

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Bc. Pavel ROCHOVANSKÝ

Bydlení a nová bytová výstavba na Uherskohradištsku: regionálně
geografická analýza

Diplomová práce

Vedoucí práce: doc. RNDr. Václav Toušek, CSc.

Olomouc 2017

Bibliografický záznam

Autor (osobní číslo): Bc. Pavel Rochovanský (R160135)

Studijní obor: Regionální geografie

Název práce: Bydlení a nová bytová výstavba na Uherskohradištsku: regionálně geografická analýza

Title of thesis: Housing and new housing construction in the district of Uherské Hradiště: regional-geographical analysis

Vedoucí práce: doc. RNDr. Václav Toušek, CSc.

Rozsah práce: 89 stran včetně příloh, 3 příloh vázaných příloh

Abstrakt:

Diplomová práce se zabývá geografickým hodnocením bydlení a bytové výstavby v okrese Uherské Hradiště. V teoretické části se nejprve seznámíme se základními pojmy a problematikou bydlení respektive bytové výstavby a představíme si použitá data a metody. Cílem je analyzovat a interpretovat geografické aspekty bydlení a bytové výstavby na území okresu Uherské Hradiště a jeho regionální diferenciaci. Podrobnější analýza je zaměřena na bytový fond a úroveň bydlení v trojměstí Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice. Z metodického hlediska jsou analyzovány statistické údaje o bydlení a bytovém fondu ze Sčítání lidu, domů a bytů (dle dostupnosti podrobných dat). V závěrečné části jsou nastíněny potřeby a očekávané tendence v úrovni bydlení a bytové výstavbě.

Klíčová slova:

bydlení, bytový fond, komparativní analýza, okres Uherské Hradiště, město Uherské Hradiště

Abstract:

This Diploma thesis deals with geographic assessment of housing and housing development and construction in the district of Uherské Hradiště. First the theoretical part presents basic concepts and problematics of housing and housing construction and presents used data and methods. The aim of the thesis is to analyse and interpret the geographical aspects of housing and housing construction in the Uherské Hradiště district and its regional differentiation. A more detailed analysis is focused on the dwelling stock and the level of housing in the conurbation of Uherské Hradiště, Staré Město and Kunovice. From a methodological point of view, statistical data on housing and dwelling stock from the Population and Housing Census (based on the availability of detailed data) are analyzed. In the final part are outlined the needs and expected tendencies in the level of housing and housing construction.

Keywords:

Housing, Dwelling Stock, comparative analysis, county Uherské Hradiště, town Uherské Hradiště

Poděkování

Rád bych na tomto místě poděkoval panu doc. RNDr. Václavu Touškovi, CSc. za jeho odborné rady, užitečné připomínky a lidský přístup. Dále pak všem lidem, kteří se na práci jakkoliv podíleli. Poděkování patří i pracovníkům Českého statistického úřadu, zejména Mgr. Robertu Šandovi, za poskytnutí potřebných statistických dat. V neposlední řadě patří velké poděkování mým rodičům a celé rodině za veškerou podporu během celého studia.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím literatury a pramenů uvedených v seznamu použité literatury.

V Olomouci, dne 24. dubna 2017

.....
Pavel Rochovanský

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Pavel ROCHOVANSKÝ**
Osobní číslo: **R160135**
Studijní program: **N1301 Geografie**
Studijní obor: **Regionální geografie**
Název tématu: **Bydlení a nová bytová výstavba na Uherskohradištsku:
regionálně geografická analýza**
Zadávací katedra: **Katedra geografie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem diplomové práce je posouzení regionální diferenciace v úrovni bytového fondu, bydlení a nové bytové výstavbě v okrese Uherské Hradiště. Zvláštní pozornost bude věnována městu Uherské Hradiště (případně i městům Staré Město a Kunovice). Za hlavní metodu bude zvolena komparativní analýza a základní databázi při zpracování práce budou údaje ČSÚ ze sčítání lidu 2011 a data o bytové výstavbě za období 2000 až 2014. Výsledky diplomové práce musí být prezentovány, kromě textu, také tabulkami, grafy a mapovými výstupy.

Osnova práce je navržena následovně:

1. Úvod
2. Přehled literatury k řešené problematice
3. Použitá data a metody
4. Bytový fond v okrese Uherské Hradiště
5. Bydlení v okrese Uherské Hradiště
6. Bytový fond a bydlení v Uherském Hradišti (včetně Starého Města a Kunovic)
7. Bytová výstavba na Uherskohradištsku na počátku 21. století
8. Potřeby, očekávané tendence v úrovni bydlení a bytové výstavbě po roce 2015
9. Závěr

Rozsah grafických prací: **Podle potřeb zadání**
Rozsah pracovní zprávy: **20 000 - 24 000 slov**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury: **viz příloha**

Vedoucí diplomové práce: **doc. RNDr. Václav Toušek, CSc.**
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **11. října 2016**
Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2017**

prof. RNDr. Ivo Frébort, CSc., Ph.D.
děkan

L.S.

doc. RNDr. Marián Halás, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 11. října 2016

Obsah

1. Úvod.....	8
2. Přehled literatury k řešené problematice.....	10
3. Použité data a metody	13
4. Bytový fond a bydlení v okrese Uherské Hradiště	17
4.1 Vybrané ukazatele bytového fondu ze sčítání 2011.....	20
4.2 Vybrané ukazatele bydlení v okrese Uherské Hradiště ze sčítání 2011.....	28
5. Bytový fond a bydlení ve městech Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice.....	36
5.1 Historický vývoj území.....	37
5.2 Vybrané ukazatele bytového fondu.....	39
6. Intenzita bytové výstavby	54
Závěr	76
Seznam použité literatury	78
Internetové zdroje	79
Zdroje dat.....	79
Seznam tabulek	80
Seznam obrázků.....	81
Seznam použitých zkratk	83
Seznam příloh	84

1. Úvod

Bydlení patří k prvotním, základním a nezastupitelným lidským potřebám. Je specifickým statkem, jehož spotřebu nelze nahradit spotřebou jiného statku. Obydlí má dlouhou životnost, je to drahé zboží dlouhodobé spotřeby. Investice do bydlení tak patří k největším investicím domácností. Bydlení je velmi heterogenní zboží, jehož nabídka je velmi rozmanitá co do kvality, umístění, ceny, apod. Z tohoto důvodu, a také proto, že trh s byty je ve skutečnosti tvořen soustavou lokálních trhů, které se vzájemně velmi liší, je trh s byty nepřehledný (netransparentní), a nalezení vhodného bydlení obtížné (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2013). Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňuje zákon o vlastnictví bytů, definuje pojem byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Stav bydlení má velmi značný význam pro celkovou životní úroveň lidí.

Bydlení představuje jeden ze základních subsystémů a předpokladů fungování všech sídel. V úzké vazbě na demografické podmínky území a determinováno zejména hospodářskými podmínkami se promítá do soudržnosti obyvatel a změn kvality života populace daného sídla. Kvalita bydlení se v reálném životě obyvatel odráží v jeho percepci respektive vnímání – např. vznik tzv. dobré adresy, cena bydlení. Na druhé straně však může výrazně přispět i k migraci obyvatel z určitého území.

Bydlení rovněž představuje jednu ze základních podmínek zachování a rozvoje funkcí města či venkovské obce a uspokojování potřeb jejich obyvatel. Je pevně spojeno s životem lidského jedince. Pro člověka představuje jistotu, která je nezastupitelná, pro jeho bytí potřebná a významně ovlivňuje kvalitu jeho života a společnosti jako celku. Bydlení je pro každého člověka samozřejmou součástí jeho vlastního bytí. Byt, či dům je místo, kde člověk tráví velkou část svého osobního života, kde se setkává s rodinnými příslušníky, kde pracuje, tráví volný čas a vykonává každodenní lidské úkony. Není v silách lidského jedince uspokojit potřebu bydlení vlastními silami, což dává důvod pro existenci bytové politiky. Vedle státu nesou hlavní tíhu zodpovědnosti za fungující systém bydlení města a obce. Stát vytváří základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení. Nejvýznamnější roli v rámci celého systému politiky bydlení hraje bytová politika samotných obcí, neboť představuje konkrétní realizaci nejrůznějších aktivit, které by měly směřovat k zlepšování úrovně,

zvyšování dostupnosti bydlení a k zajištění rovnoměrného a dostatečného rozprostření bytů v bytových domech v rámci daného území. Tím se pak přímo podílejí na uspokojování bytových potřeb občanů. Je proto důležité, aby si město i obec minimálně definovaly zásady své bytové politiky, která by napomáhala vytváření takových podmínek, jež umožní všem občanům pořídit si bydlení přiměřené jejich potřebám a možnostem.

Bytová politika je komplexní soubor ekonomických, právních, demografických, sociálních, politických a dalších přístupů užívaných v oblasti bydlení. Přestože bytová politika přesahuje do mnoha disciplín, tak nejvýrazněji je ovlivňována právě politickým prostředím a učiněnými rozhodnutími. V dnešní době je bytové hospodářství postaveno na tržních mechanismech a cílem bytové politiky je nastavení právních, institucionálních a ekonomických pravidel pro všechny aktéry na trhu s byty. Dalším cílem bytové politiky je snaha o zvýšení dostupnosti a kvality bydlení. Jako příklady nástrojů k dosažení vytyčených cílů můžeme označit účelové dotační programy, podporu k získávání nových bytů, regenerace bytového fondu či deregulace nájemného.

V posledních letech se stále více rozvíjí odborná diskuse k problematice bydlení. Řada obecnějších otázek byla řešena především Sociologickým ústavem Akademie věd ČR (řešící otázky spokojenosti s bydlením u starší generace, očekávání občanů od státu v oblasti bytové politiky, problémy černého trhu, migrací, ideálního bydlení). Využitelné analytické podklady byly v posledních letech zveřejněny i ČSÚ (Českým statistickým úřadem) a MMR ČR (Ministerstvem pro místní rozvoj ČR). V praxi vznikla řada zkušeností s regenerací sídlišť a center měst. Na úrovni ČR byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 13. července 2011 č. 524 Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, nově revidovaná MMR ČR v červenci roku 2016. V současnosti je nejaktuálnějším problémem práce Ministerstva práce a sociálních věcí ČR (MPSV ČR) na zákoně o sociálním bydlení navazující na Koncepci sociálního bydlení České republiky na léta 2015 až 2025 (MPSV ČR).

Cílem této práce je stanovit, analyzovat a interpretovat geografické aspekty bydlení v návaznosti na prostorovou diferenciaci v okrese Uherské Hradiště. Zvláštní pozornost je věnována městu Uherské Hradiště společně s přilehlými městy Kunovice a Staré Město. Práce nejprve řeší diferenciaci na území celého okresu a roli měst. Poté se zaměří na zmíněnou městskou konurbaci.

2. Přehled literatury k řešené problematice

Existuje mnoho autorů zabývajících se bytovou politikou, stejně tak existuje i mnoho názorů, myšlenek a definic vyjadřujících přístup každého autora. V této kapitole tedy budou jednotlivé pojmy blíže vymezeny. Poláková a kol. (2006) ve své publikaci uvádějí, že bydlení tvoří nejen hlavní složku základních lidských životních podmínek, ale rovněž napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální integraci ve společnosti. Oficiální definice pojmu bydlení, která by byla všeobecně uznávána, v České republice neexistuje. Většina publikací oficiálního rázu používá termín bydlení k popisu bydlení všeobecně či bytového fondu v určité oblasti a termín byt k popisu jednotlivé bytové jednotky. Protože je bydlení v současné době důležité pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti, vyplývají pro stát v této oblasti jisté závazky.

Také Lux zdůvodňuje existenci bytové politiky, a to následujícím způsobem: Je zvykem tvrdit, že bydlení představuje základní lidskou potřebu a jako zboží vykazuje oproti jiným běžně užívaným komoditám určitá specifika. Z těchto důvodů si vlády vyspělého světa vytváří specializovaná ministerstva bydlení (resp. bydlení a dopravy nebo bydlení a regionálního rozvoje atd.) připravující koncepce bytové politiky a následně nástroje intervenující na trhu s bydlením. (Lux 2002)

Byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem. (Poláková a kol., 2006) Ve vztahu k této definici lze konstatovat, že tyto tři charakteristiky existují bez ohledu na typ vlastnictví, které lze chápat ze dvou pohledů - právního a ekonomického. Z právního hlediska lze o vlastnictví uvažovat jako o právu a faktické moci nakládat s nějakou věcí jako se svým majetkem. Z hlediska ekonomického pak lze hovořit o určité moci, respektive záměru danou věc užívat či ji měnit. V ekonomickém slova smyslu může vlastnictví nabývat formu spotřeby nebo investice. Byt je tedy především předmětem spotřeby, která utváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci chtějí.

Dalším pojmem, který je z hlediska bydlení důležitý, je domov. Tento pojem zahrnuje přístřeší, jež slouží jako ochrana před nežádoucími vlivy okolí, resp. fyzické bezpečí ve vztahu vůči okolnímu světu. O bydlení neuvažujeme jako o normálním spotřebním zbožím. Je považováno za nezbytné zboží, zejména vzhledem k výše uvedenému. Právě proto v uplynulých několika letech společnost definovala a v praxi začala uplatňovat tzv. minimální standard bydlení. Právě snaha o udržení tohoto

standardu bývá často uváděna jako vysvětlení dotací do bydlení. Dalším důvodem pro dotování bydlení je zejména jeho vysoká cena vzhledem k příjmům obyvatelstva. Praxe bývá taková, že cena bytu je rovna několikanásobku ročního příjmu kupujícího. Nejinak je tomu v případě pronájmů, kdy nájemné reprezentuje vysoký podíl na výdajích domácností. Vedle spotřeby je zde další pojem investice. Byt má, vedle vytváření užitku, vlastnosti investice. Právě investice mohou být zdrojem finančních či sociálních zisků z peněžního kapitálu, jenž je vynaložen na jeho produkci, případně získání (Poláková a kol., 2006; Šilhánková 2006). Poláková také uvádí, že schopnost bytové jednotky produkovat užitek, finanční a společenské výnosy, ovlivňuje postoj vlastníka k vynakládání finančních prostředků na její získání, následné vylepšování a údržbu. Co se lidé rozhodnou dělat s bytem částečně záleží na jejich zdrojích a na charakteru jejich zájmů, tzv. vlastnických zájmů, tedy určitý podíl či odpovědnost jedince za to, jakým způsobem je nemovitost produkována a využívána. Na toto pak navazuje tvrzením, že bydlení může být považováno i za společenský statek, ve kterém jsou zahrnuty (vedle vlastnických) rovněž nevlastnické zájmy. Právě ty jsou charakteristické pro jednotlivce či organizace, jež nemají bezprostřední hmotný podíl na bytové jednotce, a proto se využívají pouze na užívání bydlení (Poláková a kol. 2006).

Problematikou výzkumu bydlení se v minulosti zabývala řada vědních disciplín (např. ekonomie, sociologie, geografie, atd.), takže lze hovořit o interdisciplinaritě výzkumu bydlení. V případě geografie bydlení poutalo pozornost antropogeografů a později ekonomických či sociálních geografů. Postupem času se vydělila jako parciální část sociální geografie samostatná vědní disciplína geografie bydlení. Tento termín „geografie bydlení“ byl poprvé použit v roce 1981 v knize *The geography of housing* (Bourne 1981). Autorem byl kanadský geograf L. S. Bourne, který působil na Torontské univerzitě a po vymezení tohoto termínu jej používal i v dalších výstupech. Šimáček (2015) uvádí, že v některých pracích je termín geografie bydlení nahrazován pojmem studia o bydlení (*housing studies*), přičemž tento pojem je využíván spíše autory více preferujícími interdisciplinarnost výzkumu geografických aspektů bydlení.

V bývalém Československu problematika výzkumu bydlení byla do geografického výzkumu poprvé implantována v roce 1976. Šlo o projekt Státního plánu základního výzkumu, který se zabýval potenciálem území České republiky a řešitelem byl Geografický ústav ČSAV. Prostorové dimenze bydlení a bytového fondu byly však nejhluběji analyzovány již dříve, a to ve Státním ústavu pro územní plánování –

TERPLAN. Na výzkumu se zde aktivně podíleli také geografové (za nejvýznamnějšího představitele lze považovat A. Andrleho (např. Andrle a kol. 1967 nebo Andrle a kol. 1986)). V socialistickém Slovensku byl hlavním představitelem geografie bydlení Š. Očovský. Ten vydal mj. monografii *Domy, byty, bývanie* v nakladatelství Veda (Očovský 1989). Po roce 1989 geografové problematiku bydlení studovali zejména v souvislosti s výzkumem procesů suburbanizace (např. Sýkora 2002; Mulíček 2004; Ouředníček, Posová 2006; Šimáček, Szczyrba 2014; Šimáček 2015).

Co se týče aktérů v oblasti bydlení na území České republiky, tak na prvním místě se problematikou bydlení zabývá samotné Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (MMR). S bydlením je spojena široká činnost tohoto ministerstva (rozdělování finančních prostředků skrz podpůrné programy, legislativní návrhy, tvorba strategických a koncepčních materiálů, atp.). MMR také zaštiťuje vědeckovýzkumnou činnost (např. Klíma a kol. 2013) či řídí další organizace řešící problematiku spojenou s bydlením a bytovou politikou. Mezi ně patří Ústav územního rozvoje (ÚÚR), který svou činností z části navazuje na zaniklý Výzkumný ústav výstavby a architektury. Další státní organizací pod správou MMR je Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Jedná se čistě o organizaci zabývající se podporou rozvoje bydlení. Hlavní činností je vyhodnocování a přerozdělování finančních prostředků ve státních dotačních programech, jejich analýza s vyhodnocením a následně návrhy nových opatření. Jako garant pro naplňování cílů státní koncepce bytové politiky rovněž spravuje informační portál, kde publikuje aktuální a ověřené informace a články určené jak pro laickou veřejnost, tak pro odborníky.

Další státní institucí, která má v oblasti bydlení velmi důležitou pozici, je Český statistický úřad (ČSÚ). Ten vykonává státní statistickou službu, v rámci které zpracovává a analyzuje i data z oblasti bydlení. Konkrétně se jedná o údaje zabývající se domovním a bytovým fondem či bytovou výstavbou (např. Snopková 1992, 2004).

Odborněji se řeší problematika bydlení na akademické půdě, kam zcela jistě patří i Sociologický ústav Akademie věd ČR. Přímo zde existuje oddělení Socioekonomie bydlení (např. Lux, Kuda 2008; Lux, Sunega 2010; Lux, Kostelecký 2011). V neposlední řadě se na oblast bydlení zaměřují některá univerzitní pracoviště; nikde ale problematika bydlení netvoří stěžejní rámec jejich činnosti.

3. Použité data a metody

Základním zdrojem dat charakterizujících skutečnosti o bydlení je obdobně jako u dat o obyvatelstvu pravidelné sčítání lidu, domů a bytů. Data z těchto sčítání lze získat ve vztahu k veškerým základním prostorovým celkům od republikové úrovně až do úrovně obcí respektive místních částí a základních sídelních jednotek. Pomocí získaných dat tedy můžeme provádět analýzy jakékoliv oblasti včetně částí měst. Informace k domovnímu fondu se zjišťují od prvního moderního sčítání, které proběhlo v roce 1869. Postupně pak docházelo k rozšiřování shromažďovaných údajů o bydlení,

Významná změna v práci s informacemi o bydlení přišla při sčítání v roce 1961, kdy se poprvé představuje integrovaný census s vzájemným propojením údajů o obyvatelích, domácnostech, bytech a domech. Tento formát přetrvává s menšími změnami prakticky do současnosti a lze tedy srovnávat data za poměrně dlouhé období.

V této diplomové práci je hlavním zdrojem dat doposud poslední celoplošné sčítání z roku 2011. Poslední census přinesl i několik změn. Poprvé v historii bylo možno vyplňovat sčítací archy elektronicky a z metodického hlediska bylo největší změnou zavedení konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva. Důvod byl zcela jednoduchý, a to snaha o zachycení reálného stavu celkového počtu obyvatel bydlících v určitém území. Zásadním způsobem je upraveno určování obydlivosti, které v předchozích censech (1961-2001) vycházelo z údaje o trvalém pobytu osob. Moderní způsob života dnešní společnosti, který je spojen s vysokou mobilitou osob a lehkomyšlností u změn trvalého bydliště, vedl k této změně přístupu. Nově zavedený koncept snáze zachytí koncentraci a reálný stav obyvatelstva, když vyčleňuje počet obyvatel bydlících v jiném území, než kde deklarují trvalý pobyt.

Z metodického hlediska byl narušen srovnávací potenciál získaných informací s těmi z předchozích sčítání. I když se jedná o nemalou změnu sběru dat, výsledky zpracované na novém principu se příliš neodchylují od výsledků založených na trvale bydlící populaci. Je pravdou, že míra odchylky je závislá na typu území. Na tyto problémy spojené s uvedenou změnou poukazují např. Ouředníček a Špačková (2013), jenž uvádí významnou roli center, která se nejvíce projevuje v těsném zázemí velkých měst, kde díky procesu suburbanizace počet obyvatel s obvyklým pobytem převyšuje počet trvale hlášených obyvatel. Zatímco ve městech je poměr obyvatel v relativní

rovnováze, v periferních oblastech České republiky počet trvale přihlášených velmi často převyšuje počet obvykle bydlících obyvatel.

Při hodnocení vývoje systému bydlení je potřeba vnímat celou řadu úskalí pramenících ze zhoršování kvality evidence bytového fondu, která je v současnosti na horší úrovni než evidence obyvatel (jejíž problémy jsou díky medializaci, zejména na úrovni obcí poměrně známé). Nepříznivým faktem je pokles kvality dat ze sčítání po roce 1990, který je i objektivní příčinou potíží zejména při konstrukci časových řad. Logickou a zásadní změnou sčítání v roce 2011 byl tedy zmíněný přechod definitivních výsledků na deklarovaná data podle obvyklého bydliště. To se zcela jistě promítlo do některých ukazatelů a nejvíce patrné to bude u ukazatele obydlivosti. Uvedené nepřesnosti dat jsou značné a rostoucí, na druhé straně je možno konstatovat, že nevylučují analýzu systému bydlení při jejich znalosti a zohlednění.

Vedle zavedení obvyklého bydliště proběhlo i několik dalších změn. U domovního fondu proběhlo několik nových vymezení. Změny se dotkly vlastnické struktury, materiálu nosných zdí domů, druhu topení či definice pojmu obytná místnost. Obytná místnost tak ovlivnila i obytnou plochu bytu, jelikož nově se jako obytná místnost započítávala kuchyně s plochou alespoň 8 m². Další významná změna nastala u hodnocení kvality bytu, když namísto čtyř typů bytů (I. - IV.) byly vymezeny pouze dva (standardní a se sníženou kvalitou).

Při navazující analýze a formulování závěrů je nezbytné přistupovat kriticky k jednotlivým druhům dat. Věrohodnost a pravdivost dat může být mnohdy jiná v závislosti na přístupu a úrovni samotných respondentů. Několik konkrétních případů se objeví i v této práci např. přípojka plynu, kdy v celé obci bude na plynovod napojen pouze jeden byt apod.

Jak bylo v úvodu diplomové práce uvedeno, tak pomocí komparativní analýzy vyhodnotíme prostorové diference. Nejprve v celém okrese Uherské Hradiště, kdy základní prostorovou jednotkou byla zvolena obec (celkem 78). Následně v trojměstí Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice nám k této analýze poslouží vymezené urbanistické obvody (celkem 20), které z velké části tvoří základní sídelní jednotky (ZSJ). Ač celé trojměstí tvoří 34 ZSJ, mnohé z nich byly vyřazeny či sloučeny z důvodu nulové či nízké populace. Jedná se především o okrajové části, průmyslové zóny či sportovní areál ve střední části sledovaného celku. U obcí bylo zvoleno nejprve 6

ukazatelů k charakteristice bytového fondu a dalších 5 ukazatelů k hodnocení kvalitativních podmínek bydlení.

Ukazatele charakterizující bytový fond:

1. Neobydlené byty - podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu,
2. Stáří bytu - podíl bytů postavených v období do r. 1919 na obydlém bytovém fondu (staré byty),
3. Stáří bytu - podíl bytů postavených v období let 2001-2011 na obydlém bytovém fondu (nové byty),
4. Byty v rodinných domech – podíl bytů v rodinných domech na obydlém bytovém fondu,
5. Právní důvod užívání bytu - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu,
6. Materiál nosných stěn - podíl bytů s materiálem nosných stěn „stěnový panel“ na obydlém bytovém fondu (panelové domy).

Ukazatele charakterizující bydlení:

7. Kvalita bytu - podíl standardních bytů na obydlém bytovém fondu,
8. Napojení na kanalizační síť - podíl bytů s přípojkou na kanalizaci na obydlém bytovém fondu,
9. Průměrná obytná plocha bytu - průměrná výměra obytné plochy na jeden byt,
10. Plynofikace - podíl bytů s přípojkou na plyn na obydlém bytovém fondu,
11. Vybavení domácnosti osobním PC s připojením na internet - podíl domácností s počítačem a s připojením na internet na obydlém bytovém fondu.

U vnitřní diference urbanistických obvodů měst Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice se jednalo o soubor 11 ukazatelů, které charakterizovaly bytový fond a bydlení. Ukazatele byly použity téměř shodně jako v případě analýzy obcí v okrese Uherské Hradiště, pouze „plynofikaci“ a „vybavenost domácností osobním počítačem s připojením na internet,“ nahradily ukazatele „průměrný počet osob na jeden byt“ respektive „hustota bytů“ (podíl bytů na km²).

Geografický pohled do celé problematiky hodnocení bydlení vnáší nejen časovou, ale i prostorovou komparaci jednotlivých ukazatelů. Srovnávání společných či rozdílných hodnot ukazatelů v různých územních celcích je důležité s ohledem na zajištění minimálních potřeb obyvatelstva v oblasti bydlení a případnému nastavení vhodné bytové politiky. Hodnotit úroveň bydlení pouze podle statistických dat není samozřejmě ideální, jelikož bydlení je potřeba vnímat komplexně v rámci širšího obytného prostředí. Analýza má zcela jistě svůj význam, neboť je založena na objektivně měřitelných ukazatelích hodnotících bydlení a bytový fond. Není všeobjímající, ale v budoucnu může jednoduše posloužit jako soubor vstupních znalostí při dalším řešení kvalitativních výzkumů či šetření.

Sledování bytové výstavby na obecní úrovni bylo po roce 1989 na několik let přerušeno. Údaje o počtu dokončených bytů a zahájené výstavbě nových bytů se na úrovni obcí začaly opět sledovat až v roce 1997. Proto na obecní úrovni lze hodnotit průběh bytové výstavby až od tohoto roku. Evidence bytového fondu zjevně nepatří k těm ideálním a nejpřesnějším – míra přesnosti je patrná zejména ze srovnání vývoje počtu bytů podle sčítání a nové bytové výstavby. Po r. 1990 roste bytový fond celkově rychleji než by vyplývalo z evidence dokončených bytů. Příčiny byly pouze zčásti popsány ČSÚ a reakce na výsledky sčítání z r. 2011 není k dispozici. Obecně chybí vlastní registr bytů, nejlépe „provozovaný“ na úrovni katastru nemovitostí. Příkladem nepřesnosti je například „proměnlivý“ počet deklarovaných bytů během sčítání v rodinných domech (RD). Je možné poměrně reálně předpokládat, že mnohými rekonstrukcemi (bez evidence stavebních úřadů) vznikají nové byty.

Přesnost údajů shromažďovaných statistickými úřady je omezená i v řadě jiných zemí. Z obecného hlediska a ve srovnání s jinými zeměmi jsou údaje ČSÚ relativně kvalitní. Nepřesnosti vznikají jak z legislativních příčin (např. omezené možnosti kontroly a sankcí ze strany ČSÚ při sčítání), mediální manipulací (strašením ze zneužití údajů) či metodickými změnami (viz např. v rámci revizí HDP, kde právě bydlení – imputované nájemné významně zvyšuje HDP směrem nahoru). Obecně platí, že registry nemovitostí jsou přesnější než registry obyvatel (v Evropě je odhadováno až 15 mil. neregistrovaných obyvatel). V ČR je tomu spíše naopak, nemalá skupina obyvatel

fakticky žije (pracuje) v jiné zemi a nemá zájem být mimo administrativní evidenci v ČR (např. z důvodů zdravotní péče).

4. Bytový fond a bydlení v okrese Uherské Hradiště

Vývoj osídlení v čase, ať už se jedná o kvantitu, kvalitu či prostorovou distribuci, je vytvářen řadou společensko-ekonomických jevů, vazeb a aktivit. Prakticky lze všechny vývojové faktory rozdělit do tří základních kategorií – přírodní, společensko-politické a hospodářské.

Mezi přírodní faktory podmiňující prostorové rozmístění osídlení se řadí reliéf území, hydrologické, klimatické a geologické podmínky. Většina území okresu Uherské Hradiště leží v Dolnomoravském úvalu při řece Moravě respektive Olšavě. Na západě území se reliéf zvedá v podobě Chřibů a do východní části zasahují Bílé Karpaty. Pouze v těchto částech se dá hovořit o složitějším terénu, který by výrazněji ovlivňoval vývoj bytového fondu. Většina obcí leží v nížinách a nivách zmíněných řek, což lze brát jako kladný faktor. Některé části obcí se však nachází v inundačních zónách, což se projevuje jako překážka pro novou bytovou výstavbu.

V současné době jsou mnohem významnější další dvě kategorie faktorů – společensko-politické a hospodářské. Mezi společensko-politické faktory řadíme historické konsekvence plošného rozvoje, administrativní členění území, prostorové preference obyvatel, kvalitu života v závislosti na způsobu života, apod. Významným faktorem je zcela jistě také legislativa, která se rozvoje bytového fondu či bydlení dotýká hned v několika směrech - od národního až po lokální měřítko. Území okresu je rovněž výrazně ovlivněno svou periferní polohou u hranic se Slovenskou republikou.

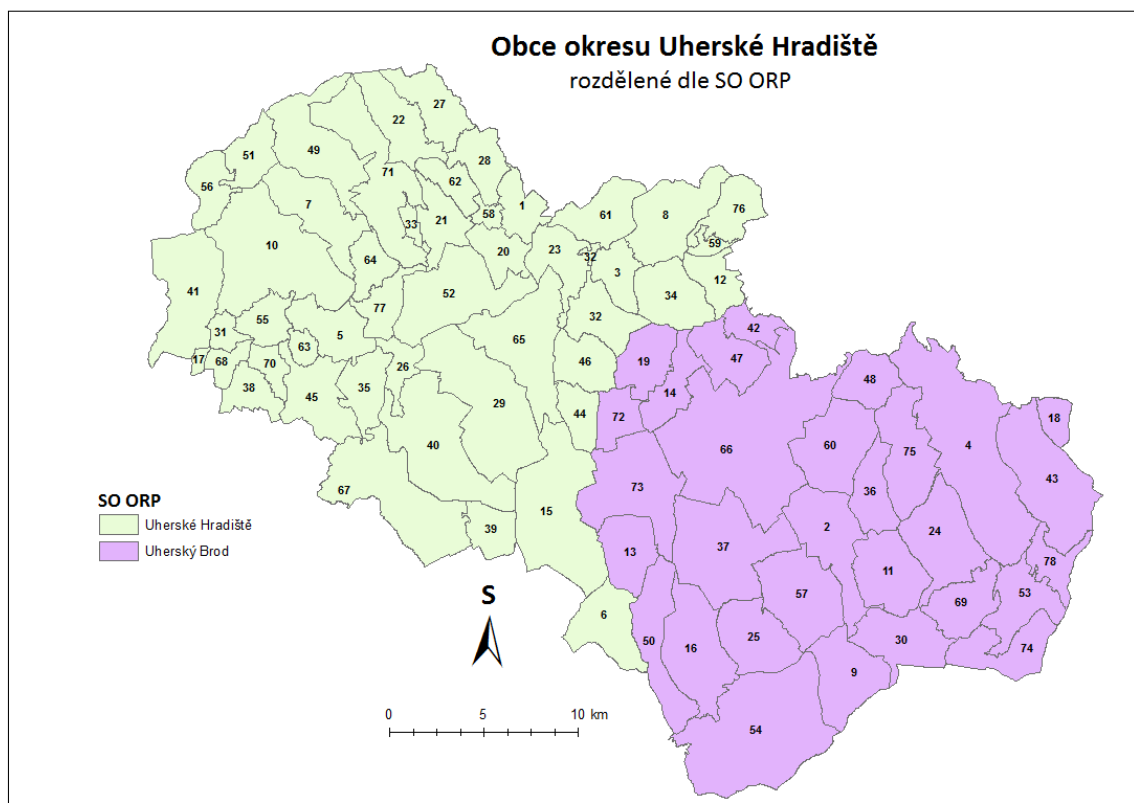
Třetí skupinou jsou hospodářské faktory. Prostorové rozložení bytového fondu je zcela jistě ovlivněno lokalizací potřeb pracovní síly, tzn. blízkostí průmyslových podniků, významných center apod. Vedle možnosti zaměstnání se jedná o dopravní dostupnost, technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Významným faktorem je i cenová dostupnost bydlení či cenová mapa pozemků.

Z celkového pohledu lze říci, že nejvýznamnější roli zaujímá bývalé okresní město Uherské Hradiště, které tvoří trojměstí společně se Starým Městem a Kunovicemi. Jedná se o významné centrum ve všech směrech a v celém okrese má

dominantní postavení. Vedle této významné konurbace musíme zmínit rovněž obec s rozšířenou působností Uherský Brod. Ten plní významnou roli pro východní část území, i když nedosahuje parametrů Uherského Hradiště. Na severní okraj území působí také blízkost krajského města Zlína případně průmyslových Otrokovic. Jižní a jihozápadní okraj je ovlivňován Jihomoravským krajem, konkrétně městy Veselí nad Moravou a Kyjov.

Lidé vždy srovnávali možnosti a podmínky bydlení a životního prostředí, ať už na objektivních faktech či subjektivním pohledem. Standardy bydlení se díky společenskému pokroku jednoznačně posouvají. To co bylo dříve bráno za nadstandard, se postupně stává samozřejmostí - např. teplá voda, plyn či elektřina. Některé ukazatele se naopak prakticky nemění, ale mohl se změnit jejich kredit v posuzování úrovně bydlení - např. je dnes nízká obložnost bytu kladným či záporným ukazatelem? Je lepší vysoký počet místností s malou obytnou plochou či nižší počet místností s větší obytnou plochou? A podobných otázek lze formulovat více.

V následující podkapitole se podrobně zaměříme na diferenciaci bytového fondu v jednotlivých obcích okresu a popíšeme si základní důvody těchto hodnot. Vstupní data pochází ze SLDB 2011, která byla představena v kapitole o použitých datech a metodách.



Obr. 1: Administrativní vymezení obcí okresu Uherské Hradiště
Zdroj: ČSÚ 2016a; Arc ČR© 2016; vlastní zpracování

Tab. 1: Identifikace obcí okresu Uherské Hradiště (uvedených na obr. 1)

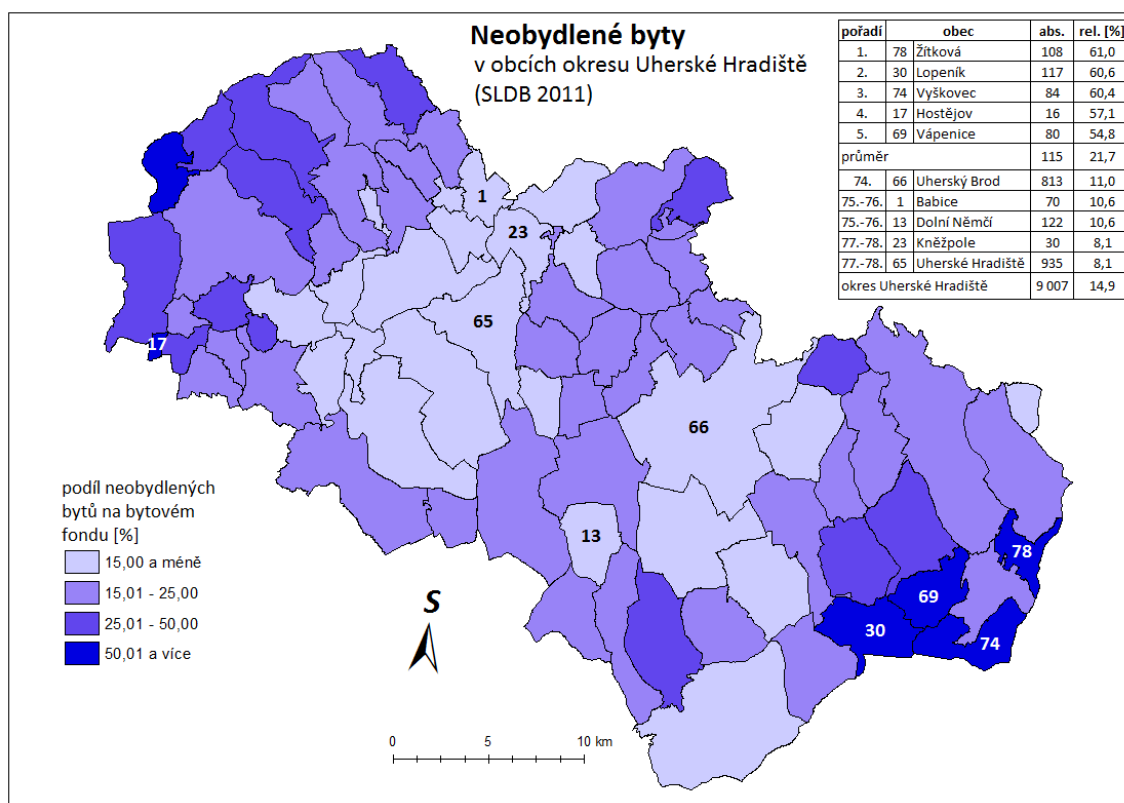
1	Babice	21	Jalubí	41	Osvětimany	61	Topolná
2	Bánov	22	Jankovice	42	Pašovice	62	Traplice
3	Bílovice	23	Kněžpole	43	Pitín	63	Tučapy
4	Bojkovice	24	Komňa	44	Podolí	64	Tupesy
5	Boršice	25	Korytná	45	Polešovice	65	Uherské Hradiště
6	Boršice u Blat.	26	Kostelany n/M.	46	Popovice	66	Uherský Brod
7	Břestek	27	Košíky	47	Prakšice	67	Uherský Ostroh
8	Březolupy	28	Kudlovice	48	Rudice	68	Újezdec
9	Březová	29	Kunovice	49	Salaš	69	Vápenice
10	Buchlovice	30	Lopeník	50	Slavkov	70	Vážany
11	Bystřice pod L.	31	Medlovice	51	Staré Hutě	71	Velehrad
12	Částkov	32	Mistřice	52	Staré Město	72	Veletiny
13	Dolní Němčí	33	Modrá	53	St. Hrozenkov	73	Vlčnov
14	Drslavice	34	Nedachlebice	54	Strání	74	Vyškovec
15	Hluk	35	Nedakonice	55	Stříbrnice	75	Záhorovice
16	Horní Němčí	36	Nezdenice	56	Stupava	76	Zlámanec
17	Hostějov	37	Nivnice	57	Suchá Loz	77	Zlechov
18	Hostětín	38	Ořechov	58	Sušice	78	Žitková
19	Hradčovice	39	Ostrožská Lhota	59	Svárov		
20	Huštěnovice	40	Ostr. Nová Ves	60	Šumice		

Zdroj: ČSÚ 2016a; vlastní zpracování

4.1 Vybrané ukazatele bytového fondu ze sčítání 2011

Neobydlené byty

Největší podíl neobydlených bytů byl zaznamenán v periferních částech okresu (viz. Obr. 2), kde hned šest obcí (Žitková, Lopeník, Vyškovec, Hostějov, Vápenice a Stupava) vykázalo více neobydlených bytů než obydlených. Hlavním důvodem je dosažitelnost pracovních míst respektive dopravní dostupnost do těchto obcí. Jedná se především o malé obce v Bílých Karpatech a Chříbech, které dnes nenabízí prakticky žádná pracovní místa a slouží převážně k rekreačním účelům či zde sídlí starší obyvatelstvo. K polovině neobydlených bytů se blíží i obec Staré Hutě a přes třetinu neobydlených bytů vykazují obce Košíky a Stříbrnice. V těchto případech se jedná o obce v Chříbech, které neleží při významných komunikacích.



Obr. 2: Podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Na druhé straně nejmenší podíly neobydlených bytů zaznamenala správní centra Uherské Hradiště či Uherský Brod a jejich nejbližší zázemí, které je snadno a rychle dostupné. Necelou desetinu neobydleného bytového fondu má pouze město Uherské

Hradiště a sousední obec Kněžpole. Nízké podíly mají i obce s dostatkem pracovních příležitostí jako je Dolní Němčí či Babice, kde sídlí významné regionální firmy.

Tab. 2: Neobydlené byty a důvod neobydlenosti

	neobydlené byty		zjištěné důvody neobydlenosti (v %)				
	abs.	rel. (%)	rekreace	přestavba	změna uživatele	nezpůsobilost	Jiné
Uherské Hradiště	935	8,1	1,7	5,2	4,2	3,0	85,9
Staré Město	337	12,1	4,8	6,5	1,0	4,8	82,9
Kunovice	294	13,5	3,7	10,3	5,9	33,9	46,1
Trojměstí (UH, St. Město, Kunovice)	1 566	9,5	2,8	6,5	3,9	9,8	77,0
ostatní obce SO ORP UH	3 636	17,2	28,9	5,5	2,5	8,6	54,5
SO ORP Uherské Hradiště	5 202	13,8	21,1	5,8	2,9	8,9	61,3
Uherský Brod	813	11,0	5,7	5,8	5,0	7,9	75,5
ostatní obce SO ORP UB	2 992	19,6	30,0	3,5	1,8	7,1	57,5
SO ORP Uherský Brod	3 805	16,8	24,8	4,0	2,5	7,3	61,4
okres Uherské Hradiště	9 007	14,9	22,7	5,0	2,7	8,2	61,3
ČR	651 937	13,7	31,2	6,1	3,5	5,7	53,5

Zdroj: ČSÚ 2016a; vlastní zpracování

Vysvětlivky: UH – Uherské Hradiště, UB – Uherský Brod, SO ORP – správní obvod obce s rozšířenou působností, ČR- Česká republika

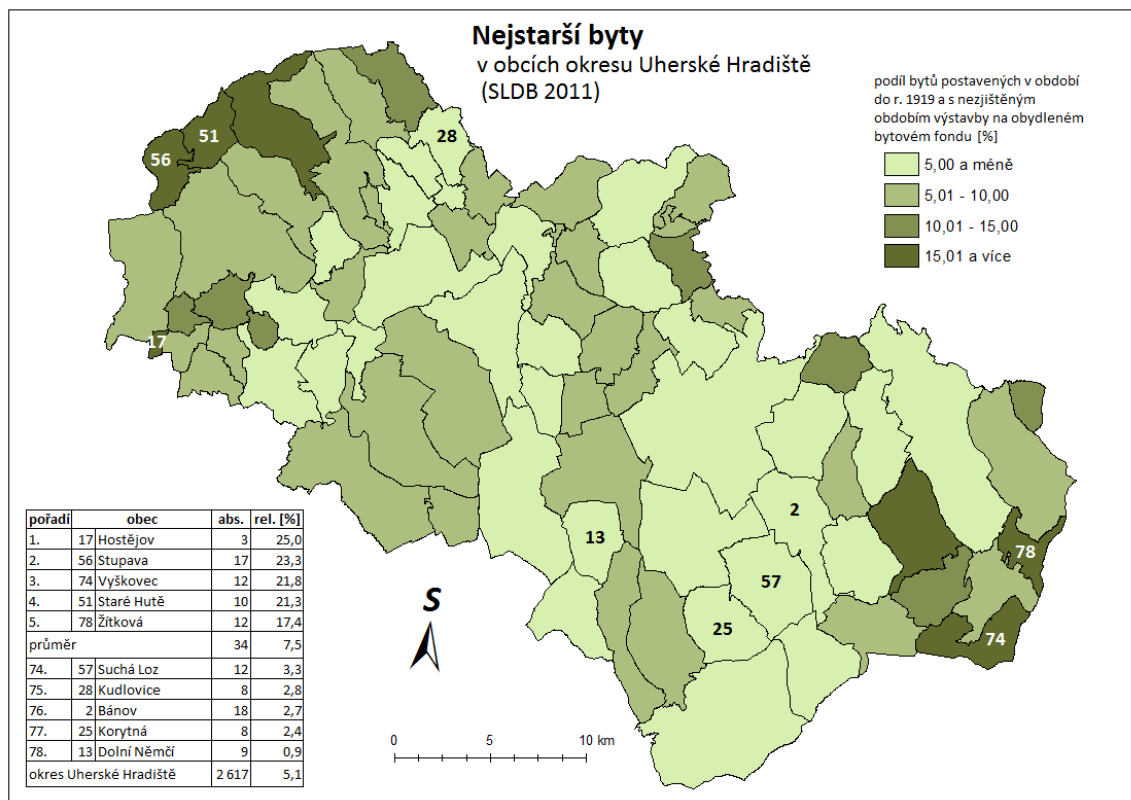
V porovnání s hodnotou celé ČR (13,7 %), mají obce v SO ORP Uherské Hradiště podobný podíl neobydlených bytů (13,8 %); na území SO ORP Uherský Brod však byla zjištěna neobydlenost vyšší (16,8 %). Z tohoto důvodu má okres Uherské Hradiště vyšší neobydlenost než činí celorepublikový průměr (14,9 %).

V průběhu sčítání 2011 byly zjišťovány i důvody neobydlenosti (viz. tab. 2). V celé ČR je významným důvodem trvalé neobydlenosti bytů rekreace (31,2 %). V okrese Uherské Hradiště však tento důvod nedosahuje takového významu, neboť na celém území okresu sledovaný podíl činil 22,7 %. Využití neobydleného bytového fondu k rekreaci je významnější na území správního obvodu ORP Uherský Brod (24,8 %) než na Uherskohradištsku (21,1 %).

Stáří bytů

Méně obydlené periferní oblasti, kde byla zjištěna více než polovina bytů neobydlených, samozřejmě strádají v delším časovém horizontu a to se projevuje i na stáří bytového fondu. V obcích, kde je více než polovina neobydlených bytů se přece jen nedá očekávat příliš domů a bytů postavených v posledních dekádách, a tak opět

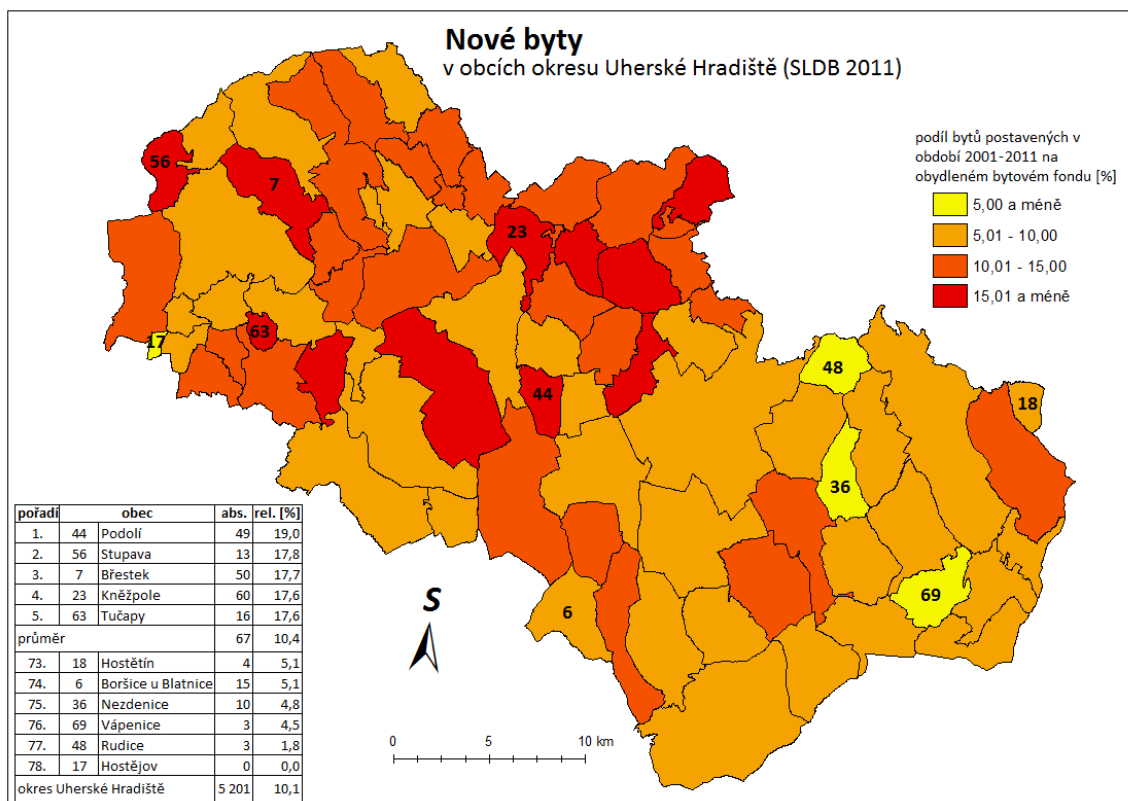
nejvyšší podíl bytů postavených před rokem 1919 nabízí malé obce v periferních oblastech. Přes pětinu obydlených bytů postavených prakticky před 100 lety vykazaly při posledním sčítání obce Staré Hutě, Stupava, Vyškovec a také nejmenší obec okresu Hostějov. Pouze u 15 obcí obyvatelé uvedli, že více než desetina obydleného bytového fondu byla tvořena starými byty, což je velmi zajímavý údaj.



Obr. 3: Podíl bytů postavených v období do roku 1919 na obydleném bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

V celém okrese byl podíl starých bytů těsně přes pět procent (5,1 %), zatímco republikový podíl byl více než dvojnásobný a činil 11,5 %. Celkem 30 obcí, tj. 38,5 % soubor obcí okresu Uherské Hradiště mělo podíl starého obydleného bytového fondu nižší než pět procent. Jednalo se o jednotky bytů, v případě větších obcí o desítky. Důležitou roli zde sehrála i hromadná bytová výstavba, která probíhala v pozdějších letech a přinesla poměrně velké množství nových bytů, což potvrdila i analýza ukazatele „podíl bytů postavených v období 2001-2011.“



Obr. 4: Podíl bytů postavených v období let 2001-2011 na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Dle předpokladů byl nejvyšší podíl bytů postavených v období let 2001-2011 na obydlém bytovém fondu v zázemí největšího centra regionu Uherského Hradiště. Je to důsledkem stále probíhajícího moderního trendu suburbanizace a úniku z města do klidnějších lokalit. Ve výsledku se jedná o atraktivní obce s dobrou časovou dojezdovou vzdáleností a kvalitním životním prostředím. Typickým příkladem jsou obce Podolí, Břestek či Kněžpole. Paradoxně do souboru obcí s intenzivní novou výstavbou patří i obec Stupava, která vynikala vysokým podílem neobydlých bytů a také bytů postavených před rokem 1919. Impuls k nové výstavbě bytů dalo modernizované lyžařské středisko, které výrazně zatraktivnilo kredit obce v posledním období. Důležitou roli při iniciaci nové bytové výstavby sehrály samotné obce, zejména jejich postoj k bytové výstavbě. Dalšími faktory jsou také cenová mapa pozemků, snahy developerů o budování nových bytů či cenová dostupnost bydlení.

Nejnižší podíl nových bytů se vyskytoval v periferních obcích, především ve východní části okresu, kde jsou nové byty zastoupeny v řádu jednotek. Výjimkou je obec Pitín, která zainvestovala do technické infrastruktury a obecní vybavenosti, takže

kvalita života obyvatel obce se zvýšila. Tento dynamický rozvoj obce ovlivnila významně i skutečnost, že hejtmanem Zlínského kraje byl občan této obce.

Tab. 3: Byty z období před rokem 1919 a nové byty z období 2001-2011

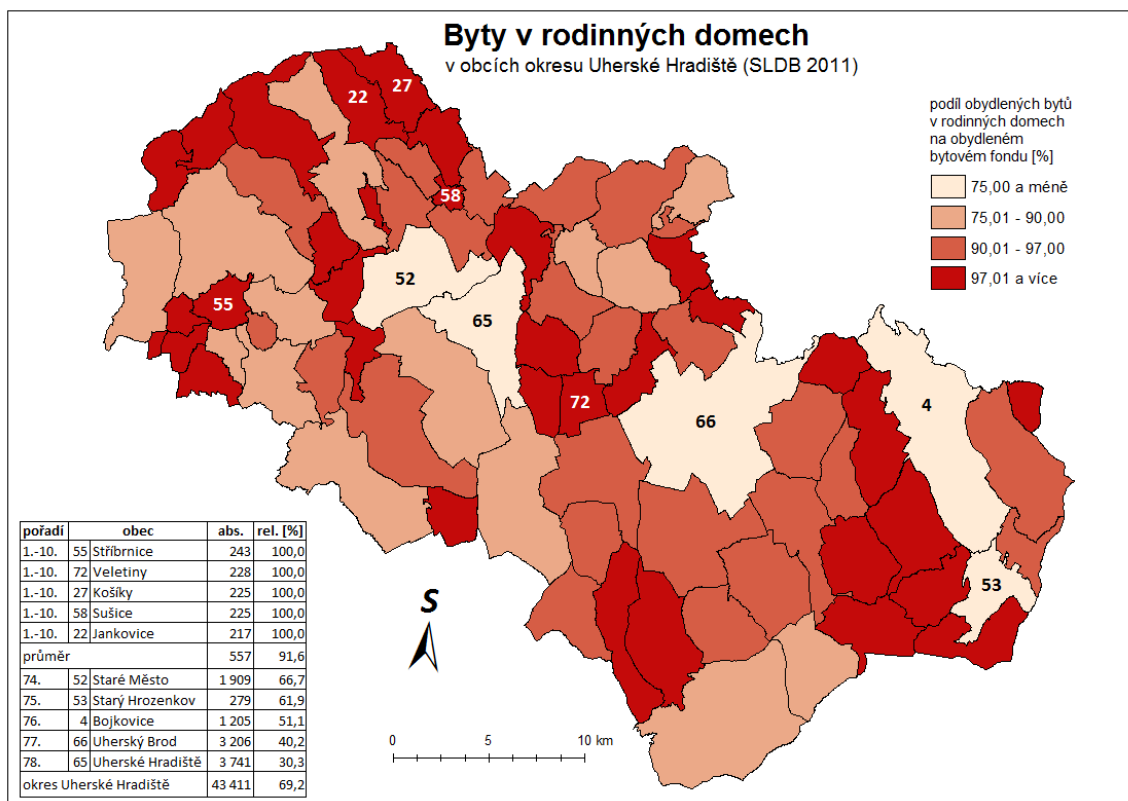
	Staré byty před rokem 1919 a nezjištěné	Nové byty v letech 2001-2011	Podíl bytů na obydlém bytovém fondu (%), z toho:	
			staré byty	nové byty
Uherské Hradiště	379	867	3,6	8,2
Staré Město	113	309	4,6	12,6
Kunovice	109	298	5,8	15,8
Trojměstí (UH, St. Město, Kunovice)	601	1 474	4,0	9,8
ostatní obce SO ORP UH	1 114	2 010	6,4	11,5
SO ORP Uherské Hradiště	1 715	3 484	5,3	10,7
Uherský Brod	296	659	4,5	10,0
ostatní obce SO ORP UB	606	1 063	4,9	8,7
SO ORP Uherský Brod	902	1 722	4,8	9,1
Okres	2 617	5 206	5,1	10,1
ČR	471 002	364 333	11,5	8,9

Zdroj: ČSÚ 2016a; vlastní zpracování

Podíl bytů postavených v období 2001-2011 na bytovém fondu dosahoval v okrese Uherské Hradiště hodnot 10,1 %, což bylo lehce nad průměrem České republiky (8,9 %). Nové byty jsou významněji zastoupeny ve správním obvodu ORP Uherské Hradiště (10,7 %) než v SO ORP Uherský Brod (9,1 %). Co se týká slováckého souměstí, tak nejvyšší podíl nových bytů byl zjištěn ve městě Kunovice (15,8 %), kde samospráva v územním plánu dokázal vymezit dostatečnou plochu pro obytnou funkci města.

Byty v rodinných domech

Analýza dalšího ukazatele „podíl obydlých bytů v rodinných domech“ jednoznačně potvrdila, že na území okresu Uherské Hradiště převažuje právě tento typ bytů. Byty v rodinných domech jsou v menšině pouze v městech Uherské Hradiště (necelá třetina obydlých bytů) a v Uherském Brodě (dvě pětiny obydlých bytů). Přibližně polovinu bytového fondu pak tvoří byty v rodinných domech ještě v Bojkovicích. V ostatních obcích byl podíl bytů v rodinných domech již vyšší než dvě třetiny. Většina obcí je venkovského typu, kde se prakticky neobjevuje hromadné bydlení a bytový fond je tvořen pouze individuální výstavbou (rodinných domů).



Obr. 5: Podíl bytů v rodinných domech na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

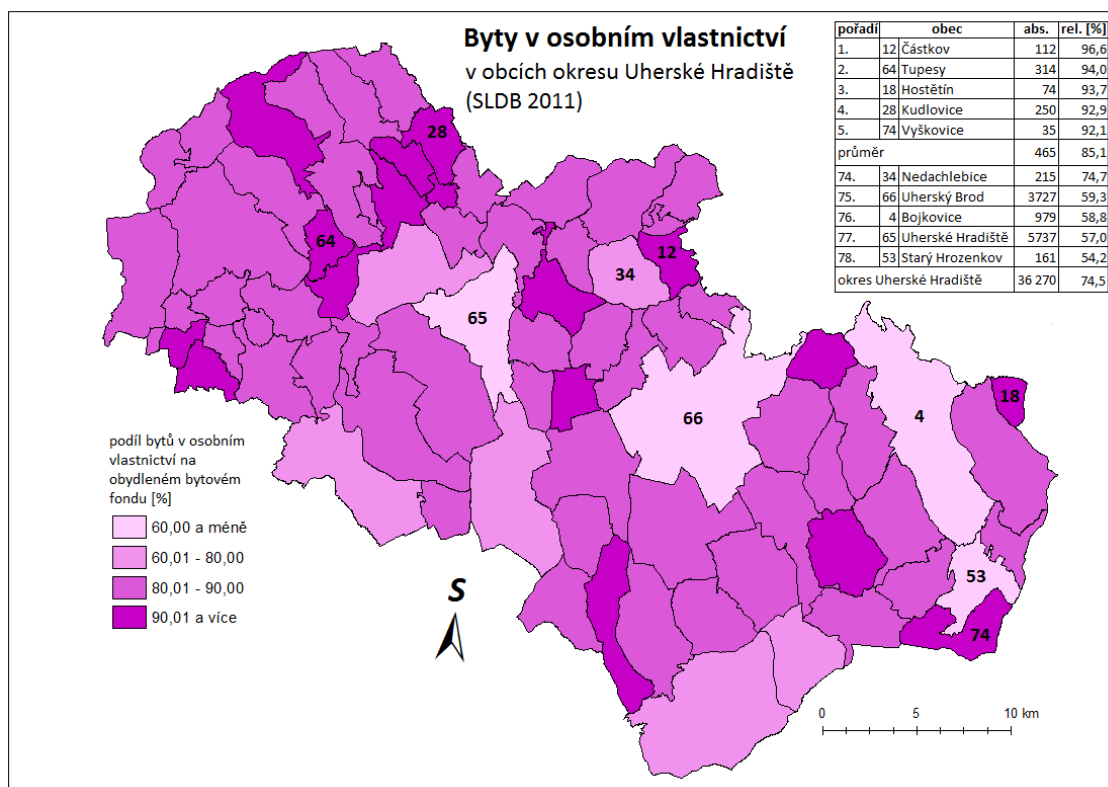
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Podíl bytů v rodinných domech v rámci celé republiky dosahoval při posledním sčítání hodnoty 43,7 %. V okrese Uherské Hradiště však sledovaný ukazatel konvergoval až k hodnotě 70 %, přesně šlo o 69,2 %. Území obou správních obvodů ORP v okrese se však zastoupením bytů v rodinných domech významně neliší. Jejich podíl na Uherskohradištsku činil 68,9 % a na Uherskobrodsku 69,7 %.

Zajímavé je srovnání i malých měst či velkých obcí, např. třetí a čtvrté největší město počtem obyvatel jsou města Staré Město a Kunovice, které tvoří souměstí s Uherským Hradištěm. Zatímco Staré Město vykazuje 2/3 bytů v rodinných domech, tak Kunovice se blíží k 83 %. V již zmiňovaných Bojkovicích je bytový fond pouze z poloviny tvořen byty v rodinných domech, přičemž v přibližně stejně velkých městech Uherský Ostroh a Hluk jsou přes 4/5 bytů byty v rodinných domech. Bytový fond většiny velkých obcí, které mají přes 3000 obyvatel, je téměř výhradně tvořen z bytů v rodinných domech – Ostrožská Nová Ves (94,4 %), Nivnice (91,1 %), Dolní Němčí (91,0 %) či Vlčnov (95,3 %).

Právní důvod užívání bytů

Při sčítání 2011 byl strukturován bytový fond také podle právního důvodu užívání bytu. V okrese Uherské Hradiště bylo 62,4 % bytů ve vlastních bytech v rodinných domech, tedy podstatně více než činil celorepublikový průměr (30,8 %). Podíl bytů v osobním vlastnictví v bytových domech činil 12,1 % (v ČR 21,8 %). Také podíl nájemních bytů v okrese Uherské Hradiště byl podstatně nižší (13,2 %) než činil podíl těchto bytů ve struktuře bytového fondu celé ČR (24,3 %). To samé lze konstatovat i v případě bytů v družstevním vlastnictví (okres Uherské Hradiště 6,5 %, ČR 10,2 %). Do kategorie bytů v jiném vlastnictví patřilo v okrese 5,8 % bytů (v ČR 4,9 %). V následující analýze byly vlastní byty v rodinných domech sloučeny s byty v osobním vlastnictví v bytových domech a vytvořily tak skupinu bytů, které v dalším textu nazývám byty v osobním vlastnictví. Takových to bytů bylo v okrese Uherské Hradiště 74,5 % (v ČR pouze 60,6 %). Vyšší podíl bytů v osobním vlastnictví byl zjištěn v SO ORP Uherské Hradiště (75,3 %). Ve správním obvodě ORP Uherský Brod byl tento podíl nižší, a to 73,1 %.



Obr. 6: Podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

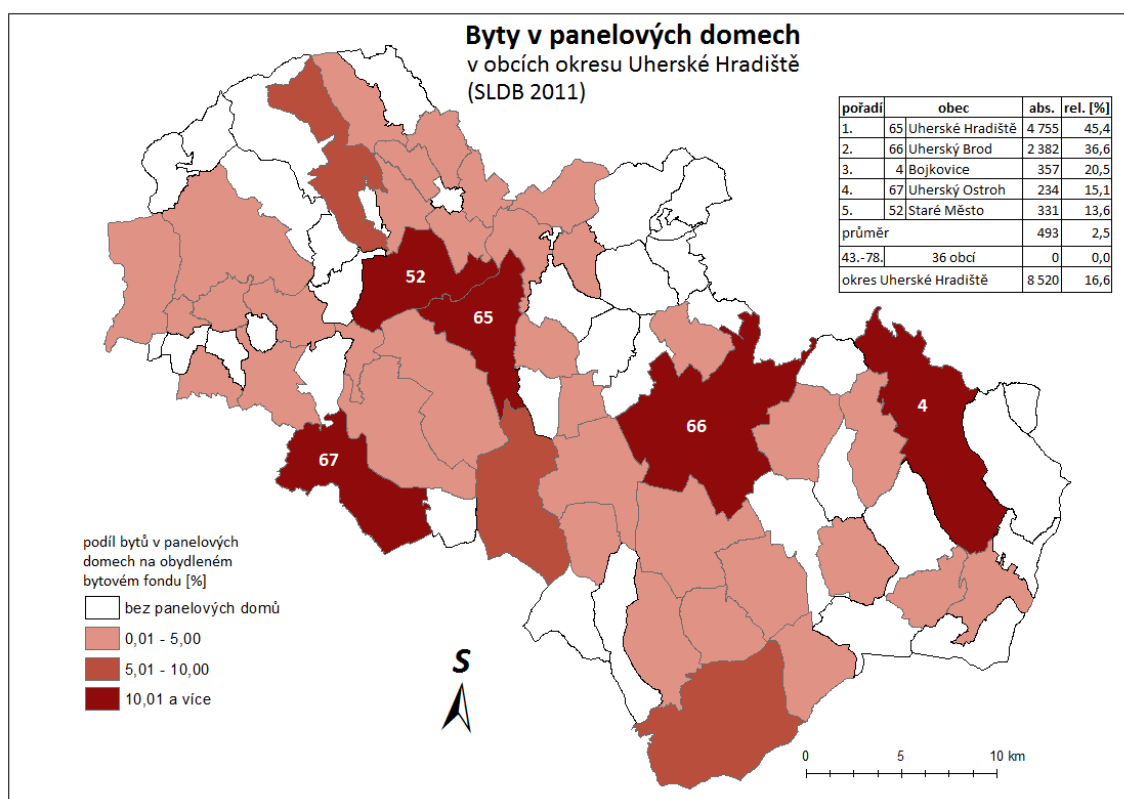
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

V souboru obcí okresu Uherské Hradiště v osmnácti obcích podíl bytů v osobním vlastnictví dosahoval hodnoty 90 % a více. Šlo samozřejmě o vlastní byty v rodinných domech. Nejde pouze o malé obce, neboť do této kategorie patří i obce Zlechov a Jalubí, ve kterých bydlí více než 1 500 obyvatel.

Zatímco obcí s velkým podílem bytů v osobním vlastnictví je drtivá většina napříč celým územím, existují na druhé straně obce, ve kterých podíl vlastních bytů nedosahuje ani hranice 60 %. Jedná se o města Uherské Hradiště, Uherský Brod a Bojkovice, a také o obec Starý Hrozenkov, která má velkou část nájemních bytů v domě s pečovatelskou službou. Z ostatních venkovských obcí má vzhledem k ostatním obcím okresu nižší podíl vlastních bytů i obec Nedachlebice, v které je lokalizován dům s chráněnými byty.

Materiál nosných stěn

Posledním ukazatelem k hodnocení bytového fondu okresu byl vybrán podíl bytů v domech z panelového materiálu nosných zdí. V okrese Uherské Hradiště podíl takových bytů není vysoký a dosahuje pouze hodnoty 16,8 % (v ČR 30,2 %).



Obr. 7: Podíl bytů v panelových domech na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Rozhodující část bytového fondu v okrese je tvořena byty, ve kterých nosné zdi jsou postaveny z cihel či kamene. Podíl těchto bytů v okrese Uherské Hradiště je větší než tři čtvrtiny (75,7 %). Na Uherskobrodsku dosahuje dokonce hodnoty 76,9 %, na Uherskohradištsku 74,9 % (pro srovnání v ČR hodnota tohoto ukazatele činí 65,2 %).

Vzhledem k období a důvodům výstavby z panelů se dá říci, že panelové domy se objevují pouze ve větších městech či hospodářsky významnějších obcích. Panelová výstavba je spojena především s bytovými domy a ty vykázalo pouze 20 obcí. Data ze sčítání však vykazovaly i 115 panelových bytů v rodinných domech, čímž počet obcí, které nemají ani jeden byt v domě z panelového materiálu, klesl na 36 obcí. Ve skutečnosti takovýchto obcí bude v okrese asi více.

Zcela suverénní postavení má největší centrum město Uherské Hradiště, kde byty v panelových domech tvoří téměř polovinu obydlených bytů (4 755 bytů). Třetina bytového fondu Uherského Brodu je tvořena také byty v panelových domech (2 382 bytů). Z ostatních měst stojí za zaznamenání počet bytů v panelových domech v Bojkovicích (357, tj. 20,5 % bytů), Starém Městě (331, 13,6 %), Uherském Ostrohu (234, 15,1 %) a v Hluku (150, 9,8 %). Analýza dat ze sčítání prokázala, že ve městě Kunovice mají byty v panelových domech minimální zastoupení (16, tj. 0,9 % bytů). Více takových bytů bylo zjištěno v obcích Strání (85 bytů), Dolní Němčí (28), Boršice (22) a Velehrad (21).

4.2 Vybrané ukazatele bydlení v okrese Uherské Hradiště ze sčítání 2011

V této kapitole se zaměříme na ukazatele kvality bydlení. Vzhledem k datům získaným při sčítání se podíváme na faktické údaje, pomocí kterých zkusíme objektivně posoudit podmínky pro bydlení v jednotlivých obcích okresu. Z dat ze sčítání se zaměříme na druh respektive kvalitu bytů, rozšíření kanalizační sítě, velikost obytných ploch, připojení na plyn či vybavení bytů stolním počítačem s internetovým připojením.

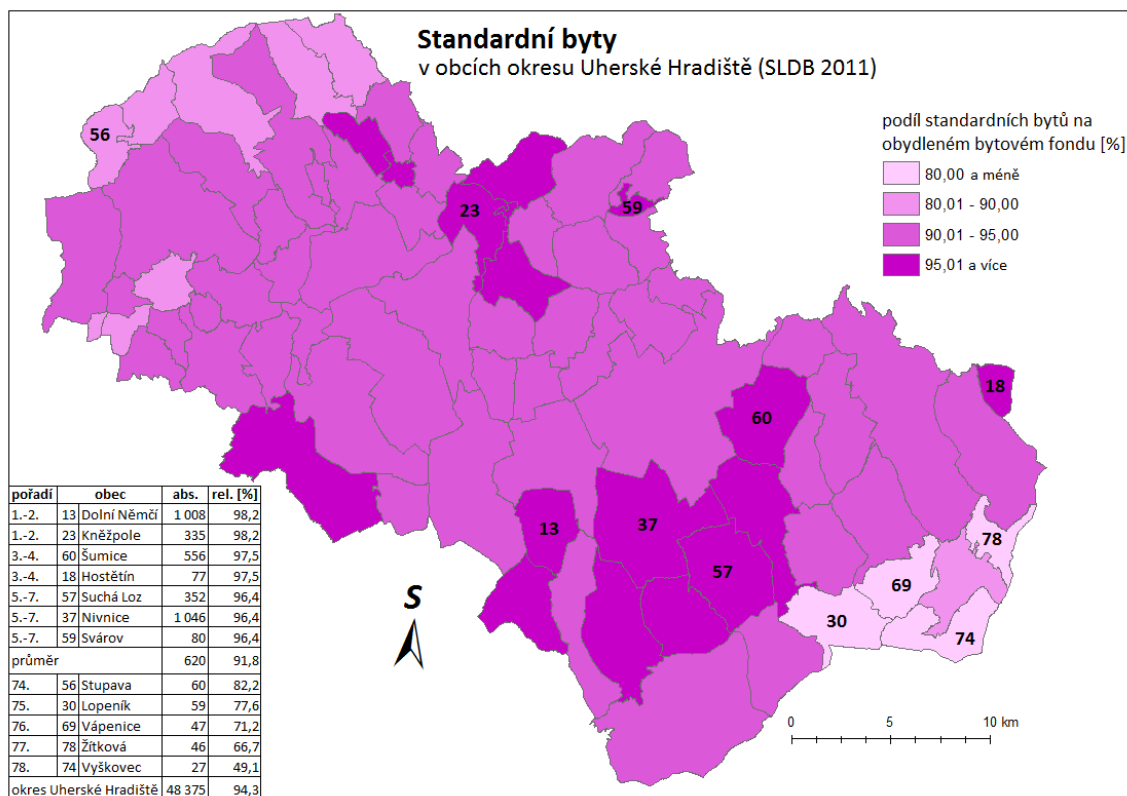
Jak již bylo zmíněno, velmi významnými faktory ovlivňujícími kvalitu bydlení jsou společenské a hospodářské možnosti. Dosažitelnost kvalitního bydlení, pracovní příležitosti v místě bydliště či v příjemné dojezdové vzdálenosti, nabídka společenského vyžití, ať už se jedná o různé zájmové kroužky a činnosti v kultuře, sportu a jiných odvětvích, a v neposlední řadě občanská vybavenost. Uspokojování těchto základních

potřeb posiluje pozici center a jejich zázemí. Přece jen je v dnešním světě mnohem více zájemců o vytváření si svého osobního prostoru v moderních podmínkách s připojením na elektřinu, plyn a teplou vodu, s možností každodenního využití služeb či nabídky společensko-kulturních center. Na druhou stranu se objevují i příklady, kdy lidé utíkají od konzumní společnosti do méně rozvinutých částí a vrací se ke skromnějšímu způsobu života a především blíže k přírodě.

V praxi se historicky používala celá řada ukazatelů úrovně bydlení domácností. Kvalitativní vývoj v posledních desítkách let prakticky setřel rozdíly ve vybavenosti bytů, například podle vytápění a vybavenosti (koupelnami), které byly v minulosti velmi významné. Jak již bylo zmíněno, vývoj postupně vedl i ke zrušení rozlišení čtyř kategorií bytů na dvě kategorie – standardní byty a byty se sníženou kvalitou. Vyšší úroveň bydlení je v současnosti obecně spojována s vlastnickým bydlením, a to zejména v rodinných domech. Nižší úroveň je naopak poněkud paušálně spojována s nájemním bydlením v bytových domech (tento „ideál bydlení“ obvykle potvrzují i různá sociologická šetření, zejména pokud není respondentům připomenut ohled na jejich finanční, ale i zdravotní rizika a možnosti, omezení mobility apod.). My se však v této kapitole podíváme na dnes již opomíjené, ale přece jen stále vypovídající ukazatele vybavenosti bytů.

Kvalita bytů

Jak již bylo v kapitole 3 uvedeno, při sčítání v roce 2011 byly byty děleny do dvou kategorií, a to byty standardní a byty se sníženou kvalitou. Za standardní byty byly považovány pouze byty „standardní s ústředním topením a úplným příslušenstvím“ (v okrese Uherské Hradiště 92,0 %), dále „standardní s ústředním topením a částečným příslušenstvím“ (1,2 %) a „standardní bez ústředního topení s úplným příslušenstvím“ (2,4 %). Za úplné příslušenství jsou považovány byty s koupelnou (či sprchovým koutem) a splachovacím záchodem (částečné příslušenství: buď pouze koupelna nebo pouze splachovací záchod).



Obr. 8: Podíl standardních bytů na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

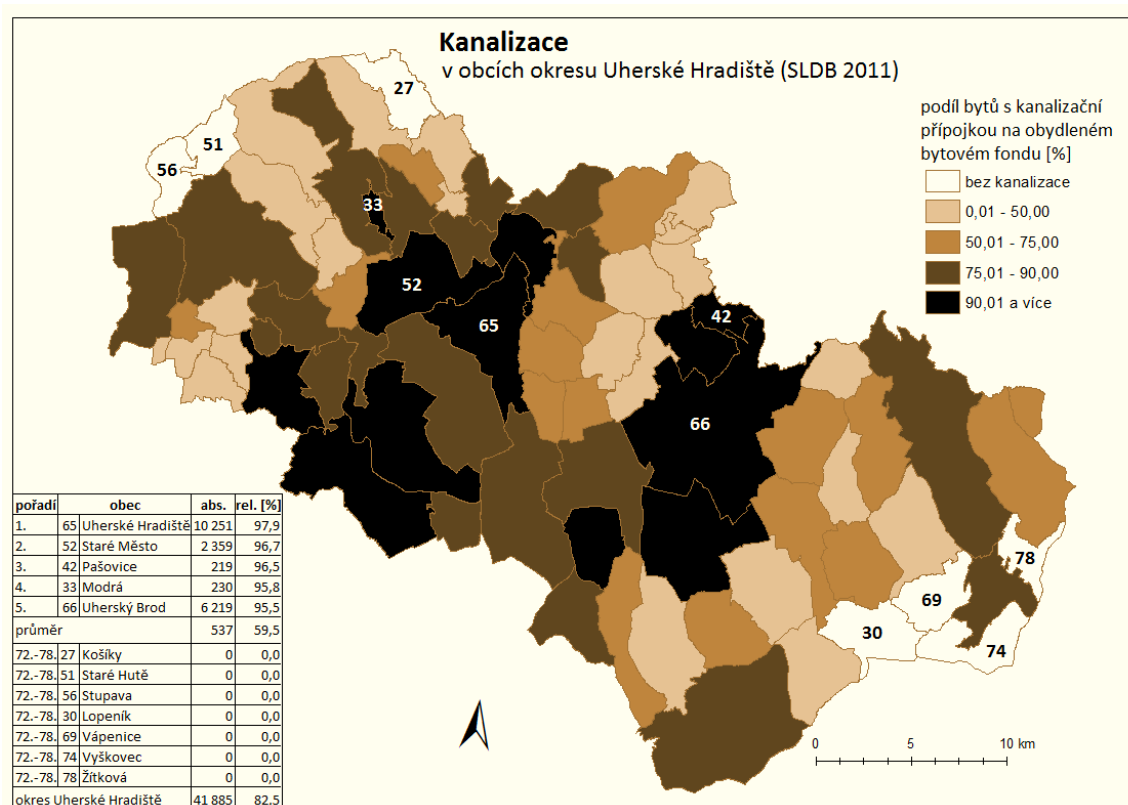
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Podíl standardních bytů v okrese Uherské Hradiště dosáhl při posledním sčítání 95,5 %, takže na byty se sníženou kvalitou zůstalo zbylých 4,5 % (2 256 bytů). V celé České republice standardní byty tvoří 94,2 % bytového fondu, což je o něco méně než v případě analyzovaného okresu. Hodnoty správního obvodu ORP Uherské Hradiště a Uherský Brod se v podstatě s okresním průměrem shodují.

Zastoupení standardních bytů na bytovém fondu nižší než 90 % bylo zjištěno pouze ve 13 obcích okresu, z toho ve čtyřech obcích byl podíl standardních bytů nižší než 80 %. Jednalo se o obce Lopeník (77,6 %), Vápenice (71,2 %), Žitková (66,7 %) a Vyškovec (49,1 %). Vesměs jde o obce ve východní části okresu (Bílé Karpaty).

Napojení na kanalizační síť

V podílu bytů s kanalizační přípojkou na obydlém bytovém fondu existují mezi obcemi okresu daleko větší rozdíly, a to z toho důvodu, že některé obce nemají vytvořenu veřejnou kanalizační síť. Jedná se o obce na Kopanících (Lopeník, Vápenice, Vyškovec a Žitková) a také obce v Chříbech (Košíky, Staré Hutě a Stupava).



Obr. 9: Podíl bytů s kanalizační přípojkou na obydleném bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Nejvyšší podíly dosahují města Uherské Hradiště se Starým Městem a Uherský Brod včetně jejich nejbližšího zázemí, kde podíl připojených bytů přesahuje 90 %. Obcí dosahujících hodnot přes 90 % bylo v okrese celkově 12 a vedle již zmíněných měst a přilehlých obcí se jednalo o obce s významem pro vodní hospodářství. Zcela jistě je důležitá ochrana vodních zdrojů jako jsou Ostrožská jezera či Kněžpolský les při řece Moravě, konkrétně se tedy jedná o obce Ostrožská Nová Ves, Uherský Ostroh, Kněžpole a dalo by se říci, že i další obce při řece Moravě případně Olšavě. Téměř 90 % dosahovala i obec Topolná, kde se nacházejí další významná štěrkopísková jezera.

Ze srovnání celého okresu s republikovou hodnotou (79,7 %) vycházel okres Uherské Hradiště nadprůměrně (82,5 %). I když se jedná o region s převládajícím venkovským typem sídel, tak právě četnost významných vodních zdrojů lze označit za hlavní důvod této vyšší hodnoty. V porovnání obou SO ORP byl poměrně významný rozdíl a opět se potvrdila závislost na vodních zdrojích a jejich povrchovém charakteru. Vyšších hodnot dosahoval správní obvod ORP Uherské Hradiště (84,6 %), který leží při řece Moravě a přilehlých vodních zdrojích. Navíc území je rovinatějšího charakteru než

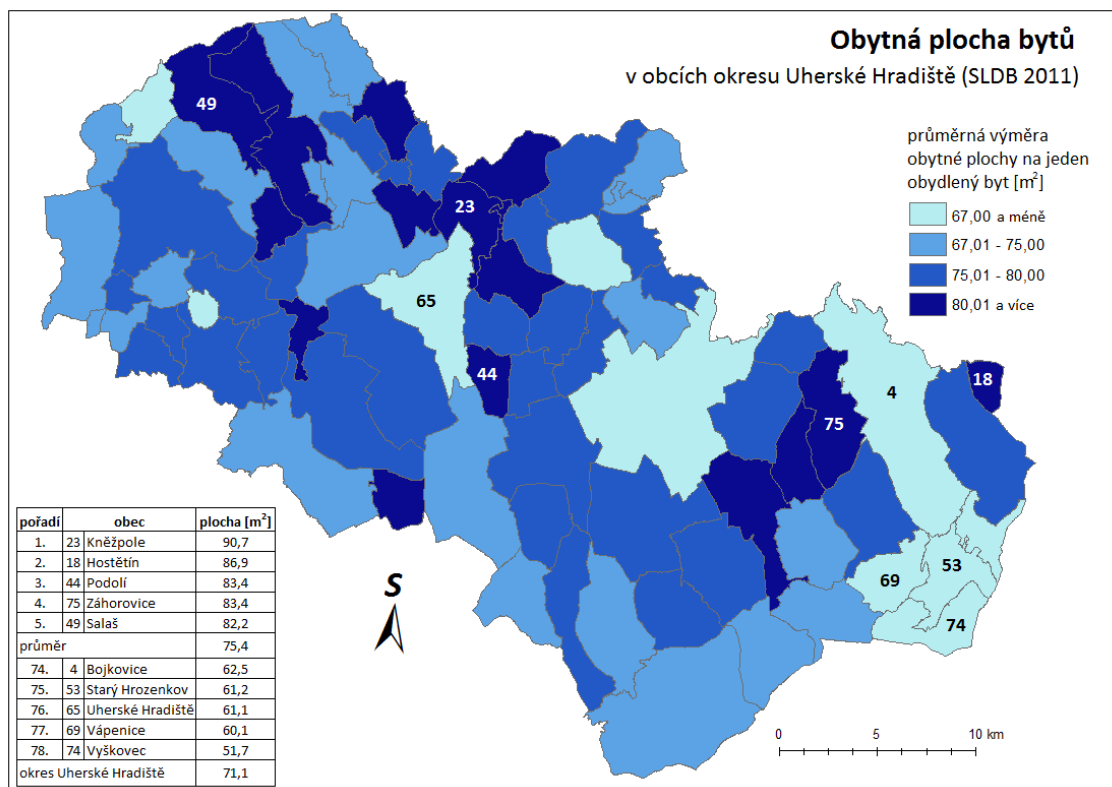
SO ORP Uherský Brod (79 %). Samotný SO ORP Uherský Brod právě kvůli náročnějšímu terénu můžeme označit za oblast s podprůměrnou hodnotou vůči ČR.

Průměrná obytná plocha

Velmi zajímavý ukazatel byla zcela jistě „průměrná obytná plocha na jeden obydlený byt.“ U hodnocení tohoto ukazatele je vhodné hledat určitou rovnováhu, jelikož nelze s jistotou říci, co je vhodnější k lepšímu bydlení. Historicky je bráno, že čím větší obytná plocha tím lépe, avšak v dnešní době, kdy lidé mnohdy dávají přednost hromadnému bydlení ve městech např. v luxusních bytech, by se u tohoto ukazatele dalo velmi dlouze polemizovat.

Jednoznačně se dalo předpokládat, že nejnižší průměrnou obytnou plochu bytu budou mít byty v obcích s rozšířeným hromadným bydlením. Nejnižší hodnoty zaznamenala města Uherské Hradiště, Bojkovice a Uherský Brod, ve kterých je vysoký podíl bytů v panelových domech. V průměrné obytné ploše se pod 70 m² dostalo 10 obcí - již zmíněná tři města, pět malých obcí v periferních částech okresu a desítku doplňují již zmiňované obce Starý Hrozenkov a Nedachlebice, kde se nacházejí domy s pečovatelskou službou respektive s chráněnými byty.

Největší obytnou plochu vykazaly obydlené byty v obcích, které leží v zázemích městských center. Jedním z důvodů je poměrně rozšířený proces suburbanizace a s ním spojená nová výstavba velkých rodinných domů. Hned 15 obcí se mohlo pyšnit průměrnou obytnou plochou bytů přes 80 m² a obec Kněžpole dokonce přes 90 m². Právě na příkladu obcí Kněžpole a Podolí lze vidět, jak se suburbanizační proces a s ním spojený vysoký podíl nové bytové výstavby projevil na průměrné výměře obytné plochy na jeden obydlený byt.



Obr. 10: Průměrná výměra obytné plochy na jeden obydlený byt obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

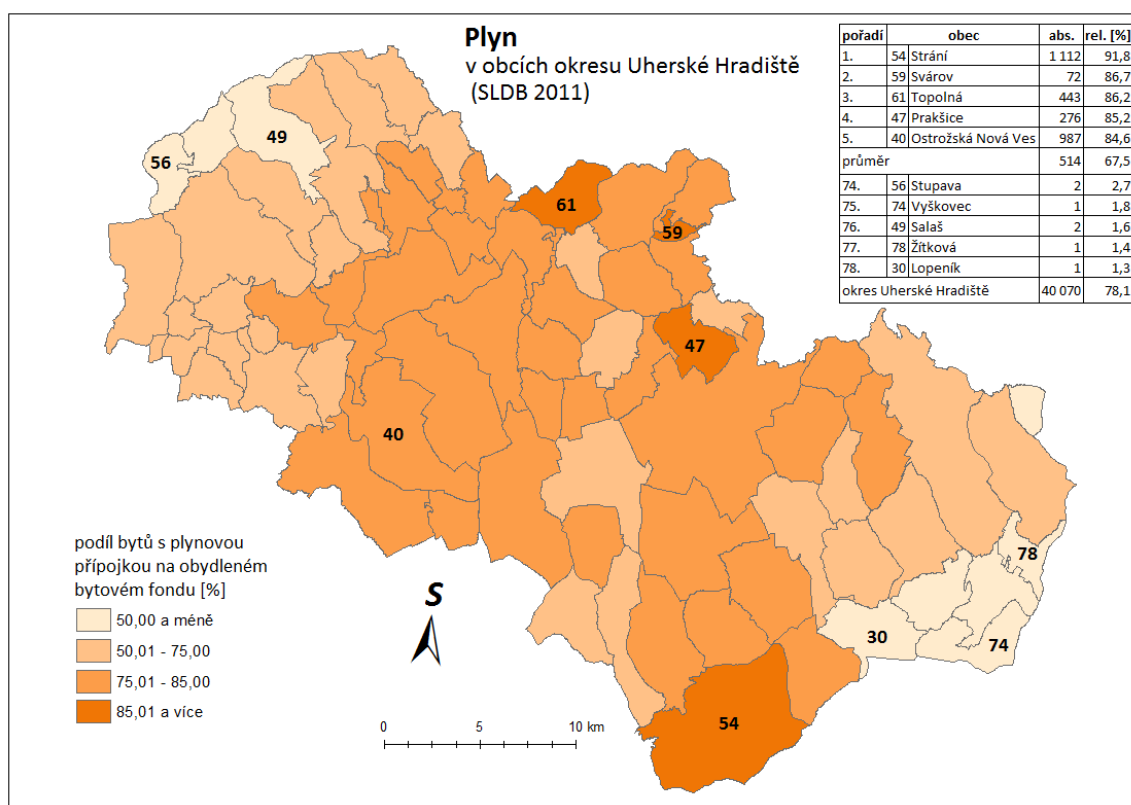
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

V nadregionálním srovnání patřil okres opět k těm s nadprůměrnou obytnou plochou 71,1 m² na obydlený byt, přičemž celorepubliková hodnota dosahovala pouze 65,3 m². Menší rozdíl byl i mezi oběma správními obvody ORP, kdy Uherskohradištský měl průměrnou obytnou plochu 71,3 m², zatímco Uherskobrodský činil o něco méně 70,7 m².

Plynofikace

Dalším zvoleným ukazatelem, který je v dnešní době vnímán již jako samozřejmost, byl podíl obydlených bytů připojených na plynovod. Podle dat ze sčítání 2011 lze nabýt dojmu, že plynovod vede do všech obcí v okrese Uherské Hradiště. Tato data jsou ovšem poněkud zavádějící, neboť hned 7 obcí (Lopeník, Žitková, Salaš, Vyškovec, Stupava, Staré Hutě a Hostětín) se dodnes musí obejít bez plynové přípojky. Nepřesnost vznikla při sčítání, kdy jednotlivci uváděli připojení na plyn i v případech, kdy v domácnosti používají pouze některý z druhů plynového zásobníku či podobného zařízení.

Nejhůře na tom byly opět malé obce v Chříbech a Bílých Karpatech, kde je díky konfiguraci terénu vedení plynovodu velmi obtížné, finančně náročné a i s ohledem na nízkou hustotu osídlení pro plynárenskou společnost nerentabilní. Vedle zmíněných obcí byla poměrně nízká čísla zaznamenána také u obcí Starý Hrozenkov a Vápenice, kde podíl obydlených bytů napojených na plyn, nečinil ani polovinu. Zde však může být důvodem i fakt, že plynovod byl do těchto obcí přiveden až v posledních letech.



Obr. 11: Podíl bytů s plynovou přípojkou na obydleném bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

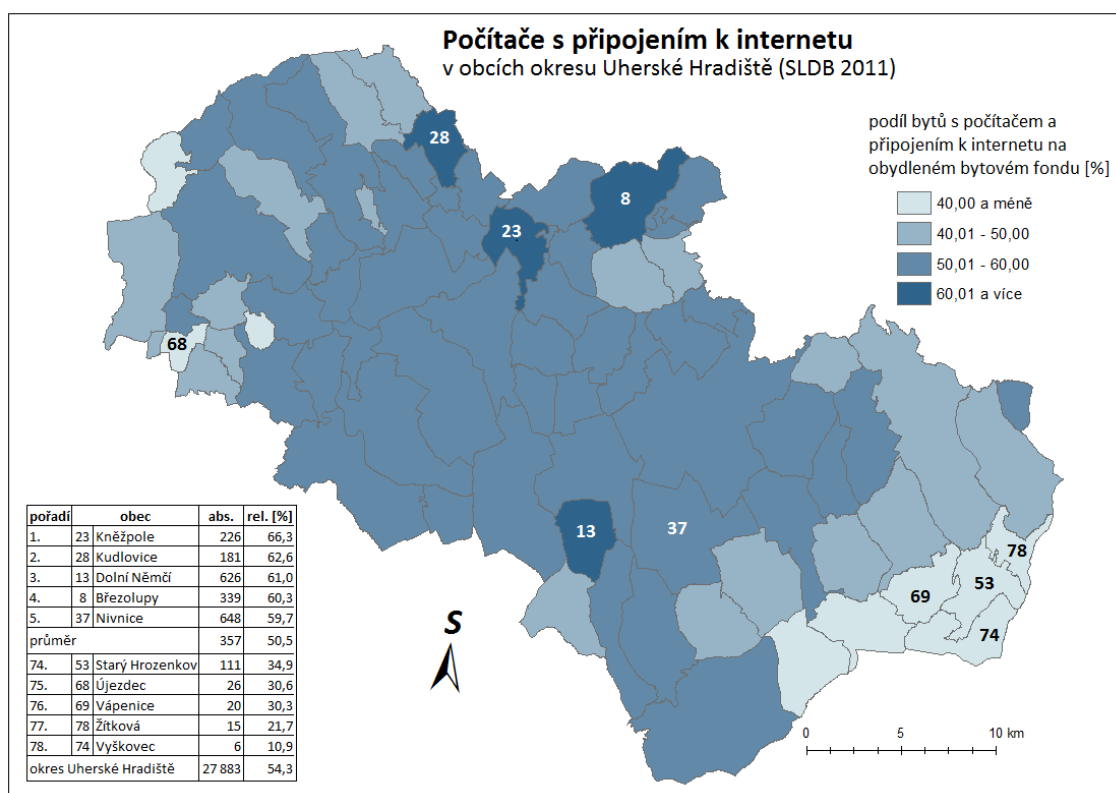
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Ač by se na první pohled mohlo zdát, že okres dosahuje nižšího podílu obydlených bytů s připojením na plyn, skutečnost byla jiná. Zatímco celorepublikový podíl bytů s plynovou přípojkou činil pouhých 62,2 %, tak u okresu Uherské Hradiště dosahoval hodnoty 78,1 %. V rámci okresu na tom byl o něco lépe správní obvod ORP Uherské Hradiště s rovnými 79 % a SO ORP Uherský Brod měl podíl o něco nižší, a to 76,5 %. Na předních místech v tomto ukazateli se neobjevila města. Jedním z důvodů bylo zcela jistě hromadné bydlení a nová výstavba, kdy některé bytové či nové rodinné domy nedisponují přípojkou na plyn. Projevuje se tak současný trend, kdy se od plynových přípojek pozvolna ustupuje a přednost dostávají byty závislé pouze na elektřině či jiném zdroji energie. Ten to trend je ještě více patrný na republikové úrovni.

Dalšími významnými faktory ovlivňující tento ukazatel jsou přírodní respektive terénní podmínky a vzdálenost od páteřních plynovodů.

Vybavení domácnosti osobním počítačem s připojením na internet

Poslední ukazatel, který byl zvolen k hodnocení kvality bydlení, je „podíl domácností s osobním počítačem a s připojením na internet.“ U tohoto poměrně nového ukazatele by se daly očekávat nižší hodnoty vzhledem k již zmiňovanému vesnickému charakteru celého okresu.



Obr. 12: Podíl bytů s počítačem a připojením k internetu na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

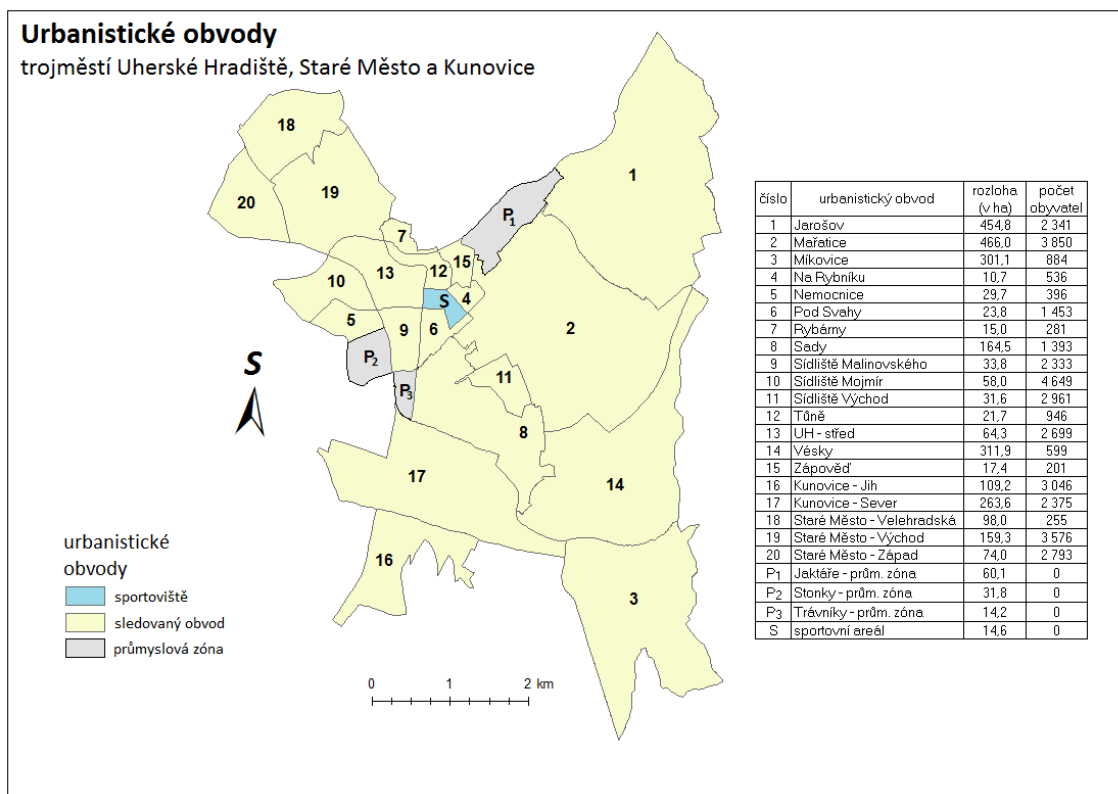
Na první pohled by každý čekal mnohem větší rozdíly a u velkých sídel i vyšší hodnoty sledovaného ukazatele. Nicméně většina obcí okresu vykazovala přibližně podobný podíl těchto bytů, a to v poměrně malém rozmezí okolo hranice 50 %. Hodnota pro celou ČR byla přesně 53 % takovýchto bytů, okres Uherské Hradiště dokonce patřil k těm s mírně nadprůměrným podílem těchto bytů (54,3 %). V porovnání obou správních obvodů na tom byl o něco lépe Uherskohradištský (55,5 %) než Uherskobrodský (52,3 %). Lze tedy konstatovat, že již během sčítání v roce 2011 nebyl problém s připojením na internet ani i v malých obcích v příhraniční oblasti.

5. Bytový fond a bydlení ve městech Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice

Tato diplomová práce má být co nejvíce zaměřena na město Uherské Hradiště. Bydlení je jednou z nejdůležitějších funkcí města a v této práci se zaměříme právě na strukturu bydlení. Abychom mohli lépe zhodnotit, porovnat a zanalyzovat vnitřní strukturu a diferenciaci, byla k městu Uherské Hradiště přidána města Kunovice a Staré Město. Všechna tři města společně tvoří jednu souvisle zastavěnou plochu a dá se hovořit o souměstí nebo tzv. konurbaci. Všechna tři města tvořila donedávna jedno město, avšak snahy o osamostatnění vyústily v roce 1990 v konání referenda s výsledkem rozdělení na tři samostatná města. Pro hlubší posouzení podmínek systému bydlení v rámci ČR i vlastního městského regionu či města je nezbytné vnímat výrazná specifika tohoto vysoce urbanizovaného území. Pro vývoj SO ORP Uherské Hradiště i městský region má naprosto rozhodující význam vývoj ve městě Uherské Hradiště, soustřeďujícím více než 28% obyvatel SO ORP. Pozici města umocňuje jeho centrální poloha a stavební i funkční propojenost se Starým Městem (železniční koridor) a Kunovicemi.

Město je tedy nutno posuzovat v širších vazbách městského regionu (souměstí se Starým Městem a Kunovicemi). Fakticky se totiž jedná o sídlo s cca 38 tis. obyvateli. Město Uherské Hradiště plní zejména obytnou a obslužnou funkci, rozvinutá je však i výrobní funkce, do značné míry je rozvíjena funkce rekreační a zejména dopravní. Zjištění potvrzují silný hospodářský pilíř města, značnou nabídku pracovních míst a příznivé ukazatele nezaměstnanosti (v rámci širšího regionu Moravy). Souměstí vytváří rozvojový pól, do značné míry souměřitelný (zejména v relativních ukazatelích) s krajským městem Zlínem. Velmi příznivými rozvojovými faktory města jsou soudržnost obyvatel opírající se o tradiční postavení rodiny, kulturně historické a místní tradice, nízká kriminalita a centrální – dominantní postavení města v rámci souměstí.

Následující obrázek (Obr. 13) představuje zvolené vymezení tzv. urbanistických obvodů, které z velké části kopírují základní sídelní jednotky (ZSJ). Na obrázku chybí okrajové ZSJ, které nejsou obydleny nebo se jedná o plochy s jiným využitím (průmyslové zóny, letiště, Kunovský les, zemědělské plochy).



Obr. 13: Vymezení zvolených urbanistických obvodů v trojměstí Uherské Hradiště, Kunovice a Staré Město

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Vymezené obvody byly zvoleny za účelem hodnocení vnitřní diferenciacce bydlení. Ač se jednotlivé obvody liší v mnoha ohledech (rozloha, počet obyvatel, hustota zalidnění, struktura bytového fondu), byla definována právě tato dvacítka urbanistických obvodů (UO). Rozlohou největší jsou obvody Mařatice a Jarošov, avšak co se velikosti populace týče, má nejvíce obyvatel Sídliště Mojmír (4 649 obyvatel) a další tři obvody vykázaly více než 3 000 obyvatel (Mařatice, Staré Město – Východ a Kunovice – Jih).

5.1 Historický vývoj území

Rozvoj sídelní struktury a bydlení do značné míry charakterizuje vývoj počtu obyvatel. Ten v Uherském Hradišti a městském regionu dokumentuje následující tabulka (č. 4) s vývojem počtu obyvatel od roku 1869 (prvního moderního sčítání). Růst počtu obyvatel ve správním obvodu ORP Uherské Hradiště je z dlouhodobého pohledu nejvýraznější v samotném městě Uherském Hradišti. Rychlost růstu byla v období do druhé světové války srovnatelná např. se Starým Městem. Změnu přinesla výstavba sídlišť v Uherském Hradišti ve druhé polovině 20. století. Po r. 1990 se začaly

v Uherském Hradišti projevovat tendence ke stagnaci a dále i k mírnému poklesu počtu obyvatel, podobně jako v mnoha městech podobné velikosti.

Tab. 4: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel sledovaného trojměstí Uherské Hradiště, Kunovice a Staré Město

Rok	Uherské Hradiště	Kunovice	Staré Město	celkem SO ORP
1869	5 659	3 364	2 505	50 479
1900	8 925	4 075	3 879	64 633
1930	10 554	4 520	5 544	70 710
1950	13 402	4 800	5 973	76 709
1970	19 427	5 368	6 245	87 640
1980	25 015	5 558	6 183	91 258
1991	26 765	5 195	6 882	90 393
2001	26 876	5 152	6 691	90 281
2011	25 818	5 496	6 693	89 405

Zdroj: ČSÚ 2016a; vlastní zpracování

Poznámky: 1869 – obyvatelstvo přítomné civilní
 1900 až 1950 – obyvatelstvo přítomné
 1970 až 1991 – obyvatelstvo bydlící (tj. hlášené v obci k trvalému pobytu)
 2001 – obyvatelstvo bydlící (osoby s trvalým nebo dlouhodobým pobytem)
 2011 – obyvatelstvo podle obvyklého bydliště

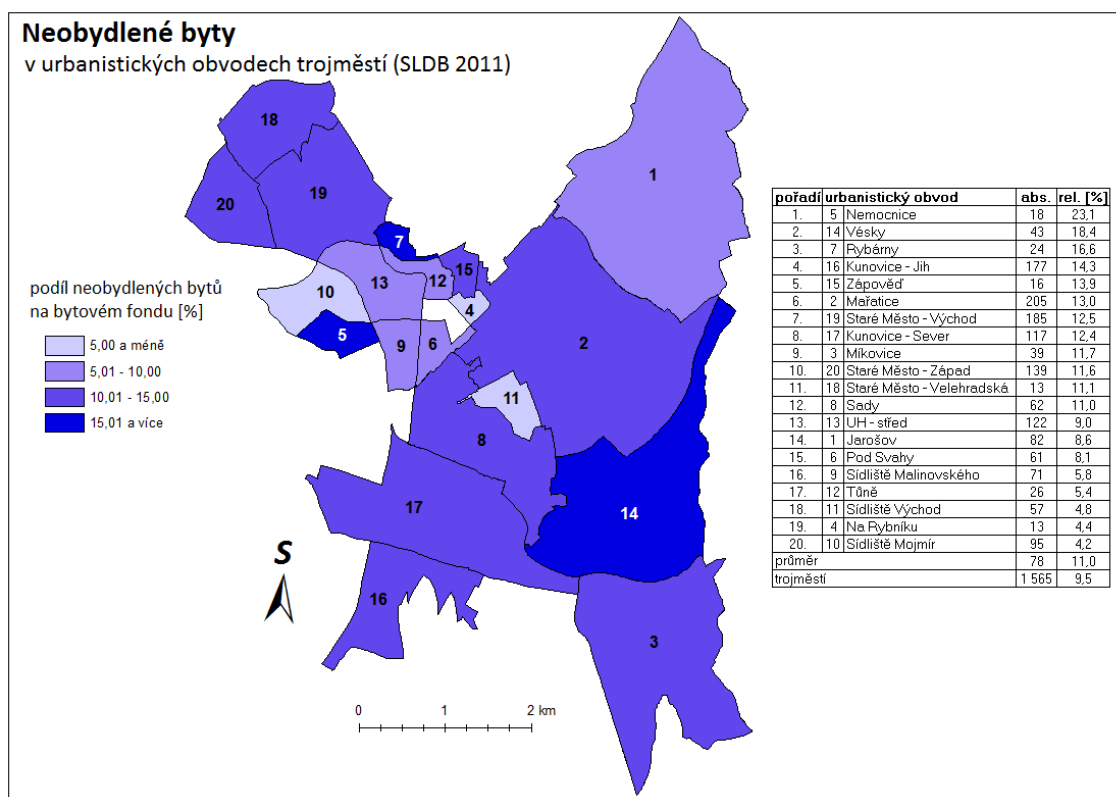
SO ORP Uherské Hradiště pro období 1869-2011 vykazuje 41. nejvyšší růst počtu obyvatel v celé ČR (v roce 2011 dosáhl 177% výchozího počtu z r. 1869, průměrný nárůst za celou ČR je 138%). S menším odstupem následuje SO ORP Uherský Brod. Za pozornost stojí skutečnost, že většina růstu byla realizována do první světové války. Tento nárůst počtu obyvatel byl výrazně pomalejší než ve velkých městech a průmyslových centrech. Na druhé straně rychlost růstu SO ORP Uherské Hradiště výrazně převyšovala průměr ČR, jedním z důvodů je, že vývoj nebyl výrazně postížen poklesem počtu obyvatel po druhé světové válce.

5.2 Vybrané ukazatele bytového fondu

Obdobně jako u obcí v okrese Uherské Hradiště jsem provedl porovnání hodnot ukazatelů bytového fondu a bydlení zjištěných při sčítání 2011 a jejich prostorové diference v urbanistických obvodech trojměstí.

Neobydlené byty

Z celkového počtu bytů v bytových domech bylo pouze 5,1 % bytů neobydlených, u rodinných domů to byl skoro trojnásobek (14,0 % bytů). Vysoký podíl neobydlených bytů byl vykazován v urbanistických obvodech Nemocnice (starý bytový fond v nepříliš atraktivní destinaci), Vésky (jedná se o UO vesnického charakteru s vysokým podílem starých bytů) a Rybárny (stará bytová výstavba v RD, dalo by se říci v periferní oblasti města Uherské Hradiště za řekou Moravou). U těchto urbanistických obvodů se však jednalo o počet neobydlených bytů v řádu jednotek či několika desítek (viz. Obr. 14), podíl neobydlených bytů přesáhl 16 %. Mnohem vyšší absolutní počet neobydlených bytů byl v UO Kunovice – Jih, kde se jednalo o 177 bytů (14,3 %).



Obr. 14: Podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

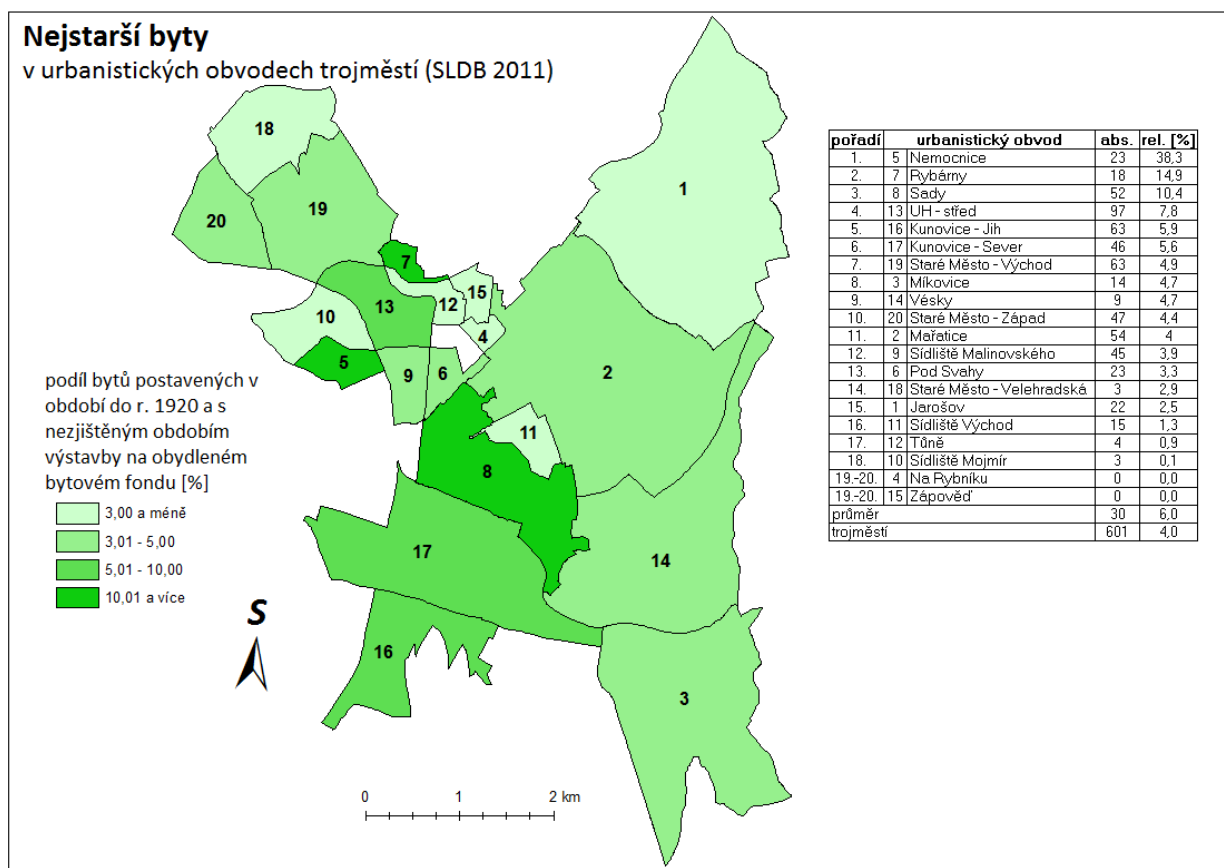
Z hlediska porovnání s městy v rámci ČR se stále jedná o hodnoty spíše podprůměrné. Je otázkou co přinese další vývoj, pro který platí obecná tendence růstu podílu druhého bydlení, a to zejména v lokalitách atraktivních z pohledu nabídky pracovních příležitostí.

Vyšší podíl neobydlených bytů v rodinných domech do značné míry vyplývá i ze skutečnosti, že rodinné domy byly v minulosti často stavěny jako dvoubytové – bydlely v nich dvě generace, což je v současnosti stále méně časté (v rodinných domech tak zůstávají stále častěji neobydlené byty, kam se v lepším případě jezdí k babičce. Nájem bytů v rodinných domech není častý, protože vlastníci k tomu nejsou ekonomicky motivováni. Vysoký těchto podíl neobydlených bytů v rodinných domech byl patrný v rámci částí Uherské Hradiště - střed a Sídliště Malinovského – blíží se zde 20 %. Vyšší je i v části Věsky (15,5%) a ve dvou UO ve Starém Městě. V porovnání s jinými vesnickými sídly zejména v odlehlejších částech regionu je toto číslo stále příznivé.

Stáří bytů

Vysoký podíl starších bytů z období před rokem 1920 byl samozřejmě v urbanistických obvodech spojených s bydlením ve starších rodinných domech. Navíc se jedná o obvody v uzavřeném prostoru bez možnosti výstavby nových bytů a nabídky vhodných prostor pro výstavbu bytových domů. Prakticky se jedná stejně jako u ukazatele podílu neobydlených bytů o urbanistické obvody Nemocnice a Rybárny. Urbanistický obvod Rybárny je prakticky souvisle zastavěn rodinnými domy a regenerace bytového fondu zde probíhá pouze rozsáhlou rekonstrukcí nebo v návaznosti na demolice. To urbanistický obvod Nemocnice disponuje velkým potenciálem, co se týče využitelného respektive zastavitelného prostoru v těsné blízkosti centra souměstí.

Přes 10 % podílu starých bytů se nacházelo také v UO Sady, avšak u tohoto obvodu dochází v posledních letech k přeměně z venkovského typu sídla na příměstské zázemí města Uherské Hradiště. V tomto obvodu navíc po sčítání v roce 2011 stále probíhá hromadná bytová výstavba a aktuální hodnota bude opět o něco nižší. Vyšší podíl bytů postavených do r. 1920 byl patrný také v historickém centru města (UO Uherské Hradiště – střed), kde starých bytů bylo v absolutním počtu nejvíce (97 bytů).



Obr. 15: Podíl bytů postavených v období do r. 1920 a s nezjištěným obdobím výstavby na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

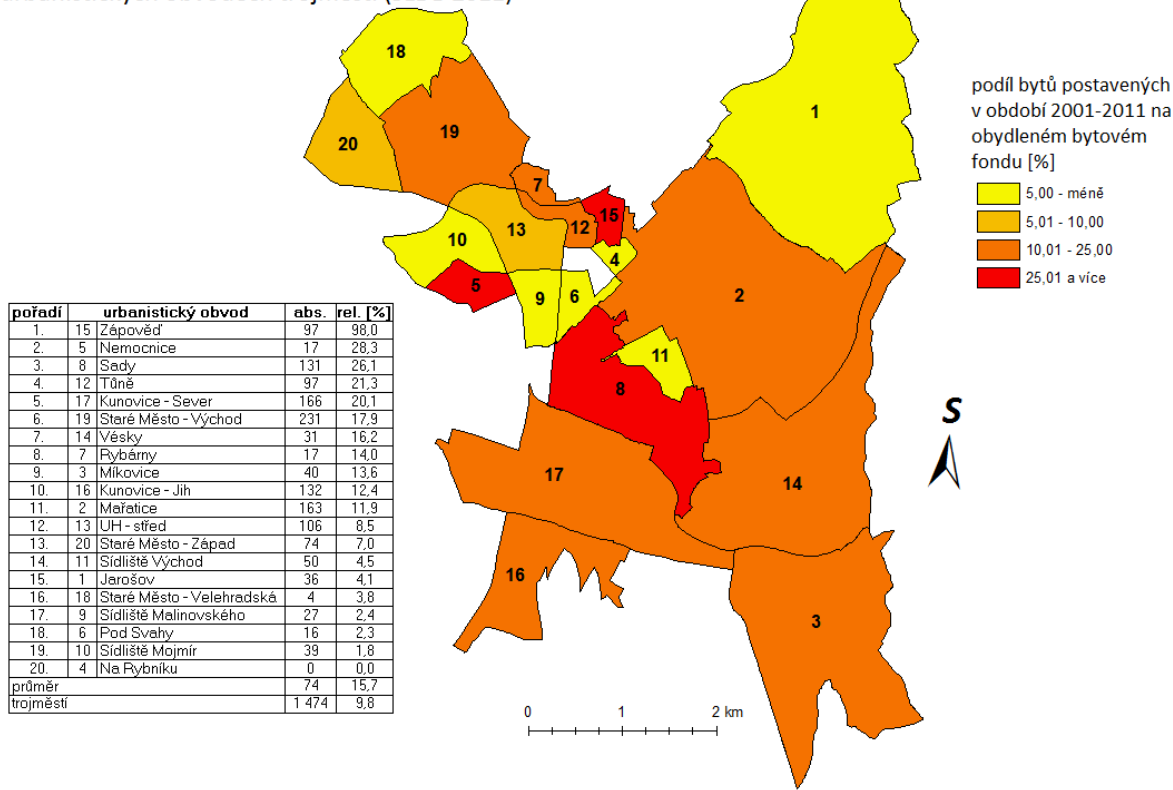
Ještě se vrátím k UO Nemocnice, kde byl tento podíl nejvyšší (38,3 %). Město Uherské Hradiště má v rámci tohoto obvodu velké plány. Jedná se o byty v domech, které zaniknou v rámci transformace celého území stávající nemocnice, kde dochází k postupnému soustřeďování zdravotnických provozů do nových pavilonů a staré objekty jsou postupně opouštěny a určeny k demolici či přestavbě. V nedávné minulosti již proběhla soutěž o podobu nového městského prostoru. Aktuálně se řeší majetkoprávní vyrovnání.

Staré byty postavené před rokem 1920 se vůbec neobjevují v urbanistických obvodech Na Rybníku a Zápověď, v rámci jednotek jsou zastoupeny i v UO Sídliště Mojmir (3 byty), Staré Město – Velehradská (3) a Tůně (4).

Při pohledu na podíl obydlých bytů z období 2001-2011 razantně vyčníval urbanistický obvod Zápověď, kde podíl těchto bytů činil neuvěřitelných 98 %. Stejně tak se najdou urbanistické obvody s nulovou či velmi nízkou hodnotou tohoto podílu.

Nové byty

v urbanistických obvodech trojměstí (SLDB 2011)



Obr. 16: Podíl obydlých bytů postavených v období 2001-2011 na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

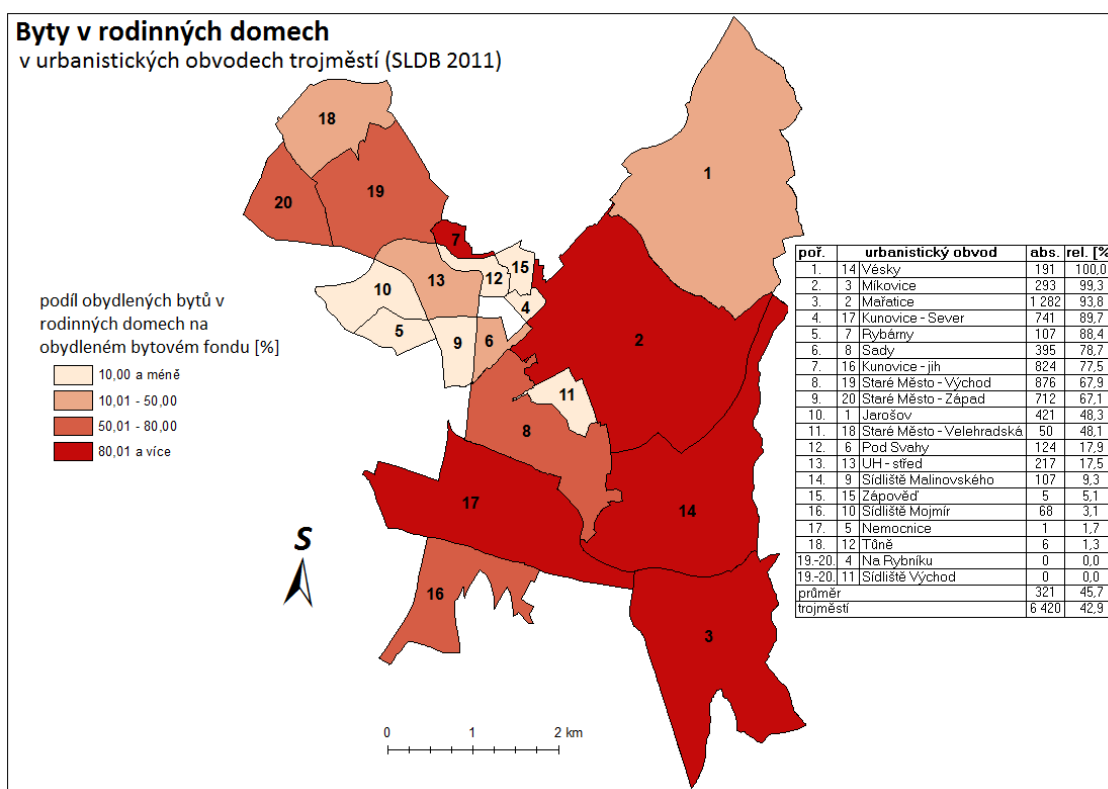
Výstavba bytů v období 2001-2011 probíhala nejintenzivněji v UO Zápověď a Tůně, a to především díky revitalizaci areálu bývalých kasáren. Odchodem armády se uvolnily rozsáhlé pozemky na okraji centra města vhodné k nové bytové výstavbě. Na byty byly adaptovány také některé bývalé vojenské objekty. Významný podíl nových bytů se objevuje i v UO Sady, kde proběhla výstavba bytových domů navazující na sídliště Východ, postavené v 90. letech. Vysoký podíl nově postavených bytů lze zaznamenat i v UO Kunovice sever, kde v rámci revitalizace bývalého státního statku došlo k vybudování několika bytových domů. Město Kunovice také dokázalo v tomto období nabídnout větší množství pozemků pro individuální bytovou výstavbu. V tomto ohledu absolutně nejvyšší počet nově postavených bytů můžeme zaznamenat v UO Staré Město – Východ, kde se také jedná o byty převážně v rodinných domech postavených na pozemcích připravených pro individuální bytovou výstavbu městem Staré Město.

Struktura bydlení - hromadné a individuální bydlení (uvedení ukazatelů RD a BD)

Již podle podílu nových obydlených bytů lze vypozařovat, že pro území Uherského Hradiště je podobně jako u většiny měst patrné dominantní postavení bydlení v bytových domech. Jsou v nich více než 2/3 všech bytů (v r. 2011 bylo cca 7,7 tis. obydlených bytů umístěno v bytových domech a cca 3,7 tis. bytů v rodinných domech). Z celkového počtu 11,6 tis. bytů bylo 935 neobydlených, přičemž pouze 1/10 byla neobydlených z důvodu přestavby či proto, že nebyly způsobilé k bydlení. Z 25,2 tis. obyvatel města bydlících v bytech (r. 2011) bydlelo v rodinných domech 9,1 tis. obyvatel. Naopak u měst Kunovice a Staré Město převažuje bydlení v rodinných domech.

Byty v rodinných domech

Dominantní podíl bytů v rodinných domech byl lokalizován v urbanistických obvodech Mařatice, Míkovice, Věsky, Rybárny i Sady a dále v obou UO Kunovice (sever i jih).



Obr. 17: Podíl obydlených bytů v rodinných domech na obydleném bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Při sčítání v roce 2011 byl 100 % podíl bytů v rodinných domech v UO Vésky a v UO Míkovice. V rámci města je potřebné vnímat diferencovanou situaci v jednotlivých částech. Míkovice, Vésky a do značné míry i Sady se svým charakterem zástavby blíží vesnickým sídlům regionu. Naopak Mařatice je možno jednoznačně chápat jako příměstské suburbanizované sídlo, které naopak dávno ztratilo charakter venkovského sídla. Nejvíce obydlých bytů v rodinných domech bylo v největším urbanistickém obvodu Mařatice (1 282 bytů). Prakticky bez bytů v rodinných domech byly urbanistické obvody Sídlíště Východ (0 bytů) a Na Rybníku (0), dále Tůně (6), Nemocnice (1) a Zápověď (5).

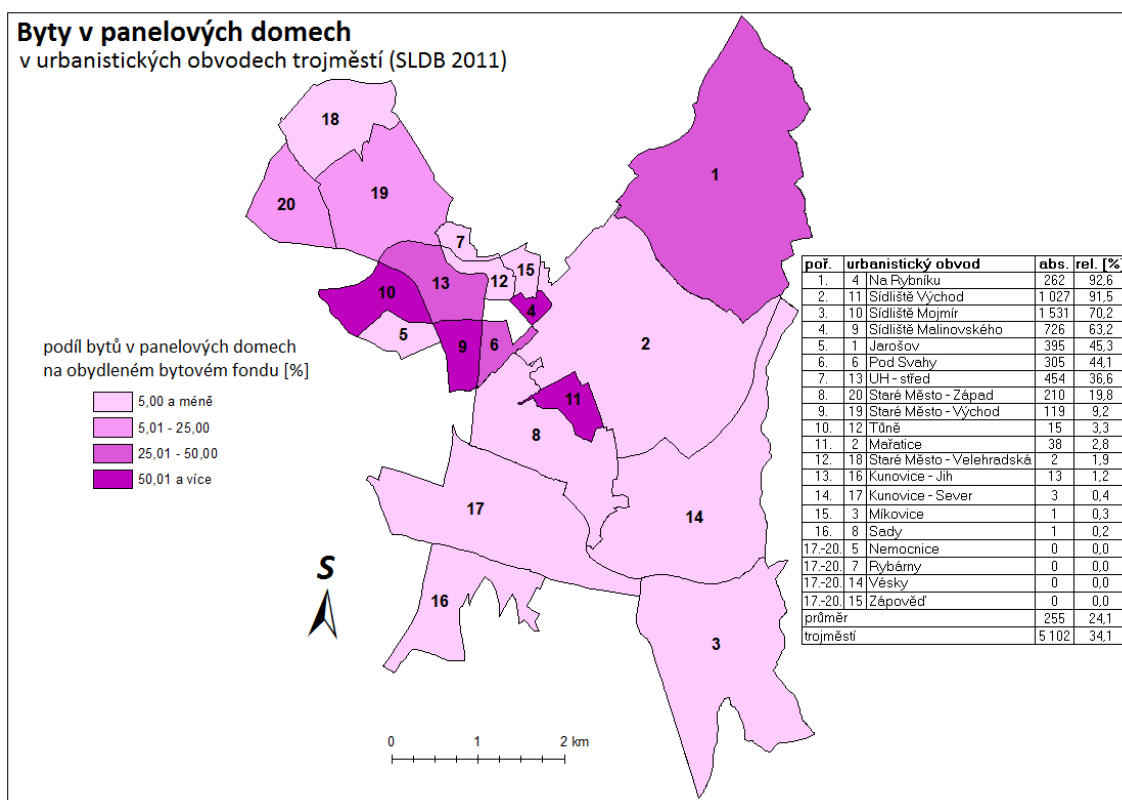
Byty v panelových domech

V podmínkách po r. 1989 byla zejména panelová sídlíště mnohdy neobjektivně a negativně vnímána a hodnocena. To přispělo k prohlubování negativních jevů v těchto územích. Na druhé straně je prokázáno, že tržní ceny panelových bytů se i přes časté předpovědi jejich výrazného cenového poklesu drží na relativně vysoké úrovni. Ukazuje se, že i přes mnohé nedostatky mají panelová sídlíště z hlediska bydlení zejména mladých rodin s dětmi řadu výhod a také významný rozvojový a modernizační potenciál. Ve srovnání s projekty realizovanými po r. 1990 se ukazuje, že hustota zástavby nebyla v minulosti tak vysoká, jak o ni usilují současní komerční investoři. Poznání skutečných podmínek, potřeb a rozvojových možností těchto území je nezbytné pro zlepšení kvality bydlení v nich. Obecně se ukazuje, že to nejsou ani tak vlastní technické podmínky panelových domů, ale širší podmínky fungování těchto sídlíšť, které v kombinaci s místními sociálně demografickými specifiky generují problémy, omezující funkčnost těchto území.

Obecně je možno říci, že sídlíště poskytují a v podmínkách ČR budou poskytovat bydlení velkým skupinám obyvatel i v nejbližších desetiletích. Tento předpoklad je determinován zejména ekonomicky. Není to však jediný argument pro jejich vnímání jako dlouhodobé a stabilní součásti systému bydlení ve většině měst ČR. Hromadné bydlení je pro Uherské Hradiště podobně jako pro jiná města dominantní formou bydlení. Podíl bytů v panelových domech se blíží cca 1/2 bytového fondu na území města. Tyto byty jsou koncentrovány na sídlíštích města, v případě sledovaného trojměstí se jedná především o obvody v Uherském Hradišti, kdy tato sídlíště tvoří poměrně silně integrovanou a atraktivní součást zástavby. Město věnuje značnou

pozornost podpoře rozvoje, revitalizace a regenerace těchto území (v období 2010-2015 zejména v rámci Integrovaného programu rozvoje měst (IPRM)).

Hromadné bydlení je v řešeném území spojeno s existencí velkých sídlišť. Tato sídliště jsou většinou „panelová“ – v panelových bytech se v Uherském Hradišti nachází cca 4,7 tis. bytů, tj. téměř polovina obydlených bytů vlastního města. Na druhé straně centrální část města je tvořena tradiční historickou zástavbou, se značnou obytnou atraktivitou, ale i obvyklými problémy této zástavby (zejména v oblasti dopravy – parkování).



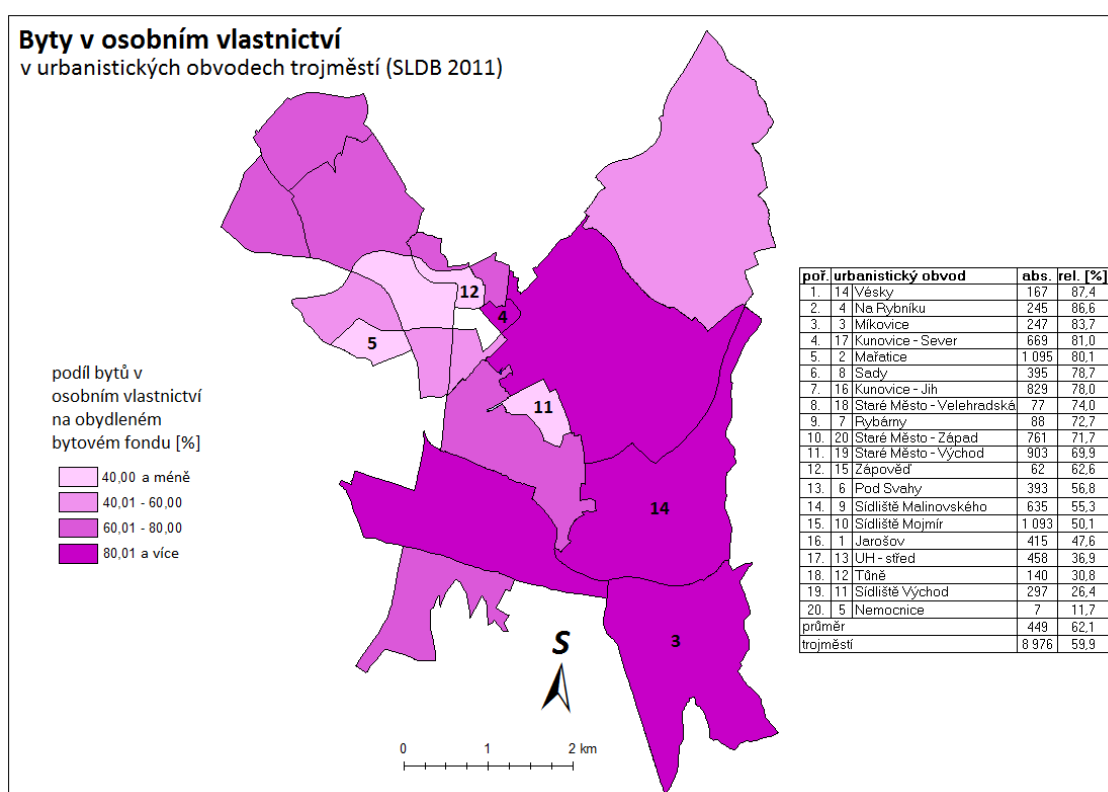
Obr. 18: Podíl obydlených bytů v panelových domech na obydleném bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Byty v bytových domech jsou koncentrovány podílem přes 60 % zejména v urbanistických obvodech Sídliště Mojmir (1 531 bytů), Sídliště Východ (1 027), Sídliště Malinovského (726) a Na Rybníku (262). Další velká sídliště jsou v UO Jarošov, Pod Svahy a také v centrální části města UO Uherské Hradiště – střed. Téměř výhradně hromadné bydlení se nachází také v UO Tůně, kde ale nebyly bytové domy stavěny z panelového materiálu.

Právní důvody užívání bytu

Pro celé souměstí je zřejmý také vysoký podíl osobního vlastnictví bytů. Důležitou roli hraje právě vysoký podíl bytů v rodinných domech (především Kunovice a Staré Město). U města Uherského Hradiště je tato skutečnost do značné míry ovlivněna proběhlou privatizací městského bytového fondu v 90. letech, kdy město prodalo cca 2/3 bytů jejich tehdejším nájemcům. Také nově stavěné byty v bytových domech jsou zpravidla předmětem prodeje přímo budoucím uživatelům bytů. Tím není vylučována možnost nájemního bydlení, když řada vlastníků bytů pořízuje byt do svého vlastnictví jako investici se záměrem byt pronajímat.



Obr. 19: Podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno, nejvyšší podíl obydlých bytů v osobním vlastnictví (přes 80 %) vykazovaly urbanistické obvody s bytovým fondem tvořených převážně z rodinných domů (Věsky, Míkovice, Kunovice – sever a Mařatice). Přes 80 % činil podíl těchto bytů také v UO Na Rybníku, kde se jedná právě o zprivatizované bytové domy.

Nižší hodnoty ukazovaly na urbanistické obvody významných sídlišť (Sídliště Východ, Tůně a Jarošov) a historického centra (UH – střed), kde podíly bytů v osobním vlastnictví byly pod 50 %.

Podíl nájemních bytů je v Uherském Hradišti ve srovnání s jinými městy vysoký. Z celkového počtu cca 2856 bytů byla však více než ¼ ve vlastnictví města (město v současnosti vlastní 817 bytů). Vysoký podíl nájemních bytů (vyšší než u Zlína) zřejmě svědčí o rozvinutém trhu nájemního bydlení, na druhé straně je odrazem struktury bytového fondu i postupu privatizace. Podobně zalidněnost bytů pod průměrem ČR je odrazem „městské“ struktury bydlení a vyššího stáří populace sídlišť.

Tab. 5: Vybrané charakteristiky struktury bydlení – nájemní bydlení

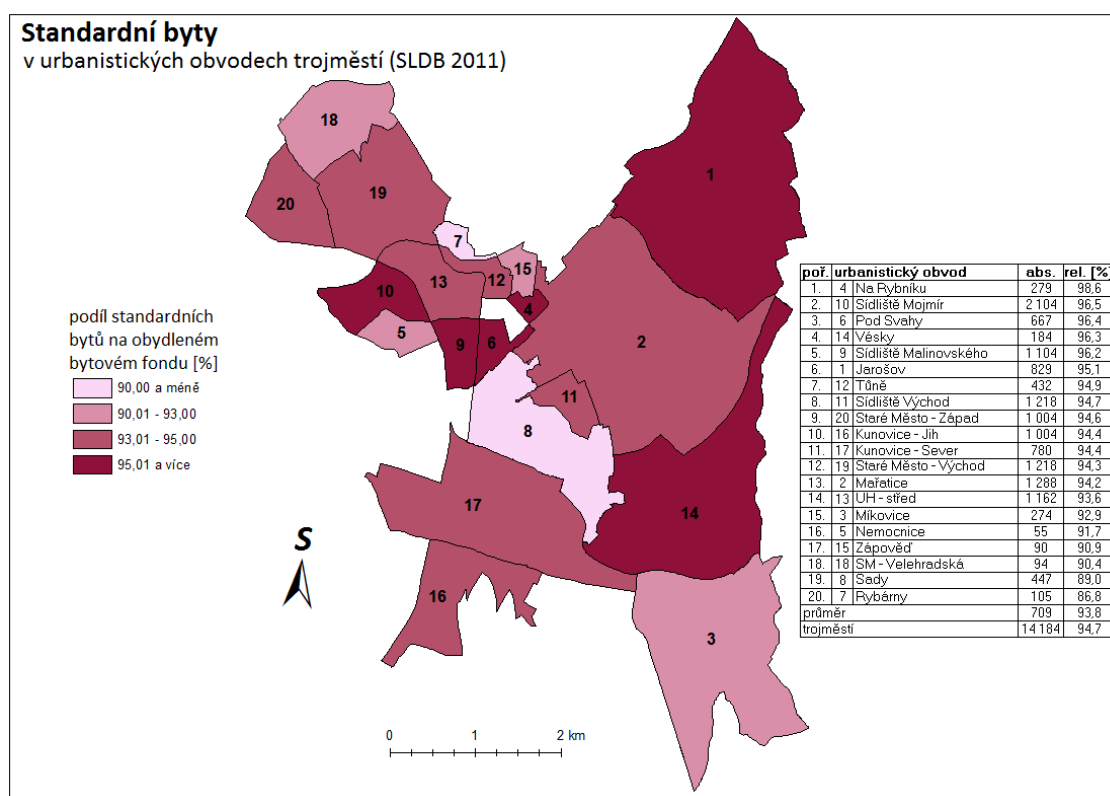
	Obydlené byty v domech celkem	Obydlené byty v domech celkem - nájemní		Počet osob v bytech celkem s právním důvodem užívání: nájemní	
	Počet	Počet	podíl v%	počet	zalidněnost obyvatel/byt
ČR	4 104 635	920 405	22,4%	2 071 519	2,25
Zlín	31 702	7 629	24,1%	15 909	2,09
Kroměříž	11 839	2 225	18,8%	4 705	2,11
Vsetín	11 175	2 110	18,9%	4 482	2,12
Val. Meziříčí	10 488	2 289	21,8%	5 087	2,22
Uh. Hradiště	10 630	2 856	26,9%	6 138	2,15
Otrokovice	7 664	1 512	19,7%	3 139	2,08
Uherský Brod	6 603	1 191	18,0%	2 544	2,14
Rožnov p.Radh.	6 800	1 067	15,7%	2 292	2,15
Staré Město	2 456	341	13,9%	789	2,31
Kunovice	1 889	159	8,4%	396	2,49

Zdroj: ČSÚ, SLDB r. 2011, vlastní zpracování

Kvalita bytů

Podíl standardních bytů se v rámci souměstí dal očekávat nad průměrem celého okresu (94,3 %), který již tak patřil k nadstandardním v rámci celé ČR. Podíl standardních bytů v rámci souměstí dosahoval téměř 95% (94,7 %). V tomto ukazateli

zaostávali urbanistické obvody Sady a Rybárny (pod 90 %), u kterých je patrná korelace tohoto ukazatele s podílem bytů v domech postavených před r. 1920.



Obr. 20: Podíl standardních bytů na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Nejvyšší podíl standardních bytů vykazoval vedle urbanistických obvodů sídlišť (Na Rybníku, Sídliště Mojmir, Pod Svahy a Sídliště Malinovského) poměrně překvapivě také UO Věsky. Všechny tyto obvody přesáhli hranici 96 %. Pozitivním může být pro město Uherské Hradiště fakt, že jeho urbanistický obvod Sídliště Mojmir, který měl největší počet bytů, figuroval v tomto ukazateli na druhé příčce (2 104 standardních bytů).

Tab. 6: Kvalita bytů v domech v Uherském Hradišti

Rok sčítání	Počet bytů I. kategorie	Počet bytů II. kategorie	Počet bytů III. kategorie	Počet bytů IV. kategorie
1991	7 518	1 339	95	160
2001	9 460	225	38	26
2011	10 084	9 946	138	317

(zdroj: ČSÚ)

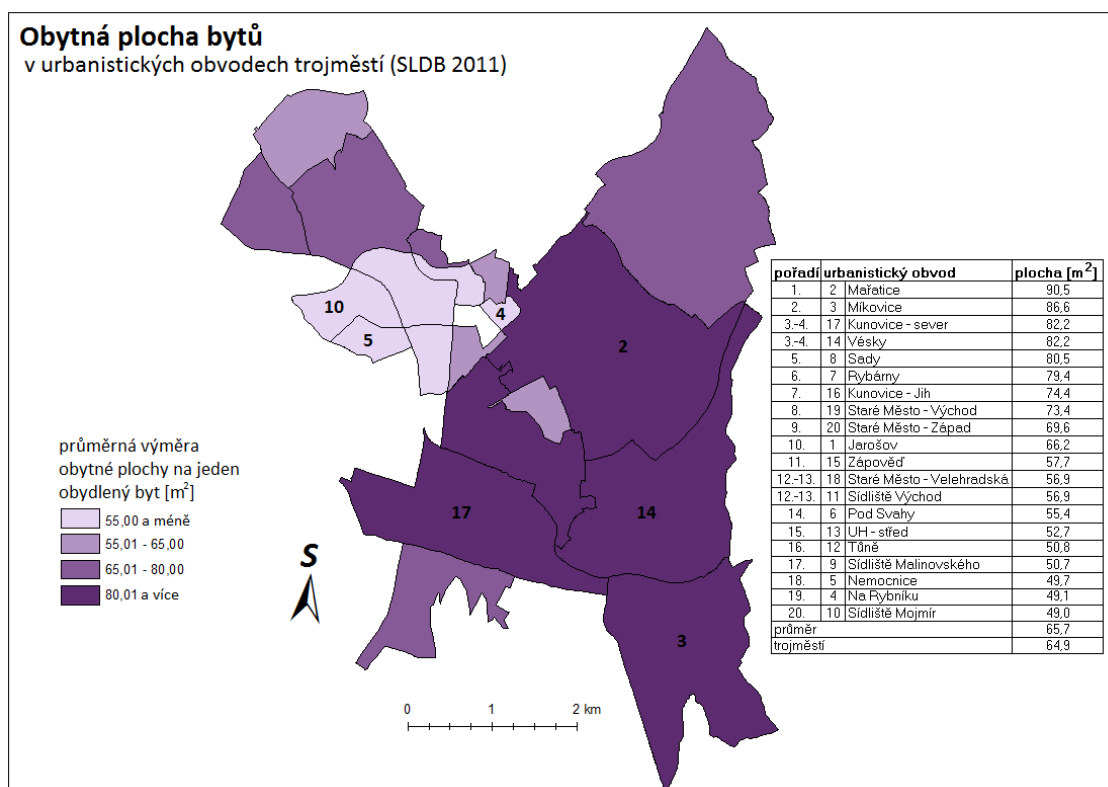
Samotné město Uherské Hradiště vykázalo 94,9 % bytů standardních bytů z hlediska kvality (v minulosti byty I. a II. kategorie). Dlouhodobý vývoj plošné úrovně bydlení je dán poklesem zalidněnosti bytů a růstem celkové i obytné plochy bytů na osobu. Plošný standard bytů je obtížně hodnotitelný s ohledem na absenci normy určující minimální plošné standardy bydlení. Posuzování úrovně bydlení je v územním detailu potřebné vázat na hodnocení struktury bydlení (podílu bydlení v nájemních domech a podílu osob bydlících mimo bytový fond). Vysoký podíl nájemních bytů ve městě je pozitivní skutečností.

Průměrná obytná plocha bytu

Přiměřenějším ukazatelem pro hodnocení úrovně bydlení se tedy jeví ukazatel průměrné obytné plochy v m² na obyvatele. Průměrná obytná plocha na obyvatele ve Zlínském kraji je 22,8 m² na osobu, přičemž u bytů v bytových domech je to 20,5m², v rodinných domech 25,7m², v ostatních budovách pouze 15,2m² a průměrná celková plocha bytů v kraji je 30,9 m² na osobu. Pro posuzování přiměřenosti obytné plochy na osobu v současnosti chybí obecně uznávaná norma (v minulosti např. zákon č.41/1964 Sb. jež určoval minimální obytnou plochu na osobu).

Obytná plocha bytu je pouze částí celkové plochy bytu, která zejména u bytů v rodinných domech je výrazně vyšší. Podle ČSÚ: „Celková plocha bytu zahrnovala ve sčítání plochu kuchyně nebo kuchyňského koutu, všech obytných místností a ostatních prostor bytu. Při sčítání 2011 dosáhla celková plocha bytu v průměru 86,7 m², což bylo o zhruba 10 m² více než při sčítání 2001 a o 16 m² více než při SLDB 1991. Celková výměra obydlených bytů se tak během posledních dvaceti let zvýšila téměř o čtvrtinu. K vyššímu přírůstku došlo na začátku nového tisíciletí (r. 2001- 2011). Zaznamenaný pozitivní trend byl důsledkem jednak převahy bytů v rodinných domech v nové výstavbě a jejich rostoucí velikostí. Celková plocha bytů v rodinných domech se mezi SLDB 1991 a 2011 zvýšila o více než 23 m², když přesáhla již 109 m², zatímco v bytových domech došlo ve stejném období ke zvětšení pouze o necelých 9 m² na 68,5 m².“ Značná část nových ploch v rodinných domcích vznikla na „úkor technických, hospodářských a skladovacích ploch“, tzn. ploch, které v minulých sčítáních nebyly přiměřeně sledovány. Uvedený text ČSÚ poměrně dobře komentuje obecný pozitivní vývoj, růst disponibilních ploch bydlení v ČR, což platí i pro město Uherské Hradiště, souměstí i celý region.

Výrazný nárůst obytných a celkových ploch přepočtených na obyvatele bytů a také rostoucí četnost druhého bydlení dokumentují dostatečnou disponibilní (plošnou) kapacitu systému bydlení. Na druhé straně výsledky sčítání pouze omezeně postihují bydlení obyvatel nacházejících se „mimo systém standardního bydlení – tj. nebydlících“ a bydlení osob mimo bytový fond. V této oblasti jsou dostupné spíše výsledky nesystematického zjišťování v rámci monitoringu (komunitního plánování, řešení problematiky vyloučených lokalit apod.).



Obr. 21: Průměrná výměra obytné plochy na jeden obydlený byt v bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

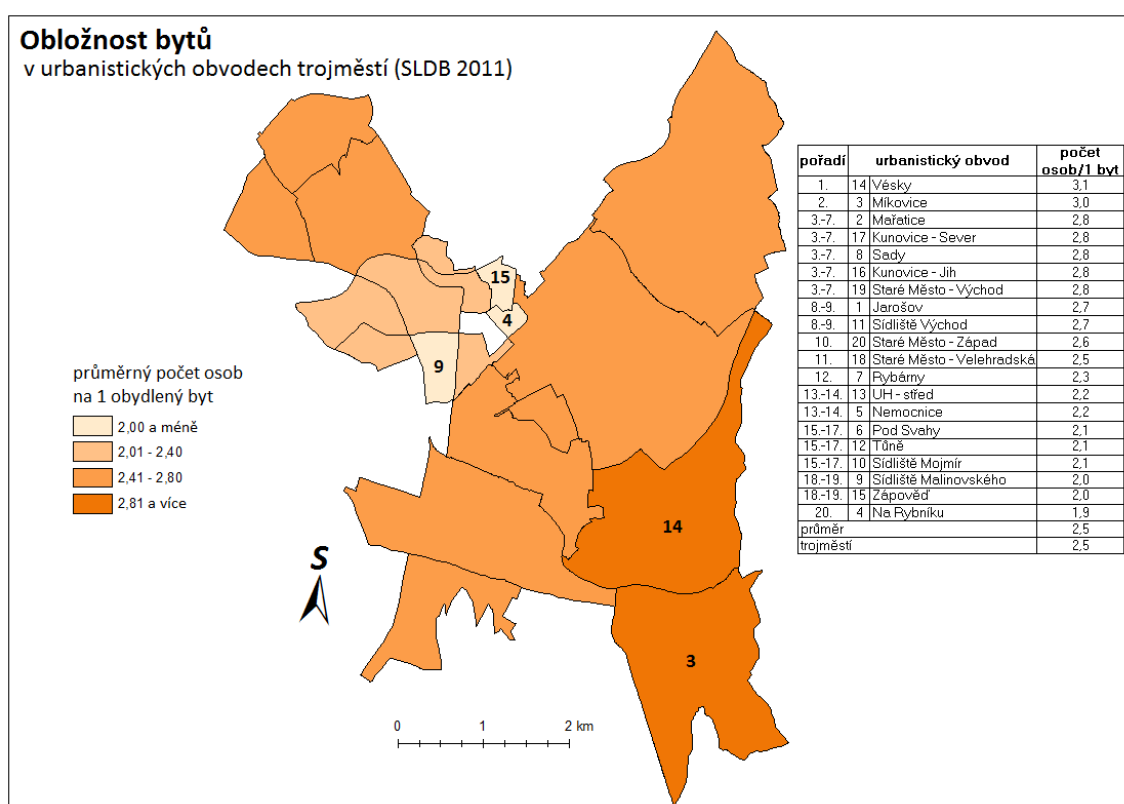
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Průměrná výměra obytné plochy korelovala se strukturou bytového fondu. Vysokou průměrnou obytnou plochu vykazovaly urbanistické obvody venkovského typu či obvody s bytovým fondem tvořeným byty v rodinných domech. Nejvyšší průměrná plocha činila přes 90 m² v UO Mařatice (90,5 m²). Přes 80 m² se dostaly ještě urbanistické obvody Míkovice, Kunovice – sever, Věsky a Sady.

Nejmenší průměrné obytné plochy byly v urbanistických obvodech starších sídlišť (UO Sídliště Mojmir, Na Rybníku a Nemocnice), kde průměrná obytná plocha nepřesahovala 50 m².

Zalidněnost bytů (obložnost)

Poměrně hrubým, ale často používaným ukazatelem úrovně bydlení je ukazatel zalidněnosti bytů (obložnosti), vyjadřující průměrný počet obyvatel v bytě. Zkreslení je do značné míry ovlivněno skutečností, že zejména druhé byty v rodinných domech (cca 10-20% rodinných domů má více než 1 byt) jsou na rozdíl od prázdných bytů v bytových domech opticky méně viditelné (zřejmě byly i méně často deklarované v rámci posledního sčítání). Prázdné byty v bytových domech jsou mnohem častěji nabízeny k pronájmu, což je opět „zviditelňuje“, na druhé straně pronájem bytů v rodinných domech, či celých rodinných domů je stále málo obvyklý.



Obr. 22: Průměrný počet osob na jeden obydlený byt v bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011

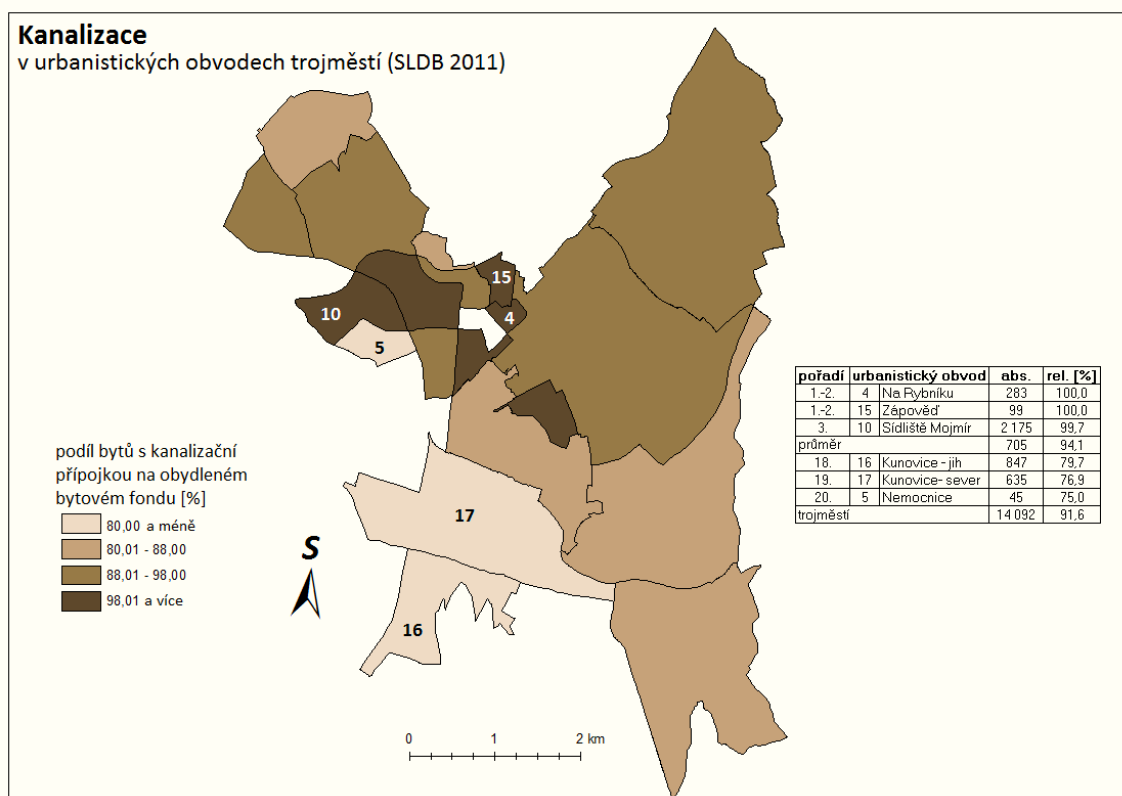
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Pokles zalidněnosti bytů je dlouhodobým vývojovým trendem odrážejícím růst úrovně bydlení a bohatství domácností. Pokles průměrného počtu obyvatel v bytě je i hlavním poptávkovým faktorem v oblasti bydlení (nikoliv náhrada za odpad bytů, či vlastní změna počtu obyvatel v Uherském Hradišti). Nízké hodnoty zalidněnosti vykazovaly urbanistické obvody ve středu města (UO Sídliště Malinovského, Na Rybníku a Záповěď), obecně s nižším podílem bytů v RD. Zároveň je nutno brát v potaz i velikost samotných urbanistických obvodů.

Nejnižší zalidněnost bytů v rodinných domech vykazovala starší zástavba v UO Rybárny a v UO Uherské Hradiště - střed. Nejvyšší je naopak v obvodech Míkovice a Vésky, kde absentuje zástavba s bytovými domy (byty v bytových domech jsou plošně menší a jejich nižší zalidněnost tak do značné míry snižuje rozdíly v plošné úrovni bydlení, která je u rodinných domů tradičně vyšší). Individuální bydlení v rodinných domech je výrazně více spjata s tzv. neobydlenými byty než hromadné bydlení v bytových domech.

Napojení na kanalizační síť

V rámci správného fungování souměstí by mělo být samozřejmostí, mít kvalitně zvládnutou základní infrastrukturu, mezi niž patří i kanalizační síť. Samotné město Uherské Hradiště dosahovalo podílu obydlených bytů napojených na kanalizační síť 97,7 %. Druhý nejvyšší podíl těchto bytů v rámci celého okresu mělo Staré Město (96,7 %). Ze souměstí tak nejhůře dopadlo město Kunovice, kde podíl obydlených bytů napojených na kanalizaci nečinil ani 80 %. Městu Uherské Hradiště snižoval hodnotu tohoto ukazatele urbanistický obvod Nemocnice, což dlouhodobě patří k problémům města včetně přílehlé průmyslové zóny. Zlepšení infrastruktury včetně nové kanalizace je jednou z velkých plánovaných investic v nadcházejících letech.



Obr. 23: Průměrný počet osob na jeden obydlý byt v bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011
Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Hustota bytů

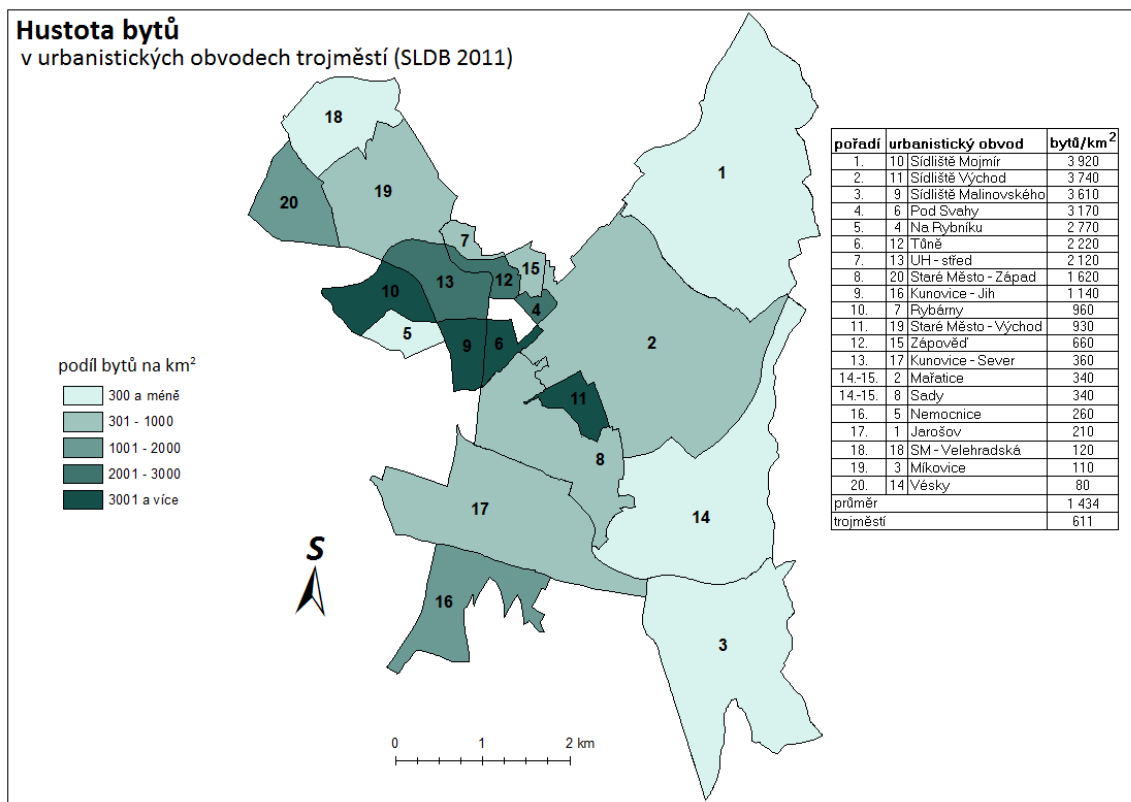
Nejvyšší hustota obydlých bytů na jeden km² byla při sčítání v roce 2011 zaznamenána na sídlištích tvořených vysokými panelovými domy pro hromadné bydlení z druhé poloviny 20. století. Tyto domy byly stavěny vertikálně a úsporně, aby na co nejmenší ploše vzniklo co nejvíce bytů.

Tato výstavba stále dominuje na sídlišti Štěpnice v UO Sídliště Mojmir, v UO Sídliště Východ, převládá také v UO Sídliště Malinovského, významnou roli zastává Na Rybníku a Pod Svahy.

Nejmenší hustotu bytů vykazovaly urbanistické obvody venkovského charakteru, tzn. Vésky, Míkovice, Staré Město – Velehradská či Jarošov. Urbanistický obvod Jarošov patřil svou hustotu bytů k těm nejnižším i přesto, že se na jeho území nachází poměrně velké panelové sídliště. Hodnota hustoty bytů činila 210 bytů na km² a to z důvodu velké rozlohy UO Jarošov.

Hodnocení úrovně bydlení nelze spojovat pouze s „technickými“ ukazateli (např. plošné úrovně bydlení, které jsou pro srovnání nezbytné), ale je nutno je doplnit i

o problémy sociální stigmatizace (nájemního) bydlení, vnímání (percepce) a mediálního obrazu jednotlivých druhů bydlení, až po územní dopady (dobrá a špatná adresa, vyloučená lokalita, atd.).



Obr. 24: Hustota obydlených bytů na 1 km² v urbanistických obvodech trojměstí podle výsledků SLDB 2011

Zdroj: ČSÚ 2016, ArcČR© 2016; vlastní zpracování

Hodnocení úrovně bydlení nelze spojovat pouze s „technickými“ ukazateli (např. plošné úrovně bydlení, které jsou pro srovnání nezbytné), ale je nutno je doplnit i o problémy sociální stigmatizace (nájemního) bydlení, vnímání (percepce) a mediálního obrazu jednotlivých druhů bydlení, až po územní dopady (dobrá a špatná adresa, vyloučená lokalita, atd.).

6. Intenzita bytové výstavby

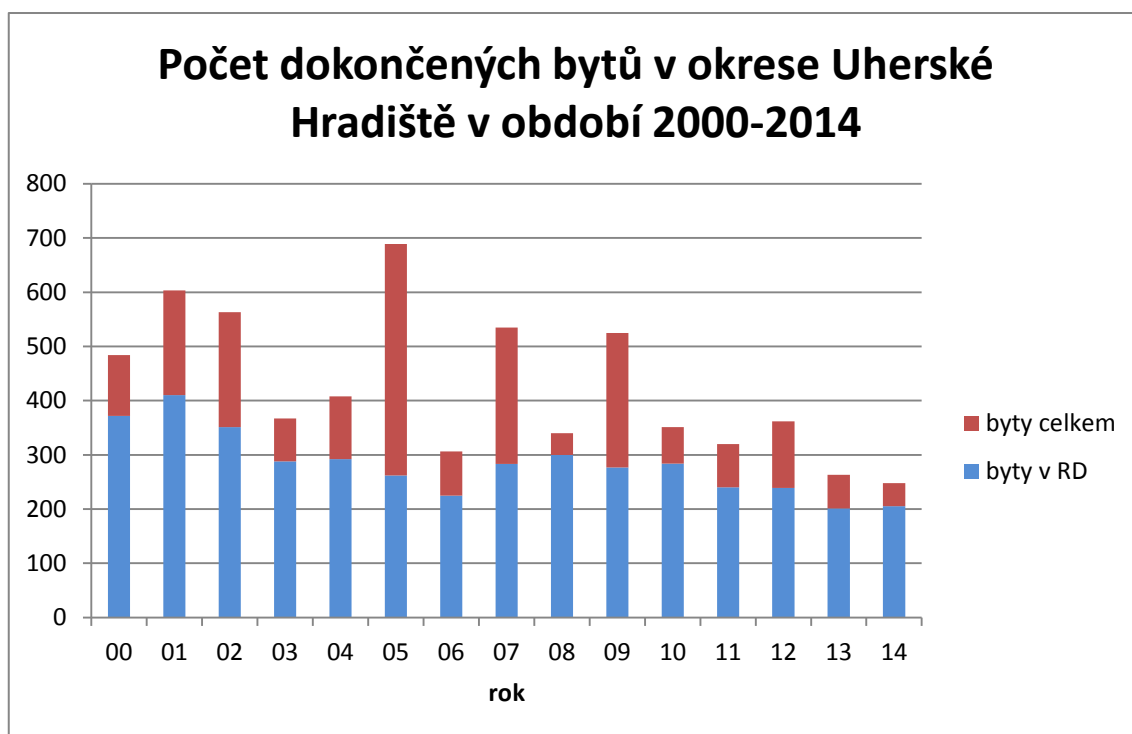
Zlínský kraj při sčítání 2011 dosáhl nejvyššího podílu rodinných domů na domovním fondu (92,4 %). Krajský podíl bytů v rodinných domech patřil k vysoce nadprůměrným (63,5 %) a přímo u okresu Uherské Hradiště se jednalo o ještě vyšší podíl (69,2 %). Celorepubliková hodnota byla pouze 43,7 %, a nebylo tedy divu, že těmto hodnotám odpovídal i vývoj bytové výstavby v posledních letech.

Při členění dokončených bytů ve Zlínském kraji podle typu budovy, ve které byly dokončeny, je zřejmé, že význam bytové výstavby v rodinných domech dlouhodobě roste. Na počátku sledovaného období, tedy v letech 1997 až 2001 představovaly byty dokončené v rodinných domech 42,7 %, v posledních pěti letech to bylo již 59,4 %. Naopak klesá zastoupení přístaveb a nástaveb ve struktuře dokončených bytů; u rodinných domů je to zhruba na polovinu (z 16,5 % na 8,1 %). Podíl bytů v bytových domech se vyvíjel nerovnoměrně. V členění podle správních obvodů ORP byla za uplynulých 15 let nejintenzivnější výstavba bytů ve správních obvodech ORP Rožnov pod Radhoštěm a Uherské Hradiště, kde bylo průměrné tempo 48 dokončených bytů na 1 tis. obyvatel.

I při členění bytové výstavby podle SO ORP je vidět rozdílné tempo dokončování výstavby bytů během celého období. Celkově bylo tempo výstavby bytů nejrychlejší na počátku sledovaného období (tedy od roku 1997) a postupem času se stavělo méně. To potvrzuje i skutečnost, že téměř 35 % z celkového počtu dokončených bytů ve Zlínském kraji za 15 let do sčítání 2011 bylo dokončeno v prvních pěti letech tohoto období.

Okres Uherské Hradiště nevynikal svou bytovou výstavbou pouze v rámci kraje, ale dosažené hodnoty patřily k nadprůměrným v rámci celé ČR. Z následujícího obrázku je zcela zřejmé, že v posledních letech výrazně dominovaly byty v rodinných domech. Pouze v roce 2005, kdy byl nejvyšší počet dokončených bytů (689 bytů), nezaujímaly byty v rodinných domech (262 bytů) nadpoloviční většinu. Zároveň lze vyzorovat i výrazný vliv hospodářské krize v roce 2009. Ta citelně snížila intenzitu bytové výstavby v rámci celé ČR a dalo by se říci, že i v mnoha evropských státech.

Při pohledu na vývoj dokončených bytů v okrese Uherské Hradiště lze i přes klesající tendenci a vliv hospodářské krize konstatovat, že výstavba rodinných domů si drží vysoký standard. Roky s nižším podílem bytů v rodinných domech byly ovlivněny hromadnou bytovou výstavbou v bytových domech či penzionech. Nejvýraznější roli sehrálo Uherské Hradiště, kde bylo v rámci bytových domů postaveno 124 bytů v roce 2005 respektive 210 bytů v roce 2009. V roce 2005 byla dokončena také významná výstavba 74 bytů v penzionu v Uherském Brodě.



Obr. 25: Počet dokončených bytů v okrese Uherské Hradiště v období 2000-2014
Zdroj: ČSÚ 2016, vlastní zpracování

Tab. 7: Top 10 obcí s největší bytovou výstavbou v okrese Uherské Hradiště v období 2000-2014

Pořadí	Obec	byty v RD	celkem bytů
1.	Uherské Hradiště	563	1 477
2.	Uherský Brod	315	531
3.	Kunovice	254	373
4.	Staré Město	232	330
5.	Bojkovice	48	165
6.	Dolní Němčí	92	161
7.	Ostrožská Nová Ves	137	157
8.	Hluk	129	156
9.	Nivnice	142	151
10.-11.	Strání	102	142
10.-11.	Uherský Ostroh	99	142
celkem	okres	4 229	6 364

Zdroj: ČSÚ 2016; vlastní zpracování

Jak již bylo uvedeno, ve městě Uherské Hradiště byla v posledních dvaceti letech (po útlumu bytové výstavby v devadesátých letech minulého století) realizována intenzivní bytová výstavba. Intenzivní jak ve srovnání s městy Zlínského kraje, tak i v rámci širšího srovnání celé ČR. Nemalý podíl na této skutečnosti má i podpora bytové výstavby ze strany města (např. areál bývalých Kasáren – s podporou města zde byla realizována výstavba 85 bytů). Pro standardní městské, ale i speciální formy bydlení

byla vyčleněna více než třetina rozlohy tohoto sedmnáctihektarového areálu. V této zóně město samo realizovalo dva projekty tzv. podporovaného bydlení přeměnou bývalých vojenských objektů. Nejprve byla v roce 2005 provedena rekonstrukce a stavební adaptace vojenské budovy na dům se 42 nájemními byty pro příjmově vymezené skupiny obyvatel. V následujícím roce byl sousední objekt přeměněn na dům s chráněným bydlením pro osoby znevýhodněné z důvodu vysokého věku či zdravotního stavu (43 bytů).

Následující tabulka je zaměřena na strukturu bytové výstavby rozdělenou do pětiletých období, tzv. pětiletěk. Tabulka č. 8 potvrzuje dominantní a poměrně konstantní postavení (mírně klesá) výstavby bytů v rodinných domech. Přestože celkový počet dokončených bytů klesl výrazně, tak počet bytů v rodinných domech ve všech pětiletkách překonal hranici 1 000 bytů. V tabulce lze vyčíst i vysoký počet bytů v bytových domech právě v prostřední pětiletce.

Tab. 8: Struktura bytové výstavby v okrese Uherské Hradiště (pětiletky)

	2000 - 2004	2005 - 2009	2010 – 2014	Celkem
RD	1 126	1 077	1 028	3 231
NPV v RD	587	270	141	998
BD	252	475	214	941
NPV v BD	40	54	51	145
Penziony	234	174	34	442
Byty získané stav. úpravou	62	285	30	377
Byty v nebytových budovách	124	60	46	230
CELKEM	2 425	2 395	1 544	6 364

Zdroj: ČSÚ 2016; vlastní zpracování

Vysvětlivky:

RD – rodinný dům

BD – bytový dům

NPV – nástavby, přístavby a vestavby

Penziony – penzion či domov pro seniory

Největší propad zaznamenaly „nástavby, přístavby a vestavby“ v rodinných domech, když ve třetí pětiletce nedosáhly ani čtvrtinu bytů z první pětiletky. Sestupnou tendenci má také počet vystavených bytů v kategorii penziony, kde rozdíl mezi prvním a posledním obdobím byl 200 bytů. Nejméně bytů v posledních pěti letech bylo získáno tzv. stavební úpravou, i když v předchozí pětiletce tato kategorie patřila k nejméně výraznějším.

Bytová výstavba probíhala v mnohem větší míře ve správním obvodu ORP Uherské Hradiště, dokonce i samotné souměstí (Uherské Hradiště, Kunovice, Staré Město) překonalo v počtu bytů správní obvod ORP Uherský Brod. Evidentní je významná pozice souměstí. Výstavba bytových domů probíhala ve větší míře pouze ve správních centrech Uherský Brod a Uherské Hradiště. Ve městě Uherské Hradiště byly vystavěny 2/3 bytů v bytových domech (viz. Tab. č. 9).

Tab. 9: Bytová výstavba v období 2000-2014

	Rodinné domy	Bytové domy	Penziony	Celkem
Uherské Hradiště	563	714	0	1 477
Staré Město	232	71	0	330
Kunovice	254	64	27	373
Trojměstí (UH, St. Město, Kunovice)	1 049	849	27	2 180
ostatní obce SO ORP UH	1 857	65	117	2 236
SO ORP Uherské Hradiště	2 906	914	144	4 416
Uherský Brod	315	117	76	531
ostatní obce SO ORP UB	1 008	55	202	1 417
SO ORP Uherský Brod	1 323	172	278	1 948
Okres	4 229	1 086	422	6 364
ČR	252 331	164 819	11 458	461 937

Zdroj: ČSÚ 2016; vlastní zpracování

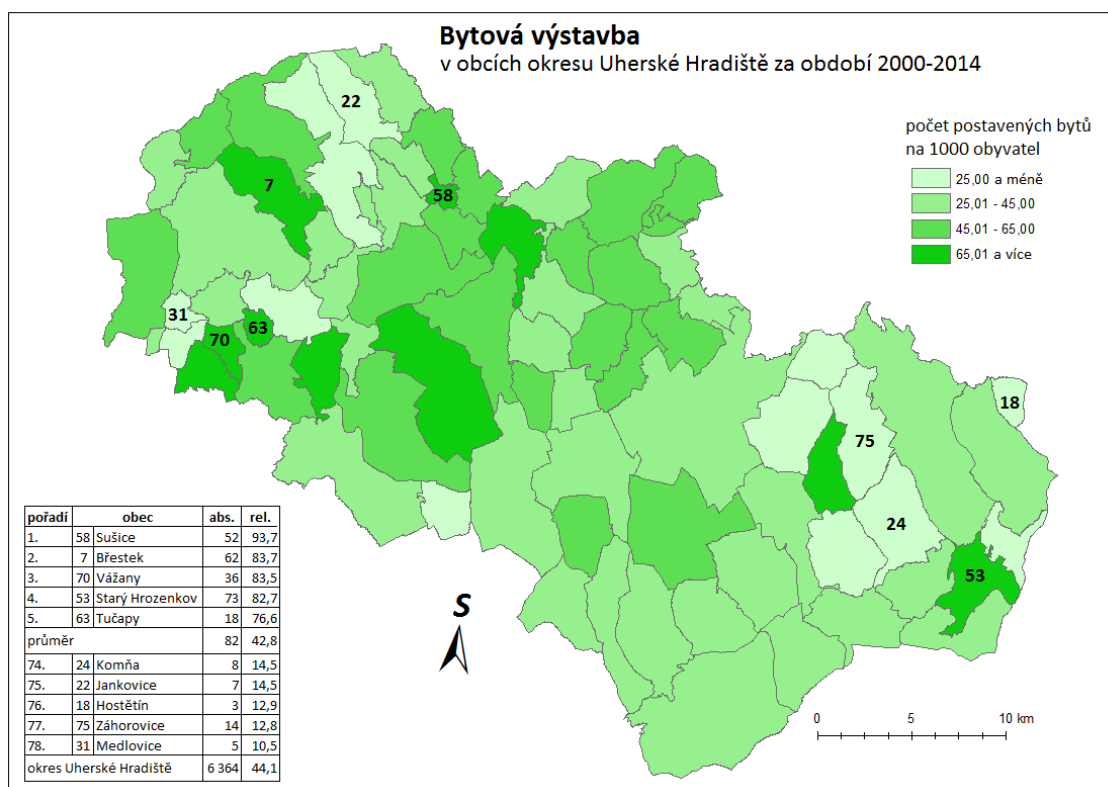
Novou bytovou výstavbu obcí je možno posuzovat podle řady hledisek. Nejpoužívanějším kritériem je intenzita bytové výstavby – tj. průměrný počet dokončených bytů na 1000 obyvatel.

Tab. 10: Intenzita bytové výstavby v období 2000-2014

	Rodinné domy	Bytové domy	Penziony	Celkem
Uherské Hradiště	21,44	27,19	0,00	56,25
Staré Město	34,13	10,44	0,00	48,54
Kunovice	47,36	11,93	5,03	69,55
Trojměstí (UH, St. Město, Kunovice)	27,30	22,10	0,70	56,74
ostatní obce SO ORP UH	35,66	1,25	2,25	42,94
SO ORP Uherské Hradiště	32,11	10,10	1,59	48,80
Uherský Brod	18,29	6,79	4,41	30,84
ostatní obce SO ORP UB	27,62	1,51	5,54	38,83
SO ORP Uherský Brod	24,63	3,20	5,18	36,27
Okres	29,33	7,53	2,93	44,13
ČR	24,24	15,84	1,10	44,38

Zdroj: ČSÚ 2016, vlastní zpracování

Nejvyšší intenzitu bytové výstavby v období 2000-2014 nemělo poněkud překvapivě město Uherské Hradiště, avšak nejvíce postavených bytů na 1 000 obyvatel bylo zaznamenáno v suburbanizujících Kunovicích. V tomto městě probíhala rozsáhlá výstavba rodinných domů, která měla největší vliv v rámci celého okresu. Intenzita bytové výstavby ve správním obvodu ORP Uherský Brod dosahovala vysoce podprůměrných hodnot a dokonce stáhla hodnotu za celý okres pod celorepublikový průměr (viz. Tab. č. 10).



Obr. 26: Intenzita bytové výstavby za období 2000-2014 v obci okresu Uherské Hradiště
Zdroj: ČSÚ 2016a; Arc ČR© 2016; vlastní zpracování

Intenzita bytové výstavby byla nejvyšší v zázemí center a především města Uherského Hradiště. Obce Břestek, Sušice, Kněžpole, Nedakonice těží z dobré dopravní dostupnosti do centra a nabízí cenově přijatelné podmínky pro novou výstavbu. Zajímavou oblastí jsou obce Tučapy, Vážany a Ořechov, kde sice bytová výstavba neprobíhala v takovém rozsahu, ale vzhledem k velikosti těchto obcí se jednalo o nadprůměrnou intenzitu. Důvodem bude zcela jistě cenová dostupnost pozemků k bydlení, poměrně dobrá dopravní dostupnost a kvalita životního prostředí v těsné blízkosti Chřibů. Další významná hodnota intenzity bytové výstavby byla v obci Starý

Hrozenkov, kde se projevila výstavba domu s pečovatelskou službou. Velmi nízká intenzita bytové výstavby, která nepřesahovala ani 15 bytů na 1000 obyvatel za období 15 let, byla v neatraktivních obcích s horší dopravní dostupností a infrastrukturou. Jedná se například o obce Medlovice, Jankovice, Komňa či Hostětín.

Alokace nové bytové výstavby a rekonstrukcí na území města Uherské Hradiště je determinována řadou faktorů – od technické a územní přípravy až po spekulativní rozhodování investorů. Rozložení bytové výstavby do jednotlivých lokalit (urbanistických obvodů) je patrné na první pohled. Absolutní koncentrací dominují Mařatice, značný podíl má však i atraktivní střed města či část Sady. Relativně značný rozsah výstavby (vzhledem k počtu obyvatel) vykazují i okrajové městské části – Vésky a Míkovice, které díky dostatečné velikosti zastavitelných ploch poskytují vyšší nabídku pozemků pro poměrně intenzivní bytovou výstavbu. Stále velmi významnou pozici má i urbanistický obvod Kunovice – Sever, kde neustále probíhá suburbanizační proces v podobě výstavby rodinných domů. Významná výstavba bytů v rodinných domech v posledních letech probíhala také v UO Staré Město – Východ, avšak množství vymezených zastavitelných ploch se zde výrazně snížilo.

Při posuzování bytové výstavby v Uherském Hradišti je nezbytné vnímat její obecné ekonomické souvislosti. Lze konstatovat dosahování dokumentovaných nadprůměrných tržních cen bytů, které jsou vyšší než nákladové ceny, tzn. že prodejnost bytů a mnohdy i rodinných domů zajišťuje rentabilitu komerční výstavby.

Z následující tabulky je patrné, že intenzita bytové výstavby v období let 2001-2010 překračovala ve všech třech městech souměstí průměrnou hodnotu dosahovanou v rámci celé ČR. Za období 2011-2015 celorepublikovou úroveň překonalo pouze město Uherské Hradiště. Ještě jednoznačněji dopadlo srovnání s vybranými městy Zlínského kraje, kde všechna tři města vyčnívala. V období let 2011-2015, kdy v celé ČR došlo k poklesu bytové výstavby, byla intenzita bytové výstavby ve městě Uherské Hradiště nejvyšší v rámci vybraných měst Zlínského kraje s velmi výrazným náskokem před „suburbanizujícím“ městem Kunovice, dále Kroměříží a poté Starým Městem. Suburbanizace může být příčinou poměrně nízké intenzity bytové výstavby v krajském městě – Zlíně.

Tab. 11: Nová bytová výstavba ve vybraných městech

Územní jednotka	Počet osob v bytech celkem	Dokončené byty 2001-2010 (ČSÚ)	Dokončené byty 2011-2015 (ČSÚ)	Intenzita byt výstavby 2001-2010	Intenzita byt výstavby 2011-2015
Česká republika	10 144 961	329 441	132 384	32,2	12,7
Zlín	74 140	1 658	418	21,0	5,5
Kroměříž	28 015	800	213	27,4	7,4
Vsetín	26 205	273	98	9,4	3,6
Valašské Meziříčí	25 815	551	133	20,0	5,0
Uherské Hradiště	25 216	1 145	346	42,6	13,5
Otrokovice	17 740	375	21	19,5	1,2
Uherský Brod	16 560	402	119	22,9	7,0
Rožnov p.Radh.	16 452	415	141	23,3	8,3
Staré Město	6 565	232	45	34,7	6,6
Kunovice	5 282	317	44	61,5	8,0

Zdroj: ČSÚ 2016, vlastní zpracování

V období let 2001-2010 překračovala intenzita bytové výstavby v ČR 30 bytů/1000 obyvatel, přičemž kulminovala v období let 2008-2009, kdy došlo i v ČR podobně jako v mnoha vyspělých zemích k propadu cen bydlení, a to zejména bytů v rozsahu 20-25% z maxima tržních cen. Vývoj ukázal, že hlavním obecným faktorem ovlivňujícím intenzitu bytové výstavby v ČR po r. 1991 se stává cena peněz, tj. zejména výše sazeb u hypoték. Po r. 2009 došlo i ke korekci dosud jednostranného vnímání výhodnosti investic do bydlení. Faktor vnímání výhodnosti alokace nové bytové výstavby je však dominantní z územního hlediska. Přitom platí, že města, obce a regiony s vysokou intenzitou bytové výstavby si svou relativně dobrou pozici dlouhodobě zachovávají.

Ekonomické faktory v kombinaci s místními podmínkami území ve vazbě na region vytvářejí předpoklady dalšího rozvoje území. Region je přitom reálně vymezen zejména vazbami pohybu za prací, vzděláním a službami, nikoliv pouze administrativně. Jedná se o širokou analýzu místního systému bydlení a jeho vazeb a vývojových faktorů.

Celkový vývoj počtu bytů v posledních letech je možno posuzovat zejména podle dat ČSÚ, registru RSO – registru sčítacích obvodů a budov vedených ČSÚ).

Město Uherské Hradiště vykazuje kladný odpad bytů – na rozdíl od České republiky, kraje a většiny srovnatelných měst v rámci kraje – jak z hlediska evidence bytů, tak i nové bytové výstavby nedochází k „nelogickému vývoji“

Tab. 12: Bilance odvozeného odpadu bytů a širší srovnání

	Změna počtu bytů celkem 2001-2011	Dokončené byty 2001-2010 (ČSÚ)	Změna počtu obydlených bytů 2001-2011	Změna počtu neobydlených bytů 2001-2011	Odvozený odpad bytů 2001-2011	Podíl odpadu bytů vzhledem k počtu bytů v r. 2001
Česká rep.	390 279	329 441	276 957	113 322	-60 838	-1,59%
Zlínský kraj	21 149	15 142	12 287	8 862	-6 007	-2,93%
Zlín	2410	1658	1733	677	-752	-2,27%
Kroměříž	1014	800	936	78	-214	-1,79%
Vsetín	334	273	204	130	-61	-0,52%
Val. Meziříčí	869	551	640	229	-318	-2,98%
Uh. Hradiště	871	1145	843	28	274	2,56%
Otrokovice	535	375	316	219	-160	-2,04%
Uh. Brod	587	402	344	243	-185	-2,71%
Rožnov p.Radh.	551	415	370	181	-136	-1,94%
Staré Město	308	232	174	134	-76	-3,06%
Kunovice	356	317	233	123	-39	-2,13%

Zdroj: ČSÚ 2016, vlastní zpracování

Z další tabulky je patrné, že růst počtu bytů po r. 2011 je v Uherském Hradišti výrazně rychlejší než průměr celé ČR a Zlínského kraje.

Tab. 13: Celkový vývoj počtu bytů od roku 2011

Ukazatel	Byty celkem		Změna 2011-2016	
	2011	2016	abs.	%
ČR	4 756 572	4883262	126690	2,66%
Zlínský kraj	252 396	252781	385	0,15%
Uh. Hradiště	11565	12244	679	5,87%
Kunovice	2183	2165	-18	-0,82%
Staré Město	2793	2856	63	2,26%

Zdroj: ČSÚ 2016, vlastní zpracování

Následující tabulka přináší přehled o počtu dokončených bytů po r. 2010. Pokud je srovnán počet 346 bytů dokončených v Uherském Hradišti (podle ČSÚ) v letech 2011-2015 s přírůstkem 679 bytů v prakticky srovnatelném období, pak růst počtu bytů je výrazně vyšší než počet dokončených bytů. „Nelogický rozdíl“ je patrný i u Starého Města.

Tab. 14: Vývoj počtu bytů dokončených bytů po roce 2011 (jednotlivé roky)

Rok / Územní jednotka	2011	2012	2013	2014	2015	Celkem
ČR	28 630	29 467	25 238	23 954	25 095	132 384
Zlínský kraj	1090	1137	792	806	934	4 759
Uherské Hradiště	91	59	71	46	79	346
Kunovice	5	8	9	13	9	44
Staré Město	2	17	10	11	5	45

Zdroj: ČSÚ 2016, vlastní zpracování

Faktory ovlivňující bytovou výstavbu

Pro hodnocení postavení města Uherského Hradiště je rozhodující situace ve vlastním vymezeném regionu pohybu za prací – do značné míry se shodujícím s vymezením mikroregionu Uherskohradišsko, používaným úřady práce. Situace je zde průměrná v rámci celého okresu. Počet dosažitelných (nezaměstnaných) uchazečů na nabízené pracovní místo je v mikroregionu stále pouze -2,7 tedy velmi příznivý. Příznivé hospodářské podmínky vlastního města Uherského Hradiště umocňuje i poměrně široká nabídka pracovních míst v terciární sféře (zdravotnictví, školství, kultura).

Posouzení potřeby bytů a vymezení zastavitelných ploch v územních plánech obcí je v současných územních plánech poměrně různorodé. Obecně vychází z metodických pokynů MMR, v praxi je však zatíženo celou řadou problémů, které přináší jak změny vlastního systému bydlení, tak i stupeň poznání. V současnosti je tento problém aktuální i pro město Uherské Hradiště, které připravuje pořízení nového územního plánu.

Vlastní potřeba návrhu ploch (v územních plánech) k bydlení bude ovlivněna:

- Strukturou nové bytové výstavby – je možno předpokládat převahu bytů v bytových domech, pro bytové domy by mělo být uvažováno se zachováním vhodných ploch (např. pro byty v DPS – zájem o jejich výstavbu navazuje na programy veřejné podpory, dotací). Většinou jsou vhodné plochy v návaznosti na klidnější lokality v blízkosti jiných sociálně zdravotních zařízení (např. nemocnice). Jde tedy i o zohlednění potřeby bytů v bytových domech z hlediska komunitního plánování obcí, nikoliv pouze komerčních investorů.
- Průměrnou velikost parcely pro rodinný dům je většinou potřebné uvažovat s ohledem na tradici zástavby, ale i nákladnost přípravy stavebních pozemků.
- Rozlišením potřeby hrubých a čistých ploch; hrubé plochy zahrnují potřebu ploch pro obslužné komunikace, zeleň apod. - v průměru se jedná o navýšení cca 20%.
- Zejména v centru je možno očekávat vliv druhého bydlení na potřebu bytů.
- Nejproblematictější položkou zůstává stanovení potřebných plošných rezerv. Potřeba rezerv je ovlivněna reálných fungováním trhu se stavebními pozemky. K zástavbě je nabízena pouze malá část stavebních pozemků, protože jsou stále více drženy vlastníky jako „výhodná investice“. Tlak ekonomických nástrojů na přiměřené využití pozemků (daně z nemovitostí) je nízký. Nelze opomenout ani skutečnost, že v době zpracování územního plánu nemohou být zjištěny a odhadnuty všechny vlastnické a jiné územně technické podmínky, které omezí reálnou nabídku stavebních pozemků na trhu nemovitostí. V územních plánech jsou tak vymezovány poměrně značné plochy pro bytovou výstavbu, jejichž disponibilita je malá a v posledních letech klesá ze spekulativních důvodů.

Na potřebu bytů a jejich strukturu bude mít zásadní vliv stárnutí obyvatel. Je patrný pokles počtu dětí v Uherském Hradišti od r. 2000 a zejména nárůst počtu obyvatel v poproduktivním věku (v r. 2010 bylo ve městě celkem 3387 seniorů, do r. 2015 se jejich počet zvýšil na 5039 při celkovém poklesu počtu obyvatel. V nejbližších letech počet seniorů dále poroste. Stárnutí - prodlužování průměrné délky života, se promítá i do délky života s výrazným omezením aktivity seniorů.

Potřebu nové bytové výstavby je tak nezbytné usměrnit i s ohledem na výstupy komunitního plánování – např. výstavbu bytů v DPS a rozvoj dalších forem bydlení, jejichž vhodná alokace by měla být dlouhodobě stabilizována.

Pro vývoj počtu obyvatel Uherského Hradiště je charakteristický mírný, ale dlouhodobý pokles, podobně jako v mnoha městech regionu, částečně i ČR. Příčinou poklesu je záporné migrační saldo (počet vystěhovalých je vyšší než počet přistěhovalých, přitom je nutno vnímat, že stěhováním dochází především k úbytku mladých rodin, což se projevuje i v řešeném území a promítá se do „stárnutí místní populace“). Záporný vliv migrace na celkový vývoj je přitom jednoznačně dominantní, ve výhledu je však potřeba očekávat i tlak na pokles obyvatel přirozenou měnou (opuštění tradičního modelu rodiny, omezená pronatalitní politika, náklady na výchovu dětí a rizika této výchovy).

Pokles počtu obyvatel probíhá i přes bytovou výstavbu ve městě odpovídající předpokladům (na začátku roku 2016 bylo ve městě cca 11000 obydlených bytů, do roku 2025 jejich počet s největší pravděpodobností překročí počet 11500. Hlavním faktorem odchylky bilancí je rychlejší pokles průměrné velikosti domácností, který není vyvolán pouze stárnutím obyvatel, ale i stále častějším výskytem domácností jednotlivců v „mladém“ věku (tzv. singles).

Obecně nepříznivé demografické podmínky a trendy do značné míry limitují vývoj počtu obyvatel ve městě. Zejména na území sídlišť se spolu se stárnutím obyvatel projevuje značný tlak na pokles zalidněnosti domácností, což ve svém důsledku přispívá k poklesu obyvatel v městě jako celku. Zalidněnost bytů klesá do značné míry i v důsledku neochoty se stěhovat do menších bytů, na druhé straně zůstává otázkou, zda je bydlení jednotlivce v bytě 2+1 nepřiměřené? Do roku 2030 je možné pokles počtu obyvatel stabilizovat pouze za předpokladu zvýšení bytové výstavby.

Atraktivitu bydlení v obcích a konkrétních lokalitách poměrně dobře odrážejí obvyklé (tržní) ceny a nájmy nemovitostí. Samotná atraktivita bydlení je daná celou řadou přírodních, ekonomických a sociálních cenotvorných faktorů. Obvykle jsou rozhodujícím faktorem hospodářské podmínky území, promítající se zejména do úrovně nezaměstnanosti, mezd, ale i například počtu a struktury nabízených pracovních míst. V případě Uherského Hradiště je celá řada pozitivním faktorů (např. kulturně historické hodnoty, rekreační předpoklady území). Na druhé straně negativně působí zhoršené životní prostředí – zejména vlivem nadměrného zatížení území města dopravou.

Vnímání úrovně a vývoje cen v oblasti bydlení bylo po r. 1991 znesnadněno celou řadou faktorů:

- Chybějící definice a monitoring cen (dlouhodobě se různily názory na možnosti odvozování obvyklých – tržních a nákladových (ekonomických) cen, nájemného. Monitoring cen byl realizován zčásti soukromými subjekty. ČSÚ a MF ČR začaly publikovat výstupy kolem roku 2008, dodnes však chybí např. aktuální cenová zrcadla nájemného.
- Regulace nájemného byla v minulosti významným faktorem zvyšujícím ceny na volném trhu, v současnosti chybí z praktického hlediska zejména definice přiměřeného a minimálního bydlení standardu bydlení.
- Zásadní cenové změny vývoje na trhu bydlení (pro jejich ilustraci je možno konstatovat, že cena rodinného domu a vozu Ford Eskort byla na začátku devadesátých let minulého století ve Zlínském regionu prakticky totožná (cca 450 tis. Kč), současná cena „porovnatelného vozu“ je však ve srovnání s cenou srovnatelného rodinného domu cca 8 krát nižší. Cenový nárůst v oblasti bydlení byl nejvyšší ve srovnání s jinými oblastmi.
- Vnímání výhodnosti a rizik investic do bydlení. I přes pokles cen nemovitostí a výnosů pronájmů po r. 2008, negativní ohlasy nemovitostní krize, je a zůstává vnímání investic do bydlení občany velmi pozitivní. Jedním ze základních důvodů je nízká výnosnost jiných aktiv (spoření) pro běžné domácnosti. Dlouhodobá generační zkušenost českých domácností s růstem cen nemovitostí, ale i nezvyk investic do jiných oblastí. Na druhé straně stojí za pozornost, že komerční investoři se dlouhodobým investicím do oblasti bydlení prakticky vyhýbají, developři po dokončení projektů prodávají byty drobným vlastníkům (investorům – občanům) s masivní mediální podporou. Takto rizika dlouhodobého vývoje přenášejí na drobné „investory“, eventuálně na stát (např. v případě nepříznivého vývoje na hypotéčním trhu).
- Profilace významných hybatelů na trhu (komerční bankovní sektor, ČNB, nastavení makroekonomické politiky – vládní politika, stavební výroba, média, výzkumný sektor). Měnová politika ČNB – levných peněz podporuje expanzi úvěrového financování systému bydlení a to v situaci, kdy mediální obraz je výrazně deformován a aktivity výzkumného sektoru v oblasti bydlení jsou částečně pod tlakem stavební výroby, která po r. 2008 zaznamenala prudký propad. Oživení stavební výroby je i v posledních letech brzděno nepřipraveností staveb v oblasti infrastruktury (zejména dopravních staveb).

Dlouhodobý vývoj úrovně mezd v územním rozlišení okresů ČR, není možné dokumentovat z důvodu absence novějších dat. V minulosti byla tato data dostupná za okresy do r. 2005. Postavení Zlínského kraje z hlediska výše příjmů – mezd je nepříznivé, druhé nejhorší v ČR. To se nepříznivě promítá i do kupní síly obyvatel přímo ve městě Uherské Hradiště.

Vlastní ceny bydlení v ČR, vykazují v dlouhodobém vývoji nadměrný růst („bydlení je stále dražší“). Dlouhodobě je trh s nemovitostmi v nerovnováze, k čemuž v posledních letech přispívá makroekonomická politika „levných peněz“, což po realitní krizi (po r. 2009) vnímá i ČNB. Monitoring tržních cen, hodnocení a vnímání systému bydlení je ztíženo řadou zájmů aktérů tohoto trhu na další expanzi tohoto systému. Proto je nezbytné rozlišovat mezi vnímaným a skutečným stavem trhu, včetně rostoucích rizik dalšího vývoje. Cílem města by neměla být plošná podpora bydlení, ale s ohledem na komunitní potřeby a optimalizaci využití území. Optimalizace využití území je vázána zejména na systém územního plánování, zatímco komunitní plánování bude nově determinováno zákonem o sociálním bydlení.

Následující tabulka ČSÚ je výsledkem spolupráce Ministerstva financí a ČSÚ v návaznosti na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zdrojem jsou údaje obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Účelem vytvářeného systému dat má být poskytování informací o cenové hladině jednotlivých druhů nemovitostí podle jejich polohy.

Tab. 15: Úroveň cen bytů – Kč/m²

Okres	Období			Období 2012 – 2014			
	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
				do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
	Kupní cena			Kupní cena			
Kroměříž	15 411	14 861	14 111	9 954	12 488	16 067	x
Uh. Hradiště	17 216	17 731	18 920	10 249	15 003	18 765	x
Vsetín	15 391	14 518	14 239	13 988	12 689	15 203	x
Zlín	19 051	18 865	19 199	15 079	15 969	17 557	20 435
Průměr kraj	17 131	17 317	16 720	12 930	14 448	16 492	20 435
ČR	19 662	19 129	18 113	11 497	14 149	14 830	24 738
Kroměříž	78,4%	77,7%	77,9%	86,6%	88,3%	108,3%	
Uh. Hradiště	87,6%	92,7%	104,5%	89,1%	106,0%	126,5%	
Vsetín	78,3%	75,9%	78,6%	121,7%	89,7%	102,5%	
Zlín	96,9%	98,6%	106,0%	131,2%	112,9%	118,4%	82,6%
Průměr kraj	87,1%	90,5%	92,3%	112,5%	102,1%	111,2%	82,6%
ČR	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Zdroj: ČSÚ, MF ČR sjednané ceny bytů

Z více zdrojů je možno dokladovat nadprůměrnou úroveň cen bytů v Uherském Hradišti, vzhledem k průměru kraje a zejména ve srovnání s městy podobné velikosti (Kroměříž, Vsetín). I v rámci ČR je vykazovaná úroveň cen bytů nadprůměrná. Také úroveň cen bytů v okrese je relativně vyšší než u rodinných domů. Po bydlení v bytových domech v Uherské Hradišti existuje zřejmě značná poptávka, zejména u mladých lidí z širšího regionu, pro něž je město atraktivní. Tento údaj koreluje i s bytovou výstavbou. U rodinných domů je cenová úroveň relativně nižší.

Průměrná úroveň nájemného v městských bytech v Uherském Hradišti v současnosti činí 55 Kč/m² měsíčně, což je mírně nad úrovní místního nákladového nájemného.

Na území města Uherské Hradiště se poměrně rozvinul trh nájemního bydlení, kde nabídka do značné míry převažuje nad koupěschopnou poptávkou. Výrazně menší trhy bydlení jsou rozvinuty v okolních městech souměstí. Tyto trhy jsou vzájemně propojeny a jsou si do značné míry konkurenční. Trh v Uherském Hradišti odráží jeho dominantní postavení v rámci souměstí. Úroveň obvyklých nájmu je v Uherském Hradišti srovnatelná se Zlínem. Vysvětlení není pouze v ekonomickém a administrativním postavení měst, jejich velikosti, ale i významné kulturně historické tradici města Uherské Hradiště.

Srovnání cen bytů a rodinných domů je provedeno vzhledem k průměru ČR. Ze srovnání je patrné, že propad ceny bytů je v regionu u nových bytů do opotřebení 50% menší než u rodinných domů. V samotném Uherském Hradišti je tato deformace menší než v rámci okresu, ceny srovnatelných bytů jsou zde vyšší.

Ceny pozemků

Na úroveň cen pozemků v řešeném území, především ve vlastní městské zástavbě působí omezená nabídka volných ploch, v okrajových částech je nabídka limitována možnostmi využití území.

Cena stavebních pozemků podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se odvíjí od základní ceny na úrovni okresu Uherské Hradiště 1300 Kč/m². Konkrétní realizované tržní ceny se obvykle výrazně liší od této ceny, především vlivem polohy a využitelnosti pozemku (funkce a intenzity zastavitelnosti). Komerčně využitelné pozemky v centru města, které se v řešeném území vyvinuly především na náměstí, podél hlavních ulic, vykazují tržní hodnotu výrazně vyšší. Naopak pozemky k bydlení v okrajových částech města klesají s tržní cenou pod 1000 Kč/m² pozemku (většinou s omezenou infrastrukturní přípravou).

V další tabulce je uveden přehled cen v rámci 1. aktualizace Hodnotové mapy pozemků města Uherské Hradiště (r. 2009, zpracovatel: Iri spol. s r.o., Brno)

Tab. 16.: Uherské Hradiště – průměrné ceny stavebních pozemků

Název katastrálního území	Průměrná cena v Kč/m ² pozemku vážená podle ploch	Průměrná cena v Kč/m ² pozemku	Počet věrohodných údajů (prodejů)	Variační koeficient
				průměrné ceny v Kč/m ² pozemků
Jarošov	260	226	26	0,68
Mařatice	1208	1065	92	0,52
Míkovice	221	315	12	1,16
Sady	620	896	24	1,13
Uherské Hradiště	1431	1911	87	2,03
Vésky	455	338	19	0,30
Celkem (*váženo počtem prodejů)	1033*	1161*	260	0,97

zdroj: Hodnotová mapa Uherské Hradiště, aktualizace č. 1, IRI spol. s r.o.

V minulosti provedená privatizace bytového fondu snížila podíl města Uherské Hradiště na počtu obydlených bytů z téměř 27% na cca 7%. Privatizace probíhala v rozsahu i za podmínek obdobných jako na většině území ČR. Současný počet 817 bytů ve vlastnictví města, z toho 648 v běžném nájemném stavu, to limituje aktivní bytovou politiku města. V minulosti bylo u měst doporučováno vlastnictví cca 10-15% z celkového počtu bytů. Otázkou zůstává nastavení nového zákona o sociálním bydlení. Příznivou skutečností je spíše podprůměrná potenciální poptávka po sociálním bydlení ve srovnání s jinými městy (nízká nezaměstnanost, bezdomovectví apod.) i možnost efektivního hospodaření se stávajícím bytovým fondem.

Na území města Uherské Hradiště je v posledních cca 15 letech (po útlumu bytové výstavby v devadesátých letech minulého století) realizována intenzivní bytová výstavba. Intenzivní jak ve srovnání s městy Zlínského kraje, tak i v rámci širšího srovnání celé ČR. Nemalou zásluhu na této skutečnosti má i aktivní postoj města. Pokles rozsahu bytové výstavby přinesla realitní krize po r. 2009, i přes tuto skutečnost je však intenzita bytové výstavby v Uherském Hradišti nejvyšší v rámci srovnávaných měst Zlínského kraje. Ani tato intenzivní bytová výstavba však nestačí zajistit růst počtu obyvatel města.

Potřebu bytů a vymezení zastavitelných ploch v územním plánu města je nezbytné vázat na reálné prognózy dalšího vývoje počtu obyvatel města. Stagnace počtu obyvatel města Uherského Hradiště je optimistickým výhledem, pro její zajištění je nezbytné uvažovat s potřebou výstavby 70-80 bytů ročně. Vlastní struktura bytové výstavby bude významně ovlivněna stárnutím obyvatel. Při prokazování nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona je nutno zvážit i rostoucí spekulativní blokaci trhu s pozemky a připravenost lokalit pro novou bytovou výstavbu (jejich klesající tržní a stavební dostupnost).

Město Uherské Hradiště vykazuje prodejnost vyšší než 1, tj. nová bytová výstavba je zde zajímavá i pro komerční investory. To se promítá i do vysokých cen stavebních pozemků. Z hlediska urbanistické ekonomie je žádoucí koncentrace a optimální uspořádání nové zástavby. Koncentrace bytové výstavby naráží zejména na širší požadavky kvality bydlení (zastoupení veřejné zeleně, ale i přiměřenou dopravní obslužnost území). Ekonomicky optimální fungování sídelní struktury – zejména její zástavby, je zásadním faktorem její dlouhodobé udržitelnosti. Z dlouhodobého hlediska mají občané (jako vlastníci nemovitostí) i obce zájem na udržení a růstu cen nemovitostí a jejich výnosnosti. Zvýšení daně z nemovitostí u města Uherského Hradiště je nepopulárním, ale racionálním krokem v současné situaci. V praxi je patrné, jak složité a pomalé je jakékoliv prosazení veřejných investic, právě z důvodu existence parciálních ekonomických zájmů, byť jsou mnohdy obecně jinak prezentovány (např. jako zájmy ochrany přírody, ekologické, projev občanské aktivity).

SWOT analýza bydlení ve městě

SILNÉ STRÁNKY (vnitřní podmínky a faktory):

1. Dlouhodobě stabilní vývoj města, náznaky zpomalení poklesu počtu obyvatel.
2. Intenzivní bytová výstavba ve městě v posledních 20 letech.
3. Vysoká atraktivita bydlení ve městě - dána příznivými hospodářskými podmínkami města a vysokou soudržností obyvatel (bohaté kulturně společenské tradice, nízká kriminalita, vzdělanost obyvatel, kulturně rekreační atraktivita města).
4. Dobrá prodejnost nemovitostí pro bydlení vytvářející zajímavé podmínky i pro hromadné komerční investory v oblasti bydlení.
5. Značné zastoupení nájemního bydlení ve srovnání s jinými městy.
6. Rostoucí rentabilita běžného hospodaření s bytovým fondem ve vlastnictví města.
7. Nízký podíl obyvatel bydlících mimo byty a zařízení, bezdomovců.
8. Absence vyloučených lokalit na území města.
9. Rozvinuté strategické a komunitní plánování města.
10. Integrovaný plán rozvoje města, jeho úspěšná realizace r. 2010-2015.
11. Aktuální zpracování Programu rozvoje města (na období 2016-2030).
12. Územně plánovací příprava rozvoje města (zpracovávání nového územního plánu).

SLABÉ STRÁNKY (vnitřní podmínky a faktory):

1. Mírný pokles počtu obyvatel města od r. 1997.
2. Stárnutí obyvatel města, zejména sídlišť.
3. Vysoké tržní ceny pozemků, bytů a nájmu ve městě.
4. Nízký počet bytů ve vlastnictví města určených přímo pro sociální bydlení.
5. Nedostatečná reálná nabídka připravených stavebních pozemků.
6. Dopravní podmínky území města, z hlediska bydlení zejména negativní dopady na bydlení.
7. Prostorová ohraničenost města, omezené možnosti dalšího rozvoje.
8. Nedostatečná technická infrastruktura (dosažení kapacitních limitů).

PŘÍLEŽITOSTI (vnější podmínky a faktory):

1. Využití veřejné podpory pro rozvoj bydlení.
2. Příznivá makroekonomická politika „levných“ peněz z hlediska investorů.
3. Rekreační a kulturní atraktivita okolí města, regionu.

4. Příprava zákona o sociálním bydlení – vytvoření podmínek pro optimalizaci široce pojatého sociálního bydlení.
5. Zvyšování migrační atraktivity města v návaznosti na rozvoj regionu.
6. Využití brownfields a opuštěných prostor.
7. Využívání dotačních titulů k zvyšování kvality bydlení.

OHROŽENÍ (vnější podmínky a faktory):

1. Suburbanizační procesy (tj. „módnost“ bydlení v rodinných domech alokovaných mimo obslužná a pracovní centra).
2. Příprava zákona o sociálním bydlení – náhlé a nekoordinované přenesení břemene sociálního bydlení na města.
3. Nadměrná podpora vlastnického bydlení po r. 1990 (sociální stigmatizace nájemního bydlení).
4. Dlouhodobá absence účinných nástrojů urbanistické ekonomie (poplatku za vynětí ze ZPF, nízká úroveň daně z nemovitostí).
5. Makroekonomická blokáde nabídky pozemků na trhu, které jsou investiční alternativou v období nízkých výnosů jiných aktiv.
6. Opakování realitní krize.
7. Prohlubování nepříznivých demografických procesů v ČR.

Hlavní závěry

- Vývoj systému bydlení v Uherském Hradišti vykazuje dlouhodobě řadu pozitivních charakteristik, řadí město jednoznačně k „dobrým adresám“ v širším regionu. Na druhé straně je do značné míry podobný jak v celé ČR a vedl k výrazné expanzi prvního i druhého bydlení, poklesu zalidněnosti bytů.
- Specifika systému bydlení města jsou vyvolána jak historickým vývojem, vazbami na region s velkou soudržností obyvatel, značnou výstavbou sídlišť v období 1950-1990, nověji pak zhoršující se věkovou strukturou obyvatel, vyšší vzdělaností obyvatel, zlepšujícími se podmínkami zaměstnanosti.
- Analýza systému bydlení je ztížena dostupností a klesající kvalitou dat, zejména ze sčítání. Na druhé straně jsou k dispozici kvalitnější údaje o umožňující ekonomickou analýzu fungování systému bydlení. Významným trendem je růst druhého bydlení i nových forem bydlení ve městech a na druhé straně suburbanizační trendy v zázemí měst. Podíl druhého bydlení je v Uherském Hradišti ve srovnání s podobnými městy stále nízký.
- Pro vývoj bydlení po r. 2009 (realitní krizi s více než 20% poklesem cen nemovitostí), má zásadní vliv makroekonomické nastavení finančního systému, tj. politika levných peněz (nízkých hypoték) na bydlení podporující další expanzi především vlastnického bydlení, s přenosem rizik cenového vývoje na drobné investory.
- Zůstává otázkou do jaké míry je systém bydlení v ČR, ale také v řešeném území v nerovnováze, jak vzhledem k výkonnosti ekonomiky, ale i vzhledem k nákladovým cenám.
- Tržní (neboli obvyklé) ceny bytů, ale i úroveň nájmu jsou v Uherském Hradišti nad průměrem ČR i regionu, atraktivita bydlení na území města je poměrně málo diferencovaná v jednotlivých lokalitách.
- Nejvyšší atraktivitu bydlení, ale i úroveň cen vykazují lokality v centru města, na okraji Mařatic, zde se koncentruje i zájem o novou bytovou výstavbu. Výstavba rodinných domů je koncentrována i do lokalit s vesnickým charakterem zástavy.
- Nejnižší atraktivitu bydlení vykazují starší části zástavby a území navazující na průmyslové lokality, na území města nejsou lokalizovány vyloučené lokality.
- Pro stanovení místně obvyklých nebo konkrétních cen a nájmu bytů neexistuje „jednoznačně přijatá - oficiální“ metodika, na druhé straně je však dostupné poměrně značné množství zdrojů o obecném a regionálním vývoji cen a nájmu.

- Město má zpracovanou hodnotovou mapu pozemků, územní a komunitní plán a řadu dalších strategických dokumentů, které jsou průběžně aktualizovány.
- I přes očekávaný mírný pokles počtu obyvatel, zejména u města Uherského Hradiště je nezbytné uvažovat s poměrně značnou bytovou výstavbou, vyvolanou zejména zmenšováním průměrné velikosti domácností (potřeba bytů pro stagnaci obyvatel města je odhadována na 70-80 bytů ročně).
- Potřeba podpory nabídky pozemků je dána vysokými cenami a jejich omezenou nabídkou na trhu. Je doporučeno provést výběr optimálních lokalit (včetně ekonomického zhodnocení), který by měl být podkladem pro vlastní návrh alokace bydlení v novém územním plánu?
- Pro stanovení potřeby veřejné podpory bydlení na úrovni města jsou zásadní vazby na komunitní plánování města (zejména proces stárnutí obyvatel a kvantifikace potřeb podporovaného bydlení).
- Město vykazuje zlepšující se efektivnost hospodaření s bytovým fondem, zajišťující prostou reprodukci. Rozsah privatizace do značné míry omezil počet bytů ve vlastnictví města, celkem na 817 bytů, z toho je 648 „běžných“ nájemních bytů.
- Posílení sociálního bydlení závisí zejména na přijetí nového zákona o sociálním bydlení, což může představovat největší vnější faktor v oblasti bydlení.
- Hlavním cílem opatření v oblasti bydlení na úrovni města by mělo být udržení vysoké kvality bydlení ve městě a navázání na řadu pozitivních aktivit města v této oblasti (např. Integrovaný plán rozvoje města, r. 2010-2015).

Závěr

Bydlení a geografie bydlení je řadou různorodých faktorů se značným interdisciplinárním přesahem. Tato práce se zaměřila na geografické aspekty bydlení v okrese Uherské Hradiště s následným důrazem na samotné centrum okresu, město Uherské Hradiště a jeho pozici v rámci souměstí se Starým Městem a Kunovicemi. Analýza bydlení a bytového fondu v rámci okresu a souměstí i za pomoci dalších ukazatelů potvrdila dominantní postavení města Uherské Hradiště v rámci celého regionu. V některých ukazatelích (např. bytová výstavba) dokonce předčí krajskou úroveň. Přestože je okres Uherské Hradiště tvořen převážně sídly vesnického charakteru, patří kvalitou bydlení a bytového fondu k nadprůměrným regionům v rámci celé České republiky. Okres Uherské Hradiště působí velmi kompaktně se svými dvěma administrativními centry ORP Uherský Brod a Uherské Hradiště, na něž jsou rovnoměrně napojeny obce celého okresu. Jedná se o silné vazby především migrací do zaměstnání, za vzdělání, kulturním vyžitím, službami či zdravotnickou péčí. Velmi silnou pozici má souměstí Uherské Hradiště, Kunovice a Staré Město. Na druhé straně se nacházejí v okrese obce v periferních oblastech (Bílé Karpaty a Chříby), které v některých ukazatelích výrazně zaostávaly.

V rámci souměstí je mnohem vyšší diferenciací, v závislosti na funkci, stáří, typu zástavby či charakteru jednotlivých urbanistických obvodů. V souměstí se nachází urbanistické obvody od venkovského charakteru přes historickou městskou zástavbu až po sídliště s moderními bytovými domy 21. století. Celé souměstí vykazuje velmi významné tempo bytové výstavby, a to jak v individuální výstavbě rodinných domů, tak i v rámci hromadného bydlení v bytových domech.

Město Uherské Hradiště je velmi aktivní v oblasti bytové politiky a využívání jejích nástrojů ke zkvalitnění bydlení. Nové příležitosti se nabízí v možné spolupráci s ostatními městy v souměstí. V blízké době se začne zpracovávat nová bytové koncepce, k jejíž tvorbě by mohla posloužit i tato práce.

Summary:

Housing and geography of housing is a number of diverse factors with considerable interdisciplinary overlap. This work has been focused on the geographic aspects of housing in the county of Uherské Hradiště, with emphasis on the center of the county, the town of Uherské Hradiště and its position with Staré Město and Kunovice. The analysis of the habitation and housing fund within the county and with other indicators confirmed the dominant position of the town of Uherské Hradiště in the whole region. In some indicators (eg. housing) it even exceeds the regional level. Although the Uherské Hradiště county has predominantly housing with rural character, the quality of housing and housing fund is among the above-average regions throughout the Czech Republic. The county of Uherské Hradiště is very compact with its two administrative centers in Uherský Brod and Uherské Hradiště, on which the municipalities of the whole county are evenly connected. These are strong linkages, especially migration to work, education, cultural activities, services or health care. Conurbation of Uherské Hradiště, Kunovice and Staré Město has very strong position. On the other hand, there are municipalities in the peripheral areas of the county (Bílé Karpaty a Chřiby), which were in some indicators significantly losing.

There is a much higher differentiation within the conurbation, depending on the function, age, type of building or the character of individual urban areas. In the conurbation, there are urbanistic districts ranging from a rural character through a historical urban development to a housing estate with modern apartment houses of the 21st century. The entire conurbation shows a very significant pace of housing construction, as in the individual construction of family houses, as in the context of collective housing in apartment buildings.

The town of Uherské Hradiště is very active in the section of housing policy and the use of its tools to improve the quality of housing. New possibilities are offered in possible cooperation with other cities in the conurbation. In the near future, the new housing concept will be processed, in which this work could be used.

Seznam použité literatury

Literární zdroje

ANDRLE, A., POJER, M., ULLMANN, O. *Byty a bydlení v Československu*. 1967. Praha: Státní statistický úřad.

ANDRLE, A., POJER, M., MARTÍNEK, J. *40 let bytové výstavby v socialistickém Československu*. 1986. Praha: TERPLAN.

BOURNE, L.S. *The geography of housing*. 1981. London: Edward Arnold.

KLÍMA et al. *Návrh metodiky pro pravidelné a průběžné hodnocení používaných nástrojů bytové politiky z pohledu jejich efektivity, hospodárnosti a účelnosti*. 2013. Praha: ÚRS Praha.

ODBOR POLITIKY BYDLENÍ. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)*. 2016. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

LUX, M. et al. *Bydlení – věc veřejná*. 2002. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON). (2002)

LUX, M., KUDA, F. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. 2008. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

LUX, M., SUNEGA, P. *Bydlení a bytová politika v transformaci aneb nekonečno perspektiv a interpretací*. In Maříková, H., Kostecký, T., Lebeda, T., Škodová, M., eds.: *Jaká je naše společnost? Otázky, které si často klademe....* 2010. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

LUX, M., KOSTELECKÝ, T., eds. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 2011. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).

MULÍČEK, O. *Město Brno transformace*. Disertační práce. 2004. Brno: Přírodovědecká fakulta MU.

ODBOR ARCHITEKTURY, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE. *Zásady bytové politiky města Uherské Hradiště*. 2005. Uherské Hradiště: Městský úřad Uherské Hradiště.

OČOVSKÝ, Š. *Domy, byty, bývanie*. 1989. Bratislava: Veda.

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. *Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění*. In: Ouředníček, M., ed. *Sociální geografie Pražského městského regionu*. 2006. Praha: Přírodovědecká fakulta, 96-113.

OUŘEDNÍČEK, M., ŠPAČKOVÁ, P. eds. *Populační vývoj zázemí českých měst jako důsledek procesu suburbanizace*. 2013. Praha: Přírodovědecká fakulta UK v Praze.

POLÁKOVÁ, O. et al. *Bydlení a bytová politika*. 2006. Praha: Ekopress.

SNOPKOVÁ, B. *Bytová výstavba v okresech České republiky v letech 1980-1990*. 1992. Praha: ČSÚ.

SNOPKOVÁ, B. *Regionální rozdíly v bydlení*. 2004. Praha: ČSÚ.

ŠÝKORA, L., ed. *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. 2002. Praha: Ústav pro ekopolitiku.

ŠILHÁNKOVÁ, V. et al. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 2006. Hradec Králové: Civitas per Populi.

ŠIMÁČEK, P. *Bydlení a bytová politika v ČR: Zaměřeno na vývoj po roce 1989*. Disertační práce. 2015. Brno. Přírodovědecká fakulta MU.

ŠIMÁČEK, P., SZCZYRBA, Z. *Geografické aspekty proměn olomouckého bydlení*. In: *Sborník abstraktů z XXIII. sjezdu České geografické společnosti „Geografie v srdci Evropy“ 25.-28. srpna 2014*. 2014. Praha. Univerzita Karlova v Praze, 249.

Internetové zdroje

ČSÚ *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji* [online] ČSÚ, 2016 [cit 2017-04-04]. Dostupné z:

https://www.czso.cz/csu/xz/dlouhodoby_vyvoj_bytove_vystavby_ve_zlinskem_kraji

MMR ČR *Bytová politika* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2017 [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika>

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ *Statut Státního fondu rozvoje bydlení – nové znění*. [online]. Státní fond rozvoje bydlení. 2014. [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/fileadmin/user_upload/zakladni_dokumenty_SFRB/Statut_SFRB_-_nove_zneni__12.5.2014_.pdf

MĚSTO UHERSKÉ HRADIŠTĚ *Bydlení*. 2017. [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/57168-1-Bydleni.aspx>

Zdroje dat

ArcČR – ARCDATA Praha *Digitální geografická databáze 1 : 500 000 ArcČR Verze 3.2* [online] ARCDATA Praha, 2016 [cit 2017-03-03]

ČSÚ *Bytový fond České republiky v letech (SLDB)*. 1995, Praha: Český statistický úřad.

ČSÚ *Struktura bytového fondu – 2001* [online] ČSÚ, 2003 [cit 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/struktura-bytoveho-fondu-2001-wnn4iu95qv>

ČSÚ *Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu - 2011* [online] ČSÚ, 2014 [cit 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domovni-a-bytovy-fond-podle-vysledku-scitani-lidu-2011-nrabyzni6f>

ČSÚ *Interní databáze Sčítání lidu, domů a bytů*. 2015a, Praha:Český statistický úřad

ČSÚ *Databáze průběžné statistiky bytové výstavby 1997-2014*. 2016c. Praha:Český statistický úřad

ČSÚ *Česká republika od roku 1989 v číslech* [online] ČSÚ, 2016c [cit 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech>

ČSÚ *Počet obyvatel v obcích České republiky k 1.1.2016* [online] ČSÚ, 2016d [cit 2017-04-03]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/32853387/1300721603.pdf/cba78096-1cf5-4fde-b20a-3074b2f135f9?version=1.0>

Seznam tabulek

Tab. 1: Identifikace obcí okresu Uherské Hradiště (uvedených na obr. 1)	19
Tab. 2: Neobydlené byty a důvod neobydlenosti	21
Tab. 3: Byty z období před rokem 1919 a nové byty z období 2001-2011	24
Tab. 4: Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel sledovaného trojměstí Uherské Hradiště, Kunovice a Staré Město	38
Tab. 5: Vybrané charakteristiky struktury bydlení – nájemní bydlení	47
Tab. 6: Kvalita bytů v domech v Uherském Hradišti	48
Tab. 7: Top 10 obcí s největší bytovou výstavbou v okrese Uherské Hradiště v období 2000-2014	56
Tab. 8: Struktura bytové výstavby v okrese Uherské Hradiště (pětiletky).....	57
Tab. 9: Bytová výstavba v období 2000-2014	58
Tab. 10: Intenzita bytové výstavby v období 2000-2014	58
Tab. 11: Nová bytová výstavba ve vybraných městech	61
Tab. 12: Bilance odvozeného odpadu bytů a širší srovnání.....	62
Tab. 13: Celkový vývoj počtu bytů od roku 2011	62
Tab. 14: Vývoj počtu bytů dokončených bytů po roce 2011 (jednotlivé roky)	63
Tab. 15: Úroveň cen bytů – Kč/m ²	68
Tab. 16: Uherské Hradiště – průměrné ceny stavebních pozemků	70

Seznam obrázků

Obr. 1: Administrativní vymezení obcí okresu Uherské Hradiště	19
Obr. 2: Podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	20
Obr. 3: Podíl bytů postavených v období do roku 1919 na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	22
Obr. 4: Podíl bytů postavených v období let 2001-2011 na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	23
Obr. 5: Podíl bytů v rodinných domech na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	25
Obr. 6: Podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	26
Obr. 7: Podíl bytů v panelových domech na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	27
Obr. 8: Podíl standardních bytů na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	30
Obr. 9: Podíl bytů s kanalizační přípojkou na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	31
Obr. 10: Průměrná výměra obytné plochy na jeden obydlý byt obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	33
Obr. 11: Podíl bytů s plynovou přípojkou na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	34
Obr. 12: Podíl bytů s počítačem a připojením k internetu na obydlém bytovém fondu obcí okresu Uherské Hradiště podle výsledků SLDB 2011	35
Obr. 13: Vymezení zvolených urbanistických obvodů v trojměstí Uherské Hradiště, Kunovice a Staré Město	37
Obr. 14: Podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	39
Obr. 15: Podíl bytů postavených v období do r. 1920 a s nezjištěným obdobím výstavby na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	41
Obr. 16: Podíl obydlých bytů postavených v období 2001-2011 na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	42
Obr. 17: Podíl obydlých bytů v rodinných domech na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	43
Obr. 18: Podíl obydlých bytů v panelových domech na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	45

Obr. 19: Podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	46
Obr. 20: Podíl standardních bytů na obydlém bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	48
Obr. 21: Průměrná výměra obytné plochy na jeden obydlý byt v bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	50
Obr. 22: Průměrný počet osob na jeden obydlý byt v bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	51
Obr. 23: Průměrný počet osob na jeden obydlý byt v bytovém fondu urbanistických obvodů trojměstí podle výsledků SLDB 2011	53
Obr. 24: Hustota obydlých bytů na 1 km ² v urbanistických obvodech trojměstí podle výsledků SLDB 2011	54
Obr. 25: Počet dokončených bytů v okrese Uherské Hradiště v období 2000-2014.....	56
Obr. 26: Intenzita bytové výstavby za období 2000-2014 v obci okresu Uherské Hradiště	59

Seznam použitých zkratk

BD	bytový dům
ČR	Česká republika
ČSAV	Akademie věd České Republiky
ČSÚ	Český statistický úřad
DPS	dům s pečovatelskou službou
CHKO	Chráněná krajinná oblast
MF ČR	Ministerstvo financí ČR
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPSV ČR	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
NPV	nástavby, přístavby a vestavby
RD	rodinný dům
RSO	Registr sčítacích obvodů a budov
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
UB	Uherský Brod
UH	Uherské Hradiště
UO	urbanistický obvod
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
ZLK	Zlínský kraj
ZSJ	základní sídelní jednotka
ZSJ	základní sídelní jednotka

Seznam příloh

Přehled vybraných ukazatelů pro jednotlivé obce okresu Uherské Hradiště

Intenzita bytové výstavby v obcích okresu Uherské Hradiště v období let 2000 – 2014

Přehled vybraných ukazatelů pro jednotlivé urbanistické obvody souměstí Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice

Příloha 1

Přehled vybraných ukazatelů pro jednotlivé obce okresu Uherské Hradiště

Obec	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Babice	10,6	6,3	11,1	92,0	83,3	2,4	94,6	88,4	77,4	80,4	53,7
Bánov	16,1	2,7	11,3	93,4	86,9	0,0	95,3	59,7	81,5	68,9	59,4
Bílovice	14,1	6,9	15,3	89,3	82,0	2,7	94,8	76,7	79,4	69,4	58,0
Bojkovice	17,2	4,4	6,6	51,1	58,8	20,5	93,8	78,4	62,5	67,3	46,6
Boršice	13,5	3,9	7,4	85,8	84,4	3,0	93,9	80,7	76,6	75,8	55,5
Boršice u Blatnice	21,6	3,4	5,1	96,3	88,6	0,0	96,0	81,6	72,3	66,0	48,5
Břestek	26,5	8,8	17,7	94,0	85,2	0,0	90,5	38,9	73,5	62,9	48,1
Březolupy	15,2	4,8	14,2	90,2	84,8	0,0	93,1	72,8	77,8	79,5	60,3
Březová	24,6	4,9	6,6	89,7	77,2	1,2	93,1	43,8	73,1	79,1	38,7
Buchlovice	20,0	7,6	9,6	84,4	88,4	1,1	94,1	86,4	78,0	72,5	55,1
Bystřice pod Lop.	27,2	3,6	5,5	97,5	91,6	0,4	94,5	53,6	74,8	61,5	43,3
Částkov	16,8	13,7	11,3	99,2	96,6	0,0	90,3	41,8	76,5	80,6	48,4
Dolní Němčí	10,6	0,9	10,7	91,0	82,3	2,7	98,2	93,3	78,6	80,6	61,0
Drslavice	18,2	7,4	15,4	100,0	88,2	0,0	93,8	30,2	78,9	77,8	54,9
Hluk	15,1	3,8	11,9	82,0	76,8	9,8	94,4	87,4	73,1	84,4	55,4
Horní Němčí	26,1	8,1	9,4	97,7	87,9	0,3	95,3	48,6	74,9	76,2	55,4
Hostějov	57,1	25,0	0,0	100,0	83,3	0,0	83,3	25,0	74,8	58,3	41,7
Hostětín	12,2	10,1	5,1	98,7	93,7	0,0	97,5	69,6	86,9	6,3	53,2
Hradčovice	19,8	7,7	14,1	96,8	84,9	0,0	92,6	33,8	78,6	72,7	54,7
Huštěnovice	13,9	9,1	9,5	95,4	87,0	0,3	93,3	88,8	81,1	77,1	54,6
Jalubí	15,7	4,8	9,8	95,8	90,4	1,4	93,7	84,0	71,2	81,8	51,8
Jankovice	23,4	9,6	10,8	100,0	88,9	0,6	86,8	22,3	70,9	57,5	42,5
Kněžpole	8,1	4,7	17,6	97,4	88,4	0,3	98,2	94,1	90,7	80,9	66,3
Komňa	25,8	16,6	8,0	97,3	88,5	0,0	94,7	33,9	79,3	58,3	48,1
Korytná	20,4	2,4	9,8	91,7	83,0	1,8	95,5	56,3	78,6	79,2	49,7
Kostelany nad Mor.	11,1	5,0	9,1	99,7	89,9	0,6	93,1	75,6	80,6	79,7	51,6
Košíky	33,8	14,1	9,4	100,0	89,9	0,0	87,9	0,0	70,7	61,7	45,6
Kudlovice	18,1	2,8	11,8	97,9	92,9	0,3	94,8	48,3	80,2	70,6	62,6
Kunovice	13,5	5,8	15,8	82,8	83,5	0,9	94,4	79,7	77,4	78,7	55,8
Lopeník	60,6	5,3	7,9	98,7	90,0	0,0	77,6	0,0	73,3	1,3	38,2
Medlovice	22,7	12,5	8,1	97,1	88,1	0,7	91,2	72,8	76,6	63,2	53,7
Mistřice	15,9	5,4	13,2	96,8	90,6	0,0	95,1	65,5	80,7	80,8	56,8
Modrá	11,7	7,4	9,5	97,1	84,9	0,0	93,4	95,8	72,4	77,7	50,0
Nedachlebice	18,7	3,9	16,4	84,9	74,7	0,0	94,1	30,4	66,9	80,3	49,0
Nedakonice	11,1	4,8	15,4	93,5	86,7	0,0	94,8	81,7	78,0	72,7	53,9
Nezdenice	21,0	5,3	4,8	96,1	85,6	0,0	94,7	48,5	80,8	70,0	50,7
Nivnice	13,1	3,9	10,0	91,1	85,4	0,6	96,4	90,3	78,2	77,2	59,7
Ořechov	18,1	5,5	11,9	99,6	91,9	0,4	94,1	40,6	79,4	63,6	50,0
Ostrožská Lhota	15,7	9,5	6,0	97,4	89,7	0,0	91,6	87,2	80,8	82,1	52,9
Ostrožská Nová Ves	14,1	7,7	9,6	94,4	88,4	0,3	94,3	94,5	78,2	84,6	53,0
Osvětimany	26,6	8,6	14,3	87,4	84,0	0,3	93,4	80,6	74,2	69,8	49,5
Pašovice	16,2	7,0	10,6	99,6	89,4	0,0	94,7	96,5	79,1	70,9	55,9
Pitín	23,4	7,0	10,5	92,4	85,2	0,0	94,6	71,8	75,8	73,3	45,4
Podolí	14,6	4,3	19,0	98,4	89,2	0,0	93,4	54,2	83,4	83,7	57,4
Polešovice	16,8	3,7	15,0	86,2	80,8	0,3	94,8	94,4	76,1	70,2	54,7
Popovice	17,9	4,1	9,7	99,7	87,6	0,3	95,0	56,7	78,3	83,5	54,0
Prakšice	16,7	4,6	9,3	94,4	82,2	2,2	94,8	91,0	74,3	85,2	57,4
Rudice	25,7	12,1	1,8	97,6	90,4	0,0	90,9	25,5	75,7	77,0	49,1
Salaš	27,6	16,3	7,3	99,2	90,7	0,0	85,4	29,6	82,2	1,6	50,4
Slavkov	22,4	6,4	10,2	97,9	91,4	0,0	90,3	59,9	78,3	72,0	50,4
Staré Hutě	44,7	21,3	8,5	100,0	85,7	0,0	87,2	0,0	65,9	12,8	51,1
Staré Město	12,1	4,6	12,6	66,7	75,4	13,6	94,3	96,7	70,7	83,1	56,9
Starý Hrozenkov	22,8	5,3	6,0	61,9	54,2	0,6	88,7	80,6	61,2	38,1	34,9

Strání	13,2	4,1	8,8	77,5	78,3	7,1	94,9	87,5	73,8	91,8	50,9
Stříbrnice	34,6	11,3	8,8	100,0	88,4	0,6	86,2	22,6	73,9	67,3	45,3
Stupava	54,1	23,3	17,8	100,0	84,6	0,0	82,2	0,0	74,4	2,7	38,4
Suchá Loz	12,3	3,3	11,0	91,0	85,1	0,3	96,4	45,3	76,5	83,6	46,8
Sušice	14,2	4,1	15,0	100,0	90,1	0,0	95,3	44,3	75,7	80,3	54,4
Svárov	17,0	6,0	13,3	95,2	81,7	0,0	96,4	44,6	74,5	86,7	56,6
Šumice	13,9	3,5	5,8	93,7	81,6	3,3	97,5	63,4	78,3	82,1	55,4
Topolná	14,6	5,4	13,6	93,2	86,8	1,6	95,3	89,7	80,8	86,2	58,6
Traplice	15,1	4,0	11,2	96,0	90,6	0,5	95,2	67,4	79,7	81,6	57,4
Tučapy	31,1	11,0	17,6	93,4	86,4	0,0	93,4	79,1	65,0	71,4	39,6
Tupesy	17,9	4,1	11,6	98,3	94,0	0,0	92,3	48,5	80,1	70,4	56,9
Uherské Hradiště	8,1	3,6	8,2	30,3	57,0	45,4	94,9	97,7	61,1	82,7	57,5
Uherský Brod	11,0	4,5	10,0	40,2	59,3	36,6	94,9	95,5	62,8	82,5	54,0
Uherský Ostroh	17,6	8,8	8,1	81,1	79,9	15,1	95,8	91,5	74,0	80,6	54,5
Újezdec	29,8	9,4	5,9	97,6	90,1	0,0	82,4	21,4	72,7	55,3	30,6
Vápenice	54,8	12,1	4,5	100,0	88,1	1,6	71,2	0,0	60,1	16,7	30,3
Vážany	18,0	5,3	12,0	88,7	84,4	0,0	94,0	49,7	76,6	65,3	47,3
Velehrad	16,4	6,0	11,4	82,6	82,5	6,8	92,4	88,5	80,2	67,4	56,0
Veletiny	21,4	7,8	10,0	100,0	90,2	1,7	95,0	57,1	78,3	77,2	55,0
Vlčnov	23,6	6,3	8,8	95,3	89,6	1,4	90,6	79,7	79,6	73,2	50,2
Vyškovec	60,4	21,8	5,5	98,2	92,1	0,0	49,1	0,0	51,7	1,8	10,9
Záhorovice	15,8	4,4	6,8	97,1	89,6	0,3	93,5	57,2	83,4	79,1	52,4
Zlámanec	30,5	9,9	22,0	85,7	83,5	0,0	94,5	32,6	74,3	75,8	52,7
Zlechov	12,5	5,6	13,5	98,9	90,4	0,0	93,2	56,9	79,0	78,4	53,7
Žitková	61,0	17,4	5,8	95,7	85,2	0,0	66,7	0,0	66,5	1,4	21,7

- 1 - podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu
- 2 - podíl bytů postavených v období do r. 1919 a nezjištěných na obydlém bytovém fondu
- 3 - podíl bytů postavených v období 2001-2011 na obydlém bytovém fondu
- 4 - podíl obydlých bytů v rodinných domech na obydlém bytovém fondu
- 5 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 6 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 7 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 8 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 9 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 10 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 11 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu

Příloha 2

Intenzita bytové výstavby v obcích okresu Uherské Hradiště v období let 2000 - 2014

název obce	RD + NPV RD	BD + NPV BD	byty celkem	střední stav	byty celkově/1000ob.
Babice	59	0	95	1 756	54,10
Bánov	63	0	83	2 096	39,60
Bílovice	79	13	105	1 720	61,05
Bojkovice	48	0	165	4 626	35,67
Boršice	34	16	53	2 247	23,59
Boršice u Blatnice	27	0	28	844	33,18
Břestek	57	5	62	741	83,67
Březolupy	84	7	92	1 620	56,79
Březová	22	3	38	1 071	35,48
Buchlovice	77	0	80	2 451	32,64
Bystřice pod Lopeníkem	17	0	17	794	21,41
Částkov	15	0	15	380	39,47
Dolní Němčí	92	7	161	3 033	53,08
Drslavice	31	0	31	512	60,55
Hluk	129	8	156	4 408	35,39
Horní Němčí	27	0	28	837	33,45
Hostějov	1	0	1	38	26,32
Hostětín	3	0	3	232	12,93
Hradčovice	49	1	53	999	53,05
Huštěnovice	48	0	48	1 022	46,97
Jalubí	49	0	54	1 766	30,58
Jankovice	7	0	7	483	14,49
Kněžpole	76	0	76	1 077	70,57
Komňa	8	0	8	550	14,55
Korytná	26	0	41	982	41,75
Kostelany nad Moravou	31	0	31	923	33,59
Košíky	14	0	14	409	34,23
Kudlovice	48	0	51	911	55,98
Kunovice	254	64	373	5 363	69,55
Lopeník	9	0	9	220	40,91
Medlovice	5	0	5	474	10,55
Mistřice	48	0	48	1 165	41,20
Modrá	24	0	25	667	37,48
Nedachlebice	15	3	42	804	52,24
Nedakonice	81	0	113	1 541	73,33
Nezdenice	19	0	52	748	69,52
Nivnice	142	5	151	3 291	45,88
Ořechov	49	0	49	691	70,91
Ostrožská Lhota	23	0	23	1 577	14,58

Ostrožská Nová Ves	137	0	157	3 382	46,42
Osvětimany	19	0	43	854	50,35
Pašovice	32	0	32	725	44,14
Pitín	12	0	24	938	25,59
Podolí	51	0	51	806	63,28
Polešovice	68	0	115	1 992	57,73
Popovice	34	0	34	1 047	32,47
Prakšice	46	1	58	982	59,06
Rudice	7	0	7	468	14,96
Salaš	22	0	24	376	63,83
Slavkov	28	0	28	663	42,23
Staré Hutě	8	0	8	126	63,49
Staré Město	232	71	330	6 798	48,54
Starý Hrozenkov	14	36	73	883	82,67
Strání	102	1	142	3 743	37,94
Stříbrnice	12	0	13	420	30,95
Stupava	4	0	5	153	32,68
Suchá Loz	47	0	47	1 111	42,30
Sušice	52	0	52	555	93,69
Svárov	8	0	12	242	49,59
Šumice	37	0	38	1 727	22,00
Topolná	54	0	69	1 578	43,73
Traplice	41	0	41	1 126	36,41
Tučapy	11	0	18	235	76,60
Tupesy	35	0	35	1 115	31,39
Uherské Hradiště	563	714	1 477	26 258	56,25
Uherský Brod	315	117	531	17 220	30,84
Uherský Ostroh	99	13	142	4 434	32,03
Újezdec	5	0	5	235	21,28
Vápenice	7	0	7	197	35,53
Vážany	25	0	36	431	83,53
Velehrad	22	0	22	1 338	16,44
Veletiny	16	0	16	569	28,12
Vlčnov	76	1	77	3 028	25,43
Vyškovec	5	0	5	164	30,49
Záhorovice	14	0	14	1 093	12,81
Zlámanec	9	0	17	307	55,37
Zlechov	66	0	69	1 624	42,49
Žitková	4	0	4	218	18,35

Vysvětlivky: RD – rodinný dům, BD – bytový dům, NPV – nástavba, přístavba a vestavba

Příloha 3

Přehled vybraných ukazatelů pro jednotlivé urbanistické obvody souměstí Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice

urbanistický obvod	ukazatele										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 Jarošov	8,6	2,5	4,1	48,3	47,6	45,3	95,1	66,2	2,7	96,1	2,1
2 Mařatice	13,0	4,0	11,9	93,8	80,1	2,8	94,2	90,5	2,8	94,7	3,4
3 Míkovice	11,7	4,7	13,6	99,3	83,7	0,3	92,9	86,6	3,0	84,4	1,1
4 Na Rybníku	4,4	0,0	0,0	0,0	86,6	92,6	98,6	49,1	1,9	100,0	27,7
5 Nemocnice	23,1	38,3	28,3	1,7	11,7	0,0	91,7	49,7	2,2	75,0	2,6
6 Pod Svahy	8,1	3,3	2,3	17,9	56,8	44,1	96,4	55,4	2,1	99,0	31,7
7 Rybárny	16,6	14,9	14,0	88,4	72,7	0,0	86,8	79,4	2,3	87,6	9,6
8 Sady Sídliště	11,0	10,4	26,1	78,7	78,7	0,2	89,0	80,5	2,8	83,1	3,4
9 Malinovského	5,8	3,9	2,4	9,3	55,3	63,2	96,2	50,7	2,0	97,7	36,1
10 Sídliště Mojmir	4,2	0,1	1,8	3,1	50,1	70,2	96,5	49,0	2,1	99,7	39,2
11 Sídliště Východ	4,8	1,3	4,5	0,0	26,4	91,5	94,7	56,9	2,7	98,7	37,4
12 Tůně	5,4	0,9	21,3	1,3	30,8	3,3	94,9	50,8	2,1	97,4	22,2
13 UH - střed	9,0	7,8	8,5	17,5	36,9	36,6	93,6	52,7	2,2	98,8	21,2
14 Vésky	18,4	4,7	16,2	100,0	87,4	0,0	96,3	82,2	3,1	84,3	0,8
15 Zápověď	13,9	0,0	98,0	5,1	62,6	0,0	90,9	57,7	2,0	100,0	6,6
16 Kunovice - Jih	14,3	5,9	12,4	77,5	78,0	1,2	94,4	74,4	2,8	79,7	11,4
17 Kunovice - Sever	12,4	5,6	20,1	89,7	81,0	0,4	94,4	82,2	2,8	76,9	3,6
Staré Město - 18 Velehradská	11,1	2,9	3,8	48,1	74,0	1,9	90,4	56,9	2,5	85,6	1,2
19 Staré Město - Východ	12,5	4,9	17,9	67,9	69,9	9,2	94,3	73,4	2,8	95,7	9,3
20 Staré Město - Západ	11,6	4,4	7,0	67,1	71,7	19,8	94,6	69,6	2,6	97,5	16,2

- 1 - podíl neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu
- 2 - podíl bytů postavených v období do r. 1919 a nezjištěných na obydlém bytovém fondu
- 3 - podíl bytů postavených v období 2001-2011 na obydlém bytovém fondu
- 4 - podíl obydlých bytů v rodinných domech na obydlém bytovém fondu
- 5 - podíl bytů v osobním vlastnictví na obydlém bytovém fondu
- 6 - podíl bytů s materiálem nosných stěn "stěnový panel" na obydlém bytovém fondu
- 7 - podíl standardních bytů na obydlém bytovém fondu
- 8 - průměrná výměra obytné plochy na jeden obydlý byt (v m²)
- 9 - průměrný počet osob na jeden obydlý byt
- 10 - podíl bytů s kanalizační přípojkou na obydlém bytovém fondu
- 11 - hustota bytů (podíl bytů na km²)