být nejrůznější, pro náš výzkum bude zásadní, do jaké míry jsou úvahy o nové výstavbě spojeny se snahou podpořit mladé domácnosti. ORP dostaly na výběr 3 možné důvody a mohly další přidat v komentáři, byl přípustný i výběr několika možností, což respondenti hojně využívali: 77,4 % označilo podporu ekonomicky slabších domácností včetně seniorů, 67,7 % stabilizaci mladých domácností a 41,9 % stabilizaci pracovních sil.

Z výsledků šetření je zřejmé, že problematiku stabilizace mladých domácností, resp. potřebnost jejich podpory formou dostupného nájemního bydlení, zohledňují zhruba 2/3 ORP, ještě výše v jejich motivacích ale stojí podpora ekonomicky slabších domácností včetně seniorů. Přitom z komentářů k dotazníkům vyplývá, že naléhavost podpory bydlení seniorů a osob s různými zdravotními hendikepy vnímají všechna ORP a jejímu řešení se nechtějí vyhýbat, v případě otázky podpory bydlení ekonomicky slabších domácností a domácností mladých je ale uvažování strategičtější, přičemž jistá část obcí vyjádřila obavy z jejich problematičtějšího začlenění do místní komunity, nebo se přihlásila ke snaze primárně podpořit bydlení domácností ekonomicky stabilizovaných (např. preferencí podpory výstavby soukromých rodinných domů nebo budováním městských bytů nikoliv za účelem pronájmu, ale prodeje).



Obr. 18 Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájemních bytů v rozvojových regionech ČR

Regionální rozdíly v míře motivace budování bytů pro mladé rodiny nejsou pro malý počet odpovědí identifikovatelné. Obecně je ale zřejmě vyšší v metropolitních rozvojových oblastech, svým charakterem je ale tato problematika celospolečenská (na rozdíl od např. nutnosti stabilizace pracovních sil – v tomto ohledu je signifikantní výrazně podprůměrná potřeba řešit tento problém v pražské metropolitní rozvojové oblasti).

Tab. 22 Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájenných bytů v SO ORP v rozvojových regionech (absolutně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	důvody pro výstavbu			počet respondentů
		stabilizace pracovních sil	stabilizace mladých domácností	podpora ekon. sl. domácností včetně seniorů	
OB1	Praha*	1	5	4	6
OB2	Ostrava*	2	4	3	4
OB3	Brno*	2	3	4	4
OB4	Hr. Králové/Pardubice	1	1	2	2
OB5	Plzeň	0	1	1	1
OB6	Ústí nad Labem	1	2	2	2
OB7	Liberec	0	1	1	1
OB8	Olomouc	1	0	2	2
OB9	Zlín	2	2	2	3
OB10	České Budějovice	2	1	1	2
OB11	Jihlava	0	1	1	2
OB12	Karlovy Vary	1	0	1	2
<b>celkem</b>		<b>13</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>31</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Vysvětlivky: na otázku odpovídali pouze respondenti, kteří odpověděli na otázku: „Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájenných bytů“ ano nebo spíše ano.

Tab. 23 Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájenných bytů v SO ORP v rozvojových regionech (relativně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	důvody pro výstavbu (v %)		
		stabilizace pracovních sil	stabilizace mladých domácností	podpora ekonomicky slabších domácností včetně seniorů
OB1	Praha*	16,7	83,3	66,7
OB2	Ostrava*	50,0	100,0	75,0
OB3	Brno*	50,0	75,0	100,0
OB4	Hr. Králové/Pardubice	50,0	50,0	100,0
OB5	Plzeň	0,0	100,0	100,0
OB6	Ústí nad Labem	50,0	100,0	100,0
OB7	Liberec	0,0	100,0	100,0
OB8	Olomouc	50,0	0,0	100,0
OB9	Zlín	66,7	66,7	66,7
OB10	České Budějovice	100,0	50,0	50,0
OB11	Jihlava	0,0	50,0	50,0
OB12	Karlovy Vary	50,0	0,0	50,0
<b>celkem</b>		<b>41,9</b>	<b>67,7</b>	<b>77,4</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Vysvětlivky: na otázku odpovídali pouze respondenti, kteří odpověděli na otázku: „Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájenných bytů“ ano nebo spíše ano.

**Zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty** přibližují tab. 24 a 25. Výzkum potvrdil předpoklad, že mladé rodiny mají o obecní nájemní byty v zájmovém území zájem a že pravděpodobně na většině území patří mezi nejčastější žadatele o tuto formu bydlení, bez ohledu na to, že obce zpravidla vnímají řešení problematiky bydlení mladých domácností jako problém méně závažný, než otázku zajištění bydlení pro seniory a klienty zařízení sociálních služeb. Zájem mladých domácností o bydlení v obecních nájemních bytech (odpovědi „ano“ a „spíše ano“ na otázku: „Registrujete v obcích Vašeho SO ORP zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty?“) byl identifikován v 83,1 % správních obvodů, zatímco spíše záporná nebo jednoznačně záporná odpověď přišla od 16,9 % ORP (přitom pouze OPR Chomutov a Soběslav jednoznačně podobný zájem vyloučily).

Z komentářů respondentů plyne, že mladé rodiny mají nejčastěji zájem o byty velikosti 1+2 (Boskovice, Nové Strašecí), o větší byty je zájem znatelně menší (Nové Strašecí), zástupci Havlíčkova Brodu v této souvislosti navrhují omezit dotační programy jen na byty do této velikosti (max. 60 m<sup>2</sup>) a také limitovat dotovanou výstavbu jednak prostřednictvím stanovení maximálních možných nákladů na m<sup>2</sup> obytné plochy, jednak vytvořením jasných standardů.

Překážkou pro dostupnější nájemní bydlení mladých rodin je v řadě obcí nepružnost systému pronajímání stávajících obecních nájemních bytů – jejich nájemníci často nemají motivaci ani chuť hledat si nájemní bydlení u soukromých majitelů a obce pak sice vlastní byty mají, ale nemohou je pružně využívat pro krizové bydlení (Otrokovice); vzhledem k nedostatku kapacit v pobytových zařízeních sociálních služeb, o která by měl pečovat stát a kraj, slouží také část obecních nájemních bytů zbytečně jako jakési „čekárny“, než se jejich nájemníkům uvolní místo v pobytovém zařízení SSL; tyto výtky se nicméně týkají mladých rodin jen omezeně, mladí lidé po založení rodiny zpravidla obecní byty opouštějí.

Tab. 24 Zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty v SO ORP v rozvojových regionech (absolutně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	výskyt žádostí mladých domácností o obecní nájemní byty				počet odpovědí
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
OB1	Praha*	8	6	0	0	14
OB2	Ostrava*	6	3	1	0	10
OB3	Brno*	4	2	4	0	10
OB4	Hr. Králové/Pardubice	3	5	0	0	8
OB5	Plzeň	1	1	1	0	3
OB6	Ústí nad Labem	3	1	2	1	7
OB7	Liberec	1	1	1	0	3
OB8	Olomouc	2	0	1	0	3
OB9	Zlín	2	1	0	0	3
OB10	České Budějovice	1	2	0	1	4
OB11	Jihlava	0	2	0	0	2
OB12	Karlovy Vary	2	2	0	0	4
<b>celkem</b>		<b>33</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>71</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017



Tab. 25 Zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty v SO ORP v rozvojových regionech (relativně)

č.	rozvojová oblast (* metropolitní rozvojová oblast)	výskyt žádostí mladých domácností o obecní nájemní byty (v %)				podíl odpovědí „ano“ a „spíše ano“ (v %)
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
OB1	Praha*	57,1	42,9	0,0	0,0	100,0
OB2	Ostrava*	60,0	30,0	10,0	0,0	90,0
OB3	Brno*	40,0	20,0	40,0	0,0	60,0
OB4	Hr. Králové/Pardubice	37,5	62,5	0,0	0,0	100,0
OB5	Plzeň	33,3	33,3	33,3	0,0	66,7
OB6	Ústí nad Labem	42,9	14,3	28,6	14,3	57,1
OB7	Liberec	33,3	33,3	33,3	0,0	66,7
OB8	Olomouc	66,7	0,0	33,3	0,0	66,7
OB9	Zlín	66,7	33,3	0,0	0,0	100,0
OB10	České Budějovice	25,0	50,0	0,0	25,0	75,0
OB11	Jihlava	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
OB12	Karlovy Vary	50,0	50,0	0,0	0,0	100,0
<b>celkem</b>		<b>46,5</b>	<b>36,6</b>	<b>14,1</b>	<b>2,8</b>	<b>83,1</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

### 5.2.2 Malá a střední města v rozvojových regionech

Šetření ve městech o velikosti 5–30 tis. obyvatel se sice se šetřením v SO ORP částečně prolínalo (některé úřady byly osloveny současně jako obce s rozšířenou působností i jako malá nebo střední města), přesto se výsledky částečně liší: musíme totiž připustit, že ORP patřící k velkým městům mají nepochybně tendenci přenášet zkušenosti z vlastního města na celý správní obvod, resp. mohou být méně citlivé na specifickou situaci v jiných městech správního obvodu. Soubor byl také rozšířen o malá a střední města bez rozšířené pravomoci samosprávy.

**Hodnocení počtu obecních nájemních bytů** je podrobně zachyceno v tab. 26 a tab. 27. Představy obcí o optimálním počtu obecních nájemních bytů, o způsobu jejich rozdělování i o významu obcemi vlastněných bytů pro podporu a stabilizaci mladých domácností jsou značně divergentní a navíc se mění v čase i v souvislosti s volebním cyklem. Některé obce k problému přistupují s vírou, že by se měly administrativní zátěže spojené se správou obecních bytů zcela zbavit a již v minulosti vlastní bytový fond redukovaly na naprosté minimum, jiné si ho hodlají uchovat i do budoucna nebo dokonce mírně rozšiřovat a vidí v něm příležitost k ovlivnění demografické struktury obyvatel či nezbytnost potřebnou k zajištění sociálních služeb ve městě. Představy měst o tom, jestli je počet obecních nájemních bytů dostatečný nebo naopak nedostatečný proto vyplývá v některých případech spíše z vnímání aktuálního zájmu o tento typ bydlení než z dlouhodobých strategických úvah.

Rozdíly v počtu obecních bytů v městech jsou přitom enormní (viz též tab. 28 a 29). Ze zkoumaných měst tak např. Litvínov (24,3 tis. ob.) vlastní pouze 24 obecních nájemních bytů (0,99 bytu na 1000 ob.), zatímco velikostí naprosto srovnatelný Bohumín (21,0 tis. ob.) jich

vlastní 4322 (205,81 bytů na 1000 ob.). Přesto lze vysledovat poměrně zřejmou pozitivní souvislost mezi velikostí města a relativním počtem obecních nájemních bytů: zatímco ve městech s 5,0–9,9 tis. obyvatel jich připadá na 1000 obyvatel v průměru 29,8, ve velikostní kategorii 20,0–30,0 tis. obyvatel je to již 45,9 bytu, je tedy zřejmé, že s velikostí města zpravidla i roste jeho schopnost provádět nějakou aktivnější bytovou politiku.

Rovněž regionálně jsou v počtu obecních bytů na 1000 obyvatel značné rozdíly: nejvíce jich dosud mají města na Ostravsku (60,4 na tis. ob.) a Karlovarsku (51,1), v pražské oblasti je tento podíl průměrný, velmi nízký pak na Olomoucku (18,69), Brněnsku (14,97) a Liberecku (14,84). Nápadné je, že dvě ze tří metropolitních rozvojových oblastí (Ostravsko a Brněnsko) jsou na opačných hranicích intervalu, což v nich vytváří zcela odlišné podmínky a možnosti aktivně řešit bytovou situaci svých obyvatel.

V průzkumu označilo 32,5 % malých a středních měst počet obecních nájemních bytů ve svém katastru za dostatečný, dalších 23,4 % za spíše dostatečný, zatímco jako spíše nedostatečný nebo dokonce nedostatečný ho označilo 28,6, resp. 15,6 % měst. Z územního hlediska je jasně patrná vyšší nespokojenost v metropolitních rozvojových oblastech, zejména na Brněnsku, kde současný stav považuje za nevyhovující téměř 70,0 % měst, což plně koresponduje s již zmíněným faktem, že se jedná o oblast s druhým nejnižším průměrným počtem obecních bytů na 1000 ob., nepochybně je ale podstatnější vliv ekonomické pozice a migrační atraktivita regionu (např. na Ústecku, které má rovněž poměrně nízký průměrný počet obecních bytů, je současný stav hodnocen výrazně nadprůměrně jako dostačující). Obdobných hodnot jako metropolitní rozvojové oblasti dosáhlo i Plzeňsko.

Poměrně úzce souvisí vnímání toho, jestli je počet městem vlastněných bytů ostatečný, s velikostí měst – z nejmenších měst (5,0–9,9 tis. obyvatel) považuje současný stav za nevyhovující 56,1 %, z měst největších (20–30 tis. ob.) pak jen 25 %.

Tab. 26 Hodnocení počtu obecních nájemních bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (absolutně)

skupina respondentů / území		hodnocení stávajícího počtu obecních nájemních bytů				počet odpovědí
		dostatečný	spíše dostatečný	spíše nedostatečný	nedostatečný	
velikostní kategorie měst						
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		9	9	14	9	41
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		11	8	6	3	28
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		5	1	2	0	8
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)						
OB1	Praha*	6	2	5	5	18
OB2	Ostrava*	4	2	2	4	12
OB3	Brno*	2	1	5	2	10
OB4	Hr. Králové/Pardubice	4	4	2	0	10

OB5	Plzeň	0	1	1	1	3
OB6	Ústí nad Labem	3	2	2	0	7
OB7	Liberec	0	2	1	0	3
OB8	Olomouc	1	1	1	0	3
OB9	Zlín	2	1	0	0	3
OB10	České Budějovice	1	1	2	0	4
OB11	Jihlava	1	1	0	0	2
OB12	Karlovy Vary	1	0	1	0	2
celé hodnocené území						
<b>celkem</b>		<b>25</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>77</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 27 Hodnocení počtu obecních nájemních bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (relativně)

skupina respondentů / území		hodnocení stávajícího počtu obecních nájemních bytů (v %)				podíl odpovědí „spíše nedostatečný“ a „nedostatečný“ (v %)
		dostatečný	spíše dostatečný	spíše nedostatečný	nedostatečný	
velikostní kategorie měst						
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		22,0	22,0	34,1	22,0	56,1
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		39,3	28,6	21,4	10,7	32,1
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		62,5	12,5	25,0	0,0	25,0
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)						
OB1	Praha*	33,3	11,1	27,8	27,8	55,6
OB2	Ostrava*	33,3	16,7	16,7	33,3	50,0
OB3	Brno*	20,0	10,0	50,0	20,0	70,0
OB4	Hr. Králové/Pardubice	40,0	40,0	20,0	0,0	20,0
OB5	Plzeň	0,0	33,3	33,3	33,3	66,7
OB6	Ústí nad Labem	42,9	28,6	28,6	0,0	28,6
OB7	Liberec	0,0	66,7	33,3	0,0	33,3
OB8	Olomouc	33,3	33,3	33,3	0,0	33,3
OB9	Zlín	66,7	33,3	0,0	0,0	0,0
OB10	České Budějovice	25,0	25,0	50,0	0,0	50,0
OB11	Jihlava	50,0	50,0	0,0	0,0	0,0
OB12	Karlovy Vary	50,0	0,0	50,0	0,0	50,0
celé hodnocené území						
<b>celkem</b>		<b>32,5</b>	<b>23,4</b>	<b>28,6</b>	<b>15,6</b>	<b>44,2</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 28 Průměrný počet obecních nájemních bytů ve městech o velikosti 5–30 tis. obyvatel v rozvojových regionech – údaje za jednotlivá města

<b>město</b>	<b>počet obyv. (v tis., k 31. 12. 2016)</b>	<b>počet obecních nájemních bytů</b>	<b>průměrný počet bytů na 1000 obyvatel</b>
Litvínov	24,3	24	0,99
Černošice	7,0	9	1,29
Šlapanice	7,4	10	1,35
Rousínov	5,7	8	1,40
Jesenice	9,0	14	1,56
Šenov	6,3	22	3,49
Kravaře	6,7	24	3,58
Bystřice	5,3	19	3,58
Beroun	19,3	70	3,63
Dolní Lutyně	5,2	28	5,38
Ivančice	9,7	65	6,70
Hořovice	6,8	47	6,91
Mělník	19,3	145	7,51
Dubí	7,9	70	8,86
Strážnice	5,6	50	8,93
Litoměřice	24,2	223	9,21
Boskovice	11,6	110	9,48
Dobříš	9,0	91	10,11
Český Brod	7,0	84	12,00
Nejdek	7,8	100	12,82
Hradec nad Moravicí	5,4	70	12,96
Mohelnice	9,2	120	13,04
Frýdlant nad Ostravicí	9,9	130	13,13
Hrádek nad Nisou	7,6	100	13,16
Veselí nad Moravou	11,2	152	13,57
Turnov	14,3	200	13,99
Brandýs nad Labem - Stará Boleslav	18,5	270	14,59
Vratimov	7,2	110	15,28
Modřice	5,2	86	16,54
Roudnice nad Labem	12,9	214	16,59
Kuřim	11,0	185	16,82
Štětí	8,8	150	17,05
Hluboká nad Vltavou	5,3	93	17,55
Český Krumlov	13,1	230	17,56
Šternberk	13,5	240	17,78
Tanvald	6,4	120	18,75
Chrudim	23,1	481	20,82
Hlučín	14,0	312	22,29
Týnec nad Sázavou	5,7	136	23,86
Otrokovice	18,0	434	24,11

Blansko	20,6	499	24,22
Milovice	11,2	288	25,71
Jaroměř	12,0	324	27,00
Nové Strašecí	5,5	149	27,09
Uherské Hradiště	25,2	685	27,18
Česká Třebová	15,6	431	27,63
Choceň	8,7	242	27,82
Poděbrady	14,0	400	28,57
Kojetín	6,2	180	29,03
Litomyšl	10,1	312	30,89
Neratovice	16,3	530	32,52
Svitavy	16,9	550	32,54
Havlíčkův Brod	23,1	760	32,90
Moravská Třebová	10,2	336	32,94
Holice	6,5	216	33,23
Čáslav	10,4	350	33,65
Bílovec	7,4	258	34,86
Soběslav	7	262	37,43
Slavkov u Brna	6,5	250	38,46
Skuteč	5,1	197	38,63
Kadaň	17,9	700	39,11
Slaný	15,5	609	39,29
Rokycany	14,0	568	40,57
Velké Meziříčí	11,6	509	43,88
Holýšov	5,0	230	46,00
Nýřany	7,0	348	49,71
Vysoké Mýto	12,4	712	57,42
Čelákovice	12,1	750	61,98
Sokolov	23,5	1500	63,83
Rychvald	7,3	482	66,03
Duchcov	8,4	785	93,45
Bechyně	5,1	556	109,02
Benešov	16,6	1896	114,22
Napajedla	7,3	917	125,62
Bohumín	21,0	4322	205,81
Stochov	5,5	1394	253,45

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 29 Průměrný počet obecních nájenných bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (souhrnně)

skupina respondentů / území		průměrný počet obecních nájenných bytů na 1000 obyv.
velikostní kategorie měst		
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		29,83
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		30,06
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		45,91
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)		
OB1	Praha*	34,65
OB2	Ostrava*	60,37
OB3	Brno*	14,97
OB4	Hr. Králové/Pardubice	31,52
OB5	Plzeň	44,08
OB6	Ústí nad Labem	20,75
OB7	Liberec	14,84
OB8	Olomouc	18,69
OB9	Zlín	40,32
OB10	České Budějovice	37,41
OB11	Jihlava	36,57
OB12	Karlovy Vary	51,12
celé hodnocené území		
<b>celkem</b>		<b>33,42</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

**Plány na výstavbu nových obecních nájenných bytů** charakterizují tab. 30 a 31. O výstavbě bytů uvažují ve 34 městech, což představuje 44,2 % jejich počtu. Obdobný podíl přitom připadá na města, ve kterých s budoucí výstavbou obecního bydlení spíše nepočítají, ve 14,3 % měst pak výstavbu neplánují zcela jednoznačně.

Podobně jako v případě SO ORP se u malých a středních měst neodráží spokojenost či nespokojenost se stávajícím počtem obecních nájenných bytů automaticky ve snaze jejich vedení realizovat výstavbu bytů nových. Z 34 měst, která uvažují o výstavbě nových bytů, pociťuje 18 jejich nedostatek, naopak 16 se zabývá plány na výstavbu, přestože považuje stávající počet obecních bytů za dostatečný nebo spíše dostatečný. Shodný počet měst (16) s budoucí výstavbou nepočítá, i když jich má nedostatek. Pokud bychom vyjádřili možné kombinace vnímání potřeby nových obecních bytů a plány na jejich výstavbu v relativních charakteristikách, pak:

- 23,4 % měst pociťuje nedostatek obecních bytů a situaci chce v budoucnosti řešit výstavbou,
- 20,8 % měst sice trpí nedostatkem, ale řešit ho vlastní výstavbou nehodlá,
- 20,8 % měst má bytů relativní dostatek, přesto by v budoucnu bylo ochotno další stavět a
- 35,0 % měst má bytů dostatek a další si pořizovat nehodlá.

Ochota pustit se v budoucnosti do výstavby bytů je výrazně vyšší v největších městech zkoumaného souboru, tj. ve městech o velikosti 20–30 tis. obyvatel (75,0 %). V této skupině však zcela chybí vazba mezi „potřebností bytů“ a „plánováním výstavby“: z 6 měst plánujících výstavbu jen jediné uzvedlo, že má bytů nedostatek.

V menších městech zkoumaného souboru (kategorie 5,0 – 9,9 a 10,0 – 19,9 tis. ob.) je vztah mezi „potřebností“ a „plánováním“ přímější, na druhou stranu v nich narážejí častěji investice do budování bytů na různé objektivní nebo subjektivní limity (nedostatek pozemků, jiné finančně náročné investice, strach z nepřiměřeného nárůstu administrativní zátěže, apod.). V komentářích odůvodňovali zástupci menších měst neochotu k rozšiřování vlastního bytového fondu nejčastěji finanční náročností správy, případně obtížemi s financováním jeho údržby nebo rekonstrukce (takto např. Bílovec, Holice) a také potížemi spojenými s nutností řešit sousedské spory a vymáhat nájemné od „problémových“ nájemníků (Holice, Neratovice, Pohořelice, Rousínov). Několik měst vyjádřilo přesvědčení, že soukromí majitelé si s tím jsou schopni poradit efektivněji (Jaroměř, Milovice), na druhou stranu mají některé obce (Rousínov, Sokolov) i s privátními majiteli bytů velmi špatné zkušenosti.

V této souvislosti je také třeba doplnit, že řada menších měst při rozhodování o svém bytovém fondu zohledňuje obavy svých obyvatel z růstu počtu nepřizpůsobivých nebo své okolí obtěžujících jedinců (typicky: „Nájemní bydlení hledají ti, kteří se o sebe nechtějí starat“). Do této kategorie jsou řazeni zpravidla s použitím politicky korektnějších označení sociálně slabí a Romové, ale např. Holýšov upozorňuje i na problémy s mladými muži bez rodin migrujícími za prací, jejichž společensky nevhodné způsoby trávení volného času by možnost založit ve městě rodinu v podstatě eliminovala.

Některá města výslovně zmiňují, že nemají nástroje, pomocí kterých by mohla při přidělování svých bytů zabránit jejich obsazení sociálně nepřizpůsobivými občany (až na krajní možnost ponechání obecních bytů neobsazených), jiná zmiňují, že se vzdaly snahy adaptovat a opravovat byty v sociálně vyloučených lokalitách, protože by to rozsah problému ještě zvýšilo, nebo nerealizují žádné akce, které by mohly zvýšit počet ve městě ubytovaných osob pobírajících příspěvek na bydlení (Rousínov). Zajímavé je, zcela opačně vidí problém v Sokolově, kde po nepříjemných zkušenostech s obchodníky s chudobou předpokládají, že město má ve svých bytech „nástroj na to, aby se nájemníci chovali přijatelným způsobem“ jak k bytům samotným, tak ke svému okolí. Výraznější problémy s obsazováním privátních bytů osobami s nízkými sociálními i pracovními kompetencemi zmínilo více měst, Milovice ale upozorňují na fakt, že jako „obchodníci s chudobou“ se, byť s jinou motivací, chovají i některé obce (několik stovek nájemních bytů v Milovicích vlastní Lysá nad Labem, Stará Lysá a Čelákovice, které do nich vytlačují své „problémové“ občany).

Tab. 30 Plány na výstavbu nových obecních nájemních bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (absolutně)

skupina respondentů / území		odpověď na otázku: „Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájemních bytů?“				počet odpovědí
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
velikostní kategorie měst						
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		8	10	17	6	<b>41</b>
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		3	7	13	5	<b>28</b>
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		3	3	2	0	<b>8</b>
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)						
OB1	Praha*	4	4	9	1	<b>18</b>
OB2	Ostrava*	2	2	7	1	<b>12</b>
OB3	Brno*	1	2	4	3	<b>10</b>
OB4	Hr. Králové/Pardubice	0	4	4	2	<b>10</b>
OB5	Plzeň	2	0	1	0	<b>3</b>
OB6	Ústí nad Labem	2	1	3	1	<b>7</b>
OB7	Liberec	1	1	0	1	<b>3</b>
OB8	Olomouc	0	1	0	2	<b>3</b>
OB9	Zlín	1	2	0	0	<b>3</b>
OB10	České Budějovice	0	1	3	0	<b>4</b>
OB11	Jihlava	1	1	0	0	<b>2</b>
OB12	Karlovy Vary	0	1	1	0	<b>2</b>
celé hodnocené území						
<b>celkem</b>		<b>14</b>	<b>20</b>	<b>32</b>	<b>11</b>	<b>77</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 31 Plány na výstavbu nových obecních nájemních bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (relativně)

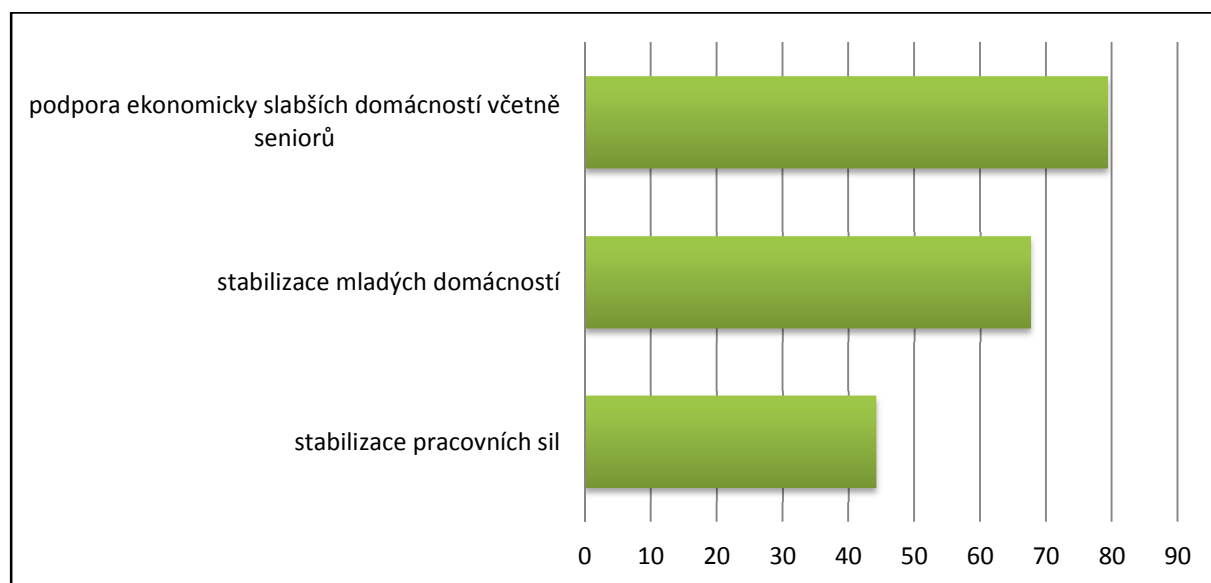
skupina respondentů / území		odpověď na otázku: „Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájemních bytů?“ (v %)				podíl odpovědí „ano“ a „spíše ano“ (v %)
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
velikostní kategorie měst						
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		19,5	24,4	41,5	14,6	<b>43,9</b>
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		10,7	25,0	46,4	17,9	<b>35,7</b>
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		37,5	37,5	25,0	0,0	<b>75,0</b>
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)						
OB1	Praha*	22,2	22,2	50,0	5,6	<b>44,4</b>
OB2	Ostrava*	16,7	16,7	58,3	8,3	<b>33,3</b>
OB3	Brno*	10,0	20,0	40,0	30,0	<b>30,0</b>



OB4	Hr. Králové/Pardubice	0,0	40,0	40,0	20,0	<b>40,0</b>
OB5	Plzeň	66,7	0,0	33,3	0,0	<b>66,7</b>
OB6	Ústí nad Labem	28,6	14,3	42,9	14,3	<b>42,9</b>
OB7	Liberec	33,3	33,3	0,0	33,3	<b>66,7</b>
OB8	Olomouc	0,0	33,3	0,0	66,7	<b>33,3</b>
OB9	Zlín	33,3	66,7	0,0	0,0	<b>100,0</b>
OB10	České Budějovice	0,0	25,0	75,0	0,0	<b>25,0</b>
OB11	Jihlava	50,0	50,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>
OB12	Karlovy Vary	0,0	50,0	50,0	0,0	<b>50,0</b>
celé hodnocené území						
<b>celkem</b>		<b>18,2</b>	<b>26,0</b>	<b>41,6</b>	<b>14,3</b>	<b>44,2</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

**Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájemních bytů** shrnují tab. 32 a 33. Ve výzkumu se 34 měst vyjádřilo, že uvažuje nebo spíše uvažuje o budoucí výstavbě obecních nájemních bytů. Jako důvod (byl přípustný i výběr několika možností) označilo 79,4 % měst podporu ekonomicky slabších domácností včetně seniorů, 67,6 % stabilizaci mladých domácností a 44,1 % stabilizaci pracovních sil.



Obr. 19 Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájemních bytů v rozvojových regionech ČR

Potvrzuje se tedy, že problematiku stabilizace mladých domácností formou dostupného nájemního bydlení zohledňují zhruba 2/3 měst, výrazněji jsou ale k výstavbě motivováni potřebou podpory sociálně slabších domácností a seniorů (79,4 %). Váha „sociálního“ aspektu výstavby je nejvyšší u malých měst, ze kterých ho uvádí téměř 90 %, naopak u nejvyšší velikostní kategorie (připomínáme, že jde o města, která většinou nedostatkem obecních bytů netrpí) je výraznější motivací stabilizace mladých domácností a stabilizace pracovních sil.

Regionální rozdíly v míře motivace budování bytů pro mladé rodiny nejsou pro malý počet odpovědí identifikovatelné, prokazatelně je ale průměrná v pražské metropolitní rozvojové oblasti a nadprůměrná na Ostravsku a Brněnsku.

Tab. 32 Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájemních bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (absolutně)

skupina respondentů / území	důvody pro výstavbu			počet respondentů
	stabilizace pracovních sil	stabilizace mladých domácností	podpora ekonomicky slabších domácností včetně seniorů	
velikostní kategorie měst				
5,0 – 9,9 tis. obyvatel	7	13	16	<b>18</b>
10,0 – 19,9 tis. obyvatel	4	6	8	<b>10</b>
20,0 – 30,0 tis. obyvatel	4	4	3	<b>6</b>
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)				
OB1   Praha*	2	5	6	<b>8</b>
OB2   Ostrava*	2	4	3	<b>4</b>
OB3   Brno*	1	3	3	<b>3</b>
OB4   Hr. Králové/Pardubice	2	4	5	<b>4</b>
OB5   Plzeň	1	0	0	<b>2</b>
OB6   Ústí nad Labem	2	3	4	<b>3</b>
OB7   Liberec	1	2	2	<b>2</b>
OB8   Olomouc	1	0	1	<b>1</b>
OB9   Zlín	1	1	2	<b>3</b>
OB10   České Budějovice	1	0	0	<b>1</b>
OB11   Jihlava	0	1	1	<b>2</b>
OB12   Karlovy Vary	1	0	0	<b>1</b>
celé hodnocené území				
<b>celkem</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>34</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Vysvětlivky: na otázku odpovídali pouze respondenti, kteří odpověděli na otázku: „Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájemních bytů“ ano nebo spíše ano.

Tab. 33 Hlavní důvody pro výstavbu nových obecních nájemních bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (relativně)

skupina respondentů / území		důvody pro výstavbu (v %)		
		stabilizace pracovních sil	stabilizace mladých domácností	podpora ekonomicky slabších domácností včetně seniorů
velikostní kategorie měst				
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		38,9	72,2	88,9
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		40,0	60,0	80,0
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		66,7	66,7	50,0
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)				
OB1	Praha*	25,0	62,5	75,0
OB2	Ostrava*	50,0	100,0	75,0
OB3	Brno*	33,3	100,0	100,0
OB4	Hradec Králové/Pardubice	50,0	100,0	125,0
OB5	Plzeň	50,0	0,0	0,0
OB6	Ústí nad Labem	66,7	100,0	133,3
OB7	Liberec	50,0	100,0	100,0
OB8	Olomouc	100,0	0,0	100,0
OB9	Zlín	33,3	33,3	66,7
OB10	České Budějovice	100,0	0,0	0,0
OB11	Jihlava	0,0	50,0	50,0
OB12	Karlovy Vary	100,0	0,0	0,0
celé hodnocené území				
<b>celkem</b>		<b>44,1</b>	<b>67,6</b>	<b>79,4</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Vysvětlivky: na otázku odpovídali pouze respondenti, kteří odpověděli na otázku: „Uvažujete do budoucna o výstavbě obecních nájemních bytů“ ano nebo spíše ano.

**Zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty** přibližují tab. 34 a 35. Podobně jako u SO ORP se potvrdil předpoklad, že mladé rodiny mají o obecní nájemní byty v zájmovém území zvýšený zájem a že pravděpodobně na většině území patří mezi nejčastější žadatele o tuto formu bydlení, a to i ve městech, která nepovažují řešení problematiky bydlení mladých domácností za prvořadé. Zájem mladých domácností o bydlení v obecních nájemních bytech (odpovědi „ano“ a „spíše ano“ na otázku: „Registrujete ve Vašem městě zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty?“) byl identifikován v 80,6 % měst, zatímco spíše záporná nebo jednoznačně záporná odpověď přišla od 19,4 % měst.

Při srovnání metropolitních rozvojových oblastí nepřekvapí výraznější zájem o bydlení ve středních Čechách a průměrný na Ostravsku, podprůměrný je pak na Brněnsku. Znatelně vyšší je tlak mladých domácností na bydlení ve větších městech zkoumaného souboru (v kategorii do 9,9 tis. obyvatel 73,2 %, ale už v následující kategorii 10,0–19,9 tis. obyvatel

89,3 % měst. Z komentářů k dotazníkům vyplývá, že v menších městech mladé domácnosti častěji než o pronájem obecních bytů usilují o získání bytu do osobního vlastnictví (Holice) nebo výstavbu vlastního rodinného domu (Česká Třebová, Nové Strašecí). Některá města ostatně právě tento způsob zajištění bydlení mladých rodin preferují a podporují ho např. přípravou lokalit pro výstavbu (Český Krumlov, Příbor) nebo mají v úmyslu vybudovat spíše byty k prodeji než k pronájmu (např. Veselí nad Moravou).

Tab. 34 Zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty bytů v malých a středních městech v rozvojových regionech (absolutně)

skupina respondentů / území		výskyt žádostí mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty				počet odpovědí
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
velikostní kategorie měst						
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		18	12	9	2	<b>41</b>
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		14	11	3	0	<b>28</b>
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		2	5	1	0	<b>8</b>
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)						
OB1	Praha*	9	7	2	0	<b>18</b>
OB2	Ostrava*	6	4	2	0	<b>12</b>
OB3	Brno*	3	4	3	0	<b>10</b>
OB4	Hradec Králové/Pardubice	4	6	0	0	<b>10</b>
OB5	Plzeň	2	1	0	0	<b>3</b>
OB6	Ústí nad Labem	4	1	2	0	<b>7</b>
OB7	Liberec	1	1	1	0	<b>3</b>
OB8	Olomouc	1	0	2	0	<b>3</b>
OB9	Zlín	1	1	0	1	<b>3</b>
OB10	České Budějovice	1	2	0	1	<b>4</b>
OB11	Jihlava	1	1	0	0	<b>2</b>
OB12	Karlovy Vary	1	0	1	0	<b>2</b>
celé hodnocené území						
<b>celkem</b>		<b>34</b>	<b>28</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>77</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

Tab. 35 Zájem mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty v SO ORP v rozvojových regionech (relativně)

skupina respondentů / území		výskyt žádostí mladých domácností (do 36 let) o obecní nájemní byty (v %)				podíl odpovědí „ano“ a „spíše ano“
		ano	spíše ano	spíše ne	ne	
velikostní kategorie měst						
5,0 – 9,9 tis. obyvatel		43,9	29,3	22,0	4,9	<b>73,2</b>
10,0 – 19,9 tis. obyvatel		50,0	39,3	10,7	0,0	<b>89,3</b>
20,0 – 30,0 tis. obyvatel		25,0	62,5	12,5	0,0	<b>87,5</b>
rozvojové oblasti (* metropolitní rozvojové oblasti)						
OB1	Praha*	50,0	38,9	11,1	0,0	<b>88,9</b>
OB2	Ostrava*	50,0	33,3	16,7	0,0	<b>83,3</b>
OB3	Brno*	30,0	40,0	30,0	0,0	<b>70,0</b>
OB4	Hradec Králové/Pardubice	40,0	60,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>
OB5	Plzeň	66,7	33,3	0,0	0,0	<b>100,0</b>
OB6	Ústí nad Labem	57,1	14,3	28,6	0,0	<b>71,4</b>
OB7	Liberec	33,3	33,3	33,3	0,0	<b>66,7</b>
OB8	Olomouc	33,3	0,0	66,7	0,0	<b>33,3</b>
OB9	Zlín	33,3	33,3	0,0	33,3	<b>66,7</b>
OB10	České Budějovice	25,0	50,0	0,0	25,0	<b>75,0</b>
OB11	Jihlava	50,0	50,0	0,0	0,0	<b>100,0</b>
OB12	Karlovy Vary	50,0	0,0	50,0	0,0	<b>50,0</b>
celé hodnocené území						
<b>celkem</b>		<b>44,2</b>	<b>36,4</b>	<b>16,9</b>	<b>2,6</b>	<b>80,5</b>

Zdroj: Průzkum UP v Olomouci, 2017

## 6 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Mladé domácnosti jsou z hlediska bydlení specifickou skupinou se zvláštními potřebami. Jde o domácnosti, které se od zbylých typů odlišují relativně vyšší migrační aktivitou a také vyšší preferencí (resp. nezbytností) bydlení v nájemních bytech.

Nájemní bydlení je v na území ČR v současnosti často vnímáno jak obyvatelstvem, tak některými samosprávami jako „méněcenná“ forma bydlení. K tomuto názoru mohou svádět i dílčí ukazatele analýzy nájemního bydlení, které ukazují, že převaha tohoto typu bydlení je charakteristická pro oblasti sociálně a ekonomicky slabé, jakou jsou severní a severozápadní Čechy, Moravskoslezský kraj, případně velká města. Právě s rostoucí velikostí měst roste i podíl osob využívajících nájemní bydlení. Nicméně zkušenosti z vyspělých zemí ukazují, že nájemní bydlení lze s úspěchem nabídnout i ekonomicky movitější a vzdělanější části populace.

V kontrastu s prostorovým rozmístěním osob v nájemním vztahu je lokace tzv. mladých domácností. Nebereme-li v úvahu populačně specifické oblasti severních Čech, potom je patrná jasná koncentrace mladých domácností do metropolitních oblastí, ať již jeho jader či zázemí. V některých mikroregionech tvoří jejich podíl až třetinu všech domácností. Ekonomicky stabilnější a silnější prostředí metropolí a jejich zázemí však vede k jednoznačné preferenci vlastního bydlení před nájemním, jak v řadě případů dokládá i tato analýza. Tento závěr se týká zejména mladých domácností tvořených úplnou rodinou. Je proto otázkou, jaké nástroje by bylo vhodné zvolit k tomu, aby se tento zřejmý nepoměr obrátil ve prospěch bydlení nájemního, nadto podpořeného z prostředků MMR ČR.

Hodnocení ze strany odpovědných orgánů v SO ORP resp. měst, je v tomto ohledu rozporuplné. Zejména rozvojové oblasti velkých měst přiznávají jistou nedostatečnost v současném stavu nájemního bydlení (co se počtu bytů týká). Téměř dvě pětiny správních obvodů ORP však uvádějí, že je aktuální počet bytů dostačující a další si pořizovat nehodlají. Nadto většina dotázaných SO ORP vidí jako primární důvod pro výstavbu obecních nájemních bytů podporu ekonomicky slabších domácností a seniorů. Potěšující nicméně je, že pro dvě třetiny měst, která o nové výstavbě uvažují, je důležitým motivem i stabilizace domácností mladých. Obdobná situace je i na úrovni malých a středních měst, kde je značná část municipalit přesvědčena o dostatečném počtu těchto bytů (snad s výjimkou Plzeňska a Brněnska), a to bez ohledu na velikostní kategorii města. Více než třetina měst si proto žádné další nájemní byty pořizovat nehodlá.

Analýza potřebnosti výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti ve svých hlavních atributech **v zásadě potvrzuje vhodnost a potřebnost podpory nájemního bydlení pro mladé domácnosti**, zároveň ale dokládá i existenci negativních předsudků a stereotypů spojujících obecní nájemní bydlení s „nepřínosnými“ skupinami obyvatel. V souladu s vymezeným územím se orientace na malá a střední města jeví jako jeden z klíčových prvků stabilizace populace, resp. osídlení, v tomto případě v rozvojových oblastech ČR. Právě mladá populace přitom hraje významnou roli v ekonomické struktuře municipalit a regionů. Skutečnost, zda se jedná o domácnosti jedno či více členné je v tomto ohledu sekundárním faktem.





