

Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů.

(Podklad pro Územně analytické podklady Moravskoslezského kraje)

Zpracovatel: RNDr. Milan Poledník

červen 2013

Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů.

Obsah:

Kapitola	Název kapitoly	Strana
1.	Cíl studie	3
2.	Stanovení potřeby bytů a hlavní faktory vývoje	3
2.1	Stanovení potřeby bytů	3
2.2	Identifikace metodických změn ve sčítání 2011	4
2.3	Vývoj bytového fondu - možnosti prognózy cenzových domácností	5
2.4	Odpad bytů	8
2.5	Dlouhodobý vývoj systému bydlení	15
2.6	Vývoj počtu obyvatel	16
2.7	Sociální aspekty vývoje v rámci Moravskoslezského kraje	20
2.8	Urbanistická ekonomie	26
3.	Prognóza potřeby bytů	29
3.1	Návrh metodiky prognózy potřeby bytů	29
3.2	Potřeba bytů při stagnaci počtu obyvatel obcí	29
3.3	Zpřesnění prognózy vlivem započtení odpadu bytů	33
3.4	Prognózy potřeby bytů s ohledem na očekávanou změnu počtu obyvatel	35
4.	Předpokládané využití výstupů prognózy a závěry	39
4.1	Předpokládané využití na úrovni obcí	39
4.2	Aplikace výstupů pro aktualizaci následujících témat ÚAP	40
4.3	Závěry	42
Přílohy		
Tab. P1	Tab. P1 Potřeba bytů v Moravskoslezském kraji - obce a SO ORP, Varianta I. (Optimistická)	
Tab. P2	Tab. P2 Potřeba bytů v Moravskoslezském kraji - obce a SO ORP, Varianta II. (Reálná)	

1. Cíl studie

V návaznosti na publikaci výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 (dále jen „sčítání 2011“) vytvořit podklad pro aktualizaci územně analytických podkladů v oblasti sociodemografického vývoje a z hlediska odhadu potřeby bytů na území jednotlivých obcí.

2. Stanovení potřeby bytů a hlavní faktory vývoje

2.1 Stanovení potřeby bytů

Stanovení potřeby bytů bylo v minulosti (od šedesátých let minulého století) založeno na třech metodických východiscích:

1. **Prognóze vývoje počtu obyvatel.** Východiskem byly demografické projekce na úrovni ČR a krajů (obvykle publikované ČSÚ, avšak většinou bez vlivu migrace) a bilanční prognózy na úrovni obcí, zohledňující především možnosti migrace (jako nejvýznamnějšího faktoru pro vývoj počtu obyvatel obcí).
2. **Prognóze vývoje cenových domácností a navazujícím předpokladu - očekávaném poklesu soužití cenových domácností.** Jako ukazatel vybavenosti bytovým fondem sloužil především počet obydlených bytů na 100 cenových domácností. Ten se pohyboval dlouhodobě kolem 90 bytů/100 cenových domácností, i přes rozsáhlou bytovou výstavbu, nikdy nedošlo k jeho výraznějšímu poklesu. Při posledním sčítání v roce 2001 vykazoval za celou ČR hodnotu 89,6. Tato skutečnost byla Českým statistickým úřadem (ČSÚ), Kód publikace: 4132-05, kapitola Bydlení, str. 13) interpretována takto: „To znamená, že cenových domácností je o desetinu více než bytů. Pokud by měla každá domácnost bydlet sama v bytě, chybělo by více než 440 tisíc bytů (a tolik použitelných bytů není k dispozici ani mezi neobydlenými byty).“ Uvedená interpretace nepočítala ani s běžnou odhadovanou mírou chtěného soužití cenových domácností 3-5%, potřeba bytů by pak poklesla minimálně o 1/3.
3. **Na očekávaném odpadu bytů.** Očekávaný odpad bytů vycházel z technického přístupu obvyklého ve stavebnictví, tedy běžné úvahy o průměrné životnosti staveb cca 100 let. Z této průměrné životnosti staveb byl pak logicky odvozován odpad v rozsahu cca 1% ročně z výchozího počtu bytů (cca 30-40 tis. bytů ročně v celé ČR). Tento odhad odpadu bytů přestal odpovídat realitě už v osmdesátých letech minulého století. Mohl být interpretovatelný pouze po započtení tzv. neobydlených bytů. Nejednalo se tedy o fyzický odpad bytů ve stavebním smyslu (demolic), ale o odpad bytů z trvale obydlených bytů (prvního bydlení). Zkušenosti z vyspělých zemí dokumentují, že odpad bytů je v posledních desetiletích daleko nižší a životnost staveb daleko vyšší.

Na základě vývoje v posledních dvaceti letech je nezbytné konstatovat, že **v minulosti používané metody se ukázaly být neadekvátní zejména ve dvou oblastech, a to v oblasti prognózy cenových domácností a odhadu odpadu bytů.**

Potřeba bytů byla bilancována například i v rámci projektu MMR ČR s názvem WB-13-05 Standardizace postupu při vymezení a hodnocení rozvojových ploch pro bydlení. Tato práce vychází z klasického přístupu analýzy vývoje cenových domácností, odpadů bytů a doplňujících bilancí. Uvádí bilance potřeb bytů a ploch pro města Domažlice, Klatovy a Plzeň. Jedním z předpokladů bilance je pokles soužití cenových domácností na 5% do r. 2015 a 3% do r. 2020, což se jeví jako nepravděpodobné. Jako problematické se jeví i odhady úbytku bytů a zejména předpoklady pokrytí části potřeby bytů neobydlenými byty (výsledky sčítání 2011 potvrdily pravý opak).

V současnosti je v rámci územního plánování aplikována metodika **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, zpracovaná ÚUR Brno** (r. 2008).

V uvedené metodice je uvedeno: „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je činností vysoce odbornou, vyžadující podrobnou znalost poměrů v území, potřeb obce a předpokladů jejího rozvoje. Doporučuje se proto, aby uvedené vyhodnocení zpracovával pořizovatel ve spolupráci s projektantem a již od fáze návrhu zadání je jeho povinností spolupracovat rovněž s určeným zastupitelem. Vyhodnocení by mělo být součástí zadání a následně odůvodnění změny územního plánu.“

Stávající metodika ÚUR je rámcová, uvádí i příklad řešení, vycházející z bilance potřeby bytů opírající se o 3 hlavní faktory:

- Požadavky vyplývající z demografického vývoje.
- Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.
- Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti (vliv blízkosti centra rozvojové oblasti).

Dále jmenovaný příklad uvádí, že: „Odhad potřeb ploch pro bydlení byl podložen dílčími odbornými analýzami.“ Objektivně zde tedy vzniká prostor pro doplnění uvedeného metodického podkladu, jeho prohloubení v konkrétních podmínkách krajů a obcí. Zejména upřesnění požadavků vyplývajících z demografického vývoje, nejnovějších výsledků sčítání z roku 2011, ale i například „opuštění“ vlastního konceptu cenových domácností.

2.2 Identifikace metodických změn ve sčítání 2011

Sčítání lidu, domů a bytů k 26. březnu 2011 se uskutečnilo podle zákona č. 296/2009 Sb., o sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. Jak již bylo uvedeno, sčítání lidu v roce 2011 respektovalo z hlediska obsahu a použité metodiky Doporučení Komise evropských statistiků (CES) ke sčítání okolo roku 2010. Splnilo rovněž požadavky **Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 763/2008 ze dne 9. července 2008**, o sčítání lidu, domů a bytů, které ukládalo členským státům EU povinnost provést sčítání v jednotném referenčním roce 2011 a poskytnout údaje ze sčítání ve stanoveném rozsahu, metodickém vymezení, termínu a předepsané formě.

Všechny osoby měly povinnost poskytnout údaje zjišťované sčítáním v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. Tradičně byla použita **metoda sebesčítání**, kdy obyvatelé sami vyplňovali sčítací formuláře. Za nezletilou osobu nebo za osobu, která nebyla způsobilá k právním úkonům, poskytl údaje její zákonný zástupce nebo opatrovník, příp. jiná osoba odpovědná za výchovu. Údaje o domu poskytl jeho vlastník nebo správce domu. Údaje o bytu poskytl jeho uživatel, v případě neobydleného bytu vlastník nebo správce domu, popřípadě bytu. **Ve stanovených případech (neobydlený dům nebo byt, dlouhodobá nepřítomnost povinné osoby apod.) vyplnil údaje o domě nebo bytě do formuláře sčítací komisař v rozsahu informací, které bylo možno zjistit při distribuci formulářů.**

Sčítání se vztahovalo na každou fyzickou osobu, která měla v rozhodný okamžik trvalý nebo povolený přechodný pobyt na území České republiky, i na každou další fyzickou osobu, která byla na území České republiky v rozhodný okamžik přítomna, na každý dům, i neobydlený, a

na každý byt, i neobydlený. Domem se rozuměla budova, která obsahovala prostory určené k bydlení nebo ubytování. **Byt byl definován** jako soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost), který byl stavebním úřadem určen k bydlení. Sčítání nepodléhali cizinci požívající diplomatických imunit a výsad, jakož i domy a byty ve vlastnictví jiných států, které sloužily k diplomatickým účelům.

Samostatné sčítací obvody tvořila větší hromadná ubytovací zařízení (ubytovny, domovy seniorů, hotely, nemocnice apod.), kde sčítání obvykle prováděli komisaři z řad pracovníků daného zařízení. Specifické sčítací obvody byly vymezeny i v gesci Ministerstva obrany (zařízení hromadně ubytovaných příslušníků ozbrojených sil v ČR i v zahraničí), Ministerstva vnitra (policejní ubytovny, azylová zařízení), Ministerstva spravedlnosti (zařízení Vězeňské služby) a Ministerstva zahraničních věcí (zastupitelské úřady v zahraničí).

Kromě údajů získaných od obyvatel prostřednictvím sčítacích formulářů (tradiční census) byly při sčítání poprvé využity ve větší míře také administrativní zdroje dat – Registr sčítacích obvodů a budov a Informační systém evidence obyvatel.

Publikace základních výsledků byla provedena v **předběžné a definitivní podobě výsledků**. Zatímco **předběžné výsledky se opíraly o tradiční pojetí trvalého bydliště, definitivní výsledky sčítání podle místa obvyklého pobytu sčítaných osob**. To představuje významnou změnu, která částečně omezuje dlouhodobou srovnatelnost výstupů, ale na druhé straně vede k jejich zkvalitnění a zlepšení srovnatelnosti v širším mezinárodním měřítku.

2.3 Vývoj bytového fondu - možnosti prognózy cenзовých domácností

Použití metody prognózy cenзовých domácností (a míry jejich soužití) pro bilance potřeby bytů není v současnosti možné, ale ani adekvátní, z následujících důvodů:

- Praktickým a zásadním argumentem je skutečnost, že **počty cenзовých domácností nebyly předmětem obsahu sčítání v r. 2011**, které respektovalo nařízení Eurostatu (*Nařízení č. 763/2008 ze dne 9. července 2008 o sčítání lidu, domů a bytů*), ovlivnilo obsah výstupů sčítání. Jeho metodika a minimální program, které byly pro členské země závazné, neobsahuje pojem cenzové domácnosti.
- Je potřebné připomenout, že pojem cenzová domácnost byl specifickou konstrukcí vzniklou v ČR, jinde ve světě nepoužívanou. Vycházel z podmínek šedesátých let minulého století. V současnosti tato konstrukce zastarala, zejména s ohledem na reálné změny bydlení domácností. Poslední sčítání z r. 2011 přináší údaje o počtu hospodařících domácností. Jejich náhradní využití pro odvozování potřeby bytů je v současnosti limitováno z podobných důvodů jako u cenзовých domácností.
- Významným omezením reálnosti konstrukce cenзовých domácností byla skutečnost, že nešlo odhadnout chtěné soužití cenзовých domácností, které už v minulosti dlouhodobě neklesalo i přes klesající zalidněnost bytů. Stále více se potvrzoval fakt, že část domácností jednotlivců dává přednost soužití s jinými domácnostmi v jednom bytě. Zejména u mladých lidí je v mnoha evropských zemích popisován jev „mamahotel“. V zástavbě rodinnými domy formálně s jedním bytem (mnohdy však s několika koupelnami a rozsáhlým „technickým“ zázemím, je ekonomicky problematické a neudržitelné aby tyto byty byly obývány 1 nebo dvojčlennými domácnostmi. Podobně i v případě velkých bytů v bytových domech se tak „udržuje“ přiměřené využití obytných ploch. Zde je dobré připomenout, že průměrná plocha bytů na osobu kolísá v ČR omezeně.
- Tyto jevy, které jsou zejména obecným projevem růstu plošné úrovně bydlení domácností je potřeba vidět v souvislosti s dalšími jevy v oblasti bydlení, zejména růstem podílu obyvatel bydlících mimo byty (bezdomovectví) a sociální polarizací domácností po r. 1990 (které se projevuje i v oblasti bydlení). Tato studie se těchto problémů, které mají velký význam, může z hlediska svého zadání, dotknout pouze okrajově, v textu je bude přiměřeně připomínat.

Z následující tabulky je patrné jak se faktické soužití cenзовých domácností odlišovalo od teoreticky předpokládaného chtěného soužití 2-5% cenзовých domácností, i přes značnou bytovou výstavbu v jednotlivých obdobích.

Tab. 1. Dlouhodobý vývoj počtu cenзовých domácností a jejich faktického soužití v ČR (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Ukazatel - rok	Trvale obydlené byty (TOB) - abs.	Cenzové domácnosti - abs.	Počet TOB na 100 domácností	Počet domácností bez vlastního bytu	Faktické soužití cenзовých domácností
1961	2 836 385	3 214 263	88,2	377 878	11,8%
1970	3 088 841	3 502 718	88,2	413 877	11,8%
1980	3 494 846	3 875 681	90,2	380 835	9,8%
1991	3 705 681	4 051 583	91,5	345 902	8,5%
2001	3 827 678	4 270 717	89,6	443 039	10,4%

Jak již bylo uvedeno, údaje o cenзовých domácnostech z výsledků sčítání pro rok 2011 nejsou k dispozici a je nutno i z tohoto důvodu přijmout adekvátní postup hodnotící potřebu bytů. **Jako nejvhodnější přístup se jeví promítnutí vývoje zalidněnosti bytů do potřeby bytů.** Pokles zalidněnosti bytů v sobě dlouhodobě odráží jak růst počtu domácností, tak i změny soužití domácností. Oba dva tyto ukazatele tak není nezbytné zkoumat odděleně. Zkoumání soužití domácností je možné provádět například pro sociologické výzkumy v oblasti bydlení, není však nezbytným podkladem pro prognózu potřeby bytů.

Z následující tabulky jsou patrné základní parametry vývoje bytového fondu na základě výsledků sčítání v r. 2011.

Výsledky sčítání potvrdily, že v posledním intercenzálním období:

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

Tab. 2 Promítnutí výsledků sčítání v r. 2011 do dlouhodobého vývoje bydlení

(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty, v roce 2011 uvedeny předběžné - podle trvalého pobytu a definitivní výsledky – podle obvyklého pobytu, * neobydlené byty dopočteny).

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

Předchozí tabulka obsahuje dva sloupce pro výsledky sčítání za rok 2011. V obou případech je vycházeno z celkového počtu 4 756 572 bytů (definitivního výsledku sčítání). Na základě rozdílné definice obydlených bytů v roce 2011 je pak dopočten počet neobydlených bytů v posledním sloupci. Pokud by bylo uvažováno s počtem trvale obydlených bytů v r. 2001 (podle předběžných výsledků), zalidněnost by poklesla pouze o 1,1%, zatímco podle srovnání s údajem založeným na obvyklém pobytu o 6,3%.

Pro prognózu vývoje zalidněnosti bytů v horizontu 10-15 let (což je možné považovat za obvyklé časové období vycházející z předpokládané platnosti územního plánu) je nutno rozhodnout se kterou hodnotou pracovat a jak hodnotit validitu údajů.

Pokud by bylo vycházeno z předběžných výsledků sčítání (podle trvalého pobytu):

- Pak je možné říci, že je zachována srovnatelnost dlouhodobé časové řady 1970-2011, kdy předešlá sčítání pracovala se zalidněností trvale obydlených bytů.
- Současně by však muselo být uvažováno s nárůstem neobydlených bytů na 160% úrovně ze sčítání v roce 2001, což je v zásadě nepřijatelné. Znamenalo by to další zrychlení růstu počtu neobydlených bytů a druhého bydlení, což je v rozporu s realitou.
- Muselo by dojít k vysvětlení, co vedlo ke zlomu v dlouhodobém trendu poklesu průměrné zalidněnosti bytů? Obzvláště v situaci kdy prokazatelně stále klesá velikost domácností podle jiných zdrojů a i průzkumů v území.

Pokud by bylo vycházeno z definitivních výsledků sčítání (podle trvalého pobytu):

- Pak je nezbytné říci, že není formálně zachována srovnatelnost dlouhodobé časové řady 1970-2011, kdy předešlá sčítání pracovala se zalidněností trvale obydlených bytů. Na druhé straně je patrné, že už v období po r. 1990 došlo k postupnému zhoršování dat o bydlení podle trvalého bydliště a tento proces se zřejmě zrychlil v posledních 10 letech. Zásadní příčinou jsou vazby trvalého bydliště k nájmu bytů, sociálním dávkám a i exekutorské praxi. O čemž svědčí rostoucí počet bydlících formálně na radnici měst i menších obcí – např. u města Opavy bylo z 58700 obyvatel (konec roku 2010), cca 1400 obyvatel je formálně evidováno na magistrátu. Tento jev je patrný i u malých obcí a stále rostoucí, jeho legislativní řešení se hledá. Skutečně obydlených bytů (trvale v obecném smyslu prvního bydlení je tak evidentně více) **a deklarované obvyklé bydlení lépe postihuje podstatu a fakticky je srovnatelnější s předchozími výsledky sčítání.**
- Definitivní data sčítání jsou velmi mírně přesnější než předběžná, mnohem lépe však dokumentují skutečné procesy v systému prvního a druhého bydlení.
- Z praktického dlouhodobějšího hlediska je málo pravděpodobné opuštění „mezinárodního“ principu obvyklého bydliště (fakticky prvního bydlení) v následujících sčítáních, které lépe podává obraz o skutečném stavu bydlení vzhledem k „formalistickému“ přístupu z minulých let.

Následující tabulka dokumentuje dlouhodobý vývoj plošné úrovně bydlení. Přepočtený ukazatel obytné nebo celkové plochy na osobu odstraňuje zejména vliv velikosti domácnosti a bytů. Z údajů je patrné, že v období 50 let (1961-2011) se obytná plocha připadající na obyvatele více než zdvojnásobila a, přitom absolutní nárůst obytné plochy na obyvatele byl vyšší v období 1991-2011 než v období 1961-1991.

Dokumentace rychlého růstu plošné úrovně bydlení obyvatel jako celku samozřejmě **nelze interpretovat jako růst obecné dostupnosti bydlení**, avšak pouze a jedině v kontextu dostupnosti prvního a druhého bydlení a sociální dimenzí celého systému bydlení. Pro dostupnost bydlení příjmově podprůměrných domácností má zásadní význam nájemní bydlení, jehož rozsah po r. 1991 výrazně poklesl. Zejména pak na úrovni Moravskoslezského kraje (MS kraje) je možné najít celou řadu nepřiměřených kroků v oblasti bydlení, například privatizace bytů, které snižují soudržnost obyvatel území.

Tab. 3 Promítnutí výsledků sčítání v r. do dlouhodobého vývoje plošné úrovně bydlení

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

2.4 Odpad bytů

Postižení velikosti odpadu bytů je v podmínkách ČR stále obtížnější. V následující tabulce jsou údaje ČSÚ z evidence zrušených bytů, která byla v roce 2012 ukončena. Tyto údaje dokumentují velmi nízký rozsah počtu zrušených bytů a současně i dlouhodobou tendenci poklesu počtu zrušených bytů.

Tab. 4. Počty zrušených bytů v ČR v jednotlivých letech (zdroj: ČSÚ)

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet zrušených bytů	2025	2006	2239	1849	1678	1619	1470	1228	1234
index změn	100%	99%	111%	91%	83%	80%	73%	61%	61%

Tyto zrušené byty představují skutečný fyzický odpad bytů, většinou i zánik obytných ploch. Je otázkou, zda je možné, aby fyzický úbytek bytů byl dlouhodobě tak nízký. I při průměrné životnosti staveb 200 let by musel být kolem 0,5% ročně z výchozího počtu bytů. Tedy v současných podmínkách ČR by se muselo jednat o cca 20 tis. bytů ročně.

I pokud připustíme, že hospodaření s byty je mnohem efektivnější, než před rokem 1990, pak by se jednalo o cca 10 tis. bytů ročně.

V následující tabulce jsou seřazeny podle intenzity odpadu - zrušených bytů (u obcí s počtem zrušených bytů 50 a větším) v období 1997-2009.

Nejnižší intenzitu odpadu vykazuje v Moravskoslezském kraji Opava. Výrazně vyšší města v „pánevní“ oblasti – Petřvald, Orlová, Karviná. Extrémní hodnoty pak obce postižené povodněmi (Troubky, Bochoř) a obce ve vojenských újezdech.

V úvahu je nutno vzít, že se jedná o 13 leté období, z tohoto pohledu ani zrušení 1,51% bytů v Karviné je průměrnou intenzitou odpadu menší než 0,12% výchozího procenta bytů ročně.

Tab. 5 Obce s největším počtem zrušených bytů v úhrnu let 1997 - 2009 (zdroj: ČSÚ)

Obec	Zrušené byty		Obec	Zrušené byty	
	abs.	v % bytů 1991		abs.	v % bytů 1991
České Budějovice	69	0,19	Humpolec	55	1,41
Opava	51	0,23	Přerov	270	1,43
Plzeň	204	0,3	Karviná	370	1,51
Praha	1 648	0,33	Uherské Hradiště	140	1,54
Brno	560	0,37	Uherský Brod	94	1,57
Kladno	119	0,43	Rumburk	62	1,67
Pardubice	167	0,48	Jaroměř	89	1,94
Chomutov	98	0,48	Hronov (okres Náchod)	52	2,08
Znojmo	64	0,51	Dubí (okres Teplice)	61	2,14
Olomouc	219	0,58	Prostějov	396	2,18
Jihlava	115	0,63	Kojetín (okres Přerov)	52	2,21
Bohumín	58	0,66	Veselí nad Moravou	91	2,23
Ústí nad Labem	268	0,7	Litovel	85	2,43
Jablonec nad Nisou	125	0,71	Tanvald	68	2,58
Český Těšín	69	0,71	Most	838	2,98
Mladá Boleslav	116	0,72	Veselí nad Lužnicí (o.Tábor)	70	3,09
Náchod	55	0,72	Orlová	469	3,75
Kroměříž	80	0,78	Petřvald (okres Karviná)	95	3,88
Dvůr Králové nad Labem	50	0,81	Kunovice (o.Uh. Hradiště)	69	4,27
Hradec Králové	310	0,85	Bzenec (okres Hodonín)	62	4,38
Ostrava	1 094	0,87	Velké Bílovice (o.Břeclav)	50	4,38
Ostrov	58	0,9	Ostr. Nová Ves (Uh. Hr.)	57	5,54
Slaný	52	0,91	St. Město (o.Uh. Hradiště)	133	5,96
Varnsdorf	56	0,93	Kly (okres Mělník)	60	18,75
Třinec	134	0,94	Vlkoš (okres Přerov)	51	19,47
Mělník	72	1	Bochoř (okres Přerov)	69	20,60
Teplice	217	1,01	Hořín (okres Mělník)	60	21,58
Česká Třebová	62	1,01	Troubky (okres Přerov)	310	43,42
Vsetín	114	1,09	Libavá (okres Olomouc)	126	45,00
Vyškov	97	1,25	Ralsko (o.Česká Lípa)	79	45,66

S odhadem odpadu bytů – na úrovni cca 10 tis. bytů ročně pracoval i ČSÚ **po sčítání v roce 2001, kdy byl poprvé publikován problém nevidovaných přírůstků (úbytků bytů).**

Neevidované úbytky bytů vznikají zejména v rodinných domech, zánikem druhých bytů (jejich slučováním), převodem ze systému trvalého bydlení na druhé bydlení, v menší míře i podnikání. Současně probíhá i opačný **proces nevidovaných přírůstků bytů**, který je rozsáhlejší.

Z následující tabulky je patrný výrazný pokles intenzity celkového odpadu bytů, započatý už před rokem 1991. Ještě v intercenzálním období 1970-1980, při extrémně vysoké bytové výstavbě (bylo dokončeno 797 tis. bytů) došlo k čistému přírůstku cca 565 tis. bytů, odpad byl 232 tis. bytů. Průměrně tedy odpadlo 0,72% bytů ročně z výchozího počtu bytů v roce 1970. Značný rozsah odpadu bytů v minulosti byl spjatý mnohdy s výstavbou nových sídlišť, ale i těžbou, zejména v Moravskoslezském kraji (rozsáhlé bourání dělnických kolonií). Intenzita odpadu bytů v dalším období 1980-1990 poklesla na 0,52% ročně. Po r. 1990 však došlo ke zlomu v hospodaření s bytovým fondem, ale na druhé straně se projevily i výrazné nepřesnosti v hospodaření s bytovým fondem. V obou posledních intercenzálních obdobích bylo zjištěno, že čistý přírůstek bytů je vyšší než počet dokončených bytů.

Tab. 6 Odvozený odpad bytů v intercenzálním období (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

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

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

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

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

Komentář k obdobnému vývoji po r. 2011 dosud není k dispozici. Je poměrně jednoznačné, že odpadnou vysvětlující faktory o nezahrnutí bytového fondu užívaných příslušníky sovětských vojsk, nemělo by se opakovat ani nepřesné započtení rekreačních objektů z minulosti. Odvozený záporný odpad – 60 tis. bytů (tedy neevidovaný přírůstek), po připočtení reálného odpadu cca 100 tis. bytů ukazuje, že mimo evidenci mohlo v ČR vzniknout až 160 tis. bytů, tedy cca 16 tis. bytů ročně (cca 50% hodnoty počtu dokončených bytů). I kdyby odpad 100 tis. bytů byl nadhodnocen a byl na poloviční úrovni, pak je číslo stále velmi významné. V nejnižší variantě odhadu - pokud by byly započteny pouze zrušené byty (což je číslo evidentně neúplné), cca 16 tis. zrušených bytů, pak neevidovaný přírůstek cca 76 tis. bytů je stále na úrovni cca ¼ počtu ročně dokončených bytů.

Tab. 7 Bilance odvozeného odpadu bytů za kraje a ČR

Ukazatel- Územní jednotka	Bytový fond celkem		Změna počtu bytů 2001-2011		Dokončené nové byty	Odvozený odpad bytů 2001-2011	
	2001	2011	abs.	v %	2001-2010	abs.	%
Hl.m. Praha	551243	587 832	36 589	6,6%	58 547	21 958	4,0%
Středočeský kraj	498271	582 294	84 023	16,9%	61 181	-22 842	-4,6%
Jihočeský kraj	279892	308 712	28 820	10,3%	20 318	-8 502	-3,0%
Plzeňský kraj	244476	268 963	24 487	10,0%	19 856	-4 631	-1,9%
Karlovarský kraj	125486	135 091	9 605	7,7%	6 377	-3 228	-2,6%
Ústecký kraj	358491	377 133	18 642	5,2%	10 436	-8 206	-2,3%
Liberecký kraj	189241	205 187	15 946	8,4%	11 757	-4 189	-2,2%
Královéhradecký kraj	241699	259 995	18 296	7,6%	15 361	-2 935	-1,2%
Pardubický kraj	213069	233 798	20 729	9,7%	15 556	-5 173	-2,4%
Vysočina	212687	230 025	17 338	8,2%	15 457	-1 881	-0,9%
Jihomoravský kraj	454406	503 489	49 083	10,8%	41 223	-7 860	-1,7%
Olomoucký kraj	257457	279 323	21 866	8,5%	16 005	-5 861	-2,3%
Zlínský kraj	231247	252 396	21 149	9,1%	15 142	-6 007	-2,6%
Moravskoslezský kraj	508628	532 334	23 706	4,7%	22 225	-1 481	-0,3%
ČR	4366293	4 756 572	390 279	8,9%	329 441	-60 838	-1,4%

Z předcházející tabulky je patrné, že odvozený odpad není ve všech krajích ČR záporný. Výjimku představuje Praha. Na druhé straně s Prahou sousedící Středočeský kraj vykazuje nejvyšší záporný dopad (tj. neevidovaný přírůstek bytů). Neevidovaný přírůstek bytů vzniká zřejmě tam, kde jsou pro to podmínky:

- Tam kde existuje velká poptávka po bydlení, ta je ve Středočeském kraji (měřeno cenami nemovitostí) druhá nejvyšší za Prahou
- Velká poptávka však není podmínka dostačující, tou další podmínkou je zjevně existující potenciál neobydlených rodinných domů a jiných nemovitostí, kde mohou další byty vznikat (vestavby, nástavby, přístavby).
- Je patrné, že neevidované přírůstky bytů nesnižují počet neobydlených bytů (z následující tabulky je patrné, že pouze v Praze klesl v období 2001-2011 počet neobydlených bytů, evidentně zde neexistují podmínky pro vznik neevidovaných přírůstků bytů).

Průměrný nárůst počtu neobydlených bytů v ČR byl v intercenzálním období 2001-2001 o 21,0%, tedy výrazně rychlejší než relativní nárůst obydlých bytů – „pouze“ o 7,2% (viz následující tabulka). Nic na tom nemění „omezená“ srovnatelnost nově definovaných obvykle obydlých bytů. V případě použití počtu trvale obydlých bytů z předběžných výsledků sčítání by byl vývoj ještě více vychýlen ve prospěch neobydlených bytů.

Moravskoslezský kraj přitom vykázal nejvyšší relativní nárůst počtu neobydlených bytů v uvedeném období – téměř o 36%, zatímco nárůst počtu obydlých bytů zde byl nejnižší v celé ČR (pouze o 2,1%).

Je uvedený vývoj neobvyklý, negativní? Do značné míry odpovídá skutečnosti, že uvedený vývoj koriguje nejnižší počet neobydlených bytů připadající na 100 obydlých bytů mezi

kraji (bez Prahy) – v Moravskoslezském kraji pouze 10,9 bytů/100obydlených bytů, při průměru ČR 15,9 bytů/100 obydených bytů. I v budoucnosti je tak do značné míry logické pokračování toho procesu, tj. růstu počtu a podílu neobydlených bytů. S tímto procesem je pak nezbytné uvažovat i na úrovni SO ORP a obcí (v územních plánech).

Tab. 8 Vývoj počtu neobydlených bytů v letech 1991-2001 kraje a ČR

Ukazatel- Územní jednotka	Neobydlené byty			Neobydlené byty změna 2001- 2011		Neobydlených bytů / 100 obydlených bytů
	1991	2001	2011	abs.	v %	2011
Hl.m. Praha	20489	54303	45 664	-8 639	-15,9%	8,4
Středočeský kraj	61408	85211	99 434	14 223	16,7%	20,6
Jihočeský kraj	32178	48611	61 104	12 493	25,7%	24,7
Plzeňský kraj	24303	35484	42 665	7 181	20,2%	18,9
Karlovarský kraj	7725	9573	15 688	6 115	63,9%	13,1
Ústecký kraj	35602	36563	46 152	9 589	26,2%	13,9
Liberecký kraj	19347	27411	33 859	6 448	23,5%	19,8
Královéhradecký kraj	26923	37170	44 718	7 548	20,3%	20,8
Pardubický kraj	21587	30126	37 410	7 284	24,2%	19,0
Vysočina	21729	32903	41 834	8 931	27,1%	22,2
Jihomoravský kraj	33096	49530	60 131	10 601	21,4%	13,6
Olomoucký kraj	19488	26896	35 699	8 803	32,7%	14,7
Zlínský kraj	18246	26441	35 303	8 862	33,5%	16,3
Moravskoslezský kraj	29391	38393	52 176	13 783	35,9%	10,9
ČR	371512	538615	651 837	113 222	21,0%	15,9

Po r. 1990, zejména v době poklesu bytové výstavby a růstu tržních cen bytů byly v ČR obecně vyslovovány předpoklady, že počet neobydlených bytů klesne (z důvodů růstu poptávky po bydlení, kterou nepokryje nová bytová výstavba a poklesu zájmu o chalupaření, chataření – v ČR).

Dlouhodobý vývoj po r. 1990 tato očekávání do značné míry vyvrátil. Chataření a chalupaření zůstalo nedílnou součástí životního stylu českých domácností. Došlo však k jeho výraznému omezení samozásobitelských funkcí (zahrádkaření) a kvalitativní diferenciaci druhého bydlení.

Druhé bydlení je stále výraznější záležitostí vznikající střední třídy, která se profiluje zejména majetkově. Vzniká tak poptávka po kvalitních nemovitostech pro druhé bydlení i možnostech investic v této oblasti. Zejména pak v posledních letech, kdy výnosy z běžných spořicíh produktů jsou nízké a mnohdy i z dlouhodobějšího hlediska ohroženy nejistotami. Tyto faktory vedou zřejmě nepřímo k růstu druhého bydlení a „hypertrofii celého systému bydlení v ČR“. Pokles cen nemovitostí po r. 2008 byl zřejmě pouze omezenou reakcí na celkový stav systému bydlení v ČR, jehož rozsah evidentně neodpovídá výkonu ekonomiky. To má výrazné historické a další příčiny. Je to možné dokladovat i při srovnání s výrazně nižší úrovní bydlení na Slovensku nebo v Polsku. Ani srovnání s Německem nebo Rakouskem nevyznívá z hlediska podílu druhého bydlení v neprospěch ČR.

Na druhé straně probíhá výrazný **proces sociální diferenciacie domácností, pro které se s rostoucími náklady na bydlení snižuje dostupnost bydlení**. Sociální dopady celého tohoto procesu nejsou předmětem této studie. Zde je však nutno připomenout, že právě způsob privatizace bytového fondu v Moravskoslezském kraji výrazně zhoršil výchozí finanční pozice velké skupiny domácností. Pokud je k tomuto navíc připočtena skutečnost, že

tržní cena nemovitostí je pod úrovní 1/3 cen v Praze, avšak úroveň tržního nájemného na cca 2/3 úrovně v Praze, pak je nutno hodnotit situaci z tohoto pohledu jako velmi nepříznivou.

Tab. 9 Obce MS kraje s nejvyšším odvozeným odpadem bytů v období 2001-2011
(zdroj: definitivní výsledky sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, vlastní výpočty)

	Změna počtu obyvatel	Změna počtu bytů	Dokončené byty ČSÚ	Změna počtu obydlých bytů (OB)	Změna počtu neobydlých bytů	Odvozený odpad bytů	% odpad
Dolní Moravice	38	4	25	5	-1	21	10,0%
Fryčovice	192	48	74	71	-23	26	3,1%
Hrčava	-28	-24	2	-1	-23	26	21,3%
Pstruží	161	53	81	81	-28	28	9,9%
Dolní Lomná	-24	16	52	7	9	36	12,3%
Malá Morávka	-54	17	60	13	4	43	9,3%
Mosty u Jablunkova	-167	24	76	10	14	52	3,6%
Český Těšín	-2035	257	331	-1	258	74	0,7%
Čeladná	477	400	487	224	176	87	9,9%
Bruntál	-1002	353	465	293	60	112	1,6%
Haviřov	-9161	312	485	-235	547	173	0,5%
Doubrava	-501	-204	25	-189	-15	229	30,9%
Karviná	-8244	-83	228	-743	660	311	1,2%
Orlová	-4960	-188	383	-468	280	571	4,4%
Ostrava	-20520	1557	3650	-747	2304	2093	1,5%

V předchozí tabulce je uvedeno 15 obcí s nejvyšším odvozeným odpadem bytů (absolutně). Všechny ostatní obce MS kraje vykázaly odpad menší než 20 bytů, zbylých 245 z celkového počtu 300 obcí MS kraje vykazuje záporný odpad. Celkový „kladný“ odpad bytů 55 obcí je 4104 bytů.

Největší odvozený odpad vykazuje město Ostrava (kde bylo dokončeno 3650, 1557 bytů byl čistý přírůstek bytů, rozdílem je odvozený odpad 2093 bytů) a podobně obce okresu Karviná. Zejména u Doubravy je odpad 229 bytů naprosto jednoznačně vázán na důsledky těžby uhlí, i z relativního hlediska to představuje extrémní hodnotu odpadu – v průměru kolem 3% ročně z výchozího počtu bytů v r. 2001. Za pozornost stojí i poměrně značné (zejména relativní) úbytky v rekreačně atraktivních obcích s intenzivní bytovou výstavbou (Čeladná, Pstruží a Dolní Lomná). Je velmi pravděpodobné, že například úbytky v Dolní Lomné a Hrčavě mají zcela odlišný důvod. Dolní Lomná i Hrčava jsou rekreačně atraktivní obce, v Dolní Lomné je tato rekreační atraktivita dalším zdrojem rozvoje bydlení jako celku. V Hrčavě je transformace na druhé bydlení naopak částečně odrazem nezájmu o trvalé – obvyklé bydlení.

Z následující tabulky je patrné, že **mezi obcemi s nejvyšším záporným odvozeným odpadem, tedy neevidovaným přírůstkem počtu bytů** patří Opava, Nový Jičín. Zjištění pravděpodobného vysvětlení tohoto vývoje je většinou problematické. Obecně pak platí, že tyto neevidované přírůstky počtu bytů vznikají v atraktivních městech a rekreačně atraktivních a suburbanizovaných obcích. Část příčin nespolehlivosti dat je zřejmě i v nepřesnosti evidence neobydlých bytů.

Tab. 10 Obce MS kraje s nejvyšším záporným odpadem bytů (nevidovaným přírůstkem) v období 2001-2011

(zdroj: definitivní výsledky sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, vlastní výpočty)

	Změna počtu obyvatel	Změna počtu bytů	Dokončené byty ČSÚ	Změna počtu obydlých bytů (OB)	Změna počtu neobydlých bytů	Odvozený odpad bytů	% odpad
Opava	-3031	1467	932	741	726	-535	-2,2%
Nový Jičín	-3768	571	187	220	351	-354	-3,5%
Kopřivnice	-1573	620	306	474	146	-314	-3,4%
Hradec nad Moravicí	349	338	137	223	115	-201	-10,0%
Krnov	-1756	478	283	218	260	-195	-1,9%
Odry	-170	262	110	86	176	-152	-5,5%
Šenov	607	311	182	228	83	-129	-6,2%
Trojanovice	199	200	73	95	105	-127	-15,7%
Frýdlant nad Ostravicí	-124	348	222	305	43	-126	-3,2%
Fulnek	-333	225	109	74	151	-116	-5,1%
Petrovice u Karviné	929	206	92	178	28	-114	-7,0%
Frýdek-Místek	-5044	713	602	530	183	-111	-0,5%
Bohumín	-1635	323	216	-24	347	-107	-1,1%

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

Intenzita odpadů bytů zohledňující celý bytový fond, dobře postihuje efektivnost hospodaření s bytovým fondem. Je nesporné, že pod ekonomickým tlakem, ale i změnou forem bytové výstavby, přístupů k těžbě surovin se intenzita odpadu po r. 1990 výrazně snížila. Na druhé straně nelze dlouhodobě a reálně předpokládat, že intenzita odpadu bytů by mohla klesnout pod technické limity životnosti staveb. Z uvedené skutečnosti je možné odvodit základní úvahu, že i v nejbližších letech bude obvyklý odpad bytového fondu cca 0,2-0,3% z výchozího počtu bytů ročně.

V případě jednotlivých obcí je pak potřeba zvažovat jak stáří a použitou stavební technologii bytů, tak i neobvyklé, avšak částečně predikovatelné faktory zvyšující odpad bytů – zejména v důsledku těžby či rozvoje rekreačních funkcí.

2.5 Dlouhodobý vývoj systému bydlení

Dlouhodobý vývoj bydlení v ČR byl ovlivněn několika výraznými faktory:

- **Až do II. světové války se systém bydlení vyvíjel podobně jako v ostatních okolních zemích, v bývalé západní části Rakousko – Uherska.** Zejména Čechy, částečně i Morava patřily k nejvyspělejšími zemím mocnářství s postupně se rozvíjejícím trhem bydlení. Na druhé straně však výrazně hospodářsky zaostávaly zejména ve srovnání s Německem, Anglií a Beneluxem. Už na začátku přelomu 19. a 20. století se objevovaly první formy veřejné podpory bydlení. Na konci 19. století bylo vlastnické bydlení dominantní formou bydlení, značný růst však vykazovalo nájemní bydlení ve městech. Trh nájemního bydlení nebyl regulován. První zásah státu v oblasti bydlení představuje je z roku 1852 (zákon č.253/1852 říšského zákoníku), který reguloval zakládání svépomocných bytových družstev. V roce 1892 schválení zákona (z.č.37/1892 ř.z.), osvobozujícího výstavbu dělnických domů od daně. Rychlý růst počtu obyvatel, především ve městech, nebyl mnohdy doprovázen dostatečnou bytovou výstavbou. Situace v oblasti bydlení byla během I. světové války vnímána jako krizová, následovala regulace trhu nájemního bydlení, která byla zavedena v roce 1917. Po skončení první světové války došlo k postupnému rozvoji bytové výstavby, která dosahovala v letech před hospodářskou krizí velmi vysoké intenzity. Postupně byla uvolněna regulace nájemního a **před druhou světovou válkou fungoval v ČR poměrně rozsáhlý neregulovaný trh nájemního bydlení.**
- **Druhá světová válka přinesla řadu přímých politicky motivovaných zásahů do oblasti bydlení, faktický konec trhu s byty na našem území.** Znovu byla zavedena regulace nájmu, část obyvatelstva, zejména židovského, byla oloupena o svůj bytový fond. V důsledku odsunu, především německých obyvatel, došlo po II. světové válce k uvolnění rozsáhlého bytového fondu. Takto vzniklý přírůstek bytů byl větší než úbytek bytů v důsledku válečných škod. V ČR tím došlo, k výraznému zvýšení disponibilního fondu ve srovnání s okolními státy, které vykazaly v důsledku druhé světové války zhoršení plošné úrovně bydlení (např. Německo, Polsko, Slovensko). Značná část tohoto bytového fondu vytvořila základ pro pozdější vznik rozsáhlého druhého bydlení.
- Padesátá léta minulého století přinesla výrazné omezení trhu bydlení. Na konci padesátých let minulého století byla rozvinuta bytová výstavba z veřejných zdrojů (státem a průmyslovými podniky), později s výraznou podporou z veřejných zdrojů (družstevní výstavba). **Intenzivní panelová bytová výstavba vrcholila v období 1970-1980.** Tato výstavba je často přeceňována z hlediska svého rozsahu (jednalo se o plošně menší byty v bytových domech, bez garáží). Na druhé straně podceňována s ohledem na odhadovanou životnost, svou tržní hodnotu (pokud byla alokována v atraktivních městech). Postupně došlo k rozvoji šedého a černého trhu s bydlením, který v některých formách přetrval až do současnosti (pořadníky na městské byty s regulovaným, v současnosti zvýhodněným nájemným). Současně nebylo v silách plánované ekonomiky pokrýt deklarované cíle v oblasti bydlení a byla podporována a rozvinuta družstevní bytová výstavba a s různou intenzitou podpory i individuální (většinou svépomocná) výstavba rodinných domů. Míra podpory individuální bytové výstavby byla obecně nejnižší, gradovala v podobě opatření na konci 80. let, nepřekročila však 50% hodnoty pořizovacích nákladů.
- **V ČR postupně od šedesátých let minulého století vznikl fenomén individuální rekreace,** v Moravskoslezském kraji především výstavby soukromých rekreačních chat (v období 1960-1990), nemající obdoby v zahraničí svým rozsahem a formami. Tento fenomén do značné míry neočekávaně pokračuje i po r. 1990 s poklesem zájmu o méně kvalitní zahrádkářské chaty a chaty v chatových osadách, ale na druhé straně zájmem o bydlení v renovovaných rekreačních chalupách, ve kvalitním rekreačním prostředí a výstavbě apartmánových bytů. Tato výstavba je koncentrována do několika nejatraktivnějších lokalit v ČR (Krkonosy, Železná Ruda, v MS kraji - Čeladná). Rekreační bydlení je součástí dynamicky rostoucího segmentu druhého bydlení, které se rozvíjí i ve městech.

- **Změna hodnotových preferencí obyvatel.** Růst vnímání rekreačního a životního prostředí jako jednoznačné hodnoty z hlediska bydlení se prosazuje u stále větší skupiny obyvatel, zejména v posledních desetiletích. Obecným trendem je pak **suburbanizace**, přesun zájmu o bydlení v atraktivním a dopravně dobře napojeném zázemí měst. Zejména ochrana životního prostředí se stává výraznou součástí politických rozhodnutí, územního plánování. Častým problémem je nedostatečné odlišení percepce a skutečného stavu podmínek a faktorů ovlivňujících kvalitu bydlení, problémy při hodnocení pozitivních a negativních externalit v území.

Rozsah druhého (především) rekreačního bydlení dosahuje v ČR špičkové mezinárodní úrovně a to i přes skutečnost, že ČR má hrubý domácí produkt ve srovnání s jinými zeměmi s rozvinutým druhým bydlením výrazně nižší (Francie, Švédsko). Druhé bydlení je rozsáhlý fenomén, který se v ČR dotýká průměrně 20-25% domácností, koncentrováno je zejména u obyvatel velkých měst v Čechách (u měst nad 50000 obyvatel).

Vývoj počtu tzv. neobydlených bytů v Moravskoslezském kraji je popsán v textu u tab. 8, pokud dojde ke srovnání počtu 22 tis. dokončených bytů v období 2001-2011 a přírůstku cca 14 tis. tzv. neobydlených bytů, pak je patrný pokračující a zásadní význam expanze druhého bydlení. Expanze, která dále prohlubuje potencionální nerovnováhu celého systému bydlení. Nerovnováhu, která byla založena historickým vývojem po r. 1945, která však není obecně vnímána. Vývoj, zejména po r. 2000 (všechny podpory bytové výstavby „na cihlu“), tuto nerovnováhu dále prohlubuje.

Symptomem této nerovnováhy je absence komerční bytové výstavby u nájemního bydlení. Proč komerční investoři realizují rozsáhlé obchodní či podnikatelské areály a ty dále pronajímají? Proč obdobu nelze najít u výstavby bytů? Proto, že rizika jsou z dlouhodobějšího hlediska vysoká. Na druhé straně, pro drobné investory expandoval zavádějící systém úvěrového financování nemovitostí pro bydlení, kdy rizika na sebe přebírá drobný investor. Tento systém je navíc podporován i z veřejných zdrojů (např. daňové úlevy pro majitele hypoték).

2.6 Vývoj počtu obyvatel

Odborné zdroje popisující vývoj počtu obyvatel a jeho prognózy jsou mnohem dostupnější než publikace dotýkající se oblasti bydlení. Na úrovni ČR se vývojem počtu obyvatel a sestavováním prognóz zabývá zejména ČSÚ.

Na úvod je nezbytné připomenout, že v ČR existují v současnosti 3 druhy evidence obyvatel:

- **Evidence obyvatel obcí, která je pod gescí MV ČR.** Centrální evidence obyvatel podle trvalého pobytu, byla zavedena v roce při sčítání 1980, kdy občané vyplnili registrační listky. Dnes je tato evidence aktualizována podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech. Informační systém evidence obyvatel (ISEO) vykazoval při svém provozu nedostatky zejména s ohledem na jeho aktualizaci (např. v evidenci zůstávaly zemřelé osoby). Úkolem ISEO je přesně evidovat každého občana ČR bez ohledu na to, zda žije v ČR nebo v zahraničí. Tito občané jsou vedeni v místě trvalého pobytu, přestože tam nežijí, a nejvíce přispívají k rozdílnosti evidencí.
- **Údaje ČSÚ (evidence ze sčítání a průběžná evidence).** Obě evidence vycházejí z dat při sčítání, které jsou každoročně korigovány statistickými údaji o narozeních, úmrtích a změnách hlášení k pobytu. Při následném sčítání je potřeba vždy provést korekci s ohledem na výsledky sčítání. Povinná **anonymizace statistických údajů** znemožňuje dohledávání chyb a nepřesností. ČSÚ na druhé straně počítá s tím, že se při sčítání nepodaří podchytit všechny obyvatele. Odhady počtu nesečtených osob se různí (obvykle v řádu kolem 100 tis. obyvatel, 1% populace).

Počet obyvatel obcí vykazuje různé rozdíly mezi jednotlivými evidencemi, jejichž příčinou nejsou pouze metodické odlišnosti (chyby, neplnění ohlašovací povinnosti). To v minulosti vedlo k nespokojenosti řady obcí. Počet obyvatel podle ČSÚ je obvykle nejvýznamnější podkladem pro rozpočtové určení daní. Příjmy obcí většinou závisí na počtu obyvatel, spíše výjimkami jsou obce s vysokými příjmy na základě jiných zdrojů (alokace skládky, poplatků z těžby, podnikání obce). Tyto faktory jsou přitom relativně významnější u malých obcí.

Podle ČSÚ jsou důvodem rozdílů mezi demografickými daty ČSÚ a Eurostatem následující: „Příčinou jsou metodické rozdíly, což se týká zejména definice středního stavu obyvatelstva, který se dále používá k výpočtu relativních údajů. K dalším rozdílům dochází v důsledku skutečnosti, že Eurostat zahrnuje celý nedopočet sčítání lidu do migrace. Z tohoto důvodu vznikají diference také v tabulkách týkajících se přírůstku stěhování. Odlišná je rovněž metodika výpočtu úmrtnostních tabulek“.

Poměrně složitou problematiku představuje evidence obyvatel bydlících mimo území ČR a cizinců, stanovení salda stěhování se zahraničím.

I přes všechny uvedené skutečnosti je nutno považovat systém evidence obyvatel za výrazně přesnější než u evidence bytů (prvního a druhého bydlení), ale i ekonomické aktivity obyvatel. Přitom by tomu mělo být spíše naopak. Pro evidenci obyvatel v současných podmínkách existuje řada objektivních a legislativních překážek, které omezují její přesnost. U nemovitostí je patrná výrazně vyšší stabilita a existuje i evidence v rámci katastru nemovitostí a daně z nemovitostí. Problém je však zejména v tom, že tyto evidence nepřikládají registraci ploch pro bydlení nebo bytů dostatečnou pozornost. Jistý pokrok přináší v tomto směru propojování registrů státní správy.

S ohledem na uvedené skutečnosti je nezbytné přistupovat k údajům o počtu obyvatel diferencovaně, prověřit zda odchylky na úrovni obcí nejsou významné z hlediska prognóz a bilancí. Odchylky v řádu 1-2% (u malých obcí i vyšší) je možné z hlediska přesnosti prognóz zanedbat.

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

Pro přiměřené vnímání podmínek rozvoje sídelní struktury, počtu obyvatel regionů má velký význam poznání dlouhodobosti demografického vývoje, jeho setrvačnosti. Pohled na následující tabulku přibližuje vývoj v letech 1890 až 2010. Z těchto údajů je patrné:

- V ČR existují velké regiony, jejichž vývoj počtu obyvatel byl poměrně nepříznivý už v době před druhou světovou válkou. Kdy počet obyvatel ČR poměrně rychle rostl a stát výrazněji nezasahoval do ekonomiky (z hlediska krajů se jednalo o kraj Vysočina, Jihočeský kraj). Na úrovni okresů v MStk je pak patrné, že okres Bruntál v tomto období vykazoval přímo pokles počtu obyvatel.
- Pro vývoj počtu obyvatel v Moravskoslezském kraji bylo rozhodující období 1950-1991, kdy alokace státem dotované bytové výstavby v návaznosti na hospodářskou politiku vedla i k velmi rychlému růstu počtu obyvatel, zejména v okrese Karviná a Ostravě. Setrvačnost tohoto procesu byla tak velká, že ani desetiletí 1991-2001 nepřineslo výraznější změnu (pokles počtu obyvatel v kraji byl výrazně nižší než například v Praze, do značné míry byl podobný například s Jihomoravským krajem. Teprve vývoj po r. 2001 (dále dokumentovaný přinesl zásadní změny).

Tab. 11 Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel
(zdroj: ČSÚ)

Územní jednotka	Rok - sčítání							
	1890	1910	1921	1930	1950	1980	1991	2001
Česká republika	8665559	1007886	1000941	1067341	8896102	1029197	1030225	1023000
Hlavní město Praha	437 373	667 664	729 774	949 378	1 057570	1182186	1214174	1169106
Středočeský kraj	1094867	1193312	1178097	1225922	1085523	1151265	1112882	1122473
Jihočeský kraj	716 015	753 013	737 300	719 034	550 876	613 171	622 889	625 267
Plzeňský kraj	617 290	690 634	699 151	709 661	528 354	567 930	558 307	550 688
Karlovarský kraj	379 776	477 730	457 163	501 942	244 344	311 995	301 985	304 343
Ústecký kraj)	809 177	1 05431	1036513	1115510	734 600	832 525	824 461	820 219
Liberecký kraj	510 672	571 481	520 362	558 611	372 882	411 209	425 120	428 184
Královéhradecký kraj	633 558	681 602	638 844	654 763	531 533	561 385	552 809	550 724
Pardubický kraj	518 094	551 164	531 909	544 849	448 382	512 573	508 718	508 281
Vysočina	531 909	545 985	541 275	531 243	461 485	516 823	521 068	519 211
Jihomoravský kraj	776 042	926 642	961 141	1034817	969 035	1134038	1136832	1127718
Olomoucký kraj	600 060	657 915	653 950	691 500	561 542	644 507	642 796	639 369
Zlínský kraj	356 315	403 122	404 985	436 599	478 465	591 334	596 903	595 010
Moravskoslezský kraj	684 411	902 201	919 027	999 662	871 511	1260986	1283271	1269467
Bruntál	156 181	148 840	140 451	147 843	86 565	103 732	104 415	105 139
Frýdek-Místek	122 589	141 944	141 857	161 877	160 579	220 758	227 522	226 818
Karviná	72 205	137 579	155 067	169 583	159 382	284 761	284 558	279 436
Nový Jičín	117 141	134 718	128 705	136 838	116 314	153 529	158 767	159 925
Opava	131 313	152 507	154 468	163 993	132 880	176 133	180 638	181 405
Ostrava-město	84 982	186 613	198 479	219 528	215 791	322 073	327 371	316 744

Z následující tabulky jsou patrné změny ve vývoji počtu obyvatel Moravskoslezského kraje a jeho okresů ve srovnání s ČR jako celkem:

- Příznivější celkový vývoj počtu obyvatel v ČR v letech 2003-2011 byl dán souběhem dvou faktorů. Zejména sociálně ekonomických, které rozhodující způsobem ovlivnily saldo migrace migraci se zahraničím (do ČR se začalo více obyvatel přestěhovávat než naopak. Příčinou byly ekonomické podmínky v ČR a zemích, odkud migranti pocházeli (Slovensko, Ukrajina). Méně významným faktorem byly demografické změny, růst počtu obyvatel přirozenou měnou však byl do značné míry způsoben nerovnoměrnostmi věkové struktury, nikoliv růstem úhrnné plodnosti žen (která je stále hluboko pod hodnotou prosté reprodukce).
- Úbytky počtu obyvatel byly po r. 2000 územně koncentrovány do okresu Karviná, Ostrava a Bruntál. Nověji se situace zhoršuje i pro okres Nový Jičín a Opava. Pouze okres Frýdek Místek si díky značné migraci uchovává schopnost celkového růstu počtu obyvatel.

Tab. 12 Vybrané ukazatele vývoje počtu obyvatel v MSK v posledních letech
(zdroj: ČSÚ)

Rok Kraj, okres	2001	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Změna celkem						
ČR	-40 824	65 704	163 911	151 710	62 727	43 782	29 801
Moravskoslezský kraj	-3 837	-1 479	607	358	-2 882	-4 153	-4 092
Bruntál	-376	-368	-25	-280	-235	-264	-394
Frýdek-Místek	-208	582	784	701	412	618	461
Karviná	-1 471	-972	-357	-534	-1 726	-2 725	-2 189
Nový Jičín	-264	214	395	154	57	-39	-100
Opava	-260	45	196	393	-80	103	-6
Ostrava-město	-1 258	-980	-386	-76	-1 310	-1 846	-1 864
	Přirozený přírůstek obyvatelstva						
ČR	-30 551	2 524	19 005	27 174	19 731	18 092	1 774
Moravskoslezský kraj	-1 697	-276	705	428	-7	-194	-1577
Bruntál	-15	-54	135	-2	74	-9	-148
Frýdek-Místek	-421	-98	145	32	103	97	-225
Karviná	-461	-279	-56	-12	-300	-224	-615
Nový Jičín	-37	145	341	148	171	167	-5
Opava	-220	2	127	91	-7	-134	-85
Ostrava-město	-543	8	13	171	-48	-91	-499
	Migrační přírůstek obyvatelstva						
ČR	-10 273	63 180	144 906	124 536	42 996	25 690	28 027
Moravskoslezský kraj	-2 140	-1 203	-98	-70	-2 875	-3 959	-2 515
Bruntál	-361	-314	-160	-278	-309	-255	-246
Frýdek-Místek	213	680	639	669	309	521	686
Karviná	-1 010	-693	-301	-522	-1 426	-2 501	-1 574
Nový Jičín	-227	69	54	6	-114	-206	-95
Opava	-40	43	69	302	-73	237	79
Ostrava-město	-715	-988	-399	-247	-1 262	-1 755	-1 365

Prognózy vývoje počtu obyvatel a domácností

Kvalifikované prognózy vývoje počtu obyvatel a domácností zpracovává zejména ČSÚ. Poslední prognóza vývoje počtu obyvatel byla ČSÚ zpracována v roce 2010, výchozí data byla použita ze začátku roku 2009, prognózovaný rok 2065. Problémem je skutečnost, že prognóza neuvažuje s migrací, která se stala v posledních letech nejvýznamnějším faktorem dalšího vývoje.

Z následující tabulky je patrné, že prognóza ČSÚ předpokládá v období nejbližších 15 let (cca do roku 2028) pokles počtu obyvatel přirozenou měnou. K tomu už ve skutečnosti došlo v r. 2009 viz předchozí tabulka. Pro rok 2011 byla prognóza – přírůstek +10 obyvatel, skutečností byl úbytek -1577 přirozenou měnou. Situaci vzhledem k prognóze zhoršuje dopad záporného salda migrace, které většinou odráží odchod mladých obyvatel (rodin), což dále podlamuje podmínky reprodukce přirozenou měnou. Prognóza, i když je deklarovaná jako střední varianta je spíše mírně optimistickou variantou vývoje.

**Tab. 13 Prognóza vývoje počtu obyvatel v Moravskoslezském kraji podle ČSÚ
(r.2010, bez vlivu migrace) (zdroj: ČSÚ)**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Živě narození	13147	13057	12986	12902	12814	12716	12607	12493	12368	12224
Zemřelí	13017	12998	12976	12971	12975	12985	12994	13010	13025	13044
Přirozený přírůstek	130	59	10	-69	-161	-269	-387	-517	-657	-820
Naděje dožití										
- muži	72,6	72,9	73,1	73,4	73,7	74,0	74,3	74,5	74,8	75,1
- ženy	79,7	79,9	80,1	80,4	80,6	80,9	81,1	81,4	81,6	81,9
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Živě narození	12064	11878	11672	11446	11202	10949	10698	10397	10127	9897
Zemřelí	13068	13095	13122	13152	13186	13227	13277	13333	13394	13461
Přirozený přírůstek	-1004	-1217	-1450	-1706	-1984	-2278	-2579	-2936	-3267	-3564
Naděje dožití										
- muži	75,4	75,7	76,0	76,2	76,5	76,8	77,1	77,4	77,6	77,9
- ženy	82,1	82,4	82,6	82,9	83,1	83,3	83,6	83,8	84,1	84,3

Za povšimnutí stojí především skutečnost, že prognóza pracuje jak s výchozími parametry věkové struktury (daností), dále pak předpokladem - pozitivním vývojem úhrnné plodnosti a zejména pak s pokračováním prodlužování průměrné délky života. Zejména zlepšení charakteristik plodnosti žen je však spíše optimistickým předpokladem.

2.7 Sociální aspekty vývoje v rámci Moravskoslezského kraje

Rozhodující příčinou sociálních problémů v jednotlivých územích v MS kraji je nevyhovující stav hospodářských podmínek území.

- Tento stav vznikl dlouhodobě, historicky, má hlubší příčiny než je na první pohled patrné. V Evropě je možno najít mnoho podobných průmyslových regionů jako širší Ostravsko, s různou úspěšností zvládnutí transformace těchto území. Druhým výrazným, hospodářsky problematickým regionem je Jesenicko (širší Bruntálsko, s přesahem na Krnovsko, Vítkovsko) – region, který vykazoval „přelidnění“ už v 19. století, byl výrazně postižen důsledky druhé světové války a ani značné dotační transfery od druhé poloviny 20. století nevedly k výrazným změnám v postavení tohoto regionu).
- Okresy Moravskoslezského kraje patří mezi regiony se soustředěnou **podporou státu** (podle § 4 zákona č. 248/2000 Sb.), podle charakteru svého zaostávání se člení na **strukturálně postižené regiony (Karviná a Nový Jičín), hospodářsky slabé regiony (Bruntál) a regiony s vysoce nadprůměrnou nezaměstnaností (Ostrava, SO ORP Vítkov)**. V rámci poslední aktualizace vymezení těchto regionů byly vyřazeny okres Frýdek-Místek a Opava. Tyto **regiony zahrnují 24 okresů a 8 SO ORP o rozloze 31,3 % ČR a soustřeďují 30,9 % obyvatel ČR**.
- V současnosti je vývoj determinován zejména makroekonomicky, výrazným tlakem v odvětví těžby uhlí (např. konkurence levného uhlí v důsledku rozvoje těžby plynu) i zpracování železa (zejména konkurence asijských producentů). Situace v zemědělství je rovněž komplikovaná (Bruntálsko, Vítkovsko).

Nepříznivá hospodářská situace se promítá zejména do podmínek zaměstnanosti obyvatel. Údaje o ekonomické aktivitě a nezaměstnanosti (ze sčítání v roce 2011) jsou uváděny v následujících dvou tabulkách. Přitom je potřeba vnímat, že dochází ke změnám v definování ukazatelů nezaměstnanosti, ale i změně validity údajů.

Například v rámci sčítání 2011 vzrostl podíl osob, u kterých nebyla zjištěna ekonomická aktivita (cca 1/10). Nově definovaný **podíl nezaměstnaných osob** vyjadřuje - podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Tento ukazatel nahrazuje doposud zveřejňovanou míru registrované nezaměstnanosti, která poměřuje všechny dosažitelné uchazeče o zaměstnání pouze k ekonomicky aktivním osobám (tento údaj byl k dispozici vždy pouze ze sčítání, v intercenzálním období byl na úrovni obcí poměrně nepřesný).

Tab. 14 Podíl nezaměstnaných osob (zdroj: MPSV ČR, vlastní výpočty)

Nová metodika - podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let k obyvatelstvu ve stejném věku (v %)

Okres-rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	*Pořadí r. 2012
Praha-východ	2,3	1,6	1,5	1,3	2,2	3,0	2,9	2,9	1
Praha-západ	1,9	1,7	1,3	1,3	2,3	3,2	3,1	3,3	2
Praha	2,8	2,5	2,1	1,8	2,6	3,5	3,6	3,9	3
Mladá Boleslav	3,2	2,9	2,3	2,0	3,6	4,5	4,2	4,1	4
Frýdek-Místek	9,1	8,3	6,5	4,5	6,1	6,7	6,0	6,1	24
Nový Jičín	8,1	7,3	5,2	3,8	8,0	8,5	7,0	6,6	35
Opava	7,8	7,6	6,4	5,1	6,8	7,5	7,5	7,3	49
Ostrava-město	11,5	10,1	8,2	6,1	7,9	8,7	8,5	9,0	66
Karviná	13,1	12,5	10,7	8,6	10,0	10,5	10,2	10,3	74
Jeseník	11,3	10,2	8,4	6,9	8,7	10,5	10,5	10,3	75
Ústí nad Labem	9,7	9,6	8,5	7,0	8,6	10,0	10,5	11,0	76
Bruntál	11,0	10,1	8,2	6,9	10,0	11,1	11,4	11,9	77
Most	16,5	15,7	12,8	9,4	11,0	11,5	11,4	12,0	78
Celkem ČR	6,6	6,1	5,0	4,1	6,1	7,0	6,7	6,8	

***Pořadí** hodnoceno ze 78 územních jednotek (okresů), nejlepší – 1, nejhorší - 78

Z předchozí tabulky je patrné, že úroveň nezaměstnanosti, zejména okresu Bruntál, Karviná ale i Ostrava je extrémní. Situace je nejhorší u okresu Bruntál, vzhledem k průměru ČR se jeho situace nezlepšuje, zatímco u ostatních okresů MS kraje nastalo relativní zlepšení. Variační koeficient u následující tabulky potvrzuje, že rozdíly v úrovni nezaměstnanosti mezi okresy se od roku 2005 zmenšily. Příkladem pozitivního vývoje v Moravskoslezském kraji je okres Frýdek-Místek, který se stal jednoznačným rozvojovým pólem kraje, jak z hlediska ekonomického, tak i sociálního – rozvoje bydlení.

Tab. 15 Relativní podíl nezaměstnaných osob, průměr ČR=100%

(zdroj: MPSV ČR, vlastní výpočty)

Okres-rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Průměr r. 2005- 2012
Praha-východ	34%	27%	30%	33%	37%	43%	44%	42%	36%
Praha-západ	29%	29%	26%	31%	38%	45%	46%	48%	36%
Praha	42%	41%	41%	43%	43%	50%	54%	57%	46%
Mladá Boleslav	48%	47%	45%	48%	59%	65%	63%	60%	54%
Frýdek-Místek	137%	135%	130%	109%	100%	95%	89%	90%	111%
Nový Jičín	123%	120%	103%	93%	131%	122%	104%	97%	112%
Opava	119%	125%	129%	124%	111%	107%	111%	108%	117%
Ostrava-město	175%	165%	163%	150%	130%	124%	127%	132%	146%
Karviná	199%	204%	214%	210%	163%	149%	152%	152%	181%
Jeseník	172%	167%	167%	169%	143%	149%	157%	152%	160%
Ústí nad Labem	147%	157%	169%	171%	141%	142%	156%	162%	156%
Bruntál	167%	166%	164%	168%	164%	158%	170%	175%	167%
Most	250%	258%	255%	229%	180%	165%	170%	177%	211%
Celkem ČR	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Variační koeficient	0,39	0,41	0,42	0,39	0,29	0,26	0,27	0,28	

Pro celkové vnímání sociální situace v MS kraji je nezbytné přiblížit i strukturu bydlení, která je výrazně odlišná ve srovnání s jinými kraji ČR.

Tab. 16 Relativní podíl bytů podle právního důvodu užívání, průměr ČR=100%

(zdroj: MPSV ČR, vlastní výpočty)

ČR, kraje	Obydlené byty celkem	z toho právní důvod užívání bytu			
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní	družstevní
ČR celkem	100,0	37,3	27,2	17,6	11,1
Hlavní město Praha	100,0	12,7	36,9	28,5	16,8
Středočeský kraj	100,0	52,1	22,9	10,8	6,8
Jihočeský kraj	100,0	42,2	25,7	16,2	9,0
Plzeňský kraj	100,0	39,7	32,3	16,0	4,7
Karlovarský kraj	100,0	25,0	45,6	18,3	5,3
Ústecký kraj	100,0	28,3	29,2	19,5	17,2
Liberecký kraj	100,0	36,8	24,7	19,9	11,6
Královéhradecký kraj	100,0	43,6	25,4	14,7	8,2
Pardubický kraj	100,0	45,7	25,5	12,6	8,0
Kraj Vysočina	100,0	49,8	23,8	10,7	7,7
Jihomoravský kraj	100,0	42,8	25,2	16,8	8,9
Olomoucký kraj	100,0	41,8	27,4	13,5	9,6
Zlínský kraj	100,0	48,0	27,4	9,1	8,1
Moravskoslezský kraj	100,0	31,3	18,7	24,7	18,5

Nízký podíl bydlení v bytech v osobním vlastnictví má svou příčinu v **privatizaci bytového fondu**. Značná část bytového fondu (zejména v Ostravské aglomeraci) byla privatizována velkým soukromým subjektům. To přineslo jak výraznou nespokojenost nájemníků (mediálně viditelnou), tak i řadu dalších důsledků, které nelze plně v rámci této kapitoly popsat.

Zejména však nedošlo k dotačnímu transferu finančních prostředků do rukou nájemníků. V jiných částech ČR vedla privatizace za cca 10% reálných tržních cen k situaci, že byla nepřímo podpořena obrovská vlna suburbanizace v okolí těchto měst. Příkladem může být zejména Praha, starší byty privatizované za částky v řádu statisíců byly na trhu prodejné za částky desetinásobné (cca 3 mil. Kč/byt). Tyto finanční prostředky v kombinaci s hypotečními úvěry se mnohdy staly katalyzátorem výrazné suburbanizace v okolí těchto měst (podobně Brno, Hradec Králové). I v okolí Ostravy, Havířova jsou patrné **suburbanizační tendence, jejich intenzita je však daleko nižší, než by odpovídalo počtu obyvatel**. Zvolená forma privatizace bytového fondu tak odčerpala z regionu nemalé finanční prostředky.

V poměrně vysokém počtu nájemních bytů v MS kraji je tak značný podíl nájemních bytů velkých soukromých vlastníků. Podíl nájemních bytů ve vlastnictví obcí se tak zřejmě blíží průměru ČR (potřebné údaje o vlastnictví bytů obcemi nebyly v rámci sčítání zjišťovány).

Tab. 17 Osoby podle způsobu bydlení (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

	Bydlící osoby celkem	v tom			Bezdomovci
		v bytech	v zařízeních	jinde	
ČR celkem	10 425 064	10145 070	194 347	85 647	11 496
Hlavní město Praha	1 267 533	1 214 097	42 692	10 744	1 254
Středočeský kraj	1 288 263	1 249 045	22 335	16 883	954
Jihočeský kraj	627 805	614 577	7 868	5 360	529
Plzeňský kraj	570 061	551 122	11 611	7 328	340
Karlovarský kraj	295 338	284 280	7 030	4 028	256
Ústecký kraj	807 953	784 439	16 536	6 978	1 010
Liberecký kraj	432 181	420 829	6 535	4 817	262
Královéhradecký kraj	547 453	534 209	9 385	3 859	467
Pardubický kraj	511 090	498 852	9 537	2 701	537
Kraj Vysočina	505 195	496 048	6 680	2 467	367
Jihomoravský kraj	1 162 354	1 136 682	17 916	7 756	1 156
Olomoucký kraj	627 396	613 860	9 638	3 898	1 033
Zlínský kraj	579 183	569 117	7 276	2 790	757
Moravskoslezský kraj	1 203 259	1 177 913	19 308	6 038	2 574
		Podíl v %			
ČR celkem	100,00%	97,31%	1,86%	0,82%	0,11%
Hlavní město Praha	100,00%	95,78%	3,37%	0,85%	0,10%
Středočeský kraj	100,00%	96,96%	1,73%	1,31%	0,07%
Jihočeský kraj	100,00%	97,89%	1,25%	0,85%	0,08%
Plzeňský kraj	100,00%	96,68%	2,04%	1,29%	0,06%
Karlovarský kraj	100,00%	96,26%	2,38%	1,36%	0,09%
Ústecký kraj	100,00%	97,09%	2,05%	0,86%	0,13%
Liberecký kraj	100,00%	97,37%	1,51%	1,11%	0,06%
Královéhradecký kraj	100,00%	97,58%	1,71%	0,70%	0,09%
Pardubický kraj	100,00%	97,61%	1,87%	0,53%	0,11%
Kraj Vysočina	100,00%	98,19%	1,32%	0,49%	0,07%
Jihomoravský kraj	100,00%	97,79%	1,54%	0,67%	0,10%
Olomoucký kraj	100,00%	97,84%	1,54%	0,62%	0,16%
Zlínský kraj	100,00%	98,26%	1,26%	0,48%	0,13%
Moravskoslezský kraj	100,00%	97,89%	1,60%	0,50%	0,21%

V předchozí tabulce jsou uvedeny údaje o počtu osob bydlících v bytech, zařízeních, jinde a počtu bezdomovců. V r. 2001 byl počet obyvatel mimo byty v ČR cca 130 tis., v r. 2011 už cca 280 tis.. Podobný vývoj proběhnul i v MS kraji, počet obyvatel mimo byty stoupl z cca 16 tis. na 23 tis. v r. 2011. Nepříznivou skutečností je **velmi vysoký podíl bezdomovců** – dvakrát vyšší než průměr ČR, současně však údaje ze sčítání 2011 potvrzují, že MS kraj je i krajem s absolutně nejvyšším počtem bezdomovců.

Pro dokreslení sociální situace jsou potřebné i údaje o **úrovni mezd**. Ty však od roku 2005 už nejsou k dispozici za podrobnější území než kraje. Průměrná měsíční nominální mzda v roce 2011 byla v MS kraji 22 907 Kč, průměr ČR byl 24 436. Tento průměr byl výrazně vychýlen Prahou (31 109 Kč), v rámci Moravy je MS kraj druhý za Jihomoravským krajem (23 538 Kč). Problémem není však výše mezd, ale jejich relativní propadání na značné části Kraje. Propadání relativní mzdové úrovně okresu Ostrava a zejména Karviná po r.1990 dokumentuje další tabulka (srovnání s průměrem ČR) Tento propad se u okresu Karviná zastavil, avšak na podprůměrné úrovni ČR (cca 43-46 pozice ze 77 okresů ČR).

Tab. 18 Vývoj průměrné hrubé mzdy 1990-2005 (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Rok	Okres Karviná	Okres Ostrava	Průměr ČR
v Kč			
1990	3827	3525	3286
1995	8698	9108	8172
2001	12485	15709	14793
2005	15942	19568	19030
Relativní úroveň			
1990	116%	107%	100%
1995	106%	111%	100%
2001	84%	106%	100%
2005	84%	103%	100%

Pro fungování vlastního systém bydlení **měla zásadní dopady i deregulace nájemného**, která proběhla v posledních letech (2008-2011). Tato deregulace měla přinést sblížení tržní a regulované úrovně nájemného a přechod na systém smluvního nájemného. Průměrné regulované nájemné v Moravskoslezském kraji před započítáním deregulace nedosahovalo 20 Kč/m² bytu/měsíc. Průměrné cílové nájemné v MS kraji (odvozené z tržních cen starších bytů poskytnutých ČSÚ a paušálního předpokladu 5% hrubé míry výnosů) bylo pod 50Kč/m² bytu/měsíc. Tyto parametry byly územně diferencované na úrovni jednotlivých obcí. Obecně je možné konstatovat, že i po ukončení těchto deregulačních kroků existoval značný rozdíl mezi cílovým nájemným a tržním nájemným. Příkladem může být město Ostrava. Pro město Ostravu bylo cílové nájemné v r. 2007 odvozeno z průměrné ceny bytu 7310 Kč/m² *0,5/12=30,46 Kč/m² bytu/měsíc. Pro rok 2012 pak bylo odvozeno z ceny 12 005 Kč/m² *0,05/12=50,02Kč/m²/měsíc. Tržní nájemné v roce 2012 bylo přitom v Ostravě asi dvojnásobné (podle polohy a jiných parametrů bytů).

Častou otázkou je, **nakolik je tržní nájemné dlouhodobě odpovídající základním cenotvorným faktorům?** V první řadě je nezbytné říci, že nájemné odvozené z nákladů prosté reprodukce – je možné pro Ostravu odhadovat na úrovni cca 55-60Kč/m² bytu/měsíc (na základě výpočtů Ústavu soudního inženýrství v Brně, obsahuje všechny nákladové položky, včetně amortizace, která je mnohdy mylně považována, za „fiktivní“ položku. Rozdíl 30-40 Kč/m²/měsíc mezi tržním nájemným a náklady prosté reprodukce představuje čistý (nezdaněný) výnos z nájemného (kapitalizace), který je logické poměřovat tržní cenou bytu. Ani v nejlepších případech tento čistý výnos nedosahuje 5% ročně, spíše kolem 3-4%, tj. je zhruba na úrovni průměrných úvěrů pro novou výstavbu nebo pořízení bytu (hypoték). V současné situaci několikaletého poklesu cen nemovitostí pro bydlení (od r. 2008) je situace z hlediska vlastnického bydlení nepříznivá, nájemní bydlení se stává výhodnější než

vlastnické. Tak tomu bude i v nejbližších letech, pokud vývoj cen nemovitostí nebude kopírovat alespoň inflaci.

V následující tabulce je provedeno srovnání **velikosti příspěvku na bydlení a ostatních dávek státní sociální podpory** přepočteného na počet obyvatel kraje. Příspěvek na bydlení představoval v roce 2011 výdaj v řádu 4,6 mld. Kč z 36 mld. Kč vyplacených na dávky státní sociální podpory (největší položku 25,7 mld. Kč přitom představoval rodičovský příspěvek). Výrazným problémem je však každoroční růst příspěvku na bydlení a skutečnost, že je vyplácena i další sociální dávka – doplatek na bydlení. Za rok 2012 bylo vyplaceno doplatkem na bydlení proti předchozímu roku o 96,7 procenta více, celkově tak bylo vyplaceno 1,7 miliardy korun a v případě příspěvku na bydlení to bylo o 23,5 procenta víc (o 5,7 miliardy korun). K uvažovanému sjednocení dávek v r. 2013 nedošlo, pouze byla stanovena maximální hranice uznatelných nákladů na bydlení u „problematických“ ubytoven.

Tab. 19 Dávky státní sociální podpory v Kč/obyvatele podle krajů v r. 2011

(zdroj: ČSÚ, MPSV, vlastní výpočty)

	Celkem	Z toho						
		přídavek na dítě	sociální příplatek	příspěvek na bydlení	rodičovský příspěvek	pěstounská péče	porodné	pohřebné
Česká republika	3 409,0	331,1	74,5	439,1	2 433,8	101,5	27,6	1,5
Praha	3 137,0	134,5	25,9	435,1	2 447,5	61,4	31,7	0,9
Středočeský	3 304,6	256,9	52,4	197,3	2 690,0	79,7	27,0	1,3
Jihočeský	3 258,9	336,5	71,5	319,8	2 398,8	102,6	28,1	1,6
Plzeňský	3 071,6	263,9	59,2	230,2	2 394,8	97,3	25,0	1,1
Karlovarský	3 663,6	440,9	104,1	627,6	2 311,4	146,5	31,8	1,2
Ústecký	3 961,2	466,2	124,5	799,3	2 419,7	117,5	32,3	1,6
Liberecký	3 703,1	366,3	101,9	525,4	2 570,6	110,7	26,8	1,4
Královéhradecký	3 313,0	332,8	82,8	337,2	2 444,1	91,3	23,2	1,7
Pardubický kraj	3 333,1	360,2	83,9	316,3	2 438,2	109,4	23,8	1,4
Vysočina	3 135,5	375,3	69,6	263,4	2 310,0	93,9	21,8	1,6
Jihomoravský	3 423,0	336,5	70,9	441,0	2 457,3	87,4	28,4	1,4
Olomoucký j	3 432,5	391,5	91,4	423,9	2 379,4	117,7	26,7	1,9
Zlínský	3 123,2	359,3	70,7	315,5	2 254,1	99,4	22,7	1,6
Moravskoslezský	3 791,3	426,4	95,6	766,5	2 319,6	151,9	29,3	1,8

Tab. 20 Vývoj příspěvku na bydlení

(zdroj: ČSÚ, MPSV)

Příspěvek na bydlení	Rok					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012 **
Průměrný měsíční počet vyplacených dávek (v tis.)	115	86	94	119	141	163
Výdaje (v mil. Kč)	1 565	1 619	2 280	3 521	4 641	5 750
Průměrná výše vyplacené dávky* (v Kč)	1 126	1 558	1 997	2 436	2 726	2 930

* bez vlivu doplatků, přeplatků a vratek

** odhadovaná skutečnost (založeno na údajích o skutečném vývoji za leden-listopad 2012 a na odhadu za prosinec 2012, resp. za celý rok 2012)

Příspěvek a doplatek na bydlení představují z územního hlediska poměrně hrubé nástroje podpory bydlení, rozlišujícím parametrem je počet obyvatel obce nikoliv úroveň místně obvyklého nájemného. To samozřejmě vede ke značným distorzím, nespravedlnostem. Tyto dávky bude jistě nezbytné **modernizovat**. Na druhé straně je mnohdy opomíjena skutečnost, že tyto dávky stimulují poptávkovou stranu systému, pomáhají držet jeho cenovou stabilitu, zvyšují mobilitu pohybu za prací.

2.8 Urbanistická ekonomie

Atraktivitu bydlení poměrně dobře odrážejí ceny nemovitostí pro bydlení. Jako dobrý příklad mohou posloužit například ceny starších bytů. Tyto ceny mají absolutní hodnotový vrchol v rámci celé ČR jednoznačně v Praze (na „dobrých adresách“ Prahy 5). Průměr Prahy přitom překračoval 3 mil. Kč za starší byt 3+1. Nejlevnější byty je možno nalézt v okrajových územích ČR a částech okresů postižených například těžbou a vysokou nezaměstnaností. Příkladem takových území jsou například „výběžky“ – Šluknovský, Javornický a v Moravskoslezském kraji pak Osoblažský. Tržní (obvyklá) cena bytu zde dosahuje cca 1/10 ceny v Praze.

Pokud srovnáme nákladovou cenu bytu 3+1 = $70 \cdot 25$ tis.Kč/m² = 1 750 tis. Kč (po průměrném opotřebení cca 40%) tj. $1\,750 \cdot 0,6 = 1\,050$ tis. Kč s cenou tržní, zjistíme koeficient prodejnosti. Mírné odchylky přitom způsobují difference cen stavebních prací v ČR (cca +-10%). Současné tržní ceny bytů v Ostravě jsou v průměru mírně nižší, pouze v části měst vyšší (Opava, Frýdek-Místek, Frýdlant nad Ostravicí a okolí). V Ostravě a většině měst Moravskoslezského kraje je prodejnost bytů pod hodnotou 1. To koresponduje i s nízkou intenzitou bytové výstavby v těchto městech, prováděnou komerčními investory. Ti se zejména u měst okresu Karviná dlouhodobě neobjevují.

Investoři vyhledávají území, lokality, kde prodejnost nemovitostí překračuje hodnotu 1. Příkladem může být Praha. Tržní ceny nových bytů se zde pohybují kolem 50 tis. Kč/m², tj. cca na dvojnásobku nákladových cen. Každou nemovitost tvoří stavba a pozemek. Ceny pozemků dosahují v Praze kolem 6000 Kč/m² (rozsah cen cca 3-50 tis. Kč/m²). Na průměrný byt v bytovém domě připadá 5-10krát menší zastavěná plocha než u rodinných domů. Nákladová cena bytů 25000Kč/m² i po započtení tržní ceny pozemku a vedlejších nákladů nepřesáhne cca 35000Kč/m². Rozdíl cca 20000 Kč/m² bytů představuje ziskový diferenciál, který po r. 2008 v Praze poklesl, v Ostravě vedl investory k výraznému útlumu svých investic.

Jak již bylo uvedeno tržní cena stavebního pozemku je rovna rozdílu mezi tržní cenou nemovitosti a nákladovou cenou stavby. Zájmem územního plánování je mimo jiné i ekonomické využití území. **Základním parametrem determinujícím investiční možnosti lokalit, obcí tak jsou tržní ceny pozemků.**

V následující tabulce 21 jsou uvedeny ceny stavebních pozemků zjištěných ČSÚ z podkladů poskytnutých Ministerstvem financí (v rámci správy trojdaní – tj. zejména daně z převodu nemovitostí). Jedná se o ceny zjištěné z kupních smluv, vykazují vysoký stupeň tržní konformity, tj. je možno je považovat za průměrné tržní ceny v dané lokalitě. Jejich validitu je možno posoudit i s ohledem na skutečnost, že ČSÚ publikuje, z kolika transakcí byly odvozeny a další parametry zdrojového souboru.

Tab. 21 Vývoj tržních (kupních) cen pozemků v Moravskoslezském kraji (zdroj: ČSÚ)

okres	velikost obcí	Rok 2002	Rok 2005	Rok 2008	Rok 2010	Rok 2011	Průměr 2002-2011
Opava	50 000 obyv. a více	1 075	1 390	2 294	1 473	1 209	1 444
Frýdek-Místek	50 000 obyv. a více	707	899	1 357	1 639	1 997	1 069
Ostrava	50 000 obyv. a více	493	611	774	1 055	915	710
Nový Jičín	10 000 - 49 999 obyv.	437	580	902	749	995	668
Opava	10 000 - 49 999 obyv.	665	471	665	768	761	625
Karviná	50 000 obyv. a více	498	475	655	633	698	586
Bruntál	10 000 - 49 999 obyv.	248	369	776	719	762	537
Karviná	10 000 - 49 999 obyv.	253	382	530	519	619	456
Frýdek-Místek	10 000 - 49 999 obyv.	408	351	531	528	560	432
Ostrava	2 000 - 9 999 obyv.	x	345	509	496	736	390
Frýdek-Místek	2 000 - 9 999 obyv.	290	214	409	566	408	342
Karviná	2 000 - 9 999 obyv.	216	247	394	344	398	312
Ostrava	do 1 999 obyv.	x	374	235	585	490	274
Karviná	do 1 999 obyv.	182	207	348	288	364	242
Opava	2 000 - 9 999 obyv.	156	160	196	171	150	201
Frýdek-Místek	do 1 999 obyv.	156	157	206	279	297	189
Opava	do 1 999 obyv.	221	128	169	188	216	173
Nový Jičín	2 000 - 9 999 obyv.	246	128	198	118	x	161
Nový Jičín	do 1 999 obyv.	105	84	182	218	143	136
Bruntál	2 000 - 9 999 obyv.	96	90	165	156	124	123
Bruntál	do 1 999 obyv.	71	71	84	126	122	88
MS. kraj	průměr	310	368	551	553	598	436
ČR celkem	průměr	755	893	1 217	1 369	1 377	1 089

Z cen stavebních pozemků je patrné:

- **Zásadní skutečností je, že ceny pozemků v MS kraji jsou dlouhodobě kolem 40% průměrné úrovně ČR, 45% úroveň překročily kolem roku 2008.**
- Dlouhodobým hodnotovým pólem kraje je město Opava, její pozice se však zřejmě mírně zhoršuje, naopak se zlepšuje pozice Frýdku - Místku.
- Z hlediska města Ostravy je nutno vzít v úvahu její výraznou hodnotovou diferenciaci, existence dalšího pólu mimo centrum města (Poruba, západní okraj města). Ceny stavebních pozemků ve městě výrazně překračují průměr (viz cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy), podobně i v atraktivních obcích na jihozápadním okraji města (okolí Klimkovic) dosahují hodnot kolem 1000 Kč/m².
- Nejnižší ceny pozemků vykazují malé obce okresu Bruntál (zde i obce 2-9 tis. obyvatel) a částečně Nového Jičína.
- Použití měřítko obcí celého okresu, zejména u kategorie do 2 tis. obyvatel je poměrně zkreslující, což je vidět na okrese Frýdek-Místek, do této skupiny s průměrnou cenou pod 200 Kč/m² v letech 2002-2011 patří například i Malenovice, Pstruží s několikanásobně vyššími cenami.

Nízké ceny stavebních pozemků limitují jakékoliv investory v přípravě stavebních pozemků pro bydlení. Pokud se tržní ceny nepohybují v lokalitě nad 1000 Kč/m² je obtížné předpokládat, že se vložené prostředky vrátí.

Syrové stavební pozemky (bez inženýrských sítí) tvoří obvykle cca 1/3 tržní ceny připraveného stavebního pozemku. Na druhé straně, minimální náklady na infrastrukturní přípravu stavebních pozemků se pohybují od cca 500 Kč/m² výše, pokud jsou nezbytné i další podmiňující nebo vyvolané investice, pak tyto ceny výrazně stoupají nad 1000 Kč/m² stavebního pozemku. Na většině území Moravskoslezského kraje je nákladová cena přípravy stavebních pozemků vyšší než jeho tržní cena, tato činnost přípravy je tak ztrátová. Připravené stavební pozemky jsou tak fakticky nabízeny pouze v několika nejatraktivnějších lokalitách kraje (Frýdlant nad Ostravicí a vybrané obce v okolí, Ostrava a nejatraktivnější okolí, podobně Opava, Frýdek-Místek).

Levné ceny pozemků v kraji by se mohly zdát zárukou dostatečné nabídky pozemků pro bytovou výstavbu. V realitě je však většina pozemků z infrastrukturního hlediska nepřipravena, či obvykle připravena pouze částečně. Nelze se divit ani postojům obcí, které nemohou najít žádný podpůrný program připravující stavební pozemky. Do budoucna tak vzniká v případě bytové výstavby na jejich území výrazné břemeno. Tlak na dobudování komunikací (které jsou obvykle nejdražší součástí přípravy území – cca 35-45% nákladů, hned za kanalizací s cca 25-35% z celkových nákladů). V minulosti realizované programy podpory přípravy infrastruktury poskytovaly na tento účel pouze omezené prostředky (většinou kolem 50 tis. Kč/byt). Účinná podpora by musela být několikanásobně vyšší.

Územní plán zajišťuje svým zařazením pozemků mezi zastavitelné jejich výrazný nárůst tržní ceny, z úrovně cen zemědělských pozemků v řádu korun, maximálně desetikorun na řád stokorun. Na druhé straně se tento přírůstek hodnoty nijak nezdaňuje a to ani jednorázově nebo průběžně (v rámci daně z nemovitostí). To pak v praxi vede ke skutečnosti, že takto vzniklé stavební pozemky nejsou nabízeny k prodeji. Zejména v současnosti jsou pak tyto pozemky svými vlastníky vnímány jako výhodná dlouhodobá investice, ve srovnání s poklesem výnosů jiných aktiv, rostoucími riziky (bankovní produkty) a poklesem cen u ostatních nemovitostí (jejichž průměrná údržba je stále dražší, zejména u starších staveb).

Dlouhodobě nízké ceny stavebních pozemků do značné míry korelují i s nízkou intenzitou bytové výstavby na většině území MS kraje, do značné míry odrážejí hloubku problémů v oblasti bydlení. Výraznější změny jsou nepravděpodobné, determinované zejména nepříznivými makroekonomickými podmínkami a regionálními podmínkami kraje, regionů.

Skutečná připravenost stavební pozemků a jejich dostupnost na trhu klesá v návaznosti na omezení investic obcí do jejich přípravy (aktivita komerčních investorů na území MS kraje je v tomto směru nízká) a nezájem vlastníků, kdy pozemky se stále více stávají nízkorizikovým aktivem (dlouhodobou investicí). Ekonomické nástroje podporující efektivní využití území v zásadě absentují.

Obecně nelze zapomínat, že stále **významnější roli hraje vnímání bydlení (zejména pak držby pozemků) jako dlouhodobé investice.** Otázkou je kdy a s jakými důsledky v území se tato současná percepce koriguje, změní (pod tlakem vývoje efektivnosti držby nemovitostí). Zejména pak v podmínkách Moravskoslezského kraje je reálně predikovatelný vývoj riskantní jak z hlediska vlastní urbanistické ekonomie, efektivního využití území, tak i negativního tlaku hospodářského vývoje na poptávku po bydlení.

3. Prognóza potřeby bytů

3.1 Návrh metodiky prognózy potřeby bytů

Návrh metodiky vychází:

- Z potřeb územního plánování, tj. vytvoření srovnatelného měřítka hodnocení potřeby bytů pro předpokládanou platnost územních plánů, tj. nejbližších cca 15 let, přitom potřeba bytů je v „základní variantě“ bilancována pro stagnaci počtu obyvatel a dále poskytuje možnost zpřesnění podle prognózy počtu obyvatel a zpřesnění odpadu bytů.
- Z metodických změn, které přineslo sčítání lidu – tj. zejména opuštění konceptu cenзовých domácností (předpokladu poklesu průměrné velikosti a míry soužití cenзовých domácností) a jeho náhrada prognózou poklesu zalidněnosti bytů (jediným – tj. i jednodušším a spolehlivějším předpokladem prognózy).
- Z nezbytnosti přesnějšiho rozlišení prvního a druhého bydlení, přičemž druhé bydlení výrazně souvisí s odpadem bytů a vykazuje řadu specifíк popsateľných pouze na úrovni jednotlivých obcí.
- Z demografických předpokladů – není reálný růst počtu obyvatel Moravskoslezského kraje jako celku a ani u většiny měst. Příčinou je jak pokles počtu obyvatel přirozenou měnou, tak i záporné saldo migrace. Výhledy změn nejsou příznivé.

3.2 Potřeba bytů při stagnaci počtu obyvatel obcí

V rámci tohoto podkladu nelze sestavit zcela přesnou prognózu počtu obyvatel, beroucí v úvahu všechny rozvojové nebo omezující faktory na úrovni jednotlivých obcí. Je však možné prolougovat vývojové trendy s pravděpodobnou regionální diferenciací. Proto se jeví jako praktické modelování potřeby bytů vycházející v první řadě ze **stagnace počtu obyvatel obcí**.

Stagnace počtu obyvatel se z územně plánovacího hlediska (částečně i pojetí udržitelného rozvoje) jeví jako poměrně **praktické východisko**. Pokles počtu obyvatel obce je vždy vývojem s mnoha nepříznivými dopady (od poklesu daňových příjmů obce, rušení základní vybavenosti - škol, růst nezaměstnanosti až po obecný pokles soudržnosti obyvatel). **Nabídka pozemků vycházející z potřeby bytů by, v obcích ohrožených poklesem počtu obyvatel, neměla být tím faktorem, který nepříznivý vývoj posiluje.**

Klíčem k modelování potřeby bytů za předpokladu stagnace počtu obyvatel je prognóza vývoje zalidněnosti bytů.

Prognóza vývoje zalidněnosti bytů

Jak již bylo dokumentováno - v minulém intercenzálním období došlo v ČR k čistému přírůstku cca 390 tis. bytů (při bytové výstavbě cca 330 bytů). Neevidovaný přírůstek počtu bytů nejenže musel pokrýt přírůstek cca 60 tis. bytů, ale i odpad. Stanovení odpadu bytů představuje značný problém již v současnosti, s ohledem na nedostatečnou evidenci – pouze zrušených bytů. Odpad bytů na úrovni dvou promile z výchozího počtu bytů ročně – představuje cca 9 tis. bytů ročně, tj. 90 tis. bytů v intercenzálním období (v rámci celé ČR). Pokud tuto položku přičteme k nevidovanému přírůstku, pak můžeme uvažovat o celkovém nevidovaném přírůstku cca 150 tis. nových bytů.

Pokud se soustředíme na novou bytovou výstavbu, která vykazuje i nové nároky na plochy bydlení z hlediska územního plánování, pak je nutno položit otázku, k čemu sloužila.

- Z přírůstku cca 207 tis. obyvatel v období 2001-2011 v ČR je možné odvodit, že cca 70 tis. bytů sloužilo pro pokrytí potřeb tohoto přírůstku počtu obyvatel (je uvažováno s cca 3 obyvateli / byt)
- Z přírůstku obydlených bytů – cca 270 tis. bytů po odečtení 70 tis. bytů sloužilo cca 200 tis. bytů pro pokrytí potřeb nově vznikajících bytových domácností v důsledku poklesu průměrné zalidněnosti bytů (promítající se do růstu plošné úrovně prvního bydlení).
- Nová bytová výstavba byla částečně i zdrojem přírůstku bytů z hlediska druhého bydlení, v intercenzálním období nově vzniklo 113 tis. tzv. neobydlených bytů (růstu úrovně bydlení části domácností).
- Odpad bytů – je odhadovaný na úrovni cca 90-100 tis. bytů, minimálně cca 60 tis. bytů.

Z uvedené bilance je patrné, že největší položkou potřeby je pokles průměrné zalidněnosti bytů, následován expanzí druhého bydlení. Samotný růst počtu obyvatel a odpad bytů jsou položkami výrazně menšími.

Základní otázkou prognózy je, zda budou tyto 4 trendy pokračovat v podobném rozsahu?

- **Nejistější jsou výhledy z hlediska vývoje počtu obyvatel. V ČR zřejmě mírný růst dále zpomalí, vše záleží na migraci. V Moravskoslezském kraji bude pokles obyvatel zřejmě dále pokračovat.**
- **Pokles zalidněnosti bytů je dlouhodobým trendem, navazujícím na stárnutí populace, zejména růst podílu jednočlenných domácností, nelze předpokládat, že v tomto směru dojde k významnějším změnám, zejména ne zpomalení tohoto procesu.**
- **Růst počtu neobydlených bytů nebyl po r. 1990 očekáván, mnohdy byl vydáván za projev omezených možností realizace obyvatel před rokem 1990.** Skutečný vývoj ukázal, že tomu tak není. Část bytů druhého bydlení byla použita pro první (trvalé-obvyklé) bydlení, mnohem větší část prvního bydlení, však byla převedena na druhé bydlení. Saldo těchto přesunů je vysoce záporné z hlediska prvního bydlení. I nadále bude pokračovat, zejména v rekreačně atraktivních obcích posilování druhého bydlení na úkor prvního bydlení.
- **Odpad bytů se stává nejproblematictější položkou prognózy. Z jedné strany existuje řada úvah o omezené životnosti, zejména panelových domů, vybudovaných po II. světové válce. Na druhé straně technické možnosti prodloužení životnosti jsou značné. Otázkou zůstává nákladnost těchto opatření.** Proti efektivnosti těchto opatření hovoří zejména rychlejší růst cen stavebních prací (mzdových nákladů) u rekonstrukcí ve srovnání s novou výstavbou a dále i preference nových forem bydlení (v kvalitním životním prostředí, dobrou vybaveností a s rekreační atraktivitou).

Pokud bereme v úvahu skutečnost, že pokles zalidněnosti bytů je hlavní zdroj potřeby nové bytové výstavby, pak je potřeba klást dostatečnou pozornost odhadu tohoto vstupního parametru prognózy-bilance v nejbližších 15 letech.

Pro prognózu je nezbytný podrobnější pohled na vývoj v minulosti, viz následující tabulky. Absolutně si nejnižší zalidněnost bytů dlouhodobě udržuje Praha, která však „startovala“ z nejnižší úrovně. Na opačném konci je Vysočina a Zlínský kraj, který startoval z nejvyšší úrovně zalidněnosti bytů. Příčiny jsou jak v oblasti demografické (velikost rodinných domácností), tak i ve struktuře bydlení (bydlení v bytových domech). Vývoj v jednotlivých krajích je podobný o čemž svědčí i Pearsonův koeficient korelace mezi hodnotami v roce 1980 a 2011, vykazující hodnotu 0,83 (pro období 31 let) a 0,93 pro období 20 let – 1991-2011.

Tab. 22 Dlouhodobý pokles zalidněnosti bytů (osob/byt)

(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty, v roce 2011 definitivní výsledky – podle obvyklého pobytu).

Územní jednotka / sčítání	1980	1991	2001	2011
Česká republika	2,92	2,76	2,64	2,47
Hlavní město Praha	2,62	2,44	2,33	2,24
Středočeský kraj	2,90	2,77	2,68	2,59
Jihočeský kraj	2,95	2,80	2,68	2,48
Plzeňský kraj	2,83	2,73	2,60	2,44
Karlovarský kraj	2,98	2,73	2,58	2,38
Ústecký kraj	2,85	2,64	2,49	2,37
Liberecký kraj	2,85	2,72	2,61	2,46
Královéhradecký kraj	2,86	2,77	2,66	2,48
Pardubický kraj	3,01	2,88	2,75	2,54
Kraj Vysočina	3,16	3,00	2,86	2,64
Jihomoravský kraj	3,04	2,87	2,76	2,56
Olomoucký kraj	3,01	2,87	2,73	2,52
Zlínský kraj	3,21	3,02	2,87	2,62
Moravskoslezský kraj	2,99	2,82	2,66	2,45

V další tabulce je dokumentován relativní pokles zalidněnosti bytů. Největší pokles zalidněnosti v období 1980-2011 vykázal Karlovarský kraj. Nejnižší Středočeský kraj, přitom stojí za pozornost skutečnost, že tento kraj vykazuje nadprůměrný rozsah druhého bydlení (20,6 neobydlených bytů na 100 obydlých bytů). Do značné míry tak potvrzuje **nepoužitelnost předpokladu, že neobydlené byty mohou být zapojeny do řešení potřeb bydlení**. Příčinou jsou evidentně vlastnické vztahy, které se dostatečně „nekryjí“ s nově vznikajícími domácnostmi - potřebou bytů.

Tab. 23 Dlouhodobý pokles zalidněnosti bytů (osob/byt)

(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty, v roce 2011 definitivní výsledky – podle obvyklého pobytu).

Územní jednotka / intercenzální období	1980-1991	1991-2001	2001-2011	1980-2011
Česká republika	0,945	0,955	0,937	0,846
Hlavní město Praha	0,930	0,955	0,961	0,854
Středočeský kraj	0,956	0,969	0,964	0,893
Jihočeský kraj	0,951	0,955	0,927	0,842
Plzeňský kraj	0,966	0,951	0,937	0,860
Karlovarský kraj	0,915	0,946	0,923	0,800
Ústecký kraj	0,927	0,944	0,951	0,832
Liberecký kraj	0,957	0,958	0,942	0,863
Královéhradecký kraj	0,969	0,960	0,933	0,868
Pardubický kraj	0,956	0,954	0,925	0,844
Kraj Vysočina	0,950	0,953	0,922	0,834
Jihomoravský kraj	0,945	0,962	0,929	0,845
Olomoucký kraj	0,952	0,954	0,921	0,836
Zlínský kraj	0,940	0,951	0,912	0,816
Moravskoslezský kraj	0,940	0,946	0,921	0,819

Důležitou otázkou prognózy je, zdaje možné mechanicky prolongovat (například lineární funkcí) další vývoj? Většina demografických procesů má spíš charakter „S křivek“. Během nejbližších 5 let je možné očekávat vliv poklesu nové bytové výstavby, ale i demografických faktorů. Ty se však zřejmě projeví v delším období a jsou obtížně uchopitelné. V období 2001-2011 klesala zalidněnost bytů rychle, tato situace se už zřejmě nebude opakovat. Průměrná zalidněnost bytů v Moravskoslezském kraji klesla na 2,45 obyvatel na byt v r. 2011 a je o cca 8% nižší než v r. 2001 – 2,66 obyvatel na byt.

V následující tabulce je vycházeno z tempa poklesu zalidněnosti bytů do r. 2025 – cca 7% během 15 let (v průměru cca 0,47% ročně).

Tab. 25a Prognóza zalidněnosti bytu do r. 2025 v SO ORP MS kraje – potřeba bytů při stagnaci počtu obyvatel-bez vlivu odpadu bytů (zdroj:ČSÚ, vl. výpočty)

Ukazatel	Počet obyvatel s obvyklým pobytem	Obyvatel v bytech	Byty celkem	Obydlené byty	Zalidněnost osob/ byt	Zalidněnost osob/ byt	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti 2011-2025
Rok/období	2011	2011	2011	2011	2011	2025	
Bílovec	25156	24790	10983	9580	2,59	2,41	558
Bohumín	33708	33326	15007	13630	2,45	2,28	750
Bruntál	36924	35954	16663	14519	2,48	2,31	811
Český Těšín	25516	25171	11168	10168	2,48	2,31	566
Frenštát p.R.	18823	18408	8302	7194	2,56	2,39	414
Frýdek-Místek	107481	105599	46559	41567	2,54	2,37	2375
Frýdlant n.O.	23434	22570	10520	8626	2,62	2,44	509
Haviřov	91092	89492	40612	38381	2,33	2,17	2013
Hlučín	39465	39062	16289	14466	2,70	2,52	879
Jablunkov	22214	21899	8172	7120	3,08	2,87	493
Karviná	68024	65821	29626	27946	2,36	2,20	1481
Kopřivnice	40221	39783	17808	16126	2,47	2,30	894
Kravaře	20919	20686	8194	7127	2,90	2,71	467
Krnov	40269	39152	18789	15642	2,50	2,33	881
Nový Jičín	46884	46405	20339	18089	2,57	2,39	1045
Odry	16990	16575	7274	6145	2,70	2,52	372
Opava	101046	98338	43246	38465	2,56	2,38	2210
Orlová	38054	37408	16209	15006	2,49	2,32	841
Ostrava	326018	315491	150042	138630	2,28	2,12	7099
Rýmařov	15500	15309	7584	6306	2,43	2,26	344
Třinec	54627	53749	23002	20442	2,63	2,45	1210
Vítkov	13469	12926	5946	4983	2,59	2,42	291
MS kraj	1205834	1177914	532334	480158	2,45	2,29	26503

Tab. 25b Prognóza zalidněnosti bytu do r. 2025 v regionech MS kraje – potřeba bytů při stagnaci počtu obyvatel-bez vlivu odpadu bytů (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Ukazatel	Počet obyvatel s obvyklým pobytem	Obyvatel v bytech	Byty celkem	Obydlené byty	Zalidněnost osob/ byt	Zalidněnost osob/ byt	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti
Rok/období	2011	2011	2011	2011	2011	2025	2011-2025
Bruntálsko	52647	51488	24466	20927	2,46	2,33	1988
Frydecko-Místecko	111337	108881	49058	43209	2,52	2,34	3214
Krnovsko	39918	38803	18527	15505	2,50	2,23	2561
Novojičínsko	122772	120950	53668	47399	2,55	2,37	3922
Opavsko	131482	128405	55800	49315	2,60	2,43	2602
Ostravsko	640021	623442	286348	264244	2,36	2,20	10678
Třinecko	107657	105945	44467	39559	2,68	2,44	1538
MS kraj	1205834	1177914	532334	480158	2,45	2,29	26503

Obě předchozí varianty - tabulky nezahrnují ve svých bilancích vliv odpadu bytů, který je dále promítnut do prognózy.

3.3 Zpřesnění prognózy vlivem započtení odpadu bytů

Problémy s bilancemi odpadu bytů jsou popsány v zejména v kapitole 2.4, v rámci jejichž závěrů bylo konstatováno:

„Je možné odvodit základní úvahu, že i v nejbližších letech bude obvyklý odpad bytového fondu cca 0,2-0,3% z výchozího počtu bytů ročně. V případě jednotlivých obcí je potřeba zvažovat jak stáří a použitou stavební technologii, tak i neobvyklé, avšak částečně predikovatelné faktory zvyšující odpad bytů – zejména v důsledku těžby. „

Pro stanovení velikosti odpadu obydlých bytů bylo u všech obcí vycházeno z výchozího počtu obydlých bytů v r. 2011 a průměrné intenzity odpadu 0,25% ročně z výchozího počtu bytů po dobu 15 let, tj. $15 \cdot 0,25 = 3,75\%$. Uvažovaná intenzita odpadu 0,25% je výrazně (několikanásobně) nižší, než odpad obydlých bytů v minulosti (především r. 1970 - r. 1990), mírně vyšší než v posledním intercenzálním období (viz tab. 6, na straně 7, komentáře včetně omezené spolehlivosti těchto údajů). Tento vstupní předpoklad prognózy je nastaven na poměrně nízké úrovni zejména s ohledem na technické limity dlouhodobé životnosti bytů (cca 0,5% ročně při průměrné předpokládané životnosti staveb pro bydlení cca 200 let).

Dlouhodobě je však zřejmě nemožné, aby odpad bytů v ČR byl na velmi nízké úrovni – z následujících důvodů:

- Průměrná technická životnost hrubých staveb roste, je ji možné prodlužovat, technické limity však jednoznačně existují a nelze je dlouhodobě „potlačit“. Na tento problém se váže zejména otázka zpřesnění životnosti panelové výstavby.
- Rychlejší růst ceny práce ve srovnání s materiály, zmenšuje efektivní prostor pro rekonstrukce, jejich rentabilitu z dlouhodobého hlediska, což následně povede i k vyššímu podílu demolic.

Tab. 26a Prognóza celkové potřeby bytů do r. 2025 v SO ORP MS Kraje – při stagnaci počtu obyvatel a vlivem odpadu bytů (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Ukazatel	Obyvatel v bytech	Byty celkem	Obydlené byty	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti	Potřeba bytů vlivem odpadu bytů	Potřeba bytů celkem
Rok/období	2011	2011	2011	2011-2025	2011-2025	2011-2025
Bílovec	24790	10983	9580	558	360	918
Bohumín	33326	15007	13630	750	511	1261
Bruntál	35954	16663	14519	811	543	1354
Český Těšín	25171	11168	10168	566	382	948
Frenštát p.R.	18408	8302	7194	414	269	683
Frýdek-Místek	105599	46559	41567	2375	1560	3935
Frýdlant n.O.	22570	10520	8626	509	323	832
Havířov	89492	40612	38381	2013	1439	3452
Hlučín	39062	16289	14466	879	542	1421
Jablunkov	21899	8172	7120	493	268	761
Karviná	65821	29626	27946	1481	1048	2529
Kopřivnice	39783	17808	16126	894	604	1498
Kravaře	20686	8194	7127	467	267	734
Krnov	39152	18789	15642	881	587	1468
Nový Jičín	46405	20339	18089	1045	679	1724
Odry	16575	7274	6145	372	230	602
Opava	98338	43246	38465	2210	1443	3653
Orlová	37408	16209	15006	841	563	1404
Ostrava	315491	150042	138630	7099	5199	12298
Rýmařov	15309	7584	6306	344	238	582
Třinec	53749	23002	20442	1210	765	1975
Vítkov	12926	5946	4983	291	187	478
MS kraj	1177914	532334	480158	26503	18007	44510

Tab. 26b Prognóza celkové potřeby bytů do r. 2025 v regionech MS Kraje – při stagnaci počtu obyvatel a vlivem odpadu bytů (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Ukazatel	Obyvatel v bytech	Byty celkem	Obydlené byty	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti	Potřeba bytů vlivem odpadu bytů	Potřeba bytů celkem
Rok/období	2011	2011	2011	2011-2025	2011-2025	2011-2025
Bruntálsko	51488	24466	20927	1988	1325	3313
Frýdecko-Místecko	108881	49058	43209	3214	2137	5351
Krnovsko	38803	18527	15505	2561	1783	4344
Novojičínsko	120950	53668	47399	3922	2570	6492
Opavsko	128405	55800	49315	2602	1662	4264
Ostravsko	623442	286348	264244	10678	7554	18232
Třinecko	105945	44467	39559	1538	976	2514
MS kraj	1177914	532334	480158	26503	18007	44510

Pro období 15 let (2011-2025) byla v rámci bilance zjištěna potřeba nové bytové výstavby v rozsahu cca 44,5 tis. bytů, tj. cca 3000 bytů ročně, pokud by měl počet obyvatel kraje stagnovat a byl pokryt i odpad bytů

Skutečná intenzita bytové výstavby v období 2001-2010 však byla v Moravskoslezském kraji nižší, cca 2200 bytů ročně. Současně, však došlo k úbytku 59 tis. obyvatel (87 tis. obyvatel v bytech, tj. i při poklesu počtu obyvatel vzrostl počet obyvatel mimo byty). Podobný trend je nezbytné předpokládat i v období 2011-2025, spíše s tendencí zhoršení vývoje počtu obyvatel vlivem záporného salda migrace.

3.4 Prognózy potřeby bytů s ohledem na očekávanou změnu počtu obyvatel

V posledních dvou tabulkách je prezentována orientační potřeba bytů, při předpokládaném celkovém poklesu počtu obyvatel v bytech cca 58 tis. (v celém Moravskoslezském kraji). Tento výhled je poměrně optimistickým předpokladem, je použit jako prognostické východisko **varianty I. (optimistické)**.

Tab. 27a Varianta I. (Optimistická)

Prognóza celkové potřeby bytů při průměrné změně počtu obyvatel SO ORP MS Kraje a vlivem odpadu bytů (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Ukazatel	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti	Potřeba bytů vlivem odpadu bytů	Index změny počtu obyvatel	Změna počtu obyv. v bytech do r. 2025	Potřeba bytů vlivem změny počtu obyvatel	Celkem potřeba bytů
Rok/období	2011-2025	2011-2025	2011-25	2011-2025	2011-2025	2011-2025
Bílovec	558	360	0,60	-571	-190	728
Bohumín	750	511	1,10	-1304	-435	826
Bruntál	811	543	0,60	-1866	-620	734
Český Těšín	566	382	1,00	-2070	-690	258
Frenštát p.R	414	269	1,00	-190	-63	620
Frýdek-Místek	2375	1560	0,90	-920	-306	3629
Frýdlant n.O	509	323	1,20	1463	490	1322
Havířov	2013	1439	1,00	-9130	-3044	408
Hlučín	879	542	0,80	-454	-152	1269
Jablunkov	493	268	0,70	-442	-147	614
Karviná	1481	1048	0,90	-7294	-2432	97
Kopřivnice	894	604	0,60	-1063	-355	1143
Kravaře	467	267	1,00	-18	-6	728
Krnov	881	587	0,90	-2945	-980	488
Nový Jičín	1045	679	0,80	-1724	-574	1150
Odry	372	230	0,60	-568	-190	412
Opava	2210	1443	0,70	-2239	-745	2908
Orlová	841	563	0,60	-3323	-1107	297
Ostrava	7099	5199	0,80	-18609	-6204	6094
Rýmařov	344	238	0,90	-1715	-571	11
Třinec	1210	765	0,60	-1047	-349	1626
Vítkov	291	187	1,00	-1156	-384	94
MS kraj	26503	18007	0,81	-57185	-19054	25456

*Index změny počtu obyvatel je srovnán s kratším časovým obdobím 2001-2011

Tab. 27b Varianta I. (Optimistická)

Prognóza celkové potřeby bytů při průměrné změně počtu obyvatel v regionech MS kraje a vlivem odpadu bytů (zdroj: ČSU, vlastní výpočty)

Ukazatel	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti	Potřeba bytů vlivem odpadu bytů	Index změny počtu obyvatel	Změna počtu obyv. v bytech do r.2025	Potřeba bytů vlivem změny počtu obyvatel	Celkem potřeba bytů
Rok/období	2011-2025	2011-2025	2011-2025	2011-2025	2011-2025	2011-2025
Bruntálsko	1988	1325	0,74	-3120	-1038	2275
Frýdecko-Míšecko	3214	2137	0,88	-5007	-1667	3684
Krnovsko	2561	1783	0,98	-6826	-2274	2070
Novojičínsko	3922	2570	0,82	-9081	-3029	3463
Opavsko	2602	1662	0,85	-4786	-1594	2670
Ostravsko	10678	7554	0,76	-26037	-8678	9554
Třinecko	1538	976	0,77	-2328	-774	1740
MS kraj	26503	18007	0,81	-57185	-19054	25456

*Index změny počtu obyvatel je srovnán s kratším časovým obdobím 2001-2011

Indexy změny počtu obyvatel byly voleny se zohledněním polohy obce z hlediska vymezení za regiony dle studie Sídlní struktury Moravskoslezského kraje (Ing. Lubor Hruška-Tvrдый, PhD. a kolektiv, Proces – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o., 2011) a zohlednění specifík za jednotlivé SO ORP.

Při srovnání se skutečným vývojem 2001-2011, kdy došlo k poklesu počtu obyvatel v bytech o cca 87 tis. osob (v kratším období) je tento výhled na první pohled optimistický (celkový index je pouze 0,81, tj. pokles počtu obyvatel v období 2011-2025 by byl pouze 81% poklesu v období 2001-2011). **Optimistický předpoklad vývoje počtu obyvatel byl zvolen jako mezní východisko s ohledem:**

1. Na samotný charakter prognóz, které **by neměly výrazněji podvazovat politické aspirace územního rozvoje obcí**. Pokud by byly odhady - prognózy sestrojovány pro jednotlivé obce, a například pro specifické účely vlastního dimenzování infrastruktury, pak by byla na místě větší konzervativnost prognóz.
2. V úvahu je však nutno vzít i skutečnost, že počet obyvatel v bytech klesal rychleji než počet obyvatel MS kraje jako celku (ten poklesl ve srovnatelné období „pouze“ o 59 tis.). Tento vývoj byl způsoben rostoucím počtem osob mimo byty (ubytovny, bezdomovci). Takový předpoklad z hlediska kvalitativních požadavků na přiměřené bydlení (nízkopříjmových domácností) nebyl do prognózy „automaticky“ promítnut.

Situaci domácností se sníženou dostupností bydlení bude nezbytné přiměřeně řešit. Další nárůst počtu obyvatel mimo byty je evidentně nežádoucí, problematický. Prvním krokem je zřejmě definice přiměřeného bydlení, zejména z hlediska plošného standardu u rodin s dětmi, následujícím krokem územně diferencované úpravy sociálních dávek v oblasti bydlení.

Zároveň byla testována varianta II (reálná), vycházející z předpokladu, že v kraji dojde k poklesu o cca 90 tis. obyvatel. Teoreticky by se tak mělo uvolnit cca 30 tis. bytů. Potřeba nové bytové výstavby by poklesla na cca 14,5 tis. bytů. To by

znamenal výrazný propad bytové výstavby v kraji (pod polovinu současné úrovně). **Tato varianta se jeví jako reálná, právě s ohledem na očekávání útlumu bytové výstavby v ČR. Reálně naráží jak na zájmy stavebního průmyslu, finančních institucí tak i zjednodušených politických představ o obecné potřebě investic v ekonomice, bez rozlišení míry jejich „prorůstového charakteru“.** Investice do bydlení (podpora bytové výstavby na cihlu) má v současných podmínkách ČR jen omezený prorůstový potenciál, například ve srovnání s investicemi do infrastruktury, podpory exportu, zaměstnanosti, inovací. Z regionálního pohledu MS kraje je nezbytná zejména podpora zaměstnanosti a současně i inovací zaměřených na restrukturalizaci průmyslu. Naopak podpora soukromých investic v oblasti bydlení vede k výrazným rizikům. Již v současnosti je cena nemovitostí k bydlení na většině území kraje (včetně jádrového regionu Ostravska) na méně než třetinové úrovni ve srovnání s Prahou a zhruba na poloviční úrovni ve srovnání s průměrem ČR. Eventuální pokles příjmů domácností v kombinaci s růstem tzv. neobydlených bytů a výhledem poklesu počtu obyvatel vytváří jednoznačně kritickou situaci pro širší region. Při tomto regionálním pohledu je nezbytné odlišit skupinové zájmy finančních institucí a stavebnictví, profitujících z financování další expanze systému bydlení. Kvantitativní expanze, prohlubující nerovnováhu systému bydlení při současném omezení pojistných mechanismů v této oblasti, vytváří velká rizika budoucího vývoje na většině území MS kraje.

Systém bydlení v současnosti funguje do značné míry jako spojené nádoby. Pokud intenzita bytové výstavby stoupá v celé ČR, s mírnými odchylkami stoupá i v krajích, územně diferencovaný přístup podpory bydlení v ČR prakticky absentuje a vlastní možnosti územního plánování jsou v tomto směru značně limitované. Testovaná varianta modeluje „propad“ bytové výstavby v celé ČR, je scénářem, jehož základem by bylo výrazné utlumení růstu druhého bydlení, intenzifikace celého systému bydlení.

Tab. 28a Varianta II. (Reálná varianta)

Prognóza celkové potřeby bytů při průměrné změně počtu obyvatel v SO ORP MS kraje a vlivem odpadu bytů (zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Ukazatel	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti	Potřeba bytů vlivem odpadu bytů	Index* změny počtu obyvatel	Změna počtu obyv. v letech do r. 2025	Potřeba bytů vlivem změny počtu obyvatel	Celkem potřeba bytů
Rok/období	2011-2025	2011-2025	2011-25	2011-2025	2011-2025	2011-2025
Bílovec	558	360	1,35	-1284	-427	491
Bohumín	750	511	1,24	-1468	-490	771
Bruntál	811	543	1,27	-3929	-1311	43
Český Těšín	566	382	1,21	-2502	-834	114
Frenštát p.R	414	269	1,61	-305	-101	582
Frýdek-Místek	2375	1560	2,32	-2383	-793	3142
Frýdlant n.O	509	323	1,20	1463	490	1322
Havířov	2013	1439	1,21	-11046	-3683	-231
Hlučín	879	542	1,49	-844	-281	1140
Jablunkov	493	268	1,28	-809	-272	489
Karviná	1481	1048	1,22	-9899	-3300	-771

Kopřivnice	894	604	1,33	-2359	-785	713
Kravaře	467	267	4,00	-72	-24	710
Krnov	881	587	1,21	-3955	-1319	149
Nový Jičín	1045	679	1,32	-2832	-945	779
Odry	372	230	1,20	-1136	-378	224
Opava	2210	1443	1,39	-4448	-1481	2172
Orlová	841	563	1,20	-6684	-2228	-824
Ostrava	7099	5199	1,25	-29005	-9669	2629
Rýmařov	344	238	1,20	-2290	-763	-181
Třinec	1210	765	1,52	-2653	-883	1092
Vítkov	291	187	1,21	-1404	-468	10
MS kraj	26503	18007	1,27	-89844	-29945	14565

*Index změny počtu obyvatel je srovnán s kratším časovým obdobím 2001-2011

Tab. 28b Varianta II. (Reálná varianta)

Prognóza celkové potřeby bytů při průměrné změně počtu obyvatel v regionech MS kraje a vlivem odpadu bytů (zdroj: ČSU, vlastní výpočty)

Ukazatel	Potřeba bytů vlivem zalidněnosti	Potřeba bytů vlivem odpadu bytů	Index změny počtu obyvatel	Změna počtu obyv. v bytech do r.2025	Potřeba bytů vlivem změny počtu obyvatel	Celkem potřeba bytů
Rok/období	2011-2025	2011-2025	2011-2025	2011-2025	2011-2025	2011-2025
Bruntálsko	1988	1325	1,29	-5440	-1815	1498
Frýdecko-Místecko	3214	2137	1,35	-7630	-2539	2812
Krnovsko	2561	1783	1,26	-8732	-2910	1434
Novojičínsko	3922	2570	1,25	-13756	-4587	1905
Opavsko	2602	1662	1,29	-7252	-2420	1844
Ostravsko	10678	7554	1,25	-42809	-14267	3965
Třinecko	1538	976	1,39	-4225	-1407	1107
MS kraj	26503	18007	1,27	-89844	-29945	14565

*Index změny počtu obyvatel je srovnán s kratším časovým obdobím 2001-2011

Předchozí tabulky kapitoly 3. tvoří spolu s přílohami tab. 1P, 2P (ve dvou variantách – optimistické a reálné, formátu xls.) tvoří hlavní výstup prognózy, využitelný zejména na úrovni obcí i SO ORP.

U nemalé části obcí je možné v tabulkovém výstupu narazit v případě výrazných poklesů počtu obyvatel i na **záporné hodnoty potřeby bytů**.

Příkladem může být obec Bohušov (SO ORP Krnov) a to i u optimistické varianty prognózy. Pro stagnaci počtu obyvatel (vlivem poklesu zalidněnosti bytů) vzniká potřeba 9 bytů, vlivem předpokládaného odpadu stoupá na celkem 15 bytů, na druhé straně je však očekáván pokles počtu obyvatel v bytech o 67 obyvatel (skutečností 2001-2011 byl pokles o 74 obyvatel), očekávaným poklesem dojde k „uvolnění“ cca 22 bytů (varianta I.), i bez bytové výstavby by potřeba obce měla být pokryta (celkem je uvedena potřeba -7 bytů). Na druhé straně je však nezbytné vnímat realitu obce – v období 2001-2011 bylo v obci dokončeno 5 nových bytů, celkový počet bytů stoupl o 12, při poklesu obydlených bytů o 8 bytů a růstu počtu neobydlených bytů o 20.

Obec jako mnoho jiných obcí v regionu postupně transformuje trvalé bydlení na druhé bydlení. Tento proces je realitou a při úvahách o potřebě bytové výstavby je nezbytné reálně předpokládat:

- Nelze rozlišit a ani zajistit aby nová bytová výstavba sloužila pouze prvnímu bydlení, transformace na druhé bydlení bude pokračovat, byť zřejmě menším tempem..
- Zájem o bytovou výstavbu v obci reálně existuje, z tohoto pohledu návrh ploch pro cca 16 bytů (teoreticky pro stagnaci počtu obyvatel a pokrytí odpadu, ve skutečnosti pro růst druhého bydlení) je adekvátní.
- Pokud by v obci nebyly nové plochy pro bytovou výstavbu k dispozici, bytová výstavba mladých rodin z obce by se „přenesla“ většinou do okolních obcí, nebo by došlo k migraci těchto obyvatel mimo region.

4. Předpokládané využití výstupů prognózy a závěry

4.1 Předpokládané využití na úrovni obcí

1. **Při tvorbě a posuzování územních plánů obcí je doporučeno využití jako základní (výchozí) bilance potřeby bytů vycházející z poklesu zalidněnosti bytů (při stagnaci počtu obyvatel). Zejména u malých obcí (do 1 tis. obyvatel) by měla být vzata v úvahu klesající spolehlivost prognóz.**

Uvedenou hodnotu odpadu bytů vnímat jako hodnotu, kterou je nezbytné zpřesnit s ohledem na místní podmínky. V kraji se výrazně liší podle obytné, rekreační či těžební funkce obcí. Otázkou vyžadující zpřesnění je nakolik se například zopakuje nadměrný odpad bytů v Doubravě, Orlové či Karviné (vlivem těžby uhlí, do jaké míry je ho účelné a možné nahradit v rámci obce). U rekreačně atraktivních obcí, i ve větších vzdálenostech od měst – v Jeseníkách, je nezbytné uvažovat se zvýšeným odpadem obydlených bytů, faktorem je zde jak zvýšená hybnost obyvatel, tak i lokalizace vybavenosti). **Bilance převodů mezi prvním a druhým bydlením je však zcela jednoznačně ve prospěch druhého bydlení.** Větší počet obydlených bytů je přeměněn na tzv. neobydlené a stává se součástí druhého bydlení než naopak. Počet neobydlených bytů v MS kraji stoupl v posledním intercenzálním období téměř o 14 tisíc (přepočtená kapacita cca 30 tis. obyvatel), odhadovaný počet osob mimo byty a zařízení, avšak bydlících, narostl o 3-4 tisíce osob. Růst bydlení mimo bytový fond (v chatách, ale i zahradních chatkách a jiných objektech) je obvykle východiskem, které vyvolává řadu dalších problematických jevů i v území. Využitelnost těchto objektů k bydlení, jejich infrastrukturní vybavenost je mnohdy omezená, možnosti zlepšení nákladné. Sociální postavení osob, které opustí byt, se výrazněji nezlepšuje, s ohledem na nízkou tržní cenu těchto bytů. Jejich vlastníci často doplácet dluhovou zátěž na původní „výhodnou“ investici.

2. **Položkou, která byla diferencovaně odhadnuta na úrovni SO ORP je předpokládaný vývoj počtu obyvatel. Zpřesnění v územních plánech by bez řádného zdůvodnění, nemělo vybočovat z trendů v minulém desetiletí. Je málo pravděpodobné, že například pokles počtu obyvatel většiny měst se změní v růst a naopak, že atraktivní příměstské a rekreační obce výrazně zpomalí růst počtu obyvatel.**

Při navazujícím převodu potřeby bytů na potřebu návrhu ploch k bydlení je doporučeno zohlednit:

- Strukturu nové bytové výstavby v obci jaký podíl budou tvořit byty v rodinných a bytových domech (z hlediska rozsahu ploch mají 5-10 krát nižší nároky na byt).

- Průměrnou velikost parcely pro rodinný dům v regionu, obci – zejména pak vliv tradice rozptýlené zástavby.
- Rozlišit potřebu hrubých a čistých ploch, hrubé plochy zahrnují potřebu ploch pro obslužné komunikace, zeleň apod.
- **U všech měst je nezbytné uvažovat s výstavbou bytů v bytových domech**, i když v současnosti pro ni neexistují ekonomické předpoklady (není patrný výraznější zájem developerů). Zejména v návaznosti na stárnutí obyvatel, ale i růst sociálních problémů je z dlouhodobějšího hlediska racionální uvažovat plochy pro bytové domy – v rámci části ploch pro bydlení. Nelze vyloučit dotační programy zacílené na řešení jednotlivých problémů v oblasti bydlení formou výstavby nových bytů. Určení podílu bytů v bytových domech by mělo být s ohledem na individuální podmínky obcí, zejména soudržnost obyvatel v území. Zde je nezbytné navázat zejména na systémy **komunitního a strategického plánování** na úrovni obcí. Při konečném návrhu předpokládaného počtu bytů rozlišovat potřebu bytů pro zajištění potřeby bydlení a ve vztahu k místním sociálním aspektům, spojeným s nedostupností bydlení pro nízko příjmové skupiny obyvatel, potřebu bytů sociálního charakteru.
- Na druhé straně je potřebné připomenout, že celkové plochy vymezené v územních plánech k bydlení vykazují značný **přebytek, který se může projevit v případě zesíleného tlaku ekonomických nástrojů** (například zvýšení daně z nemovitostí v důsledku fiskální opatření může i nezamyšleně vést k aktivaci nabídky nemovitostí včetně pozemků, jejichž ceny budou klesat a následně protože budou tyto ceny klesat, tak se vlastníci snažit zbavovat všech nemovitostí, včetně pozemků („efekt sněhové koule“). Vlastníci pozemků v zastavitelných územích vymezených pro bydlení by se tak mohli dostat do ekonomicky nepříznivé situace.

Rozsah rezerv je tak potřebné pečlivě zvažovat i se všemi jeho možnostmi a také důsledky na úbytek území nezastavěného, plnící širší krajinotvorné funkce.

4.2 Aplikace výstupů pro aktualizaci následujících témat ÚAP

Předpokládané využití na úrovni ÚAP SO ORP

Zatímco na úrovni jednotlivých obcí je jednoznačně doporučeno výstupy upřesnit s ohledem na aktualizaci údajů a zejména zpřesnění vstupů o odpadu bytů a vývoji počtu obyvatel, pak na úrovni SO ORP je doporučeno s výjimkou pánevních SO ORP (Orlová, Karviná, Bohumín, Havířov) je použit jako podklad pro porovnání potřeby bytů a disponibilní nabídky ploch

1. Sociodemografické podmínky

Výsledky sčítání z r. 2011 znamenaly posun z hlediska definování počtu obyvatel podle obvyklého bydliště na základě vnějších požadavků (zejména nařízení EU) i potřeby reakce na dlouhodobě se prohlubující problémy s evidencí obyvatel podle trvalého bydliště. V územně plánovací praxi, která však nevystačuje pouze s údaji ze sčítání, je nutno předpokládat, že průběžná roční evidence obyvatel bude diferencovaná podle jednotlivých zdrojů a údaj o počtu obvykle bydlících obyvatel zůstane dostupný pouze v desetileté periodě. Zejména na úrovni obcí je pak nutno prověřovat, zda neexistují výraznější rozdíly mezi počtem obyvatel a obyvatel v bytech. Výraznou skutečností je **také opuštění ojedinělé, ale v současnosti zastaralé konstrukce cenzových domácností.**

Obecně je možné dovodit závěry, že **evidence obyvatel na úrovni obcí a dostupná demografická data poskytují dostatek podkladů pro hodnocení vývoje a reálné prognózy vývoje počtu obyvatel, věkové struktury, migrace či předpokladů vývoje přirozenou měnou.**

2. Bydlení

Výsledky sčítání z r. 2011 znamenaly potvrzení tendencí, které byly již patrné ze sčítání v roce 2001. **Čistý přírůstek bytů je v ČR dlouhodobě výrazně vyšší než by vyplývalo z počtu dokončovaných bytů evidence (viz stanovisko ČSÚ).** Definice obydlených bytů byla nově navázána na deklarativní údaj o obvyklém bydlení, nikoliv formálně k trvalému bydlení. To vedlo i k vyšším údajům o počtu obydlených bytů. Na druhé straně se potvrzuje, že relativně nejrychleji rostoucím segmentem bydlení – je druhé bydlení – jehož podstatnou část tvoří neobydlené byty.

Uvedené skutečnosti vyžadují zásadní změny v chápání systému bydlení, potřeby bytů. V rámci územních plánů, ale i zpracování ÚAP je z hlediska úplnosti doporučeno rozlišovat obydlené byty (první bydlení) a druhé bydlení, pro jehož zpřesnění na úrovni obcí je nezbytné využít i další dostupné podklady obcí (například vlastní evidence rekreačních objektů, zejména ve vazbě na poplatky za odpad).

3. Rekreace

Rekreace je významným fenoménem rozsáhlých území MS kraje. K posouzení jejich dopadů na území je nezbytné znát skutečné kapacity a charakteristiky jednotlivých druhů rekreace. Vývoj rekreačních kapacit v území je v současnosti (po r. 1991) obtížně postižitelný. Nové výsledky sčítání přinesly pouze potvrzení růstu neobydlených bytů, přitom kvalita dat, ochota deklarovat adekvátní odpovědi mezi respondenty klesla. Z tohoto hlediska je pak omezena i vypovídací schopnost údajů například o neobydlených bytech.

Nedostatkem sčítání byla absence zjišťování individuálních rekreačních objektů (naposledy v roce 1991) nebo alespoň vybavenosti domácností rekreačními objekty (v r. 2001). Pokud je vzata v úvahu i skutečnost, že evidence hromadných rekreačních zařízení vykazuje výrazné nedostatky, pak celková bilance druhého bydlení je prachná a v zásadě možná pouze na úrovni obcí. Je pravděpodobné, že provozovatelé ubytovacích zařízení v některých případech oficiálně deklarují nižší kapacity, některá menší zařízení nejsou vůbec podchycena.

Zejména v územních plánech na úrovni obcí je vhodné tyto bilance zpřesnit a promítnout je do infrastrukturních potřeb a posouzení rekreační zátěže území.

2. Hospodářské podmínky území

Hospodářské podmínky území představují ve svém výchozím pojetí územního plánování jeden ze tří pilířů udržitelného rozvoje území. Zejména ve vybraných regionech pohybu za prací je jejich význam pro rozvoj území zásadní (Ostravsko, Bruntálsko, Krnovsko).

Posouzení hospodářských podmínek na úrovni obcí je výrazně omezeno dostupnými daty – údaje o HDP, přidané hodnotě, příjmech domácností končí na úrovni krajů. Nejsou k dispozici za SO ORP a ani okresy (minulosti byly dostupné údaje o mzdách). Nejvýznamnějším syntetickým ukazatelem hospodářských podmínek se tak staly údaje o nezaměstnanosti. I v evidenci zaměstnanosti existovala v minulosti problémy – například údaje o míře nezaměstnanosti obyvatel byly zkreslovány u obcí, kde se počet obyvatel se výrazně měnil (údaj o počtu ekonomicky aktivních, sloužící k výpočtu míry nezaměstnanosti, nebyl v jednotlivých letech aktuální – dostupný byl pouze ze sčítání).

Od ledna 2013 se v ČR přechází na nový ukazatel registrované nezaměstnanosti s názvem **podíl nezaměstnaných osob**, který vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 – 64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Tento ukazatel nahrazuje doposud zveřejňovanou míru registrované nezaměstnanosti. Nový ukazatel je s původním ukazatelem nesrovnatelný. Pro sledování vývoje nového ukazatele je v současnosti k dispozici časová řada do úrovně okresů od roku 2005 (což je z hlediska potřeb územního plánování nedostatečné). Otázkou je, nakolik budou dostupné údaje na úrovni obcí.

Interpretace dat zejména v rámci ÚAP SO ORP je mnohdy zatížena aplikací údajů, které nejsou adekvátní pro hodnocení hospodářské úrovně území – například podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva – závisí zejména na věkové struktuře obyvatel, zahrnuje v sobě i nezaměstnané osoby. Podobně podíl podnikajících fyzických osob – podnikatelů závisí na struktuře ekonomických subjektů v území, vysoký podíl „podnikatelů“ mají jak hospodářsky úspěšné tak i neúspěšné obce. Jako velmi zavádějící je možné považovat údaje o daňových příjmech obcí, které jsou ovlivněny nikoliv hospodářskou situací území, ale velikostní skupinou do které obec spadá a počtem obyvatel. Kvalitní hodnocení hospodaření obcí, jejich hospodářského potenciálu je velmi nákladné (viz audity hospodaření obcí) a většinou například nezahrnuje „vnitřní zadluženost“ odvozenou z objektivního zhodnocení potřeb obce. Výsledkem neadekvátní aplikace velkého množství ukazatelů bez rozlišení vah je mnohdy zavádějící hodnocení obcí, rozporné v rámci ÚAP SO ORP a ÚAP kraje.

Jako výrazně zavádějící je pak možno považovat mechanické posuzování pohybu za prací. Obecná idea minimalizace pohybu za prací, v moderní společnosti s rostoucí hybností a specializace, je spíše historickým východiskem. Z územního hlediska je možné připomenout příklad hodnocení Havířova a Ostravy, kde Havířov při posuzování vyjíždky bude hodnocen velmi špatně. Přitom z hlediska skutečného rozsahu pohybu za prací je pozice Havířova srovnatelná s pozicí městské části Ostravy - Poruby. Proto je nutno hodnotit údaje o pohybu za prací velmi opatrně a současně vnímat i například skutečnost, že u cca 10% obyvatel nebyla ekonomická aktivita zjištěna (v r. 2011 - cca 56 tis. osob). Údaje z časových řad tyto údaje ztrácejí dostatečnou kvalitu.

Z hlediska jednoznačného vyznění předchozích hodnocení dat, je nezbytné konstatovat, že nedostatky v datové oblasti, nejsou způsobeny prací ČSÚ, která je v současných podmínkách velmi náročná, ale mají především tyto příčiny:

- **V obecném zhoršujícím se povědomí** o statistických šetřeních a údajích, které je výrazně mediálně formované. Svůj nemalý vliv mají i neadekvátně zveličované problémy individuální ochrany dat. V takovém klimatu nelze očekávat, že získaná data budou úplná či přiměřeně věrohodná, zejména tam, kde nejsou „kontrolovatelná“ podklady z registrů a jsou závislá pouze na nekontrolovatelné deklaraci.
- Jsou odrazem stavu **odborného myšlení, paradigmat části odborné veřejnosti**, která je mnohdy pod tlakem zájmových skupin, viz například dlouhodobé stanoviska stavební loby o velikosti odpadu bytů v ČR a potřebě nové bytové výstavby. Rychle rostoucím fenoménem je působení silných finančních subjektů v oblasti bydlení.
- **Vnímáním problematiky bydlení decizní sférou**, zejména pak politikou reprezentací, které není dostatečné (od zpochybňování potřebnosti dat pro rozhodování o hospodářské a regionální politice, až po dlouhodobý odpor ke skutečnému zavedení funkčních registrů – například registru bytů).

4.3 Závěry

- **Hlavním výstupem analýzy je základní bilance potřeby bytů na úrovni obcí v Moravskoslezském kraji, umožňující porovnat a sjednotit interpretaci potřeby bytů na úrovni SO ORP a přirozených regionů, dále pak na úrovni územních plánů vytvořit jednotná východiska pro objektivizaci potřeby bytů v souladu s požadavky stavebního zákona.**
- **Z metodického hlediska byla dokumentována nevhodnost aplikace dosavadních postupů odhadů potřeby bytů vycházející z vývoje cenových domácností. Současně byly dokumentovány i nové skutečnosti dotýkající se odpadu bytů a nevidovaných změn počtu bytů v území.**

- **Analýza identifikovala významné metodické změny sčítání lidu, domů a bytů v r. 2011 a interpretovala jeho definitivní výsledky, zejména v oblasti bydlení. Dále pak přiblížila zásadní problémy celého systému bydlení, jeho nerovnováhy a ohrožení, nejen v podmínkách MS kraje.**
- **Pro ucelený pohled na systém bydlení je nezbytná analýza prvního i druhého bydlení. Druhé bydlení je i v podmínkách poklesu počtu obyvatel kraje velmi dynamicky se rozvíjejícím systémem, který generuje velkou část poptávky. Výrazněji omezit expanzi druhého bydlení je velmi problematické, mimo možnosti systému územního plánování.**
- **V příslušných kapitolách byly konstatovány hlavní sociální problémy proměny systému bydlení po r. 1990, kterým by měla být věnována patřičná pozornost. V podmínkách MS kraje by měl být omezen především růst počtu obyvatel mimo byty.**
- **Výsledky analýzy dokumentují negativní demografické a sociální trendy ve vývoji Moravskoslezského kraje, které se výrazně prosadily v posledním desetiletí i přes mírné zlepšení demografických podmínek v ČR. Reálným výhledem je dlouhodobý tlak na pokles počtu obyvatel v kraji. Na druhé straně rychle rostoucí atraktivní obce v suburbanizačních zázemích měst a v rekreačně atraktivních oblastech představují opačnou stranu tohoto problému. Rychlá suburbanizace přináší řadu problémů se zachováním soudržnosti obyvatel obcí, nároky na občanskou vybavenost a infrastrukturu, zejména dopravní infrastrukturu (zvýšení míry pohybu za prací). Suburbanizace představuje obvykle i výrazné zásahy do volné krajiny s negativními dopady v oblasti životního prostředí.**
- **Nejatraktivnějším územím MS kraje z hlediska bydlení se tak stává SO ORP Frýdlant nad Ostravicí a Frýdek-Místek. U většiny regionů a obcí je však nezbytné minimalizovat negativní dopady nepříznivých demografických trendů, zejména posilováním hospodářského pilíře území, ale i široce pojaté atraktivity bydlení (soudržnosti obyvatel území). Největší problémy se koncentrují do SO ORP okresu Karviná a na území města Ostravy, kde jsou doprovázeny i výrazným poškozením pilíře životního prostředí.**