

Rezidenční atraktivita obcí Zlínského kraje

Bc. Lukáš Slovák

Diplomová práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lukáš SLOVÁK**
Osobní číslo: **M09350**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Rezidenční atraktivita obcí Zlínského kraje**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Zhodnoťte hlavní nástroje a aktéry trhu bydlení.
- Charakterizujte faktory ovlivňující rezidenční atraktivitu obcí.

II. Praktická část

- Charakterizujte trh bydlení Zlínského kraje.
- Na základě vybraných kritérií analyzujte rezidenční atraktivitu obcí Zlínského kraje.
- Navrhněte rozvojový projekt ve vybrané, rezidenčně atraktivní obci Zlínského kraje.

Závěr

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

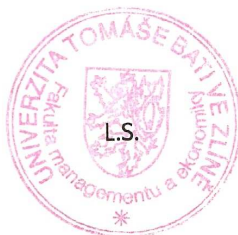
Seznam odborné literatury:

- [1] LUX, M. Bydlení – věc veřejná. 1. vyd. Praha: SLON, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
[2] POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
[3] VAŠTÍKOVÁ, L. Marketing měst a obcí. Praha: Grada, 1999. 180 s. ISBN 80-7169-750-8.
[4] WOKOUN, R. a kol. Regionální rozvoj: Východisko regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování. 1. vyd. Praha: LINDE, 2008. 475 s. ISBN 978-80-7201-699-0.

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **28. března 2011**
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2011**

Ve Zlíně dne 28. března 2011


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolil residenční atraktivitu obcí Zlínského kraje. Cílem mé práce je průzkum residenční atraktivitu obcí Zlínského kraje a následné nalezení residenčně atraktivních obcí. Práce je rozdělena na dvě základní části, teoretickou a následně pak část praktickou. V teoretické části se nejprve věnuji základnímu vymezení problému a také stručné obecné charakteristice Zlínského kraje. Následně zde charakterizuji trh s byty, bytovou politiku a také faktory ovlivňující residenční atraktivitu obcí. V části praktické jsem pak zabýval samotnou residenční atraktivitou obcí Zlínského kraje. Provedl jsem zde zhodnocení residenční atraktivitu vybraných obcí a následně vybral ty, jenž lze označit za residenčně atraktivní. Na závěr práce jsem zařadil rozvojový projekt lokalizovaný v residenčně nejatraktivnější obci Zlínského kraje.

Klíčová slova: Residenční atraktivita, bydlení, trh s byty, bytová politika, Zlínský kraj

ABSTRACT

As a topic of my Diploma paper, I've chosen residential attractiveness of towns in Zlín county. The goal of my work is research of residential attractiveness of towns in Zlín county and subsequent location of residentially attractive towns. The work is divided into two primary parts, theoretical and practical part. In theoretical part, I'm focusing on determination of basic problem and general characterization of Zlín county. Consequently, I'm describing the housing market, housing policy and factors influencing the residential attractiveness of towns. In the practical part, I've focused on the residential attractiveness of towns in Zlín county itself. I've implemented evaluation of residential attractiveness of chosen towns, and upon this evaluation I've chosen residentially attractive towns. In the conclusion, I've included a developmental project located in the residentially most attractive town of Zlín county.

Keywords: Residential attractiveness, housing, housing market, housing policy, Zlín county

Zde bych rád poděkoval vedoucímu své diplomové práce Mgr. Jiřímu Novosákovi, Ph. D. za jeho odborné vedení, rady a také připomínky, které mi při tvorbě práce velmi pomohli.

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	9
1 VYMEZENÍ PROBLÉMU	10
1.1 OBJEKT A PŘEDMĚT PRÁCE	10
1.2 CÍLE PRÁCE	12
1.3 STRUKTURA PRÁCE.....	12
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA	13
2.1 TRH S BYTY	13
2.1.1 Aktéři na trhu bydlení.....	19
2.1.2 Faktory a nástroje ovlivňující trh bydlení	21
2.1.3 Druhé bydlení jako rostoucí trend posledních let.....	23
2.2 BYTOVÁ POLITIKA	25
2.2.1 Typy bytové politiky	25
2.2.2 Cíle bytové politiky	28
2.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ RESIDENČNÍ ATRAKTIVITU OBCÍ	31
2.3.1 Ekonomické faktory	31
2.3.2 Sociální faktory	32
2.3.3 Další faktory	34
2.4 CHARAKTERISTIKA ZKOUMANÉHO ÚZEMÍ.....	35
2.4.1 Vývoj sídelní struktury obcí Zlínského kraje	37
II ANALYTICKÁ ČÁST	41
3 CHARAKTERISTIKA TRHU BYDLENÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE	42
3.1 BYDLENÍ VE ZLÍNSKÉM KRAJI.....	42
3.1.1 Systém bydlení v rámci Zlínského kraje	42
3.1.2 Obyvatelstvo a bydlení	45
3.2 ANALÝZA HODNOTOVÉ MAPY POZEMKŮ PRO BYDLENÍ	50
3.2.1 Postup při sestavování hodnotové mapy	51
3.2.2 Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje	53
4 RESIDENČNÍ ATRAKTIVITA OBCÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE	58
4.1 ZLÍNSKÝ KRAJ V RÁMCI ČESKÉ REPUBLIKY	58
4.2 RESIDENČNÍ ATRAKTIVITA OKRESŮ ZLÍNSKÉHO KRAJE.....	62
4.3 RESIDENČNÍ ATRAKTIVITA OBCÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE	66
4.4 SHRUTÍ.....	77
5 NÁVRH PROJEKTU V RESIDENČNĚ ATRAKTIVNÍ OBCI ZLÍNSKÉHO KRAJE	81
5.1 VÝSTAVBA BYTOVÉHO DOMU B8 - B	81
ZÁVĚR	85

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	87
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	90
SEZNAM OBRÁZKŮ	91
SEZNAM TABULEK.....	92
SEZNAM PŘÍLOH.....	93

ÚVOD

Jako téma své diplomové práce jsem si zvolil Residenční atraktivitu obcí Zlínského kraje. Toto téma je mi blízké jednak proto, že sám žiji ve Zlínském kraji a jednak také proto, že mě v blízké budoucnosti čeká řešení vlastního bydlení. Proto je mi tato problematika blízká, a chtěl bych se jí podrobněji zabývat. Dalším důvodem pro zvolení právě Zlínského kraje je jeho značná vnitřní diverzita, která slibuje zajímavé výsledky v oblasti šetření residenční atraktivity jednotlivých obcí.

Cílem mé práce je v první řadě zhodnocení residenční atraktivity vybraných obcí v rámci Zlínského kraje, a následné nalezení residenčně atraktivních obcí na základě tohoto zhodnocení. Dále bych chtěl v rámci vybrané, residenčně atraktivní obce navrhnout rozvojový projekt, který by byl založen právě na residenční atraktivitě této obce. Tento projekt by pak měl podpořit udržení vysoké residenční atraktivity vybrané obce.

Má práce bude rozdělena celkem do tří základních celků. Prvním z těchto základních celků je teoretická část. V této části se nejprve budu zabývat základním vymezením problému řešeného v této práci a strukturou práce. Dále se zde budu zabývat trhem s byty, bytovou politikou a v neposlední řadě také teoretickými východisky pro určování residenční atraktivity obcí. Tuto kapitolu zakončím obecnou charakteristikou Zlínského kraje. V praktické části této práce se hodlám nejprve zabývat charakteristikou trhu s byty ve Zlínském kraji. Chci se tedy zabývat bydlením ve Zlínském kraji a také bych zde rád zmínil hodnotovou mapu pozemků Zlínského kraje jako jedno z možných východisek pro určování residenční atraktivity obcí Zlínského kraje. Dále se v této kapitole budu věnovat samotnému hodnocení residenční atraktivity v rámci Zlínského kraje. Začnu na úrovni kraje samotného a jeho srovnání s ostatními kraji, a dále budu pokračovat přes úroveň okresů až po samotné hodnocení residenční atraktivity vybraných obcí Zlínského kraje.

Poslední část své práce pak věnuji návrhu rozvojového projektu ve vybrané, residenčně atraktivní obci Zlínského kraje. Tento projekt by jednak měl být založen na residenční atraktivitě dané obce a jednak této atraktivitě nadále přispívat.

Informace nezbytné pro vytvoření této diplomové práce budu čerpat z literatury a pak také z internetových zdrojů, které budou nezbytné zejména v praktické části této práce.

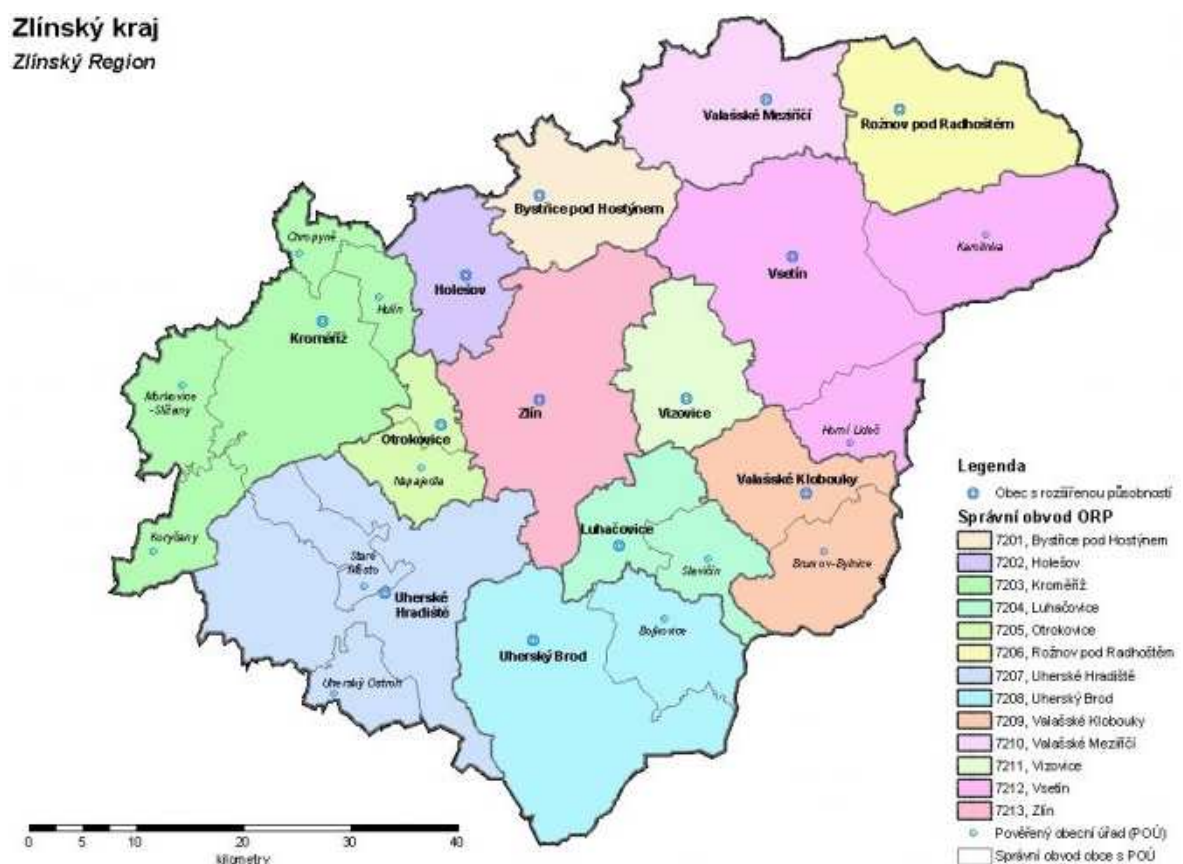
I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ PROBLÉMU

Na začátku se pozastavíme nad základní problematikou, která je v této diplomové práci rozebírána. Musíme jasně definovat objekt i předmět práce, dále se také pozastavíme strukturou práce a v neposlední řadě také nad metodami, jichž bylo při vytváření této práce využito.

1.1 Objekt a předmět práce

Objektem této diplomové práce je Zlínský Kraj. Zlínský Kraj byl ustanoven na základě ústavního zákona č. 347 o vytvoření vyšších územních samosprávných celků z 3.12.1997, a to k 1.1.2000. Pod Zlínský kraj spadají okresy Zlín, Kroměříž a Uherské Hradiště, které do té doby náležely k Jihomoravskému kraji, a dále také okres Vsetín, který byl dříve součástí kraje Severomoravského. Je také součástí regionu soudržnosti Severní Morava, spolu s Olomouckým krajem. Následuje mapa Zlínského kraje a jeho správních obvodů.



Obrázek 1 – Zlínský kraj a jeho správní obvody

V rámci Zlínského kraje bylo k 1.1.2003 vytvořeno 13 správních obvodů obcí 3. stupně, tedy obcí s rozšířenou působností. V rámci těchto obcí působí 25 územních obvodů obcí 2. stupně neboli obcí pověřených. [17]

Zlínský kraj, jehož okraj sousedí se Slovenskou republikou, zaujímá východní část České republiky. Sousedí se třemi dalšími kraji, a to krajem Jihomoravským na jihozápadě, Olomouckým na severozápadě a Moravskoslezským na severu.

Pokud jde o rozlohu, je Zlínský kraj se svými 3964 km² čtvrtým nejmenším krajem v rámci České republiky. Na jeho území se nachází 305 obcí, z nichž 30 má statut města. Ke konci roku 2010 čítal Zlínský kraj 590 361 obyvatel. Z výše uvedených údajů vyplývá, že co do hustoty obyvatelstva se svými 149 obyvateli/km² výrazně převyšuje celorepublikový průměr. V rámci okresů se hustota zalidnění pohybuje mezi 187 obyvateli/km² v okrese Zlín a 128 obyvateli/km² v okrese Vsetín bytů, z nich. [7]

Území Zlínského kraje má poměrně velmi členitý charakter. Nacházejí se zde například Moravskoslezské Beskydy, Javorníky a Bílé Karpaty. Velká část kraje je prohlášena za chráněnou krajinnou oblast (dále jen CHKO). Jedná se o CHKO Beskydy a CHKO Bílé Karpaty, které dohromady zaujímají celých 30% z rozlohy Zlínského kraje. [14]

V oblasti bytové výstavby bylo během roku 2009 postaveno na území kraje celkem 1894 bytových jednotek, z nichž 920 připadá na rodinné domy. Průměrná plocha těchto bytů je 78m². Na poli nezaměstnanosti se Zlínský kraj se svými 10,73% pohybuje lehce nad celorepublikovým průměrem. [17]

Předmětem této diplomové práce je rezidenční atraktivita obcí Zlínského kraje. Základními ukazateli relevantními pro zjištění rezidenční atraktivity vybraných obcí jsou ukazatele využívané pro měření migrace, neboli hrubá míra migračního salda a také ukazatele týkající se bytové výstavby, tedy počet dokončených bytů.

Dalšími důležitými ukazateli, které ovlivňují rezidenční atraktivitu obcí Zlínského kraje jsou údaje o vzdělanostní a věkové struktuře obyvatel vybraných obcí, dále také data týkající se nezaměstnanosti a ekonomické aktivity obyvatelstva v rámci národního hospodářství.

V neposlední řadě mají na atraktivitu jednotlivých obcí vliv také data týkající se jak sociální tak technické infrastruktury a celkové vybavenosti obcí ve Zlínském kraje.

1.2 Cíle práce

Cílem této diplomové práce je celkové zhodnocení residenční atraktivity vybraných obcí ve Zlínském kraji. Nejprve musíme definovat obecné teoretické východiska pro hodnocení residenční atraktivity. Jedná se zejména o charakteristiku nejvýznamnějších faktorů ovlivňujících residenční atraktivitu obcí, například nástroje a aktéry trhu bydlení.

Aplikací těchto obecných kritérií pro na konkrétní případy následně dosáhneme samotné analýzy residenční atraktivity vybraných obcí Zlínského kraje. Po zpracování získaných dat vybereme residenčně atraktivní obce, v nichž by bylo vhodné realizovat rozvojové projekty, související s jejich residenční atraktivitou.

1.3 Struktura práce

Celá diplomová práce je v zásadě rozdělena na dvě stěžejní části. V první, nazvané část teoretická část se zabýváme vymezení základních pojmů a problémů. Velkou pozornost zde věnujeme zejména trhu s byty, jeho specifickým charakteristikám, dále také aktérům na tento trh vstupujícím. Zmiňujeme také nástroje, které jsou v rámci trhu s byty využívány a v neposlední řadě také faktory, které na tento trh působí. Vlastní kapitolu věnujeme i bytové politice a jejím specifickým. Dále se zde také zabýváme teoretickými východisky pro hodnocení residenční atraktivity obcí.

Ve druhé části, která je částí ryze praktickou, charakterizujeme trh s bydlením v rámci Zlínského kraje, a následně na základě zvolených kritérií analyzujeme residenční atraktivitu vybraných obcí v rámci Zlínského kraje. Z výsledků tohoto hodnocení atraktivity následně vybereme obce, jež můžeme charakterizovat jako residenčně atraktivní. V rámci této kapitoly také navrhne adekvátní rozvojový projekt ve vybrané, residenčně atraktivní obci.

2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

Mezi teoretická východiska řadíme zejména zevrubné definování trhu bydlení, dále také musíme uvést aktéry, jež na tento trh vstupují, a v neposlední řadě samozřejmě i nástroje na tomto trhu využívané.

Dále musíme vysvětlit samotný pojem residenční atraktivita. Následně je nezbytné, abychom si definovali jednotlivé obecné faktory, ovlivňující residenční atraktivitu obcí, a dále se také budeme zabývat charakteristikou těchto faktorů.

2.1 Trh s byty

Základní jednotkou bydlení a tedy i trhu s touto komoditou je jeden byt. Byt jako takový je fyzická jednotka, která umožňuje uspokojovat poptávku po bydlení. Byt jako statek je tedy určitou formou bohatství, která je spotřebovávána bydlením. Hodnota bytu je závislá na několika klíčových faktorech, mezi které bezpochyby patří i residenční atraktivita lokality, ve které se daný byt nachází.[1]

Trhem bydlení tedy rozumíme trh s komoditou nazývanou byt. Na trh bydlení vstupuje několik aktérů, kteří ovlivňují jeho vývoj. Tento trh můžeme chápat jako místo, kde se setkává poptávka po bydlení a po službách s bydlením spojených s jejich nabídkou, a kde tím pádem dochází ke směně. Jde o velmi spletitou a dynamickou soustavu interakcí.

Vzhledem k tomu, že statky na tomto trhu mají mnoho různých vlastností, nemůžeme definovat jeden souhrnný trh s bydlením. Jde spíše o spletitý soubor dílčích trhů propojených jak na straně poptávky tak i na straně nabídky.

Při podrobnějším pohledu na trh s bydlením najdeme několik základních hledisek, podle kterých může tento trh dále segmentovat. První z těchto segmentů můžeme definovat podle typu právního vztahu k bytu popřípadě domu, a to na bydlení vlastnické a pak bydlení nájemní. V rámci bydlení nájemního můžeme dále rozlišovat několik skupin na základě způsobu, kterým je stanovována výše nájemného. Zde tedy můžeme odlišit bydlení s nájemným regulovaným, dále pak bydlení s takzvaným nákladovým bydlením, kterým se vyznačují například družstevní byty, a v nakonec bydlení, jehož nájemné označujeme jako

tržní. Jak už název napovídá, tržní nájemné označuje skutečnost, že je jeho výše stanovena nabídkou a poptávkou na trhu s bydlením. Pokud má být náš výčet kompletní, v rámci tohoto druhu segmentace se můžeme setkat také s takzvaným segmentem nebydlících. Jde o skupinu lidí žijících v ubytovacích zařízeních hotelového typu, popřípadě ve společné domácnosti s dalšími lidmi. Tento stav se nazývá nechtěné soužití. Mezi zásadní faktory určující odlišnosti mezi jednotlivými regiony můžeme zařadit například množství bytů, jejich stáří a technický stav bytového fondu zděděného z minulosti. Dále zde také musíme jmenovat faktory jako například stav místní ekonomiky, situace na pracovním trhu, atraktivitu regionu jako celku a v neposlední řadě také stav životního prostředí. [1]

Dalším druhem segmentace trhu s bydlením spočívá v jeho rozdělení na jednotlivé menší regionální a místní trhy, které se vyznačují značnou mírou autonomie, pokud jde o jejich fungování. Tato segmentace je pro nás významná, vzhledem k tomu že objektem této práce je právě takto segmentovaný trh s bydlením, tedy trh v rámci Zlínského kraje.

Tento trh se vyznačuje charakteristickými zvláštními rysy na straně nabídky a stejně tak i na straně poptávky. Nejvýraznější z nich je místní vázanost bytových jednotek, která způsobuje dělení trhu s bydlením na místní dílčí trhy. Dalším typickým rysem způsobujícím dělení trhu s bydlením je rozmanitost bytových jednotek, například jejich různé stáří, velikost a dále například i kvalita. Takto rozdělené trhy nazýváme věcně vymezené dílčí trhy.

Toto rozdělení je třeba chápat jak pomůcku, která nám pomáhá do jisté míry objektivně posuzovat jednotlivé trhy bydlení. Trh je samozřejmě možné dělit i na základě jiných, objektivně měřitelných charakteristik a znaků. [9]

Od ostatních tržních prostředí můžeme trh bydlení oddělit na základě jeho velmi specifických znaků. Nejvýznamnější z těchto znaků jsou následující:

- Regionální rozdíly, které pramení z prosté skutečnosti, že bytové jednotky jsou vázány k určité lokaci a nelze je nikam přemísťovat. To jinými slovy znamená, že nelze byty přemísťovat na základě změn v poptávce, a stejně tak je i samotná poptávka po bytech velmi málo pružná. Tento fakt vyplývá ze skutečnosti, že obyvatelstvo České republiky se dlouhodobě vyznačuje tradičním odporem vůči stěhování.

- Dále na trhu nacházíme dvě elementární a navzájem si konkurující komodity, které mohou uspokojovat poptávku po bydlení. Jsou jimi jednak investice do vlastního bydlení a dále pak možnost pronájmu. Obě tyto možnosti mají svá specifika a také své výhody i nevýhody.
- Dlouhodobě se zvyšující kvalita bydlení je také jedním z výrazných a specifických znaků tohoto trhu. Se zvyšující se kvalitou samozřejmě souvisí i růst obytné plochy, což je jeden ze zásadních ukazatelů. V tomto ohledu se Česká republika přiblížila hodnotám typickým pro západní Evropu.
- Mimořádný růst cen je také bezpochyby jeden z velmi charakteristických znaků, který můžeme na trhu s bydlením pozorovat. Ceny bydlení a nájemného zaznamenávají dlouhodobě rychlejší růst než ceny spotřební. To se projevuje zejména tím, že náklady na bydlení jsou neustále rostoucí položkou rozpočtů domácností.
- V neposlední řadě musíme také zmínit psychologické aspekty. Jen málokterý trh je v tak velké míře ovlivňován psychologickými aspekty jako trh s bydlením. Z nejvýraznějších můžeme jmenovat například psychologické momenty jako je obava ze ztráty bydlení, růst cen jak nájemného tak cen nových bytů a samozřejmě také výrazný vliv reklamy.

Trh s bydlením je samozřejmě přímo svázán s bytovou politikou. Tyto dva pojmy spolu úzce souvisí, a proto abychom jejich propojení plně pochopili, musíme se mimo jiné zabývat procesy probíhajícími na trhu bydlením. Tyto procesy jsou ve velké míře bytovou politikou ovlivněny, stejně jako samotné fungování trhu s byty.[1]

Jako základ pro jakoukoliv bytovou politiku můžeme považovat systém pro rozdělování a přerozdělování bytů. Tento proces distribuce a redistribuce můžeme rozdělit do dvou základních skupin:

- První z těchto skupin je administrativní přidělování bytů, které vykonávají státní či veřejné orgány na základě určitých, předem daných kritérií.
- Druhou skupinu pak tvoří samotný trh s byty, který umožňuje distribuci a redistribuci bytů prostřednictvím tzv. zbožně peněžních mechanismů, kdy rozhodujícím kritériem je cena.

Pokud se podíváme na bytovou politiku v praxi, můžeme sledovat že ve většině případů jde o jistý kompromis mezi těmito dvěma druhy rozdělování bytů.

Administrativní systém přidělování bytů, jako majoritní popřípadě jediný systém distribuce bytů, je typický zejména pro centrálně řízené ekonomiky. V minulosti to byl také případ České republiky. V podstatě šlo o systém, kdy byla státem stanovena společensky uznaná potřeba bydlení, a na jejím základě došlo k výpočtu množství potřebných bytů. Základem pro systém administrativního přidělování bytů je myšlenka, že jediným způsobem jak odstranit pociťovaný nedostatek volných bytů je jejich přidělování, založené na základě speciálně vytvořených právních norem, a dále také výstavba nových bytů. Jinými slovy můžeme říci, že základní princip tohoto systému je založen na jednoduché myšlence, a to že poptávka po bytech může být uspokojena pouze zvýšením nabídky. Za zásadní omyl této filozofie můžeme označit skutečnost, že nerespektuje některé zásadní skutečnosti. Nejdůležitější z nich je fakt, že nedostatek bytů je velmi relativní, a v zásadě velmi komplikovaný jak pokud jde o měření a tak i o samotné vyjádření. To je způsobeno zejména neschopností ceny vyjádřit úroveň nákladů vynaložených na pořízení a provoz jednotlivých bytů. [9]

Pokud jsou tedy administrativně stanovené cena nižší než náklady, sledujeme na trhu deformaci informační funkce ceny, což následně vede k iracionálnímu nakládání s byty. Dalším důsledkem neodpovídajících cen je i deformování celkové struktury spotřeby obyvatelstva, protože nízké ceny bytů umožňují přesun výdajů jinam. Za další důsledky nízkých cen můžeme označit snižování efektivity nové bytové výstavby a nedostatečnou stimulaci výrobců. Mimo jiné také dochází k trvalému zvýhodňování obyvatel těchto státních bytů.

Oproti předchozímu modelu můžeme u tržního rozdělování bytů sledovat zásadní rozdíly. Největším z nich je prostý fakt, že rozdělování bytů podle tohoto modelu je založeno především na cenách bydlení, které jsou založeny na objektivních nákladech. Pokud zde mluvíme o ceně, máme tím na mysli cenu domů popřípadě bytů při jejich nákupu a prodeji, a také cenu nájemného. Výše této ceny nám určuje vzájemné působení nabídky a poptávky v rámci tržního prostředí. Díky tomu můžeme říct, že tento model již lépe odráží a respektuje skutečnou situaci na trhu s byty. Musíme také zdůraznit, že tento distribuční systém určuje potenciální nedostatek popřípadě nadbytek bytů nejen na základě nabídky, která je reprezentována zejména stávajícím bytovým fondem, a poptávky, kterou tvoří počet takzvaných cenových domácností. Mnohem větší důležitost se zde v rozhodování přikládá jednotlivým faktorům, které nabídku a poptávku ovlivňují, ať už přímo či nepřímo.[9]

Základem správného fungování tržního prostředí je autoregulační funkce trhu, která má základ ve vzájemném působení nabídky a poptávky. Ale stejně jak to můžeme pozorovat u trhů s jinými statky, ani trh s byty není uchráněn od typických problémů spojených s fungováním jakéhokoliv tržního prostředí. Mezi těmito problémy můžeme za největší bezpochyby označit selhání trhu. Mimo to musíme mít neustále na mysli, že fungování trhu s byty je spojeno i s velkou řádkou zvláštností, které jsou spojené s poměrně specifickými vlastnostmi bytů jako zboží. Z mnoha existujících si můžeme zmínit například situace, kdy prudké a v mnoha případech také nikým neočekávané fluktuace cen mohou mít za následek velmi zásadní a v některých případech až neúnosné sociální důsledky pro příjmově tedy sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. Zejména tuto skutečnost můžeme označit za hlavní příčinu alespoň částečného začlenění systému administrativního přidělování bytů jako doplňku k tržnímu systému téměř ve všech moderních společnostech. I když jsou ze sociálního hlediska tyto státní zásahy nutnou součástí moderní společnosti, je absolutně nezbytné, aby byly všechny státní zásahy do trhu s byty (sem řadíme i samotnou existenci státem regulovaného bydlení) prováděny kvalifikovaně. Jen opatrný a kvalifikovaný přístup k této problematice nám může zaručit co možná nejmenší, a nejlépe úplně žádné poškození a narušení fungování přirozeného tržního prostředí n trhu s byty. [9]

Pokud se podíváme na rovnováhu na trhu s byty, najdeme zde také specifické odlišnosti v porovnání s obvyklou tržní rovnováhou. Hlavním rozdílem je, že musíme rozlišit tři základní časová období. Prvním je krátké časové období, kdy trh reaguje na růst poptávky poměrně vysokým nárůstem ceny. Tento růst ceny na trhu však postupem času přiláká do oblasti bydlení nové investory, což vyústí ve zvyšování nabídky bytových služeb u již existujícího bydlení a posléze také i ve zvýšení nabídky bydlení nového. Tuto fázi pak označujeme jako středně dlouhé období. A to nás dostává k poslednímu ze tří zmiňovaných období, k období dlouhému. Zde dochází ke konečnému vyrovnání na trhu, cena klesá a trh se pomalu dostává do rovnovážného stavu. O tom, nakolik se cena v dlouhém období změní, rozhoduje hned několik faktorů. Jsou jimi zejména původní růst příjmů, příjmová elasticita poptávky a pak také cenová elasticita jak nabídky tak i poptávky. [9]

V praxi však na trhu s byty dochází k neustálým interakcím mezi kupujícími a prodávajícími, neboli dochází k neustálým střetům mezi nabídkou a poptávkou. Vzhledem k tomu, že představy o množství realizované produkce a zejména pak představy o ceně má každá z těchto dvou stran diametrálně odlišné, můžeme říct, že stav celkové a naprosté rovnováhy

na trhu s byty je jen vzácný a výjimečný. I Kdybychom předpokládali, že je možné této rovnováhy z teoretického hlediska dosáhnout, půjde o rovnováhu značně křehkou a jen těžko dlouhodobě udržitelnou. V reálném prostředí dochází na trhu s byty zpravidla k převisu poptávky či nabídky.

Pokud na trhu nastane situace, kdy nabídka převyšuje poptávku, nabízí se nám vcelku jednoduché řešení. Je třeba dočasně utlumit residenční výstavbu, a nevyužité produkční (máme na mysli zejména stavební) kapacity přesunout do jiných odvětví, například je můžeme využít pro budování průmyslových staveb, či rozšiřování a zkvalitnění infrastruktury. Důvod pro toto jednoduché řešení nalezneme ve velké mobilitě jak stavebních kapacit tak zejména pracovní síly. [1]

Avšak pokud se podíváme na situaci na trhu z bydlení z dlouhodobého hlediska, zjistíme, že častěji na trhu dochází k převisu poptávky nad nabídkou. Vzhledem k faktu, že příčin tohoto stavu na trhu je poměrně mnoho, je vhodné abychom si je rozdělili do několika základních skupin:

- Do první skupiny můžeme zařadit faktory jako zvyšování koupěschopnosti odběratelů, dále pak kladení důrazu na soustavné zvyšování standardu bydlení a v neposlední řadě také rostoucí trend populačního vývoje
- Další skupinu tvoří situace, kdy v důsledku nepříznivého ekonomického vývoje v rámci agregátních trhů, dochází k snižování koupěschopnosti odběratelů. Jako příčiny takového stavu můžeme identifikovat zejména dlouhodobé recese, procesy transformace, a další. Důsledkem takové situace je pak přesun tlaku poptávky ve velké většině směrem k levnému a dostupnějšímu sociálnímu bydlení.
- Poslední skupina zahrnuje nedostatečnou nabídku na trhu s byty, ať už jsou její příčiny jakékoliv. Z významných příčin v praxi můžeme jmenovat opět nepříznivý ekonomický vývoj, jaký například způsobila nedávná celosvětová ekonomická krize. [1]

Pokud bychom se chtěli zabývat řešením převisů poptávky nad nabídkou, narazíme na nutnost rozdílných přístupů s ohledem na příčiny, které k tomuto stavu na trhu vedly. V případě, že důvod převisu poptávky může zařadit do první či třetí skupiny, řešením je

zvyšování nabídky bytů. Když se však nacházíme v situaci, která jej charakterizována druhou skupinou, není řešení nijak jednoduché. Pouhá stimulace nabídky by v tomto případě nepřinesla očekávaný výsledek, naopak je třeba se hlouběji zabývat řešením samotných příčin. Můžeme tedy říci, že nástrojem pro řešení problému je odstranění příčin nastalé nepříznivé ekonomické situace. [9]

Pokud se zaměříme na trh s bydlením v České republice, dojdeme k poměrně jasnému závěru. A to, že tento trh můžeme charakterizovat pouze a jedině jako trh nevyspělý a teprve postupně se formující. V rámci vývojových pohybů znal Český trh s bydlením až do roku 2008 pohyb pouze rostoucí. Množství zákazníků se neustále zvyšovalo, což jinými slovy znamená, že rostl počet osob, které potřebovali a zároveň byli schopni řešit své bydlení. S tímto byl spojen jak růst nabídky residenčních nemovitostí na trhu, tak i větší množství možností, jak pořízení těchto nemovitostí financovat. Tento trend byl také doprovázen postupným nárůstem cen bydlení, jak vlastnického tak i nájemního. Jedinou výjimkou z tohoto trendu bylo období mezi lety 2004 a 2005, kdy v důsledky vstupu ČR do Evropské unie mírně klesly ceny bytů a také došlo ke stagnaci cen domů. Až do podzimu roku 2008 nepoznal Český trh s bydlením fázi nasycení, což mělo za následek naprostou nepřipravenost aktérů nabídkové strany trhu, zejména realitních společností a developerských firem. Tyto subjekty pak nebyly schopny včas a adekvátně reagovat na změny trendu v období hospodářské recese. [1]

2.1.1 Aktéři na trhu bydlení

Existence trhu s byty je svým způsobem spojena s určitými institucemi, které se na tomto trhu pohybují a tím ho pomáhají dotvářet. Fungování bytového trhu v jeho rozvinuté podobě, tak jak ho známe dnes, by nebylo bez těchto institucí možné. V rámci trhu s byty můžeme definovat mnoho aktérů jak na straně poptávky tak na straně nabídky. Jejich vzájemnou tržní interakcí dochází ke směně.

První ze skupin činitelů na trhu s byty, bez nichž si jeho fungování dokážeme jen těžko představit jsou takzvaní jednotliví investoři, neboli soukromé osoby. Prvotním impulsem pro vlastnění bytů soukromými osobami je bydlení samotné. Každý potřebuje někde bydlet,

a proto soukromé osoby vstupují na trh s bydlením na straně poptávky, aby byli schopny tuto potřebu uspokojit. Základní motivací této skupiny tedy není tvorba ekonomického zisku, jak tomu je u investičních podnikatelů. Jednotliví investoři vstupují na trh s byty se záměrem obstarat si vlastní bydlení pro sebe a své rodiny. Tito jedinci pak buď samy jednájí s projektanty a příslušnými orgány veřejných institucí, nebo se také mohou obracet na investiční podnikatele. Investiční podnikatelé jim pak mohou přímo prodat dům či byt, nebo je v jednání s ostatními subjekty zastupují. To však není jediným impulsem pro vstup soukromé osoby na trh s bydlením. Soukromé osoby vstupují na trh s bydlením i na straně nabídky, a to nejčastěji ve formě pronajímatelů. Motivem pro vstup na trh v pozici pronajímatele, tedy na straně nabídky, pak bývá zejména snaha o bezpečné uložení kapitálu, anebo také například prostý zisk z pronájmu. Soukromé osoby také vstupují na trh na straně nabídky v případě prodeje stávající bytové jednotky. [21]

Za další důležité aktéry na trhu bydlení můžeme označit investiční podnikatele, zejména pak máme na mysli stavební podniky. Tyto podniky vstupují na tento trh zejména v reakci na aktuální dění, a jejich činnost se týká uspokojování tržní poptávky, která v čase prochází neustálými změnami. Můžou se objevovat na i straně poptávky, ale zpravidla je můžeme nalézt na straně nabídky. Hlavní role těchto subjektů je zabezpečování potřebného kapitálu od peněžních ústavů a dále pak i zajišťování subvencí od orgánů státní správy a také veřejných korporací. Déle jim náleží zajišťování nezbytných pozemků a stavebních a jiných dodavatelů. Cíl těchto subjektů můžeme velmi lehce identifikovat, jde o vytváření odpovídajícího zisku. Bytové jednotky vytvořené těmito subjekty jsou dále buď určeny k přímému prodeji nebo k dlouhodobému pronájmu.[1]

Na trhu s byty můžeme také najít specializované instituce, které přímo souvisí se specifiky samotného trhu. Mezi tyto můžeme zařadit například realitní kanceláře, jejichž majoritní funkcí je zejména pozice zprostředkovatele při nákupech a prodeji nemovitostí. Dále nesmíme opomenout instituce, které vstupují na trh s bydlením, i když bydlení a služby s ním spojené často nepatří mezi primární náplň jejich činností. Sem zahrnujeme například instituce jako jsou peněžní ústavy, bez jejichž existence by bylo fungování trhu s byty značně obtížné. Peněžními ústavami pak máme na mysli zejména pojišťovny, banky a stavební spořitelny, jejichž hlavní funkcí je podílení se na financování bytové výstavby. Tyto instituce také mimo jiné do nemovitého majetku ukládají svůj kapitál. Dále můžeme jmenovat společnosti, které se zabývají zprostředkováním investic do nemovitostí a také jejich správou.

Pokud se zaměříme na instituce jež se svou pomocí podílejí na fungování trhu s bydlením, nesmíme opomenout samotný stát, a v souvislosti s ním pak také města a obce. Takové subjekty pak můžeme na trhu najít hned v několika rolích. První z nich je role investorů na straně nabídky, kdy tyto subjekty zajišťují zejména bydlení pro sociálně znevýhodněné občany. Stát či obce mohou být vlastníky a pronajimateli bytů, ať už z důvodů historických, či jiných. Další významná role státu je v pozici realizátora bytové výstavby. V tomto případě stát, potažmo města a obce, reprezentují zdroj moci zasahující do trhu s byty a také významně ovlivňující jeho fungování. Pokud jde o oprávněnost takových zásahu, můžeme ji hledat v již výše zmíněných selháních trhu. Úlohou státní moci je v takových případech předcházet takovým selháním, popřípadě zmírňovat v co možná největší míře jejich dopady. Touto činností se pak podílí na bezproblémovém a správném fungování trhu s byty.

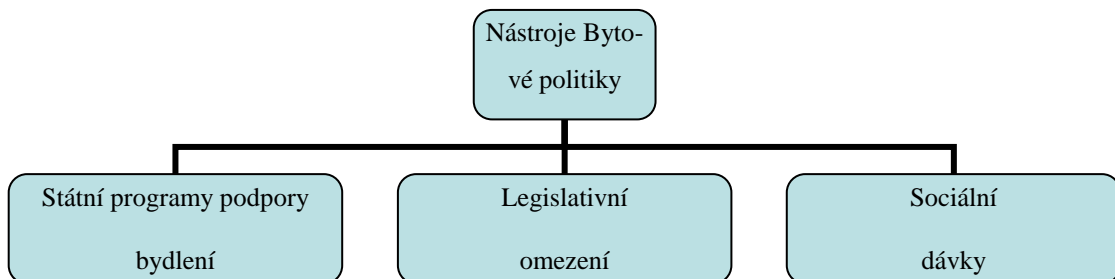
Poslední skupinou aktérů, na které v žádném případě nesmíme zapomenout, jsou nejrůznější zájmové organizace a sdružení. Takové instituce pak na trhu zastupují nejrůznější skupiny, a hájí také jejich zájmy. V České republice můžeme zmínit zejména Sdružení na ochranu nájemníků, a pak také Občanské sdružení majitelů domů, jehož úkolem je hájit zájmy a práva vlastníků domů a bytů. Do této skupiny můžeme také zařadit nejrůznější neziskové organizace. V tomto případě se v zásadě jedná o organizace, jež mají za úkol nabízet bydlení specificky definovaným skupinám na straně poptávky. Jedná se o skupiny, o kterých se poskytovatel subvencí, tedy ve většině případů zřizovatel dané neziskové organizace domnívá, že nejsou v rámci daného trhu schopni najít odpovídající bydlení za cenu, jež by pro ně byla přijatelná. [9]

2.1.2 Faktory a nástroje ovlivňující trh bydlení

Faktory ovlivňující trh bydlení jsou do značné míry spojeny s aktéry, kteří na tento trh vstupují. Za jeden z nejvýznamnějších faktorů v této oblasti můžeme označit politická rozhodnutí, neboli nástroje takzvané bytové politiky. Nástroje bytové politiky si můžeme rozdělit do tří základních kategorií. Jsou jimi státní programy podpory bydlení, dále legislativní omezení a nakonec sociální dávky vztahující se k bydlení.

Tyto nástroje přímo souvisí s výše jmenovanými aktéry, konkrétně tedy se státem. Pokud se zaměříme na politická rozhodnutí v praxi, můžeme zmínit taková, které se přímo dotýkají trhu s bydlením. Jako nejvýznamnější příklad uveďme změny sazby DPH na bytovou

výstavbu. Konkrétně zvýšení sazby DPH na bytovou výstavbu platné k 1.1. 2008 mělo výrazné deformační účinky na celý trh s bydlením.



Obrázek 2 – Nástroje bytové politiky a jejich hierarchie

Z mnoha dalších faktorů můžeme dále jmenovat například hodnotu úrokové sazby na hypoteční úvěry. Zde je významná nejen samotná hodnota úrokové sazby, ale také její vývoj v čase. [21]

Mezi velmi významné faktory, ovlivňující trh s bydlením musíme bezpochyby zařadit i faktory týkající se atraktivity. Základním měřítkem míry atraktivity bytu je bezpochyby čisté nájemné. Ale měření atraktivity na základě ceny je pouhým zjednodušením jinak velmi komplikované situace. A stejně tak jako nelze měřit atraktivitu samotného bytu pouze cenou nájemného, není možné zjednodušit měření samotné residenční atraktivity na pouhou cenu. Jde o celou škálu různých faktorů. Například můžeme zmínit atraktivitu bydlení související se stavem bytového fondu, atraktivitu související s kvalitou životního prostředí a mnohé další. Podrobněji se touto kategorií budeme zabývat v následující kapitole, proto prozatím její popis ponecháme jen zevrubný.[1]

Mimo faktorů přímo souvisejících s aktéry na trhu s bydlením můžeme najít i faktory externí, které tento trh ovlivňují nepřímo, zevnějšku. Mezi těmito faktory můžeme za nejvýznamnější označit vývoj globálních trhů. Z těchto globálních trhů se pak v poslední době ukázal být nejvýznamnějším globální trh finanční. Jak jsme mohli v posledních letech sledovat, globální finanční krize a následná recese, kterou tato krize způsobila výrazně ovlivnila všechny aspekty našeho života. Mimo jiné tedy výrazně negativně ovlivnila vývoj na trhu s bydlením. Globální události tohoto typu tedy můžeme zařadit mezi nejvýznamnější

externí faktory působící na trh s bydlením. Následující tabulka nám podrobně ilustruje dopady globální finanční krize na trh s bydlením v rámci České republiky.[1]

Období	Zahájené byty			Dokončené byty		
	Rodinné domy	Bytové domy	Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Celkem
2007	20990	15283	43796	16988	18171	41649
2008	22918	13724	43531	19611	12497	38380
2009	18750	11045	37319	19124	13766	38473
2008/1.Q	4661	3379	9570	4489	3266	9070
2008/2.Q	6321	3986	12361	3874	2135	7357
2008/3.Q	6531	3753	11914	4498	3446	9559
2008/4.Q	5405	2606	9686	6750	3650	12394
2009/1.Q	4207	2341	8721	4334	3432	9314
2009/2.Q	5055	2905	9736	3603	2986	7770
2009/3.Q	5291	4080	11234	4062	3261	8720
2009/4.Q	4197	1719	7628	7125	4087	12699
2010/1.Q	3431	1523	6272	4424	2480	9199

Tabulka 1 – dopady finanční krize na trh bydlení v ČR

2.1.3 Druhé bydlení jako rostoucí trend posledních let

Pokud se zabýváme residenční atraktivitou a trhem bydlením jako celkem, je nutné si zde blíže přiblížit pojem druhé bydlení, jelikož jeho lokalizace je ve značné míře residenční atraktivitou ovlivněna, a má také výrazné místo na trhu s byty. Nesmíme také opomenout fakt, že druhé bydlení vyvolává výrazné kolísání v počtu přítomných obyvatel zejména

v rekreačních sídlech. Zde následují výrazné charakteristiky druhého bydlení, které můžeme bezpochyby označit za významný fenomén posledních let.

Historický vývoj druhého bydlení v České republice začíná již před druhou světovou válkou. Tyto počátky můžeme lokalizovat zejména v okolí velkých měst jako je hlavní město Praha a také například Brno. Toto však byly pouze rané začátky. Skutečně masový vývoj druhého bydlení můžeme sledovat až v šedesátých letech dvacátého století. Od tohoto bodu masový rozvoj tohoto fenoménu stále pokračuje až do dnešních dní. Postupem času můžeme sledovat poměrně značný nárůst v rychlosti vývoje tohoto fenoménu, stejně jako i změny ve formách druhého bydlení. V posledních letech dochází také k pořizování bytů v bytových domech a také můžeme sledovat velký nárůst poptávky po luxusním rekreačním bydlení v kvalitních a residenčně atraktivních lokalitách. Na druhé straně sledujeme jednoznačný pokles v kategorii chatků v zahrádkářských a chatařských oblastech bez většího rekreačního potenciálu. V rámci Zlínského kraje můžeme sledovat poměrně pomalejší vývoj v oblasti druhého bydlení než ve zbytku České republiky.[1]

Výraznou roli ve formování vývoje druhého bydlení v České republice hrál a stále hraje proces takzvané automobilizace a celkově vzrůstající mobilita obyvatel. V dnešní době tedy lokalizace druhého bydlení není ve větší míře ovlivněna vzdáleností jak tomu bylo dříve, kdy se omezovala ve velké míře pouze na blízké okolí trvalého bydliště. [23]

Můžeme také sledovat poměrně velké zvyšování rozdílů v rámci společnosti, kdy na jedné straně nacházíme stále vyšší počet domácností disponujících druhým bydlením, a na straně druhé roste také skupina nízko - příjmových domácností, jejichž možnosti pro vstup do systému dotovaného bydlení stále klesá.

Výrazně se také projevují změny hodnotových preferencí obyvatelstva. Stále více lidí řadí rekreační prostředí a kvalitu životního prostředí mezi velmi významné hodnoty. Dále také jednoznačně můžeme sledovat odeznívání porevolučního trendu zvýšené orientace na zahraniční rekreaci.

Česká republika je také do jisté míry jedinečná v oblasti druhého bydlení. Příčinu musíme hledat zejména ve značném vlivu fenoménu individuální rekreace, zapříčiněnou zejména extenzivní výstavbou rekreačních chat v rámci celé České republiky v období 1960 až 1990. Taková rozsáhlá výstavba nemá v zahraničí obdoby. Ke stávající situaci také přispělo výrazné využívání bytového fondu v pohraničí po druhé světové válce. [23]

2.2 Bytová politika

Bytovou politiku můžeme v širším slova smyslu definovat jako „koncepční a praktickou činnost, v jejímž rámci příslušný státní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“ Jinými slovy je tedy bytová politika státu činnost, vedoucí k naplnění elementárních cílů vytýčených pro dané období. Stát tyto cíle prosazuje za pomoci dvou základních skupin nástrojů, kterými jsou nástroje legislativní a ekonomické.

2.2.1 Typy bytové politiky

Bytovou politiku nemůžeme chápat jako jeden systém, využívaný všemi státy. Vzhledem k faktu, že situace na trhu s bydlením je specifická pro každou jednu zemi, musí také každá země realizovat specifický typ bytové politiky, odpovídající specifikům svého trhu. Za zásadní kritérium, podle kterého můžeme dělit jednotlivé typy bytových politik, můžeme označit rozsah, ve kterém stát zasahuje do trhu s byty a jeho fungování. Toto kritérium nazýváme komplexnost bytové politiky. Na základě tohoto kritéria můžeme rozdělit bytovou politiku na dva základní typy. Jsou jimi bytová politika doplňková a bytová politika komplexní. Základním princímem bytové politiky prvního typu, tedy doplňkové politiky, je silná důvěra ve fungování tržního mechanismu. Základní role samotného státu v tomto systému je především založena na cílené pomoci pro skupiny obyvatel s nízkými příjmy, a dále také pomoc jinak znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Typickým příkladem státu, využívajícího systém doplňkové politiky je Velká Británie. Naopak komplexní bytová politika je v zásadě charakteristická vcelku širokou intervencí státu na trhu s byty. Tyto intervence jsou pak zaměřeny na všechny vrstvy společnosti. Jako příklad zemí, využívajících tento systém bytové politiky můžeme jmenovat Francii, Nizozemí a také severské státy.

Dalším hlediskem, podle kterého můžeme rozlišovat druhy bytové politiky, je způsob, jakým daný stát prosazuje svou sociální politiku, neboli takzvaný druh sociálního státu. Z tohoto pohledu můžeme odvodit čtyři základní typy evropské bytové politiky. Zásadní rozdíl mezi těmito typy bytové politiky můžeme najít v jejich vnímání a pak také respektování myšlenek a principů sociální spravedlnosti. [15]

Prvním z těchto typů bytové politiky je odvozen od sociálně demokratického modelu sociálního státu. Hlavním principem je zde určitá celospolečenská solidarity. Dalším typickým znakem tohoto typu bytové politiky je zajišťování bydlení, ke kterému dochází v převážné míře z veřejných zdrojů. Jedná se tedy o režim, který zajišťuje všem občanům rovný přístup k bydlení. Stát v tomto systému velmi razantně zasahuje do trhu s byty s úmyslem pomoci vytvořit rovné příležitosti pro všechny jednotlivce. Podporováno je zde zejména nájemní a družstevní bydlení. Jako zásadní problémy tohoto režimu tedy můžeme jednoduše definovat velmi vysoké nároky čerpání prostředků z veřejných zdrojů, a také samozřejmě nutnou velkou míru sociální tolerance, kterou tento systém vyžaduje od daňových poplatníků. V praxi se tento model ukázal být poměrně značně ekonomicky neefektivním, a ve své podstatě dlouhodobě neudržitelným. Využívání principů tohoto typu bytové politiky můžeme ve větší či menší míře najít v severských zemích. [15]

Druhým typem bytové politiky je politika, hledající východiska v korporativistickém, neboli pracovně výkonovém modelu sociálního státu. Pracovní aktivita jednotlivce na trhu práce je zde brána jako základ pro vytváření politiky státu. Největší rozdíl oproti předchozímu modelu najdeme ve velkém důrazu, kladeném na účast občanů na trhu s byty. Základem pro vytváření státní bytové politiky zde pak není jen myšlenka sociální spravedlnosti bydlení z pohledu zásluh, ale je také nutné zahrnout reálný příjem domácností popřípadě jedinců. Dalším typickým rysem tohoto systému bytové politiky je pak fakt, že stát zde ve velké míře spoléhá na tržní mechanismy. Jinými slovy to znamená, že pro zajištění bydlení jednotlivců jsou nejdůležitější jejich vlastní, soukromé finanční prostředky. Ani tento systém se však nevyhýbá intervencím státu do trhu s byty, a tím pádem jsou zde také kladeny nároky na veřejné rozpočty. Tyto nároky již však nejsou tak vysoké a mnohdy neúnosné jako u předchozího typu bytové politiky. Podpora je zde pak také zaměřena na veškeré formy bydlení. Základní filozofií tohoto systému je však zejména usnadnění přístupu k bydlení těm obyvatelům, kteří se ocitli v situaci nebo životním období, kdy si nejsou schopni bydlení zajistit svými vlastními prostředky. Mezi hlavní představitele bytové politiky tohoto typu můžeme zařadit například Francii, Rakousko a Německo. [15]

Třetím v pořadí je typ bytové politiky, odvozený od takzvaného liberálního modelu sociálního státu. V tomto případě je důraz kladen především na aktivitu jednotlivců. Odpovědnost za zajištění svého bydlení zde tedy na sebe bere samotný občan. Zásadami jsou zde pak formální svoboda a osobní soběstačnost obyvatelstva. Vzhledem ke skutečnosti, že zde

zásadní roli hraje samotný trh, existuje zde vysoké riziko že si určitá část domácností nebude schopna zajistit vlastní bydlení. Jde zejména o domácnosti sociálně či jinak znevýhodněné. V takových případech pak přichází pomoc státu. Státní intervence jsou tedy směřovány jen na obyvatele, kteří nejsou svou bytovou situací nadále schopni řešit vlastními silami. Majoritní pozici na poli financování bydlení pak zaujímají soukromé prostředky. Veřejných prostředků je využíváno jen velmi omezeně, a to jen v minimální nezbytné míře. Hlavní důraz je zde pak kladen na adresnou pomoc a také podporu vlastnického bydlení. Mezi země využívající tento systém bytové politiky řadíme například USA, Kanadu, Austrálii a Velkou Británii. [2]

Posledním typem bytové politiky je systém založený na východiscích takzvaného rudimentárního modelu sociálního státu. Tento systém nám představuje jakýsi extrémní případ liberálního přístupu státu k bytové politice. Jediná funkce státu je zde reprezentována vytvořením jakési minimální záchranné sociální sítě, jejíž účinnost je v mnoha případech diskutabilní. Znamená to tedy, že v oblasti péče o bydlení je občan téměř naprosto osamocen a musí se spoléhat jen sám na sebe. Úloha státu je zde pak minimální, mnohdy naprosto zanedbatelná. Tento model je uplatňován zejména v případě jižních států, například v Řecku nebo Portugalsku.[2]

V reálném světě je však téměř nemožné najít univerzální a obecný, bezporuchově fungující systém bytové politiky. Rozmanitost přístupů k utváření bytové politiky jednotlivých zemí je dána hned několika faktory. Jako první můžeme jmenovat neustálý proces hledání určitého kompromisu mezi volným trhem a regulací. Dalšími faktory jsou pak například odlišné tradice, vývoj a zkušenosti v rámci jednotlivých států. Nesmíme také zapomenout na velký vliv faktorů, jakými jsou například demografické, geografické a socioekonomické faktory.

Pokud bychom v rámci tohoto rozdělení chtěli zařadit Českou republiku, nejlépe by zapadlo do modelu vycházejícího z korporativistického modelu sociálního státu. Najdeme zde jak podmínku vlastní účasti obyvatel, tak i stále silnou míru státních intervencí do trhu s byty. [15]

2.2.2 Cíle bytové politiky

Na základě výše uvedených faktů můžeme říct, že základní úlohou státu v oblasti trhu s byty je formulovat bytovou politiku. Stát musí v rámci této formulace jasně vytyčit cíle, jichž chce dosáhnout, a také je nutné aby zajistil nástroje k jejich dosažení. Pro úspěšné naplnění zadaných cílů je nezbytné, aby tyto cíle byly zadané co možná nejpřesněji. Pokud máme přesně a dostatečně obsáhle definované cíle, můžeme pak dosáhnout vyšší efektivity a přesnosti v navrhování nástrojů. [2]

Bohužel v praxi můžeme často sledovat situace, kdy je přesnému vymezení a podrobnému popisu cílů věnována minimální, mnohdy dokonce žádná pozornost. Obvyklým, a zároveň nesprávným postupem je pak začít rovnou debatou o potenciálních nástrojích, popřípadě přímo jejich definováním. Jako příklad z praxe si můžeme uvést situaci v České republice. Neustálé debaty nad koncepcí bytové politiky poukazují na jednoznačnou a nespornou nezbytnost upřednostnit detailní definování cílů před přímým výběrem nástrojů nutných k jejich dosažení.[15]

Cíl samotný si můžeme obecně definovat jako očekávaný ideální stav. Tento nám pak obecně určuje, jaký bude v budoucnu efekt využitého programu, v našem případě pak tedy realizované bytové politiky. Při definování cílů se však nesmíme omezit pouze na předpokládaný užitek. Nedílnou a velmi podstatnou součástí definice každého cíle by měla také být kritéria pro zhodnocení účinnosti. Dále bychom se v rámci formulace cílů měli zaměřit také na potřeby, k jejichž uspokojování se tyto cíle vztahují. V zásadě by všechny cíle měli být definovány jasně. Definice cílů však není jednoduchý úkol, zvláště pak v případě cílů bytové politiky, u kterých tento proces obzvlášť složitý. To je dáno zejména faktem, že v případě bytové politiky nám nejde v první řadě o zisk. Tento úkol nám také stěžují i další skutečnosti, jako třeba existence řady obtížně měřitelných faktorů v oblasti bydlení. Jmenovat můžeme například kvalitu bydlení. Cílů, které můžeme v rámci bytové politiky sledovat je poměrně velké množství. Zásadním problémem je zde pak vzájemná kompatibilita jednotlivých cílů. [2]

Dalším problémem je existence statků, které trh není schopen zajistit a k jejichž alokaci je třeba využít procesu veřejné volby. Tento fakt, spolu s problémy jmenovanými výše pak často v praxi vede k zobecňování definice cílů. Tím dochází k jistému odklonu od chápání bytové politiky jako ekonomického problému. Spíše pak dostáváme do oblasti politických

a ideologických problémů, spojených s otázkami preferencí, sociálních a kulturních hodnot. Za elementární cíl každé vlády můžeme v oblasti bytové politiky obecně určit dosažení uspokojivé úrovně kvality bydlení občanů dotčeného státu. U jednotlivých zemí pak nacházíme dílčí rozdíly v definování pojmu uspokojivé bydlení a také v přístupu k dosažení jednotlivých cílů. Můžeme tedy prohlásit, že nástroje využívané k dosažení cílů bytové politiky se v jednotlivých státech liší. Tyto rozdíly jsou způsobeny celou řadou nejrůznějších faktorů, jakými jsou například ekonomická a politická situace země, situace na trhu s byty a další. [15]

V rámci české republiky zní přesná formulace základního cíle bytové politiky takto: „vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoty, kvality a ceny.“ Jinými slovy můžeme tento cíl vysvětlit jako snahu o zvyšování celkové a pak také finanční dostupnosti bydlení. Celkovou dostupnost bydlení chápeme jako vztah mezi bytovou potřebou domácností a disponibilním bytovým fondem. Mezi tři zásadní faktory ovlivňující celkovou dostupnost bydlení můžeme zařadit rozsah a míru využití stávajícího bytového fondu, dále pak objem výstavby nových bytů a v neposlední řadě také demografický vývoj. Vztah mezi finančními zdroji domácností a cenou bydlení nám pak definuje finanční dostupnost bydlení. Zde je nejdůležitějším faktorem hospodářsko-politická situace dané země. [15]

Pokud chceme úspěšně dosáhnout naplnění prvního cíle bytové politiky, kterým je celková dostupnost bydlení, je nejprve nezbytné definovat minimální standardy bydlení. Od nich pak dále odvozujeme kvalitu a zejména pak rozsah potřebného bytového fondu.

Při snaze o naplnění druhého cíle bytové politiky, tedy finanční dostupnosti bydlení, je třeba abychom měli na paměti zejména jeden důležitý fakt. Tím je skutečnost, že některé domácnosti nejsou schopny na trhu plně uspokojit svou potřebu po bydlení bez vnější pomoci. Zásadní je zde abychom brali nepříznivou finanční situaci některých domácností jako fakt, a nesnažili se ji dále řešit. [2]

Mimo tyto dva cíle, které nám dohromady dávají základní cíl bytové politiky, můžeme najít i jiné, takzvané doplňkové cíle bytové politiky. Tyto cíle jsou regionálně diferenciovány a závisí na specifických podmínkách v dané zemi. Jako příklad můžeme uvést:

- Snaha o zvyšování objemu bytové výstavby

- Podpora vlastnického, popřípadě nájemního bydlení
- Podpora výstavby sociálního bydlení
- Rozvoj spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení
- Zvyšování účinnosti a efektivnosti poskytovaných dotací v oblasti bydlení
- Zlepšování právních úprav vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty

Při bližším zkoumání podstaty dílčích cílů dojdeme k závěru, že v naprosté většině vždy napomáhají dosažení cíle základního nebo cíle hlavního. Definice těchto cílů je také poměrně obtížná. To někdy vede až k jejich kontraproduktivitě. Mimo tyto hlavní a doplňkové cíle se v oblasti bytové politiky často setkáváme ještě s jednou kategorií cílů. Jsou jimi takové cíle, které ve své podstatě patří do jiné oblasti. Například do oblasti politiky zaměstnanosti, regionální politiky, a další. [15]

Pokud se tedy zamyslíme nad zásadami správně prováděné bytové politiky, je nutné abychom zmínili dvě základní pravidla. Pokud jde o subvence, měli bychom se v rámci bytové politiky zaměřit jen a pouze na domácnosti a jednotlivce, kteří nejsou schopni vlastními silami dosáhnout na adekvátní bydlení. Druhé pravidlo se pak vztahuje na samotnou formulaci bytové politiky. Bytová politika vyžaduje dlouhodobě poměrně rozsáhlé finanční prostředky a jediným zdrojem těchto prostředků jsou peníze daňových poplatníků. Proto je naprosto nezbytné, abychom v rámci formulace bytové politiky dosáhli co možná nejvyšší míry transparentnosti a také nákladové účinnosti. [2]

Následující tabulka nám poskytuje srovnání bytových politik vybraných evropských zemí.

Stát	Cíle		Nástroje	
	Definice	Definice	Konkrétní vymezení	Aplikace
Německo	stát + region	stát	region	region + obec
Španělsko	stát + region	stát	region	region + obec
Itálie	stát + region	stát	region	region + obec
Francie	stát	stát	stát	stát + department + obec
Velká Británie	stát	stát	stát	Region
Řecko	stát	stát	stát	Stát

Tabulka 2 – srovnání bytových politik vybraných zemí Evropy

2.3 Faktory ovlivňující residenční atraktivitu obcí

Pojem residenční atraktivita je velmi široký pojem, které nelze jednoduše uchopit. Způsobů a technik jak tuto atraktivitu hodnotit je bezpochyby mnoho, a spojují hned několik disciplín jak sociálních tak i ekonomických. Mnoho z těchto faktorů můžeme také označit za silně subjektivní, neboť jejich výsledek do značné míry závisí na osobních preferencích hodnotitele. Pro účely této práce proto vybereme jen několik z nich, aby hodnocení atraktivity bylo přehledné a také co nejvíce objektivní. Pro přehlednost je dobré faktory ovlivňující residenční atraktivitu rozdělíme do několika základních skupin.

2.3.1 Ekonomické faktory

Faktory čistě ekonomické jsou ve valné většině na první pohled zřejmé a lehce identifikovatelné. Měli bychom mezi ně zařadit zejména údaje jako jsou například ceny bydlení a bytové výstavby v dané lokalitě, také samotnou lokální ekonomickou situaci daného regionu, dále musíme zmínit faktory jako je nezaměstnanost a s ní související počet volných pracovních míst. Mezi ekonomické faktory ovlivňující residenční atraktivitu ale také musíme přiřadit i zásahy z vnějšku. Jde zejména o podmínky nastavené legislativou, pak také určité druhy subvencí vázaných na daný region či obec.

Pokud se zaměříme na cenu bytů a domu jako ukazatele atraktivity, je jednoznačné, že vyšší cena značí vyšší atraktivitu dané lokality. Není to dáno přímo faktem, že cena samotná je ukazatelem atraktivity, ale cena jako taková odráží součet ostatních faktorů, které na atraktivitu působí. Dá se tedy říct že cena, vzhledem k tomu co vše odráží, je jedním z nejlepších a nejobjektivnějších faktorů, a také ji můžeme označit za ekonomický faktor s největší vypovídající hodnotou. [15]

Ekonomická situace regionu je jedním z faktorů, který se může odrážet i ve výše zmíněné ceně. Mimo to se samozřejmě promítá i do jiných faktorů, o kterých se zmíníme později. Pokud jde o ekonomickou situaci jako samostatný faktor, můžeme zjednodušeně říci, že zde existuje přímá úměra vzhledem k atraktivitě. Tedy čím je region či obec ekonomicky silnější, tím vyšší bude i jeho residenční atraktivita. Nezaměstnanost, další v našem výčtu ekonomických faktorů, se sama o sobě také velmi projevuje na atraktivitě daného sídla, či regionu jako celku. Můžeme zde nalézt velmi lineární souvislosti. Vyšší nezaměstnanost se

ve velké míře negativně projeví na atraktivitě, stejně jako nízká nezaměstnanost a s ní související větší možnost uplatnění na trhu práce bude mít na atraktivitu pozitivní dopady. Pokud se jedná o vnější zásahy typu státní podpory, jde zejména o konkrétní a přímo směřované zásahy, které mají ve většině případů pozitivní dopad na atraktivitu dané obce. Ve výjimečných případech se může jednat i o zásahy s negativnímu dopady, ať už jde přímo o zamýšlené a cílené zásahy, či nepřímé dopady rozhodnutí jiných zásahů. [15]

2.3.2 Sociální faktory

Tato skupina faktorů působících na residenční atraktivitu obcí není možná na první pohled tolik zřejmá jako skupina předchozí, nicméně ji musíme označit za skupinu přinejmenším stejně důležitou. Tato skupina je také význačná tím, že sociální faktory jsou velmi subjektivní, a proto se jednotlivé názory na jejich působení na residenční atraktivitu můžou do značné míry lišit. Z toho plyne nutnost přistupovat ke zpracování dat a následnému hodnocení velmi opatrně, a s co možná největšími ohledy na jejich objektivnost. [15]

Mezi nejvýznamnější sociální faktory tedy můžeme zařadit prostorovou mobilitu obyvatelstva. Tento faktor přímo souvisí s migrací obyvatelstva, a ta je zase spojena s atraktivitou. Stejně jako u ceny mezi ekonomickými faktory, důvody pro migraci do určitého obce, stejně jako migrace z ní vypovídá o její atraktivitě. Jako sociální faktor v souvislosti s residenční atraktivitou dané obce, má tedy migrační saldo velkou vypovídací hodnotu.

Dalším z významných faktorů přímo působících na residenční atraktivitu je občanská vybavenost dané obce. Tento faktor v sobě zahrnuje mnoho různých aspektů. Jde zejména o množství, kvalitu ale také i dostupnost školských zařízení. V tomto ohledu jde zejména o školy základní a střední, a v neposlední řadě také školy mateřské. V poslední době se ukazuje, že zejména mateřské školství hraje velmi významnou roli v oblasti residenční atraktivity obcí. Toto je způsobeno zejména nedostatečnou kapacitou těchto zařízení a v některých případech i jejich celkovou absencí. Proto existence, popřípadě absence, vhodného zařízení tohoto typu s dostatečnou kapacitou může být významným faktorem ovlivňujícím residenční atraktivitu obce. V oblasti vysokého školství je spojení s residenční atraktivitou menší, vzhledem k tomu, že dočasná migrace studentů je velmi rozšířenou a nijak ojedinělou praxí. Do občanské vybavenosti obce však nepatří jen školské zázemí. Můžeme sem zařadit také například kulturní a sociální zařízení. Tato skupina získává v poslední

době na důležitosti, vzhledem k stále rostoucí poptávce po kvalitním trávení volného času. V rámci sportovních zařízení a nabídky sportovních aktivit můžeme posuzovat dva hlavní ukazatele, které mají významný vliv na residenční atraktivitu. Prvním z nich je kvantita sportovních zařízení, a to nejen co z hlediska počtu zařízení, ale také do z pohledu jejich rozmanitosti. Poptávka po moderních sportovních odvětvích mezi rekreačními sportovci neustále roste, a proto má tato kategorie nezanedbatelný dopad na residenční atraktivitu. Stejně jako sportovní zařízení, na atraktivitu mají také nezanedbatelný vliv zařízení kulturní. Kulturní zařízení hlavně v menších sídlech mají v posledních letech problémy konkurovat větším zařízením, které často patří do silných řetězců. To má za následek zanikání menších zařízení, a s tím spojené snižování residenční atraktivity menších obcí. V tomto ohledu je třeba při posuzování kulturních zařízení zohlednit i širší souvislosti, nejlépe pomocí komplexní S.W.O.T. analýzy, která nám umožní lépe zohlednit všechny dílčí faktory, ovlivňující dopady na atraktivitu. To samé platí i pro sportovní zařízení. [15]

Do občanské vybavenosti pak samozřejmě řadíme i množství, rozmanitost a dostupnost obchodů a jiných komerčních zařízení, opomenout nesmíme ani rozmanitost volnočasových aktivit pro děti, které daná komunita nabízí. S ohledem na dnešní situaci, můžeme do kategorie sociálních faktorů působících na residenční atraktivitu obcí zařadit také dopravní situaci spojenou s kvalitou dopravní sítě. V době kdy je automobil neodmyslitelnou součástí každodenního života důležitost tohoto faktoru neustále roste. S tímto je spojena samozřejmě i doprava v klidu, která je zejména ve větších městech neustálým problémem.

A nakonec je nutné, abychom do této kategorie zařadili také množství a kvalitu poskytovatelů zdravotní péče. Tato kategorie je důležitá pro všechny věkové i sociální skupiny. Zejména vzdálenost k nejbližšímu stanovišti rychlé záchranné služby popřípadě existence či absence lékařské pohotovosti přímo v obci může být významným faktorem v oblasti residenční atraktivity. Zejména u menších sídel dochází k nasycení kapacit u nejběžnějších forem lékařské péče, tedy u praktických lékařů a stomatologů. To pro atraktivitu dané obce může znamenat značný problém, jelikož dojížděka za těmito službami je ve velké většině případů značně obtížná. [15]

Mezi velmi významné sociální faktory ovlivňující residenční atraktivitu musíme také zařadit kriminalitu. Kriminalita může velmi výrazně ovlivnit atraktivitu dané obce, ať už pozitivně či negativně. Je to faktor na který kladou důraz zejména rodiny s dětmi, a samozřejmě také mladé rodiny, které děti v blízké budoucnosti plánují. Kriminalita je ve většině přípa-

dů úzce spojena s větší koncentrací etnický, sociálně, popřípadě jinak znevýhodněných a segregovaných skupin. Proto můžeme také výskyt velkých koncentrací takových skupin zařadit mezi faktory negativně působící na residenční atraktivitu. Můžeme také říct, že kriminalita je v mnoha případech velmi silně spojena s dalšími významnými faktorem, a to s nezaměstnaností. Regiony postižené dlouhodobě vysokou mírou nezaměstnanosti se často také potýkají s nárůstem kriminality. Zde můžeme sledovat příklad efektu, který můžeme označit za spirálový. Jde o situaci, kdy jeden faktor přímo působí na další, a tímto se problémem dané obce neustále prohlubuje a residenční atraktivita daného sídla dlouhodobě klesá. Tyto problémy je bezpochyby nutné řešit hned v počátku, aby nedocházelo k jejich dalšímu prohlubování.[15]

2.3.3 Další faktory

Mimo výše zmíněných můžeme najít řadu jiných faktorů ovlivňujících residenční atraktivitu. Mezi těmito faktory můžeme za nejvýznamnější zařadit ty, které se týkají prostředí, ve kterém se daná obec nachází.

Tím myslíme například přírodní podmínky. Charakter terénu v okolí může silně ovlivnit residenční atraktivitu. To může být způsobeno například ovlivněním podmínek pro budoucí výstavbu, v případě kdy charakter okolní krajiny fyzicky znemožňuje další expanzi.

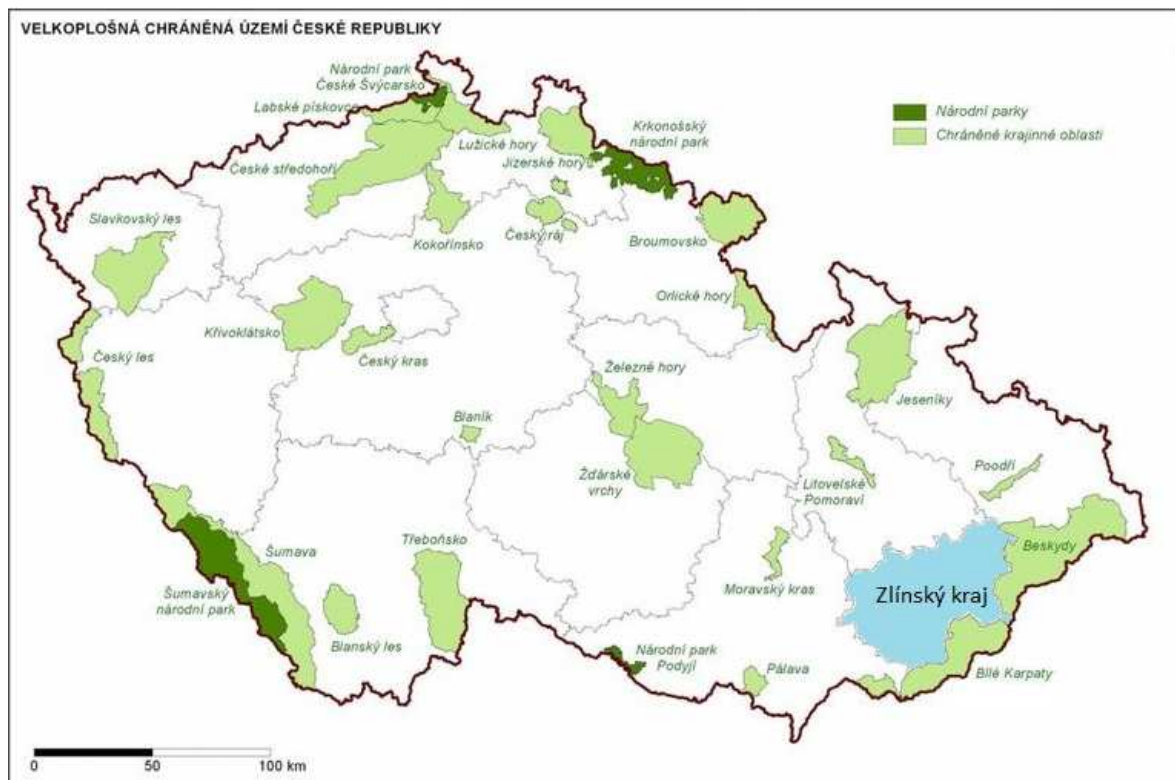
Dále se také jako významný faktor nabízí například kvalita a atraktivita samotné krajiny v okolí. Toto je poměrně subjektivní faktor, nicméně můžeme obecně prohlásit, že zachovalá a čistá příroda v okolí sídla má bezpochyby pozitivní dopad na celkovou residenční atraktivitu sídla. Stejně tak řadíme mezi relevantní faktory i další environmentální charakteristiky, jako je čistota ovzduší v sídle a jeho okolí, dále pak také množství a kvalita atraktivních lokalit, jakými jsou vodní a zalesněné plochy a jiné. [15]

V neposlední řadě musíme zmínit také faktory, jež jsou často opomíjeny, pokud jde o hodnocení residenční atraktivitu sídel. Jde o polohu sídla v rámci regionu či státu jako celku. Zde jsou významné zejména vazby na ostatní sídla v okolí, jejich velikost, množství a vzdálenost. Tyto faktory mohou ovlivnit atraktivitu ve velmi podstatné míře, i když to nemusí být na první pohled zřejmé. Je proto třeba atraktivitu zkoumat hned z několika různých hledisek a zabývat se tak také mimo jiné i širšími souvislostmi v sídelní struktuře. [15]

2.4 Charakteristika zkoumaného území

Z geomorfologického a také geografického hlediska je Západní část Zlínského kraje tvořena dvěma výrazně odlišnými částmi. Jsou jimi jednak pahorkatina a vrchovina Hostýnských vrchů a Chřibů, jež náleží k Západním Karpatům a dále pak rovinná část území známá jako Pomoraví, která je nedílnou součástí Hornomoravského úvalu. V rámci Hostýnských vrchů můžeme nalézt hned několik přírodních rezervací, chránících zejména původní pralesovité porosty. Samotný vrch Hostýn je známým poutním místem. Téměř celá plocha této oblasti náleží do povodí řeky Moravy. Vzhledem k velmi příznivým podmínkám se tato oblast stala v minulosti centrem Velkomoravské říše, což si můžeme dodnes přímo ověřit na jednom z mnoha archeologických nalezištím, nacházejícím se v této oblasti. Na okraji východní části regionu nalezneme CHKO Bílé Karpaty, jež byla založena v roce 1980, a poté v roce 1996 zařazena mezi evropské biosférické rezervace jako součást programu UNESCO. Bílé Karpaty jsou známy zejména díky hojnému výskytu velmi vzácných a kriticky ohrožené vstavačových orchidejí, jejichž kvantita zde největší v celé střední Evropě. Následující obrázek srovnává velkoplošná CHKO ve Zlínském kraji a zbytku ČR.

[25]



Obrázek 3 – Srovnání velkoplošných CHKO ve Zlínském kraji a zbytku ČR.

Region je také znám díky výskytu mnoha minerálních pramenů, díky kterým zde také můžeme najít největší moravské lázně Luhačovice. Následující obrázek nám ukazuje plochy CHKO v rámci Zlínského kraje, a zároveň nám nabízí možnost srovnání se zbytkem ČR.

Severní části kraje se rozprostírají v povodí Vsetínské a Rožnovské Bečvy. Povodí řeky Bečvy, jak Vsetínské tak i Rožnovské je oblastí známou vysokou mírou přirozené akumulace vod. V části Moravskoslezských Beskyd náležících do této oblasti najdeme také nejvyšší vrchol Zlínského kraje, jímž je se svými 1206 m.n.m. Čertův mlýn. Dalším významným masivem v této oblasti jsou Vsetínské vrchy, rozprostírající se v okolí toku Vsetínské Bečvy. Část tohoto pohoří také náleží do CHKO Beskydy, jež je největší chráněnou krajinnou oblastí na území České republiky. CHKO Beskydy je známá nejen výskytem mnoha vzácných rostlin, ale také živočichů. Vsetínské vrchy můžeme směle označit za velmi oblíbenou turistickou destinaci pro rekreaci jak v zimním tak v letním období, nabízející celoroční vyžití zejména pro aktivní turisty a také sportovce, ať už rekreační či jiné.

V rámci Zlínského kraje mají CHKO velmi významný podíl na celkové rozloze, celých 30%, což můžeme považovat jak za kladnou stránku, tak i za potenciální zápor. Mimo tyto velkoplošné rezervace zde také nalezneme mnoho menších přírodních rezervací a přírodních památek. [7]

Na území Zlínského kraje také mimo jiné nalezneme 26 mikroregionů, které jsou založeny na dobrovolné a zároveň nezbytné spolupráci obcí, dané spádovostí, současnými i historickými vazbami a také společnými problémy.

Z jiného hlediska můžeme rozdělit území Zlínského kraje do dvou oblastí. První z nich je část tvořená horským, člověkem téměř nedotčeným územím. Tyto horské oblasti jsou vhodné například pro pastevectví, jelikož zde najdeme zejména louky a pastviny. Druhou z těchto oblastí pak je úrodná rovina v povodí řeky Moravy, známá jako Haná. Zde nalezneme dlouholetou tradici rostlinné výroby, zejména pěstování sladovnického ječmene se zde těší velké oblibě. Jih regionu je také proslulý svými vinicemi a ovocnými sady. [7]

Bližší pohled na půdní fond kraje odhalí skutečnost, že je rozdělena téměř rovnoměrně mezi zemědělskou a nezemědělskou půdu, přesněji 49,4 % ku 50,6 % ve prospěch nezemědělské půdy. Za výjimku zde považujeme okres Vsetín, kde nalezneme až 64,3 % nezemědělské půdy, jež je z drtivé většiny pokryta lesním porostem.

Pokud posuzujeme Zlínský kraj jako turistickou oblast, můžeme ho označit za velmi svéráznou a bohatou oblast. V rámci České republiky se Zlínskému kraji žádná jiná oblast nemůže rovnat co do rozmanitosti. Nacházíme zde jak horské oblasti vhodné pro sportovní aktivity, tak i lázeňské města vhodné pro odpočinek a také značné množství kulturních a historických památek. Zde můžeme zmínit také velmi svéráznou oblast Valašsko, která velmi přispívá k jedinečnosti kraje. Velmi pestrá je i nabídka sportovního vyžití, jak už jsme zmínili dříve. V zimním období zde najdeme širokou nabídku jak běžeckých tak i sjezdových lyžařských tratí, v létě pak mnoho cyklostezek a také lokalit vhodných pro horolezectví. [16]

2.4.1 Vývoj sídelní struktury obcí Zlínského kraje

Vzhledem k faktu, že Zlínský kraj jako takový vznikl až k 1.1.2000, není jednoduché nahlížet na jeho historický vývoj jako na vývoj jednoho celku. Pokud chceme podrobněji nahlédnout na tento vývoj, je nutné abychom se soustředili na vývoj okresů, jako jednotlivých částí tohoto celku, s ohledem na fakt, že okresy mají v rámci sídelní a organizační struktury delší tradici.

Jako první se zaměříme na okres Vsetín. Z hlediska historického vývoje bránil osídlení krajiny v údolích v okolí řeky Bečvy hornatý charakter terénu, stejně jako prudké vodní toky a také hluboká zalesněná údolí. 13. století přineslo poměrně značný rozvoj jak v oblasti zemědělství, tak i v oblasti řemeslné výroby, což mělo za následek zvýšení produkce v regionu. To následně vyvolalo rozvoj obchodu v celé oblasti. O současném okresním městě nalzáme první zmínky v listinách z roku 1308. Hlavní struktura osídlení se utvářela během 13. a 14. století, kolonizační proces následně pokračoval v průběhu 16. století etapou, kterou nazýváme tzv. pasekářkou kolonizací. Tato kolonizační etapa se vyznačovala rozšiřováním zemědělských ploch na úkor lesů.

Za základ sídelní struktury považujeme základní sídelní jednotky, kterých se na území okresu nachází 290. Od roku 1961 docházelo k poměrně významným změnám v počtu obcí. Z 81 obcí v roce 1961 klesal tento počet až na 49 obcí v roce 1986. V následujících letech můžeme sledovat mírný nárůst počtu obcí až na 59 k 1.3.2001. 5 z těchto 59 obcí mělo ke stejnému datu statut města. [7]

Při pohledu na průměrné hodnoty v rámci okresu Vsetín zjistíme, že k 1.3.2001 byla průměrná velikost města 1937 ha, a žilo v něm průměrně 2493 obyvatel. Z celkového množství obyvatel Vsetínského okresu žilo ke stejnému datu 50,7 % obyvatel ve třech největších městech, kterými byli Vsetín, Valašské Meziříčí a Rožnov pod Radhoštěm.

Pokud se zaměříme na velikostní skupiny obcí, v období 1991 - 2001 zaznamenaly mírný přírůstek obce do 500 obyvatel, a naopak mírný pokles obce od 500 do 999 obyvatel. U obcí ve skupině 1 000 - 19 999 obyvatel můžeme sledovat největší nárůst počtu obyvatel, který byl vyvážen úbytkem obyvatelstva ve skupině měst nad 20 000 obyvatel. V rámci dlouhodobějších trendů můžeme mezi lety 1980 a 2001 sledovat poměrně významné změny. U kategorie měst s nejvyšším počtem obyvatel, tedy měst nad 20 000 obyvatel došlo k nejpodstatnější změně, kdy se trend rostoucího počtu obyvatel z počátku 80.let dvacátého století postupně obrátil, a to až do bodu, kdy v roce 2001 docházelo k úbytku počtu obyvatel v rámci těchto měst. [7]

Další v pořadí je okres Zlín. V počátcích osídlení, v 12. a 13.století se obyvatelstvo soustředovalo zejména v přístupnějších a zároveň úrodnějších oblastech, jakými jsou například nejbližší okolí říčních toků. V oblasti dnešního Zlínského kraje se nejstarší sídla nacházela kolem toku řeky Moravy, a také v okolí řeky Dřevnice. Dalším významným místem z hlediska počátků osídlení bylo dnešní Uherskobrodsko, a také v té době velmi významné a hustě zalidněné Slavičínsko. Najdeme zde také dvě velmi významné správní centra, jimiž byli hrady Brumov a Lukov.

Na území okresu najdeme celkem 270 základních sídelních jednotek. Od roku 1961 můžeme sledovat změny počtu obcí. V tomto roce jich bylo podle sčítání lidu 108, následoval pokles zapříčiněný integrací obcí, který vyvrcholil rokem 1980, kdy již bylo obcí jen 64. Po roce 1990 dochází k procesu opětné dezintegrace obcí. K 1.3.2001 čítal okres Zlín celkem 87 obcí, z nichž mělo 10 statut města.

Průměrná velikost obce v okrese Zlín byla k 1.3.2001 1184 ha a průměrný počet obyvatel na jednu obec činil 2 246 obyvatel. Nejlidnatějším městem je Zlín s 80 854 obyvateli. Společně s Otrokovicemi jsou tyto dvě města domovem pro více než polovinu obyvatel okresu, konkrétně jde o 51,2%. Dalších 24,5% obyvatel pak žije v obcích náležících do skupiny obcí s počtem obyvatel mezi 1000 a 1999. Takových obcí je v okrese Zlín 75. [7]

Opět zde můžeme také sledovat stejný trend v oblasti vývoje v rámci velikostních skupin měst, kdy mezi lety 1980 a 2001 došlo k přeměně růstu populace velkých měst v úbytek a došlo k zastavení úbytku obyvatel v malých obcích.

Třetím v pořadí je okres Kroměříž. Relativně úrodná oblast, s podmínkami vhodnými pro obživu dala ve 12. a následně 13. století vzniknout mnoha malým sídlům, a tím umožnila vytvoření základů pro sídelní síť v této oblasti. Nejstarší dochované zmínky nám dokládají existenci nynějšího okresního města Kroměříže již v roce 1110. V té době to byla pouhá vesnice, avšak velmi významná, díky důležitému mostu přes řeku Moravu. Díky své významné poloze následně tato vesnice rychle přerostla v centrum obchodu a v roce 1260 získala statut města. [7]

V rámci okresu nalezneme celkem 197 základních sídelních jednotek. V rámci vývoje počtu obcí můžeme opět sledovat velmi podobný vývoj jako ve zbylých okresech Zlínského kraje. V roce 1961 se zde nacházelo celkem 95 obcí, jejichž počet klesl následkem integrace až na 61 obcí v roce 1980. K 1.3.2001 opět dochází k nárůstu počtu obcí následkem dezintegrace, a to na 80 obcí. Z největších můžeme jmenovat například Kroměříž, Holešov nebo Bystřici pod Hostýnem.

Průměrná rozloha obce v okrese Kroměříž činila 999 ha s průměrným počtem 1351 obyvatel na jednu obec. 58,6% obyvatel okresu žije v pěti největších městech, jimiž jsou Kroměříž, Holešov, Bystřice pod Hostýnem, Hulín a Chropyně. Další 27,2% obyvatelstva pak žije v menších obcích do 1000 obyvatel, kterých zde nalezneme celkem 61. Při pohledu na skladbu a vývoj velikostních skupin zde opět nalezneme jistou podobnost jako v ostatních okresech v rámci Zlínského kraje, a to zejména v kategorii velkých obcí, kde opět růst počtu obyvatel postupně přešel až v pokles. Nacházíme zde však také poměrně zásadní rozdíl. Zde se jedná o skupiny obcí do 1000 obyvatel, která v posledních letech zaznamenala růst obyvatel, na rozdíl od jiných okresů v kraji, kde docházelo převážně ke stagnaci počtu obyvatel. [7]

Poslední oblastí tvořící Zlínský kraj je okres Uherské Hradiště. Z hlediska vývoje sídelní struktury a osídlení vůbec můžeme tuto oblast označit za nejvýznamnější ze všech zmiňovaných. Důvodem je skutečnost, že je Uherskohradištsko jednou z nejstarších sídelních oblastí, a to nejen v rámci České republiky, ale také v celé střední Evropě. Nacházíme zde bohatá archeologická naleziště, která jednoznačně vypovídají o tom, že tato oblast patřila

do Velkomoravské říše. Nejvýznamnějšími nalezišti jsou Staré Město, Sady a Mokrá. V minulosti byla tato oblast významná i pro obranu, proto také vznikly města Uherské Hradiště a Uherský Brod. V minulosti byl tento region mnohokrát hospodářsky výrazně oslaben v důsledku jak třicetileté války, tak i selské vzpoury a morové epidemii. To značně ovlivnilo vývoj regionu. [7]

Při sčítání lidu, domů a bytů v roce 1961 měl okres celkem 85 obcí. Stejně jako u dalších okresů v rámci Zlínského kraje zde po roce 1961 dochází k integraci a tedy snižování počtu obcí, které vyvrcholilo rokem 1980, kdy počet obcí klesl na 73. Tento pokles je opět následován procesem dezintegrace po roce 1990, a k 1.3.2001 měl okres Uherské Hradiště 78 obcí, z nichž má 7 státu města. Mezi největší můžeme kromě okresního města zařadit například Staré Město či Uherský Ostroh. V oblasti průměrných hodnot k 1.3.2001 okres Uherské Hradiště nijak nevybočuje z průměru v rámci kraje. Průměrná velikost obce zde činila 1271 ha a průměrný počet obyvatel pak 1853 obyvatel na jednu obec. Ve dvou největších městech, jimiž jsou Uherské Hradiště a Uherský Brod, žije pouze 30,8% obyvatel okresu, což lehce vybočuje z průměru v rámci kraje. [7]

U velikostních skupin obcí má tato oblast své specifika, oproti zbytku kraje. U větších měst zde dochází k mírnému ale neustálému a dlouhodobému nárůstu obyvatel, stejně tak dochází i k nárůstu počtu obyvatel u malých obcí do 1000 obyvatel.

Sčítání lidu, domů a bytů	Počet obcí				
	Vsetín	Zlín	Kroměříž	Uh. Hradiště	Zl. Kraj celkem
1. 3. 1961	81	108	95	85	369
1. 12. 1970	80	96	97	88	361
1. 11. 1980	55	64	77	73	269
3. 3. 1991	56	73	71	78	278
1. 3. 2001	59	87	80	78	334

Obrázek 4 – Vývoj počtu obcí Zlínského kraje v čase (2010)

Výše uvedená tabulka shrnuje vývoj počtu obcí v rámci Zlínského kraje mezi lety 1961 a 2001, a také nám umožňuje srovnat rozdíly ve vývoji jednotlivých okresů v rámci kraje. [19]

II. ANALYTICKÁ ČÁST

3 CHARAKTERISTIKA TRHU BYDLENÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE

Komplexní a hloubkové poznání trhu a bydlení, jeho vlastností a specifických charakteristik v rámci Zlínského kraje je pro nezbytnou podmínkou, pokud se budeme dále zbývat residenční atraktivitou. Analýza trhu a jeho následná charakteristika nám dále také poskytne východiska pro další práci.

3.1 Bydlení ve Zlínském kraji

Jestliže se zaměříme na rozvoj systému bydlení a zejména pak na možnosti nové bytové výstavby, musíme mít na paměti několik různě významných faktorů, které tento rozvoj podmiňují. Mezi nejvýznamnější můžeme zařadit tyto:

- Demografické charakteristiky, zaměstnanost, příjmy obyvatel a jiné, které shrneme jako sociálně ekonomické podmínky území.
- Nabídka vhodných pozemků, stupeň jejich přípravy a rozsah omezení jejich využití a podobně. Tyto zařazujeme mezi Technické podmínky území.

Mezi další faktory pak můžeme zařadit zejména strukturu osídlení, přírodní podmínky jako jsou kvalita životního prostředí a rekreační předpoklady území, dále pak společenské prostředí. Do oblasti společenského prostředí pak řadíme vývoj hodnotových preferencí daných například tradicemi a podobně. Dále můžeme zmínit i faktory, jejichž objektivní měření není snadné. Sem pak řadíme zejména existenci dobré adresy, očekávání spotřebitelů a například také vnímání podmínek území. Podrobnější zkoumání těchto výše zmíněných faktorů nám dopomůže ke kvalitní analýze fungování systému bydlení. [7]

3.1.1 Systém bydlení v rámci Zlínského kraje

Při pohledu na sídelní strukturu Zlínského kraje vidíme, že je velmi specifická. Tyto specifika se netýkají jen srovnání v rámci České republiky. Nacházíme zde i významné rozdíly v rámci kraje samotného. Následující tabulka nám poskytuje srovnání Zlínského kraje s ostatními kraji v rámci České republiky na základě výše zmíněných ukazatelů.

Kraj	Obyvatelé	Rozloha (km ²)	Obce	Katastrální území
Praha	1 169 106	496	1	112
Středočeský	1 122 473	11 014	1 148	2 095
Jihočeský	625 267	10 056	623	1 618
Plzeňský	550 688	7 561	505	1 385
Karlovarský	304 343	3 314	132	626
Ústecký	820 219	5 335	354	1 057
Liberecký	428 184	3 163	216	508
Královéhradecký	550 724	4 758	448	961
Pardubický	508 281	4 518	453	790
Vysočina	519 211	6 925	730	1 302
Jihomoravský	1 127 718	7 066	647	851
Olomoucký	639 369	5 139	393	773
Zlínský	595 010	3 964	300	443
Moravskoslezský	1 269 467	5 555	301	625
Celkem ČR	10 230 060	78 864	6251	13 146

Tabulka 3 – Základní srovnání Zlínského kraje s ostatními kraji ČR (2010).

Ve srovnání se všemi ostatními kraji České republiky se na území Zlínského kraje nachází nejmenší počet katastrálních území, samozřejmě vyjma území hlavního města Prahy. Ke stejnému závěru dojdeme i při srovnání Zlínského kraje s ostatními kraji pomocí dalších ukazatelů. Počet obcí na území Zlínského kraje patří také k nejnižším v České republice, stejně jako jeho rozloha. V rámci těchto dvou ukazatelů nalezneme jen dva kraje, které můžeme označit za menší než Zlínský, a to kraje Liberecký a Karlovarský. Nalezneme zde však i ukazatele, ve kterých je Zlínský kraj nad celorepublikovým průměrem. Jde zejména o hustotu zalidnění, u které Zlínský kraj se svými 150 obyvateli/km² výrazně převyšuje průměr činící 130 obyvatel/km² v rámci celé České republiky. Mezi dalšími ukazateli, které převyšují celorepublikový průměr můžeme jmenovat také průměrnou velikost jedné obce měřenou počtem obyvatel. Přehledné srovnání těchto relativních údajů v rámci krajů České republiky nalezneme v následující tabulce. [26]

Kraj	Zalidněnost (obyvatel/km ²)	Průměrná rozloha (km ²)		Průměrný počet obyvatel	
		Obce	Katastru	Obce	Katastru
Praha	2 357	496,00	4,43	1 169 106	10 438
Středočeský	102	9,59	5,26	978	536
Jihočeský	62	16,14	6,22	1 004	386
Plzeňský	73	14,97	5,46	1 090	398
Karlovarský	92	25,11	5,29	2 306	486
Ústecký	154	15,07	5,05	2 317	776
Liberecký	135	14,61	6,23	1 982	843
Královéhradecký	116	10,62	4,95	1 229	573
Pardubický	113	9,97	5,72	1 112	643
Vysočina	75	9,49	5,32	711	399
Jihomoravský	160	10,92	8,30	1 743	1 325
Olomoucký	124	13,08	6,65	1 627	827
Zlínský	150	13,21	8,95	1 983	1 343
Moravskoslezský	229	18,46	8,89	4 217	2 031
Celkem ČR	130	12,62	6,00	1 637	778

Tabulka 4 – Srovnání zalidnění Zlínského kraje a zbytku ČR (2010).

Sídelní struktura Zlínského kraje je charakteristická zejména nadprůměrnou hustotou osídlení. Za touto situací můžeme najít zejména dva zásadní faktory. Prvním z nich je existence poměrně velkých obcí, zejména na Uhersko - Hradištsku a Zlínsku, druhým pak značné rozptýlené osídlení, kterým je charakteristická oblast Vsetínska a celého Valašska. Zde nacházíme jednu z největších překážek na poli budoucího rozvoje sídel. Z hlediska urbanistické ekonomie a s ohledem na vzrůstající nároky na technickou infrastrukturu je tímto problematickým a omezujícím faktorem právě rozptýlená zástavba. Mezi další významné omezující faktory v rámci Zlínského kraje můžeme zařadit také problémy spojené s ochranou životního prostředí, přeměnou stálého bydlení na bydlení druhé, a také například dopravní dostupnost. [26]

3.1.2 Obyvatelstvo a bydlení

V posledních zhruba 10 až 15 letech můžeme v rámci celé České republiky sledovat poměrně výrazně změny v trendech vývoje počtu obyvatel. Zejména od půlky devadesátých let minulého století můžeme pozorovat pokles počtu obyvatel České republiky jako celku. Příčiny toho to poklesu můžeme hledat v poklesu obyvatel přirozenou měnou, zejména pak v poklesu porodnosti. Ani kladné saldo migrace se zahraničím a pomalý růst průměrné délky života nejsou schopny tento pokles v dostatečné míře kompenzovat. Avšak z dlouhodobého pohledu můžeme na základě vývoje několika posledních let říct, že do budoucna může právě migrace cizinců do České republiky napomoci alespoň k udržení stávajícího a stabilního počtu obyvatel.

Ve zlínské kraji, stejně tak jako i ve většině ostatních krajů České republiky klesal v období 1999 – 2001 počet obyvatel. Tento vývoj byl také doprovázen významným růstem počtu obydlených bytů, a dále také celkovým růstem počtu bytů. Největší nárůst můžeme sledovat v kategorii poměrně široce definované jako druhé bydlení, a v rámci této kategorie pak zejména bydlení rekreační. [11]

Na jedné straně tedy rapidně roste počet domácností, které mají ve svém vlastnictví či alespoň užívají dva i více bytů, na straně druhé je však tento vývojový trend doprovázen i nárůstem v poměrně velmi negativní statistiky. Můžeme bohužel sledovat i nárůst počtu domácností, jež nejsou schopny vlastními silami dosáhnout na přiměřené samostatné bydlení. Jako jednu z příčin můžeme vidět fakt, že pojem přiměřené samostatné bydlení není v rámci legislativy České republiky oficiálně definován. Tato situace je o to horší, že je většina bytů spadajících pod skupinu takzvaného druhého bydlení pořizována s pomocí dotací státu z hypoték, stavebního spoření a také přímých dotací na novou bytovou výstavbu. I přes nárůst tohoto druhého bydlení se situace na poli dostupnosti bydlení pro nebydlící neustále zhoršuje, za nejhůře postihnutou skupinu pak můžeme označit mladé rodiny.

Regiony, které vedou na poli výstavby nových bytů, se vyznačují zejména nízkou nezaměstnaností a s ní spojenou vyšší tržní cenou bydlení. Takové regiony můžeme označit za atraktivní. Podrobnější pohled na srovnání změn vývoje počtu obyvatel v rámci krajů České republiky nalezneme v následující tabulce. Hodnoty využité při tvorbě této tabulky můžeme označit za absolutní. [11]

Kraj	Změna počtu obyvatel			Změna počtu bytů 1991-2001	
	1991-2001	2001	1991	obydlené	celkem
Praha	-45 068	1 169 106	1 214 174	+1 136	+34 950
Středočeský	9 591	1 122 473	1 112 882	+14 072	+37 875
Jihočeský	2 378	625 267	622 889	+10 479	+26 912
Plzeňský	-7 619	550 688	558 307	+ 5 911	+17 092
Karlovarský	2 358	304 343	301 985	+5 776	+7 624
Ústecký	-4 242	820 219	824 461	+12 332	+13 293
Liberecký	3 064	428 184	425 120	+6 467	+14 531
Královéhradecký	-2 085	550 724	552 809	+6 083	+16 330
Pardubický	-437	508 281	508 718	+7 500	+16 039
Vysočina	-1 857	519 211	521 068	+7 194	+ 18 368
Jihomoravský	-9 114	1 127 718	1 136 832	+10 575	+27 009
Olomoucký	-3 427	639 369	642 796	+8 160	+15 568
Zlínský	-1 893	595 010	596 903	+8 686	+16 881
Moravskoslezský	-13 804	1 269 467	1 283 271	+17 626	+26 628
Celkem ČR	-72 155	10 230 060	10 302 215	+121 997	+289 100

Tabulka 5 – Absolutní údaje o počtu obyvatel ČR v rámci jednotlivých krajů.

Pro další studium a analýzu územního vývoje z hlediska jednotlivých krajů však potřebujeme i podrobnější informace. A právě takové informace nám poskytnou zejména relativní ukazatele. Pokud se zaměříme na situaci v České republice, relativní pokles počtu obyvatel mezi lety 1991 až 2001 o 0,7% byl doprovázen nárůstem celkového počtu bytů o 7%. Za zmínku stojí také fakt, že nárůst u neobydlených bytů činil celých 45%. Při srovnání s celorepublikovým průměrem zjistíme, že pokles počtu obyvatelstva byl ve Zlínském kraji nižší než v ostatních krajích. Na druhou stranu můžeme sledovat vyšší nárůst v kategorii celkového počtu bytů, kde se hodnoty také nacházejí nad celorepublikovým průměrem. Zlínský kraj z pohledu relativního nárůstu počtu obydlých bytů řadíme na třetí místo, hned za Karlovarský a Jihočeský kraj. V rámci Moravy je dokonce na vrcholu žebříčku. Následující tabulka obsahuje všechny relevantní relativní ukazatele srovnávající všechny kraje v rámci české republiky.[8]

Kraj	% změna počtu obyvatel		% změna počtu bytů		
	1991 - 2001	1991 - 2003	obydlených	neobydlených	celkem
Praha	-3,71%	-4,30%	+0,23%	+165,03	+6,77%
Středočeský	+0,86%	+1,42%	+3,53%	+38,76%	+8,23%
Jihočeský	+0,38%	+0,35%	+4,75%	+51,07%	+10,64%
Plzeňský	-1,36%	-1,60%	+2,91%	+46,01%	+7,52%
Karlovarský	+0,78%	+0,74%	+5,24%	+23,92%	+6,47%
Ústecký	-0,51%	-0,58%	+3,98%	+2,70%	+3,85%
Liberecký	+0,72%	+0,52%	+4,16%	+41,68%	+8,32%
Královéhradecký	-0,38%	-0,79%	+3,07%	+38,06%	+7,25%
Pardubický	-0,09%	-0,43%	+4,27%	+39,56%	+8,14%
Vysočina	-0,36%	-0,66%	+4,17%	+51,42%	+9,45%
Jihomoravský	-0,80%	-1,32%	+2,68%	+49,66%	+6,32%
Olomoucký	-0,53%	-0,94%	+3,67%	+38,01%	+6,44%
Zlínský	-0,32%	-0,63%	+4,43%	+44,91%	+7,87%
Moravskoslezský	-1,08%	-1,61%	+3,89%	+30,63%	+5,52%
Celkem ČR	-0,70%	-0,96%	+3,29%	+44,98%	+7,09%

Tabulka 6 – Relativní údaje o změnách počtu bytů a obyvatel v ČR.

V rámci České republiky většina obyvatel bydlí v bytech. Do kategorie obyvatel bydlících v bytech můžeme tedy v celorepublikovém průměru zařadit necelých 99 procent obyvatel. Situaci ve Zlínském kraji můžeme označit za lehce nadprůměrnou, v bytech bydlí přesně 99 procent obyvatel. V průměru v celé České republice bydlí dalších 0,7 procenta obyvatel v zařízeních, v jednotlivých krajích je situace velmi podobná, existují zde jen nepatrné výkyvy. U Zlínského tato hodnota činí 0,8 procenta, což stále můžeme označit za hodnotu velmi blízkou celorepublikovému průměru. Poslední část obyvatelstva, kterou v souvislosti s bydlením musíme zmínit, jsou obyvatelé bydlící mimo byty a zařízení. Pokud se podíváme na celorepublikový průměr zjistíme, že v rámci celé České republiky do této skupiny řadíme 0,6 procenta obyvatel. V této oblasti se Zlínský kraj vymyká průměru, s ohledem na skutečnost, že v rámci kraje do této skupiny zařezujeme pouze 0,2 procenta. Nejen že se

zde Zlínský kraj vymyká celorepublikovému průměru, ale řadíme ho také na první místo mezi všemi kraji české republiky. Situace v oblasti obyvatel žijících mimo byty a zařízení je zde tedy velmi příznivá. Můžeme říct, že to do značné míry vypovídá o celkové stabilitě tradičního pojetí bydlení v regionu, dále o tradiční funkci rodiny a také o základní hodnotové orientaci obyvatel Zlínského kraje.[8]

V oblasti bytového fondu nalézáme také některé zajímavé údaje. Za nejvýraznější můžeme označit podíl bytů v rodinných domech, kde situace v kraji se svými 58 procenty výrazně převyšuje celorepublikový průměr, který činí 43 procent. To nám vytváří poměrně solidní základy pro budoucí vývoj v oblasti bydlení ve Zlínském kraji. Podrobnější údaje u struktuře bytového fondu nalezneme v následující tabulce.

Územní jednotka	Trvale obydlené byty			Počet RD
	celkem	v rodinných domech	v bytov. domech	
Kroměříž	38 234	61%	38%	20 813
Uherské Hradiště	47 902	70%	29%	30 431
Vsetín	50 212	52%	47%	22 852
Zlín	68 458	52%	47%	31 811
Zlínský kraj celkem	204 806	58%	41%	105 977
Průměr v rámci ČR	3 827 678	43%	56%	1 406 806

Tabulka 7 – Počet bytů v rámci okresů Zlínského kraje (2010).

Uvnitř Zlínského kraje můžeme sledovat nezanedbatelné rozdíly v podílu bytů v bytových a rodinných domech. Tyto rozdíly pak mají významný vliv na ostatní charakteristiky oblasti bydlení. V relativně hornatém regionu okresu Vsetín nacházíme poměrně neočekávaně vysoké zastoupení bytů v bytových domech. Tato situace je zapříčiněna v největší míře existencí velkého počtu měst s rozsáhlou sídlištní zástavbou, zejména jsou to velká jako Vsetín, Valašské Meziříčí a Rožnov pod Radhoštěm. Na Vsetínsku však najdeme i značné množství menších sídel, ve kterých má sídlištní zástavba značný podíl. Jmenovat můžeme například Zubří a Karolínku. [11]

Při pohledu na systém bydlení ve Zlínském kraji z hlediska kvalitativních ukazatelů musíme zmínit zejména napojení bytů na plyn a vybavení bytů ústředním či etážovým topením, které se pohybuje výrazně nad celorepublikovým průměrem. Dalším údajem, který bychom bezpochyby neměli zapomenout zmínit, je relativně nízký podíl bytů v domech z panelů, neboli v takzvaných panelácích. Podrobný přehled údajů týkajících se vybavenosti trvale obydlených bytů najdeme v následující tabulce.

Územní jednotka	Vybaven plynem	Vybavené vodovodem	Vybavené ústředním či etážovým topením	Byty v panelových domech
Kroměříž	80%	98%	84%	20%
Uherské Hradiště	81%	98%	82%	17%
Vsetín	61%	98%	88%	32%
Zlín	65%	98%	87%	31%
Zlínský kraj celkem	70%	98%	86%	26%
Průměr v rámci ČR	64%	99%	82%	32%

Tabulka 8 – Vybavenost bytů za okresy Zlínského kraje (2010).

Dalším významným údajem v oblasti systému bydlení je také stáří bytového fondu. Při pohledu na údaje v rámci Zlínského kraje zjistíme, že průměrné stáří bytů ve Zlínském kraji je nejnižší v rámci celé České republiky. Příčiny můžeme hledat jednak ve výchozí situaci po druhé světové válce, kdy kvalita bytového fondu dosahovala pouze velmi nízkých standardů a jednak i v trendu posledních let, kterým je přeměna velké části starších rodinných domů na takzvané druhé bydlení. Při pohledu na demografické procesy můžeme sledovat poměrně příznivou situaci v oblasti dlouhodobého vývoje počtu obyvatel. Pokud se podíváme na konkrétní údaje, průměrné stáří domů ve Zlínském kraji činí 41 let, což je nezanedbatelně méně než celorepublikový průměr činící 47 let. [26]

V oblasti neobydlených bytů nacházíme na území Zlínského kraje celkem 26 441 neobydlených bytů, z nichž je 23% využíváno k rekreaci, a dalších 14% je pak naprosto nezpůsobilých k bydlení. Rozdíly v rámci krajů jsou poměrně malé, z výraznějších můžeme zmínit vyšší množství bytů nezpůsobilých k bydlení v okrese Uherské Hradiště (19%) a pak také

výrazně vyšší množství bytů využívaných k rekreaci v okrese Vsetín (31%). Druhý zmíněný údaj můžeme vysvětlit zejména charakterem okresu Vsetín, který je mimo jiné poměrně velmi atraktivní pro turistiku a rekreaci. [26]

3.2 Analýza hodnotové mapy pozemků pro bydlení

Jestliže se zabýváme residenční atraktivitou v rámci Zlínského kraje, může nám hodnotová mapa pozemků pomoci k zjednodušenému porovnání residenční atraktivity jednotlivých obcí. Zároveň také po porovnání s výsledky následujících kapitol můžeme rozhodnout, na kolik je samotná cena pozemků relevantním ukazatelem residenční atraktivity jednotlivých obcí.

Pokud chceme získat co možná nejpřesnější obraz o skutečném poměru nabídky a poptávky na trhu s bydlením, nejlepší a nejpřesnější zdroj dat pro nás jsou ceny nemovitostí určených k bydlení a dále také ceny stavebních pozemků. Právě tato tržní cena bytů je pro nás jedním ze základních ukazatelů residenční atraktivity v námi zkoumané lokalitě.

Pro objektivní a komplexní zhodnocení celkového stavu v oblasti tržních cen bydlení ve Zlínském kraji nám jako nástroj výborně poslouží takzvaná hodnotová mapa pozemků pro bydlení ve Zlínském kraji. Základním principem pro zhotovení této mapy přiřazení základní hodnoty pozemku pro bydlení k správnému území každé obce. V našem případě se tato základní cena vztahuje k takzvané standardní jednotce. Standardní jednotkou máme na mysli takový pozemek, jež je určen pro výstavbu standardního rodinného domu v reprodukční ceně 2,6 mil. Kč. K tomuto pozemku se pak také vážou standardizované podmínky nutné pro započítání stavebních prací, neboli přivedení všech potřebných inženýrských sítí až k hranicím pozemku. Pokud zmiňujeme inženýrské sítě, máme tím namysli zpevněnou příjezdovou komunikaci, vedení plynu, vodovod, kanalizaci a elektřinu. [6]

Hodnotová mapa nám také podává další informace, které můžeme využít při zpracování dat a dalším postupu v práci. Mezi nejpodstatnější z nich můžeme zařadit například stav aktuální zastavěnosti rozvojových ploch pro bydlení, dále pak situace v oblasti majetkového vlastnictví doposud nevyužívaných ploch a v neposlední řadě také důvod dosavadního nevyužívání těchto ploch pro výstavbu.

Pro naši pozemkovou mapu bylo vybráno 35 obcí zlínského kraje, které byly dále podrobeny detailnější analýze. Hlavní zjišťované údaje se pak týkali zejména zastavěnosti pozemků, majetkové držby a také další překážky v oblasti možné výstavby. Většinu informací použitých jako podklad pro vytvoření hodnotové mapy poskytli sami obce.

Při tvorbě hodnotové mapy je nutné, abychom se řídili určitými zásadami, které nám pomohou k tomu, aby byla vypovídající hodnota co nejvyšší. [5]

Velmi důležité je abychom se při tvorbě mapy řídili zejména jednoduchostí a jednoznačností oceňování. Je nutné zahrnout veškeré konkrétní podmínky a také břemena daných pozemků. Musíme se také snažit o co možná nejvýraznější eliminaci možnosti jakéhokoliv subjektivního či účelového oceňování nemovitostí. V neposlední řadě bychom neměli zapomenout na takzvanou přiměřenou přesnost oceňování. Tímto termínem rozumíme fakt, že naprostá většina oceněných pozemků bude prodána za cenu alespoň blízkou (cca +/- 10%) námi určené ceně. [6]

Při pohledu na trh stavebních pozemků ve Zlínském kraji můžeme sledovat značnou nerovnováhu. Vysoké ceny které nalézáme zejména ve velkých městech jako jsou Zlín, Uherké Hradiště a Kroměříž a jejich okolí nám ukazují na značně nevyrovnanou situaci na trhu, kdy poptávka velmi výrazně převyšuje nabídku. Nedostatečná nabídka je daná především objektivními faktory jako je existence pouze velmi omezeného množství zastavitelných ploch pro bydlení v městské zástavbě, a dále také omezeními spojenými s nedostatečnou nabídkou ploch pro bydlení v okrajových částech měst v souvislosti s rozsahem ploch vymezených v územně plánovací dokumentaci. [5]

3.2.1 Postup při sestavování hodnotové mapy

Zásadním předpokladem pro oceňování nemovitostí je pro nás vědomí, že nejvyšší vypovídající hodnotu o rozdílech cen nemovitostí v rámci jednotlivých regionů mají ceny starších bytů. Příčinu můžeme vidět zejména ve faktu, že starší byty jsou jako druh nemovitostí velmi homogenní a jejich trh se dále také vyznačuje poměrně dobrou přehledností. Pokud jde o sledování cen samotných pozemků, situace je o poznání složitější. V zásadě největším problémem je objektivní hodnocení jednotlivých pozemků, lišících se v mnoha nejrůznějších parametrech. [5]

Obec	Počet obyvatel (v tis.)	Cena staršího bytu (v tis.Kč)	Cena nového bytu (v tis.Kč)
Zlín	81	1 079	1 724
Otrokovice	19	984	1 629
Luhačovice	6	944	1 589
Napajedla	8	866	1 511
Uherské Hradiště	27	819	1 458
Vizovice	5	818	1 463
Rožnov pod Radhoštěm	18	745	1 356
Staré město	7	770	1 439
Kroměříž	29	759	1 424
Uherský Brod	18	761	1 437
Valašské Meziříčí	28	705	1 349
Vsetín	29	695	1 347
Kunovice	5	719	1 429
Holešov	12	680	1 408
Slavičín	7	689	1 436
Brumov – Bylnice	6	650	1 429
Valašské Klobouky	5	648	1 428
Bystřice pod Hostýnem	9	590	1 391
Zubří	5	534	1 316
Karolínka	3	480	1 306

Tabulka 9 – Ceny bytů ve vybraných obcích Zlínského kraje (2010).

Samotné ceny bytů mají také značný vliv na ceny pozemků určených pro bytovou výstavbu. Pokud je prodejnost bytů v atraktivní lokalitě vysoká, nalézáme jednoznačnou spojitost s vysokou cenou stavebních pozemků. V atraktivních lokalitách můžeme tedy sledovat výrazně vyšší růst cen stavebních pozemků ve srovnání s růstem cen bytů samotných. Výše uvedená tabulka nám na příkladu bytu 1. Kategorie s výměrou 68m² ilustruje situaci na trhu s byty ve Zlínském kraj. V rámci Zlínského kraje přesné hodnoty činí rozsah 1:6 (300 tis. Kč – 1,8 mil Kč) u starších bytů oproti rozsahu 1:40 (50 Kč / m² - 2000 Kč / m²) u pozem-

ků. Zde můžeme vidět, že se podíl ceny připravených stavebních pozemků na celkové ceně nemovitosti pohybuje v rozmezí mezi od 5% až po 30%. [6]

3.2.2 Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje

Obec	Průměrná cena pozemků (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků (v Kč/m ²)
Zlín	1342	Ostrata	451
Otrokovice	1 093	Hulín	447
Luhačovice	990	Dolní Němčí	404
Napajedla	792	Jablůnka	401
Uherské Hradiště	705	Chvalčov	339
Vizovice	691	Karolinka	331
Staré Město	632	Horní Němčí	311
Rožnov p. R	630	Poteč	308
Kroměříž	628	Lužná	294
Slušovice	616	Bohuslavice n. V.	285
Valašské Meziříčí	572	Lopeník	237
Vsetín	558	Mrlínek	228
Holešov	518	Valašská Senice	198
Velehrad	517	Hoštice	190

Tabulka 10 – Hodnotová mapa vybraných obcí Zlínského kraje (2010).

Výše uvedená tabulka nám reprezentuje výtazek z celkové pozemkové mapy Zlínského kraje. Uvádíme zde obce zastupující celé spektrum cen pozemků, od těch nejnižších až po ty nejvyšší. Kompletní podobu vzhledem k jejímu značnému rozsahu nalezneme v přílohách v poslední části této práce. Zde uvedené obce nám poslouží jako ilustrace roz-

sahu cenových relací pokud jde o pozemky pro bydlení v rámci Zlínského kraje. Můžeme si zde udělat představu o skutečných cenách pozemků v jednotlivých lokalitách, ale také zde nalezneme výborné srovnání cen v rámci celého regionu. [5]

Pokud se rozhodneme pro využití hodnotové mapy pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje jako východiska pro určení residenční atraktivity obcí Zlínského kraje, poskytne nám tato mapa mnoho informací.

Jako první můžeme využít tuto mapu jak určitý žebříček residenční atraktivity obcí Zlínského kraje. Na nejvyšších místech najdeme větší města, zejména pak regionální centra jako Zlín s Otrokovicemi, Luhačovice, Uherské Hradiště a další. Dále následují města menší společně také s malými obcemi v okolí center, jmenovat můžeme Vsetín, Holešov a Hulín. Na spodních příčkách žebříčku pak najdeme malé obce, ve většině vzdálené od větších měst a center. Mnoho z těchto malých, a residenčně neatraktivních obcí se nachází v odlehlých místech regionu, zejména kolem hranic. Zde jde například o Obce Mrlíněk, Valašská Senice a Hoštice. [5]

Se sestavením žebříčku také souvisí možnost porovnávat jednotlivé obce v regionu v souvislosti s jejich residenční atraktivitou. Zde u můžeme nacházet zajímavé rozdíly zejména u menších obcí do 2 tisíc obyvatel. Jejich residenční atraktivita založená na průměrné ceně pozemků je závislá na jejich poloze vzhledem k větším sídlům. To můžeme jednoduše interpretovat jako přímý důsledek suburbanizačních trendů posledních let. Menší obce v okolí center, zejména Zlína, se v posledních letech stávají velmi atraktivní lokalitou. Dojíždka do centra zde není časově náročná a menší obce nabízejí zejména mladým rodinám výborné podmínky pro bydlení. To je spojeno s nárůstem výstavby v oblasti takzvaných satelitních městeček, která sou rovněž trendem posledních několika let. Tyto malé a do značné míry soběstačné komunity vyrůstají v rámci již existujících sídel a podporují jejich růst. Nejpatrnější je tento růst spojený s výstavbou satelitních městeček v okolí Zlína, jako příklad uveďme obce Lípa, Štípa a Hvozdná, u kterých cena pozemků v posledních letech stoupla, a které nyní můžeme označit za residenčně atraktivní. [6]

Na druhé straně nalézáme mnoho obcí s podobnou velikostí jako již obce výše zmíněné, které však v rámci atraktivitu obsazují místa na úplně opačné straně hodnotící. Můžeme tedy říct, že zejména u menších obcí identifikujeme jako jeden z nejvýznamnějších faktorů ovlivňujících residenční atraktivitu jejich vzdálenost od významnějších center.

Při srovnání s celorepublikovým průměrem můžeme dojít také k mnoha dalším závěrům. Průměrná cena za m² stavebního pozemku činí dle informací Českého statistického úřadu v České republice 429 Kč. Průměrná cena pozemku v rámci celého území Zlínského kraje činí 372 Kč / m², nachází se tedy pod celorepublikovým průměrem. Vzhledem k tomu, že tento rozdíl není zanedbatelný, můžeme na základě porovnání cen pozemků určených pro bydlení označit Zlínský kraj ve srovnání s ostatními kraji jako residenčně méně atraktivní. Zmínit bychom také měli fakt, že se na území zlínského kraje nachází 304 obcí. Pro účely naší práce budeme tyto informace považovat spíše za předpoklad, který bychom na základě dalšího zkoumání měli potvrdit či vyvrátit. [5]

Následující tabulka nám nabízí srovnání průměrných cen pozemků určených pro bydlení v rámci Zlínského kraje na úrovni okresů.

Okres	Počet obyvatel	Počet obcí	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Kroměříž	108 036	80	298
Uherské Hradiště	144 387	78	372
Vsetín	145 692	59	355
Zlín	192 927	87	462
Zlínský kraj celkem	591 042	304	372

Tabulka 11 – Průměrná cena pozemků v okresech Zlínského kraje (2010).

V rámci kraje existují v oblasti cen pozemků a tedy i s nimi spojené atraktivity bydlení značné rozdíly. Nejlépe je na tom okres Zlín, s průměrnou cenou pozemků 462 Kč / m². Tato hodnota je do značné míry ovlivněna situací ve třech nejvýznamnějších městech, jimiž jsou Zlín, Otrokovice a Luhačovice. U těchto tří měst nacházíme hodnoty blízké se respektive převyšující cenu 1000 Kč / m². Tento fakt není nijak překvapivý, vzhledem k charakteru těchto tří obcí. Zlín a k němu náležící Otrokovice jsou centrem celého regionu, Luhačovice jsou pak významným lázeňským městem. V okrese se nachází celkem 87 obcí, z nichž má více než polovina (47) průměrnou cenu pozemků určených pro bydlení vyšší než je celorepublikový průměr.

Druhé místo mezi okresy v rámci Zlínského kraje zaujímá okres Uherské Hradiště, s průměrnou cenou pozemků pro bydlení 372 Kč / m². Tato hodnota odpovídá celkovému průměru v rámci kraje, a je tedy pod celorepublikovým průměrem. U hodnot pozemkových cen v rámci okresu Uherské Hradiště nenalzáme žádné výrazné extrémny, hodnocení okresu na základě průměrné ceny tedy můžeme označit za velmi objektivní. Nejvyšší ceny pozemků a tedy i residenční atraktivita náleží okresnímu městu Uherské Hradiště a větším městům v jeho okolí. Celkem sem řadíme 78 obcí, z nichž pouze 18 převyšuje celorepublikový průměr v oblasti cen pozemků určených k bydlení. [6]

Třetí místo náleží okresu Vsetín, kde je situace s ohledem na průměrnou cenu 355 Kč / m² pozemku určeného pro bytovou výstavbu velmi podobná jako v okrese Uherské Hradiště. Opět se zde nenacházejí výraznější extrémny, a průměrná hodnota v rámci okresu je pod celorepublikovým průměrem. Celkem najdeme na území okresu Vsetín 59 obcí, z nichž jen 9 převyšuje průměr v rámci České republiky. Nejvyšší cena se podle očekávání váže k třem regionálním centřum, jimiž jsou Rožnov pod Radhoštěm s průměrnou cenou 630 Kč / m², dále Valašské Meziříčí se svými 572 Kč / m² a v neposlední řadě také samotné okresní město Vsetín s 558 Kč / m².

Poslední místo v rámci krajského srovnání obsadil okres Kroměříž, s poměrně velmi nízkou průměrnou cenou pozemků určených pro bydlení. Tato cena zde činí pouhých 298 Kč / m², což zařazujeme hluboko pod celorepublikový průměr. V rámci okresu nenalzáme obce, u nichž by hodnoty v oblasti ceny výrazně vybočovali směrem k extrémním hodnotám, proto i zde můžeme předpokládat vysokou objektivitu vypovídající hodnotu dat. Celkově pod okres Kroměříž spadá 80 obcí, a pouze u 4 z nich můžeme sledovat hodnotu průměrné ceny pozemků vyšší, než je průměr v ČR. Nejvyšší pozemková cena je v okresním městě Kroměříž, konkrétně 628 Kč / m², hned za ním pak následuje obec Kvasice s 533 Kč / m². To by se na první pohled mohlo zdát zvláštní, ale po letmém pohledu na mapu zjistíme, že Kvasice sousedí s Otrokovicemi, a můžeme je tak řadit mezi obce, jež slouží jako residenční zázemí pro město Zlín. [6]

V rámci Zlínského Kraje tedy může za residenčně velmi atraktivní považovat zejména obce uvedené v následující tabulce. Jde o 15 obcí s nejvyšší průměrnou cenou pozemků pro bydlení.

Obec	Počet obyvatel	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m²)
Zlín	75 714	1342
Otrokovice	18 571	1093
Luhačovice	5 338	990
Napajedla	7 488	792
Uherské Hradiště	25 551	705
Pozlovice	1 186	691
Vizovice	4 661	691
Fryšták	3 673	638
Tečovice	1 300	633
Staré Město	6 842	632
Rožnov pod Radhoštěm	16 871	630
Kroměříž	29 027	628
Uherský Brod	17 117	620
Slušovice	2971	616
Biskupice	267	607

Tabulka 12 – Obce s nejvyšší pozemkovou cenou ve Zlínském kraji (2010).

Za zásadní poznatek zde můžeme označit skutečnost, že velikost obce není zásadně spojena s její residenční atraktivitou odvozovanou na základě ceny pozemků pro bydlení. Mnohem významnější roli hraje, jak už jsme zmínili dříve poloha dané obce v rámci sídelní struktury okresu a kraje. [5]

4 RESIDENČNÍ ATRAKTIVITA OBCÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE

Residenční atraktivita obcí Zlínského kraje je pro nás v rámci této práce hlavním tématem. V následující kapitole se tedy budeme zabývat určením residenční atraktivity obcí Zlínského kraje a také kraje jako celku. Jako základní ukazatele pro určení residenční atraktivity budeme vyžívat jednak ukazatele v rámci migrace, přesněji migrační saldo a jednak údaje o nové výstavbě. Tyto dva ukazatele pro nás budou zásadní, ne však jediné. Po základním určení residenční atraktivity využijeme ke zpřesnění výsledků také jiné ukazatele, zejména pak data týkající se nezaměstnanosti a také další, jako například údaje o občanské vybavenosti. Ve výsledku bychom měli být schopni identifikovat obce a oblasti, jež můžeme označit za residenčně atraktivní. Dále také budeme schopni vytvořit žebříček obcí Zlínského kraje na základě jejich residenční atraktivity.

4.1 Zlínský kraj v rámci České republiky

Prvním sledovaným údajem při srovnání residenční atraktivity Zlínského kraje s ostatními kraji České republiky je migrační saldo. Důležité jsou zde údaje o přistěhovalých a vystěhovalých obyvatelích. Budeme se tedy zabývat změnou počtu obyvatel v důsledku jejich pohybu mezi regiony a městy. V případě, že zjistíme kladný rozdíl mezi množstvím obyvatel ve skupině přistěhovalí a ve skupině vystěhovalí jde o kladné migrační saldo. Kladné migrační saldo můžeme interpretovat jako ukazatel kladné residenční atraktivity daného území či obce. Jinými slovy čím kladnější je migrační saldo dané obce, tím vyšší je její residenční atraktivita.

Při porovnání všech krajů v rámci České republiky můžeme vidět, že se Zlínský kraj nachází na spodních příčkách žebříčku. Jediný kraj, u kterého je situace v oblasti migračního salda ještě horší je Moravskoslezský kraj. Zde je však situace velmi špatná, proto ho nemůžeme přímo srovnávat se Zlínským krajem. Adekvátní srovnání nabízí tři kraje, ve kterých je situace zhruba podobná. Jsou jimi kraje Ústecký Olomoucký, a kraj Vysočina. Nejvyšší příčky žebříčku srovnávající kraje z pohledu migračního salda zaujímají Středočeský kraj a hlavní město Praha. Následující tabulka obsahuje všechny údaje týkající se migrace obyvatelstva na úrovni krajů České republiky a jejich vzájemné srovnání. [3]

Kraj	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Migrační Saldo
Středočeský	30 091	15 418	14 673
Hl. m. Praha	33 461	27 855	5 606
Jihomoravský	9 503	8 031	1 472
Jihočeský	4 916	4 370	546
Pardubický	4 473	4 039	434
Liberecký	4 396	4 350	46
Královéhradecký	5 051	5 118	-67
Plzeňský	4 828	5 072	-244
Karlovarský	2 971	3 379	-408
Ústecký	7 599	8 115	-516
Olomoucký	4 000	4 534	-534
Vysočina	3 406	4 081	-675
Zlínský	3 102	3 828	-726
Moravskoslezský	4 458	8 417	-3 959

Tabulka 13 – Migrační saldo jednotlivých krajů ČR (2010).

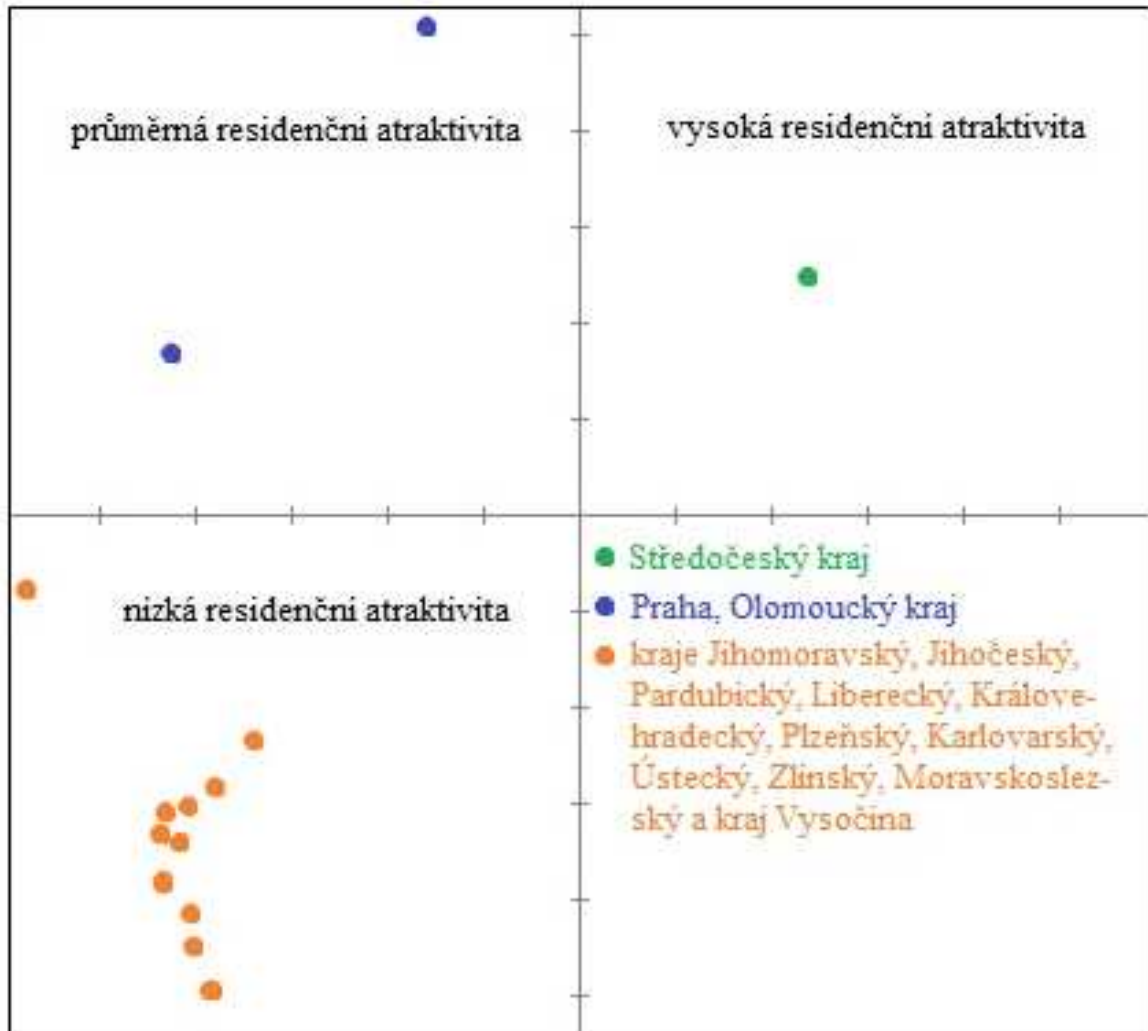
Druhou skupinou údajů, které považujeme za rozhodující pro určení residenční atraktivity krajů České republiky jsou údaje o výstavbě nových bytových jednotek a domů. Český statistický úřad sleduje zejména dvě skupiny údajů v oblasti výstavby nových bytů. Jedná se o dokončené a zahájené byty. Pro nás bude nejdůležitější skupina dokončených bytů. Na prvních příčkách se opět umístili hlavní město Praha a Středočeský kraj, což odpovídá výsledkům zaznamenaným v oblasti migračního salda. Za překvapení můžeme považovat údaje z Olomouckého a Moravskoslezského kraje, které se umístili na třetím potažmo čtvrtém místě. Zlínský kraj dopadl ve srovnání z hlediska nově postavených bytů opět poměrně špatně, i když tentokrát můžeme situaci v rámci kraje označit za horší průměr. S tím souvisí i další jev, který můžeme v rámci krajského srovnání sledovat. Situace ve většině krajů je velmi podobná, můžeme zde sledovat jen malé rozdíly. Následující tabulka nám nabízí přehled jednotlivých údajů, včetně velikostí jednotlivých krajů z hlediska počtu obyvatel.

Kraj	Dokončené byty	Zahájené byty	Počet obyvatel
Středočeský	6 151	2 878	1 264 978
Hl. m. Praha	7 405	6 448	1 257 158
Jihomoravský	2 137	1 793	1 154 654
Jihočeský	1 904	2 031	638 706
Pardubický	867	608	517 164
Liberecký	1 097	1 220	439 942
Královéhradecký	1256	1 152	554 803
Plzeňský	1 807	1 254	572 045
Karlovarský	1 644	1 251	307 444
Ústecký	1 772	1 154	836 045
Olomoucký	4 457	3 414	641 681
Vysočina	1 648	1 163	514 164
Zlínský	1 403	1 228	590 361
Moravskoslezský	2 898	2 541	1 243 220

Tabulka 14 – Bytová výstavba v krajích ČR (2010).

Pokud využijeme data z výše dvou uvedených tabulek, dojdeme k poměrně jednoznačným výsledkům. Residenční atraktivitu krajů si můžeme v rámci zjednodušení rozdělit na tři základní skupiny. Jsou jimi kraje residenčně velmi atraktivní, dále kraje s průměrnou residenční atraktivitou a nakonec ty kraje, jejichž residenční atraktivitu můžeme v celorepublikovém srovnání označit za velmi nízkou. Při využití tohoto způsobu rozdělení zařazujeme po zhodnocení výše uváděných údajů do kategorie velmi residenčně atraktivní pouze jeden kraj, kterým je kraj Středočeský. Do skupiny krajů, jejichž residenční atraktivita je průměrná zařazujeme hlavní město Prahu a Olomoucký kraj. Zejména u Olomouckého kraje hraje v posuzování atraktivity velkou roli výstavba nových bytů. Poslední zmiňovanou skupinou jsou pak kraje s nízkou residenční atraktivitou. Sem zařazujeme kraje Jihomoravský, Jihočeský, Pardubický, Liberecký, Královéhradecký, Plzeňský, Karlovarský, Ústecký, Zlínský, Moravskoslezský a kraj Vysočina. Je důležité podotknout, že nízká residenční atraktivita těchto krajů je v tomto případě zapříčiněna srovnáním s velmi silnými

regiony jako je Praha a Středočeský kraj. Následující obrázek nám graficky ilustruje výsledky srovnání jednotlivých krajů České republiky s ohledem na jejich Residenční atraktivitu. [19]



Obrázek 5 – Porovnání residenční atraktivity krajů ČR. (2010)

Pokud se zamyslíme nad výsledky tohoto srovnání, můžeme identifikovat několik základních poznatků. První z nich se týká Středočeského kraje. Jeho umístění na první příčce v rámci srovnání mezi kraji České republiky je způsobeno jeho velmi výhodnou polohou v blízkosti hlavního města Prahy. Díky své poloze ho můžeme označit za residenční zázemí pro obyvatele pracující v hlavním městě a jeho okolí. Díky silné ekonomické pozici hlavního města je zde vyšší možnost uplatnění na trhu práce. Tento fakt příznivě působí na migrační saldo a příliv nového obyvatelstva také následně podporuje expanzi nové bytové výstavby. Toto se také vztahuje na Prahu samotnou, která se také umístila na špici žebříč-

ku. U obou těchto regionů tedy můžeme také sledovat silné propojení situace na trhu práce a residenční atraktivity. Oba regiony se vyznačují dlouhodobě velmi nízkou registrovanou mírou nezaměstnanosti hluboko pod celorepublikovým průměrem, což se jednoznačně pozitivně promítá do jejich atraktivity v oblasti bydlení. [26]

Z pohledu Zlínského kraje není výsledek nijak překvapující. Umístění Zlína ve srovnání krajů v rámci České republiky odráží hned několik dobře známých skutečností. Za příčiny nízké residenční atraktivity můžeme označit například polohu samotného kraje. Jde o hraniční region poměrně vzdálený od dalších významných center a díky přírodním podmínkám i svým způsobem izolovaný. Dalším faktorem je i velikost kraje. Zlínský kraj patří k nejmenším v celé České republice. V neposlední řadě je třeba zmínit i ekonomickou situaci kraje, která není v dlouhodobém celorepublikovém srovnání nijak silná. S tímto přímo souvisí ekonomické charakteristiky přímo ovlivňující residenční atraktivitu, jmenovat můžeme zejména nezaměstnanost. V rámci Zlínského kraje nacházíme hodnotu míry registrované nezaměstnanosti 10,7%, což je hodnota pohybující se mírně nad celorepublikovým průměrem. Ten pro srovnání činí 9,6%. [28]

4.2 Residenční atraktivita okresů Zlínského kraje

I v rámci Zlínského kraje nacházíme poměrně značně rozdílné regiony, proto můžeme předpokládat i rozdílnou residenční atraktivitu těchto regionů. Pro zjištění residenční atraktivity na úrovni okresů opět využijeme jednak data týkající se migrace obyvatelstva na úrovni jednotlivých okresů a jednak také data vztahující se k nové bytové výstavbě v jednotlivých okresech Zlínského kraje.

Okres	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Migrační Saldo
Kroměříž	1 146	1 160	-14
Uherské Hradiště	1 088	1 200	-112
Vsetín	855	1 122	-267
Zlín	1 388	1 721	-333
Zlínský kraj celkem	3 102	3 828	-726

Tabulka 15 – Migrační saldo okresů Zlínského kraje. (2010)

Nejprve se budeme zabývat oblastí migrace obyvatelstva jednotlivých okresů v rámci Zlínského kraje. Zajímá nás počet přistěhovalých a počet vystěhovalých obyvatel, na základě těchto dvou údajů posléze dojdeme k migračnímu saldu daného okresu. Výše uvedená tabulka nám nabízí detailní přehled údajů týkajících se migrace obyvatel Zlínského kraje na úrovni krajů. Vzhledem k faktu, že u Zlínského kraje jako celku nacházíme v oblasti migračního salda zápornou hodnotu, není pro nás překvapením, že i jednotlivé okresy v rámci tohoto kraje mají záporné migrační saldo. Pro určování residenční atraktivity jednotlivých okresů to však není překážkou, vzhledem k tomu že rozhodující jsou pro nás v této oblasti zejména rozdíly mezi jednotlivými hodnotami. Při pohled na hodnoty migračního salda u jednotlivých krajů vidíme, že nejpříznivější situace je v rámci okresu Kroměříž, následují okresy Uherské Hradiště a Vsetín a relativně nejhorší situace je v rámci okresu Zlín. Toto je poměrně zarážející skutečnost. Zlín jako krajské a regionální centrum má rozhodně kladný vliv na celkovou hodnotu migračního salda. Proto umístění okresu Zlín na posledním místě v rámci krajského srovnání poukazuje na velmi negativní vývoj v oblasti migrace obyvatelstva ve zbytku okresu. [13]

Dalším krokem v procesu určení residenční atraktivity na úrovni okresů zlínského kraje je zpracování údajů o bytové výstavbě. Rozhodující je pro nás množství dokončených bytů v jednotlivých okresech. Následující tabulka obsahuje jak data o dokončené výstavbě, tak i některé další údaje týkající se daných okresů.

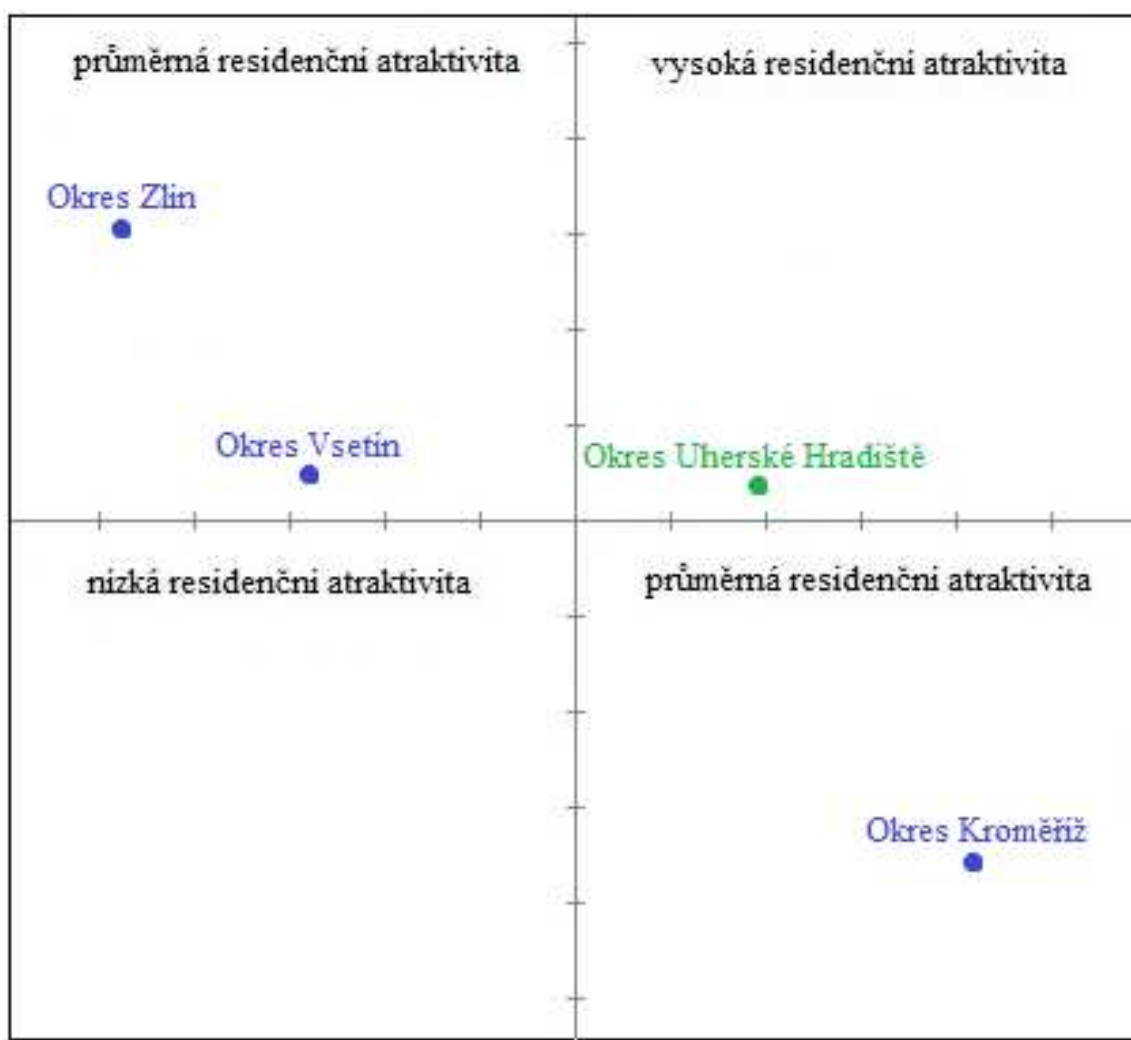
Okres	Dokončené byty	Zahájené byty	Počet obyvatel	Počet obcí
Zlín	436	412	192 639	89
Vsetín	362	245	145 464	59
Uherské Hradiště	351	395	144 203	78
Kroměříž	254	176	108 055	79
Zlínský kraj celkem	1 403	1 228	590 361	305

Tabulka 16 – Bytová výstavba v rámci okresů Zlínského kraje (2010).

Jak můžeme vidět, počet dokončených nových bytů je přímo úměrný počtu obyvatel daného okresu, naopak nenalezneme žádnou souvislost mezi nově postavenými byty a počtem obcí. Vzhledem k výše zmíněné přímé úměře není překvapením, že na první příčce žebříč-

ku srovnávajícího výstavbu nových bytů v jednotlivých okresech Zlínského kraje nacházíme právě okres Zlín. Dále následují okresy Vsetín a Uherské Hradiště s téměř totožnými hodnotami. Na poslední příčce je v tomto žebříčku okres Kroměříž. S ohledem na jeho umístění ve srovnání v oblasti migrace můžeme předpokládat, že se zde nachází dostačující množství stávající a dosud nevyužívané bytové zástavby. Další zajímavý trend můžeme sledovat u všech okresů, nejvýraznější je pak v okrese Zlín. Vzhledem k zápornému migračnímu saldu a množství nových bytů můžeme předpokládat, že roste počet starších bytů, které nejsou využívány. Do budoucna by tento trend mohl znamenat vážný problém. [26]

Následující obrázek nám ilustruje residenční atraktivitu jednotlivých okresů Zlínského kraje včetně jejich vzájemného srovnání.



Obrázek 6 – Srovnání residenční atraktivity okresů Zlínského kraje (2010).

Jak můžeme vidět na předchozím obrázku, po zpracování dat o migraci a výstavbě nových bytů jsme došli k zjištění, že v oblasti bydlení je v rámci Zlínského kraje nejatraktivnější

oblastí okres Uherské Hradiště. V pořadí následují okresy Zlín a Kroměříž, jejichž atraktivitu můžeme označit za velmi podobnou, ne-li totožnou. Okres s nejmenší residenční atraktivitou v rámci Zlínského kraje je okres Vsetín.

Pokud k našim výsledkům v oblasti residenční atraktivity přiřadíme odpovídající míru nezaměstnanosti každého jednotlivého okresu, můžeme tím dále zpřesnit porovnání residenční atraktivity okresů Zlínského kraje. U okresů Uherské Hradiště a Vsetín, které jsou na opačných koncích našeho pomyslného žebříčku residenční atraktivity nám výsledky tato hodnota až tolik nezpřesní, zejména díky dostatečnému odstupu obou těchto okresů ve srovnání s ostatními. Jen pro informaci můžeme uvést, že míra registrované nezaměstnanosti činí 10,18% v případě okresu Uherské Hradiště respektive 11,65% v případě okresu Vsetín. Zpřesnění výsledků na základě míry registrované nezaměstnanosti nám výborně poslouží v případě okresů Zlín a Kroměříž, u kterých jsou zjištěné hodnoty residenční atraktivity velmi blízké. Registrovaná míra nezaměstnanosti činí v okrese Zlín 9,47 %, k čemuž značně přispívá fakt, že město Zlín je administrativním i regionálním centrem regionu, a samozřejmě také krajským městem. Díky tomu se zde koncentruje větší množství zaměstnavatelů, což je důvodem nižší míry nezaměstnanosti. Naopak okres Kroměříž je na tom v oblasti nezaměstnanosti nejhůře v celém okrese. Důvody pro tento stav můžeme hledat například ve strukturálních změnách v oblasti průmyslu. Do budoucna by tato skutečnost mohla mít velmi neblahý vliv nejen na námi sledovanou residenční atraktivitu, ale na celkový vývoj okresu Kroměříž. [19]

Pořadí z pohledu residenční atraktivity	Okres	Migrační saldo	Výstavba nových bytů	Registrovaná míra nezaměstnanosti
1.	Uherské Hradiště	-112	351	10,18%
2.	Zlín	-333	436	9,47%
3.	Kroměříž	-14	254	12,65%
4.	Vsetín	-267	362	11,65%

Tabulka 17 – Údaje relevantní pro residenční atraktivitu okresů Zl. Kraje (2010)

Na základě těchto údajů tedy můžeme jasně vymezit residenční atraktivitu jednotlivých okresů v rámci Zlínského kraje. Tabulka uvedená na předchozí straně nám tedy pojednává o situaci ve Zlínském kraji v oblasti atraktivity bydlení. Najdeme zde všechny relevantní

údaje včetně pořadí jednotlivých okresů. Při pohledu na tuto tabulku můžeme například vidět, že okres Uherské Hradiště, který je na prvním místě ve srovnání residenční atraktivity, nedosahuje v žádné ze sledovaných kategorií nejlepších výsledků, nicméně v celkovém součtu jej lehce nadprůměrné hodnoty staví před všechny ostatní. Naopak okres Zlín se překvapivě umístil na druhém místě, zejména na základě velmi nepříznivých hodnot v oblasti migrace obyvatelstva. Další pořadí okresů není nijak překvapivá, zejména pozice okresu Vsetín, který je tradičně slabším článkem Zlínského kraje. Důvody můžeme hledat ve velmi negativních dopadech restrukturalizačních procesů v průmyslu v 90. letech a také tradiční venkovský způsob života, který je pro oblast Valašska charakteristický. [28]

4.3 Residenční atraktivita Obcí Zlínského kraje

Ve Zlínském kraji jako celku nalézáme 305 obcí. Posuzovat residenční atraktivitu každé jedné obce by bylo nejen zdlouhavé, ale také zbytečné. Výsledků s dostatečnou vypovídající hodnotou dosáhneme i v případě, že budeme pracovat se skupinou vybraných obcí, která nám poslouží jako vzorek. Obce budeme vybírat z každého okresu na základě jejich velikosti, vždy zhruba 15% z celkového počtu obcí. Tento vybraný vzorek by měl vždy obsahovat zejména zástupce větších obcí v oblasti počtu obyvatel. Tímto bychom měli vybrat obce. V rámci každého okresu se snažíme obsáhnout tradičně významné obce, zejména regionální centra a jiné významné obce.

U takto vybraných obcí budeme zjišťovat jejich residenční atraktivitu stejným způsobem, jaký jsme již využili v předchozích dvou kapitolách. Zásadní pro nás tedy budou zejména údaje o migrace obyvatel, zejména tedy migrační saldo jednotlivých obcí, a dále pak také výstavba nových bytů v dané obci. K těmto dvěma údajům následně přiřadíme i statistiky týkající se nezaměstnanosti v každém jednom městě, které nám pomohou zpřesnit naše výsledky. U vybraných residenčně atraktivních obcí se také budeme zabývat občanskou vybaveností, jako faktorem souvisejícím s residenční atraktivitou daného sídla. Na základě těchto všech údajů bychom měli být schopni objektivně a kvalifikovaně zhodnotit residenční atraktivitu námi zkoumaných obcí Zlínského kraje. [28]

Obec	Počet obyvatel	Okres	Obec	Počet obyvatel	Okres
Zlín	75 714	Zlín	Hluk	4 468	Uherské Hrad.
Kroměříž	29 027	Kroměříž	Fryšták	3 673	Zlín
Vsetín	27 558	Vsetín	Strání	3 637	Uherské Hrad.
Valašské Meziříčí	27 176	Vsetín	Ostrožská N. Ves	3 371	Uherské Hrad.
Uherské Hradiště	25 551	Uherské Hrad.	Nivnice	3 285	Uherské Hrad.
Otrokovice	18 518	Zlín	Vlčnov	3 079	Uherské Hrad.
Uherský Brod	17 117	Uherské Hrad.	Dolní Němčí	3 026	Uherské Hrad.
Rožnov p. Rad.	16 871	Vsetín	Morkovice-Slížany	2 972	Kroměříž
Holešov	12 275	Kroměříž	Slušovice	2 971	Zlín
Bystřice p. Host.	8 665	Kroměříž	Zašová	2 920	Vsetín
Napajedla	7 488	Zlín	Koryčany	2 912	Kroměříž
Hulín	7 232	Kroměříž	Nový Hrozenkov	2 744	Vsetín
Slavičín	6 847	Zlín	Karolinka	2 694	Vsetín
Staré Město	6 842	Uherské Hrad.	Kelč	2 694	Vsetín
Brumov-Bylnice	5 863	Zlín	Velké Karlovice	2 599	Vsetín
Zubří	5 536	Vsetín	Tlumačov	2 524	Zlín
Kunovice	5 498	Uherské Hrad.	Štítná n. V.	2 303	Zlín
Luhačovice	5 338	Zlín	Kvasice	2 277	Kroměříž
Valašské Klobouky	5 141	Zlín	Zdounky	2 149	Kroměříž
Chropyně	5 081	Kroměříž	Želechovice n. D.	1 926	Zlín
Vizovice	4 661	Zlín	Halenkovice	1 801	Zlín
Bojkovice	4 636	Uherské Hrad.	Chvalčov	1 640	Kroměříž
Uherský Ostroh	4 496	Uherské Hrad.	Zborovice	1 603	Kroměříž

Tabulka 18 – Obce Zl. Kraje vybrané pro zkoumání residenční atraktivity.

Tabulka uvedená na předchozí stránce reprezentuje náš vzorek, který budeme využívat v porovnávání residenční atraktivity obcí Zlínského kraje. Při výběru obcí vhodných pro následné zpracování dat týkajících se residenční atraktivity jsme postupovali systematicky v rámci jednotlivých Okresů. Z celkového počtu 78 obcí nacházejících se na území okresu Uherské Hradiště jsme pro další zpracování vybrali celkem 12 obcí, představujících námi požadovaný 15% vzorek. Dále pokračujeme výběrem 15% procentního vzorku z celkového počtu obcí v rámci okresu Zlín. Zde se pak jedná o 14 obcí z celkového počtu 89 obcí okresu Zlín. Třetí v pořadí vybíráme vzorek v rámci okresu Kroměříž. Celkem se na území okresu Kroměříž nalézá 75 obcí, z nichž pro naše šetření vybereme celkem 11 obcí. Poslední na řadu přichází okres Vsetín. V rámci tohoto okresu, jenž jsme na základě předchozího zpracování dat označili za nejméně residenčně atraktivní, budeme pro další analýzu pracovat s pouhými 9 obcemi. Toto není spojeno s nízkou residenční atraktivitou okresu Vsetín, ale s celkovým počtem obcí v rámci okresu, kterých je jen 59.

V rámci porovnávání residenční atraktivity obcí Zlínského kraje budeme tedy pracovat s celkem 46 obcemi, což odpovídá námi požadovanému vzorku 15% z celkového počtu 305 obcí Zlínského kraje. [13]

Dalším krokem při zjišťování residenční atraktivity obcí Zlínského kraje je zpracování dat o migraci obyvatelstva. V této oblasti nás zajímají zejména data o migraci obyvatelstva v rámci jednotlivých měst, konkrétně pak jde o počet obyvatel ve skupinách přistěhovalí a vystěhovalí. Na základě těchto dvou ukazatelů následně vypočítáme takzvané migrační saldo, jež je jedním ze dvou základních údajů pro výpočet residenční atraktivity. Následující tabulka tedy obsahuje všechny potřebné údaje, včetně již zpracované hodnoty migračního salda pro jednotlivé obce. Obce jsou pro potřeby dalšího srovnání a přehlednosti seřazeny na základě velikosti migračního salda. Jak můžeme vidět, obce seřazené podle migračního salda nevykazují žádné viditelné trendy v oblasti počtu obyvatel či příslušnosti k specifickému kraji. Jinými slovy tedy nenalzáme souvislost přímou a příliš silnou souvislost mezi migračním saldem jednotlivých obcí a jejich velikostí a polohou v rámci Zlínského kraje. Pro naše šetření je toto velmi pozitivní zjištění, protože díky tomuto faktu můžeme říct, že náš vzorek tvoří dobrý základ pro objektivní zhodnocení residenční atraktivity jednotlivých obcí. [13]

Pokud se podíváme na hodnoty migračního salda v rámci námi vybraných obcí, můžeme vyzdvihnout například poměrně vysoké kladné migrační saldo u obcí Holešov a Vlčnov, na druhé straně pak extrémně zápornou hodnotu migračního salda u obce Vsetín-

Obce	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Migrač- ní saldo	Obce	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Migrač- ní saldo
Holešov	221	184	37	Štítná nad Vláří	30	36	-6
Vlčnov	56	21	35	Uherský Ostroh	68	76	-8
Kroměříž	541	519	22	Nový Hrozenkov	37	46	-9
Zašová	59	38	21	Želechovice n. D.	45	60	-15
Ostrožská N. Ves	61	45	16	Bojkovice	70	87	-17
Tlumačov	47	32	15	Strání	26	44	-18
Velké Karlovice	49	37	12	Chropyně	84	103	-19
Fryšták	71	61	10	Slušovice	65	86	-21
Koryčany	77	67	10	Hluk	57	79	-22
Morkovice-Slížany	73	64	9	Otrokovice	436	467	-31
Valašské Klob.	88	80	8	Bystřice p. Host.	112	143	-31
Kvasice	57	49	8	Karolinka	33	66	-33
Dolní Němčí	42	36	6	Napajedla	144	179	-35
Vizovice	78	73	5	Brumov-Bylnice	56	99	-43
Nivnice	68	63	5	Staré Město	131	184	-53
Kelč	35	31	4	Uherský Brod	214	276	-62
Kunovice	108	107	1	Hulín	109	174	-65
Halenkovice	30	29	1	Slavičín	68	139	-71
Zdounky	57	57	0	Rožnov p. Rad.	211	313	-102
Chvalčov	31	31	0	Valašské Mez.	276	400	-124
Zubří	66	69	-3	Zlín	1 117	1 243	-126
Zborovice	28	31	-3	Uherské Hradiště	442	591	-149
Luhačovice	97	102	-5	Vsetín	226	457	-231

Tabulka 19 – Migrační saldo vybraných obcí Zlínského kraje (2010).

Po zjištění migračního salda nám pro zjištění residenční atraktivity jednotlivých obcí zbývá zařadit do naší statistiky také množství nových bytů, které byly v dané obci postaveny.

Obce	Dokončené byty	Rozloha (ha)	Obce	Dokončené byty	Rozloha (ha)
Zlín	349	10 283	Valašské Klobouky	7	2 695
Uherské Hradiště	253	2 126	Ostrožská N. V.	7	2 606
Kroměříž	126	5 098	Morkovice-Slížany	7	2 115
Valašské Meziříčí	96	5 455	Dolní Němčí	6	991
Rožnov p. R.	55	3 947	Strání	5	3 976
Vizovice	42	2 855	Holešov	5	3 396
Luhačovice	35	3 298	Hluk	5	2 839
Uherský Brod	28	5 206	Halenkovice	5	2 002
Slavičín	27	3 369	Napajedla	5	1 980
Otrokovice	24	1 960	Kelč	4	2 783
Vsetín	22	5 761	Želechovice n. D	4	1 603
Chropyně	22	911	Velké Karlovice	3	8 079
Zubří	19	2 893	Bojkovice	3	4 190
Zašová	17	2 253	Uherský Ostroh	3	2 653
Fryšták	15	2 417	Hulín	2	3 214
Staré Město	14	2 083	Štítná n. Vlčí	2	2 303
Kunovice	12	817	Chvalčov	2	2 295
Bystřice p. H.	10	2 680	Tlumačov	2	1 552
Vlčnov	10	2 130	Zborovice	2	1 247
Brumov-Bylnice	9	5 630	Kvasice	2	1 107
Zdounky	8	2 661	Karolinka	1	4 215
Nivnice	8	2 548	Slušovice	1	711
Nový Hrozenkov	7	4 358	Koryčany	0	4 115

Tabulka 20 – Bytová výstavba vybraných obcí Zlínského kraje.

Výše uvedená tabulka nám podrobně ilustruje množství nově postavených bytů v jednotlivých obcích vybraných v rámci našeho vzorku. Jak můžeme vidět, jednotlivé obce jsou seřazeny v tabulce podle počtu nově postavených bytů v rámci daného roku. V tabulce také nalezneme údaje o výměře dané obce. Tyto údaje nám v další části práce poslouží k posouzení, zda lze najít souvislost mezi residenční atraktivitou a rozlohou obce. [3]

Pokud se podíváme na jednotlivé údaje ve sloupci týkajícím se výstavby nových bytů, zjistíme, že vyšší počet nových bytů najdeme ve větších městech. Většími městy zde máme na mysli velikost podle počtu obyvatel. Na prvních místech žebříčku tedy najdeme všechny okresní města vyjma Vsetína. Za okres Vsetín je na jedné z nejvyšších příček město Valašské Meziříčí, které je tradičně v rámci okresu velmi důležité. Spodní místa žebříčku nám pak obsadili zejména malé obce, což je s ohledem na jejich počet obyvatel a tedy i nároky v oblasti bydlení bez větších překvapení. Další skutečnosti, které si zde můžeme povšimnout, je absence jakékoliv souvislosti rozlohy obce a počtu nově postavených bytů. Můžeme tedy říct, že rozloha obcí není v současné době v rámci Zlínského kraje limitujícím faktorem v oblasti výstavby nových bytů, obce tedy prozatím mají dostatečné množství volných ploch pro novou výstavbu nových bytů. [3]

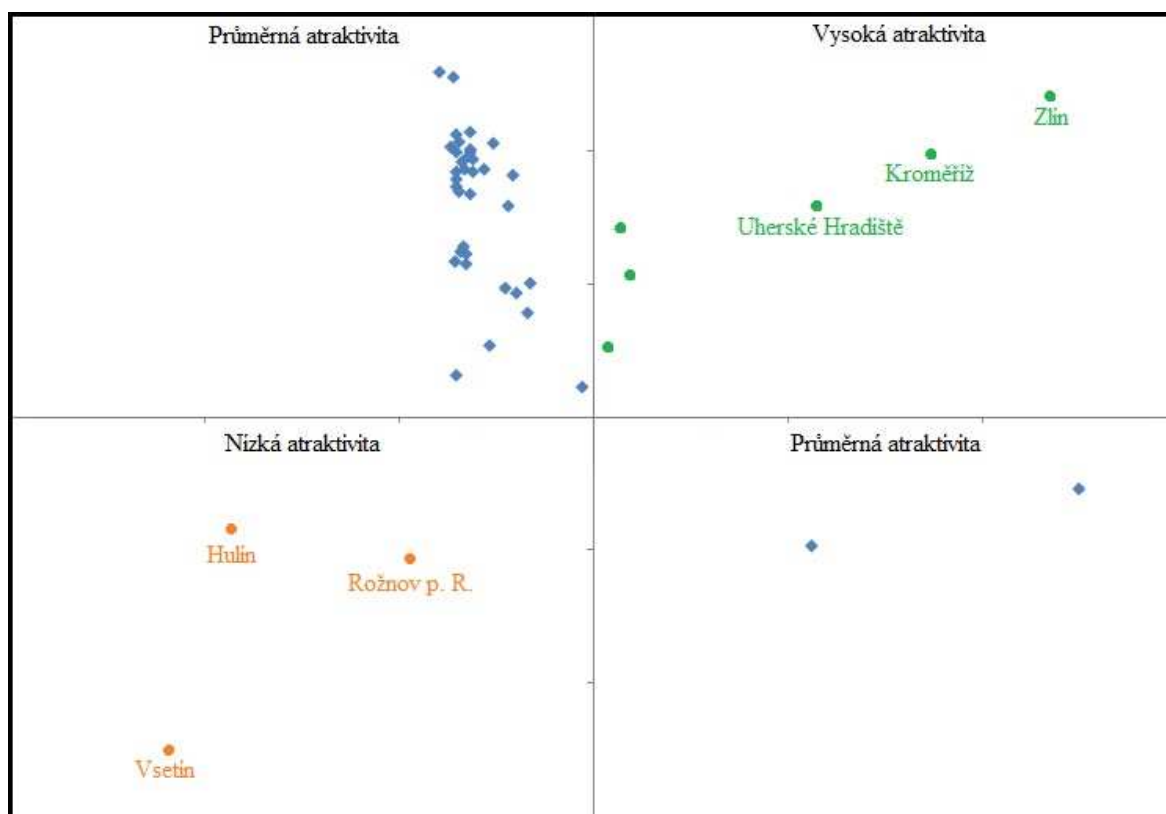
Jak také můžeme vidět, u zhruba tří čtvrtin obcí se výstavba nových bytů pohybuje ve velmi malých hodnotách do 20 bytových jednotek v rámci jednoho daného města. To souvisí jak s velikostí těchto obcí tak i celkovým trendem v oblasti bytové výstavby v rámci kraje.

Nyní tedy máme všechny údaje, které potřebujeme pro první fázi našeho hodnocení residenční atraktivity. Na základě srovnání počtu nově postavených bytových jednotek a hodnoty migračního salda lze námi vybrané obce seřadit v žebříčku odrážející jejich residenční atraktivitu v rámci Zlínského kraje. Tento žebříček nám tedy poměrně jednoduchou formou pomůže určit residenční atraktivitu jednotlivých obcí. Následující tabulka obsahuje všechny námi zkoumané obce, seřazené sestupně podle jejich residenční atraktivity. Tabulka obsahuje také údaje, na jejichž základě jsme pořadí jednotlivých vytvářeli, tedy počet nově vystavěných bytů (dále NB) a hodnotu migračního salda (dále MS). Mimo tyto dva elementární údaje v tabulce také najdeme i další dva údaje. Jde o počet obyvatel dané obce (dále PO) a pak celkovou rozlohu obce (dále RO) uváděnou v hektarech. Tyto údaje uvádíme pro potřebu dalšího zkoumání. Zde nás pak bude zajímat, zda existuje přímá souvislost mezi residenční atraktivitou obce a jejím počtem obyvatel popřípadě její rozlohou. [26]

Obec	NB	MS	PO	RO (Ha)	Obec	NB	MS	PO	RO (ha)
Zlín	349	-126	75714	10283	Chvalčov	2	0	1640	2295
Kroměříž	126	22	29027	5098	Zborovice	2	-3	1603	1247
Uherské Hrad.	253	-149	25551	2126	Chropyně	22	-19	5081	911
Vlčnov	10	35	3079	2130	Nový Hroz.	7	-9	2744	4358
Holešov	5	37	12275	3396	Štítná n. V.	2	-6	2303	2303
Vizovice	42	5	4661	2855	Uherský Ostroh	3	-8	4496	2653
Zašová	17	21	2920	2253	Želechovice n. D.	4	-15	1926	1603
Luhačovice	35	-5	5338	3298	Otrokovice	24	-31	18518	1960
Fryšták	15	10	3673	2417	Strání	5	-18	3637	3976
Ostrožská N. V.	7	16	3371	2606	Bojkovice	3	-17	4636	4190
Tlumačov	2	15	2524	1552	Hluk	5	-22	4468	2839
Morkovice	7	9	2927	2115	Slušovice	1	-21	2971	711
Vel. Karlovice	3	12	2599	8079	Bystřice p. Host.	10	-31	8665	2680
Valašské Klob.	7	8	5141	2695	Napajedla	5	-35	7488	1980
Zubří	19	-3	5536	2893	Karolinka	1	-33	2964	4215
Nivnice	8	5	3285	2548	Brumov-Bylnice	9	-43	5863	5630
Dolní Němčí	6	6	3026	991	Uherský Brod	28	-62	17117	5206
Kunovice	12	1	5498	817	Staré Město	14	-53	6842	2083
Koryčany	0	10	2912	4115	Slavičín	27	-71	6847	3369
Kvasice	2	8	2277	1107	Val. Meziříčí	96	-124	27176	5455
Kelč	4	4	2694	2783	Rožnov p. R.	55	-102	16871	3947
Zdounky	8	0	2149	2661	Hulín	2	-65	7232	3214
Halenkovice	5	1	1801	2002	Vsetín	22	-231	27558	5761

Tabulka 21 – Residenční atraktivita vybraných obcí Zlínského kraje (2010).

Výsledky této tabulky, a potažmo tedy i našeho zkoumání residenční atraktivity námi vybraných obcí si můžeme také ilustrovat na následujícím obrázku. V porovnání s krajským a okresním srovnáním se v námi zkoumaném skupině nachází poměrně velké množství jednotlivých vzorků (přesněji obcí). Toto grafické zobrazení proto uvádíme jen pro úplnost, jelikož vzhledem k počtu uvedených obcí je poměrně nepřehledné, a pro další práci jen těžko uchopitelné. Neuvádět toto srovnání by však byla také chyba, protože na tomto grafickém srovnání můžeme lépe sledovat velikost rozdílů mezi jednotlivými obcemi v rámci našeho vzorku. Dalším důvodem, proč bych v rámci této práce měli uvést toto grafické zobrazení residenční atraktivity je samotný způsob určování a kvantifikace residenční atraktivity využitá v této práci. Tento obrázek je pro nás určitou grafickou interpretací způsobu samotného měření. Na základě tohoto měření bychom také byli v případě potřeby schopni relativně objektivně kvantifikovat údaje o residenční atraktivitě obcí Zlínského kraje. [13]



Obrázek 7 – Srovnání residenční atraktivity vybraných obcí Zlínského kraje (2010).

Pro přehlednost zde uvádíme pouze názvy tří nejatraktivnějších a také tří nejméně atraktivních obcí z pohledu residenční atraktivity. Jak můžeme vidět, na opačných pólech naší pomyslné stupnice atraktivity můžeme nalézt poměrně výrazné extrémy, nicméně residenční

atraktivita většina námi zkoumaných obcí není až tolik rozdílná. Kromě dvou základních námi využívaných faktorů můžeme nalézt i jiné, které by potenciálně mohli dále ovlivňovat residenční atraktivitu. Jak nám ukazuje tabulka č 21, mezi tyto faktory nepatří počet obyvatel dané obce ani její rozloha. Tyto faktory musíme hledat jinde. Za jeden nejvýznamnější z nich můžeme považovat jejich pozici v hierarchii sídel v rámci regionu. Jak můžeme sledovat v tabulce č 21, regionální centra a jejich zázemí jsou v oblasti residenční atraktivity na předních příčkách. [19]

Dalším faktorem, který by mohl být považován za relevantní v souvislosti s residenční atraktivitou obcí je občanská vybavenost. Pokud srovnáme údaje, ke kterým jsme prozatím došli v rámci našeho šetření s údaji o vybavenosti obcí, uvedeným na internetových stránkách Regionálního Informačního Systému, dojdeme k poměrně jasnému závěru. Občanská vybavenost obcí obecně nesouvisí s jejich residenční atraktivitou. Jako příklad můžeme uvést obce Zlín a Vsetín. V rámci námi zjištěné residenční atraktivity se tyto obce nachází na opačných koncích naší stupnice dělicí obce Zlínského kraje na ty s vysokou residenční atraktivitou a na ty s residenční atraktivitou velmi nízkou. Pokud však srovnáme údaje o občanské vybavenosti těchto dvou měst, zjistíme, že je ve všech důležitých ukazatelích téměř totožná. Na základě toho můžeme prohlásit, že ani občanská vybavenost se v konečném výsledku výraznou měrou nepodílí na výsledné celkové residenční atraktivitě daného sídla.

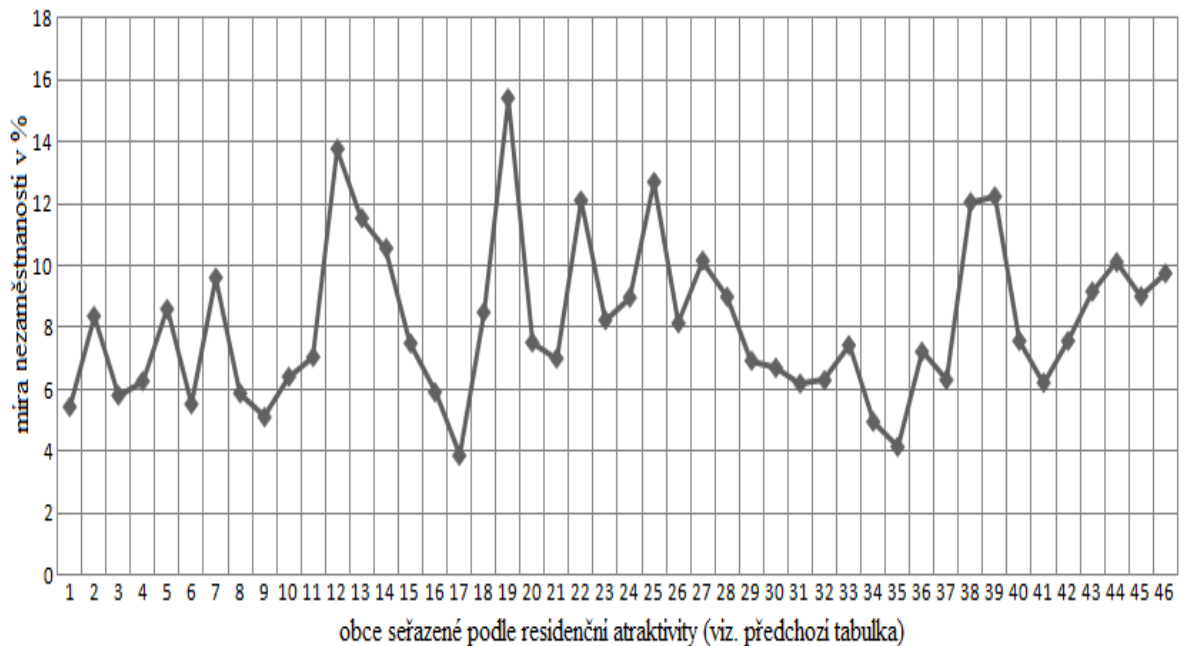
V neposlední řadě bychom se také měli zaměřit na situaci v oblasti nezaměstnanosti a jejího dopadu na residenční atraktivitu námi zkoumaných obcí. Průměrná registrovaná míra nezaměstnanosti činí v celém Zlínském kraje 10,7%, v jednotlivých obcích se však může výrazně lišit. Abychom byli schopni kvalifikovaně a objektivně rozhodnout, zda má samotná nezaměstnanost vliv na residenční atraktivitu obcí Zlínského kraje, je potřeba vytvořit srovnání s dosud získanými výstupy. V následující tabulce nás budou zajímat pouze dva základní údaje. Prvním z nich bude námi zjištěné pořadí obcí, jinými slovy jejich residenční atraktivita. Druhým použitým údajem pak bude registrovaná míra nezaměstnanosti (dále jen MN) v jednotlivých obcích. Při srovnání těchto dvou údajů musíme být opatrní, zvláště pokud jde o posuzování statistik v oblasti nezvěstnosti. Důvodem je zejména poměrně malý rozdíl mezi jednotlivými hodnotami míry nezaměstnanosti. Je proto nutné, abychom věnovali pozornost i sebemenším rozdílům v těchto hodnotách. [3]

#.	Obce	MN(%)	#.	Obce	MN(%)	#.	Obce	MN(%)
1.	Zlín	5,44	18.	D. Němčf	3,87	35.	Hluk	4,96
2.	Kroměříž	8,37	19.	Kunovice	8,49	36.	Slušovice	4,15
3.	Uherské Hrad.	5,81	20.	Koryčany	15,4	37.	Bystrice p. H.	7,22
4.	Vlčnov	6,27	21.	Kvasice	7,52	38.	Napajedla	6,31
5.	Holešov	8,6	22.	Kelč	7	39.	Karolinka	12,04
6.	Vizovice	5,53	23.	Zdounky	12,1	40.	Brumov	12,23
7.	Zašová	9,61	24.	Halenkovice	8,24	41.	Uh.Brod	7,57
8.	Luhačovice	5,88	25.	Chvalčov	8,97	42.	Staré Město	6,22
9.	Fryšták	5,11	26.	Zborovice	12,7	43.	Slavičín	7,57
10.	Ostrožská N. V.	6,41	27.	Chropyně	8,14	44.	Val. Meziříčí	9,16
11.	Tlumačov	7,05	28.	N. Hrozenkov	10,16	45.	Rožnov p. R.	10,11
12.	Morkovice	13,77	29.	Štítná n.V.	8,99	46.	Hulín	9,01
13.	Vel. Karlovice	11,53	30.	Uh. Ostroh	6,93	47.	Vsetín	9,75
14.	Val. Klobouky	10,56	31.	Želechovice n. D.	6,7			
15.	Zubří	7,49	32.	Otrokovice	6,19			
16.	Kroměříž	8,37	33.	Strání	6,3			
17.	Nivnice	5,91	34.	Bojkovice	7,43			

Obrázek 8 – Míra registrované nezaměst. vybraných obcí Zlínského kraje (2010).

Jak vidíme v předchozí tabulce, můžeme sledovat jistou souvislost mezi residenční atraktivitou námi sledovaných obcí a mírou nezaměstnaností v dané obci. I když nemůže obecně říct, že by vyšší residenční atraktivita vždy byla spojena s nižší mírou nezaměstnanosti, lze sledovat poměrně jasný trend. U obcí, které se umístili na nejvyšších místech žebříčku nalézáme spíše nižší míru nezaměstnanosti, která pak s klesající residenční atraktivitou roste. Pokud bychom také chtěli při rozhodování o residenční atraktivitě jednotlivých obcí zahrnout i nezaměstnanost mezi základní faktory, tedy pokud bychom jí chtěli přiřadit vyšší důležitost, můžeme z předcházející tabulky odvodit, že by se v menší míře změnilo i pořadí obcí. Například Zlín by nám zůstal na první pozici v rámci atraktivity i po zohlednění ne-

zaměstnanosti, vzhledem k faktu, že zde můžeme nalézt jednu z nejnižších měr nezaměstnanosti v rámci kraje. Situace je však naprosto odlišná hned na druhé a třetí příčce žebříčku, které by se nám po zohlednění atraktivity prohodily. Tato situace by se opakovala na více pozicích, ale z celkového pohledu by se námi sledovaná residenční atraktivita obcí měnila jen málo. Tento fakt nám ukazuje jak na správnost našeho postupu, tak i na provázanost residenční atraktivity a nezaměstnanosti. To že míra nezaměstnanost ve většině případů přímo souvisí s residenční atraktivitou obcí a také že ji do značné míry ovlivňuje nám pomáhá ilustrovat následující graf, který jednoznačně ukazuje rostoucí trend míry nezaměstnanosti v závislosti na klesající residenční atraktivitě obce. Toto můžeme i obrátit a tím definovat jednoduché pravidlo. Čím vyšší je míra nezaměstnanosti v dané obci, tím nižší je zpravidla její residenční atraktivita. [26]



Obrázek 9 - Vývojový graf nezaměst. v závislosti na residenční atraktivitě (2010).

Na tomto grafu je tedy situace poměrně dobře viditelná. Existují zde sice výkyvy, celkový trend je však nepřehlédnutelný. S klesající residenční atraktivitou obcí je spojen mírný nárůst míry nezaměstnanosti. Další zajímavou skutečností, které si můžeme povšimnout je značná souvislost míry nezaměstnanosti v obcích a jejich příslušnosti k jednotlivým krajům. Při určování residenční atraktivity jednotlivých obcí jsme došli k hodnotám, které obecně odpovídají hodnotám našeho měření v rámci okresů Zlínského kraje. To jednak značí že naše hodnocení residenční atraktivity dosahuje poměrně vysoké vypovídající hod-

noty, a jednak také můžeme říct, že v rámci okresů Zlínského kraje nenalzááme obce, jež by ve větší míře vybočovaly z okresního průměru. Dá se tedy říct, že residenční atraktivita obcí je z v rámci jednotlivých okresů Zlínského kraje až na výjimky poměrně vyrovnaná. [28]

4.4 Shrnutí

Výchozí situace v oblasti residenční atraktivity není v rámci Zlínského kraje nijak zvlášť dobrá. V celorepublikovém srovnání je v tomto ohledu Zlínský kraj spíše průměrný. I přes, že podmínky v rámci kraje nejsou velmi příznivé, nalzááme zde hned několik obcí, které můžeme označit za residenčně atraktivní.

Nejatraktivnější obcí Zlínského kraje je bezpochyby město Zlín, a to s poměrně velkým náskokem. Této pozice Zlín dosáhl nejen na základě dvou námi využitých základních ukazatelů, tedy migračního salda a počtu nově vystavěných bytů, ale i v oblasti nezaměstnanosti. Dá se říct, že je Zlín v rámci kraje typickým příkladem residenčně atraktivního města. Jako krajské město a regionální centrum je tato pozice poměrně očekávaným výsledkem. Ve Zlíně je koncentrována administrativní správa celého kraje, stejně tak i správa okresu Zlín. Tento jednoduchý přístup občanů k úřadům je bezpochyby jedním z faktorů, který také přispívá k celkové residenční atraktivitě. Mimo jiné jdou zde také ve velké míře koncentrovány veškeré obvyklé služby. Pozice Zlína jako největšího a nejvýznamnějšího města celého kraje je tedy potvrzena i na základě jeho residenční atraktivity.

Na druhém potažmo třetím místě se umístily města Kroměříž a Uherské Hradiště. Díky porovnání hodnot nezaměstnanosti, která je v Kroměříži o poznání vyšší než v Uherském Hradišti, můžeme říct, že je residenční atraktivity těchto obou měst téměř totožná. V rámci Kroměříže můžeme za jednu z hlavních příčin jeho relativně silné pozice označit například jeho historický vývoj. Tím máme na mysli, že jeho vývoj nebyl v minulosti na rozdíl od mnoha větších měst Zlínského kraje silně spojen s průmyslem. Díky tomu pak nebyl tolik postižen strukturálními změnami v 90. letech 20. století. Stejně jako u města Zlín zde také nalzááme souvislost mezi residenční atraktivitou města Kroměříž a jeho pozicí jako okresního centra. Pozice města Uherské Hradiště se v poslední době v rámci Zlínského kraje v posledních letech neustále zlepšuje. Jednak se jedná o okresní město a také je jedním

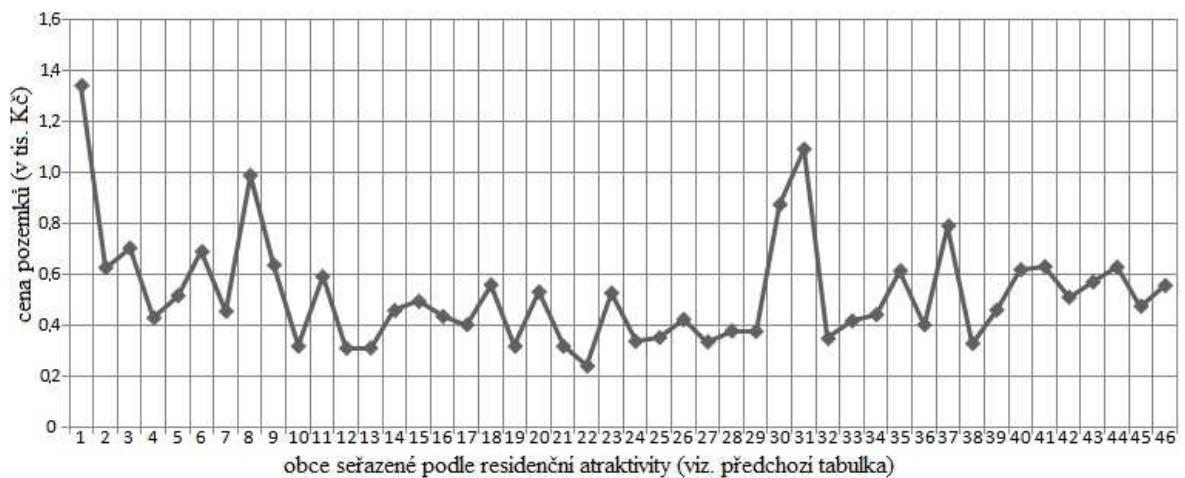
z historicky nejvýznamnějších center regionu. V oblasti ekonomiky se město jako celek nachází na vzestupu. Za všechny ostatní ukazatele můžeme vyzdvihnout zejména nezaměstnanost, která je nejen pod krajským průměrem, ale i hluboko pod celorepublikovým průměrem. Uherské Hradiště se také v posledních letech pomalu stává i významným univerzitním městem. I zde můžeme říct, že residenční atraktivita odpovídá pozici Uherského Hradiště jako jednoho z nejvýznamnějších center regionu.

Další dvě obce, které se umístili na nejvyšších příčkách žebříčku residenční atraktivity jsou obce Vlčnov a Vizovice. Tyto dvě obce zde zmiňuje zejména proto, že příčiny jejich vysoké residenční atraktivity musíme hledat jinde, než u předchozích tří. Tyto města vděčí za svou residenční atraktivitu zejména své roli jako zázemí větších regionálních center. V případě města Vizovice je to jeho blízkost ke krajskému městu Zlín. Vizovice mají výborné dopravní napojení na Zlín, ať už jde o silnici 1. třídy číslo 49 nebo železniční spojení. Tato dobrá dopravní dostupnost spojená s malou vzdáleností mezi těmito dvěma městy předurčuje Vizovice k roli výborného residenčního zázemí. Pokud se podíváme na obec Vlčnov, je zde pozice residenčního zázemí ještě výraznější. Při pohledu na mapu jej najdeme zhruba mezi městy Uherské Hradiště a Uherský Brod. Je tedy zázemím nejen pro jedno, ale hned pro dvě města. To ho staví do velmi silné pozice i do budoucna. Stejně tak můžeme říct, že obě výše zmíněná města mají do budoucna vyhlídky přinejmenším na udržení své vysoké residenční atraktivity, a to zejména díky stále výraznějšímu trendu suburbanizace. Suburbanizace je stále výraznějším trendem posledních let. Obyvatelé větších měst jsou stále ve větší míře ochotni obětovat čas potřebný k dojíždění za možnost bydlení v klidnějších oblastech zastoupených menšími obcemi. Suburbanizace sebou tím pádem přináší další proces, který můžeme nazvat přenášení residenční atraktivity velkých sídel na menší sídla v okolí. Na posledních místech našeho pomyslného žebříčku se umístili hned tři největší města okresu Vsetín, jimiž jsou Valašské Meziříčí, Rožnov pod Radhoštěm a samotné město Vsetín. Residenční atraktivita města Vsetín je pak zdaleka nejnižší v rámci celého kraje. Nedá se říct, že by tato nízká residenční atraktivita byla velkým překvapením. Okres Vsetín a zejména pak samotné okresní město bylo velmi silně postiženo strukturálními změnami, zejména ústupem průmyslové výroby, která zde měla z historického hlediska velmi silnou pozici. Okres dlouhodobě bojuje s vysokou nezaměstnaností, uplatnit se zde na trhu práce je velmi těžké. Taky celkový charakter okresu a historická tradice celého regionu Valašska odpovídá nízké residenční atraktivitě zjištěné naším zkoumáním. [5]

#	Obce	Cena pozemků	#	Obce	Cena pozemků
1.	Zlín	1342	24.	Chvalčov	339
2.	Kroměříž	628	25.	Zborovice	354
3.	Uherské Hradiště	705	26.	Chropyně	425
4.	Vlčnov	431	27.	Nový Hrozenkov	337
5.	Holešov	518	28.	Štítná n. Vláří	380
6.	Vizovice	691	29.	Uherský Ostroh	378
7.	Zašová	457	30.	Želechovice n. D.	876
8.	Luhačovice	990	31.	Otrokovice	1093
9.	Fryšták	638	32.	Strání	350
10.	Ostrožská N. V.	320	33.	Bojkovice	419
11.	Tlumačov	593	34.	Hluk	444
12.	Morkovice	312	35.	Slušovice	616
13.	Velké Karlovice	313	36.	Bystřice p. Host.	404
14.	Val. Klobouky	460	37.	Napajedla	792
15.	Zubří	496	38.	Karolinka	331
16.	Nivnice	437	39.	Brumov-Bylnice	462
17.	Dolní Němčí	404	40.	Uherský Brod	620
18.	Kunovice	561	41.	Staré Město	632
19.	Koryčany	320	42.	Slavičín	512
20.	Kvasice	533	43.	Valašské Meziříčí	572
21.	Kelč	320	44.	Rožnov p. R.	630
22.	Zdounky	242	45.	Hulín	477
23.	Halenkovice	528	46.	Vsetín	558

Tabulka 22 –Residenční atraktivita a ceny pozemků vybraných obcí Zl. kraje (2010).

Jako poslední nám zbývá srovnání námi zjištěné residenční atraktivity obcí Zlínského kraje s cenou pozemků v rámci jednotlivých obcí. Jak můžeme vidět v předchozí tabulce, lze zde sledovat souvislost mezi námi zjištěnou residenční atraktivitou a cenou pozemků dané obce. Opět však můžeme prohlásit, že cena pozemků je ve velké míře spojena s velikostí obcí. Abychom byli schopni kvalifikovaně rozhodnout, zda existuje souvislost mezi residenční atraktivitou zjištěnou na základě migračního salda a nové bytové výstavby a cenou pozemků jednotlivých obcí, využijeme opět grafického znázornění. Následující graf jasně ukazuje klesající trend cen pozemků v závislosti na klesající residenční atraktivitě. Opět zde můžeme sledovat jisté výkyvy, ale obecný trend je zřejmý. [6]



Obrázek 10 - Vývojový graf cen pozemků v závislosti na res. atraktivitě (2010).

Dá se tedy říct, že i cena pozemků je využitelná jako ukazatel residenční atraktivity obcí. Malé rozdíly ve výsledcích jsou způsobeny značnou mírou subjektivity v rámci využívaných technik hodnocení residenční atraktivity.

V neposlední řadě můžeme také dodat, že i toto srovnání nám pomohlo k potvrzení správnosti našeho hodnocení residenční atraktivity. Spojením všech výše zmíněných technik určování residenční atraktivity, tedy jak využití migračního salda a nové bytové výstavby, tak i nezaměstnanosti a ceny pozemků, nám ve výsledku pomůže vytvořit komplexní a kvalifikovaný obraz o residenční atraktivitě obcí daného regionu, v našem případě Zlínského kraje.

5 NÁVRH PROJEKTU V RESIDENČNĚ ATRAKTIVNÍ OBCI ZLÍNSKÉHO KRAJE

Na základě našeho výzkumu v teoretické části naší práce jsme došli ke zjištění, že je obec Zlín residenčně nejatraktivnější obcí v rámci celého Zlínského kraje. Tato skutečnost, spolu dalšími faktory, jako jsou například počet obyvatel a nezaměstnanost, dělají ze Zlína ideální místo pro umístění našeho projektu. Naším projektem bude výstavba bytového domu. Vzhledem k situaci na trhu bydlení, která je mimo jiné charakteristická vysokou poptávkou zejména po bydlení v bytových domech, je pro nás projekt výstavby bytového domu vhodnou volbou.

5.1 výstavba bytového domu B8 - B

Cílem tohoto projektu je výstavba terasového bytového domu na ulici Zelinova ve Zlíně v lokalitě Kozlův Žleb. Tento projekt navazuje na předchozí výstavbu bytových domů B6, B7 a B8 v rámci obytného souboru "Terasové domy Zelinová", jde tedy o rozšíření existujícího souboru terasových domů další budovu. Hlavní motivací pro uskutečnění tohoto projektu je jednak stále vysoká poptávka po bydlení v rámci města Zlín a jednak také skutečnost, že všechny stávající kapacity bytového souboru Zelinová byly vyprodány v poměrně krátké době, a poptávka po těchto atraktivních bytech značně převýšila nabídku.

Jako hlavní přednosti této bytové lokality můžeme vyzdvihnout zejména velmi kvalitní a propracovanou infrastrukturu, výbornou dopravní dostupnost, velmi příznivou polohu s příjemným okolím, a krásný výhled s bohatou zelení. Za zmínku stojí také vynikající parametry této lokality z hlediska délky a intenzity slunečního svitu, a to v kterémkoliv ročním období. Tato skutečnost výrazně přispívá k celkové pohodě bydlení v této lokalitě a bezesporu je kladným faktorem, působícím na její residenční atraktivitu. Byty po dokončení poskytnou svým novým majitelům veškerý komfort a splní i ty nejnáročnější požadavky na moderní bydlení. Při stavbě a dokončovacích pracích je samozřejmě vyžadován vysoký standart a kvalita provedení.

Celý obytný soubor je doposud tvořen třemi bytovými domy (B6, B7, B8) o celkové kapacitě 120 bytových jednotek. Dostavbou bytového domu B8 - B se tato kapacita rozšíří o dalších 40 bytových jednotek, na celkových 160. Dům B8 - B je tvořen zvýšeným příze-

mím s nadstandardním a rozlehlými terasami a pěti dalšími nadzemními podlažími, také s komfortními terasami. Následující obrázek ukazuje projektovaný vzhled celého terasového bytového domu Zelinová B8 – B.



Obrázek 11 - Projektovaný vzhled terasového domu B8 – B

Čtvrté a páté poschodí jsou koncipována jako ustupující. V podzemní části domu je situováno podlaží určené pro parkování vozidel. Jednotlivé byty jsou navrženy v kategoriích 2+kk (možná úprava na 1+1 popřípadě 2+1) o bytové ploše od 41 m² do 62 m², dále pak 3+kk o bytové ploše 62 m² do 76 m² a 4+kk o bytové ploše 89 m² - 120 m². Součástí každé bytové jednotky je alespoň jedna komfortní terasa nebo také balkón, ke každé bytové jednotce také náleží prostorný sklepní box. K bytu je možné získat i vlastní podzemní parkovací stání popřípadě samostatné garážové stání.

Vnitřní dispozice jednotlivých bytů jsou řešeny s důrazem na maximální funkčnost a přehlednost, účelnost a pohodlí. Jednou ze zásadních předností je také velká míra variability, jež nabízí mnoho možností pro provádění individuálních úprav dle požadavků klientů.

Nosný systém domu je tvořen svislými zděnými stěnovými konstrukcemi a vodorovnými železobetonovými monolitickými stropy. Velkou předností tohoto řešení je především to, že zaručuje naprosto nerušené dispozice bytů bez zbytečných sloupů, rohů, výklenků a tak dále. Navržené řešení umožňuje taktéž různé varianty sdružování jednotlivých bytů a vytváření bytových jednotek o různých podlahových plochách a s různými vnitřními dispozicemi.

Celkově v domě B8 – B nalezneme 3 byty v kategorii 4+kk, dále 13 bytových jednotek v kategorii 3+kk a celkem 24 bytů v kategorii 2+kk.

Jednotlivé byty jsou určeny pro prodej do osobního vlastnictví. Stejně jako u předchozích tří objektů v rámci tohoto obytného souboru bude prodej jednotlivých bytových jednotek kupcům realizovat realitní agentura Zvonek, která se již v minulosti v této oblasti velmi osvědčila. Jednotlivé byty se pak budou prodávat v ceně od 1 970 340 Kč za nejmenší byt typu 2+kk o celkové ploše bytu 41 m² až po 3 457 900 Kč za největší bytovou jednotku typu 4+kk s celkovou plochou bytu 93 m². Parkovací místa a garážová stání jsou nabízena k prodeji zvlášť, nejsou zahrnuty v pořizovací ceně jednotlivých bytů. Podrobné informace a počtu bytů, jejich typech a celkové ploše nalezneme v následující tabulce.

Podlaží	Typ bytu	Plocha	Podlaží	Typ bytu	Plocha	Podlaží	Typ bytu	Plocha
0.	2+1	61 m ²	2.	3+kk	62 m ²	3.	3+kk	73 m ²
0.	2+1	61 m ²	2.	2+kk	53 m ²	4.	2+kk	44 m ²
0.	2+kk	53 m ²	2.	2+kk	41 m ²	4.	4+kk	89 m ²
0.	2+1	60 m ²	2.	3+kk	75 m ²	4.	3+kk	73 m ²
0.	2+kk	62 m ²	2.	2+kk	53 m ²	4.	2+kk	44 m ²
0.	2+kk	53 m ²	2.	2+kk	53 m ²	4.	3+kk	67 m ²
1.	3+kk	62 m ²	2.	2+kk	41 m ²	4.	4+kk	93 m ²
1.	2+kk	53 m ²	2.	3+kk	73 m ²	5.	2+kk	56 m ²
1.	2+kk	41 m ²	3.	2+kk	53 m ²	5.	4+kk	87 m ²
1.	3+kk	75 m ²	3.	2+kk	41 m ²	5.	3+1	69 m ²
1.	3+kk	61 m ²	3.	3+kk	75 m ²	5.	2+kk	46 m ²
1.	2+kk	53 m ²	3.	2+kk	48 m ²	5.	3+kk	71 m ²
1.	2+kk	41 m ²	3.	2+kk	50 m ²			
1.	3+kk	73 m ²	3.	2+kk	53 m ²			

Tabulka 23 – Podrobné informace o bytech v rámci bytového domu Zelinová B8 - B.

Další dokumenty vztahující se k projektu najdeme v poslední části této práce, tedy v přílohách P III. a P IV. V první řadě se jedná o plán typického patra v bytovém domě B8 – B,

který nalezneme v příloze číslo III., a dále pak o lokalizaci samotného bytového domu B8 – B i s ostatními domy bytového souboru Zelinová. V příloze P IV. Můžeme jasně vidět, že plánovaný projekt výborně zapadá do již existující zástavby, a nijak nenaruší ráz krajiny. Naopak vyplní nepřírozně prázdné prostory nad domem B8. Inženýrské sítě jsou zde dovedeny až k okraji doposud nejvýše postavení budovy B8, proto s napojením nebude problém. Stejná situace je i v oblasti veřejných komunikací, při výstavbě obslužné komunikace k bytovému souboru Zelinova bylo počítáno i s eventualitou další výstavby, proto je silnice dovedena až k hranicím pozemku určeného pro výstavbu domu B8, a díky předchozí přípravě bude možné napojení budoucí obslužné komunikace bez zásadních stavebních zásahů.

Celkové náklady na realizaci projektu jsou odhadnuty na 83 mil. Kč, realizátorem projektu bude opět firma MANAG a.s., která již realizovala předchozí výstavbu objektů B6, B7 a B8. [10]

ZÁVĚR

Za hlavní cíl své diplomové práce jsem si vytýčil zhodnocení residenční atraktivity vybraných obcí Zlínského kraje. Tyto obce byly vybrány na základě jejich velikosti z hlediska počtu obyvatel, a z pohledu jejich polohy jde vždy o 15% největších měst v rámci každého okresu Zlínského kraje. Pro hodnocení residenční atraktivity vybraných obcí jsem využil dva základní ukazatele. Prvním z nich bylo migrační saldo, zjištěné na základě porovnání počtu obyvatel vystěhovalých a přistěhovalých za danou obec. Druhým pak počet nově postavených bytů v dané obci. Údaje využitě v rámci toho šetření se vztahují k roku 2010, a velkou většinu z nich jsem čerpal ze stránek ČSU.

Výchozí situace na poli residenční atraktivity je ve Zlínském kraji poměrně špatná, nicméně i přes tento fakt se zde nalézají hned několik obcí s poměrně vysokou residenční atraktivitou. Data získaná šetřením residenční atraktivity obcí na základě migračního salda a výstavby nových bytů jsem pak porovnal s dalšími ukazateli, relevantními pro residenční atraktivitu. Jednalo se zejména o cenu pozemků daných obcí a také míru registrované nezaměstnanosti v jejich rámci. Další problematikou, kterou jsem se zde zabýval, je pak závislost residenční atraktivity na poloze dané obce, a také na její velikosti jak z pohledu rozlohy tak i počtu obyvatel. Z výsledků mého šetření vyplývá, že residenční atraktivita je, alespoň co se týká obcí Zlínského kraje, přímo úměrná ceně pozemků v dané obci. Cena pozemků je tedy dobrým vodítkem pro porovnávání residenční atraktivity jednotlivých obcí. Stejně tak míra registrované nezaměstnanosti vykazuje silnou souvislost s residenční atraktivitou, její nízká míra je také dobrým ukazatelem pro předpoklad vysoké residenční atraktivity. Naopak velikost obce jak z hlediska rozlohy tak i z hlediska počtu obyvatel nemá velkou souvislost s residenční atraktivitou jednotlivých obcí. Poloha se pak ukázala být jako poměrně významný ovlivňující faktor v oblasti residenční atraktivity. Pokud se zaměříme na konkrétní výsledky, na prvním místě se v oblasti residenční atraktivity mezi zkoumanými obcemi umístilo krajské město Zlín, a to s poměrně velkým náskokem. Jako regionální a krajské centrum má Zlín všechny předpoklady pro toto umístění. Dále následovaly velká města Kroměříž a Uherské Hradiště, která jsou také velkými centry a okresními městy. Další výzkum také prokázal, že pro residenční atraktivitu menších obcí je zásadní také jejich role jako zázemí pro větší města. Na základě této zkušenosti se v žebříčku atraktivity umístili velmi vysoko obce Vlčnov (4. Místo) a Vizovice (6.místo.). V průběhu

práce jsem také narazil na silnou souvislost mezi residenční atraktivitou obce a její napojení na dopravní systém v regionu.

Poměrně velkým překvapením v rámci výsledků této práce pro mě bylo umístění největších a nejvýznamnějších obcí okresu Vsetín na spodních příčkách žebříčku atraktivity. Vsetín, Valašské Meziříčí a Rožnov pod Radhoštěm se umístily mezi posledními čtyřmi obcemi.

V posledním oddílu práce, tedy programové části, jsem vypracoval návrh rozvojového projektu vztahujícího se k oblasti bydlení. Tento projekt jsem se rozhodl na základě předchozího výzkumu lokalizovat do residenčně nejatraktivnější obce Zlínského kraje, samotného krajského města Zlín. V rámci projektu jsem navrhl výstavbu terasového bytového domu. Projekt je lokalizován v atraktivní části města a navazuje na existující soubor bytových domů. V prospěch tohoto projektu hovoří jak vysoká poptávka po tomto typu bydlení reprezentovaná velmi rychlým prodejem bytů u dříve realizovaných projektů, tak i kladné reference obyvatel již v tomto typu zástavby bydlících.

Jako hlavní výstup mého šetření v rámci mé diplomové práce bych vyzdvihl nalezení několik základních trendů v oblasti residenční atraktivity obcí Zlínského kraj. Na základě těchto trendů pak mohu definovat jistá doporučení do budoucna. Jak jsem zjistil v analytické části své práce, residenční atraktivita je v rámci kraje spojena zejména s regionálními centry. V jejich případě by se do budoucna měli snažit v oblasti residenční atraktivity směřovat zejména na udržení stávající atraktivity podporou nové výstavby jak oblasti bydlení tak i infrastruktury, a také programy pomáhajícími v zvyšování a zaměstnanosti. U menších sídel by měl být kladen důraz kromě bytové výstavby také zejména na podporu zlepšování dopravní situace a dopravní infrastruktury, hlavně pak napojení na oblastní centra. Další oblastí na kterou by se měla menší sídla zaměřit je bezpochyby suburbanizace. Její rostoucí trend je v poslední době stále výraznější, a pro malé obce otevírá mnoho možností pro zlepšení residenční atraktivity do budoucna, nejvíce v oblasti residenčního zázemí.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Bydlení a jeho specifický trh [online]. [cit 2011-04-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/1e01747a199f30f4c1256bd50038ab23/88f799b423fcede9c12573fe0033>>
- [2] Bytová politika [online]. [cit 2011-04-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>
- [3] Český statistický úřad Zlín – souborné informace [online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.zlin.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/aktual/ep-1>>
- [4] DRBOHLAV, D. *Geografické aspekty v rámci interdisciplinárního výzkumu Migrace obyvatelstva*. 1. Vyd. Geografie – Sborník ČGS. 1999, roč, 104, č. 2, Str. 73-88.
- [5] Hodnotová mapa pozemků - Zlínský kraj [online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z WWW: <http://www.kr-zlinsky.cz/hodnotova_mapa/pdf/Text.pdf>
- [6] Hodnotová mapa pozemků pro bydlení na území Zlínského kraje [online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=30413&nid=2783&doctype=ART>>
- [7] Charakteristika Zlínského kraje [online]. [cit 2011-04-28]. Dostupný z WWW: <[http://www.zlin.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/F500310675/\\$File/72101110ccz.pdf](http://www.zlin.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/F500310675/$File/72101110ccz.pdf)>
- [8] Informační portál Zlínského kraje [online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/>>
- [9] LUX, M. *Bydlen. - věc veřejná*. 1. vyd. Praha: SLON, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [10] Manag a.s. – Terasové domy Zelinová [online]. [cit 2011-04-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.manag.cz/projekty/terasove-domy-zelinova/cs/o-projektu>>

- [11] Města a obce Zlínského kraje [online]. [cit 2011-04-28]. Dostupný z WWW:
<http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/mesta_a_obce>
- [12] Míra registrované nezaměstnanosti podle obcí – Zlínský kraj [online].
[cit 2011-04-26]. Dostupný z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_registrovane_nezamestnanosti_podle_obci_k_31_12_2009_zlinsky_kraj>
- [13] Obyvatelstvo Zlínského kraje 2010 [online]. [cit 2011-04-28]. Dostupný z
WWW: <http://www.zlin.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_zlinskeho_kraje_v_1_az_3_ctvrtleti_2010_>
- [14] Ochrana vesnic a památek – Zlínský kraj [online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z
WWW: <<http://www.lidova-architektura.cz/ochrana-pamatky/kraje/zlinsky-kraj.htm>>
- [15] POL.KOV., O. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s.
ISBN 80-86929-03-5.
- [16] Regionální informační systém RIS – Zlínský kraj [online]. [cit 2011-04-28].
Dostupný z WWW: <<http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/zlinsky-kraj>>
- [17] Regionální obchodní a informační portal – kraj Zlínský [online]. [cit 2011-04-29].
Dostupný z WWW: <<http://www.krajzlinsky.info/>>
- [18] Správní obvody ORP ve Zlínském kraji [online]. [cit 2011-04-25]. Dostupný z
WWW: <<http://www.realit.cz/aktualita/mesta-ve-zlinskem-kraji-stale-eviduji-milionove-dluhy-na-najmech>>
- [19] Statistická ročenka Zlínského kraje [online]. [cit 2011-04-26]. Dostupný z WWW:
<<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/krajp/721011-10-xz>>
- [20] SÝKORA, L. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*.
1. Vyd. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002. 191 s. ISBN: 80-901914-9-5

- [21] Trh bydlení a jeho sociální souvislosti [online]. [cit 2011-04-28]. Dostupný z WWW: <http://studie.soc.cas.cz/upl/texty/files/148_99-2wptext.pdf>
- [22] Uherské Hradiště – oficiální portál města [online]. [cit 2011-04-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesto-uh.cz/>>
- [23] VÁGNER, J. – FIALOVÁ, D. *Regionální diferenciacce druhého bydlení v Česku*. 1.vyd.Praha: Univerzita Karlova v Praze, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty, 2004. 286s. ISBN: 80-86561-15-1
- [24] VAŠT.KOV., L. *Marketing měst a obcí*. Praha: Grada, 1999. 180 s. ISBN 80-7169-750-8.
- [25] Velkoplošná CHKO [online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z WWW: <http://www.businessinfo.cz/files/images/071003_obrazek_7.gif&imgrefurl>
- [26] Veřejná databáze ČSU [online]. [cit 2011-04-26]. Dostupný z WWW: <<http://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>>
- [27] WOKOUN, R. a kol. *Regionální rozvoj: Východisko regionálního rozvoje, regionální politiky, teorie, strategie a programování*. 1. Vyd. Praha: LINDE, 2008. 475 s. ISBN 978-80-7201-699-0.
- [28] Zlínský kraj – nezaměstnanost[online]. [cit 2011-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/nezamestnanost-xz>>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČSU	Český statistický úřad
CHKO	Chráněná krajinná oblast
Kč	Korun českých
kk	Kuchyňský kout
MN	Míra registrované nezaměstnanosti
MS	Migrační saldo
NB	Nově postavené byty
ORP	Obce s rozšířenou působností
PO	Počet obyvatel
RO	Rozloha
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Zlínský kraj a jeho správní obvody	10
Obrázek 2 – Nástroje bytové politiky a jejich hierarchie	22
Obrázek 3 – Srovnání velkoplošných CHKO ve Zlínském kraji a zbytku ČR.....	35
Obrázek 4 – Vývoj počtu obcí Zlínského kraje v čase (2010).....	40
Obrázek 5 – Porovnání residenční atraktivity krajů ČR. (2010)	61
Obrázek 6 – Srovnání residenční atraktivity okresů Zlínského kraje (2010).	64
Obrázek 7 – Srovnání residenční atraktivity vybraných obcí Zlínského kraje (2010).	73
Obrázek 8 – Míra registrované nezaměst. vybraných obcí Zlínského kraje (2010).	75
Obrázek 9 - Vývojový graf nezaměst. v závislosti na residenční atraktivitě (2010).	76
Obrázek 10 - Vývojový graf cen pozemků v závislosti na res. atraktivitě (2010).....	80
Obrázek 11 - Projektovaný vzhled terasového domu B8 – B.....	82

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – dopady finanční krize na trh bydlení v ČR.....	23
Tabulka 2 – srovnání bytových politik vybraných zemí Evropy.....	30
Tabulka 3 – Základní srovnání Zlínského kraje s ostatními kraji ČR (2010).	43
Tabulka 4 – Srovnání zalidnění Zlínského kraje a zbytku ČR (2010).	44
Tabulka 5 – Absolutní údaje o počtu obyvatel ČR v rámci jednotlivých krajů.	46
Tabulka 6 – Relativní údaje o změnách počtu bytů a obyvatel v ČR.....	47
Tabulka 7 – Počet bytů v rámci okresů Zlínského kraje (2010).....	48
Tabulka 8 – Vybavenost bytů za okresy Zlínského kraje (2010).	49
Tabulka 9 – Ceny bytů ve vybraných obcích Zlínského kraje (2010).	52
Tabulka 10 – Hodnotová mapa vybraných obcí Zlínského kraje (2010).	53
Tabulka 11 – Průměrná cena pozemků v okresech Zlínského kraje (2010).....	55
Tabulka 12 – Obce s nejvyšší pozemkovou cenou ve Zlínském kraji (2010).....	57
Tabulka 13 – Migrační saldo jednotlivých krajů ČR (2010).....	59
Tabulka 14 – Bytová výstavba v krajích ČR (2010).	60
Tabulka 15 – Migrační saldo okresů Zlínského kraje. (2010).....	62
Tabulka 16 – Bytová výstavba v rámci okresů Zlínského kraje (2010).	63
Tabulka 17 – Údaje relevantní pro residenční atraktivitu okresů Zl. Kraje (2010).....	65
Tabulka 18 – Obce Zl. Kraje vybrané pro zkoumání residenční atraktivity.....	67
Tabulka 19 – Migrační saldo vybraných obcí Zlínského kraje (2010).....	69
Tabulka 20 – Bytová výstavba vybraných obcí Zlínského kraje.	70
Tabulka 21 – Residenční atraktivita vybraných obcí Zlínského kraje (2010).....	72
Tabulka 22 –Residenční atraktivita a ceny pozemků vybraných obcí Zl. kraje (2010).	79
Tabulka 23 – Podrobné informace o bytech v rámci bytového domu Zelinová B8 - B.	83

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha PI: *Hodnotová mapa pozemku pro bydlení na území Zlínského kraje (2010).*

Příloha PII: *Nezaměstnanost v rámci zlínského kraje za rok 2010.*

Příloha PIII: *Typické patro bytového domu B8 – B.*

Příloha PIV: *Lokalizace bytového domu B8 – B.*

PŘÍLOHA P I: HODNOTOVÁ MAPA POZEMKU PRO BYDLENÍ NA ÚZEMÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE (2010)

Okres Zlín

Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Zlín	1342	Žlutava	521	Vlčková	388
Otrokovice	1093	Hvozdná	514	Lutonina	380
Luhačovice	990	Slavičín	512	Štítná nad Vláří	380
Napajedla	792	Hřivínův Újezd	502	Lhotsko	378
Pozlovice	691	Lípa	501	Karlovice	371
Vizovice	691	Velký Ořechov	500	Vlachovice	366
Fryšták	638	Bohuslavice u Zlína	493	Petrůvka	362
Tečovice	633	Trnava	490	Lukoveček	359
Slušovice	616	Březová	489	Loučka	352
Biskupice	607	Racková	476	Vysoké Pole	347
Tlumačov	593	Machová	468	Dešná	334
Ludkovice	582	Všemina	467	Rokytnice	333
Březůvky	581	Brumov - Bylnice	462	Ublo	329
Zádveřice - Raková	571	Horní Lhota	460	Šarovy	325
Spytihněv	568	Valašské Klobouky	460	Šanov	324
Lukov	558	Ostrata	451	Drnovce	318
Dolní Lhota	556	Kašava	437	Podkopná Lhota	315
Sehradice	552	Neubuz	437	Držková	313
Provodov	551	Jasenná	434	Nedašov	309
Pohořelice	544	Lhota	432	Poteč	308
Mysličovice	540	Oldřichovice	424	Lipová	302
Březnice	539	Hrobice	423	Bohuslavice nad Vláří	285
Veselá	537	Bratřejov	416	Jestřabí	278
Sazovice	535	Doubravy	416	Haluznice	272
Podhradí	530	Hostišovná	402	Komárov	271
Slopné	529	Kaňovice	402	Rudimov	271

Halenkovice	528	Újezd	394	Návojná	265
-------------	-----	-------	-----	---------	-----

Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Křekov	256	Tichov	243	Kelníky	239
Dobrkovice	252	Vlachova Lhota	241	Nedašova Lhota	235

Okres Kroměříž

Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Kroměříž	628	Rýmice	327	Roštění	268
Kvasice	533	Zlobice	324	Počenice-Tetetice	267
Holešov	518	Šelešovice	323	Soběsuky	267
Hulín	477	Žalkovice	321	Sulimov	267
Chropyně	425	Koryčany	320	Kyselovice	264
Bystrice p. Host.	404	Roštín	320	Vítonice	261
Přílepy	401	Morkovice-Slížany	312	Nová Dědina	260
Žeranovice	398	Horní Lapač	309	Karolín	258
Bezměrov	382	Rusava	306	Troubky-Zdislavice	256
Rataje	382	Skaštice	305	Chomýž	254
Martinice	376	Loukov	300	Paclavice	251
Břest	365	Slavkov p. Host.	296	Rajnochovice	246
Bělov	356	Střílky	294	Bořenovice	244
Zborovice	354	Zahnašovice	294	Němcice	244
Míškovice	348	Bařice-Velké Tešany	286	Brusné	243
Ludslavice	346	Jankovice	283	Zdounky	242
Jarohněvice	340	Lubná	283	Pačetluky	232
Pravčice	340	Třebětice	280	Mrlínek	228
Chvalčov	339	Lehotice	278	Osíčko	227
Střížovice	335	Vežky	278	Cetechovice	223
Kostelec u Holešo-	333	Kurovice	273	Dřínov	222

va					
Lutopečny	331	Vrbka	272	Podhradní Lhota	213
Prusinovice	330	Litenčice	270	Komárno	209
Kostelany	328	Zařící	269	Blazice	206

Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Chvalnov-Lísky	205	Honětice	185	Nítkovice	181
Zástřizly	200	Prasklice	182	Kunkovice	136
Hoštice	190	Uhřice	182		

Okres Uherské Hradiště

Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Uherské Hradiště	705	Bojkovice	419	Drslavice	336
Staré Město	632	Modrá	418	Boršice u Blatnice	320
Uherský Brod	620	Hradčovice	417	Ostrožská Lhota	320
Kunovice	561	Ostrožská Nová Ves	417	Jankovice	318
Buchlovice	537	Kostelany n. Mor.	412	Košíky	317
Babice	525	Podolí	408	Horní Němčí	311
Velehrad	517	Dolní Němčí	404	Pašovice	309
Březolupy	514	Šumice	396	Salaš	306
Bílovice	502	Nedakonice	390	Tučapy	306
Huštěnovice	495	Popovice	386	Nedachlebice	305
Topolná	493	Prakšice	384	Březová	304
Zlechov	489	Uherský Ostroh	378	Starý Hrozenkov	304
Boršice	484	Sušice	374	Slavkov	290
Jalubí	473	Polešovice	372	Stříbrnice	290
Tupesy	466	Bystřice p.Lope.	369	Medlovice	280
Traplice	463	Pitín	363	Újezdec	280
Knežpole	445	Suchá Loz	361	Břestek	277

Hluk	444	Nezděnice	355	Komná	276
Kudlovice	438	Záhořovice	354	Ořechov	274
Nivnice	437	Korytná	350	Stupava	271
Mistřice	431	Strání	350	Částkov	267
Vlčnov	431	Osvětimany	344	Hoštětín	259
Bánov	427	Veletiny	340	Staré Hutě	253

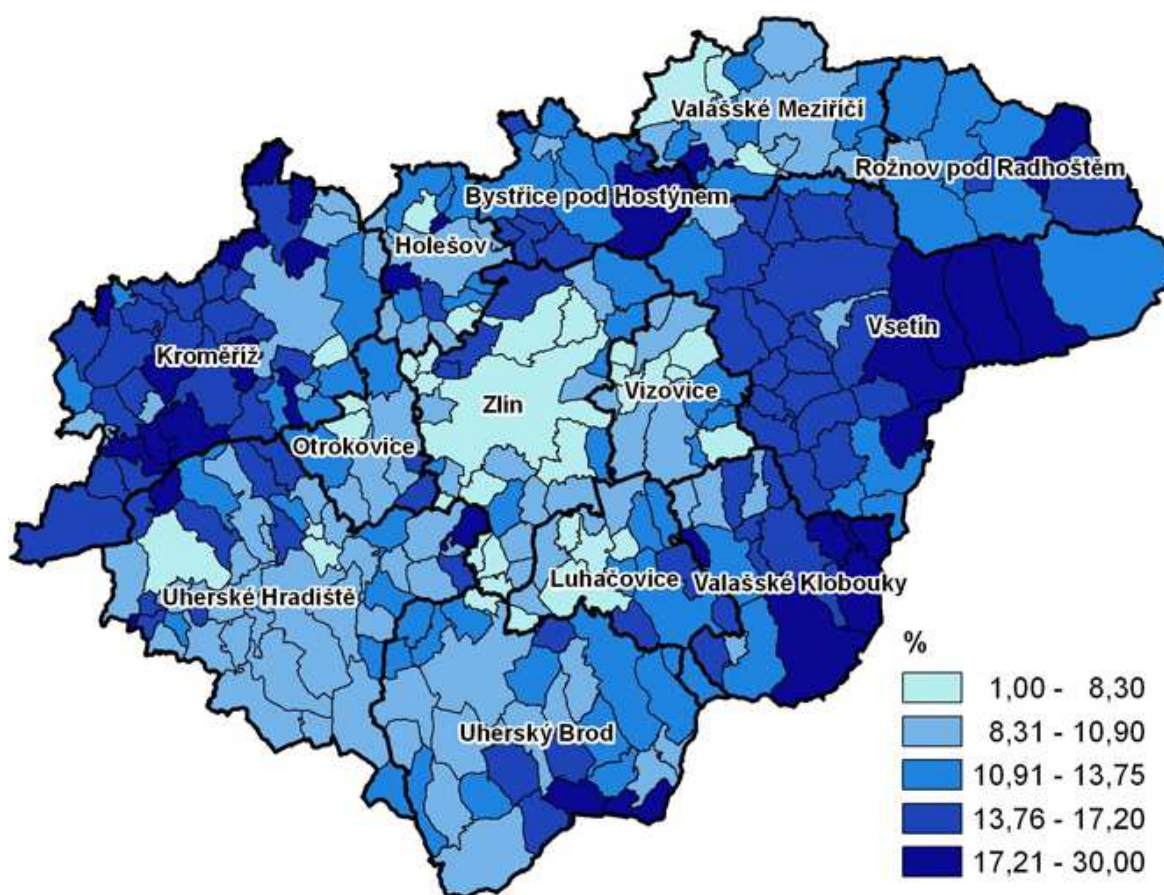
Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Rudice	251	Vážany	236	Vápenice	179
Zlámanec	241	Svárov	232	Žitková	174
Lopeník	237	Hostějov	206	Vyškovec	166

Okres Vsetín

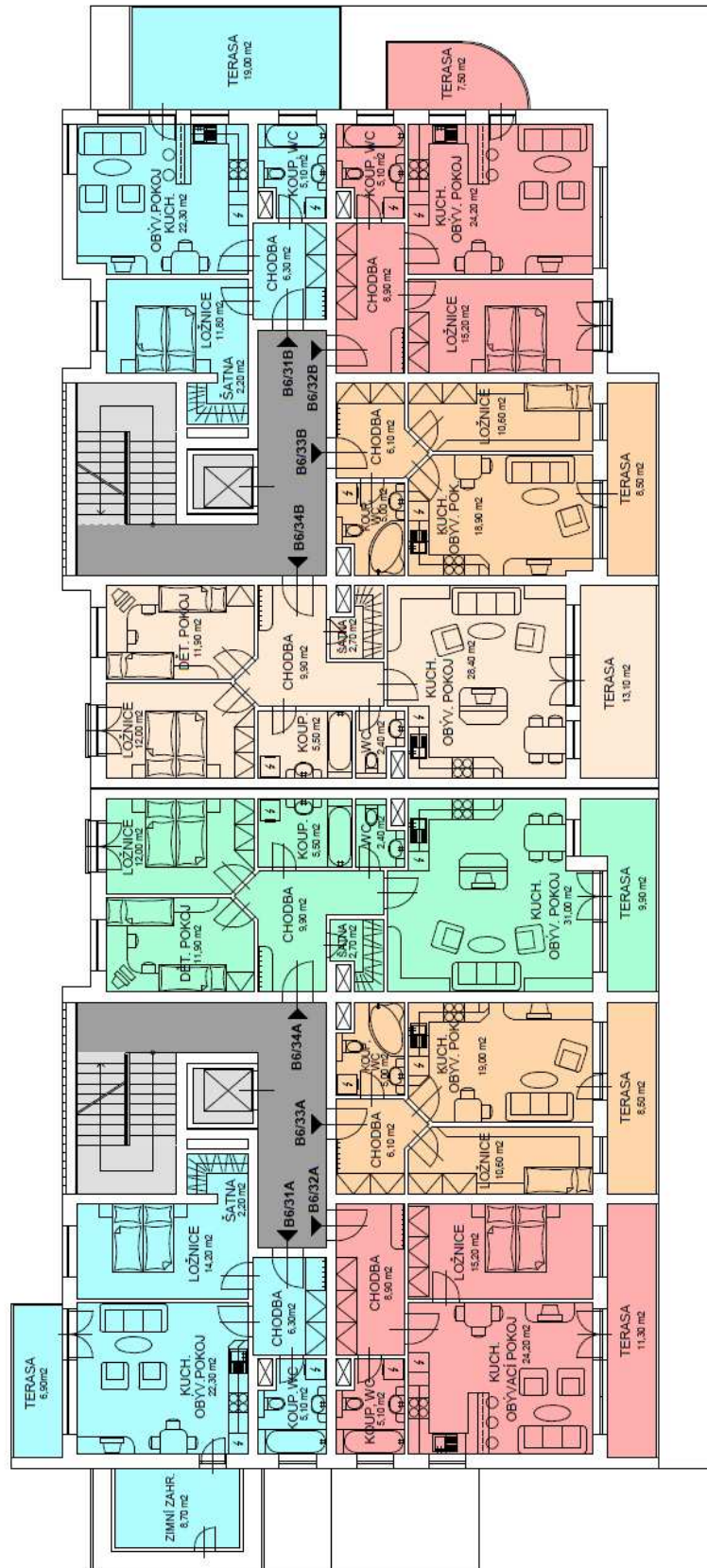
Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)	Obec	Průměrná cena pozemků pro bydlení (v Kč/m ²)
Rožnov p. Rad.	630	Horní Lideč	376	Velké Karlovice	313
Valašské Meziříčí	572	Ratiboř	369	Ružďka	312
Vsetín	558	Halenkov	364	Střelná	302
Zubří	496	Lhota u Vsetína	361	Kateřinice	301
Dolní Bečva	495	Lidečko	353	Lužná	294
Horní Bečva	487	Leskovec	350	Lačnov	290
Prostřední Bečva	473	Hoštálková	346	Police	288
Hutisko-Solanec	468	Janová	345	Študlov	284
Zašová	457	Jarcová	345	Valašské Příkazy	279
Vigantice	423	Pržno	344	Zděchov	276
Vidče	412	Branky	343	Mikulůvka	270
Liptál	407	Bystřička	340	Kunovice	268
Hovězí	405	Nový Hrozenkov	337	Kladeruby	267
Jablůnka	401	Střítež nad Bečvou	334	Seninka	247
Valašská Bystřice	398	Karolinka	331	Malá Bystrice	242

Loučka	394	Choryně	326	Velká Lhota	241
Lešná	387	Ústí	326	Oznice	228
Valašská Polanka	387	Kelč	320	Valašská Senice	198
Pozdětchov	380	Francova Lhota	318	Podolí	190
Huslenky	377	Prlov	315		

**PŘÍLOHA P II: NEZAMĚSTNANOST V RÁMCI ZLÍNSKÉHO KRAJE
ZA ROK 2010**



PŘÍLOHA P III: TYPICKÉ PATRO BYTOVÉHO DOMU B8 – B



PŘÍLOHA P IV: LOKALIZACE BYTOVÉHO DOMU B8 – B

