

* Jan Baxa, Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, jan.baxa@yahoo.com

** Petr Osoba, Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, petr.osoba@natur.cuni.cz

Možnosti komplexního hodnocení kvality bydlení

Possibilities of comprehensive assessment of quality of housing

Jan Baxa*, Petr Osoba**

Abstrakt

Výběr bydlení patří mezi klíčová rozhodnutí obyvatel. Výběr bydlení v Česku je ovlivněn hlavně dvěma okolnostmi: nízkou ochotou obyvatel Česka se stěhovat a vysokou pořizovací cenou bydlení, která je zpravidla nejvyšší životní investicí domácností. Při výběru bydlení lidé zvažují mnoho aspektů. Mezi nejvýznamnější z nich patří především místo budoucího bydliště.

Výzkum bydlení je v geografii poměrně novým tématem. Přestože systematický výzkum bydlení a kvality bydlení v Česku probíhá stále intenzivněji (ve společenskovedních oborech již více než dvě desetiletí), hodnocení územní diferenciací kvality bydlení a komparace obcí podle vhodnosti pro bydlení provedeny nebyly. Pojem kvalita bydlení se dosud objevoval téměř výhradně ve spojitosti s obydlím, základní jednotkou bydlení. Protože bydlení proniká do všech základních sfér lidského a společenského života, je při hodnocení jeho kvality třeba zohlednit více přístupů k bydlení, blíže definovaných složkami kvality bydlení: technickou, pohovou, ekonomickou, právně-institucionální a sociálně-kulturní.

Tento článek diskutuje teoretické přístupy různých vědních oborů k bydlení a rezidenčním preferencím, čerpá koncepty z nově formovaného oboru geografie bydlení. Článek je zaměřen metodologicky – přispívá přitom k utřídění atributů, podle kterých výběr bydlení probíhá nebo by probíhat mohl. Atributy podle významu pomohli utřídít oslovení experti na problematiku bydlení v Česku z řad poradců, developerů a akademických pracovníků. Při tomto procesu byla použita delfská metoda.

Cílem článku je navrhnout metodiku, pomocí které lze kvalitu bydlení komplexně hodnotit. Důraz je kladen na metody hodnocení, ukazatele a zdroje dat, které lze při hodnocení kvality bydlení použít. Na základě provedeného expertního šetření bylo zjištěno, že pro výběr bydlení jsou nejdůležitějšími atributy cena obydlí, přítomnost lékařů a škol v obci, kriminalita, životní prostředí a dopravní dostupnost.

Abstract

Choice of housing is one of the most important decisions of inhabitants. On the one hand, the importance of the choice of housing is conditional by low willingness of the Czech inhabitants to move and on the other hand, it is amplified by the high purchase price, which usually means the greatest investment in life of households. Thus, people consider many aspects during the choice of housing. The place of future residence is one of the most important of them.

Housing research is a relatively new topic in geography. Even though systematic research on housing and quality of housing in Czechia takes place more intensively (in the social sciences, for more than two decades), there were not performed territorial differentiation of the quality of housing assessment and comparison of municipalities according to suitability for. The concept of quality of housing has appeared almost exclusively in connection with the dwelling yet, the basic unit of housing. Housing permeates all basic areas of human and social life. Therefore the evaluation of the quality of housing should consider more approaches to housing and components of housing quality: technical, positional, economic, legal-institutional, socio-cultural.

The theoretical approaches of different disciplines to housing and residential preferences are primarily discussed in this paper. The key approaches were drawn from the newly formed housing geography. The paper contributes to sorting out of the attributes which determine the choice of housing (or should determine) at the methodological level. Experts on housing in the Czechia were addressed among consultants, developers and academics. They helped to sort the attributes according to its importance.

The aim of the paper is to draft the methodology for the comprehensive assessment of quality of housing. The emphasis is on indicators, sources, quality of data and methods of evaluation, which can be used in the assessment of the quality of housing. Based on the experts' investigation it was found out that the most important attributes for the choice of housing are housing price, the presence of medical doctors and schools in the municipality, crime, environment and transport accessibility.

Klíčová slova

Geografie bydlení, kvalita bydlení, výběr bydlení, Česko

Keywords

Geography of housing, quality of housing, choice of housing, Czechia

"Článek vznikl s podporou projektu SVV PřF UK č. 260309."

1. Úvod

Kvalita bydlení hraje při objektivním i subjektivním hodnocení kvality života jedince podstatnou roli, protože velká část života se odehrává v místě bydliště. Po roce 1989 se obyvatelům Česka otevřel nový způsob uvažování i postupů při výběru bydlení (Székely 2006). S koncem přidělování bytů v době komunistického režimu a privilegovaného regulova-

ného nájemního bydlení v období následné post-socialistické éry se možnosti pořízení bydlení v Česku teoreticky uvolnily všem skupinám obyvatel, zvláště při výběru místa pro bydlení. Ukončení masivního přidělování bytů v návaznosti na pracovní příležitosti znamenalo začátek vnímání bydlení jako statku, který není nárokový, lze ho ale získat na základě ekonomické výkonnosti (Lux, Sunega, 2010). Obyvatelé se nově mohli sami rozhodovat o výběru svého (nového) bydlení a přitom museli zvážit mnoho faktorů jako např. sociální kvalitu nebo životní prostředí v území. Jako důsledek svobodného rozhodování při výběru území pro bydlení došlo k částečné redistribuci obyvatel, kdy se lidé stěhovali z větších do menších sídel Česka (Čermák 2005).

Koupě bydlení přesto není „individuálním, informovaným a pragmaticky promyšleným krokem“ (Lux 2015, s. 5). Informace nejsou všem lidem dostupné stejným způsobem, resp. lidé neberou v potaz všechny aspekty jejich budoucího bydlení. Proto je vhodné hledat ukazatele, které při výběru bydlení, a lokality bydlení zvláště, hrají podstatnou roli. Pokud připustíme, že rozdíly v kvalitě bydlení již existují (de facto jsou přirozené), možná právě nedostatečná informovanost obyvatel stojí za relativní rezidenční stabilitou a jen velmi mírnou depopulací vybraných obcí a regionů.

Hlavním cílem článku je zjistit, jakým způsobem a na základě čeho lze kvalitu bydlení hodnotit.

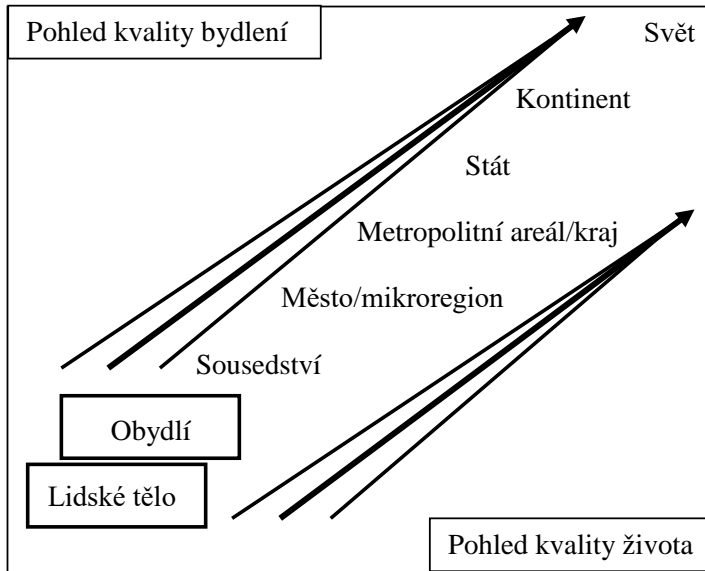
K hodnocení kvality bydlení jsou sestrojeny indexy kvality bydlení, které se po vzoru indexů kvality života (Heřmanová 2012) skládají vždy z několika ukazatelů zastupujících jednotlivé složky bydlení. Ukazatele kvality bydlení byly utříděny skupinou oslovených expertů zabývajících se dlouhodobě rezidenčními nemovitostmi a bydlením obecně. Experti ve dvoukolovém šetření vybírali nejvýznamnější ukazatele kvality bydlení. Výsledný seznam ukazatelů seříděných podle pěti složek kvality bydlení (technické, polohové, ekonomické, právně-institucionální a sociálně-kulturní) jsou v článku podrobně popsány spolu s konceptem pěti složek kvality bydlení (Baxa 2010).

2. Obecná východiska výzkumu kvality bydlení

Kvalita života je široký pojem, který je nutné při snaze o zkoumání rozdělit na snáze analyzovatelné části, mj. na subjektivní a objektivní kvalitu života (Heřmanová 2012; Ira, Murgaš 2008). Podle Heřmanové (2012) se výzkum subjektivních aspektů kvality života soustředí na celkovou spokojenost s životem a na spokojenost s dílčími oblastmi života, bydlení nevyjímaje. Kvalitu života přitom utvářejí a podmiňují jak vnitřní, tak také vnější faktory. Vnější faktory determinují životní podmínky, zatímco vnitřní faktory jsou předmětem rozhodnutí a chování jednotlivců. Kvalitu života je třeba chápat také v možnostech a naplňování životních potřeb (Costanza a kol. 2008), jinými slovy schopností využívat vnější podmínky i osobní příležitosti. Mourek (1998) zmiňuje následující faktory kvality života: zdraví, rodina a přátelé, práce, bydlení, vzdělání, bezpečnost, dostatek finančních prostředků, životní prostředí, kulturní vyžití, z nichž významnou úlohu hraje zejména bydlení. Hodnocení jeho objektivních podmínek je předmětem zájmu této stati.

Zmíněných pět složek (technická, polohová, ekonomická, právně-institucionální a sociálně-kulturní) vychází z interdisciplinárního přístupu k hodnocení bydlení a odrážejí se v nich přístupy z různých vědních oborů zabývajících se bydlením. Nabízí se i jiná rozdělení kvality bydlení, zejména podle polohových kritérií (na kvalitu obydlí, kvalitu nejbližšího okolí obydlí a kvalitu vnějšího prostředí). Význam kvality bydlení se určitou měrou snižuje se zvyšující se měřítkovou úrovní pohledu, kde nejnižší úrovní je obydlí, domov. Význam měřítka se projevuje ve výzkumu kvality života stejně jako ve výzkumu bydlení, kdy určité procesy mohou působit odlišně na jednotlivých měřítkových úrovních. Složky kvality bydlení, rovněž tak jako v případě kvality života, působí v jednotlivých úrovních uvedené kaskády odlišně. Technická složka kvality bydlení působí nejvíce na úrovni obydlí a její význam s vyšší měřítkovou úrovní klesá, naopak sociálně-kulturní složka na úrovni města/mikroregionu a sousedství klesá. Souhrnně lze rozlišit vnitřní charakteristiky a vnější podmíněnosti (rámce) jednotlivých složek kvality bydlení. Vnitřní charakteristiky mohou být zaznamenatelné v úrovni obydlí i v úrovni obcí, zatímco vnější rámce jsou okolnostmi, které bydlicí nemůže v místě svého bydliště změnit (např. zákony, stavební normy, ale i kulturní změny).

Obrázek 1: Kvalita bydlení a kvalita života v kaskádě hierarchických úrovní území



Zdroj: Upraveno podle Gregory a kol. (2009)

Souhrnná definice kvality bydlení prozatím chybí; její návrh by mohl znít takto: „Kvalitou bydlení je spokojenost a vnímání bydlících jejich vlastního (nebo potenciálního) bydlení (kognitivní složku) na straně jedné a obecné charakteristiky bydlení v sídlech na straně druhé“ (Baxa, Chromý 2015). Kvalita bydlení „zahrnuje nejen fyzickou kvalitu bytu jako takovou – v úřední terminologii danou velikostí či kategorií, ale je vyjádřením i dalších, někdy emocionálně podmíněných, aspektů, např. formy vlastnictví, umístění, vzdálenosti bydliště od rodičů nebo školy, návratu do blízkých míst (do vlasti, domova)“ (Nedomová a kol. 1999). Kvalita bydlení je zmiňována jako hlavní součást sociálního prostředí, která je spolu se zaměstnaností, příjmy a životním stylem predispozicí zdraví obyvatel (Gregory a kol. 2009).

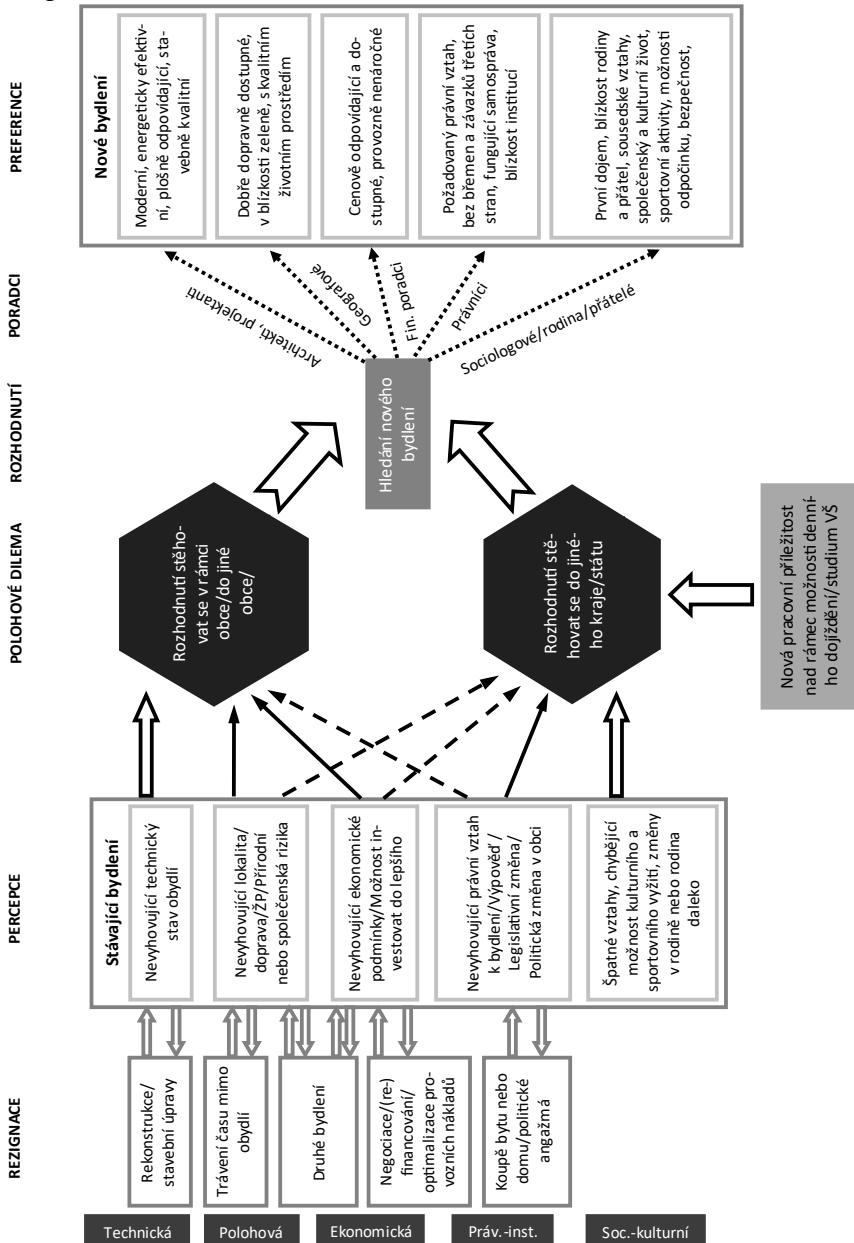
Kvalita bydlení determinuje většinu života jednotlivců, protože utváří prostředí, kde tráví podstatnou část svého času. Kvalitu bydlení nelze změnit pouhým přestěhováním se, protože se změnou místa, typu nebo ceny obydlí se změní jen část kvality bydlení. Kvalitu bydlení lze vnímat také jako prostředí, které umožňuje regeneraci sil, rodinný život a seberea-

lizaci mimo zaměstnání. Kvalita bydlení může sloužit jako indikátor vyspělosti, společný rozvojový cíl států, municipalit i domácností.

Obyvatelé Česka se stěhují průměrně 1,8 krát za život (orientační výpočet podle dat ČSÚ 2016), následkem čehož je strnulost českého trhu s bydlením (Poláková a kol. 2006), především pak trhu s rodinnými domy. Zároveň to také znamená, že Češi mají pevnější vztah k místu bydlení. V kontextu tohoto nelze ovšem tvrdit, že výběru bydlení Češi věnují větší pozornost než obyvatelé ostatních zemí.

Část informací o rozhodovacím procesu lze získat ze studií behaviorální ekonomie založené na konceptu racionality (snahy obyvatel o maximalizaci užitku) při změně místa bydlení. Wong (2002) zpracoval koncepční model rozhodování domácností o stěhování, který je výstupem stávajících podmínek bydlení. Reakcí na negativní percepci podmínek místa může být buď určitá změna podmínek bydlení (z pohledu stěhování rezignace) nebo stěhování se do jiného obydlí na jiném místě. Rozdíl mezi změnou bydlení a stěhováním přichází při překročení určité hranice stresu domácnosti ovlivněné mimo jiné náklady na stěhování a výši dalších transakčních nákladů (Edin, Englund 1991). Rozhodnutí o stěhování do jiného kraje (případně státu) může být důsledkem percepce odlišných aspektů, resp. složek kvality bydlení než rozhodnutí se stěhovat do jiné obce (případně mikroregionu). Při tomto polohovém dilematu lze očekávat, že důvodem k vystěhování se z kraje bude nespokojenost se sociálně-kulturní složkou kvality bydlení, nikoliv však technická složka kvality bydlení (viz Obrázek 2).

Obrázek 2: Schéma vlivu jednotlivých složek kvality bydlení na rozhodování o migraci



Zdroj: Vlastní zpracování, inspirace Wong (2002)

3. Metodologie

Výběr faktorů kvality bydlení proběhl pomocí delfské metody, která umožnila jednotlivé faktory seřadit podle jejich významu. Základem delfské metody je kvalitativní šetření provedené mezi experty v dané problematice. Experti odpovídají na otázky položené tak, aby výsledky měly kvantitativní hodnotu a bylo možné provést statistické zpracování dat (Smejkal, Rais 2006). Zpravidla se takovýto výzkum provádí anonymně s tím, že experti musí své výsledky zdůvodnit a jejich zdůvodnění musí být v další části výzkumu zmíněno a konfrontováno s názory ostatních expertů. S časovým odstupem probíhá další fáze výzkumu, kdy jsou experti seznámeni s odpověďmi ostatních expertů a mají možnost změnit nebo revidovat svá stanoviska, tedy znovu hodnotí atributy, v tomto případě lokalizační aspekty bydlení, a vyplňují dotazník podruhé. Cílem delfské metody je určitý konsensus nebo shoda expertů na jednom výsledném výstupu.

V rámci provedeného výzkumu byli nejdříve kontaktováni jednotliví experti s žádostí o participaci na výzkumu a následně byla s každým z nich provedena první část dotazníkového šetření (resp. řízených rozhovorů). Následovalo provedení druhého kola s rozesláním výsledků prvního kola a žádostí o opětovné vyplnění dotazníku. V rámci řízených rozhovorů se s experty diskutoval i samotný výběr ukazatelů tak, aby žádný významný ukazatel nechyběl; zároveň byly vybrány takové ukazatele, které by se daly hodnotit v druhé části výzkumu kvantitativně. Ukazatele byly vybrány tak, aby u nich bylo možné očekávat spojitost s bydlením, základem přitom byly zkušenosti z dříve uskutečněného šetření (Baxa, Chromý 2015).

Šetření proběhlo na přelomu let 2010 a 2011. Osloveni byli tři experti z akademické sféry, zbylí experti pocházeli z řad developerů nebo poradenských firem (rezidenční poradci, oceňovači nemovitostí). Zastoupení byli architekti, stavaři, geografové, ekonomové a sociologové. Experti byli osloveni osobně, telefonicky a e-mailem spolu s vysvětlením důvodu provádění šetření. Osloveno bylo celkem patnáct expertů, z toho jedenáct

přislíbilo účast a devět¹ se výzkumu skutečně zúčastnilo. Experti hodnotili dohromady 86 ukazatelů. Každý mohl uvést nanejvýš tři další alternativní ukazatele ke každé z pěti složek kvality bydlení. Alternativní ukazatele mohli ve druhém kole hodnotit i ostatní experti, což se ale nestalo.

Vzhledem k očekávaným disproporcím v odpovědích jednotlivých expertů podle sektorů, v nichž experti pracují (veřejný vs. komerční), bylo třeba výsledné body² vhodným způsobem zprůměrovat. Průměr lze vypočítat v tomto případě několika způsoby – buď aritmetickým, alfa useknutým průměrem nebo mediánem. Aritmetický průměr značně deformují extrémní hodnoty. Mediánová hodnota skrývá úskalí spočívající v nereflexivní větš části odpovědí expertů a v nižší reprezentativnosti všech odpovědí. Z těchto důvodů byl použit postup s využitím alfa useknutého průměru. Výsledná hodnota se vypočetla aritmetickým průměrem při nezohlednění dvou krajních hodnot. Na základě výsledných hodnot z užití delfské metody byly jednotlivé aspekty kvality bydlení seřazeny podle přidělených bodů. Každému vybranému aspektu byla přiřazena váha, která byla poté zakomponována do vzorce dílčích a souhrnných indexů kvality bydlení.

4. Hodnocení

S ohledem na malý počet respondentů jsou odlišnosti v odpovědích podle charakteristik respondentů jen opatrným hodnocením, přesto se zajímavými zaznamenanými rozdíly. Ženy dávaly v průměru vyšší bodové známky než muži (3,5 vs. 3,1), a to u všech složek kvality bydlení. Nejnižší rozdíl mezi oběma pohlavími byl zaznamenán u technické (0,1), sociálně-kulturní a polohové složky kvality bydlení (0,2). Naopak nejvyšší rozdíl v hodnocení byl mezi oběma pohlavími u ekonomické složky (1,2), kdy vyšší bodové známky udělovaly ženy. Zatímco experti z oboru developmentu a oceňování nemovitostí shodně považují za důležité atributy polohové složky a za méně významné atributy sociálně-kulturní složky kvality bydlení, vědečtí pracovníci přikládají atributům všech složek stej-

¹ Byli to tito experti z následujících oborů: Leoš Anderle, Renáta Kodadová, Petra Madařová, Alois Vyleta (developeři), Michaela Plhalová (oceňování), Andrea Čechurová, Ondřej Novotný (poradenství), Tomáš Kostecký a Olga Poláková (věda).

² Respondenti mohli každému ukazateli přidělit podle důležitosti 1–5 bodů, přičemž 1=nejnižší a 5=nejvyšší předpokládaná důležitost ukazatele při výběru bydlení.

nou váhu. Experti z oboru poradenství kladou největší důraz na technickou a sociálně-kulturní složku kvality bydlení a celkově přidělují jednotlivým ukazatelům všech složek nejnižší bodové známky.

Žádný expert nevyplnil všechny ukazatele; počet hodnocení klesal úměrně přiděleným bodovým známkám. Experti absenci bodových známek vysvětlovali tím, že nevědí, jestli má daný ukazatel na kvalitu bydlení pozitivní nebo negativní vliv. U třech ukazatelů (přirozený přírůstek obyvatel celkem, detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro děti a dorost a detašované pracoviště samostatné ordinace stomatologa) absentovala čtyři hodnocení, u 19 ukazatelů chyběly tři bodové známky a u 17 ukazatelů dvě známky. U zbývajících ukazatelů chyběla nejvýše jedna bodová známka.

Výsledné hodnocení všech ukazatelů zobrazuje Příloha 1, kde jsou vypočteny prosté aritmetické a alfa-useknuté průměry a rozptyly odpovědí. Lze předpokládat, že ukazatele s nejvyššími bodovými známkami a nejnižšími rozptyly mají nejvyšší vliv na kvalitu bydlení. Ukazatelů s vyšším průměrem než 4,5 bodu a nižším rozptylem než 0,5 bylo sedm (cena bytu, přítomnost základní školy, přítomnost MHD, kupní cena stavebních pozemků, přítomnost mateřské školy a výše nájemného). Druhé nejvyšší skóre obdrželo 12 ukazatelů s vyšší bodovou známkou než 3,7 nebo s vyšší známkou než 4,5 a rozptylem do 2 bodů (viz Tabulka 1). Hodnoty alfa-useknutých průměrů vybraných ukazatelů byly dále použity jako váhy ukazatelů při konstrukci indexů složek kvality bydlení a přeneseně i v konstrukci celkových indexů kvality bydlení.

Tabulka 1: Způsob výběru sledovaných ukazatelů vstupujících do dalšího hodnocení

Bodová známka	Variace	Operace	Počet ukazatelů
$\geq 4,5$	$\leq 0,5$	AA – určitě sledovat	7
$\geq 3,7$; <i>bud'</i> < 4,5	<i>nebo</i> < 2	A - sledovat	12
$\geq 3,4$; < 3,7	< 1,5	a - sledovat	8
$\geq 2,5$; < 3,4	< 2	n – nesledovat, diskutovat	27
< 2,5		N - nesledovat	27
	≥ 2	X – nesledovat, výrazná variace	5

Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn.: Pro další hodnocení byly vybrány ukazatele s vyšší bodovou známkou než 3,4. S ohledem na odlišný rozptyl odpovědí expertů u hodnocených ukazatelů byly identifikovány ukazatele, jejichž hodnocení se expertům nejevilo jednoznačně (rozptyl vyšší než 1,5), a proto jsou tyto ukazatele podrobeny další kritice.

5. Složky a ukazatele kvality bydlení

Složkám kvality bydlení je věnován odlišný prostor, neboť se může lišit jejich vnitřní složitost, případně možnosti nalezení vhodných indikátorů. Je však nutné alespoň stručně rozebrat silné i slabé stránky vybraných ukazatelů kvality bydlení, včetně jejich možného využití pro hodnocení. Zároveň v některých případech nelze opominout ani možné alternativní indikátory³.

5.1 Technická složka kvality bydlení

Technická složka kvality bydlení se váže k samotnému obydlí a spadají sem i klíčová dilemata výběru nového bydlení, zejména volba typu obydlí. Nejčastěji se lidé rozhodují mezi rodinným domem a bytem, přičemž rodinný dům preferují v Česku přibližně tři čtvrtiny obyvatel (Štefánková, Drbohlav 2014). Rodinné domy se od těch bytových odlišují v mnoha aspektech, s pojmem rodinný a bytový dům se často pojí i materiál stěn, přestože se jedná o dva odlišné parametry (viz panelové domy, v nichž žije přibližně 2,7 milionů obyvatel Česka). Nejpočetnějším typem domů určených k bydlení je samostatný rodinný dům. Podle podílu rodinných domů v obci se liší většina sledovaných charakteristik technické složky kvality bydlení. Oproti bytům v bytových domech mívají rodinné domy zpravidla větší obytnou plochu, více místností, horší připojení do sítí technické infrastruktury nebo odlišné materiály zdi.

Hodnocení technické složky kvality bydlení lze rozdělit na vnitřní charakteristiky obydlí, vnější stav a materiály obydlí a připojení na síť technické infrastruktury. Ukazatele technické složky kvality bydlení se liší především v závislosti na typu obydlí (rodinný dům vs. byt), z čehož lze předpokládat, že v Česku budou značné rozdíly mezi venkovskými obcemi a městy podle převládajícího typu obydlí. Vývoj technické složky kvality bydlení v transformačním období prošel velkými změnami, a to i přesto, že obnova bytového fondu probíhá. Dynamiku změn lze nejlépe zachytit sledováním charakteristik nové výstavby resp. dokončených obydlí. Nejdůležitější změnou obydlí je růst průměrné obytné plochy a vyšší průměrný počet připojení obydlí na síť technické infrastruktury (zejména na kanalizaci). Při hodnocení technické složky kvality bydlení je vhodnější

³ Všechny hodnocené ukazatele jsou jmenovány v tabulce v Příloze 1.

většinu censálních ukazatelů relativizovat nebo vážit (např. plocha obydlí na počet bydlících osob). Chybí však detailní hodnocení základních parametrů vnitřních charakteristik obydlí ovlivňujících komfort i zdraví osob, jako např. přístup denního světla, možnost větrání či teplotní komfort (WorldGBC 2015).

Dotázaní experti hodnotili z technické složky kvality bydlení jako důležité především ukazatele vztahující se k ploše obydlí, materiálu zdí a připojení na technickou infrastrukturu. S mírným odstupem hodnotili počet trvale obydlených bytů, celkový počet bytů a podíl obyvatel žijících v rodinných domech. Překvapující byly nízké bodové známky ukazatelů stáří domů, přitom podle období výstavby se mění materiály, použité stavební normy a další aspekty. Nízké bodové známky experti přidělili i podílu neobydlených bytů nebo bytů sloužících k rekreaci, přičemž nenavrhli žádný další ukazatel této složky. U ukazatelů technické složky kvality bydlení panovala relativní shoda expertů v rámci hodnocení, vyšší rozptyl u připojení na síť technické infrastruktury (kanalizace i vodovodu) byl pravděpodobně důsledkem nahraditelnosti obou sítí (domácí čistička odpadních vod nebo domácí vodovod). Vyšší rozptyl u průměrného počtu osob bydlících v bytě může ukazovat na potřebu tento ukazatel dále vážit, např. jako průměrný počet osob na obytnou místnost nebo průměrný počet osob na m² obytné plochy.

5.2 Polohová složka kvality bydlení

Polohová složka kvality bydlení přiřazuje k hodnocení obydlí místo, na němž obydlí stojí. Aspektů místa existuje mnoho (Vávra 2010) a existuje několik základních dilemat při jeho posuzování. Experti identifikovali nejdůležitější měřitelné komponenty, nicméně další neměřitelné aspekty přibližují jen obecné poznámky. Proces výběru bydlení je doprovázen těmito lokalizačními dilematy:

- a) poloha v rámci sídelního systému (samota – venkov – předměstí – město);
- b) poloha v rámci sídla (okraj sídla – zázemí centra – centrum sídla);
- c) stěhování v rámci obce – okresu (okres/ORP/POÚ) – kraje – státu – Evropy – světa;
- d) atraktivní přírodní prostředí vs. pracovní příležitosti.

Kvalitu bydlení lze hodnotit lokálně, mikroregionálně, meziregionálně a makroregionálně. Lokální polohu je možné v rezidenčních čtvrtích hodnotit jako docházkovou vzdálenost od základních prvků občanské vybavenosti, příp. práce, škol a jiných potřeb denního života. Poloha je měřitelná jak v jednotkách vzdálenosti, tak v jednotkách času (časová dostupnost). V případě obcí je možné provést hodnocení vzdálenosti i časové dostupnosti pomocí údajů o dopravní dostupnosti. Horák a kol. (2006) rozlišuje dopravní dostupnost na 1) metrickou, 2) časovou, 3) topologickou, 4) cenovou a 5) ostatní. Lokální polohu také rozlišujeme na: 1) nejbližší okolí (blok domů, ulice – pojí se s pojmem „sousedství“, „eye distance“) a 2) celou vesnici nebo městskou část (území denního pohybu, „foot distance“).

Polohová složka kvality bydlení zahrnuje tři základní oblasti. První oblastí jsou plochy, v tomto případě využití území, druhá oblast zastupuje síť (především dopravu) a třetí skupinou jsou ukazatele životního prostředí. Hodnocení životního prostředí vč. emisí se provádí většinou za pomoci mapových podkladů bez užití administrativních hranic územních jednotek, které je samozřejmě daleko přesnější než použité údaje o emisích v jednotlivých okresech. Do podrobného výzkumu by mohly vstupovat i charakteristiky pozemků (svažitost, expozice vůči světovým stranám), výhled, zvětrání či míra zastínění/oslunění.

Experti mohli vybírat z jedenácti ukazatelů polohové složky kvality bydlení, což odpovídá dostupnosti dat. Velmi dobře hodnocenými jsou ukazatele environmentální, konkrétně kvalita ovzduší a staré ekologické zátěže⁴. Experti vybrali celkem šest ukazatelů.

Vybrané metodické problémy hodnocení polohové složky kvality bydlení jsou následující:

1) U dopravy se hodnotí časová dostupnost center ORP, přitom není zřejmé, zdali jde o obvyklou, průměrnou nebo ideální dopravní dostupnost. Chybí také hodnocení individuální nemotorové dopravy (způsob denní dojížděky), které by umožnilo srovnání obcí (podíl obyvatel využívajících jízdu do práce na kole nebo pěšky).

⁴ Za ukazatel staré ekologické zátěže přestala být dostupná data v úrovni obcí, proto jej nebylo možné zahrnout do hodnocení.

2) Výzkum využití ploch na území jednotlivých obcí se váže k situaci uvnitř administrativních hranic, zatímco celková naturalita prostředí vychází z pozice obce v příslušném typu krajiny. Typy krajiny také zohledňují více charakteristik než jen využití ploch a umožňují hodnocení krajiny v širším kontextu, např. nadmořské výšky a tvaru reliéfu, historických typů sídel, typů lidových domů nebo vývoje a doby osídlení krajiny (Lów, Novák 2008). Sledování krajiny podle plošných znaků nezohledňuje drobné prvky, které podporují regionální identitu obyvatel a důležitou spjatost jednotlivců s místem domova.

3) Hodnocení emisí lze provést také odlišným způsobem, a to pomocí počtu dnů, kdy byly překročeny imisní limity, čili kdy kvalita ovzduší působila obzvlášť negativně na zdraví obyvatel. Použité roční emise přepočtené na km² vypovídají o způsobu chování jednotlivců a firem v daném okrese a zároveň o ploše území schopného toto množství emisí pojmut, avšak nikoliv o stavu ovzduší v jednotlivých obcích.

5.3 Ekonomická složka kvality bydlení

Ekonomická složka kvality bydlení hodnotí základní ekonomické charakteristiky bydlení především geografickými metodami. Zejména mikroekonomická rovina bydlení má pro bydlicí domácnosti velký význam. Investice do bydlení totiž bývá největší investicí v životě a v měřítku této investice by měly domácnosti věnovat výběru bydlení násobně větší pozornost než výběru jiného zboží.

Experti vybrali celkem čtyři ukazatele z 13 navrhovaných, a to cenu bytu, průměrnou kupní cenu stavebních pozemků, nájemné a míru nezaměstnanosti. Obtížně se dá posoudit vztah mezi kvalitou bydlení a cenou obydlí. V případě ideálního stavu by cena bydlení byla skutečným odrazem kvality bydlení. Rovnítko mezi oba pojmy nelze vepsat z několika důvodů:

1) Všichni účastníci rezidenčního trhu nemají stejně kvalitní nebo stejně včasné informace, a proto uvažují o hodnotě nemovitosti odlišně.

2) Při výběru bydlení hraje roli lidský kapitál (vzdělání, věk a další charakteristiky jednotlivce, blíže Baxa, Chromý 2015).

3) Při výběru bydlení působí subjektivní faktory, jako např. blízkost přátel a rodiny, zvyky, normy a tradice (blíže Lux 2015); sociální kapitál a další iracionality.

4) Dosud v Česku neexistuje uznávaný a používaný způsob hodnocení kvality bydlení, na základě kterého by výběr bydlení probíhal pomocí multikriteriální analýzy.

5) Cena bydlení by měla být vnímána včetně veškerých nákladů spjatých s obydlením za celou dobu jeho užívání nebo vlastnictví, transakční a provozní náklady nevyjímaje. Tyto jsou ovšem často nejisté (např. při pořízení bydlení lze těžko odhadovat náklady na jeho opětovný prodej za desítky let) nebo se v čase dynamicky mění.

6) Odlišně postupují při výběru bydlení ti, kteří zamýšlí v obydlí bydlet (bydlení jako potřeba) a investoři (bydlení jako kapitál).

Ceny nemovitostí lze sledovat několika způsoby. V odborné literatuře se v posledních letech nejvíce zmiňuje hedonický cenový index, přiřazující jednotlivým aspektům kvality bydlení dílčí cenové funkce, který kalkuluje cenu rezidenční nemovitosti jako komplexní ekonomický statek (Lux, Sunega 2010). Jmenovány jsou konkrétně aspekty technické, polohové, ekonomické⁵ a chybová složka modelu. Jediným dlouhodobě vedeným hedonickým indexem cen bydlení v Česku je index publikovaný ČSÚ, který využívá údaje z neveřejné evidence finančních úřadů (konkrétně z příznání k dani z nemovitosti, nově dani z nabytí nemovitého majetku) a na základě nich sleduje kupní ceny nemovitostí. Cena rezidenčních nemovitostí je odhadovaná a evidovaná v Kč/m³ obestavěného prostoru v případě rodinných domů a v Kč/m² podlahové plochy v případě bytů. ČSÚ rozlišuje data o cenách obydlí po jednotlivých krajích i okresech, velikostních kategoriích obcí, sleduje zvláště kupní a odhadní cenu nemovitostí a jejich opotřebení. Uvedené tři faktory – území, velikost obce a míra opotřebení dle ČSÚ dostatečně vysvětlují jednotkovou cenu obydlí (ČSÚ 2015).

Uvedený rozdíl v metodice sledování jednotkových cen vychází z předpokladu, že náklady na výstavbu rodinných domů se odvíjí od spotřebovaného materiálu (přístup rozpočtářů ve stavebnictví). Cena bytů se

⁵ Odpovídá i třem z pěti použitých složek kvality bydlení.

dle stejného předpokladu odvíjí téměř výhradně od podlahové plochy a ostatní parametry jsou v tomto přístupu shodné⁶. V kombinaci s polohou (jež je odvislá primárně od ceny pozemku příslušícího k nemovitosti) jsou jednotkové ceny za m² plochy obydlí dostatečně vypovídající, a to jak mezi developery, tak i mezi kupujícími⁷.

Význam lokality jako klíčového parametru při hodnocení nemovitostí byl potvrzen i při dotazníkovém šetření mezi desítkami dalších nemovitostních expertů (Domalewski, Baxa 2015). V největších městech Česka, především pak v Praze, to vede k rezidenčně-sociální segmentaci, kdy se v určitých městských částech staví byty jen určitého standardu a možnost srovnávání se tím omezuje výhradně na cenový parametr za m² podlahové plochy. U rodinných domů, kdy obvykle sledovaná cena za m³ obestavěné plochy naprosto nevypovídá o celkové kvalitě bydlení, lze cenový parametr vnímat jen jako statistický, tedy uměle udržovaný pro účely porovnávání⁸. Takovéto zjednodušení lze vnímat jako reliktní minulé doby, kdy cenové rozdíly mezi použitými materiály a komponenty obydlí nebyly výrazné.

Podstatnou součástí ekonomické složky kvality bydlení je výše nákladů na provoz bydlení. Náklady na bydlení buď jednorázově nebo pravidelně snižují disponibilní příjmy domácností a tvoří jejich hlavní součást (viz Obrázek 3).

⁶ Navíc v případě bytů není tak velký rozdíl mezi obytnou a celkovou plochou jako u rodinných domů – ve sledování cen se používá celková podlahová plocha.

⁷ Uvedl jeden z expertů z řad developerů.

⁸ V komerční praxi není běžně používán a i pro bydlení je těžké si pod určitou jednotkovou cenou představit standard rodinného domu.

Obrázek 3: Struktura nákladů na bydlení

Kupní cena bydlení		Poplatky za vyřízení úvěru, finanční poradci, další pojištění	Náklady na bydlení	
Realitní kancelář, katastrální popl.	Transakční náklady			Nájemné
Architekti, právníci, další poradci				
Náklady na relokaci/stěhování				
Daň z nemovitosti		<i>Dojížděka do práce, za vzděláním, rekreace, kultura, sport, volný čas atd.</i>	nebo	
Elektřina	Energie			úvěrové splátky, náklady na refinancování
Voda				
Teplo				
Plyn				
Chlad				
Drobné opravy a údržba	Služby			
Úklid				
Zeleň				
Správa budovy				
Svoz a likvidace odpadů	Sítě a připojení			
Telefonní poplatky a internet				
Televizní a rozhlasové poplatky	Vybavení			
Vybavení obydlí				
Dekorace a ostatní	Pojištění			
Ostatní pojištění (domácnosti)				
Pojištění nemovitosti	Daně			
Daň z nemovitosti				
Ostatní daně a místní poplatky	Rekonstrukce, opravy, investice	Financování oprav		

Zdroj: Vlastní zpracování

Pozn.: Obrázek zobrazuje strukturu veškerých nákladů spojených s bydlením s tím, že náklady označené šedě jsou jednorázové a vážou se k vlastnickému typu bydlení, zatímco ostatní náklady jsou běžně hrazeny i v nájemním bydlení. Družstevní bydlení v tomto případě odpovídá strukturou nákladů spíše vlastnickému bydlení. Časový sled hlavních kategorií nákladů směřuje zleva doprava. Uvedená struktura je pouhým výčtem druhů nákladů a nezohledňuje odlišné významy uvedených kategorií a položek.

Transakční náklady tvoří nemalou část nákladů na bydlení. Primárně se jedná o náklady za zprostředkování prodeje/pronájmu, pohybující se ve výši 3 % z celkové částky za prodej nebo jednoho až dvou měsíčních nájmu v případě pronájmu. Vedle toho je třeba brát v potaz právní náklady, katastrální poplatky nebo náklady na stěhování movitých věcí. Náklady spojené s financováním nemovitosti jsou většinou náklady nepřímé, kdy financující subjekt tuto položku zpravidla rozpouští do svých poplatků spojených s vedením úvěrového účtu nebo samotného úroku hypotéky/úvěru. Výše bankovních poplatků a odměny za zprostředkování financování je přímo úměrná výši úvěru, potažmo pořizovací ceně nemovitosti. K prodeji nemovitosti se váže i povinnost úhrady daně z nabytí nemovitosti ve výši 4 % z její hodnoty.

Bydlení jako statek je z pohledu daní dlouhodobě řazeno do snížené sazby daně z přidané hodnoty (DPH), i když snížená sazba se i u novostaveb a stavebních prací postupně zvýšila z původních 5 % na stávajících 15 %. Zvyšování daně z přidané hodnoty mělo vždy skokově pozitivní vliv na poptávku po bydlení. Daní lišící se místem působení je daň z (držení) nemovitosti. Zákon stanovuje lokální koeficienty, které si každá obec může upravit podle svých potřeb. Základní koeficient daně z nemovitosti roste úměrně s počtem obyvatel obce dle sedmi kategorií. Poslední daní vztahující se k bydlení je daň z nabytí nemovitých věcí, přičemž odpovědnost ze zaplacení této daně je na kupujícím. Od roku 2014 je výše této daně 4 % z ceny nemovitosti.

Pro zachycení kvality sociálního prostředí může být použit ukazatel dlouhodobé nezaměstnanosti. Počet uchazečů o jedno pracovní místo na úřadu práce však vypovídá spíše o pracovním prostředí v regionu, než o podmínkách bydlení.

Statistika stavebních pozemků nerozděluje účel využití stavebních pozemků, proto se lze jen domnívat, že většina prodaných stavebních pozemků ve sledovaném období předpokládá využití pro bydlení. Jako pomocný ukazatel, který by mohl pomoci identifikovat atraktivní území pro bydlení, může být vedle cen nemovitostí také počet transakcí. V hodnocení cenových ukazatelů ekonomické složky kvality bydlení je vhodné porovnávat oba typy cen bydlení, a to cenu kupní a odhadní, přičemž pro další hodnocení kvality bydlení je použita cena kupní.

Pro výběr bydlení chybí především ustálený způsob kalkulace celkových nákladů na bydlení. Pokud by byl při výběru bydlení uvažován rozdíl ve všech nákladech za určité časové období, mohlo by to změnit i prostorový vzorec nové výstavby v Česku. Zároveň by to podpořilo růst šetrného stavebnictví a udržitelné architektury. Důležitým aspektem je při hodnocení nákladů na bydlení také doprava a potřeba rekreace obyvatel, které vytvářejí náklady, jež jsou s lokalizací bydlení pevně spojeny.

5.4 Právně-institucionální složka kvality bydlení

Instituce vytvářejí prostředí pro bydlení, mění podmínky, normy nebo celé prostředí svými rozhodnutími, proto se jim v rámci hodnocení kvality bydlení přiřazuje význam samostatné složky. Předpoklad ve výzkumu právně-institucionální složky kvality bydlení je takový, že regionální rozdíly jsou ovlivněny strukturou moci, resp. vlivem institucí působících na odlišných řádovostních úrovních. Instituce lze kategorizovat na instituce veřejné, komerční a ostatní. Každé sídlo má v závislosti na své velikosti a významu odlišnou koncentraci, tedy i dostupnost veřejných a neveřejných institucí.

Nejdůležitější roli při vytváření prostředí bydlení zauímají instituce svou přítomností (bydlení je využívají pro naplňování svých pravidelných potřeb), a působností (bydlení jsou jimi ovlivňováni při výstavbě, úpravách nebo provozu svých obydlí). Experti hodnotili přítomnost vybraných institucí jako důležitou. Nutno podotknout, že jim nemohl být předložen k hodnocení širší okruh institucionálních prvků vztahujících se k územnímu plánování či k chování místních firem, protože je obtížné získat srovnatelná data.

V šetření mezi experty bylo cílem zjistit, přítomnost jakých institucí má pro kvalitu bydlení větší význam. Předložený výčet neobsahoval instituce, které nejsou ve spojitosti s užíváním bydlení potřeba (např. ambasády, krajské úřady, krajské knihovny, soudy atd.) nebo které poskytují základní služby, pro něž neexistují srovnatelná data (např. přítomnost pošt, obchodů s potravinami, restaurací a dalších služeb). Přesto se zde nabízí předpoklad, že čím výše stojí obec v hierarchické úrovni sídel, tím lepší má právně-institucionální složku kvality bydlení v otázce přítomnosti institucí. Musil a Müller (2008) považují přítomnost školy, pošty a zdra-

votnického zařízení za základní občanskou vybavenost obcí. Ve významu přítomnosti dvou z výše uvedených institucí se shodují i dotázaní experti. Přítomnost pošty nebyla zjištělná prostřednictvím databází ČSÚ za jednotlivé obce Česka, a proto nemohla být ani expertům předložena k hodnocení. Bernard (2012) považuje přítomnost mateřské školy, základní školy, ordinace lékaře pro dospělé a pro děti, prodejny potravin, tělocvičny, kulturního zařízení a hřiště za faktory rozvinutosti venkovských obcí. I zde můžeme pozorovat shodu s hodnocením expertů.

Mezi další ukazatele, které vypovídají o kvalitě bydlení v obci, patří právní vztah k bydlení. Obyvatelé Česka dlouhodobě preferují obydlí v osobním vlastnictví (Lux 2015) a jedná se zároveň o nejčastější právní důvod. Obdobně mohou kvalitu bydlení ovlivnit práva a nároky třetích stran, a to bez ohledu na právní důvod užívání obydlí. Jmenovitě jde o věcná břemena, nájmy části nemovitostí, pachtý atd., které mění charakter užívání a denní životy bydlících. Tyto aspekty nelze srovnávat na úrovni obcí nebo větších regionálních celků, protože jde primárně o jevy spojené s jednotlivými pozemky nebo nemovitostmi, nicméně měly by být brány v potaz při procesu výběru bydlení.

Z ukazatelů působení institucí nelze opomenout ukazatele porovnávající působnost obcí, například ukazatel ročního přírůstku obecních bytů, počet stavebních pozemků vymezených územním plánem k výstavbě rodinných domů přepočtený na počet obyvatel nebo počet vydaných stavebních povolení bytových domů. Přeneseně mohou indikovat právně-institucionální složku kvality bydlení míry zadluženosti obcí nebo míry regulace výstavby. Pro hodnocení komerčních institucí se zdá být vhodné využít idiografických přístupů.

Z dostupných ukazatelů přítomnosti institucí lze však na úrovni obcí hodnotit pouze kvantitu (počet sledovaných institucí v jednotlivých obcích), nikoliv kvalitu, která má pro bydlící obyvatele mnohdy větší význam.

5.5 Sociálně-kulturní složka kvality bydlení

Samotné vymezení sociálně-kulturní složky kvality bydlení je komplikované a dosud bylo předmětem výzkumu především sociálního prostředí sídel (Ouředníček 2003, Sýkora 1996) a sociálního kapitálu (Pileček 2010). Potřeba výzkumu sociálních charakteristik sídel odráží změny v postindustriální etapě vývoje společnosti a v důsledku toho rostoucí na propojení sociální geografie se sociologií (Špačková, Ouředníček, Susová 2012). Podle Chromého a kol. (2011) jsou vnitřní sociokulturní faktory neméně důležité při rozvoji venkovských obcí vedle vnějších, převážně politicko-ekonomických, nástrojů. Zejména aktivita, schopnost spolupráce a vztah lidí k obci jsou pro úspěšnost obcí významné. Institucionální teorie regionálního rozvoje potvrzují význam sociokulturního prostředí jako podstatného vnitřního zdroje regionů (Blažek 2012).

Sýkora uvádí, že některé sociální nerovnosti obyvatel jsou „vnímány jako nespravedlivé, přitom sociální a kulturní rozdíly jsou přirozenou součástí naší společnosti“ (Sýkora 2010). Rezidenční diferenciaci se v důsledku toho stává odrazem preferencí a možností obyvatel. Nakolik se jedná o jev dotýkající se celých sídel nebo jen jejich částí, závisí na mnoha aspektech, především pak na populační velikosti sídla a míře solidarity obyvatel i jejich elit/reprezentací. V případě sociálního kapitálu vystupuje do popředí participace obyvatel a míra jejich zapojení do komunitního života. Schucksmith (2000) uvádí, že mladí lidé jsou na venkově orientováni převážně na kontrolu namísto participace. To odpovídá odlišnostem v míře participace obyvatel v případě rozvoje komunitních aktivit či protestům a ochraně práv v případě eskalace problémů. Perlín, Kučerová a Kučera (2010) hodnotí socio-kulturní charakteristiky obcí pomocí podílu rodáků, indexu vzdělanosti, indexu stáří a míru společenské aktivity prostřednictvím ukazatelů účasti v komunálních volbách a počtu kandidátů. Havlíček (2007) pro hodnocení sociálního kapitálu použil počet hasičských záchranných sborů, resp. dobrovolných hasičů a dalších kulturních a sportovních spolků, význam participace a regionální identity na kvalitu života popisuje i Hudečková a Pitterling (2009). Základní prvky této složky můžeme souhrnně definovat jako sociální a kulturní charakteristiky obce, tedy sounáležitost, regionální identitu obyvatel obce; sociální kapitál, kooperaci a komunitní život obce a blízkost rodiny, přátel (sociální sítě). I s vědomím toho, že se nejedná o atributy přímo spojené s obydlími, lze očekávat jejich význam pro kvalitu bydlení. Přestože mezi sledovanými

ukazateli kvality bydlení je sociálně-kulturních nejméně (respondenti vybrali jen dva, a to index kriminality a přirozený přírůstek), nelze je považovat za méně důležité.

Vybrané ukazatele sociálně-kulturní složky kvality bydlení nemohou postihnout důležitý faktor rozvoje regionů, jako je sociální kapitál (Stachová, Čermák, Bernard 2009), ještě těžší je sledovat míru sounáležitosti obyvatel s územím či míru regionální identity. Výběr ukazatelů se v této stati redukuje na zástupné ukazatele, které identifikují základní parametry celkového sociálního klimatu v sídle. Kultura se v názvu složky neobjevuje náhodně, byť není součástí hodnocení této složky kvality bydlení jediný „kulturní“ ukazatel. Absence ukazatelů kulturního života obcí vypovídá spíše o složitosti hodnocení sociálně-kulturní složky na úrovni obcí, kdy neexistuje evidence pořádání kulturních akcí v jednotlivých obcích, dále o fungování místních spolků a není možné zmíněnou evidenci přiměřeně aproximovat. Obvykle se kulturní život sídla hodnotí formou intenzivního výzkumu (Jančák a kol. 2010).

Pro bližší posouzení kriminality spojené s bydlením byl jako alternativní ukazatel použit počet vloupání do bytů a rodinných domů přepočtený na 1 000 obyvatel. S ohledem na počty kriminálních činů v některých okresech by v případě tohoto ukazatele bylo pravděpodobně vhodnější využít víceleté průměry. Obdobně využití víceletých průměrů u přirozeného přírůstku by lépe vypovídalo o demografickém chování obyvatel.

Výsledné indexy složek kvality bydlení

Na základě odpovědí respondentů a diskuze ukazatelů zahrnutých do analýzy byly pro jednotlivé složky kvality bydlení zkonstruovány následující indexy:

$$\text{Technická složka} = \frac{4,4 \times \text{OPB} + 3,8 \times \text{KAN} + 3,7 \times \text{SPL} + 3,6 \times \text{PAN} + 3,5 \times \text{OSO} + 3,4 \times \text{VOD}}{6}$$

$$\text{Polohová složka} = \frac{4,9 \times \text{MHD} + 4,1 \times \text{OVZ} + 4,0 \times \text{DOP} + 3,6 \times \text{VLA} + 3,4 \times \text{NAT} + 3,4 \times \text{ZAS}}{6}$$

$$\text{Ekonomická složka} = \frac{\frac{(5 \times \text{CBY} + 5 \times \text{CRD})}{2} + 4,9 \times \text{CSP} + 4,5 \times \text{NAJ} + 4 \times \text{NEZ}}{4}$$

Právně-institucionální složka

$$\frac{5 \times ZŠV + 4,9 \times MŠK + 4,7 \times ZŠN + 4,6 \times LDO + 4 \times NEM + 4 \times LDD + 3,7 \times TEL + 3,6 \times SDM}{8}$$

Sociálně-kulturní složka = $\frac{4,4 \times OIK + 3,5 \times PPŘ}{2}$

Jednotlivé ukazatele, které byly ke konstrukci indexů užity, jsou shrnuty v následující Tabulce 2.

Tabulka 2: Ukazatelé použité ke konstrukci indexů bydlení

<i>Složka kvality bydlení</i>	<i>Váha</i>	<i>Zkratka</i>	<i>Název komponentní analýzy</i>
Technická			
Obytná plocha bytu	4,4	OPB	plocha_byt
Podíl trvale obydlených domů připojených na kanalizační síť	3,8	KAN	kanal_pct
Podíl bytů se splachovacím záchodem	3,7	SPL	wc_pct
Podíl domů majících nosné zdi ze stavebního materiálu stěnové panely	3,6	PAN	panel_pct
Počet osob bydlících v bytě	3,5	OSO	osoby_byt
Podíl trvale obydlených domů zásobovaných pitnou vodou z vodovodu	3,4	VOD	voda_pct
Maximální možný počet bodů technické složky	37,33		
Polohová			
Městská hromadná doprava	4,9	MHD	mhd
Kvalita ovzduší	4,1	OVZ	dopravaORP
Dopravní dostupnost do ORP	4,0	DOP	emise
Přítomnost vlakové stanice	3,6	VLA	vlak
Naturalita prostředí	3,4	NAT	naturalita
Podíl nezastavěných ploch	3,4	ZAS	nezastaveno
Maximální možný počet bodů polohové složky	39,05		

<i>Složka kvality bydlení</i>	<i>Váha</i>	<i>Zkratka</i>	<i>Název komponentní analýzy</i>
Ekonomická			
Kupní cena bytu	5,0	CBY	cenabyt_m2
Kupní cena rodinného domu	5,0	CRD	cenadum_m3
Kupní cena stavebních pozemků	4,9	CSP	cenapozem
Nájemné	4,5	NAJ	
Podíl nezaměstnaných osob zjištěných	4,0	NEZ	nezam
Maximální možný počet bodů ekonomické složky	46,33		
Právně-institucionální			
Základní škola s vyšším stupněm (1.–9. ročník)	5,0	ZŠV	zs
Mateřská škola	4,9	MŠK	ms
Základní škola jen s nižším stupněm (1.–5. ročník)	4,7	ZŠN	zs1st
Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé	4,6	LDO	mudrpraktik
Nemocnice	4,0	NEM	nemocnice
Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	4,0	LDD	mudrdite
Tělocvična (vč. školní)	3,7	TEL	telocvic
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	3,6	SDM	ddm
Maximální možný počet bodů právně-institucionální složky	43,13		
Sociálně-kulturní			
Orientační index kriminality	4,4	OIK	krimi
Přirozený přírůstek obyvatel	3,5	PPŘ	přirustu- byt_nat
Maximální možný počet bodů sociálně-kulturní složky	39,64		

Zdroj: Vlastní zpracování

Závěr

Výběr bydlení se s ohledem na počet možných aspektů, jež výběr ovlivňuje, zdá být komplikovaným procesem, kterým však ve skutečnosti není. V Česku se jedná často o neopakovatelnou volbu, víceméně bez opory v analýzách odborníků. Dosud se výzkumy rezidenčních, sídelních a regionálních preferencí snažily nalézt odpověď na otázku, kde chtějí obyvatelé bydlet (potažmo žít a pracovat) a pochopit tím základní migrační tendence. Bez pochopení, utřídění a diskuze důvodů preferencí jsou však výsledky výzkumů rezidenčních preferencí neúplné. Při výběru bydlení by

měla hrát roli i jeho kvalita. Mimo jiné proto, že kvalita bydlení ovlivňuje i celkovou kvalitu života.

Kvalita bydlení shrnuje podmínky sídel použitelné jednak ve fázi výběru bydlení, a dále ve fázi užívání bydlení. I přes veškerou snahu o objektivizaci ukazatelů kvality bydlení nelze opomíjet individuální charakteristiky, situace, preference nebo možnosti obyvatel.

Kvalita bydlení se skládá z pěti složek: technické, polohové, ekonomické, právně-institucionální a sociálně-kulturní, jejichž členění odpovídá posloupnosti od materiálních (hmotných) až po vjemové/pocitové (nehmotné), stejně tak hodnocení od jednoduchých elementárních charakteristik obydlí až po hodnocení vnějších rámcových aspektů prostředí. V této práci byly definovány podskupiny složek kvality bydlení. Podskupiny jednotlivých složek kvality bydlení by pravděpodobně bylo vhodné v dalším výzkumu hodnotit samostatně, a to nejen z důvodu dostupnosti dat, ale především z pohledu vhodnosti odlišných způsobů hodnocení každé podskupiny.

Přínos výzkumu kvality bydlení je v tom, že nabízí prostřednictvím pěti složek a jejich podskupin možnost hodnocení objektivních i subjektivních ukazatelů. Subjektivní kvalita bydlení je podle provedených průzkumů spokojenosti s bydlením v Česku výjimečně dobrá, neboť 70 % respondentů šetření „Postoje k bydlení 2013“ považovalo své bydlení za ideální.

Dosavadní hodnocení charakteristik bydlení Česka probíhalo v úrovni krajů nebo okresů (např. Lux, Kuda 2008, Kuda, Lux 2010), což buď předpokládalo vnitřní homogenitu těchto územních jednotek, nebo pro podrobnější výzkum například v úrovni obcí nebyla dostupná data. Hodnocení kvality bydlení na úrovni obcí by tedy mělo být následným krokem.

Seznam použité literatury

- [1] ATKINSON, R., JACOBS, K. (2016) *House, Home and Society*. London: Palgrave Macmillian.
- [2] BAXA, J. (2010) Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu. In: *Geografie pro život ve 21. století: Sborník příspěvků z XXII. sjezdu České geografické společnosti pořádaného Ostravskou univerzitou v Ostravě 31. srpna – 3. září 2010*. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 474–478.
- [3] BAXA, J., CHROMÝ, P. (2015) Percepce kvality bydlení a její územní diferenciacie v Libereckém kraji na počátku 21. století. *ACC JOURNAL*, 21(3), 106–124.
- [4] BERNARD, J. (2012) Spatial Patterns in the Development of Czechia's Rural Municipalities. *Geografie – Sborník ČGS*, 117(1), 72–94.
- [5] BLAŽEK, J. (2012) Regionální inovační systémy a globální produkční sítě: dvojí optika na zdroje konkurenceschopnosti v současném světě. *Geografie – Sborník ČGS*, 117(2), 209–233.
- [6] COSTANZA, R. a kol. (2008) An integrative approach to quality of life measurement, research, and policy. *SAPIENS*, 1(1), 11–15.
- [7] ČERMÁK, Z. (2005) Migrace a suburbanizační procesy v České republice. *Demografie*, 47(3), 169–176.
- [8] ČSÚ (2015) *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>, [cit. 5. 4. 2016].
- [9] ČSÚ (2016) *Databáze demografických údajů za obce ČR* [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>, [cit. 20. 5. 2016].
- [10] DOMALEWSKI, P., BAXA J. (2015) The development of regional differentiation of office construction in the Czech Republic: 1990–2010. *Moravian Geographical Reports*, 23(1), 21–33.
- [11] EDIN, P. A., ENGLUND, P. (1991) Moving costs and housing demand: Are recent movers really in equilibrium? *Journal of Public Economics*, 44(3), 299–320.
- [12] FEŘTROVÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M. (2013) Analýza aktérů a problémových aspektů rozhodování při nakládání s územím v suburbánních obcích. In *Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. Sub Urbs: krajina, sídla a lidé*, Praha: Academia, 234–256.

- [13] GREGORY, D. a kol. (2009) *The Dictionary of Human Geography*. Chichester: Wiley-Blackwell.
- [14] HAVLÍČEK, T. (2007) Regionální diferenciacie lidského a sociálního kapitálu ve venkovských periferních oblastech Česka. In: *Agrární perspektivy XVI. Evropské trendy v rozvoji zemědělství a venkova*. Sborník prací z mezinárodní vědecké konference. Praha, ČZU, 861–871.
- [15] HEŘMANOVÁ, E. (2012) Kvalita života a její modely v současném sociálním výzkumu. *Sociologia – Slovak Sociological Review*, 4, 478–496.
- [16] HORÁK J. a kol. (2006) Možnosti analýzy a hodnocení dopravní dostupnosti [online]. Dostupné z: [http://gis.vsb.cz/pan-old/Skoleni_Texty/PrikладыCviceni/DOSTUP.pdf](http://gis.vsb.cz/pan-old/Skoleni_Texty/PrikkladyCviceni/DOSTUP.pdf), [cit. 15. 11. 2015].
- [17] HUDEČKOVÁ, H., PITTLERLING, M. (2009) Integration and independence in the perspective of rural municipalities. *Agric. Econ. – Czech*, 55(12), 596–604.
- [18] CHROMÝ, P., JANČÁK, V., MARADA, M., HAVLÍČEK, T. (2011) Venkov – žitý prostor: regionální diferenciacie percepce venkova představiteli venkovských obcí v Česku. *Geografie – Sborník ČGS*, 116(1), 23–45.
- [19] IRA, V., MURGAŠ, F. (2008) Geografický pohľad na kvalitu života a zmeny v spoločnosti na Slovensku. *Geographia Slovaca*, 25, 7–24.
- [20] JANČÁK, V. a kol. (2010) Sociální kapitál jako faktor rozvoje periferních oblastí: analýza vybraných složek sociálního kapitálu v typově odlišných perifériích Česka. *Geografie – Sborník ČGS*, 115(2), 207–222.
- [21] KUDA, F., LUX, M. (2010) *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing.
- [22] KUPISZEWSKI, M., DRBOHLAV, D., DRUHAM, H., RESS, P. (1999) Vnitřní migrace regionální populační dynamika – Česká republika na pozadí evropských trendů. *Geografie – Sborník ČGS*, 104(2), 89–105.
- [23] LITMAN, T. (2015) *Understanding smart growth savings*. Victoria Transport Policy Institute. [online] Dostupné z: www.vtpi.org/sg_save.pdf, [cit. 10. 4. 2016].
- [24] LÖW, J., NOVÁK, J. (2008) Typologie členění krajiny České republiky. *Urbanismus a územní rozvoj*, 6, 19–23.
- [25] LUX, M. (ed.) (2015) *Standardy bydlení 2014/2015. Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- [26] LUX, M., KUDA, F. (2008) *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

- [27] LUX, M., SUNEGA, P. (2010) Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice. *Politická ekonomie* 58(2), 225–252.
- [28] MOUREK, D. (1998) Regionální diferenciacie kvality života v Česku. Diplomová práce. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.
- [29] MULDER, C. H. (1996) Housing choice: Assumptions and approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), 209–232.
- [30] MURGAŠ, F., (2009) Kvalita života a jej priestorová diferenciacia v okresoch Slovenska. *Geografický časopis/Geographical Journal*, 61(2), 121–138.
- [31] MUSIL, J., MÜLLER, J. (2008) Vnitřní periferie v České republice jako mechanismus sociální exkluze. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 44(2), 321–348.
- [32] NEDOMOVÁ, A. a kol. (1999) Trh bydlení, jeho regionální diferenciacie a sociální souvislosti. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- [33] OUŘEDNÍČEK, M. (2003) Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39(2), 235–253.
- [34] PERLÍN, R., KUČEROVÁ, S., KUČERA, Z. (2010) Typologie venkovského prostoru Česka. *Geografie – Sborník ČGS*, 115(2), 161–187.
- [35] PILEČEK, J. (2010) Koncept sociálního kapitálu: pokus o přehled teoretických a metodických východisek a aplikačních přístupů jeho studia. *Geografie – Sborník ČSG*, 115(1), 64–77.
- [36] PILEČEK, J., JANČÁK, V. (2010) Je možné měřit sociální kapitál? Analýza územní diferenciacie okresů Česka. *Geografie – Sborník ČGS*, 115(1), 78–95.
- [37] POLÁKOVÁ, O. a kol. (2006) Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress.
- [38] Postoje k bydlení 2013 [online]. Dostupné z: <http://seb.soc.cas.cz/index.php/realizovanevyzkumy/36-czech/vyzkumy/69-postoje-k-bydleni-2013>, [cit. 24. 9. 2014].
- [39] SHUCKSMITH, M. (2000) Endogenous development, social capital and social inclusion: Perspectives from LEADER in the UK. *Sociologia ruralis*, 40(2), 208–218.
- [40] SMEJKAL, V., RAIS, K. (2006) Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. Praha: Grada.

- [41] STACHOVÁ, J., BERNARD, J., ČERMÁK, D. (2009) Sociální kapitál v České republice a v mezinárodním srovnání. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- [42] SÝKORA, L. (1996) Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In Hampl, M. a kol. Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Praha: Přírodovědecká fakulta University Karlovy. 361–394.
- [43] SÝKORA, L. (2010) Rezidenční segregace. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Centrum pro výzkum měst a regionů a Ministerstvo pro místní rozvoj.
- [44] SZÉKELY, V. (2006) Changes of population in Slovak boundary regions, 1961–2001. *Geopolitical Studies*, 14, 463–475.
- [45] ŠPAČKOVÁ, P., OUŘEDNÍČEK, M., SUSOVÁ, K. (2012) Sociální prostředí, sociální kapitál a sociální klima v suburbii: případová studie obce Jesenice u Prahy. In Ouředníček, M., Temelová, J. Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha: Academia, 179–205.
- [46] ŠPALKOVÁ, D. (2006) Role státu v bytové politice. In Poláková a kol. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 27–48.
- [47] ŠTEFÁNKOVÁ, M., DRBOHLAV, D. (2014) „Zlatá Praha“ „Zaslíbený Jih“ a to ostatní...? Regionální a sídelní preference obyvatelstva Česka. *Geografie – Sborník ČGS*, 119(3), 218–239.
- [48] VÁVRA, J. (2010) Jedinec a místo, jedinec v místě, jedinec prostřednictvím místa. *Geografie – Sborník ČGS*, 115(4), 461–478.
- [49] WONG, G. K. (2002) A Conceptual Model of the Household's Housing Decision-Making Process: The Economic Perspective. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 14(3), 217–234.
- [50] WorldGBC 2015: World Green Building Council: Health, Wellbeing, Productivity in Offices 2014. [online]. Dostupné z: <http://www.worldgbc.org/activities/health-wellbeing-productivity-offices/>, [cit. 20. 2. 2016].

Příloha 1: Přehled hodnocení lokalizačních aspektů bydlení oslovenými experty

	<i>Ukazatel</i>	<i>AC</i>	<i>AV</i>	<i>LA</i>	<i>MP</i>	<i>ON</i>	<i>OP</i>	<i>PM</i>	<i>RK</i>	<i>TK</i>	<i>Prů- měr</i>	<i>α useknutý průměr</i>	<i>roz- ptyl</i>	
1.	Cena bytu	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4,9	5,0	0,10	AA
2.	Základní škola vyšší stupeň (1.–9. ročník)	5	5	5	5	5	5	5	3	5	4,8	5,0	0,40	AA
3.	Městská hromadná doprava	5	5	5	5	5		5	5	4	4,9	4,9	0,11	AA
4.	Průměrná kupní cena stavebních pozemků	5	5	4	5	4	5	5	5	5	4,8	4,9	0,17	AA
5.	Mateřská škola	5	5	5	5	5	5	5	3	4	4,7	4,9	0,44	AA
6.	Základní škola nižší stupeň (1.–5. ročník)	5	5	5	5	5	5	5	3		4,8	4,7	0,44	AA
7.	Samostatná ordinace praktického lékaře pro dospělé	5	5	4	5	5	5	4	1	4	4,2	4,6	1,51	A
8.	Nájemné	5	5	4	5	5			4	4	4,6	4,5	0,24	AA
9.	Průměrná obytná plocha bytu	5	5	3	4	4	5	5	3	5	4,3	4,4	0,67	A
10.	Orientační index kriminality (násilné činy, mravnostní činy, vloupání, krádeže, přepočteno na 1 obyv.)	4	5	5	4	4	5	5	4	5	4,6	4,4	0,25	A
11.	Staré ekologické zátěže	3	5	4	4	4	5	5	2	4	4,0	4,1	0,89	A
12.	Kvalita ovzduší	3	5	5	4	3	5	5	4	3	4,1	4,1	0,77	A
13.	Dopravní dostupnost do ORP (obce s rozšířenou působností)	4	5	4	5	4	4		4	3	4,1	4,0	0,36	A
14.	Míra nezaměstnanosti	4	4	4	4	3	5		4	5	4,1	4,0	0,36	A
15.	Nemocnice	4	4	4	5	4	4	5	1	3	3,8	4,0	1,28	A
16.	Samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	5	5	4		5	4	5	1	4	4,1	4,0	1,61	A
17.	Podíl trvale obydlených domů připojených na kanalizační síť	1	4	5		5	5		4	4	4,0	3,8	1,71	A
18.	Tělocvičny (vč. školních)	3	3	5	4	3	4	5	1	4	3,6	3,7	1,36	A
19.	Podíl bytů I. Kategorie	3	4	4		4	4		4	3	3,7	3,7	0,20	A
20.	Přítomnost vlakové stanice	4	3	3	4	3	4	5	4	3	3,7	3,6	0,44	a
21.	Podíl domů majících nosné zdi ze stavebního materiálu stěnové panely	3	4	3		3	4	4	5	4	3,8	3,6	0,44	a
22.	Středisko pro volný čas dětí a mládeže	3	4	4	4	3	4	5	1	3	3,4	3,6	1,14	a

	<i>Ukazatel</i>	<i>AC</i>	<i>AV</i>	<i>LA</i>	<i>MP</i>	<i>ON</i>	<i>OP</i>	<i>PM</i>	<i>RK</i>	<i>TK</i>	<i>Průměr</i>	<i>α useknutý průměr</i>	<i>roz-ptyl</i>	
23.	Průměrný počet osob bydlících v bytě	5	3	4	2	4	5		3		3,7	3,5	1,06	a
24.	Přirozený přírůstek (narození/zemřelí v jednom roce)		3	2		4	5		2	2	3,0	3,5	1,33	a
25.	Podíl ploch – trvalé travní porosty	3	3	4	4	3	3	4	5	2	3,4	3,4	0,69	a
26.	Podíl zastavěných ploch	3	4	4	3	3	3	4	4	3	3,4	3,4	0,25	a
27.	Podíl trvale obydlených domů zásobovaných pitnou vodou z vodovodu	1	4	4		5	4		4	4	3,7	3,4	1,35	a
28.	Samostatná ordinace stomatologa		3	4	2	3	4	2	1	4	2,9	3,3	1,11	n
29.	Zařízení lékařské péče		2	4	2	5	5	3	1	3	3,1	3,3	1,86	n
30.	Počet trvale obydlených bytů	3	3	4		4	4		4	2	3,4	3,3	0,53	n
31.	Počet bytů celkem (vybavenost bytovým fondem)	2	3	4	3	4	5	4	3	1	3,2	3,3	1,28	n
32.	Koupaliště a bazény	2	4	3	4	2	3	5	1	5	3,2	3,3	1,73	n
33.	Dopravní dostupnost do Prahy	3	3	3	5	3	1	5	1	4	3,1	3,1	1,88	n
34.	Hřiště (s provozovatelem nebo správcem)	3	3	4		3	4	5	1	4	3,4	3,1	1,23	n
35.	Gymnázium	3	4	3	4	3	5	4	1	1	3,1	3,1	1,65	n
36.	Podíl ploch – lesní půda	3	3	3	3	2	3	4	3	3	3,0	3,0	0,22	n
37.	Podíl obyvatel žijících v rodinných domech	2	3	3	3	2	3	4	3	4	3,0	3,0	0,44	n
38.	Podíl ekonomicky aktivních		3	4		3	5		2	3	3,3	3,0	0,89	n
39.	Ostatní zařízení pro tělovýchovu (s provozovatelem nebo správcem)	3	4	4		2	4	5	1		3,3	3,0	1,63	n
40.	Detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro dospělé	5	3	5		4	2		1		3,3	3,0	2,22	X
41.	Saldo migrace (přistěhovalí/vystěhovalí v jednom roce)	1	4	3	2	4	5		2	3	3,0	3,0	1,50	n
42.	Hustota zalidnění		4	4	3	3	4		2	2	3,1	3,0	0,69	n
43.	Podíl vyjždějících do škol mimo obec		3	5		2	5		1	2	3,0	3,0	2,33	X
44.	Dopravní dostupnost do krajského centra	5	3	3	3	4	1		2	4	3,1	2,9	1,36	n
45.	Průměrná celková plocha bytů		4	3		2	3		3	3	3,0	2,8	0,33	n

	<i>Ukazatel</i>	AC	AV	LA	MP	ON	OP	PM	RK	TK	Prů- měř	α useknutý průměr	roz- ptyl	
46.	Podíl vyjždějících do zaměstnání mimo obec		3	4		2	5		1	3	3,0	2,8	1,67	n
47.	Střední odborná škola (vč. zdravotnické)	3	4	3		3	5	4	1	1	3,0	2,7	1,75	n
48.	Podíl obyvatel ve věku 0–14 let celkem	2	3	4	3	4	3	4	2	1	2,9	2,7	0,99	n
49.	Podíl obyvatel ve věku 65 a více let celkem	2	2	4		4	3	4	2	1	2,8	2,7	1,19	n
50.	Podíl obyvatel ve věku 15–64 let celkem	2	3	4		4	5	4	2	1	3,1	2,7	1,61	n
51.	Počet let, kdy nájemník zaplatí na nájmu částku úměrnou hodnotě bytu	4	4	2		3			2	2	2,8	2,6	0,81	n
52.	Podíl objasnění násilných činů		4	4		2	5		1	2	3,0	2,6	2,00	X
53.	Podíl ploch – vodní plochy	3	3	3	2	1	3	4	2	2	2,6	2,6	0,69	n
54.	Střední odborné učiliště	3	3	3		3	5	4	1	1	2,9	2,6	1,61	n
55.	Počet obyvatel k 1. 1. 2010 (velikostní kategorie obce)	3	3	4	3	2	4	4	1	1	2,8	2,6	1,28	n
56.	Vyšší odborná škola		4	2		2	5	4	1	2	2,9	2,5	1,84	n
57.	Detasované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře pro děti a dorost		3	5		4	2		1		3,0	2,5	2,00	X
58.	Přírůstek/úbytek celkem		3	3		4			2	2	2,8	2,5	0,56	n
59.	Podíl dojíždějících do zaměstnání do obce		3	4		2	2		1	2	2,3	2,4	0,89	N
60.	Průměrné stáří trvale obydlených domů	3	3	3	3	2	1		2	2	2,4	2,3	0,48	N
61.	Stálá kina, multikino	1	3	3	3	3		5	1	2	2,6	2,3	1,48	N
62.	Počet bytů sloužících k rekreaci v neobydlených domech		3	4		1	3		2	2	2,5	2,2	0,92	N
63.	Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů	1	3	4		2			2	3	2,5	2,2	0,92	N
64.	Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti – průmysl		2	2		2	5		2	3	2,7	2,2	1,22	N
65.	Veřejná knihovna vč. poboček		3	2	4	1		3	1	2	2,3	2,2	1,06	N
66.	Podíl bytů ve vlastním domě a v osobním vlastnictví z bytů celkem	4	3	1		2	3		1	3	2,4	2,2	1,10	N
67.	Vysoká škola		3	2	2	2	5	4	1	1	2,5	2,1	1,75	N

	<i>Ukazatel</i>	AC	AV	LA	MP	ON	OP	PM	RK	TK	Průměr	α useknutý průměr	roz- ptyl	
68.	Podíl zaměstnaných podle právní formy – živnostníci	2	2	2		2	3		2	2	2,1	2,0	0,12	N
69.	Divadlo	1	3	4	2	2		5	1	1	2,4	2,0	1,98	N
70.	Muzeum, galerie		3	3	1	2	4	3	1	1	2,3	2,0	1,19	N
71.	Detašované pracoviště samostatné ordinace stomatologa		3	5		2	2		1		2,6	2,0	1,84	N
72.	Domovy důchodců		2	3		3	5	4	1	1	2,7	2,0	1,92	N
73.	Úřad práce		2	2		3	5		1	2	2,5	2,0	1,58	N
74.	Podíl domů/bytů postavených po roce 1991	1	3	2	2	3	1		2	2	2,0	1,9	0,50	N
75.	Podíl zaměstnaných podle právní formy – státní organizace	2	2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,29	N
76.	Podíl zaměstnaných podle právní formy – peněžní organizace	2	2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,29	N
77.	Hřbitov		2	3		1	3	3	1	1	2,0	1,8	0,86	N
78.	Počet dokončených bytů v roce 2009		2	2		1	3		2	2	2,0	1,8	0,33	N
79.	Počet podnikatelských subjektů celkem		2	2		1	4		2	2	2,2	1,8	0,81	N
80.	Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti – zemědělství, lesnictví, rybolov		2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,33	N
81.	Podíl zaměstnaných podle převažující činnosti – stavebnictví		2	2		2	3		2	1	2,0	1,8	0,33	N
82.	Zoologická zahrada		2	2	2	1	3	3	1	1	1,9	1,7	0,61	N
83.	Sakrální stavba		2	3	1	1	3	4	1	1	2,0	1,7	1,25	N
84.	Lázeňské léčebny		1	2		1	3		1	1	1,5	1,5	0,58	N
85.	Podíl české, moravské a slezské národnosti	1	3	1		1	5		2	1	2,0	1,5	2,00	X
86.	Podíl nájemních bytů		2	1		2	3		1	1	1,7	1,4	0,56	N
	Frekvence spojů veřejné dopravy									5				
	Podíl sociálně nepřízpůsobilých									4				

Pozn.: AC – Andrea Čechurová (poradenství), AV – Alois Vyleta (developer), LA – Leoš Anderle (developer), MP – Michaela Píhalová (oceňování), ON – Ondřej Novotný (poradenství), OP – Olga Poláková (věda), PM – Petra Madarová (developer), RK – Renáta Kodadová (developer), TK – Tomáš Kostelecký (věda)

Pozn.: AA – určitě sledovat, A – sledovat, a – sledovat, n – nesledovat, diskutovat, N – nesledovat, X – nesledovat, výrazná variace