

Projekt strategie rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky

Bc. Michal Srovnal

Diplomová práce
2007



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav managementu

akademický rok: 2006/2007

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Bc. Michal SROVNAL

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Management a marketing

Téma práce: Projekt strategie rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- **Zpracujte teoretické podklady využitelné pro strategii rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky.**

II. Praktická část

- **Provedte analýzu současného stavu města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky a vypracujte SWOT analýzu.**
- **Navrhněte strategii rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky.**
- **Vypracujte projekt rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky vycházející z navrhované strategie.**
- **Zhodnoťte možná rizika vybraného projektu.**

Závěr

Rozsah práce: **70 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BAKOVÁ, Ludmila, HLAVÁČ, Jaroslav, REKTOŘÍK, Jaroslav, VALIŠ, Karel. Bydlení. Brno : Masarykova univerzita , 1997. 124 s. ISBN 80-210-1586-1.
CÍSAŘ, Jaromír, REKTOŘÍK, Jaroslav. Ekonomika bydlení. Brno : Masarykova univerzita , 1999. 75 s. ISBN 80-210-2240-X.
SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 3. vyd. Praha : Grada Publishing , 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8.
KOTLER, Philip. Marketing management. Praha : Victoria publishing , 1992. 789 s. ISBN 80-85605-08-2.
NOVÁKOVÁ, Helena. Abeceda bydlení díl I. lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu. 3. vyd. Praha : RNDr. Ivana Hexnerová – Bova polygon , 2001. 367 s. ISBN 80-7273-040-1.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jaromír Schneider**
Ústav managementu
Datum zadání diplomové práce: **9. března 2007**
Termín odevzdání diplomové práce: **4. května 2007**

Ve Zlíně dne 9. března 2007


doc. PhDr. Václav Nováček, CSc.
děkan




Ing. Pavla Staňková, Ph.D.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Tato diplomová práce je zaměřena na strategii rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky.

V teoretické části jsou vysvětleny pojmy jako je bydlení, poptávka a nabídka po bydlení, marketing. Dále jsou zde uvedeny údaje týkající se domovního a bytového fondu ČR. Je zde popsána Koncepce rozvoje bydlení a způsoby financování bydlení.

V praktické části je provedena analýza současného stavu města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky.

V návaznosti na praktickou část je navržena strategie rozvoje města v oblasti bydlení a bytové politiky. Následně je vypracován projekt týkající se nové bytové výstavby, který vychází z navržené strategie a v poslední části jsou zhodnocena možná rizika projektu.

Klíčová slova: byt, bydlení, SWOT analýza, strategie, projekt

ABSTRACT

This diploma work deals with the strategy of the development of the town of Olomouc in the field of habitation and the housing politics.

The theoretical part explains terms such as habitation, offer and demand for habitation, marketing. I included data about house and housing fund in the Czech Republic. There is described the proposal of the development in habitation and ways how to finance habitation.

The practical part analyzes the current state of the town of Olomouc in the field of habitation and the housing politics.

The practical part is followed by the proposal of the strategy of the development of the town of Olomouc in the field of habitation and the housing politics. Then the new housing construction project based on this strategy is worked out and in the last part all the possible risks of project are evaluated.

Keywords: flat, habitation, SWOT analysis, strategy, project

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce Ing. Jaromíru Schneidroví za odborné vedení, připomínky, čas věnovaný konzultacím nad touto prací.

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval.

V Olomouci dne 1.5.2007

.....

Michal SROVNAL

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 TEORETICKÉ POZNATKY O BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITICE	11
1.1 BYDLENÍ	11
1.1.1 Pojem a funkce bydlení	11
1.1.2 Typy obydlí a formy bydlení.....	12
1.2 DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND V ČR, CENOVNÍ DOMÁCNOSTI	14
1.3 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY.....	17
1.4 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	20
1.5 POPTÁVKA PO BYDLENÍ	24
1.6 NABÍDKA PO BYDLENÍ	26
1.7 MARKETING	26
1.7.1 Pojem marketing	26
1.8 SPECIFIKA MARKETINGU VE STAVEBNICTVÍ.....	27
1.9 STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ.....	28
1.10 ŘÍZENÍ ROZVOJE BYDLENÍ (MANAGEMENT VEŘEJNÉ SPRÁVY)	29
1.11 ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI.....	29
II PRAKTICKÁ ČÁST	31
2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA OLOMOUCE V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY	32
2.1 ÚZEMNÍ VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA MĚSTA OLOMOUCE	32
2.2 ANALÝZA DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE MĚSTA OLOMOUCE.....	33
2.3 PROGNÓZA DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE V OLOMOUCI DO ROKU 2020	34
2.4 ANALÝZA DOMOVNÍHO FONDU V OLOMOUCI	35
2.5 ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU V OLOMOUCI.....	37
2.6 FOND ROZVOJE BYDLENÍ	39
2.7 VÝVOJ CENOVÝCH DOMÁCNOSTÍ.....	41
2.8 ANALÝZA KVALITY BYDLENÍ	42
2.9 PROGNÓZA BYTOVÝCH POTŘEB DO ROKU 2010 S VÝHLEDEM DO ROKU 2020.....	46
2.10 CENOVÁ MAPA	51
2.11 SWOT ANALÝZA.....	54
2.11.1 Silné stránky.....	54
2.11.2 Slabé stránky	54
2.11.3 Příležitosti	55
2.11.4 Ohrožení.....	56

2.12	ZÁVĚR ANALYTICKÉ ČÁSTI.....	56
3	STRATEGIE ROZVOJE MĚSTA OLOMOUCE V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY	58
3.1	STRATEGICKÁ VIZE	58
3.2	STRATEGICKÉ CÍLE A OPATŘENÍ	59
3.3	ZÁVĚR STRATEGICKÉ ČÁSTI	63
4	PROJEKT VÝSTAVBY BYTŮ V LOKALITĚ PRAŽSKÁ - VÝCHOD.....	64
4.1	VAZBA PROJEKTU NA STRATEGICKÝ CÍL A OPATŘENÍ	64
4.2	CÍL PROJEKTU.....	64
4.3	CHARAKTERISTIKA PROJEKTU	64
4.3.1	Popis lokality.....	64
4.3.2	Výhody lokality.....	66
4.3.3	Majetkoprávní poměry lokality.....	66
4.3.4	Urbanistická studie lokality Pražská - východ.....	67
4.3.5	Lokalita Pražská – východ - I. etapa v číslech.....	67
4.3.6	Urbanistické řešení zástavby, veřejného prostranství, zeleně a rekreace	68
4.3.7	Řešení dopravy v lokalitě.....	69
4.3.8	Řešení technické infrastruktury v lokalitě	70
4.4	VÝSTUPY PROJEKTU	71
4.5	ODHAD NÁKLADŮ PROJEKTU	71
4.6	FINANCOVÁNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V PŘEDMĚTNÉ LOKALITĚ	72
4.7	FINANCOVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PŘEDMĚTNÉ LOKALITĚ	73
4.8	REALIZACE PROJEKTU	74
4.9	ZÁVĚR PROJEKTOVÉ ČÁSTI.....	74
5	ZHODNOCENÍ MOŽNÝCH RIZIK PROJEKTU	76
	ZÁVĚR.....	78
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	80
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	82
	SEZNAM TABULEK.....	83
	SEZNAM PŘÍLOH.....	84

ÚVOD

Bydlení má v souboru lidských potřeb zvláštní postavení. To vyplývá z jeho vlivu na celkový průběh života. Má nezastupitelný význam pro formování člověka jako společenské bytosti. Byt a jeho okolí je totiž pro většinu lidí jejich domovem, místem, které utváří jejich osobnost, vlastnosti atd. a poznamenává jejich osudy. Bydlení patří k základním potřebám člověka a nelze ji nahradit.[3]

Pro svou diplomovou práci jsem si zvolil téma „Projekt strategie rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky“, protože oblast bydlení považuji za nezbytnou pro rozvoj města a z toho důvodu je nutné se touto oblastí zabývat. Tématika bydlení zahrnuje nejen plochy pro výstavbu samotných staveb, ale i nastavení mantinelů bytové politiky týkající se např. regenerace sídlišť, výstavby nájemních bytů se sociálním určením apod.. Lidé, na kterých lze stavět lepší ekonomickou budoucnost města, potřebují mít nejen dobré zaměstnání, ale především kvalitní bydlení.

Cílem diplomové práce je tedy navrhnout strategii města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky a vypracovat vybraný projekt, který z této strategie vychází.

Diplomová práce je rozdělena do pěti částí. V první části jsou zpracovány teoretické podklady, z nichž vychází analytická část. Teoretická část je zaměřena na charakteristiku nejdůležitějších pojmů z oblasti bydlení a bytové politiky jako jsou: koncepce bytové politiky, způsoby financování bydlení, nabídka a poptávka po bydlení. Jsou zde také uvedeny stavy domovního a bytového fondu v ČR, které jsou nezbytné pro srovnání s údaji týkajícími se města Olomouce.

V praktické části je provedena analýza současného stavu města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky týkající se demografického vývoje města, domovního a bytového fondu a kvality bydlení. Praktická část dále zahrnuje prognózu demografického vývoje města a prognózu bytových potřeb. Na základě zjištěných údajů jsem zhodnotil současnou situaci města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky ve SWOT analýze, která je rozdělena na silné a slabé stránky, příležitosti a ohrožení oblasti bydlení.

Ve třetí části jsem navrhl strategii rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky obsahující strategickou vizi, strategické cíle a následná opatření.

Ve čtvrté části jsem podrobně vypracoval projekt zabývající se novou bytovou výstavbou v Olomouci, který vychází z navržené strategie.

Poslední pátá část mé diplomové práce obsahuje zhodnocení všech možných rizik projektu, která jsou uvedena v pořadí podle jejich závažnosti.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TEORETICKÉ POZNATKY O BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITICE

1.1 Bydlení

„Obydlí, byt nebo příbytek, jest budova nebo místnost, upravená pro trvalý pobyt člověka. Všecek vývoj usedlého života soustřeďuje se kolem obydlí; na všechny poměry života, vývoj těla, jeho zdraví a čistotu, na mravnost a rodinný život má obydlí důležitý vliv; v něm způsob života dochází charakteristického výrazu.“ *Ottova encyklopedie obecných vědomostí*. [16]

1.1.1 Pojem a funkce bydlení

Bydlení je především sociální proces. Ve sféře bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost. Přípravuje se na své následné pracovní a občanské uplatnění.

Bydlení je prostorem, zvláštním materiálním a kulturním prostředím, v němž člověk prožívá většinu svého života. Jsou s ním zpravidla spojeny vazby a pocity domova, jako významného prvku svébytné identity. Člověk prožije v různých formách obytného prostředí až tři čtvrtiny svého reálného života.

Bydlení je pro většinu lidí spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizace a s vnímáním domova. Člověk se k němu a v něm získaným hodnotám zcela přirozeně rád vrací. Je to pro něj oblast důvěrně známá, prožívá ji v reálném soužití s blízkými členy rodiny, lokální (sousedské) komunity a přátelských part. Bydlení je reálný prostor svobody konání, prvotním předpokladem životní jistoty a bezpečnosti a sociální stability společnosti. Proto mají bydlení a domov tak vysoké postavení v hodnotové struktuře lidí. [16]

Uspokojování potřeb bydlení proto nelze posuzovat jen na základě ekonomických kritérií. Zcela rovnocenná jsou i kritéria sociální. Z toho vychází Charta sociálních práv člověka platná v zemích evropské unie, která zařadila bydlení mezi základní práva člověka. Právo na bydlení má však zvláštní charakter. Nelze je chápat jako nárokové právo jednotlivce vůči společnosti, ale spíše jako právo, založené na spoluzodpovědnosti společnosti vůči občanovi. To také vyplývá z Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, který je v působnosti v České republice jako zákon č. 120/1976 Sb., s účinností od 23.3.1976, kde je uvedeno, že státy, smluvní strany tohoto paktu, uznávají, že pro ideál svobodné lidské bytosti je nutno vytvořit „takové podmínky, v nichž bude mo-

ci každý požívat svých hospodářských, sociálních a kulturních práv.“ Státy se dále v článku 2 paktu zavazují uskutečňovat práva obsažená v tomto paktu, mj. bez rozlišování „podle sociálního původu, majetku, rodu nebo jiného postavení“ a dále v článku 11 „uznávají právo každého jedince na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt a neustálé zlepšování životních podmínek“.

Mimořádný význam má bydlení zejména pro mladou generaci, byt je ve značné míře předpokladem založení rodiny. Míra uspokojení potřeby bydlení mladé generace významně ovlivňuje populační vývoj dané společnosti.

Potřeba bydlení má komplementární charakter. To znamená, že na jejím uspokojování se podílí řada předmětů. Klíčové místo v tomto systému zaujímá byt. Od původního uspokojování v podstatě biologických potřeb, spaní, odpočinku, plození a výchovy dětí, se rozsah komplementárnosti mění směrem k požadavkům na vyšší vybavenost, vnitřní uspořádání splňující požadavky moderního člověka, větší obytnou i úložnou plochu atd., byt je prostorem pro trávení volného času. Stejný význam jako komplexně chápaná kvalita samotného bytu má pro uspokojování potřeb bydlení jeho okolí. Člověk potřebuje, aby byt byl „obklopen“ příslušnou sítí nejrůznějšího druhu zařízení, které uspokojují jeho biologické ale i společenské potřeby. K tomu je nezbytná dostupná síť maloobchodní, zdravotnická, školská, sociální a kulturní. Jde tedy o vybavenost okolí rozsáhlou sítí tzv. technické a sociální infrastruktury. Užívání bytů je dále podmíněno existencí rozsáhlé technické infrastruktury zahrnující síť dodávající energie všeho druhu včetně vody, odkanalizování, dopravní přístupnost, napojení na informační média.

Z uvedeného je zřejmé, že se uspokojování potřeby bydlení vyznačuje značnou investiční náročností. Investiční náklady na uspokojení potřeby bydlení tzv. pořizovací náklady zahrnují jednak pořizovací náklady na výstavbu vlastního bytu, a jednak pořizovací náklady na výstavbu technické a sociální infrastruktury nezbytné k tomu, aby byt sloužil svému účelu.[3]

1.1.2 Typy obydlí a formy bydlení

Uspokojování potřeb bydlení se realizuje v obytném prostředí, které tvoří:

- byt, obytné místnosti a příslušenství bytu,
- bytový dům a jeho zařízení,

- širší obytné prostředí, obytné zóny a sídla.

Byt je základní jednotkou bydlení a primárním obytným prostředím pro uživatelskou rodinu nebo domácnost. Byt je soubor prostorů a místností s předepsaným určením a vybavením: obytné místnosti, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, prostor pro uskladnění potravin a prostor pro hygienické potřeby (WC a koupelna či sprchový kout).

Bytovým domem se rozumí obytná budova o více bytech, přístupných z domovní komunikace (chodby, schodů). Jde o stavbu, v níž převažuje funkce bydlení. Může ji však doplňovat soubor nebytových prostorů v přízemí, případně v suterénu.

Obytná zóna (obvod, sídliště, sídlo) je funkční celek s primární obytnou funkcí. Tvoří jej soubor obytných domů (bytových domů nebo rodinných domků), doplněný objekty technické infrastruktury (např. kotelny, komunikace, trafostanice, garáže nebo parkoviště) a zařízení sociální infrastruktury (např. síť obchodů, provozoven služeb, základních škol, zdravotnických zařízení či společensko-kulturních zařízení).

Sídlo tvoří vyšší formu obytného prostředí, v němž jsou zpravidla již v územní přípravě zajišťovány podmínky pro hospodářské využití i podmínky pro rekreaci a odpočinek. Ve městech zde bývají umístěna i zařízení vyšších technických a sociálních služeb (např. polikliniky, domy s pečovatelskou službou, hotely, penziony pro důchodce či veřejnost).[10]

Obecně platné požadavky na užitkové parametry obydlí obsahuje v každé demokratické společnosti stavební zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky, podle nichž stavbami pro bydlení jsou :

- bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení (vyjádřena zpravidla podílem podlahové plochy),
- rodinné domy, které mají nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví a více než polovina podlahové plochy je určena a uspořádána pro bydlení.[21]

Dále jsou významné také **formy bydlení** (resp. základní sektory bydlení), které můžeme členit dle vlastnictví na bydlení vlastnické, nájemní a družstevní.

- Vlastnické bydlení zahrnuje jednak individuální bydlení v rodinných domech a dále bydlení v bytech ve vlastnictví (v současné době zahrnuje byty zprivatizované či

nově postavené). Byty zprivatizované se nachází většinou v panelových domech či v menším měřítku cihlových bytových domech.

- Nájemní bytové domy jsou atraktivní pro sféru podnikání možností investovat a zhodnotit kapitál, v případě intervence veřejných rozpočtů ve prospěch regulovaného nájemného (které nepokrývá náklady provozu a výnosy z vloženého kapitálu) nejsou vlastníci domů zainteresováni na rozvoji této formy bydlení. Kromě soukromých nájemních domů můžeme do skupiny nájemního bydlení zahrnout též byty obecní. Zde by se mělo jednat (alespoň do budoucna) o byty povahy sociální.
- Bytové domy družstevní se liší od nájemních domů, produkujících v tržních podmínkách zisk, účastí veřejných prostředků při pořizování bytů a samofinancováním provozu bytů. Vklad vlastních prostředků členů družstva při výstavbě bytů usnadňuje získání bytu a zakládá práva členů spolurozhodovat o hospodaření bytových domů podle principů družstevní demokracie.

K těmto třem základním formám bydlení můžeme přiřadit ještě dvě zvláštní skupiny, a to domy a byty sloužící k rekreaci a specifické formy bydlení (domovy mládeže, matek, hotelové domy, penziony aj.).[16]

1.2 Domovní a bytový fond v ČR, cenovná domácnosti

Při stanovení potřebného rozsahu bytové výstavby je nezbytné vycházet v první řadě z údajů týkajících se stavu stávajícího bytového a domovního fondu. Také je třeba brát v úvahu porovnání přírůstků obyvatel a domácností. 1.3.2001 proběhlo v České republice Sčítání lidu, domů a bytů, jehož konečné výsledky umožnily provést analýzu současné situace v oblasti bydlení.

Domovní fond

Při Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 bylo v ČR sečteno celkem 1 969 018 domů. Vzhledem k tomu, že současně bylo sečteno 10 230 060 obyvatel, připadá na 1 dům v průměru 5 obyvatel. V porovnání s rokem 1991 se celkový počet domů zvýšil o 100 477 domů, což je nejvyšší přírůstek domovního fondu v posledních třiceti letech. Oproti tomu u bytového fondu je vzniklý přírůstek v posledním desetiletí nejnižší od roku 1970 (viz tab. 1.). Je to dáno tím, že ve výstavbě posledních deseti let převažovaly především rodinné domy, počet staveb bytových domů výrazně klesal. Projevilo se to i ve zvýšení podílu ro-

dinných domů na celkovém domovním fondu, který vzrostl o 2,1 % na 88 % v roce 2001. Podíl bytových domů na celkovém domovním fondu klesl z 12,2 % až na 10 % a podíl ostatních budov s bydlícími osobami se postupně snižoval až na 1,5 % v roce 2001.

Tab. 1. Vývoj domovního a bytového fondu v ČR v letech 1970-2001 [11]

Rok sčítání	Domy			Byty		
	Celkem	Trvale obydlené	Neobydlené	Celkem	Trvale obydlené	Neobydlené
1970	1 765 088	1 627 663	127 425	3 216 631	3 088 841	127 790
1980	1 830 891	1 634 304	196 587	3 781 411	3 494 846	286 565
1991	1 868 541	1 597 076	271 465	4 077 193	3 705 681	371 512
2001	1 969 018	1 630 705	338 313	4 366 293	3 827 678	538 615

Téměř o čtvrtinu vzrostl počet neobydlených domů. V roce 2001 jich bylo 338 313, tzn. že každý šestý dům byl při sčítání sečten jako neobydlený. Nejvíce neobydlených bytů (170 470) slouží k rekreaci.

V důsledku nové výstavby nebo výrazné rekonstrukce domů a naopak převodem do skupiny neobydlených domů se změnila i struktura domů podle stáří. V desetiletí 1991 – 2001 bylo postaveno nebo zrekonstruováno přes 170 tisíc domů, z toho 154,9 tisíc rodinných domů a 11,5 tisíc bytových domů. Tyto domy tvoří 10,5 % obydlého domovního fondu. Naopak více než 8 % domovního fondu je ještě z devatenáctého století a dalších téměř 8 % z období do roku 1919. Největší podíl zaujímají domy postavené v období 1971 – 1990, a sice 31,1 %.

K poměrně významným změnám došlo i ve vlastnické struktuře domů. Převážná většina domovního fondu je ve vlastnictví fyzických osob – téměř 86 %, tj. zhruba o 4 % více než v roce 1991. Přitom v nové výstavbě podíl domů ve vlastnictví fyzických osob dosahuje téměř 91 %. Naopak výrazně se snížil podíl domů ve vlastnictví obcí a státu, především v důsledku privatizace bytového fondu a nízké výstavby obecních domů poklesl z 13,4 % na 4,8 %.

Bytový fond

Celkový bytový fond se v letech 1991 – 2001 zvýšil o 7,1 % a dosáhl hodnoty 4 366 293 bytů (tzn. 427 bytů na 1 000 obyvatel), z toho 12,3 % (538 615) tvořily byty neobydlené. Počet trvale obydlených bytů činil 3 827 678 bytů (tzn. 374 bytů na 1 000 obyvatel), z toho 1 632 131 bytů bylo v rodinných domech, 2 160 730 bytů v domech bytových a 34 817 bytů v ostatních budovách (viz tab. 1.). Srovnání těchto údajů s údaji týkajícími se bytového fondu města Olomouce uvádím v analýze bytového fondu města Olomouce.

Vývoj počtu bytů byl ovlivněn především novou výstavbou. Ale v jednotlivých obdobích měly velmi rozdílný vliv i další faktory, kterými jsou na jedné straně úbytky bytů (ať již jejich fyzická likvidace nebo převod k nebytovým účelům) a na straně druhé přírůstky bytů z důvodu jejich navrácení z rekreačního využívání do bytového fondu.

Přírůstky bytů v letech 1991 – 2001 se lišily i podle druhu domů. Z celkového přírůstku bytového fondu ve výši 289 100 bytů tvořily byty v rodinných domech 72,5 % a byty v bytových domech 22,7 %. Počet trvale obydlených bytů ve stejném období však vzrostl pouze o 121 997 bytů, z toho téměř 87,5 % tvořil přírůstek obydlených bytů v rodinných domech a pouze 8,8 % přírůstek bytů v bytových domech.

Struktura trvale obydlených bytů podle právního důvodu užívání měla v roce 2001 tuto podobu: byty ve vlastním domě 35,8 %, byty nájemní 26,8 %, byty v osobním vlastnictví 11 %, byty družstevní 14,3 % a tzv. družstvo nájemců 2,7 %.

Počty bytů rostou stále rychleji než počty lidí, takže se snižuje počet osob připadajících na jeden byt. V roce 2001 to bylo v průměru jen 2,67 obyvatel na byt. Protože však ne všechny osoby bydlí v bytech (ve sčítání v roce 2001 bylo sečteno 57,6 tisíc osob mimo byty – převážně v nouzových a rekreačních objektech a 71,2 tisíc osob v zařízeních), ve skutečnosti připadá na jeden byt 2,64 osoby.[11]

Cenzovní domácnosti

Počet cenzových domácností v České republice se v letech 1991 – 2001 zvýšil ze 4,052 mil. na 4,271 mil. domácností, což představuje celkový nárůst o 5,4 %. Na vyšším počtu cenzových domácností se podílel vzestup počtu vícečlenných domácností o 33 tisíc (o 1,1 %) a především vysoký nárůst počtu domácností jednotlivců, kterých přibýlo o 186 tisíc (o 17,1 %).

Na základě výsledků prognózy populačního vývoje České republiky, která byla sestavena na období let 2003 – 2065 v druhé polovině roku 2003 v návaznosti na publikované výsledky posledního sčítání v roce 2001 a běžné evidence demografických událostí zachycujících vývoj do konce roku 2002 je zřejmé, že nedostatek bytů v důsledku populačního růstu v budoucích letech nehrozí, neboť počet obyvatel České republiky bude spíše stagnovat nebo klesat, než růst. Přesto musíme v horizontu nejméně příštích deseti až patnácti let očekávat pokračující tlak na rozšiřování bytového fondu, protože i nadále poroste celkový počet cenзовých domácností.

Současně je nutné očekávat intenzivní prohlubování strukturálního nedostatku bytů. Zvyšující se počet domácností jednotlivců v důsledku očekávaného nárůstu počtu seniorů a vzestupu podílu svobodných a rozvedených výrazně zvýší především poptávku po menších bytech. Pro ilustraci lze uvést, že k datu sčítání v roce 2001 bylo svobodných, rozvedených či ovdovělých obyvatel ve věku 25 a více let o čtyřicet procent více než obydlých bytů s jednou nebo dvěma obytnými místnostmi.

Prodlužování života ve zhoršeném zdravotním stavu, který je průvodním jevem růstu naděje dožití ve vyšších věkových hladinách, spolu s rapidním nárůstem počtu starších seniorů vyvolávají zvýšenou poptávku po bezbariérovém bydlení a po bytech ve speciálních domech, jako jsou domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory apod. Potřebu malých bytů a speciálního bydlení ovlivní také rostoucí počet obyvatel s velmi oslabeným rodinným zázemím nebo zcela bez rodinného zázemí v důsledku dlouhodobě vysoké rozvodovosti a relativně malého průměrného počtu vchovaných dětí.[20]

1.3 Koncepce bytové politiky

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „ústředním orgánem státní správy ve věcech.....politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor...“. Na základě tohoto zákona Ministerstvo pro místní rozvoj „koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení, včetně koordinace financování těchto činností ...“. Nezbytným předpokladem této koordinační činnosti i realizace samotné bytové politiky je předložená Koncepce bytové politiky, která vyjadřuje celkové záměry vlády v oblasti bydlení. Jde o závazný politický dokument, v němž jsou stanoveny základní

směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010.

Koncepce vychází z Programového prohlášení vlády a respektuje známé vnější faktory, které oblast bydlení i bytovou politiku ovlivňují. Jedná se zejména o makroekonomický rámec, omezení vycházející z reformy veřejných financí a tedy reálné nároky na veřejné rozpočty, vlivy evropské integrace, demografické trendy apod..

Současná bytová politika státu

V bytové politice došlo v uplynulých letech k odstranění většiny prvků administrativně přidělového systému a byly vytvořeny nástroje zaměřené na podporu nové výstavby, oprav bytového fondu, zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo apod., které odpovídají obdobným nástrojům užívaným ve vyspělých evropských zemích.

Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce počítá s tím, že:

- pro občany s příjmy nad průměrným příjmem jsou dostupné nástroje hypotéčního financování vlastnického bydlení,
- pro občany se středními příjmy je určeno stavební spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení,
- pro občany s nižšími příjmy je určen nově koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností,
- pro občany s nízkými příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením a stávající nájemní byty obce.

Jednou ze zásadních dominant bytové politiky je využití bytového fondu, záchovná péče, rekonstrukce a renovace s aspektem zlepšení kvality bytů, jejich energetické náročnosti a životního prostředí (tzv. „indoor“ – tedy životní prostředí uvnitř bytu a „outdoor“, tj. humanizace sídlištních prostranství, urbanizace měst a podobně; kvalitně provedeným zateplením je možné následně ušetřit až 40% nákladů na vytápění bytů v domě). Tato oblast představuje v ekonomickém rozměru až 500 mld. Kč potřebných investic (jen rekonstrukce panelových domů vyžaduje nejméně 350 mld. Kč). Další finanční prostředky žádá nejen

ostatní bytový fond, ale též malá venkovská sídla, která byla z velké části vylidněna a nyní jsou využívána jen pro rekreaci obyvatel velkých měst. Díky péči rodin opravujících starší venkovské domky pro potřeby své rekreace však zůstala řada vesnic zachována a udržována. Pozornost je třeba věnovat i tzv. chudým vlastníkům, kteří získali starší, neudržované nemovitosti v procesu privatizace a nemají dostatek prostředků na modernizaci.

Východiska koncepce bytové politiky

Předložená koncepce bytové politiky pokrývá pětileté období od roku 2005 do roku 2010. Předpokládá se, že během tohoto období dojde k ukončení transformačních kroků zahájených na počátku 90. let minulého století a k nastolení situace, kdy bude trh s byty fungovat tak jako ve vyspělých evropských zemích. Této změně se přizpůsobí i bytová politika státu, jejímž hlavním úkolem bude trvale monitorovat situaci v oblasti bydlení a na základě průběžných analýz upravovat nezbytný právní a ekonomický rámec včetně podpůrných či regulačních nástrojů tak, aby byla zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

Základní záměry koncepce bytové politiky

Z hlediska občanů je hlavním cílem bytové politiky:

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo,
- zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu,
- trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce,
- aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.

Záměry v oblasti financování bydlení a podpůrných ekonomických nástrojů

Vláda vychází z názoru, že jednou z podmínek naplnění cílů bytové politiky státu je existence rozvinutého, dobře fungujícího systému financování bydlení, jehož těžištěm je hypoteční úvěrování a stavební spoření. Fungování tohoto systému bude nadále podporováno jak vyváženou právní úpravou, tak ekonomickými nástroji v podobě příspěvků k úsporám, daňových úlev a popř. úrokových dotací.

Dále se počítá s posílením funkce Státního fondu rozvoje bydlení jako druhého zdroje finančních prostředků pro realizaci záměrů státní bytové politiky.

Existující rejstřík podpůrných nástrojů, které stát využívá při podpoře bydlení, bude upraven tak, aby se zvýšila jejich účinnost. Ekonomické nástroje budou i nadále zaměřeny jak do oblasti nabídky, tak do oblasti poptávky s cílem zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

V oblasti nabídky bude podpora směřovat, tak jako dosud, do bytové výstavby, pořízení bydlení, oprav, rekonstrukcí, modernizace bytového fondu a na revitalizaci částí sídel. V oblasti poptávky půjde zejména o udržení vhodného bydlení prostřednictvím posílení příjmu domácností, tj. prostřednictvím adresných sociálních dávek, a dále o posílení kupní síly domácností ve vztahu k pořízení bydlení.

Podpora výstavby bytů bude poskytována ve formě zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací ke komerčním úvěrům, investičních dotací a výjimečně i ve formě ručení. Investiční dotace budou využívány především ve prospěch zajištění bydlení pro příjmově či jinak znevýhodněné domácnosti.

Při poskytování podpory na údržbu a zlepšení existujícího bytového fondu bude vláda vycházet ze zásady, že běžné opravy mají být financovány z prostředků vlastníků domů a bytu, zatímco zkvalitňování existujícího bytového fondu (velké opravy, modernizace, zateplení) si „zaslouží“ podporu státu. Podpora zaměřená na zkvalitnění bytového fondu bude postupně rozšířena na celý bytový fond bez ohledu na technologii a materiál, které byly použity při výstavbě, avšak důraz na řešení problémů spojených s panelovými objekty a monofunkčními panelovými sídlišti zůstane zachován.[13]

1.4 Financování bydlení

Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Podobně jako potřebujeme jíst, potřebujeme i někde bydlet.

Potřeby vlastního bydlení se netýkají pouze mladých lidí, kteří se hodlají osamostatnit a chtějí bydlet sami, sami hospodařit a časem založit rodinu. U mladých lidí je však tento problém obzvláště palčivý, protože ho řeší na počátku své pracovní kariéry a nemají dostatek prostředků k tomu, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit.

Problém s bydlením řeší i další lidé. Často bydlí v bytě nebo domě, který jim nevyhovuje – buď svou polohou, nebo kvalitou, nebo velikostí. V případě, že se nejedná o první bydlení, bývá situace jednodušší. Buď jde přímo o výměnu bytu, nebo se prodá byt původní a hledá se místo něho jiný. Tato změna není tolik náročná na potřebný kapitál.

I vláda si uvědomuje naléhavost situace řešení bytové otázky a snaží se některým občanům (zvláště mladým) s jejich problémem pomoci. Proto přichází s různými státními podpory. Bytová politika je pro stát velice důležitá, protože zasahuje do dalších oblastí ekonomické a sociální sféry.[19]

Zásadní změna systému financování bydlení byla od počátku 90. let jedním z klíčových prvků reformy bydlení. Jejím cílem bylo vytvořit takový systém financování, který by snížil v této oblasti roli veřejných prostředků a umožnil využít především soukromé finanční prostředky, a to jak vlastní prostředky fyzických či právnických osob (úspory, kapitál), tak úvěrové prostředky poskytované zejména finančními institucemi. Nově zavedenými klíčovými prvky systému financování bydlení se stalo stavební spoření (1993) a hypoteční úvěrování (1995).

Mezi finanční zdroje v oblasti bytové politiky tedy patří finanční prostředky státního rozpočtu spravované Ministerstvem pro místní rozvoj a finanční prostředky Státního fondu rozvoje bydlení, jejichž využití upravuje vždy příslušné nařízení vlády. Mezi další využívané finanční nástroje patří státní podpora hypotečního úvěrování a stavebního spoření. Pro vytvoření rozvinutého finančního trhu v oblasti státních podpor je samozřejmě nutná dokonalá informovanost obyvatelstva.

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky vyhlásilo pro rok 2007 tyto podprogramy podpory bydlení:

- Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2007

Tento podprogram stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na výstavbu obecních nájemních bytů se sociálním určením. Příjemcem dotace a současně stavebníkem podporovaných bytů je obec. Cílem podpory je výstavba podporovaných bytů ve vlastnictví obcí pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z věku, zdravotního stavu nebo sociálních okolností jejich života. Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba

podporovaných bytů podle jednotlivých dotačních titulů (Chráněný byt; Byt na půl cesty; Vstupní byt).

- Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2007

Dotaci může získat obec a lze ji poskytnout, má-li obec schválený územní plán obce a projekt regenerace panelového sídliště a na úpravy nebyla poskytnuta státní finanční podpora podle zvláštních právních předpisů. Dotace na tentýž druh úprav může být v rámci jednoho sídliště poskytnuta pouze jednou a lze ji poskytnout i na úpravy již zahájené. Dotace může být poskytnuta až do výše 70 % rozpočtových nákladů.

- Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2007

Tento podprogram stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na výstavbu dopravní a technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových domů, rodinných domů nebo bytových a rodinných domů. Podpora je poskytována jako účelová investiční dotace. Příjemcem dotace a současně stavebníkem technické infrastruktury je obec.

- Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2007

Tento podprogram stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na snížení obsahu olova v pitné vodě výměnou olověných domovních rozvodů vody za rozvody zdravotně nezávadné v trvale obydlených stavbách pro bydlení, tj. v bytových a rodinných domech, postavených na území ČR. Podpora má charakter neinvestiční dotace. Příjemcem dotace je vlastník, spoluvlastník či společenství vlastníků domu s olověnými domovními rozvody vody.[13]

Státní fond rozvoje bydlení byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., který nabyl účinnosti 21. července 2000. Úkolem fondu je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu především v následujících třech směrech:

- na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních,
- na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií,
- na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu.

SFRB umožňuje předem určit objemy prostředků na konkrétní cíle. Finanční prostředky navíc vždy přecházejí do dalšího kalendářního roku a nemusí být vráceny zpět ke konci roku do státního rozpočtu.

Ze SFRB jsou nyní poskytovány tyto programy:

- Podpora mladých – úvěr 150 tis. – určený fyzickým osobám do 35 let na úhradu části nákladů spojených s modernizací bytu nebo rodinného domu s úrokovou sazbou 2 % splatný do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním,
 - úvěr 200 tis. – určený fyzickým osobám do 35 let na výstavbu bytu nebo rodinného domu s jedním bytem s úrokovou sazbou 3 % splatný do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním,
 - úvěr 300 tis. – určený fyzickým osobám do 35 let na pořízení bydlení s úrokovou sazbou 2 % a s dobou splatnosti do 20 let.
- Panelové domy – program Panel – cílem tohoto programu je usnadnit financování komplexních oprav a rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií zahrnující též zlepšení jejich tepelně technických vlastností,
 - dotace na opravy – jsou poskytovány do výše 40 % skutečně vynaložených nákladů, nejvýše však 55 tisíc Kč na 1 byt v panelovém domě.
- Podpora obcí – dotace na výstavbu nájemních bytů – jsou poskytovány do výše 550 tisíc Kč na 1 byt, jedná-li se o výstavbu nájemních bytů na území, kde je nutno současně vybudovat místní komunikace III. a IV. třídy včetně jejich součástí, účelové komunikace a sítě technického vybavení lze dotaci poskytnout až do výše 630 tisíc Kč na 1 byt.
 - úvěry na modernizaci bytů – jedná se o nízkoúročný (3 %) úvěr s maximální dobou splatnosti 10 let určený k odstraňování zanedbanosti bytových domů, ke zvýšení péče o technický stav bytových domů a současně umožňující modernizace a rekonstrukce.
- Podpora družstev – podpora výstavby družstevních bytů – základní podmínky pro poskytování státní podpory na výstavbu nájemních družstevních bytů do vlastnictví bytového družstva stanovují zákon č. 378/2005 Sb. a nařízení vlády č. 465/2005 Sb. ze dne 9. listopadu 2005.[14]

1.5 Poptávka po bydlení

Poptávka po bydlení a nároky na něj kladené jsou určovány poměrně širokým komplexem sociálních, ekonomických, kulturních i přírodních podmínek.

Poptávka po bydlení je určována v zemích, které neprožívají politické, sociální a ekonomické otřesy těmito skutečnostmi:

- a) demografickou situací (počet obyvatel, počet domácností, počet lidí ve věku, kdy si lidé pořizují vlastní bydlení, velikost vnitřní migrace i zahraniční imigrace),
- b) příjem poptávajících.[8]

Pod demografickým vývojem v užším slova smyslu rozumíme vývoj početního stavu, pohlaví a věkové struktury obyvatelstva. Pokud je porodnost vysoká, roste počet obyvatel i domácností, pak je možné očekávat růst poptávky po bydlení, protože každý nakonec někde bydlet musí.

Počet a struktura domácností definuje v nejhrubších rysech rozsah objektivní potřeby bydlení včetně neuspokojené potřeby. Zcela jinou otázkou je subjektivní potřeba získat možnost svého bydlení (resp. jeho zkvalitnění). Tato „subjektivní“ potřeba bude nepochybně daleko rozsáhlejší a jinak strukturovaná, než její „objektivní“ substrát, nicméně i ona zůstává pouze teoretickou veličinou. S průnikem tržních principů do oblasti bydlení se totiž vztah mezi „objektivní-normativní“ a „subjektivní“ potřebou transformuje do otázky koupěschopné poptávky po bytech.

Subjektivní potřeba bytů je totiž výrazem pocitu nedostatečné úrovně bydlení, a to bez ohledu na to, jak konkrétní osoba či domácnost bydlí ve smyslu poměření z hlediska normativního. Jestliže se tento subjektivní pocit transformuje do polohy aktivní snahy po zlepšení tohoto stavu např. formou jednání o stavbě rodinného domku na stavebním úřadě či vstupem do bytového družstva či formou inzerce k výměně či koupi bytu, pak lze hovořit o poptávce po bytech. Podle vztahu mezi cenou za bydlení na bytovém trhu a finančními možnostmi zájemce pak může jít o poptávku koupěschopnou, nebo naopak o poptávku koupě neschopnou.

Vliv příjmů je však natolik podstatný, že i za situace pozvolného poklesu velikosti populace, ale významně rostoucího hospodářství a reálných příjmů obyvatel, je pravděpodobné, že ceny bydlení spíše porostou. Pokud příjmy ve společnosti stoupají a lidé své budoucnosti věří, jsou ochotni na sebe vzít břímě hypotečního úvěru „investovat“ do vlastního bydlení.

ní. Takové chování, takové zvýšení poptávky, vyvolá nejspíše růst cen, na který zareagují velcí investoři mapující všechny oblasti s pozitivním zhodnocením. Jejich dodatečná poptávka bude mít za následek, že ceny ještě dále poskočí.

Mnoho studií předpokládá, že demografická situace primárně určuje počet domácností a tak i poptávku po bydlení, zatímco příjmy určují velikost a kvalitu poptávaných bytů. Avšak velké množství studií ukazuje, že příjmy a ceny bydlení ovlivňují naopak vytváření domácností a teprve takto ovlivněná demografická situace nepřímo poptávku po bydlení.

Rozhodnutí poptávat bydlení nevzniká zpravidla jako rozhodnutí jednoho člověka, ale rozhodnutí celé domácnosti, rodiny. Prvním krokem při hledání bydlení je rozhodnutí, zda-li zaměřit na trh s nájemním či na trh s vlastnickým bydlením. Teprve poté domácnost volí, kolik bydlení by ráda při svých preferencích a příjmových omezeních spotřebovala.[9] Poptávka není ničím jiným než vztahem mezi cenou zboží a množstvím poptávaného zboží. Veličina, kterou se měří, o kolik se zvýší poptávka po určitém zboží, snížila-li se jeho cena, se nazývá cenovou elasticitou poptávky. Pro Českou republiku jsou data, na kterých bychom cenovou elasticitu poptávky mohli měřit, bohužel nedostupná. Je velmi pravděpodobné, že se situace u nás tolik neliší od jiných zemí a známý kanadský ekonom Fallis uvádí: „Současný hrubý konsenzus je takový, že poptávka je cenově neelastická a že přesná hodnota elasticity se pohybuje někde v rozmezí od -0,7 do -0,9“. Samozřejmě záleží na té které zemi, ovšem odhady v USA, ve Velké Británii, Francii i Nizozemsku shodně potvrzují, že poptávka po bydlení je cenově neelastická. V praxi to znamená, že zvýší-li se ceny, snížila se poptávka méně, než by odpovídalo zvýšení cen, a naopak snížila-li se ceny, zvýšila se poptávka méně, než by odpovídalo snížení cen. Nízká elasticita po bydlení je dána jeho specifitami.

Je nutné se ještě zmínit o příjmové elasticitě poptávky, která se měří vztahem mezi příjmem a velikostí poptávky. Příjmová elasticita měří, jak se zvýší poptávka po určitém typu zboží, zvýší-li se příjmy poptávajících. Z nejrůznější literatury, ale zejména pak z výsledků výzkumů prováděných v USA, Švédsku, Francii a Velké Británii vyplývá, že příjmová elasticita poptávky po bydlení mezi těmi, kteří aktuálně bydlení hledají, je jednotková a může být i vyšší než jedna. Znamená to, že zvýší-li se průměrný příjem poptávajících o 10 %, zvýší se poptávka rovněž přibližně o 10 %.[8]

1.6 Nabídka po bydlení

Nabídka na trhu s bydlením je, podobně jako poptávka po bydlení, rovněž velmi rigidní, nepružná. Není možné, aby lidé okamžitě zareagovali na vzestup cen prodejem bytů či domů, v nichž bydlí, stejně jako je často nemožné čekat několik let s prodejem bytu až do chvíle, než se ceny bydlení zvýší. Nabídka bytů a domů z nové výstavby je navíc omezena urbanistickým plánováním, dostupností pozemků a zareaguje tudíž vždy až za několik měsíců či let. Existují také lokality, kde nabídka z nové bytové výstavby nezareaguje vůbec, jelikož tam nová bytová výstavba již není možná. Podobně jako u poptávky se i u nabídky měří cenová elasticita, která v tomto případě říká, o kolik se zvýší nabídka, zvýší-li se cena nabízeného množství. V krátkém období se zpravidla uvažuje o zcela neelastické nabídce. V praxi to znamená, že nabídka na zvýšení ceny v krátkém období nebude reagovat vůbec a zvýšení poptávky se tudíž plně odrazí v cenách nemovitostí. Teprve až v dlouhém období je možné očekávat, že se na trhu objeví více nabízených bytů a domů, avšak i v dlouhém období se uvažuje spíše o neelastické nabídce.[8]

1.7 Marketing

Se stále rozšiřujícím trhem nových bytů a intenzitou konkurence se marketing stal klíčovým faktorem odlišení úspěšných a neúspěšných společností. Dnes už silně konkurenční prostředí trhu s novými byty vyžaduje marketingovou orientaci – tedy orientaci na zákazníka, na jeho potřeby, které jsou respektovány jako základní priorita. Spokojenost s novým bytem závisí ve velké míře na technologickém postupu a dodržování kvality stavebních prací a dále také na lokalitě a zejména ceně. Z toho tedy vyplývá, že i v této oblasti se bez marketingu neobejdeme.

1.7.1 Pojem marketing

Marketing můžeme definovat jako společenský a řídicí proces, kterým jednotlivci a skupiny získávají to, co potřebují a požadují, prostřednictvím tvorby, nabídky a směny hodnotových výrobků s ostatními.

Marketing vychází z lidských potřeb a přání. Lidé potřebují potravu, vzduch, vodu, oblečení a příbytek k tomu, aby přežili. Kromě toho lidé velmi touží po rekreaci, vzdělání a ostatních službách. Je velmi potřebné rozlišovat mezi potřebami, požadavky a poptávkou. Lidská potřeba je stav pociťovaného nedostatku některého základního uspokojení. Lidé

požadují potravu, ošacení, obydlí, bezpečnost, majetek. Tyto potřeby nejsou vytvářeny společnostmi či trhem; jsou dány podstatou lidské existence. Požadavky jsou touhy po specifickém uspokojení lidských potřeb. Je zřejmé, že stejná základní potřeba může být uspokojena různým způsobem. Lidských potřeb je málo, požadavků je mnoho. Lidské požadavky jsou neustále formovány společenskými silami a institucemi – školou, církví, rodinnou i obchodní společností. Poptávka jsou požadavky na specifické produkty, které jsou podloženy schopností a ochotou si je koupit. Požadavky se stávají poptávkou, jsou-li podloženy kupní silou. Lidé uspokojují své potřeby a přání různými produkty. Produkty můžeme chápat velmi široce, jako cokoli, co může být nabízeno někomu proto, aby byla uspokojena jeho potřeba nebo požadavek. Produkt může představovat fyzický výrobek, službu nebo myšlenku.[6]

1.8 Specifika marketingu ve stavebnictví

Stavebnictví jako obor je začleněno do průmyslového marketingu. Průmyslový marketing se soustřeďuje na všechny aktivity marketingu a služeb, které jsou určeny organizacím, komerčním podnikům, ziskovým a neziskovým organizacím, státním institucím a prodejci, které využívají výrobků nebo služeb pro spotřebitele ve výrobě nebo průmyslových statků a služeb k usnadnění operací v jejich podnicích. Pro stavebnictví jsou typické některé aspekty, které z hlediska jejich unikátní povahy nelze nalézt v dalších odvětvích národního hospodářství. Marketing ve stavebnictví musí respektovat to, že:

- stavba je imobilní, nákladná, rozměrná, s dlouhou dobou životnosti a unikátní povahou,
- stavba je vždy pevně spojena s pozemkem a je projektována a realizována podle individuálních potřeb zákazníka,
- realizace stavby je časově náročná, v průběhu výstavby se může měnit mnoho vnitřních a vnějších faktorů,
- existuje značná sezónnost stavební výroby.

Stavební trh se vyznačuje:

- značnou náročností na kapitál a jeho pomalý obrat,
- komplikovaností a unikátností smlouvy mezi investorem a dodavatelem,

- vysokou citlivostí poptávky na stav národního hospodářství.

Mezi hlavní marketingové nástroje patří:

- segmentace trhu – je založena na dekompozici trhu do homogenních nižších celků, pomocí nichž se mohou určovat optimální segmenty pro prodejní a akviziční zakázkovou činnost a zpracovávat jejich portfolia,
- marketingový mix – specifikuje základní tržní faktory a jejich kombinace tak, aby bylo možné optimalizovat tržní strategii, obchodní nabídky a definovat obchodní politiku. Pro stavební firmy umožňuje modifikovaný marketingový mix zatraktivnit nabídku a definovat obchodní politiku,
- marketingové analýzy a prognózy – umožňují pronikat do souvislostí a fungování tržních vztahů, na něž navazují plánovací procesy a tvorba tržní strategie,
- marketingové plánování – definuje koncepční a strategické cíle a určuje dlouhodobé a operační postupy tržně obchodních aktivit.[15]

1.9 Strategické plánování

Strategické plánování je systémový způsob řízení změn a vytváření všeobecného souhlasu a sdílené vize ekonomické budoucnosti v komunitě. Jde o tvůrčí proces nalézání kritických oblastí a dosažení dohody o důvěryhodných záměrech, cílech a strategiích, které budou po realizaci řešit problémy v kritických oblastech. Strategické plánování je také velmi účinná technika, díky které spojují své síly přední podnikatelé a zástupci radnice s cílem vybudovat partnerství soukromého a veřejného sektoru, které bude zlepšovat podnikatelské prostředí ve městě a jeho konkurenční pozici.

Strategické plánování kombinuje dlouhodobé perspektivy krátkodobými činnostmi. Proces zohledňuje vzdálenou budoucnost při formulaci vize a obecných záměrů. Zároveň se proces musí věnovat současným ekonomickým, společenským a politickým změnám, které se objevují náhle a těžko se předpovídají. Proto je smyslem plánovacího procesu orientovat se na vytvoření základny pro dosažení všeobecné shody na konkrétních a specifických cílech a strategiích, které mohou být realizovány během tří až pěti let, což je doba životnosti většiny strategických plánů ekonomiky rozvoje.[2]

Strategické plánování obce je určitou modifikací strategického plánování podniku. Strategický plán má úzký vztah k územnímu plánu obce. Územní plán je nutno chápat jako dy-

namický proces, který pro rozvoj měst a obcí definuje nezbytné investice, realizovatelné v době, které mohou přinést dlouhodobé pracovní příležitosti.

Město Olomouc má zpracovaný strategický plán, ale pouze v rámci mikroregionu Olomoucko, v němž bydlení zahrnuje do oblasti lidských zdrojů a jeho záměrem je v této oblasti zvýšit dostupnost bydlení v mikroregionu zejména pro mladé rodiny a čelit nepříznivému demografickému vývoji a změnám v sídelní struktuře v rámci mikroregionu.

1.10 Řízení rozvoje bydlení (management veřejné správy)

Ve městě Olomouci je rozvoj bydlení řízen prostřednictvím odboru koncepce a rozvoje. Tento odbor je garantem zabezpečení dlouhodobých cílů a záměrů územního plánování a dále projednává investiční akce a záměry investorů a vlastníků pozemků atd. Náplň jeho činnosti lze rozdělit do dvou hlavních oblastí: koncepční činnost a operativní činnost. Jeho součástí je oddělení architektury, oddělení urbanismu a územního plánování, oddělení koncepce dopravy, oddělení koncepce technické infrastruktury, oddělení koncepce zeleně a rekreace a také oddělení hospodářského rozvoje.

Odbor koncepce a rozvoje vyčlenil pro činnost bydlení jednoho pracovníka, který se zabývá komplexně problematikou bydlení a předkládá v rámci odboru koncepce a rozvoje materiály do Rady města Olomouce.

1.11 Závěr teoretické části

V teoretické části byly zpracovány materiály a podklady, které budou dále využity v diplomové práci.

V první kapitole definuji pojem bydlení a dále popisuji typy obydlí a formy bydlení.

Druhá kapitola uvádí stavy domovního a bytového fondu ČR. Při posledním sčítání v roce 2001 zaznamenal celkový počet domů v ČR nejvyšší přírůstek domovního fondu v posledních 30 letech. Oproti tomu u bytového fondu ČR byl vzniklý přírůstek v posledním desetiletí nejnižší od roku 1970. Nadále stoupá počet neobydlených domů i bytů. Počet cenzových domácností zaznamenal také nárůst, na jeho vyšším počtu se podílel především vysoký nárůst počtu domácností jednotlivců. Z výsledků prognózy populačního vývoje ČR na období let 2003 – 2065 vyplynulo, že nedostatek bytů v důsledku populačního růstu v budoucích letech nehrozí, neboť počet obyvatel České republiky bude spíše

stagnovat nebo klesat, ale přesto je nutné očekávat v horizontu nejméně příštích deseti až patnácti let tlak na rozšiřování bytového fondu, protože i nadále poroste celkový počet cenových domácností. Současně je nutné očekávat intenzivní prohlubování strukturálního nedostatku bytů. Zvyšující se počet domácností jednotlivců v důsledku očekávaného nárůstu počtu seniorů a vzestupu podílu svobodných a rozvedených výrazně zvýší především poptávku po menších bytech. Údaje týkající se domovního a bytového fondu ČR uvádím z toho důvodu, protože jsou nezbytné pro srovnání s údaji za město Olomouc.

Dále se v této části zmiňuji o Koncepti bytové politiky České republiky. Jedná se o závazný politický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle vlády v oblasti bydlení. Má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 – 2010. Vláda si uvědomuje naléhavost situace řešení bytové otázky a snaží se občanům (zvláště mladým) pomoci. Proto přichází s různými státními podporami.

Poptávka po bydlení je určována demografickou situací a příjmem poptávajících. Pokud je porodnost vysoká, roste počet obyvatel i domácností, a pak je možné očekávat i růst poptávky. Pokud stoupají příjmy ve společnosti, roste také poptávka, a to i za situace pozvolného poklesu velikosti populace. Nabídka na trhu s bydlením je stejně jako poptávka po bydlení neelastická.

Se stále se rozšiřujícím trhem nových bytů a intenzitou konkurence se marketing stal klíčovým faktorem odlišení úspěšných a neúspěšných společností. Dnes už silně konkurenční prostředí trhu s novými byty vyžaduje marketinkovou orientaci – tedy orientaci na zákazníka, na jeho potřeby, které jsou respektovány jako základní priorita.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA OLMOUCE V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY

2.1 Územní vymezení a charakteristika města Olomouce

Město Olomouc s počtem obyvatel vyšším než 100 tisíc se řadí na páté místo v rámci České republiky. Díky svému historickému významu, starobylé univerzitě, sídlu arcibiskupa metropolity moravského a samozřejmě vysoké a stále kulturní a hospodářské tradici je přirozeným centrem regionu střední Moravy.

Olomouc se nachází ve východní části České republiky – ve střední části Hornomoravského úvalu v široké údolní nivě řeky Moravy. Rovinný charakter města je na západě, ale hlavně na východě výrazně ohraničen vyšším georeliéfem, a proto je město uzavřeno do protáhlé sníženiny otevřené ve směru SZ-JV a svojí podobou tak otevírá pohled a vstup do pohoří Jeseníků.

Rozloha města činí 10 333 ha. Zeměpisné souřadnice středu města jsou 49°45' severní zeměpisné šířky a 17°15' východní zeměpisné délky. Nadmořská výška je 219 m. n. m. ve středu města.

Hydrologickou osu města představuje část středního toku řeky Moravy, která je přítokem Dunaje. Levým přítokem Moravy je řeka Bystřice ve východní části města, v jižní části města je pravým přítokem Moravy Mlýnský potok.

Město leží v teplé klimatické oblasti, která při východním okraji přechází v mírně teplou.

Vnější dopravní spojení Olomouce je s ohledem na její vnitrozemskou polohu vynikající a budováním dálnice D11 a rychlostní komunikace R35 se ještělepší a vzroste význam města na křižovatce dvou klíčových vnitrostátních a mezinárodních komunikací.

Olomouc je rovněž důležitým železničním uzlem s hlavním nádražím v blízkosti centra města.

Vzdálenosti od vybraných českých měst: Brno 76 km, Praha 277 km, České Budějovice 288 km, Plzeň 288 km, Ostrava 100 km.

Vzdálenosti od vybraných evropských center: Berlín 500 km, Varšava 474 km, Budapešť 389 km, Vídeň 198 km, Bratislava 197 km.[12]

2.2 Analýza demografického vývoje města Olomouce

Po roce 1991 došlo k zásadním změnám v demografickém chování v celé České republice, v Olomouci nevyjímaje. Hlavní změnou je doposud největší propad počtu narozených dětí v celé historii ČR. Úhrnná plodnost klesla pod západoevropský průměr. Vzdělání počet bezdětných manželských párů a jednočlenných domácností, což vytváří značný tlak na nové byty. Je pravděpodobné, že lze očekávat mírné zlepšení ukazatelů – např. plodnosti, ale dosažení úrovně před rokem 1991 je však nemožné. Po roce 1991 vykazuje většina velkých měst v ČR pokles v počtu obyvatel.

K 31.12.2006 žilo na území města Olomouce celkem 100 168 obyvatel, z toho bylo 47 269 mužů a 52 899 žen, tedy 47,2 % tvoří muži a 52,8 % ženy. Je nutné konstatovat, že počet obyvatel města Olomouce neustále klesá, a to od roku 1991. V tomto roce měl hodnotu 105 990 a postupně se každým rokem snižuje (viz tab. 2.).

Bilance přirozeného vývoje počtu obyvatel v Olomouci (tzn. rozdíl mezi počtem živě narozených dětí a počtem zemřelých) dosahovala až do roku 1993 kladných hodnot. Od roku 1994 až do roku 2003 vykazovala záporné hodnoty. Zvláště došlo k výraznému snížení v počtu živě narozených dětí. Od roku 2004 však počet živě narozených dětí stoupá a dosahuje vyšších hodnot oproti počtu zemřelých, takže bilance přirozeného vývoje vykazuje kladné hodnoty.[11]

Trochu jiná situace je u bilance mechanické měny obyvatelstva v Olomouci označované jako tzv. saldo migrace (tzn. rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých obyvatel zahrnující jak obyvatele ČR, tak cizince). Toto saldo migrace vykazovalo až do roku 1995 kladné hodnoty, ale od roku 1996 až dosud, respektive do roku 2006 dosahuje záporných hodnot, tedy počet vystěhovalých převažuje nad počtem přistěhovalých do města Olomouce.

Tab. 2. Vývoj populace v Olomouci v letech 1991 – 2006 [11]

Rok	1991	1996	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Počet obyv.	105 990	104 380	102 246	101 624	101 268	100 752	100 381	100 168

2.3 Prognóza demografického vývoje v Olomouci do roku 2020

Město Olomouc si v roce 2004 nechalo zpracovat prognózu vývoje počtu obyvatel města Olomouce do roku 2020 firmou Alfaprojekt Olomouc a. s. Uvedená prognóza vývoje obyvatelstva města Olomouce je souhrnnou populační prognózou, která byla sestavena v souladu s obecnými principy kohortně komponentního přístupu. Kohortně komponentní metoda populačního prognózování spočívá v rozložení procesu populačního vývoje na jeho základní složky (porodnost, úmrtnost a migrace) a v posunu kohort (ročníků) žijících osob, žen a mužů, do vyššího věku za souběžného působení těchto složek.

Výsledky prognózy jsou vypracovány ve třech variantách: střední, minimální a maximální. (viz tab. 3.). Tyto varianty vycházejí z trojic scénářů pravděpodobného vývoje úmrtnosti, plodnosti a migrace. Střední varianta reprezentuje nejpravděpodobnější budoucí vývoj početního stavu a věkové struktury obyvatelstva města. Vznikla kombinací středních variant vývoje plodnosti, úmrtnosti a migrace. Minimální varianta prognózy vychází z předpokladu nízké hladiny plodnosti, vysoké úrovně úmrtnosti a nízké úrovně migrace. Maximální varianta je sestavena na základě očekávání vysoké hladiny plodnosti, nízké úrovně úmrtnosti a vysoké intenzity migrace. Výsledky obou krajních variant určují meze reálně možného budoucího vývoje, přičemž překročení těchto mezí skutečným vývojem je jen velmi málo pravděpodobné.

Tab. 3. Prognóza celkového vývoje obyvatel Olomouce 2005 – 2020 [17]

Varianta /rok	2005	2010	2015	2020
minimální	99 187	96 900	95 600	90 256
střední	101 581	100 535	100 000	97 498
maximální	103 192	103 995	103 542	102 459

Podle pravděpodobného režimu vývoje všech složek reprodukce lze po celé sledované období prognózy (2005 – 2020) téměř s jistotou očekávat trvalý pokles počtu obyvatel města Olomouce. Jednotlivé varianty prognózy se od sebe liší pouze rychlostí a konečným rozsahem tohoto poklesu.[17]

Podle výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů (1.3.2001) mělo město Olomouc celkem 102 246 obyvatel. Na konci roku 2006 to bylo již podle ČSÚ pouze 100 168 obyvatel. Tyto údaje zcela konkrétně dokazují trend poklesu obyvatel ve městě.[11]

Hlavní změny věkové struktury

Věková struktura obyvatelstva obvykle vykazuje podstatně výraznější vývojové změny než celkový počet obyvatel. Rozložení obyvatelstva města Olomouce do věkových skupin je značně nerovnoměrné. Výchylky jsou dány jednak obecně biologickými aspekty vývoje lidských populací a zejména přímou závislostí mezi procesem individuálního stárnutí a intenzitou stárnutí. Prognóza uvádí, že nastanou rozsáhlé změny struktury obyvatelstva města včetně dramatického průběhu jeho demografického stárnutí. Index stáří, který je definován jako podíl osob v poproduktivním věku k počtu osob v předproduktivním věku (0-14 let), bude výrazně ovlivňován posunem nadprůměrně četných generací z let 1947 – 1951 nad uvedenou věkovou hranici a ještě výrazněji pak prudkým poklesem zastoupení dětské složky. Další výrazný vzestup hodnoty indexu stáří je očekáván po roce 2020 a způsobí jej početné ročníky narozených v 70. letech. Za celé období prognózy by se tak hodnota indexu stáří mohla až zdvojnásobit.[17]

2.4 Analýza domovního fondu v Olomouci

Město Olomouc mělo k 1.3.2001, kdy proběhlo Sčítání lidu, domů a bytů, celkem 9 484 domů, což představuje nárůst oproti sčítání v roce 1991 jen o 2 %. Z celkového počtu domů bylo pouze 543 domů neobydlených (5,7 %), jejich počet oproti minulému sčítání poklesl o 0,3 %.

Při podrobnější specifikaci trvale obydlených domů, jejichž počet činil 8 941, vyplývá, že většinu z nich tvoří rodinné domy (68,4 %). Počet rodinných domů se oproti roku 1991 zvýšil o 529 domů. Bytové domy se podílejí 29,2 %. Počet bytových domů oproti roku 1991 poklesl, a to o 186 domů (viz tab. 4.).

Z uvedených výsledků je patrné, že vývoj domovního fondu v uplynulém desetiletí nebyl nijak mimořádně příznivý a projevil se jen mírným nárůstem. Výsledky posledního sčítání také ukázaly, že došlo ke změnám ve výstavbě. Při pohledu na sčítání od roku 1961 až do roku 1980 je patrný kontinuální nárůst v počtu bytových domů. Rozmach bytové výstavby přišel až s klasickými panelovými domy. Zvrat v tomto vývoji nastal v 80. letech, kdy vý-

stavba bytových domů začala klesat a tento trend pokračoval i v 90. letech. Pokles ve výstavbě bytových domů mezi sčítáním 1991 a 2001 činil 4,3 %.

Ve změnách domovního fondu lze jako klad spatřovat nárůst v počtu rodinných domů za poslední desetiletí. V Olomouci žije každý sedmnáctý obyvatel v rodinném domě. Počet rodinných domů v minulých desetiletích vykazoval téměř nepřetržitý nárůst, od minulého sčítání bylo postaveno 436 rodinných domů.

Při analýze stáří domů, tj. kdy byly domy postaveny či rekonstruovány, zjistíme, že největší podíl obydlených domů, a to 32 %, pochází z období let 1946 – 1980. Z období let 1920 – 1946 pochází 26,8 % domů a domy postavené v letech 1981 – 2001 tvoří 23,6 % z celkového počtu obydlených bytů. Nejnižší podíl tvoří domy postavené do roku 1919, a to 15,7 % (viz tab. 4). Průměrné stáří domů činí 49,7 let.

Tab. 4. Domovní fond v Olomouci k 1.3.2001 [11]

Domy úhrnem	9 484			
Z toho domy obydlené	8 941			
Z úhrnu obydlených domů	Rodinné domy	6 114		
	Bytové domy	2 614		
	Domy podle vlastnictví	Soukromých osob	6 489	
		Obce, státu	599	
		SBD	365	
	Domy postavené	Do roku 1919	1 404	
		1920 – 1945	2 394	
		1946 – 1980	2 869	
		1981 – 2001	2 108	

Změny ve vlastnictví nemovitostí v 90. letech vykazovaly enormní pohyb, neboť na základě restitučních zákonů se začaly vracet majetky oprávněným soukromým osobám. Převážná většina domovního fondu patřila ke dni sčítání v roce 2001 do vlastnictví fyzických

osob (72,6 %), ve vlastnictví obce či státu bylo 6,7 % domů, bytová družstva vlastnila 4,1 % domů a 16,6 % zaujímají ostatní vlastníci. Největšími vlastníky rodinných domů jsou fyzické osoby (96,7%), u bytových domů je to kombinace vlastníků tvořící 45,6 %.[11]

2.5 Analýza bytového fondu v Olomouci

Sčítání v roce 2001 ukázalo, že došlo k radikálním změnám ve struktuře bytů. V 90. letech nastal pokles ve výstavbě družstevních bytů. K úbytku došlo i u komunální výstavby bytů. Naopak stoupl podíl bytů v rodinných domech. Výstavbou bytů v rodinných domech byly získány velké hodnoty a současně tato forma významně přispěla k celkovému zvýšení úrovně bydlení.

Do bytového fondu začaly vstupovat nové byty v domech s pečovatelskou službou a v domovech – penziónech, nové byty v nebytových objektech a stále větší počet bytů získávaných stavebními úpravami nebytových prostorů. Změny v jejich počtech v průběhu let vyjadřovaly změny v koncepci bydlení některých sociálních skupin obyvatelstva na konci 20. století.

Úhrnný bytový fond města Olomouce představoval k 1.3.2001 celkem 43 744 bytů (tzn. 426 bytů na 1 000 obyvatel), z toho trvale obydlených bytů bylo 40 367 (tzn. 393 bytů na 1 000 obyvatel) (viz tab. 5.). Ve srovnání s rokem 1991 došlo k nárůstu trvale obydlených bytů celkem o 2 386 (6,28 %), počet bytů v rodinných domech stoupl zhruba o 9,5 % a v bytových domech o 5,4 %.

Srovnáme-li tyto ukazatele s údaji týkajícími se bytového fondu v ČR dojdeme k závěru, že z hlediska úhrnného bytového fondu, který v ČR vykazoval v roce 2001 hodnotu 427 bytů na 1 000 obyvatel, je tento ukazatel prakticky totožný s údajem v Olomouci. Ukazatel týkající se počtu trvale obydlených bytů dosáhl v roce 2001 v ČR hodnotu 374 bytů na 1 000 obyvatel a ve srovnání s údajem v Olomouci je výrazně nižší, což tedy svědčí o dobré vybavenosti obyvatelstva města Olomouce bytovým fondem.

Je nutné konstatovat, že tak, jak se zvyšoval počet bytů, zvyšovala se také jejich neobydlenost. V roce 2001 to bylo už 3 377 bytů, tzn. o 1 399 bytů více než v roce 1991. Znamená to, že každý třináctý byt ve městě není trvale obydlen, přičemž nejčastějším důvodem neobydlenosti bytů bylo při posledním sčítání jejich přechodné obydlení (50 %). Tento podíl je vzhledem k anonymitě daleko vyšší v bytech bytových domů než v bytech rodinných domů. Nezpůsobilých bytů k bydlení je 10,7 %.

Nejvíce trvale obydlených bytů bylo postaveno v období 1971 – 1990 (38,1 %), což souvisí s kulminací bytové výstavby v 70. letech, a to zejména panelových sídlišť. Dá se říci, že v období 1991 – 2001 výstavba bytů stagnovala, ale pozitivní je to, že ani po politických a ekonomických změnách, kterými naše země procházela, nenastal propad bytové výstavby a v tomto období bylo v Olomouci získáno 10,1 % nových bytů, zatímco průměr ČR činil 8,2 %.

Nejlepší velikostní strukturu mají pochopitelně byty v rodinných domech, kde je obytná plocha téměř 64,1 m², kdežto v bytových domech je to 40,8 m² na jeden byt. Zatímco u bytů v rodinných domech se obytná plocha za poslední desetiletí zvýšila o 10 %, obytná plocha bytů v bytových domech se zvýšila jen nepatrně.

Zastoupení jednotlivých bytových kategorií je závislé na době, kdy byly byty postaveny, i když důležitou roli zde sehrává modernizace bytového fondu. Drtivá většina bytů (95,9 %) spadá do I. bytové kategorie, do II. kategorie patří pouze 2,5 % bytů.

V bytovém fondu se vyskytuje nejvíce bytů se třemi pokoji (41,9 %) a tento stav se proti roku 1991 téměř nezměnil. Víceméně stagnace byla zaznamenána i u dvoupokojových bytů, kterých je 32,2 % a stagnace se týká i čtyř a více pokojových bytů. Jednopokojových bytů je 14,2 %. Ve dvoupokojových bytech žije průměrně 2,3 osob, ve třípokojových bytech to jsou 3 osoby a v bytech s pěti a více pokoji je to 3,8 osob.

Sčítání v roce 2001 se zabývalo i otázkou právního důvodu užívání bytů. Tento ukazatel bohužel nebyl ve sčítání v roce 1991 sledován, a tak není možné srovnání. Výsledky jsou následující: 16,2 % užívaných bytů je ve vlastním domě, zhruba 34 % je užíváno jako nájemní byty, více než 18 % spadá do kategorie užívání bytů členy stavebních bytových družstev a podíl bytů v osobním vlastnictví činí 24,9 %.

Údaje o počtu bytů, jejich velikosti a vybavenosti jsou jen jednou stránkou charakteristiky bytového fondu. K posouzení úrovně bydlení je třeba hodnotit údaje o bytovém fondu ve vztahu k počtu osob nebo v přepočtu na jeden byt.

Průměrná celková plocha bytu připadající na osobu je v Olomouci velmi mírně nižší než průměr ČR (Olomouc – 28 m², průměr ČR 29 m²). To je způsobeno především vysokým zastoupením bytů v bytových domech, podobně jako u jiných měst. Zalidněnost trvale obydlených bytů (2,51 obyvatel na byt v r. 2001) je v Olomouci nižší než průměrná zalidněnost bytů v rámci ČR (2,64 obyvatel na byt).

Hodnotíme-li velikost obytné plochy, připadá při sčítání v roce 2001 na jeden byt ve městě 45,4 m², což je o 2,5 m² více než před deseti lety. Počet obytných místností nad 8 m² na jeden byt je 2,5 a je nepatrně vyšší než při sčítání před deseti lety. Obytná plocha na osobu při sčítání v roce 2001 byla 17,9 m², zvýšila se mezi sčítáními o 2,1 m². V roce 1991 byl počet osob na jednu obytnou místnost nad 8 m² 1,08. Při sčítání v roce 2001 již vychází na obytnou místnost nad 8 m² jen jedna osoba. Je to dáno zvětšením obytné plochy bytů a to zejména výstavbou rodinných domů.

Výsledky sčítání potvrdily další vzestup vybavení bytů a tím zlepšení úrovně bydlení s úrovní dosaženou v roce 1991. Lidé bydlí ve větších bytech s větší obytnou plochou a mají k dispozici více obytných místností nad 8 m². [11]

Tab. 5. Bytový fond v Olomouci k 1.3.2001 [11]

Byty úhrnem			43 744
V tom	Trvale obydlené byty		40 367
	Z toho	V rodin. domech	7 808
		V bytových domech	32 279
	Byty neobydlené v obydl. domech		2 655
	Byty neobydlené v neobydlen. domech		722
	Z toho podle důvodu	Obydl. přechodně	135
Slouží k rekreaci		55	

2.6 Fond rozvoje bydlení

Na základě Zásad pro poskytování návratné finanční výpomoci na opravy a modernizaci bytového fondu k podpoře jeho zachování a zlepšení, je ve státním rozpočtu od roku 1994 zabezpečena rezerva určená k podpoře vzniku účelových zdrojů obcí a měst, sloužící jako dlouhodobý zdroj poskytování zvýhodněných půjček vlastníkům bytového fondu. Návratná finanční výpomoc, poskytnutá obci, je splatná jednorázově ve výši částky poskytnuté ze státního rozpočtu do konce 10. roku od jejího poskytnutí.

Statutární město Olomouc v zájmu zlepšení úrovně bydlení, životního prostředí a vzhledu města vytvořilo v roce 1996 Fond rozvoje bydlení statutárního města Olomouce, který slouží ke zvelebení bytových a rodinných domů na území města, kde více než dvě třetiny z úhrnu plochy všech místností připadají na byty.

Ve smyslu výše uvedených Zásad město poskytuje finanční prostředky k úhradě nákladů na opravy a modernizaci jednak svého bytového fondu, ale zejména vlastníkům nemovitostí na území města Olomouce. Podmínky pro poskytnutí půjčky občanům jsou obsaženy v Obecně závazné vyhlášce statutárního města Olomouce č. 13/2003 o vytvoření a použití účelových prostředků Fondu rozvoje bydlení statutárního města Olomouce. Tato vyhláška obsahuje: příjmy fondu, výdaje fondu (doba splatnosti je 6 let, úroková sazba činí 5 %), podmínky výběrového řízení, smlouvu o úvěru, režim čerpání prostředků fondu, kontrolu poskytnutých úvěrů a úlevy úvěrovaným osobám. Půjčky se přidělují na základě předložených žádostí, včetně všech náležitostí uvedených ve vyhlášce, formou výběrového řízení prováděného komisí FRB a následného projednání v radě města a schválení zastupitelstvem města.

Úvěry jsou poskytovány na tyto účely:

- obnova střechy, krytiny, konstrukce – u domu staršího 10 let (do 200 000 Kč)
- zřízení plynového, dřevoplynového, elektrického nebo solárního topení, zřízení solárního ohřevu teplé užitkové vody ve stávajícím domě (do 80 000 Kč)
- dodatečná izolace domu proti vodě – u domu staršího 10 let (do 100 000 Kč)
- obnova fasády včetně oplechování domu (do 50 000 Kč)
- zateplení obvodového pláště domu (do 80 000 Kč)
- vybudování a rekonstrukce WC, koupelny nebo sprchového koutu v bytě (do 80 000 Kč)
- při vestavbě bytu do půdního prostoru nebo při půdní nástavbě bytu rušícího plochou střechu nebo při přestavbě nebytového prostoru na byt (do 400 000 Kč)
- výměna oken a dveří domu staršího 10 let (do 80 000 Kč)
- zateplení střechy domu staršího 10 let (do 100 000 Kč) [12]

2.7 Vývoj cenzových domácností

Výsledky sčítání umožnily sledovat vývoj obyvatelstva z hlediska jednotlivců, ale i z hlediska elementárních skupin lidí – tj. domácností, které tyto osoby vytvářejí, v nichž žijí, bydlí a hospodaří. Výsledky sčítání vycházejí ze tří druhů domácností, a to bytových (soubor osob bydlících v jednom bytě), hospodařících (soubor společně hospodařících osob v rámci jednoho bytu) a cenzových (soubory osob v jednom bytě konstruované podle příbuzenských vztahů). V převážné většině případů jsou uvedené tři druhy domácností totožné, což znamená, že v bytě bydlela pouze jedna hospodařící domácnost tvořená jednou cenzovou domácností.

V posledním sčítání bylo zjištěno 40 367 bytových domácností. Výrazný podíl (92,2 %) zaujímají bytové domácnosti s jednou cenzovou domácností. Ve struktuře bytových a hospodařících domácností došlo proti sčítání v roce 1991 ke zvyšování počtu domácností s jedním členem a dále ke zvýšení domácností dvojčlenných a tříčlenných. Naopak je patrné snižování počtu čtyřčlenných a vícečlenných domácností, ubývá vícečlenných rodin (viz tab. 6.).

K poslednímu sčítání bylo v Olomouci 43 939 cenzových domácností, což s porovnáním počtu trvale obydlených bytů (40 367) vypovídá o více než 3 500 vícegeneračních bytech, tj. 8,1 %. Rozhodující vliv na zvýšeném počtu cenzových domácností mají cenzové domácnosti úplných rodin (51,3 %) (viz tab. 6.). Úplných rodin bez závislých dětí je jen o 2 % více než úplných rodin se závislými dětmi (24,7 %). Neustále dochází ke zvyšování počtu neúplných rodin se závislými dětmi, což je způsobeno neustále se zvyšující rozvodovostí. V počtu domácností jednotlivců nenastaly od posledního sčítání víceméně žádné markantní změny – podíl na celkovém počtu cenzových domácností tvoří 31,6 %. Trend zvyšujícího se počtu domácností jednotlivců pokračuje, ale není tak výrazný jako v minulých letech sčítání.[11]

Tab. 6. Domácnosti podle typu a počtu v Olomouci k 1.3.2001 [11]

	Bytové domácnosti v %	Hospodařící domácnosti v %	Cenzové domácnosti v %	
			Celkem	Z toho úplné rodiny
Domácnosti celkem	40 367	43 640	43 939	22 554
V tom počet členů:				
1	27,0	31,8	31,6	-
2	28,0	28,3	29,0	34,4
3	20,0	19,3	19,3	28,7
4	19,0	17,0	17,0	30,9
5 a více	6,0	3,6	3,3	6,0

2.8 Analýza kvality bydlení

V návaznosti na analýzu domovního a bytového fondu města Olomouce, která vychází z publikovaných statistických dat ČSÚ, je tato kapitola věnována analýze kvality bydlení a významu kritérií pro výběr místa bydlení v závislosti na obytných čtvrtích ve městě Olomouci. Základní informace, které se tímto zabývají, byly získány z dotazníkového šetření, jehož respondenti byli obyvatelé Olomouce. (viz příloha P II)

Tento dotazník je součástí projektu „Bydlení a životní prostor“, který zpracovala katedra geografie Přírodovědecké fakulty UP v Olomouci a jež probíhal ve vybraných městech Olomouckého kraje (Olomouc, Přerov, Prostějov, Šumperk, Šternberk).[4]

Shromážděné údaje nabízejí zajímavý pohled na rozdílnost kvality bydlení v Olomouci, která je odrazem hodnocení respondentů stávajícího bydlení a preferencí potenciálního bydlení, které definuje míra atraktivity pro bydlení na území města Olomouce.

Bydlení na území města

První blok v dotazníku (č. 1 – 6) informoval o místě trvalého bydliště respondentů, délce bydlení na současné adrese. Zabýval se otázkou migrace v jednotlivých částech města a důvody přestěhování se do místa současného bydliště.

Město Olomouc je rozděleno do 8 částí (podle urbanistických obvodů), a to na: historické jádro, vnitřní město, vilové čtvrtě, Lazce, Neředín, Nové Sady, Nový Svět a periférie. Každá z lokalit má jiný charakter zástavby jak po stránce architektonické, tak i po stránce urbanistické. Ve městě bydlí v cihlové zástavbě 7,3 % obyvatel (21,8 % na periférii), v cihlové zástavbě starší bydlí 49,3 % obyvatel (96,4 % v centru) a v panelové zástavbě bydlí 43,4 % obyvatel (84,2 % na Nových Sadech, 84 % na Novém Světě).

Ve městě od svého narození žije více než polovina Olomoučanů (55,8 %), necelá polovina z nich (41,7 %) bydlí ve stejné části města od narození. Nejvyšší procento tzv. rodáků – necelé dvě třetiny (66 %) žije ve vilových čtvrtích. 20,8 % obyvatel žije větší část svého dosavadního života ve městě, 18,8 % žije menší část života ve městě a teprve nedávno se přistěhovalo 4,9 % obyvatel.

Z dotazovaných se více než jedna polovina stěhovala (58,3 %), z toho 26,7 % v rámci města a 31,6 % se přistěhovalo z jiného města nebo vesnice. V rámci čtvrtí se nejvíce obyvatel přistěhovalo na sídliště Neředín – téměř jedna třetina, na sídliště Nové Sady necelých 16 %, oproti tomu jen 5,0 % na sídliště Nový Svět. V rámci čtvrtí se odstěhovalo nejvíce obyvatel – téměř jedna šestina z periférie a nepatrně menší hodnoty měla sídliště Nové Sady a Nový Svět.

Jako nejčastější důvody přestěhování se do místa současného bydliště uvedli dotazovaní: bydlení odpovídalo mému očekávání (14,2 %), mé pracoviště nebo místo studia bylo blízko (12,3 %) a přistěhoval (a) jsem se do partnerova bytu (10,9 %).

Významnou roli sehrála také cena bytu a dostupnost veřejnou dopravou. Jde o důvody, které nejčastěji uváděli respondenti v rámci celého města. Výjimku tvoří sídliště, kde byl z 25 % uveden důvod – byt mi byl přidělen.

Na otázku, zda byste doporučil (a) dobrému příteli přestěhovat se do oblasti vašeho současného bydliště, odpovědělo kladně více než 50 % tázaných, což odpovídá dobré preferenci daných čtvrtí. Jedna pětina nedoporučuje své bydlení, jedná se převážně o starou panelovou zástavbu s nedostatkem služeb.

Spokojenost s bydlením

Druhý blok otázek (č. 7 – 11) se zaměřil na typ a velikost bytů respondentů, zachytil jejich osobní pocity a názory na podmínky života v jejich bytě a na prostředí, které ho obklopuje.

Z dotazovaných bydlí v městském bytě 15,3 %, v družstevním bytě 20,3 %, v soukromém nájemním bytě 10,5 %, v bytě v osobním vlastnictví 31,5 % (nejvíce necelých 50 % ve vnitřním městě), v podnájmu žije 7,3 % a soukromý rodinný dům vlastní 15,1 %. Průměrná velikost bytu je ve všech lokalitách kolem 3,5 místností, včetně kuchyně.

S bytem bylo celkově velmi a spíše spokojeno 85,0 % respondentů. Pouze 3,2 % považuje své bydlení za velmi neuspokojivé, především ze sídliště Nový Svět a Nové Sady.

V dotazníkovém šetření byl uveden i krátký popis možných forem bydlení ve městě, svůj názor měli vyjádřit jednou z možností – velmi důležité, spíše důležité, spíše nedůležité a absolutně nedůležité. Přibližně 90 % by si vybralo prostorné bydlení ve vlastním bytě nebo domě za přiměřenou cenu a není důležité, zda byt bude situován na předměstí či ve starší městské zástavbě.

Asi dvě třetiny by chtěli bydlet s osobami s podobným životním stylem a v okruhu přátel a příbuzných, bydlení s osobami více generací není podstatné. Více než 85 % preferuje žít v bezpečné čtvrti, v tichém prostředí s dostupnou městskou dopravou, nákupními možnostmi a dostatečnou nabídkou služeb. Bydlení se zahrádkou nepovažují za příliš důležité.

Dvě třetiny dotázaných, kteří se nechtějí a ani v blízké době neplánují přestěhovat, uvedlo jako hlavní důvod, že se zde cítí doma (27,8 %). Jako další důvody nepřestěhování se uvedly, že zde žijí přátelé (17,3 %), že je to poklidné místo (12,8 %), že mají dobré spojení MHD (12,2 %), že je dobrá dostupnost služeb (8,3 %) a že jiné bydlení by bylo drahé (7,0 %). Ostatní důvody jsou v rozmezí 6,6 % - 1,8 %.

Důležitost těchto aspektů je ve všech čtvrtích stejná, navíc v centru města kladou ještě důraz na možnosti kulturního a jiného využití.

Jedna třetina dotázaných, kteří zvažují možnost přestěhovat se, uvedla jako hlavní důvod koupí vlastního bytu. A s nepatrným rozdílem o 0,1 % je druhým nejdůležitějším kritériem podle respondentů nevyhovující velikost bytu. Rozdíl mezi tímto kritériem a dalším uvedeným na třetím místě je značný, a sice 6,9 %. To upozorňuje na jeden důležitý fakt, bez ohledu na další aspekty. Většina respondentů získala své byty během let 1961 – 1990. Všechny byty byly stavěny speciálně pro typické vysokopodlažní sídlištní domy. Panelová

konstrukce domů v těchto sídlištích obvykle nabízela byty se třemi a méně pokoji. Velikost těchto bytů byla obvykle 60 – 70 m², a z toho důvodu nabízely jen nízký standart.

Na třetí pozici skončilo kritérium – nelibost zdejšího prostředí. Sedm dalších kritérií se od sebe liší jen mírně v rozmezí 7,5 % – 5,0 %. Dalšími důvody, proč se přestěhovat, jsou tedy: změna velikosti domácnosti, nedostatek zeleně, příliš drahé bydlení, žít blíže přátelům, hluk, problémy se sousedy a nedostatek kulturního vyžití.

V případě stěhování by 11,4 % zůstalo ve stávající části města, 9,0 % by se přestěhovalo do sousední části města, více než jedna třetina (37,1 %) by se přestěhovala do jiné části města a necelá polovina (42,5 %) by opustila město a přestěhovala by se někam jinam.

Prostorová preference pro bydlení

V dotazníkovém výzkumu byla respondentů položena otázka: „Označte, prosím, ty části města, které jsou podle vás atraktivní z hlediska bydlení a naopak“.

Atraktivní části města

Výrazně nejoblíbenější částí města je čtvrť Neředín (28,3 %), kterou zmínil každý čtvrtý respondent. V této čtvrti také došlo za poslední roky k nejmarkantnější nové bytové výstavbě. Různé dimenze obrazu „dobrého“ bydlení se spojují právě u této čtvrti: otevřená zástavba s vilami, s jedno a dvougeneračními domy a domy řadovými, kvalitní životní prostředí a vysoký podíl vlastníků. Z necelé poloviny totiž získané údaje pocházejí od dotazovaných bydlících právě v této části města. Necelých 7 % označilo Neředín za neatraktivní, jedná se především o část sídliště Neředín, která je přezdívána „Mačkalov“.

Na druhém a třetím místě se podle preferencí umístily centrum a periférie. (viz příloha P I)

Neředín považují v rámci čtvrtí za nejatraktivnější část města dotazovaní z centra (41,8 %), místní (41,5 %) a ze sídliště Nové Sady (22,5 %). Respondenti z vnitřního města (36,4 %), z vilových čtvrtí (27,0 %) a ze sídliště Lazce (21,8 %) dali na první místo centrum. Periférii určili místní (40,0 %) a obyvatelé ze sídliště Nový Svět (36,0 %). Nejvyšší pozitivita získal Kopeček (53,3 %), Slavonín (10,3 %) a Holice (7,5 %).

Neatraktivní části města

Sídliště Nový Svět získalo nejvíce preferencí jako nejméně atraktivní oblast (26,8 %). Periférie a sídliště Nové Sady byly vyhodnoceny jako další dvě neatraktivní části (24,3 %,

14,7 % podle pořadí).(viz příloha P I). Za nimi následuje v rozmezí 13,0 % – 1,2 % dalších pět čtvrtí (centrum, Lazce, Neředín, vilové čtvrtě, vnitřní město).

Pět čtvrtí – centrum (54,5 %), vilové čtvrtě (31 %), Lazce (30,9 %), vnitřní město (27,3 %) a Neředín (23,7 %) považují za nejhorší část sídliště Nový Svět. Tato domněnka je způsobená minulostí sídliště. V 70. a 80. letech bylo tohle sídliště budováno pro rodiny vojáků a civilních příslušníků Rudé armády. Tyto byty zůstaly po jejich odchodu ve zdevastovaném stavu a až v 90. letech začala rekonstrukce těchto bytů. V této části města je také nedostatek nákupních center a chybí zde kulturní a sportovní zařízení.[4]

2.9 Prognóza bytových potřeb do roku 2010 s výhledem do roku 2020

Výhledový počet obyvatel města Olomouce byl převzat z prognózy vývoje obyvatelstva Olomouce do roku 2020. Vzhledem k pravděpodobnému vývoji všech složek reprodukce lze po celé období prognózy očekávat trvalý pokles počtu obyvatel města Olomouce. Pro výpočet potřeby bytů byla použita varianta střední předpokládající v Olomouci 100 535 obyvatel v roce 2010 a 97 498 obyvatel v roce 2020 (viz tab. 3.) a bylo uvažováno s průměrnou velikostí cenžové domácnosti města Olomouce v roce 2010: 2,28 osob a v roce 2020: 2,22 osob.

Potřebný počet bytů v roce 2010 byl vypočten na hodnotu 41 890 a v roce 2020 na hodnotu 42 601 (viz tab. 7.).

Tab. 7. Odvození potřeby bytů v letech 2010 a 2020

rok	2010	2020
a) počet obyvatel	100 535	97 498
b) průměrná velikost cenžové domácnosti	2,28	2,22
c) počet cenžových domácností	44 094	43 918
d) procento chtěného soužití	5 %	3 %
e) počet cenžových domácností v chtěném soužití	2 204	1 317
f) výsledný počet bytových domácností (c-e)	41 890	42 601
Celkový potřebný počet bytů	41 890	42 601

Odpad bytových jednotek je jevem značně diferencovaným, závislým nejenom na stáří bytů, ale také na územní lokalizaci zástavby a jejím typu. V roce 2001 činil celkový odpad 4 bytové jednotky, v roce 2004 to byly jen 2 byty. V horizontu roku 2020 lze v Olomouci očekávat pouze teoreticky demolici celkem 150 bytových jednotek (viz tab. 8.).

Tab. 8. Rozložení celkového odpadu bytového fondu k navrhovaným rokům 2010 a 2020

	Do roku 2010	2010 – 2020
Odpad bytů v bytových domech	40	80
Odpad bytů v rodinných domech	5	15
Celkem	45	105

Potřebu nových bytů mohou částečně krýt i byty neobydlené. V samotném městě Olomouci je však počet bytů, které nebyly v době Sčítání lidu, domů a bytů trvale obydleny, poměrně nízký. Celkem jde o 3 377 bytů, což představuje 7,7 % celkového bytového fondu. Průměr ČR činí 17,18 %.

Konverze rekreačních objektů může představovat další zdroj nových bytových jednotek. Město Olomouc eviduje 55 takových objektů. Bez detailního průzkumu technických možností změny lze možnost konverze pouze odhadnout: domnívám se, že by se mohlo jednat o cca jednu šestinu objektů, tzn. 9 bytových jednotek.

Při stanovení objemu potřeby nové bytové výstavby je nutno vycházet z počtu dokončených bytů od roku 2001 do roku 2005. V tomto období bylo dokončeno celkem 1 301 bytů.

Tab. 9. Odvození potřebného objemu výstavby k navrhovaným rokům 2010 a 2020

Počet trvale obydlených bytů v roce 2001	40 367
Počet dokončených bytů od roku 2001 do roku 2005	1 301
Odpad bytů do roku 2010	-45
Zabydlení rekreačních objektů nevyčleněných z bytového fondu do roku 2010	3
Konverze rekreačních objektů vyčleněných z bytového fondu do roku 2010	4
Mezisoučet	41 630
Potřeba bytů v roce 2010	41 890
Potřeba nové výstavby od roku 2006 do roku 2010	260
Počet trvale obydlených bytů v roce 2010	41 890
Odpad bytů v období 2010-2020	-105
Zabydlení rekreačních objektů nevyčleněných z bytového fondu do roku 2010-2020	3
Konverze rekreačních objektů vyčleněných z bytového fondu do roku 2010-2020	5
Mezisoučet	41 793
Potřeba bytů v roce 2020	42 601
Potřeba nové výstavby od roku 2010 do roku 2020	808

K tomu, aby byly pokryty deficity bytů v navrhovaných letech 2010 a 2020, je třeba dostavět 260 bytových jednotek do roku 2010. A dále pak do roku 2020 postavit celkem 808 bytových jednotek (viz tab. 9.).

Ze současného vývoje je patrné, že počty dokončených bytů nemají klesající tendenci a deficit bytů do roku 2010 bude nulový. Po roce 2010 se zejména s ohledem na klesající počet obyvatel bude snižovat i potřeba nové výstavby, průměrný roční počet dokončených bytů by se mohl pohybovat kolem 80. Hlavní akcent by se měl přesouvat z kvantity na

kvalitu, zejména na plošný standart bytových jednotek. Kalkulace potřeby nové bytové výstavby je založena na předpokladu postupné obnovy a modernizace zejména panelových domů. Oprava a rekonstrukce 300 panelových bytů ročně je nezbytnou podmínkou pro udržení potřebného objemu bytového fondu při navrhovaném rozsahu nové bytové výstavby.

Nároky na rozvojové plochy

Územní plán města Olomouce byl schválen zastupitelstvem města Olomouce v říjnu 1998. Jeho autorem byla firma Alfaprojekt Olomouc. V prosinci 2004 byla provedena jeho aktualizace, která předpokládá do roku 2020 novou bytovou výstavbu na úrovni 4 910 bytů. Navrhované plochy jsou dimenzovány s určitou rezervou pro výstavbu 3 436 bytů v bytových domech a 1 474 bytů v rodinných domcích. Při dimenzování ploch pro výstavbu bytových domů se vycházelo z průměrného ukazatele cca 140 m² pozemku na byt, což představuje při předpokladu realizace 3 436 bytů v bytových domech celkem 48,10 ha. V případě rodinných domů se předpokládají různé formy zástavby – řadové domy, dvojdomy i samostatné domy. Celková plocha určená pro výstavbu rodinných domů vycházející z průměrného ukazatele cca 800 m² pozemku na 1 rodinný dům při předpokladu realizace 1 474 rodinných domů činí 117,92 ha. Celkem se tedy jedná o plochu 166,02 ha. Tento rozsah plně pokrývá územní nároky, a to včetně rezervy plnící motivační funkci a podporující konkurenceschopnost lokalit, jelikož pro potřebu nové bytové výstavby je územním plánem vymezeno celkem 249,71 ha. To se týká i územních nároků potřebné nové bytové výstavby vycházející z prognózy. (viz tab. 10.)

Tab. 10. Stanovení územních nároků potřebné nové bytové výstavby vycházející z prognózy

	2001 – 2010	2010 – 2020
a) potřeba bytů v bytových domech (počet bytových jednotek)	1 066	566
b) potřeba bytů v rodinných domech (počet bytových jednotek)	457	242
c) celková potřeba bytů (počet bytových jednotek)	1 523	808
d) územní nároky potřeby bytů v bytových domech (ha)	14,92	7,92
e) územní nároky potřeby bytů v rodinných domech (ha)	36,56	19,36
f) územní nároky potřeby bytů celkem (ha) (d+e)	51,47	27,28

Územní plán navrhuje zachovat podíl obytné funkce v Městské památkové rezervaci a to obnovou, rekonstrukcí a vyšší kvalitou bytového fondu, stávající bytový fond udržovat modernizací a intenzifikací prostřednictvím střešních nástaveb, půdních vestaveb a dostaveb v prolukách. Nezbytné je také řešit problém sídlišť.

Dále územní plán navrhuje novou výstavbu v rozsáhlejších plochách uvnitř zastavěného území, v dosud nezastavěných nebo nevhodně využitých plochách a především v plochách, které jsou již dlouhodobě připravovány a kde existují předpoklady v technické infrastruktuře. Bytová výstavba je navržena také ve venkovských městských částech.

Hlavní lokalizace nových rozvojových ploch pro bytovou výstavbu

Hromadná městská zástavba s převahou bytových domů je navržena v rozsáhlých rozvojových plochách na severozápadě, západě - lokalita Pražská, v okolí ulice Hněvotínská, Okružní, a souboru Nové Sady - jih a rozvoj v přilehlých plochách. Největší enkláva zemědělské půdy uzavřená mezi zástavbou Slavonín - sever je navržena pro postupnou výstavbu v dlouhodobém horizontu. Významnými lokalitami pro hromadnou výstavbu jsou i přestavbové plochy v současnosti nevyužité (lok.Šance) nebo častěji využitá pro jiné funkce, které pro dané území nejsou optimální, např. výrobní areál Šibeník, vojenský areál Hněvotínská, kde se změna funkcí bude uskutečňovat postupně v návrhovém období i po

něm. Urbanistická struktura v rozvojových i přestavbových lokalitách musí být vždy ověřena podrobnější územně plánovací dokumentací celé lokality.

Nízkopodlažní bydlení městského typu je navrženo především v atraktivních a rozsáhlých volných plochách na západním okraji města (Neředín, Nová Ulice), kde lze potvrdit tendenci k výstavbě bydlení vyššího standardu. U výstavby nad ulicí Okružní je situování zástavby nutno předpokládat mimo horní partii lokality, aby nebránila výhledům z hřebene na panorama města. Z téhož důvodu je nutno limitovat i výšku zástavby v horní části zástavby na přízemí a podkroví.

Nízkopodlažní bydlení venkovského charakteru je navrženo ve většině okrajových částí navazujících na původní venkovskou zástavbu - Slavonín a Nemilany, Holice, Chomoutov, Nedvězí, Droždín, Topolany. Zařazení do tohoto funkčního typu je vedeno záměrem neměnit charakter zástavby těchto místních částí a nepreferovat v nich cizorodé formy zástavby na úkor možností rozvoje přirozené urbanistické struktury. Zvláštní pozornost je tomu třeba věnovat v místních částech s dosud dobře zachovanou urbanistickou strukturou - Topolany, Radíkov, Nedvězí. Zvýšenou pozornost je při přípravě výstavby (která se zde v mnoha případech předpokládá individuálním územním a stavebním řízením) nutno věnovat zásadám prostorové regulace (tj. výšce zástavby, sklonu a orientaci střech, i charakteru zástavby).[17]

Shrnutí

Potřeba bytů vychází ze střední varianty prognózy vývoje počtu obyvatelstva. Celkový potřebný počet bytů po zohlednění vývoje struktury domácností a s ohledem na postupné snižování nechtěného soužití činí 41 890 v roce 2010 a 42 601 v roce 2020.

Po zahrnutí všech jevů spojených s obměnou bytového fondu (odpad bytů, zabydlení a konverze rekreačních objektů, zohlednění rozestavěných bytů) činí potřeba nové výstavby 1 523 bytů od roku 2001 do roku 2010 a 808 bytů v období 2010-2020.

2.10 Cenová mapa

Pro město Olomouc je pro rok 2006/2007 zpracována cenová mapa stavebních pozemků, která navazuje na cenovou mapu stavebních pozemků vydanou pro území statutárního města Olomouce obecně závaznou vyhláškou statutárního města Olomouce č. 6/2005 o cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce s účinností od 1.7.2005.

Cenová mapa postihuje diference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou.

Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Všeobecná analýza trhu

Aktualizovaná analýza realitního trhu potvrzuje, že trh s nemovitostmi v Olomouci je standardním lokálním trhem stotisícového města České republiky, který se v segmentu bydlení neliší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky a to i přes to, že se olomoucký region řadí k hospodářsky nejslabším krajům republiky.

Pozemky s využitím pro bydlení

V posledních několika letech se trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu vyvíjel ve všech městech velmi dynamicky a Olomouc nebyla výjimkou. Koncem devadesátých let minulého století postupně rostla ve městě poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách a na základě jejich výstavby se postupně trh s byty nasytil a v současnosti již neprobíhá na území města tak rozsáhlá bytová výstavba, což je vidět i na četnosti prodejů pozemků určených k bytové výstavbě. Odlišná situace je v případě výstavby rodinných domků a tedy i v oblasti trhu se stavebními pozemky určenými územním plánem pro tento typ výstavby. Tento segment trhu s pozemky stále patří, pokud jde o počet prodejů, k nejvýznamnějším. Na území města existuje celá řada lokalit, které jsou postupně rozvíjeny, což je vidět jak na četnosti prodejů pozemků ještě nezainvestovaných sítěmi technické infrastruktury, tak i na prodeji pozemků připravených k výstavbě. Olomouc je městem s velkým vlivem příměstského bydlení, což dlouhodobě může ovlivňovat tempo rozvoje konkrétních a bezpochyby nejdražších lokalit rodinného bydlení uvnitř správního území města. V Olomouci se největší počet prodejů pozemků určených pro výstavbu bydlení stále koncentruje do těch okrajových částí města, které disponují vysokou atraktivitou pro bydlení. V těchto oblastech dochází i k nárůstu cen pozemků v zastavěných územích přesto, že není pozorována výraznější stavební činnost. Mezi lokality, kde probíhá rozsáhlejší bytová výstavba, patří jihovýchodní část města v katastrech Nová Ulice, Slavonín, Neředín, Povel. V přípravě jsou významné projekty v lokalitě Pražská – východ. Lokality s výstavbou nízkopodlažního bydlení byly identifikovány zejména v katastrech Chomoutov, Neředín a Droždín.

Stále častěji se objevují tzv. druhé prodeje, kde dochází k výraznému navýšení cen stavebních pozemků až o stovky procent. Jedná se o případy, kdy u nemovitosti byly v cenové mapě nejprve zaznamenány prodeje území určených k bytové výstavbě, ale nevybavených infrastrukturou. Po zainvestování a přeparcelaci dochází k prodejům kompletně vybavených parcel konečným vlastníkům. V ceně jsou zohledněny i náklady přípravy území.

Ceny pozemků určených pro bydlení

Transparentnost trhu na území města Olomouce je poměrně silná v oblasti pozemků sloužících k bydlení. V případě rodinných domů oscilují ceny pozemků od 1 500 do 160 Kč/m², u bytových domů pak od 1 510 do 340 Kč/m², kde došlo ke zvýšení cen v nejnižších cenových pásmech. Na rozdíl např. od Prahy není příliš patrná diferenciací cen pozemků pro rodinné a bytové domy. Nejčastěji se ceny pohybují mezi 400 – 900 Kč/m². Rozdílnost v cenách poměrně přesně odráží lokalizační charakteristiky – nejvíce žádaný jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou – především vodou a kanalizací.

Tab. 11. Průměrné ceny pozemků využitých pro RD a BD [17]

Poloha	Průměrná cena Kč/m ²	
	RD	BD
Městské jádro	1 206	983
Vnitřní město	702	711
Okrajové a venkovské části	523	430

Pokud porovnáme cenovou mapu pro rok 2006/2007 s mapou z roku 2005/2006, dojdeme k závěru, že ceny pozemků sloužících k bydlení vykazují nárůst, který je možno pozorovat stabilně od roku 1999.

Pokud jde o vybavenost města infrastrukturou, v naprosté většině zastavěných území ve městě je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Z tohoto důvodu nelze odlišit vliv vybavenosti infrastrukturou na ceny prodávaných pozemků.

Urbanisticky srostlé území města je tvořeno katastrálním územím Olomouc – město, které je vybaveno infrastrukturou úměrnou hustotě obyvatel a rostoucímu zájmu o volné pozem-

ky. Naopak katastrální území Chomoutov, Droždín, Lošov, Nedvězí, Radíkov, Svatý Kopeček, Týneček a Topolany představují území se zástavbou, která netvoří území stavebně rostlé s městskou zástavbou. V těchto plochách, které drží převážně charakter venkovské zástavby, jsou dosahovány nižší ceny pozemků oproti vnitřnímu městu.[17]

2.11 SWOT analýza

SWOT analýza je prvním krokem při formulaci strategie. Identifikuje největší výhody (silné stránky) a slabiny (slabé stránky) v kritických oblastech rozvoje města. Její vnější část se soustředí na klasifikaci vnějších hrozeb a příležitostí, které ovlivní realizaci strategického plánu.

2.11.1 Silné stránky

- Zájem vedení města řešit problematiku bydlení města
- Projekty na výstavbu bytů a rodinných domů
- Existence programů státní bytové politiky
- Existence široké nabídky hypoték a stavebního spoření
- Existence vyhlášky města o prodeji bytových domů
- Struktura vlastnictví bytového fondu se mění a je snaha postupně dosáhnout evropských průměrů – zvyšování podílu domů v soukromém vlastnictví
- Kvalitní přírodní prostředí okrajových lokalit
- Dostatek rozvojových lokalit (stavebních pozemků)
- Poptávka po bytech mimo-olomouckých občanů
- Dostatečný počet místních stavebních firem schopných realizovat investiční programy
- Spolupráce města a soukromých investorů na bytové výstavbě

2.11.2 Slabé stránky

- Nedostatek bytů zejména malých rozměrů a cenově přístupných bytů
- Zanedbanost stávajícího bytového fondu

- Monofunkčnost sídlišť
- Vysoké procento panelové výstavby
- Složitá dostupnost některých stavebních míst – nedořešené vlastnické vztahy, chybějící technická infrastruktura
- Nedostatek nově budovaných cenově dostupných bytů
- Černý trh s byty
- Nedostatečná spolupráce města s ostatními vlastníky privátních domů
- Špatná legislativní ochrana nájemních a vlastnických vztahů
- Omezené možnosti státních subvencí
- Riziko záplav, nedořešená povodňová ochrana
- Vysoké ceny pozemků pro bydlení
- Zastaralý bytový fond
- Nedostatek dostupných bytů pro mladou generaci
- Nedostatek bezbariérových bytů
- Absence strategie rozvoje v oblasti bydlení

2.11.3 Příležitosti

- Podpora revitalizace panelových sídlišť
- Podpora oprav stávajícího bytového fondu
- Výstavba bytů cenově dostupných a malých rozměrů
- Postupné zlepšování legislativy
- Prohlubování spolupráce se soukromým a neziskovým sektorem ve všech oblastech bydlení
- Podpora zateplování panelových domů
- Zákonodárná iniciativa vyšších územně správních celků

2.11.4 Ohrožení

- Zvýšení růstu zanedbanosti bytového fondu
- Zvyšování počtu neplatičů nájemného
- Růst provozních nákladů spojených s bydlením
- Zpomalení bytové výstavby
- Stagnace výstavby privátního sektoru
- Sřet rozvojových území a ochrany zemědělského půdního fondu
- Zhoršená demografická situace, pokles porodnosti, počtu obyvatel
- Nebezpečí migrace mimo město (suburbanizace)
- Prohloubení lokální sociální deprivace vytvářením enkláv a ghet se sociálněpatologickými důsledky
- Zvýšení daňové sazby z 5 % na 9 % u daně z přidané hodnoty pro novou bytovou výstavbu

2.12 Závěr analytické části

V analytické části jsem prováděl analýzu města Olomouce v těchto oblastech – demografický vývoj města, bytový a domovní fond, kvalita bydlení. Dále tu uvádím prognózu demografického vývoje do roku 2020, prognózu bytových potřeb do roku 2010 s výhledem do roku 2020, cenovou mapu města Olomouce a SWOT analýzu.

Od roku 1991 počet obyvatel města Olomouce neustále klesá. V roce 2006 žilo na území města Olomouce celkem 100 168 obyvatel. Z prognózy demografického vývoje do roku 2020 lze téměř s jistotou očekávat trvalý pokles počtu obyvatel města Olomouce. Dále jsou z prognózy patrné rozsáhlé změny struktury obyvatelstva města vč. dramatického průběhu jeho demografického stárnutí.

Vývoj domovního fondu města v uplynulém desetiletí nebyl nijak mimořádně příznivý a projevil se mírným nárůstem. Při podrobnější specifikaci trvale obydlených domů lze jako klad spatřovat v nepřetržitém nárůstu počtu rodinných domů a v nepatrném poklesu neobydlených domů. Sčítání dále ukázalo, že došlo k výrazným změnám ve struktuře bytů. Stoupl podíl bytů v rodinných domech a došlo ke zvětšení jejich obytné plochy. Tato for-

ma významně přispěla k celkovému zvýšení úrovně bydlení. Negativem bytového fondu zůstává nepřetržité zvyšování počtu neobydlených bytů. Porovnání počtu trvale obydlených bytů a počtu cenzových domácností ukazuje na existující deficit bytového fondu.

Kvalita bydlení ve městě Olomouci byla zjišťována dotazníkovým šetřením. Její výsledky se dají shrnout do několika bodů. V Olomouci existují dvě různá teritoria z hlediska kvality bydlení, a to západní a severní oblast města. Výsledky výzkumu ukázaly, že jsou zde dvě velmi atraktivní části (Neředín, centrum) a jedna extrémně špatná – Nový Svět. Při hodnocení kritérií důležitých pro výběr lokality bydlení jsem zjistil, že lidé upřednostňují dům/byt v osobním vlastnictví, velikost domu/bytu, dostupnost MHD, zeleň na sídlišti, blízkost obchodů a služeb.

V prognóze bytových potřeb do roku 2010 s výhledem do roku 2020 uvádím, že potřeba bytů vychází ze střední varianty prognózy vývoje počtu obyvatelstva. Celkový potřebný počet bytů po zohlednění vývoje struktury domácností a s ohledem na postupné snižování nechtěného soužití činí 41 890 v roce 2010 a 42 601 v roce 2020. Po zahrnutí všech jevů spojených s obměnou bytového fondu (odpad bytů, zabydlení a konverze rekreačních objektů, zohlednění rozestavěných bytů) činí potřeba nové výstavby 1 523 bytů od roku 2001 do roku 2010 a 808 bytů v období 2010 – 2020.

Město Olomouc má pro rok 2006/2007 zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků. Pokud ji srovnáme s průměrnými cenami pozemků za předchozí roky, dojdeme k závěru, že ceny pozemků sloužících k bydlení vykazují trvalý nárůst a to od roku 1999. Rozdílnost v cenách poměrně přesně odráží lokalizační charakteristiky – nejvíce žádány jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí.

Při sestavování SWOT analýzy jsem vycházel jak z primárních, tak sekundárních zdrojů informací, a to zejména z osobní návštěvy na Magistrátu města Olomouce a z dostupné statistiky Českého statistického úřadu v Olomouci. Získané údaje jsem zpracoval a doplnil vlastním komentářem.

3 STRATEGIE ROZVOJE MĚSTA OLMOUCE V OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY

Strategii můžeme charakterizovat jako dlouhodobější alternativní cestu sloužící k dosažení jistého cíle nebo záměru.

Strategické plánování můžeme definovat jako proces, během něhož vzniká představa o tom, čím by se město a jeho partneři měly především zabývat, jaké programy a služby by měly být občanům nabízeny.[7]

Pokud se týká navrhované strategie rozvoje města Olomouce z historického hlediska, tak uvádím, že město Olomouc dosud nemá vypracovanou strategii bydlení a bytové politiky. Existuje pouze dokument „Koncepce rozvoje bydlení města Olomouce“, a to do úrovně cílů a záměrů, který město Olomouc odsouhlasilo dne 25.10.2005 a uložilo dopracovat tuto koncepci o návrhy opatření. Rada města Olomouce vzala tuto dopracovanou koncepci dne 8.8.2006 na vědomí.[5]

Při návrhu méj strategie jsem vycházel z již zmíněné Koncepce rozvoje bydlení města Olomouce, z požadavků a námětů odborné veřejnosti a zejména z provedené SWOT analýzy. Moje navrhovaná strategie bydlení města Olomouce je koncepčním materiálem, který má napomoci řešení současné bytové situace městě Olomouci. Návrhové období pro platnost této strategie se předpokládá na 5 let, a to od roku 2007 do roku 2012.

V úvodu strategické části jsem formuloval strategickou vizi a následně jsem navrhl strategii rozvoje bydlení obsahující strategické oblasti, strategické cíle a opatření ke zlepšení současného stavu v oblasti bydlení.

3.1 Strategická vize

Strategická vize je bezkonfliktní sdílené vyjádření toho, jak by město mělo vypadat v budoucnu a tvoří úvod k samostatnému strategickému plánu rozvoje. Vysvětluje výchozí pozici při tvorbě strategického plánu a vychází z toho, že je třeba stanovit krátko a dlouhodobé záměry a cíle ve všech klíčových oblastech života města. Navržená strategická vize obsahuje témata nejdůležitější pro budoucnost města.[12]

Strategickou vizí města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky je zvýšit dostupnost bydlení ve městě, zvýšit kvalitu bydlení, docílit omezení odlivu obyvatel města do okol-

ních obcí, čelit nepříznivému demografickému vývoji a podporovat všechny formy bytové výstavby.

3.2 Strategické cíle a opatření

Strategické cíle se vztahují k určité vizi a jasně definují čeho musí být dosaženo, aby byla vize naplněna. K realizaci strategických cílů slouží jednotlivá opatření, jejichž zaměření je širšího, obecnějšího charakteru. Tato opatření představují vlastní způsob dosažení cílů.

Navrhovaná strategie rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky zahrnuje tyto strategické oblasti:

A: Nová bytová výstavba a rozvoj bydlení ve městě

B: Stávající bytový fond

C: Bydlení pro specifické skupiny obyvatel

Strategická oblast A: Nová bytová výstavba a rozvoj bydlení ve městě

Strategický cíl A.1: Podporovat novou bytovou výstavbu ve městě realizovanou soukromými investory

Podcíl A.1.1: Připravit plochy pro bydlení

Opatření A.1.1.1: Zpracování analýzy ploch pro bydlení

Podcíl A.1.2: Včasná příprava územně plánovací dokumentace

Opatření A.1.2.1: Prověření již zpracovaných urbanistických studií z hlediska jejich aktuálnosti

Opatření A.1.2.2: Pořízení nových urbanistických (územních) studií

Podcíl A.1.3: Příprava vybraných rozvojových lokalit bydlení – dořešení majetkových vztahů, zainvestování technickou infrastrukturou

Opatření A.1.3.1: Iniciovat rozvoj v jedné z největších rozvojových lokalit pro bydlení formou prodeje pozemků (lokalita Pražská – východ – I etapa)

Podcíl A.1.4: Diferenciace cen obecních pozemků poskytovaných pro novou bytovou výstavbu v závislosti na druhu výstavby (nájemní bydlení, soukromé bydlení)

Opatření A.1.4.1: Zpracovat metodiku pro poskytování pozemků ve vlastnictví města Olomouce pro novou bytovou výstavbu

Podcíl A.1.5: Příprava lokalit pro vstup developerů

Opatření A.1.5.1: Podpora zainvestování lokalit připravovaných soukromým sektorem pro novou bytovou výstavbu všemi dostupnými formami (dotace státu, dotace města)

Strategický cíl A.2: Zvýšit dostupnost bydlení pro osoby s nízkými příjmy

Podcíl A.2.1: Podpora partnerství veřejného a soukromého sektoru orientovaného na výstavbu bytů

Opatření A.2.1.1: Příprava podkladů pro rozhodnutí o spolupráci se soukromým sektorem

Podcíl A.2.2: Výstavba městských nájemních bytů pro příjmově vymezené skupiny obyvatel

Opatření A.2.2.1: Vytipování popř. prověření lokalit pro výstavbu městských nájemních bytů

Strategická oblast B : Stávající bytový fond

Strategický cíl B.1: Přeměna stávajících monofunkčních panelových sídlišť na atraktivní polyfunkční městské části

Podcíl B.1.1 Regenerace panelových sídlišť

Opatření B.1.1.1: Vyhodnocení stávajících realizačních celků

Opatření B.1.1.2: Vlastní realizace nově navržených realizačních celků

Strategický cíl B.2: Regenerace stávajícího bytového fondu

Podcíl B.2.1: Regenerace městského bytového fondu

Opatření B.2.2.1: Zajistit průběžnou údržbu stávajícího bytového fondu

Opatření B.2.2.2: Zpracovat vyhodnocení zanedbanosti bytového fondu včetně návrhu celkové roční finanční částky z rozpočtu města Olomouce

Opatření B.2.2.3: Zpracovat seznam (počet) stávajících městských objektů z hlediska jejich možné rekonverze na bydlení tam, kde je to územně a stavebně možné

Podcíl B.2.2: Podpora regenerace stávajícího bytového fondu, který není ve vlastnictví města

Opatření B.2.2.1: Poskytování půjček prostřednictvím fondu rozvoje bydlení

Opatření B.2.2.2: Poskytování půjček prostřednictvím povodňového fondu

Strategická oblast C : Bydlení pro specifické skupiny obyvatel

Strategický cíl C.1: Zajištění bydlení pro specifické skupiny obyvatel, občany se zdravotním postižením a občany vyžadující zvláštní péči

Podcíl C 1.1: Domy s pečovatelskou službou

Opatření C.1.1.1: Vyhledat lokality pro výstavbu domů s pečovatelskou službou a bezbariérových bytů, které zůstanou po výstavbě v majetku města.

Podcíl C 1.2: Bydlení pro seniory

Opatření C.1.2.1: Příprava podkladů pro rozhodování o vzniku nového zařízení – Domov pro seniory

Opatření C.1.2.2: Příprava podkladů pro rozhodování o vzniku nového zařízení sociálních služeb ve městě – Týdenního stacionáře

Podcíl C 1.3: Zajištění bydlení pro osoby ohrožené sociální exkluzí v ubytovacím zařízení nebo městských nájemních bytech

Opatření C.1.3.1: Zpracování koncepce bydlení pro osoby ohrožené sociální exkluzí

Opatření C.1.3.2: Vybudování ubytovny pro osoby ohrožené sociální exkluzí

Opatření C.1.3.3: Příprava podkladů pro vznik bytů na půl cesty

Podcíl C 1.4: Bydlení pro občany se zdravotním postižením

Opatření C.1.4.1: Příprava podkladů pro rozhodování o vzniku nového zařízení sociálních služeb ve městě – Chráněného bydlení pro občany s mentálním postižením

Opatření C.1.4.2: Podporované bydlení – Příprava podkladů pro zajištění bydlení pro osoby s dlouhodobým duševním onemocněním a služeb spojených s podporovaným bydlením

Podcíl C 1.5: Podporované bydlení pro osoby vyžadující zvláštní péči

Opatření C.1.5.1: Podporované bydlení – vytipování vhodných bytů pro bydlení osob vyžadující zvláštní péči

Opatření C.1.5.2: Připravit podklady pro zřízení domova se zvláštním režimem pro osoby se závislostí na návykových látkách

Opatření C.1.5.3: Dům na půli cesty – Příprava podkladů pro zajištění bydlení a služby pro mladistvé dospělé

3.3 Závěr strategické části

Ve strategické části popisují strategickou vizi a navrhuji strategii rozvoje města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky. Město Olomouc nemá dosud vypracovanou strategii bydlení a bytové politiky, ale pouze koncepci rozvoje bydlení na úrovni cílů a záměrů.

Moje navrhovaná strategie zahrnuje tři strategické oblasti, jejich strategické cíle a následná opatření. Strategickými oblastmi jsou nová bytová výstavba a rozvoj bydlení ve městě, stávající bytový fond a bydlení pro specifické skupiny obyvatel.

4 PROJEKT VÝSTAVBY BYTŮ V LOKALITĚ PRAŽSKÁ - VÝCHOD

4.1 Vazba projektu na strategický cíl a opatření

Projekt vychází ze strategického cíle A.1 a z opatření A.1.3.1.

Tento projekt jsem si vybral z tohoto důvodu, že je svým rozsahem velký, tj. jedná se o výstavbu cca 700 bytů. Současně bude vybudována pro tuto lokalitu nová technická infrastruktura, která je finančně velice nákladná, ale je nezbytným předpokladem pro další etapu bytové výstavby v této lokalitě. Tento projekt je jedinečný v tom smyslu, že 70 % pozemků je ve vlastnictví města Olomouce. Tato skutečnost městu umožňuje účinně ovlivňovat a korigovat případné kolize mezi zájmy soukromých osob a zájmem veřejným, tj. dodržení závazných regulativů urbanistické koncepce, realizace komunikačního skeletu a technické infrastruktury.

4.2 Cíl projektu

Cílem projektu je vybudovat cca 700 bytů a uspokojit tak poptávku po novém bydlení. V dané lokalitě najde nové bydliště okolo 1 500 lidí. Vznikne tak nová obytná čtvrť, jejíž urbanistické řešení bude splňovat vysoké nároky na úroveň bydlení. Dalším cílem města Olomouce je zamezit odlivu obyvatelstva do okolních obcí a čelit tak nepříznivému demografickému vývoji. Důvodem je především ta skutečnost, že pokud klesne počet obyvatel pod 100 000, ztratí město Olomouc státní dotace.

4.3 Charakteristika projektu

4.3.1 Popis lokality

Územní plán sídelního útvaru Olomouc schválený v roce 1998 vyčleňuje v rámci návrhu rozvojových ploch pro bydlení území v severozápadní části města Olomouce. Jedná se o největší navrženou lokalitu pro bydlení, nazývanou Pražská - východ.

Lokalita „Pražská – východ“ leží - jak název napovídá – východně (přesněji severovýchodně) od bývalé výpadovky na Prahu (Hradec Králové), cca 1,5 km od historického jádra – městského centra. Kromě této komunikace, která tvoří jihozápadní hranici, je řešené

území dále vymezeno zemním náspem pěšího přechodu propojující ulici Křelovskou v Řepčíně s prostorem Glóbusu, ulicí Křelovskou (severní hranice), železniční tratí ve směru na Senici na Hané (severovýchodní hranice) a stávající zástavbou (jihovýchodní hranice). Zasahuje do tří katastrálních území – Řepčina (cca 88 %), Hejčína (cca 10 %) a nepatrně i do Neředína (cca 2 %). Řešená lokalita bezprostředně navazuje na urbanizované území (ul. Křelovská, Svatoplukova, Ovesná, Matochova), které je vesměs tvořeno obytnou zástavbou – nejčastěji řadových rodinných domů, ale také dvouletkových, převážně cihlových bytových domů 2 až 4 podlažních, většinou s podkrovím.

Významným solitérem, který tvoří místní společensko-duchovní, ale také architektonickou dominantu, je kostel sv. Cyrila a Metoděje. Ten se v současnosti významným způsobem uplatňuje v dálkových pohledech při příjezdu ve směru od Hradce Králové (zejména z Křelovského kopce), ale také z ostatního nezastavěného nebo nízkopodlažními objekty zastavěného okolí.

S řešeným územím sousedí oplocený sportovní areál SK Sigma Olomouc (dvě fotbalová hřiště, tribuna, objekt sociálního zázemí, kuželna) a některé objekty technické vybavenosti (čerpací stanice PHM na ul. Pražská, regulační stanice plynu západně od zástavby v ul. Ovesná).

Celková výměra řešeného území je cca 37,2 ha.

Území je v současnosti tvořeno zemědělsky obdělávanými pozemky, na olomoucké poměry horších bonitních tříd. Území je rovinaté, v některých částech mírně zvlněné – tím se výrazně liší od olomouckých stavenišť bytové výstavby využívaných v posledních desetiletích (Nové Sady, Povel, Lazce). Toto zvlnění není nijak dramatické, takže nepřinese problém s řešením komunikačního skeletu, technické infrastruktury, ani zakládáním staveb. Naopak lze tohoto přírodního potenciálu využít při vytváření atraktivní urbanistické kompozice nové obytné čtvrti. Nejvýznamnějším přírodním prvkem je občasná vodoteč s břehovými porosty, kterou je účelné zachovat jak z hlediska vodohospodářského a ekologického, tak kompozičního.

Je to jediná větší lokalita ve vlastnictví města, určená schváleným územním plánem pro bydlení. Město má tudíž možnost v této lokalitě zajistit podmínky pro bytovou výstavbu v nové kvalitě a hlavně ekonomicky reálnou.[5]

4.3.2 Výhody lokality

Obytná čtvrť Pražská – východ tak navrácí těžiště výstavby bytů v Olomouci do tradičních ploch na západě města, které jsou z řady hledisek pro tuto funkci velmi výhodné:

- nižší bonita zemědělské půdy,
- situování na návětrné straně města,
- nezáplavové území,
- výhodné kapacitní komunikační napojení s městem i s okolím,
- relativně dobrá pěší dostupnost centra (cca 1 km vzdušnou čarou od okraje obytné čtvrti po okraj historického jádra),
- blízkost tramvaje (cca 350 m vzdušnou čarou od okraje obytné čtvrti k zastávkám),
- blízkost železniční trati Olomouc – Senice na Hané, u níž existuje předpoklad její perspektivní transformace na specifický prostředek městské hromadné dopravy nejčastěji označovaný jako „želtram“, který může být do budoucnosti velmi atraktivním a vyhledávaným – svojí, z hlediska existující sítě veřejné dopravy netradiční trasou (novým sběrným územím a novými cíli),
- blízkost rekreačního zázemí – jezera Poděbrady a nivy Planých louček (cca 2 km vzdušnou čarou),
- blízkost obchodního a sportovně – zábavního zázemí – supermarketu Globus (na opačné straně ul. Pražská).

4.3.3 Majetkoprávní poměry lokality

Území je sice tvořeno jednotlivými pozemky, naštěstí však není „roztrženo“ do „záplavy“ drobných parcel. Vlastníky pozemků jsou:

- statutární město Olomouc
- fyzické osoby
- právnické osoby
- Pozemkový fond

Významnou skutečností je, že statutární město Olomouc je vlastníkem téměř 40 % ploch řešeného území (14,5 ha z celkových 37,2 ha), v I. etapě dokonce téměř 70 % (9,8 ha z celkových 14,1 ha). Tato skutečnost umožňuje účinně ovlivňovat a korigovat případné kolize mezi zájmy soukromých osob a zájmem veřejným (dodržení závazných regulativů urbanistické koncepce, realizace komunikačního skeletu a technické infrastruktury). Majoritními vlastníky pozemků v I. etapě jsou město a manželé Válkovi, menší rozsah pozemků pro výstavbu rodinných domů vlastní manželé Oravcovi a zbytek „nevýznamných“ pozemků vlastní Pozemkový fond České republiky, Praha West Investment, k. s. a SK Sigma Olomouc.[5]

4.3.4 Urbanistická studie lokality Pražská - východ

Město zadalo už v roce 1997 zpracování urbanistické studie této lokality a v roce 1999 byla provedena její aktualizace. Hlavním koncepčním záměrem studie je vytvořit systém městské ulicové zástavby, přičemž byly vzaty v úvahu konfigurace terénu, existence vodoteče, charakter okolní zástavby, orientace vzhledem k oslunění a zdrojům hluku, možnosti dopravního napojení. Předností řešení je návrh vytvoření takové územní struktury, kterou je možno příznivě realizovat v etapách.

4.3.5 Lokalita Pražská – východ - I. etapa v číslech

Na lokalitu Pražská – východ je nutné pohlížet z realizačního hlediska jako na lokalitu realizovanou ve dvou základních etapách. Toto rozdělení vyplynulo z možnosti odkanalizování tohoto území. I. etapu bude možné odkanalizovat kanalizačním sběračem BXVIII, jehož výstavba je v současné době dokončena. II. etapu bude možné odkanalizovat kanalizačním sběračem BXIX, s jehož realizací se počítá v letech 2007 – 2010.

Výstavba v lokalitě Pražská – východ je reálná v relativně blízkém časovém horizontu pouze v I. etapě.

Celková výměra I. etapy je 14,1093 ha. Z toho je určeno 5,55 ha pro bydlení (majoritními vlastníky těchto ploch je město – 3,7275 ha a manželé Válkovi – 0,5199 ha) a 2,0275 ha je určeno pro komerci (z toho město vlastní 0,6116 ha a manželé Válkovi 1,3978 ha). Zbytek lokality o výměře 6,5318 ha je určen na komunikace, chodníky a zeleň.

Ceny pozemků

Dle znaleckého posudku činí vyhlášková (administrativní) cena za 1 m² plochy pro bydlení 280 Kč, pro komerci pak 190 Kč, a to pouze v plochách cenovou mapou neoceněných.

Dle znaleckého posudku činí cena tržní (obvyklá) pozemku za 1 m² plochy pro bydlení 450 Kč, pro komerci pak 550 Kč.[5]

4.3.6 Urbanistické řešení zástavby, veřejného prostranství, zeleně a rekreace

Urbanistické řešení lokality

- Řešení bude vycházet ze struktury, měřítka a charakteru tradiční městské zástavby.
- Řešení bude respektovat zejména dominantu kostela svatého Cyrila a Metoděje s parkově řešeným náměstím v jeho předprostoru.
- Intenzivní zástavba území je možná, je však v každém případě nutné vytvořit kvalitní obytné prostředí se zázemím, a to umístěním privátní (poloprivátní) zeleně a klidových oddechových ploch v parteru obytných domů mimo veřejná prostranství „ZP“.

Podlažnost

- Řešení nové zástavby bude respektovat dominantu kostela, v jehož okolí bude dodržena výška max. 4NP.
- V ploše za terénní depresí s funkčním využitím „ZP“ bude dodržena výška 4+1NP – při řešení pátého ustupujícího podlaží (případně podkroví) je nutné zajistit dostatečnou „optickou propustnost“ této výškové hladiny v celkové zástavbě. Optickou propustností se má na mysli dostatečná odlišnost půdorysné plochy ustupujícího podlaží.
- Při řešení podlažnosti je nutné vzít v úvahu také konfiguraci terénu.

Architektura

- Řešení jednotlivých objektů bude vycházet z celkové koncepce obytného souboru a bude splňovat nároky na kvalitu soudobé architektury.

Veřejná zeleň

- Z hlediska zachování přírodních hodnot území je žádoucí respektovat plochu „ZP“ v terénní depresi jako přirozený základ rekreační plochy obytného souboru.
- Vzhledem k rozsahu bytové výstavby je nezbytné v řešeném území umístit spádový okrskový park o velikosti cca 1 – 1,5 ha pro denní rekreaci. Veřejná plocha okrskového parku „ZP“ by měla obsahovat veřejně přístupné hrací a sportovní plochy v zeleni.

Sport, rekreace

- V lokalitě je třeba počítat se zajištěním ploch pro sportoviště komerčního charakteru. Tyto plochy nemusí být vymezeny samostatně, ale mohou být např. součástí obytných souborů nebo komerčních objektů.[5]

4.3.7 Řešení dopravy v lokalitě

Napojovací místo

- Napojení lokality bude uskutečněno z ulice Pražské světelně řízenou křižovatkou vstřícně současnému výjezdu z areálu Globus.

Dopravní skelet

- Uliční profil tohoto skeletu musí svým šířkovým uspořádáním splňovat požadavky odpovídající významu komunikace v minimální šířce 7,0 m (komunikace ve vhodných místech na ni navazující kolmá, případně šikmá stání, zelený pás, chodníky minimální šířky 3,0 m).
- Na rozhraní funkčních ploch „BO“ a „KA“ je nutné počítat s dopravním koridorem pro trasu obslužné komunikace.

Statická doprava

- Bilance statické dopravy musí být v ploše „BO“ provedena v souladu s metodikou dle závazné části ÚpSÚ Olomouc.
- Pokrytí bilance statické dopravy bude provedeno minimálně v 75 % pod vlastními objekty.

Cyklistická a pěší doprava, MHD

- V souladu se studií je nutno respektovat pěší a cyklistické propojení, které však lze variantně přesunout přímo do ulice Ovesné.
- Na páteřní komunikaci musí být vytvořena rezerva pro umístění zastávek MHD s délkou nástupní hrany umožňující zastavení kloubového autobusu.[18]

4.3.8 Řešení technické infrastruktury v lokalitě

Zásobování vodou

- Je nutné dodržet místo napojení nového vodovodu dle zpracované urbanistické studie lokality Pražská – východ u křižovatky ulic Pražská a Erenburgova. Přes novou měrnou šachtu s dálkovým přenosem bude zásobena celá lokalita mezi ulicemi Erenburgova, Na trati, Křelovská a silnice III. tř. Olomouc – Mohelnice.

Odkanalizování

- Je potřeba dodržet trasy kanalizačních sběračů BXVIII a BXIX.
- Odpadní vody dešťové a splaškové z území rozvojových ploch budou odváděny v souladu s urbanistickou studií do veřejné kanalizace (kanalizační sběrač B) novými stokami BXVIII a BXIX.

Zásobování teplem

- Pro vytápění bude využívána soustava centralizovaného zásobování teplem Teplárny Olomouc. Napojení na stávající horkovod bude provedeno dle urbanistické studie.

Zásobování elektrickou energií

- Napojení na stávající rozvody VN 22 kV bude dle urbanistické studie.

Sdělovací rozvody

- Je potřeba projednat s firmou Telefonica, a. s. podmínky pro přípravu a realizaci zemních kabelových rozvodů a uvažovat s prostorovou rezervou pro další operátory.

Z hlukového posouzení lokality vyplynulo, že za současné hladiny hluku z komunikace na ulici Pražská není možné započít s bytovou výstavbou v plném rozsahu bez protihlukových

opatření (výstavba protihlukové stěny u komunikace Pražská nebo souvislá výstavba komerčního ráze podél ulice Pražská).[18]

4.4 Výstupy projektu

Celková kapacita I. etapy je odhadována na 708 bytových jednotek, z tohoto počtu je 18 b. j. v rodinných domcích, 23 b. j. v komerční zóně a 667 b. j. v bytových domech.

4.5 Odhad nákladů projektu

Celkové předpokládané náklady na výstavbu technické infrastruktury a zeleně I. etapy činí cca 143,1 mil. Kč (viz tab. 12.). V této části nejsou zahrnuty náklady na výstavbu kanalizačního sběrače BXVIII. Tyto náklady byly vyčísleny na základě zpracované urbanistické studie a jsou orientační, jejich upřesnění bude možné až po zpracování podrobnější projektové dokumentace.

Náklady na vybudování celé technické infrastruktury přepočtené :

- na 1 b. j. budou činit cca 202 000 Kč (v ostatních lokalitách v Olomouci se pohybují tyto náklady do 170 000 Kč),
- na 1 m² plochy celé lokality budou činit cca 1 020 Kč,
- na 1 m² čisté plochy pro komerci a bydlení budou činit cca 1 900 Kč.[18]

Tab.12. Struktura nákladů na výstavbu technické infrastruktury v lokalitě Pražská – východ [18]

Projektová dokumentace	4 343 596,- Kč
Kanalizace	14 015 800,- Kč
Vodovod	13 331 600,- Kč
Horkovod	6 702 000,- Kč
Plynovod	1 175 000,- Kč
Elektro rozvody	10 982 500,- Kč
Komunikace, parkoviště, chodníky	51 648 500,- Kč
Zeleň	10 734 500,- Kč
Celkem	108 589 900,- Kč
Kompletní činnost (IČ+investorský dozor)	6 515 394,- Kč
Celkové náklady stavby	119 448 890,- Kč
DPH 19%	22 695 289,- Kč
Výkup pozemků	928 135,- Kč
Celkem	143 072 314,- Kč

4.6 Financování technické infrastruktury v předmětné lokalitě

Město Olomouc mělo dvě základní možnosti, jak financovat výstavbu technické infrastruktury.

Varianta č. 1:

Město se rozhodne, že bude financovat výstavbu technické infrastruktury samo ze svého rozpočtu, což by znamenalo, že v průběhu cca 5 – 7 let by muselo počítat každoročně ve svém rozpočtu s náklady na realizaci technické infrastruktury. Státní dotace na infrastrukturu jsou možné čerpat do částky 5.000.000,- Kč jednou za tři roky. Vzhledem k tomu, že

předpokládané náklady na infrastrukturu činí 143,1 mil Kč, je výše státní dotace zanedbatelná a její čerpání je velmi organizačně náročné.

Varianta č. 2:

Druhou variantou zainvestování pozemků v předmětné lokalitě je prodat silnému soukromému investorovi (developerovi) pozemky města za předem stanovených podmínek a ten by v plném rozsahu zajišťoval výstavbu v daném území, včetně projektových prací. Výběr developera by proběhl ve výběrovém řízení.

RMO schválila financování technické infrastruktury v lokalitě Pražská – východ dle varianty č. 2, tj. prodat pozemky silnému developerovi. Dále schválila, že výběr developera či investora bude probíhat podle zákona o obcích, tzn. výběrovým řízením na pronájem s následným odprodejem částí pozemků v předmětné lokalitě předem neznámému uchazeči za předem stanovených podmínek.

Přesný rozsah pozemků popř. jejich částí určených k pronájmu a k následnému odprodeji v předmětné lokalitě vzejde z návrhu urbanistického řešení předmětné lokality zpracované vybraným zájemcem. Části pozemků v předmětné lokalitě pod komunikacemi veřejného charakteru, popř. po kterých vedou hlavní řady technické infrastruktury, a části pozemků určených pro veřejnou zeleň (v Územním plánu sídelního útvaru Olomouc plochy označené jako plochy „ZP“) budou pronajaty do doby kolaudace, ale k jejich odprodeji nedojde, protože zůstanou v majetku města. Současně si město ponechá pozemky vedle kostela sv. Cyrila a Metoděje, na kterých se uvažuje s umístěním domu s pečovatelskou službou. Ostatní části předmětných pozemků pro situování bytových domů a objektů komerčního charakteru, včetně jejich zázemí, budou předmětem následného odprodeje.[5]

4.7 Financování bytové výstavby v předmětné lokalitě

Výstavbu bytových domů, komunikací, vč. páteřní komunikace zajišťující přístup předmětné lokality z ulice Pražská, vyhrazené zeleně a objektů komerčního charakteru bude hradit výlučně vybraný zájemce, se kterým město uzavře příslušné smluvní vztahy.

Náměstí (bezprostředně před kostelem sv. Cyrila a Metoděje) bude realizováno městem a zůstane v jeho majetku.

Veřejné parky budou obsahovat výsadby zeleně, odpočívadla, veřejně přístupné hrací plochy v zeleni a hlavní pěší a cyklistická propojení. Tyto plochy zůstanou ve vlastnictví a správě města. Město je od vybraného zájemce převezme formou darovací smlouvy. Odpočívadla a veřejně přístupné hrací plochy v zeleni bude realizovat město.

Aleje podél hlavních komunikací zůstanou ve vlastnictví a správě města. Jejich osázení vzrostlými stromy bude realizovat město.

Pozemky či jejich části určené pro veřejné prostranství a veřejnou zeleň zůstanou v majetku města.[5]

4.8 Realizace projektu

Město Olomouc oznámilo dne 9.5.2006 záměr pronajmout a následně odprodat pozemky či jejich části v lokalitě Pražská – východ – I. etapa. Zájem o lokalitu projevíly celkem čtyři společnosti a po vyhodnocení předložených nabídek, které proběhlo 5.9.2006, byla jako nejlepší vybrána společná nabídka společností Gemo Olomouc, spol. s r.o. a Artera spol.s r.o. Tyto firmy nabídly městu přibližně 38 mil. Kč za pozemky, nabízená průměrná cena bytu za 1m² činila 23 500,- Kč. Na výběrové řízení však bylo podáno trestní oznámení z důvodu korupce a město soutěž zrušilo. Na červen 2007 se město Olomouc rozhodlo vyhlásit novou soutěž a do té doby si chce zajistit posudky a analýzy nezávislých odborníků. V případě, že nové výběrové řízení proběhne v červnu 2007, dá se předpokládat, že by výstavba v předmětné lokalitě mohla být zahájena na jaře 2008. Předpokládaná doba výstavby I. etapy se plánuje na 5 let s tím, že každý rok se postaví minimálně 100 bytů.[5]

4.9 Závěr projektové části

Projekt výstavby bytů v lokalitě Pražská – východ navazuje na navržený strategický cíl. Jedná se o největší investici v oblasti technické infrastruktury a výstavby bytů v posledních 10 letech. V této lokalitě je plánována výstavba cca 700 bytů, nový domov zde může najít až 1 500 lidí. Výjimečnost tohoto projektu spočívá v tom, že 70 % pozemků je ve vlastnictví města Olomouce. Tato skutečnost městu umožňuje účinně ovlivňovat a korigovat případné kolize mezi zájmy soukromých investorů a zájmem veřejným. Urbanistické řešení lokality bude mít charakter tradiční městské zástavby a bude splňovat nároky na kvalitu soudobé architektury. Hlavní výhodou této lokality je její poloha. Jedná se

o nezáplavové území s velmi dobrou dostupností do městského centra, obchodního a sportovní – zábavního centra a rekreační oblasti.

Město Olomouc se rozhodlo své pozemky pronajmout a následně odprodat vybranému developerovi, který vzejde z výběrového řízení. Dojde tak k vyzkoušení nového vztahu „developer a město Olomouc“ při realizaci bytové výstavby v předemětné lokalitě. Tento vybraný developer bude financovat nejen výstavbu bytových domů a komunikací, ale také velmi nákladnou technickou infrastrukturu, což se promítne do výsledné ceny bytů.

Výběr developera proběhl v září 2006, ale město nakonec soutěž zrušilo z důvodu podání trestního oznámení na výběr developera. Předpokládaný termín zahájení výstavby byl stanoven na jaro 2007, ale z tohoto důvodu nebude dodržen. Předpokládaná doba výstavby I. etapy se plánuje na 5 let s tím, že každý rok se postaví minimálně 100 bytů.

5 ZHODNOCENÍ MOŽNÝCH RIZIK PROJEKTU

Riziko je neoddelitelnou součástí řízení projektu. S jeho existencí je spojena jak naděje na výsledky, které jsou lepší než-li očekávané, tak hrozba, že tomu bude naopak. Významné je pro nás nalézt a vymežit základní rizikové faktory, tedy takové faktory, které jsou příčinou či zdrojem rizika.

Při realizaci projektu hraje do jisté míry roli náhoda či riziko. Vždycky je nutné počítat s eventualitou, že k realizaci projektu nedojde, nebo bude realizace ohrožena či zpožděna. Navrhl jsem tedy možná rizika projektu, která následně uvádím v pořadí dle jejich závažnosti:

- Za hlavní riziko tohoto projektu považuji oddalování rozhodnutí ve věci výběru developera. Vzniklá situace způsobila, že dojde k oddálení termínu zahájení stavby, a to minimálně o jeden rok.
- Oddalování termínu výstavby zvýší finanční náročnost výstavby z důvodu nárůstu cen stavebních prací. Tím dojde k nárůstu ceny bytů. Zvýšené náklady na výstavbu technické infrastruktury se také promítnou do ceny bytů.
- Problematické bude reálné zajištění podílu jednotlivých vlastnických subjektů na investicích do technické infrastruktury tak, aby město nemuselo nést nepřiměřené náklady a rizika přípravy lokality.
- Negativní změnou ovlivňující též cenu bytů je změna sazby DPH z 5 % na 9 %.
- Ze střednědobého hlediska existují pro město značná rizika poklesu poptávky po nových bytech z důvodu budoucího vývoje úrokové sazby hypoték.
- Za riziko lze také považovat nadbytek nově postavených bytů v určitém období, jelikož současně probíhá bytová výstavba v jiných lokalitách města Olomouce.
- Možnosti optimálního rozhodování na úrovni města omezuje absence koncepce bydlení města, která by bilancovala výhledové potřeby bytů ve vlastnictví města a návazně i ploch pro bytovou výstavbu.
- Chybí aktuální dokument navazující na územní plán města, který by vyhodnotil z hlediska technických nákladů a rizik ostatní lokality ve městě, tj. umožnil by vzájemné srovnání efektivnosti zástavby jednotlivých ploch vymezených v územním plánu města.

Celkové zhodnocení rizik:

Projekt doporučuji realizovat s tím, že nejzávažnější rizika budou důsledně sledována při realizaci projektu a případná negativa budou operativně odstraňována.

ZÁVĚR

Na základě zjištěných údajů a z provedených analýz týkajících se bydlení a bytové politiky města Olomouce musím do popředí vyzdvihnout zejména tyto skutečnosti: počet obyvatel města Olomouce od roku 1991 stále klesá a tento trend bude i nadále podle prognózy demografického vývoje obyvatelstva v Olomouci do roku 2020 pokračovat. Prognóza dále uvádí, že v důsledku nárůstu počtu seniorů se výrazně zvýší poptávka po malometrážních bytech, po bezbariérovém bydlení a po bytech ve speciálních domech, jako jsou domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory apod.

Z výsledků posledního sčítání v roce 2001 a ze srovnání s údaji za ČR je patrné, že vybavenost obyvatelstva bytovým fondem je v Olomouci na dobré úrovni. Vzhledem k trvalému poklesu počtu obyvatel by se zdálo, že bytů musí být v Olomouci dostatek, ale současná situace je jiná. Poptávka po bytech neustále stoupá a s ní vzrůstá i cena bytů.

Podle prognózy bytových potřeb by mělo být na území města Olomouce vystavěno od roku 2001 do roku 2010 celkem 1 523 bytů a v období 2010 - 2020 celkem 808 bytů. Na základě zjištěných údajů bylo k 31.12.2005 již postaveno celkem 1 301 bytů, takže se dá předpokládat, že zbylých 260 bytů bude do roku 2010 postaveno.

Pro potřebu nové bytové výstavby je územním plánem vymezeno celkem 249,71 ha. Tento rozsah plně pokrývá územní nároky nové bytové výstavby navržené jak územním plánem tak stanovené prognózou, a to včetně dostatečné rezervy plnící motivační funkci a podporující konkurenceschopnost lokalit.

Na základě vypracované SWOT analýzy jsem navrhl strategii města Olomouce v oblasti bydlení a bytové politiky, která zahrnuje tyto strategické oblasti: novou bytovou výstavbu a rozvoj bydlení ve městě, stávající bytový fond a bydlení pro specifické skupiny obyvatel.

V návaznosti na navrženou strategii jsem vypracoval projekt týkající se nové bytové výstavby v městě Olomouci. Jedná se o bytovou výstavbu v lokalitě Pražská – východ, kde by mělo být postaveno cca 700 bytů. Výjimečnost tohoto projektu spočívá v tom, že 70 % pozemků je ve vlastnictví města Olomouce. Tato skutečnost městu umožňuje účinně ovlivňovat a korigovat případné kolize mezi zájmy soukromých investorů a zájmem veřejným. Výstavbu bytových domů a komunikací včetně technické infrastruktury bude financovat vybraný developer, se kterým město uzavře příslušné smluvní vztahy. Realizací to-

hoto projektu vznikne nová obytná čtvrť charakteru tradiční městské zástavby, která bude splňovat nároky na kvalitu soudobé architektury.

Důležitou částí diplomové práce je zhodnocení možných rizik projektu, která mohou významně ovlivnit průběh výstavby a s kterými je také nutné počítat nebo je alespoň brát v úvahu. Za hlavní riziko tohoto projektu považuji oddalování rozhodnutí ve věci výběru developera, které způsobí posun termínu zahájení výstavby a zároveň může ovlivnit výši nákladů bytové výstavby v předmětné lokalitě.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BAKOVÁ, Ludmila, HLAVÁČ, Jaroslav, REKTOŘÍK, Jaroslav, VALIŠ, Karel. *Bydlení*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1997. 124 s. ISBN 80-210-1586-1.
- [2] Berman Group [online]. [cit 2007-03-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.bermangroup.cz/>>.
- [3] CÍSAŘ, Jaromír, REKTOŘÍK, Jaroslav. *Ekonomika bydlení*. Brno: Masarykova univerzita, 1999. 75 s., 3. ISBN 80-210-2240-X.
- [4] FŇUKAL, Miloš, SZCZYRBA, Zdeněk. *Bydlení a životní prostor ve městech – sociogeografický výzkum katedry geografie PřF Univerzity Palackého v Olomouci*, Olomouc, 2004. Bez ISBN.
- [5] Kličková Michaela, Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, prosinec 2006.
- [6] KOTLER, Philip. *Marketing management*. 9. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 1998. 710 s. ISBN 80-7169-600-5.
- [7] LACINA, Karel. *Regionální a mezinárodní marketing*. 1. vyd. Hradec Králové: Gaudeamus, 2003. 136 s. ISBN 80-7041-929-6.
- [8] LUX, Martin, SUNEGA, Petr, BLAŽEK, Kryštof. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. aktualiz. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
- [9] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2002. 87 s. ISBN 80-245-0338-7.
- [10] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení: díl I. lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu*. 3. dopl. vyd. Praha: Polygon, 2001. 367 s. ISBN 80-7273-040-1.
- [11] Český statistický úřad [online]. [cit. 2007-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz>>.
- [12] město Olomouc [online]. [cit. 2007-03-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.olomouc.eu>>.

- [13] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2007-03-11]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz>>.
- [14] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2007-03-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz>>.
- [15] PILÍK, Michal. *Průmyslový marketing*. 1. aktualiz. vyd. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2005. 108 s. ISBN 80-7318-367-6.
- [16] REKTORČÍK, Jaroslav. *Ekonomika veřejného sektoru*. 2. přeprac. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 258 s. ISBN 80-210-2550-6.
- [17] Sedláková Zuzana, Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, oddělení urbanismu a územního plánování, duben 2007.
- [18] Soural Jiří, Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, oddělení technická infrastruktura, leden 2007.
- [19] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 3. rozš. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 120 s. ISBN 80-247-0662-8.
- [20] SZCZYRBA, Zdeněk, FŇUKAL, Miloš. *Bydlení - nové formy a dimenze: sborník referátů z konference: Olomouc, 23.-24.6.2004*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2004. 223 s. ISBN 80-244-0937-2.
- [21] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj.
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
Tab.	Tabulka
FRB	Fond rozvoje bydlení
RMO	Rada města Olomouce
ČSÚ	Český statistický úřad
UP	Univerzita Palackého
MHD	Městská hromadná doprava
ZP	Pozemky určené pro veřejnou zeleň
NP	Nadzemní podlaží
BO	Bydlení všeobecné
KA	Obchodní, komerční, administrativa
ÚpSÚ	Územní plán sídelního útvaru

SEZNAM TABULEK

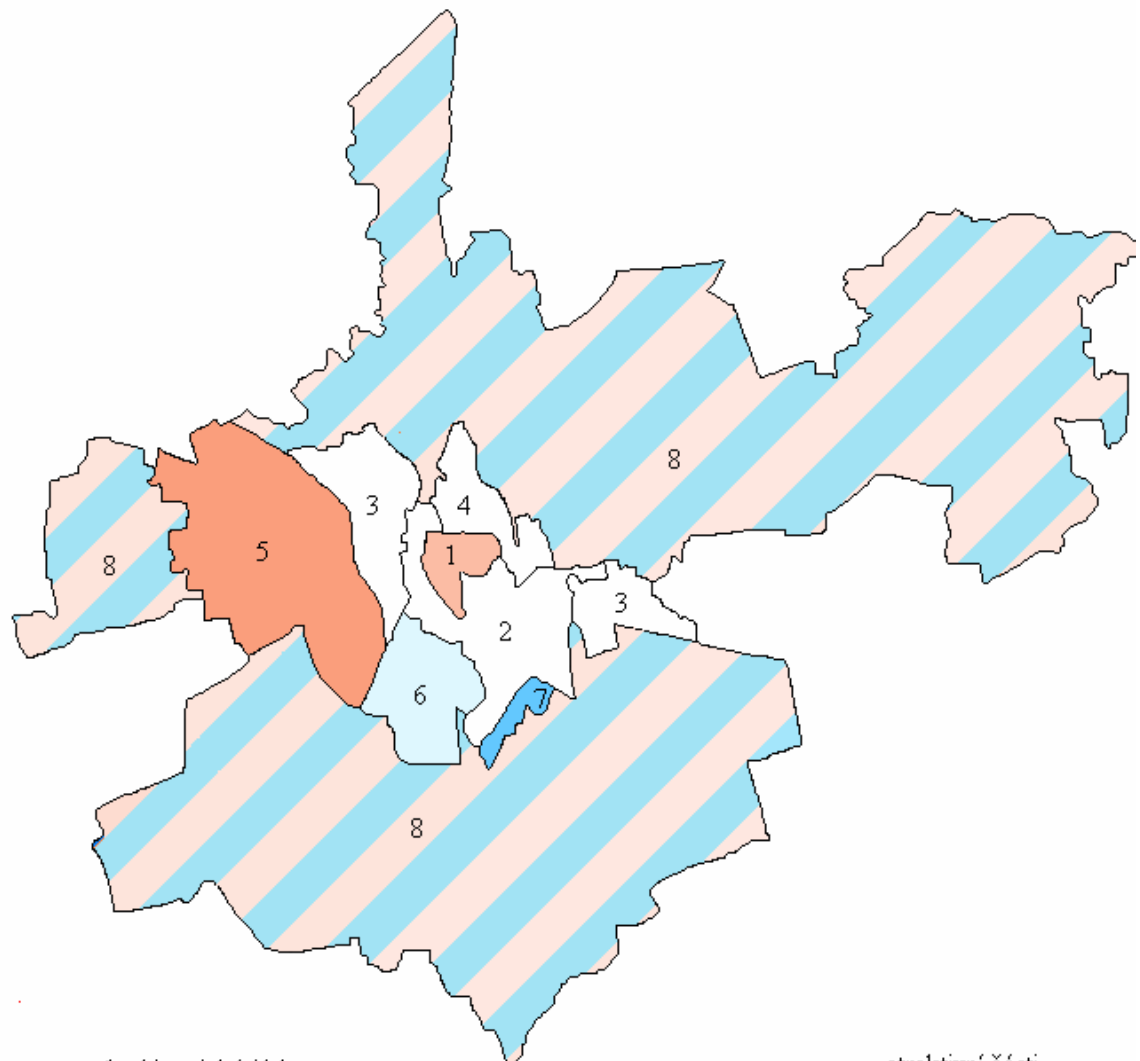
Tab. 1.	Vývoj domovního a bytového fondu v ČR v letech 1970 – 2001	15
Tab. 2.	Vývoj populace v Olomouci v letech 1991 – 2006	33
Tab. 3.	Prognóza celkového vývoje obyvatel Olomouce 2005 – 2020	34
Tab. 4.	Domovní fond v Olomouci k 1.3.2001	36
Tab. 5.	Bytový fond v Olomouci k 1.3.2001	39
Tab. 6.	Domácnosti podle typu a počtu v Olomouci k 1.3.2001	42
Tab. 7.	Odvození potřeby bytů v letech 2010 a 2020	46
Tab. 8.	Rozložení celkového odpadu bytového fondu k navrhovaným rokům 2010 a 2020	47
Tab. 9.	Odvození potřebného objemu výstavby k navrhovaným rokům 2010 a 2020	48
Tab. 10.	Stanovení územních nároků potřebné nové bytové výstavby vycházející z prognózy	50
Tab. 11.	Průměrné ceny pozemků využitých pro RD a BD	53
Tab. 12.	Struktura nákladů na výstavbu technické infrastruktury v lokalitě Pražská – východ	72

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I Prostorová preference pro bydlení

Příloha P II Dotazník

Příloha P I: Prostorová preference pro bydlení



- 1 - historické jádro
- 2 - vnitřní město
- 3 - vilové čtvrtě
- 4 - Lazce
- 5 - Neředín
- 6 - Nové Sady
- 7 - Nový Svět
- 8 - periférie

atraktivní části

- 1. místo
- 2. místo
- 3. místo

neatraktivní části

- 1. místo
- 2. místo
- 3. místo



1 : 100 000

Příloha P II: DOTAZNÍK

MĚSTO A OBČAN – OLMOUCKÝ KRAJ 2004

PROJEKT 2: BYDLENÍ A ŽIVOTNÍ PROSTOR

Tazatel: Datum:

Vážená paní, vážený pane

dovolte, abychom Vám položili několik otázek, týkající se Vašich osobních pocitů a názorů na podmínky života ve Vašem městě. Dotazník je součástí širšího projektu, který zpracovává katedra geografie Přírodovědecké fakulty UP v Olomouci a jež probíhá ve vybraných městech Olomouckého kraje (Olomouc, Přerov, Prostějov, Šumperk, Šternberk). Děkujeme za spolupráci.

Kontakt: Dr. Zdeněk Szczyrba (katedra geografie PřF UP, tř. Svobody 26, 771 46, tel: 585634512)

1. Místo současného trvalého bydliště:

₁ město:₂ část města (př. ulice):

1.1. typ zástavby:

₁ cihlová - nová₂ cihlová – starší₃ panelová

2. Jak dlouho bydlíte ve městě?

₁ od svého narození – jsem zdejší rodák (*vynechat ot. 4.2.*)₂ větší část svého dosavadního života₃ menší část svého dosavadního života₄ teprve nedávno jsem se přestěhoval

3. Jak dlouho bydlíte v této části města?

₁ bydlím zde od narození (*přejděte k otázce č. 6*)₂ roků (*napište počet roků!*)

4. Kde jste bydlel (a) dříve?

- ₁ Ve městě – uveďte v které čtvrti
- ₂ Mimo město, uveďte kde:

5. Proč jste se přestěhoval do místa současného bydliště? – zatrhněte, prosím, tři *nejvýznamnější důvody*.

- ₁ Bydlení odpovídalo mým/naším očekáváním.
- ₂ Byt mi byl přidělen.
- ₃ Kvůli množství zeleně v okolí.
- ₄ Čtvrť měla dobrou pověst.
- ₅ Nájem (cena bytu) za bydlení nebyl přemrštěný.
- ₆ Přestěhoval (a) jsem se do partnerova bytu.
- ₇ Mé pracoviště/místo studia/ bylo blízko.
- ₈ Žili zde moji příbuzní/přátelé.
- ₉ Městské centrum bylo snadno dostupné.
- ₁₀ Oblast byla dobře dostupná veřejnou dopravou
- ₁₁ Bylo to tiché místo
- ₁₂ Jiné důvody, konkrétně:

6. Doporučil (a) byste dobrému příteli, aby se přestěhoval do oblasti vašeho současného bydliště?

- ₁ Ano ₂ Ne ₃ Nevím, možná

7. V jakém bytě bydlíte?

- ₁ Městský nájemní byt ₂ Družstevní byt ₃ Soukromý nájemní byt
- ₄ Byt v osobním vlastnictví ₅ Podnájem ₆ Soukromý rodinný dům

8. Uveďte, prosím, velikost Vašeho bytu:

- ₁ 1+1 ₂ 1+2 ₃ 1+3 ₄ 1+4 ₅ větší

9. Jak jste spokojen s Vaším bydlením? Konkrétně s:

	<i>velmi spokojen</i>	<i>spíše spokojen</i>	<i>spíše nespokojen</i>	<i>velmi nespokojen</i>
9.1. Velikost bytu v m ²	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
9.2. Půdorysem (dispozicí) bytu	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
9.3. Počtem místností	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
9.4. S bytem celkově	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄

10. Jak jste spokojen (a) s následujícími aspekty Vašeho obytného prostředí?

	<i>velmi spokojen</i>	<i>spíše spokojen</i>	<i>spíše nespokojen</i>	<i>velmi spokojen</i>
10.1. Prostory veřejné zeleně	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.2. Úroveň hluku	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.3. Čistota vzduchu	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.4. Čistota prostředí	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.5. Hřiště pro děti	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.6. Zařízení pro děti a adolescenty	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.7. Kulturní zařízení	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.8. Zařízení lékařské péče	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.9. Restaurace	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.10. Stav cest a chodníků	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.11. Mezilidské vztahy (vč. sousedských)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.12. Nákupní možnosti	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.13. Bezpečnost ve čtvrti	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.14. Dopravní spojení	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
10.15. Parkování	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄

11. Níže je uveden krátký popis možných forem bydlení ve městě. Označte, prosím, jak důležité jsou pro Vás následující aspekty.

	<i>velmi spokojen</i>	<i>spíše spokojen</i>	<i>spíše nespokojen</i>	<i>velmi nespokojen</i>
11.1. Bydlení ve vlastním domě/bytě	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.2. Bydlení na předměstí	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.3. Bydlení ve starší městské zástavbě	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.4. Bydlení za přiměřenou cenu	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.5. Bydlení s osobami více generací	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.6. Bydlení s osobami s podobným životním stylem k mému	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.7. Bydlení s dobrým spojením veřejnou dopravou	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.8. Prostorné bydlení	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.9. Bydlení v tichém prostředí	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.10. Bydlení se zahrádkou	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.11. Bydlení s dobrými nákupními možnostmi	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.12. Bydlení s dostatečnou nabídkou služeb	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.13. Bydlení v bezpečné čtvrti	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄
11.14. Bydlení v okruhu přátel a příbuzných	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₄

12. Uvažujete, že se ze současného místa bydliště někdy přestěhujete někam jinam?

- ₁ Ano (*přejděte k otázce 14, 15*)
- ₂ Ne (*vynechat otázky 14, 15*)
- ₃ Nevím, zatím jsem o tom neuvažoval (*vynechat otázky 14, 15*)

13. Můžete, prosím, uvést důvody, proč zde plánujete do budoucna zůstat (i více důvodů)?

- ₁ Cítím se zde doma
- ₂ Žiji zde mí přátelé/příbuzní
- ₃ Jiné bydlení by bylo příliš drahé
- ₄ Místo je vhodné z hlediska dojížděky do práce/studia
- ₅ Je to zde poklidné
- ₆ Je zde velké množství zeleně
- ₇ Je zde možnost kulturního a jiného vyžití
- ₈ Ostatní služby jsou v zóně dostupnosti
- ₉ Bydlím v architektonicky atraktivní obytné oblasti
- ₁₀ Další důvody, konkrétně:

14. A nyní uveďte, prosím, důvody, pro které zvažujete možnost přestěhovat se (i více důvodů):

- ₁ Nelíbí se mi zdejší prostředí
- ₂ Bydlení je zde příliš drahé
- ₃ Zamýšlím koupit si vlastní byt/dům
- ₄ Chtěl bych mít větší byt/dům
- ₅ Postrádám zde možnost většího kulturního a jiného vyžití
- ₆ Velikost naší domácnosti se změní
- ₇ Chtěl bych žít blíže mým přátelům/příbuzným
- ₈ Mám problémy se sousedy
- ₉ Není zde dostatek zeleně
- ₁₀ Jsem obtěžovaný hlukem
- ₁₁ Jiné důvody, konkrétně:

15. V případě stěhování uveďte místo, kam byste se stěhoval?

- ₁ Zůstanu ve stávající části města
- ₂ Přestěhuji se do sousední části města
- ₃ Přestěhuji se do jiné části města
- ₄ Opustím město a přestěhuji se někam jinam

16. Označte, prosím, ty části města (lokalizujte např. podle ulic), které jsou podle Vás atraktivní z hlediska bydlení a naopak (lze uvést i více oblastí):

₁ Atraktivní části města:

₂ Neatraktivní části města:

Děkuji za rozhovor.

17. Pohlaví: ₁ muž ₂ žena

18. Věk: ₁ 15 – 24 ₂ 25 - 34 ₃ 35 - 44 ₄ 45 - 59 ₅ 60 a více

19. Vzdělání: ₁ ZŠ ₂ SŠ bez maturity ₃ SŠ s maturitou ₄ VŠ

20. Jaké je Vaše současné ekonomické postavení?

- ₁ Zaměstnanec, člen družstva
- ₂ Soukromý podnikatel, živnostník
- ₃ V domácnosti
- ₄ Student
- ₅ Důchodce
- ₆ Nezaměstnaný

21. S kým žijete ve Vašem bytě/popř. domě?

- ₁ Žiji sám
- ₂ Jsem osaměle žijící rodič
- ₃ Žiji společně s partnerem (kou), bez dětí
- ₄ Žiji společně s partnerem (kou), s dětmi
- ₅ Žiji v komunitě sdílející byt
- ₆ Žijí v bytě/domě u rodičů
- ₇ Žijí v bytě/domě u svých dětí
- ₈ Žijí jiným způsobem, konkrétně

22. Jaký je čistý měsíční příjem Vaší domácnosti?

Prosím berte v úvahu všechny formy Vašich příjmů: Kč

23. Uveďte, prosím, kolik procent Vašich příjmů tvoří výdaje za bydlení (včetně doplňkových nákladů)?

..... %