

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Atraktivita města Toužim z hlediska bydlení
Attractiveness of the city Toužim from the perspective
of housing

Denisa Baxová

Cheb 2012

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Denisa BAXOVÁ
Osobní číslo: K11B0135P
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Podniková ekonomika a management
Název tématu: Atraktivita města Toužim z hlediska bydlení
Zadávací katedra: Katedra podnikové ekonomiky a managementu

Zásady pro vypracování:

1. Analyzujte vývoj bytové výstavby a kvality bydlení v městě Toužim.
2. Provedte vyhodnocení atraktivity města Toužim z hlediska bydlení.
3. Specifikujte faktory ovlivňující atraktivitu města Toužim z hlediska bydlení.
4. Navrhněte opatření na zvýšení atraktivity města Toužim pro bydlení.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 60 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- JEŽEK, J. a kol. *Budování konkurenceschopnosti měst a regionů v teorii a praxi*. Plzeň : ZČU, 2007. ISBN 97-80-7201-699-0
- PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. Praha : Aspi, 2005. ISBN 80-7357-052-1
- PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů. Teorie a praxe*. Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2789-9
- WOKOUN, R., MALINOVSKÝ, J. a kol. *Regionální rozvoj*. Praha : Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-699-0
- *Statistiky ČSÚ*

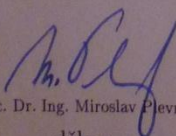
Vedoucí bakalářské práce:

RNDr. Mgr. Jiří Ježek, Ph.D.

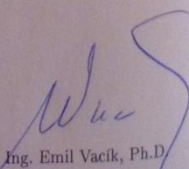
Katedra marketingu, obchodu a služeb

Datum zadání bakalářské práce: 30. listopadu 2011

Termín odevzdání bakalářské práce: 4. května 2012


Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný
děkan




Doc. Ing. Emil Vacík, Ph.D.
vedoucí katedry

V Chebu dne 30. listopadu 2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma:

„Atraktivita města Toužim z hlediska bydlení“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Chebu, dne 30.04.2012

.....

podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala RNDr. Jiřímu Ježkovi, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této bakalářské práce. Dále děkuji pracovníkům Městského Úřadu v Toužimi za poskytnuté informace a konzultace.

Obsah

0	Úvod	7
1	Cíl a metodika práce.....	8
2	Funkce a význam bydlení	10
2.1	Bydlení jako jedna ze základních funkcí města	11
2.2	Typy bydlení dle způsobu využívání bytu.....	11
3	Bydlení v ČR.....	12
3.1	Bytová výstavba v ČR	12
3.2	Nástroje bytové politiky	14
3.2.1	Nástroje bytové politiky pro rok 2012	15
3.2.1.1	Z hlediska čerpání malým městem.....	15
3.2.1.2	Z hlediska občana.....	16
4	Malá města ČR	18
4.1	Malá města - charakteristika.....	18
4.2	Sídelní struktura ČR.....	18
4.3	Výstavba podle velikostních struktur obcí	18
4.4	Změny kvalitativních ukazatelů bydlení v malých městech ČR v letech 1997–2010 ..	19
5	Výdaje domácností na bydlení.....	21
6	Faktory ovlivňující atraktivitu malých měst z hlediska bydlení.....	25
6.1	Ekonomické faktory.....	25
6.2	Dostupnost bydlení a jeho atraktivita.....	27
6.2.1	Pozemková politika a politika obnovy měst.....	28
6.3	Infrastruktura	30
6.3.1	Technická infrastruktura	30
6.3.2	Doprava, spoje	30
6.4	Sociální infrastruktura	31
6.4.1	Občanská vybavenost města.....	31
6.5	Podpora zaměstnanosti	32
6.6	Životní prostředí.....	33
6.7	Bezpečnost	33
7	Město Toužim.....	34
7.1	Toužimsko	34
7.2	Analýza bytové výstavby města Toužim.....	35
7.2.1	Vývoj bytové výstavby.....	35

8	Analýza faktorů ovlivňujících atraktivitu města Toužim z hlediska bydlení.....	39
8.1	Dostupnost bydlení a jeho atraktivita.....	39
8.2	Infrastruktura	42
8.2.1	Technická infrastruktura	42
8.2.2	Doprava, spoje	43
8.2.3	Sociální infrastruktura	44
8.2.3.1	Školství	44
8.2.3.2	Zdravotnictví	46
8.2.3.3	Sociální zabezpečení	46
8.2.3.4	Kultura a kulturní zařízení	47
8.2.3.5	Sport, sportovní vyžití	49
8.2.3.6	Služby	50
8.3	Podpora zaměstnanosti	50
8.4	Životní prostředí.....	51
8.5	Bezpečnost města	52
9	Závěr.....	53
	Seznam tabulek a obrázků	55
	Seznam použitých zkratk.....	56
	Seznam použité literatury:.....	57
	Seznam příloh.....	59

0 Úvod

„Domov je dílo, překrásné stejně jako přetěžké. A každodenní.“

Miroslav Horníček

Téma práce jsem si zvolila z toho důvodu, že mnoho mladých lidí v mém věku se zabývá možností vlastního osamostatnění od rodičů, a s tím souvisí problém hledání si vlastního bydlení.

Existuje mnoho faktorů, které ovlivňují naše rozhodování, kde budeme žít. Naše volba je závislá také na tom, zda jsme zodpovědní pouze sami za sebe či také za své děti a za to, v jakém prostředí s námi budou žít. Též se rozhodujeme podle toho, jaké jsou naše finanční prostředky.

Práce na téma Atraktivita města Toužimi z hlediska bydlení pro mě není zcela náhodnou volbou. Toto téma je společensky velmi důležité, zejména pro mladou generaci. Mladí lidé si budou muset dříve či později odpovědět na otázku, kde žít a bydlet.

Otázka bydlení je pro každého člověka základní potřebou, která souvisí s uspokojováním dalších potřeb. Tím, že se rozhodneme pro určitý typ či lokalitu bydlení, určujeme si zároveň svou společenskou či pracovní roli.

1 Cíl a metodika práce

Cílem práce byla analýza faktorů podílejících se na atraktivitě malých měst České republiky z hlediska bydlení. Jako objekt analýzy jsem si vybrala město Toužim. Město Toužim patří spíše k menším městům v České republice (cca 5 000 obyvatel). Výběr města jsem provedla na základě toho, že město Toužim je mým rodištěm a mohu využít znalosti místních poměrů. Práce si tedy klade také za cíl, krátce uvést vývoj bytové výstavby v České republice, rozčlenit bytovou výstavbu podle velikostních skupin obcí a uvést změny kvalitativních ukazatelů bydlení. Též se krátce zmiňuje o aktuálních nástrojích bytové politiky pro rok 2012.

Pro vypracování této práce byly použity tři základní metody. Teoretická část byla vypracována na základě studia odborné literatury zabývající se problematikou bydlení. Pro vytvoření tabulek a grafů byla dále využita data poskytovaná Českým statistickým úřadem. K vyhlazení časových řad byly použity jednoduché statistické metody, konkrétně klouzavý průměr. Poznatky získané vlastním empirickým výzkumem byly použity při vypracovávání praktické části práce, která analyzuje faktory podílející se na atraktivitě bydlení v městě Toužim. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 124 občanů tohoto města. Odpovídali na otázky týkající se faktorů, které ovlivňují atraktivitu města z pohledu bydlení. Výsledky poskytly odpovědi na to, jak lze s pomocí strukturálních fondů, státních a krajských dotací či jiných finančních pobídek atraktivitu města Toužim z hlediska bydlení zlepšit. Kromě odborné literatury byly využívány i elektronické prameny zabývající se samotným městem či bezprostředním okolím. Některé informace týkající se města byly získány rozhovory s pracovníky města či zástupci významných společností sídlících na jeho území.

První část práce se obecně zabývá funkcí a významem bydlení. Bydlení v České republice rozebírá kapitola 3, která se zaměřuje na bytovou výstavbu v ČR a nástroje podpory bytové politiky v roce 2012. Kapitola 4 popisuje malá města, sídelní strukturu České republiky a postavení malých měst v sídelní struktuře, dále bytovou výstavbu v ČR podle velikostních skupin obcí a změny kvalitativních ukazatelů v bydlení. Výdaje domácností na bydlení pak analyzuje kapitola 5, která se zabývá změnou výdajů na bydlení. Dále se pak snaží postihnout rozdíly v těchto výdajích podle velikostních skupin obcí, konkrétně malých měst. Popis faktorů ovlivňujících atraktivitu malých měst ČR z hlediska bydlení je obsažen v kapitole 6. V té jsou popsány faktory

ovlivňující atraktivitu: ekonomické faktory, dostupnost bydlení a jeho atraktivita, technická a dopravní infrastruktura, sociální infrastruktura – školství, zdravotnictví, sociální zabezpečení, kultura a kulturní zařízení (včetně cestovního ruchu), sport a sportovní vyžití a také služby; dále jsou to podpora zaměstnanosti, životní prostředí a bezpečnost města.

Druhá část práce se v kapitole 7 zaměřuje na analýzu města Toužim. Popisuje město a analyzuje v něm bytovou výstavbu. Kapitola 8 vychází z teoretických poznatků uvedených v kapitole 6 a analyzuje výše definované faktory ovlivňující atraktivitu města Toužim z pohledu bydlení. Dále se zmiňuje o možnostech zlepšení jednotlivých faktorů a jak takového zlepšení dosáhnout.

2 Funkce a význam bydlení

Bydlení je jedna ze základních lidských potřeb. Uspokojování této potřeby je celoživotní a nepřetržitý proces. Naplnění této potřeby však vede k zapojení dalších reprodukčních a rozvojových potřeb jedinců. Získání bytu je pouze materiální podmínka, která vede k uspokojování potřeb bydlení a jeho aktivit a dalších lidských potřeb.¹ V souvislosti s bydlením rozlišujeme tři základní funkce bydlení²:

1. Biosociální funkce poskytuje:

- ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace,
- zajišťování výživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla),
- prostor pro rodinný život a výchovu dítěte,
- prostor pro pasivní odpočinek, osobní hygienu, péči o čistotu a zdraví.

2. Socioekonomická funkce bydlení umožňuje:

- navazování sousedských vztahů a společenských kontaktů,
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace,
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí.

3. Sociokulturní, zájmová, a rekreační funkce poskytuje:

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní rozvoj aj.

Tyto funkce určují vývoj celé společnosti. Člověk se v prostředí bydlení narodí, formuje a rozvíjí. Kvalita bydlení má nesporný vliv na rozvoj člověka, na jeho potenciál a tvůrčí uplatnění. Vlastnictví bytů určuje míru blahobytu jedince i celé společnosti. Bydlení má obrovský význam pro mladou generaci. K založení rodiny je třeba vlastnit byt.

¹ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Ministerstvo pro místní rozvoj, projekt WB44200452,2006. ISBN 80-903813-0-8.

² BAKOVÁ, Ludmila.; REKTOŘÍK, Jaroslav.; HLAVÁČ, Jaroslav. a kol. *Bydlení*. 1. vydání. Brno: MU, 1997. 183 s. ISBN 80-210-1586-1.

POLÁKOVÁ, Olga; PRŮŠA, Ladislav. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: VŠE, 1993. 65 s. ISBN 80-7079-963-3.

2.1 Bydlení jako jedna ze základních funkcí města

Jako nejdůležitější a nejstarší funkci města považujeme funkci bydlení. K dalším funkcím patří občanské vybavení a služby, výroba, rekreaci, doprava a technická infrastruktura.³

2.2 Typy bydlení dle způsobu využívání bytu

Podle způsobu využívání bytu rozlišujeme následující způsoby:

a) byty v nájemním sektoru

- nájemní byty v rodinných domech,
- nájemní byty v činžovních domech,
- družstevní byty,
- státní byty.

b) vlastnické bydlení

- vlastní v rodinných domech,
- vlastní v činžovních domech.

Podle forem vlastnictví dělíme byty následujícím způsobem:

a) byty v soukromém sektoru:

- vlastní v rodinných domcích,
- nájemní v rodinných domcích,
- vlastní v činžovních domech,
- nájemní v činžovních domech;

b) družstevní byty,

c) obecní byty,

d) státní byty.⁴

³ Členění z principů Athénské charty. Athénská charta je soubor zásad moderního urbanismu přijatý na konferenci CIAM roku 1933, vydané Le Corbusierem roku 1943 v Paříži.

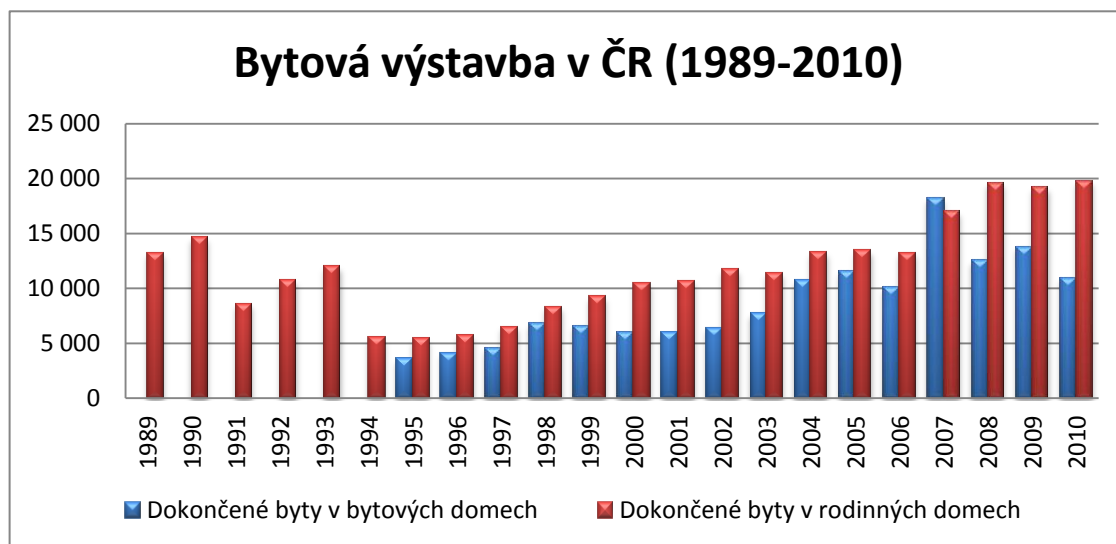
⁴ SCHUTZOVÁ, Romana. *Vybrané problémy ze sociální politiky*. Masarykova Univerzita Brno 2007. 122 s. ISBN 80-210-1513-6.

3 Bydlení v ČR

3.1 Bytová výstavba v ČR

Informace zachycující vývoj bydlení uvádí mimo jiné výsledky statistického sčítání lidí, domů a bytů. Význam sčítání lze mimo jiné v první řadě spatřovat v získání velkého množství informací nejen o výstavbě rodinných a bytových domů, ale také o kvalitě a úrovni bydlení. Tyto statistiky pak lze propojit se statistikami počtu obyvatel. Tyto souvislosti pak poskytují mnoho důležitých informací týkajících se vzájemné vazby bydlení a počtu obyvatel v různých lokalitách České republiky.

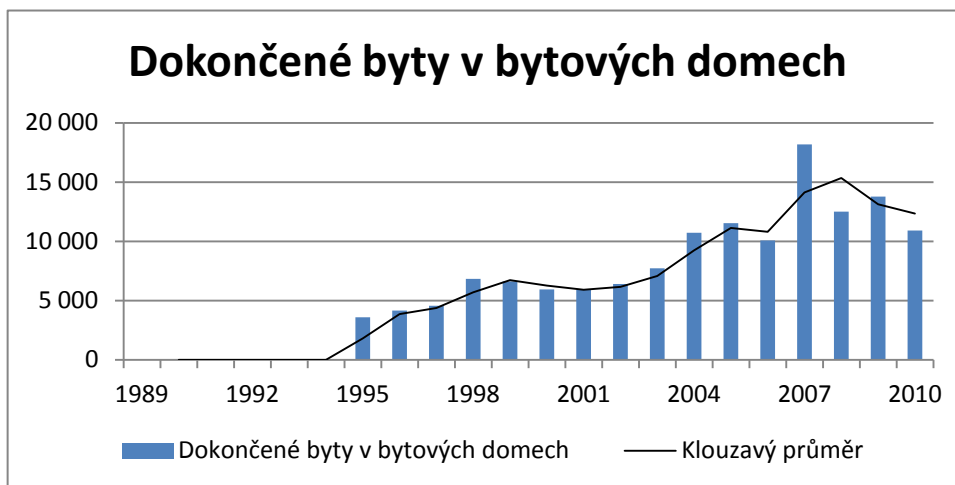
Obr. č. 1: Bytová výstavba v ČR v letech 1989-2010 (v tis.)



Zdroj: ČSÚ

Graf na obr. č. 1 poukazuje na skutečnost, že se druh stavby (budovy) do roku 1994 nesledoval. Začal se sledovat až v roce 1995 zavedením výkazu o jednotlivých dokončených bytech. Z důvodu větší přehlednosti je graf na obr. č. 1 rozdělen do dvou grafů (graf č. 2 a č. 3): bytová výstavba v rodinných domech a v bytových domech. K vyhlazení jednotlivých časových řad slouží klouzavý průměr. Při vyhlazení časových řad jsou patrnější rozdíly výkyvů ve výstavbě.

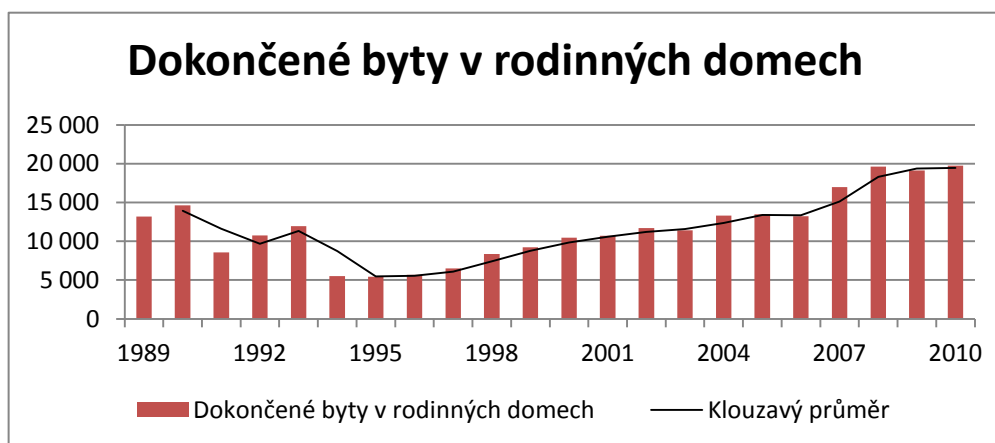
Obr. č. 2: Dokončené byty v bytových domech v letech 1989-2010 (v tis.)



Zdroj: ČSÚ

Graf na obr. č. 2 v první řadě ukazuje, že do roku 1994 nebyla výstavba v bytových domech rozlišována. Proto od roku 1989 do roku 1994 nejsou uvedena žádná data. Jsou uvedena až v následujícím grafu (obr. č. 3). Lze sledovat postupný růst s menšími výkyvy až do roku 2006. V roce 2007 nastává výrazný růst. Je zde nejvyšší nárůst za sledované období. V roce 2008 následuje opět mírný pokles a poté střídavý růst a pokles až do roku 2010.

Obr. č. 3: Dokončené byty v rodinných domech v letech 1989 -2010 (v tis.)



Zdroj: ČSÚ

Z metodiky ČSÚ lze vyčíst, že od roku 1960 do roku 1989 bytová výstavba intenzivně stoupala. Zvyšování počtu bytů bylo doprovázeno (vzhledem k výchozí nízké kvalitě bytového fondu) zvyšováním jejich kvality, rostla průměrná velikost bytů a zlepšovala

se vybavenost.⁵ Z grafu na obr. č. 3 a stejně tak z metodiky ČSÚ lze spatřovat výrazný růst bytové výstavby až do roku 1990. I přes velký pokles bytové výstavby v roce 1991, se v následujících dvou letech bytová výstavba pomalu zvyšovala. Další obrovský pokles bytové výstavby je zaznamenán v roce 1994. Tento pokles měly oživit podpůrné nástroje bytové politiky (stavební spoření, hypoteční úvěry se státní dotací na splátku úroků), a také se tak stalo. Bytová výstavba v následujících letech s minimálními výkyvy neustále roste až do roku 2010.

3.2 Nástroje bytové politiky

Všeobecná deklarace lidských práv uvádí, že právo na bydlení je jedno z nejstarších práv a že má každý právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svému i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče, práce a nezbytných sociálních služeb...

Stát může oblast bydlení ovlivňovat prostřednictvím makroekonomických opatření, která působí jak na celou ekonomiku, tak též na oblast bydlení. Patří sem například zdanění, úrokové sazby nebo cenové regulace. Může ale také používat nástroje, které ovlivňují pouze oblast bydlení.⁶ Stát by neměl zasahovat do ekonomického fungování trhu s byty, ale měl by pomoci účastníkům na trhu s byty, kteří nemají dostatek financí, aby se o své bytové potřeby postarali sami.

Nástroje, které má stát k dispozici jsou:

- regulace;
- podpora výzkumu a poskytování informací;
- posilování konkurence;
- subvencování.⁷

Regulací rozumíme omezování nájemného, ať již na straně pronajímatele či na straně nájemníků. Stát zasahuje v tom případě, když už je nájemné v takové výši, kdy si ho nájemníci nemohou dovolit platit.

Podpora výzkumu a poskytování informací spočívá v rozšiřování informovanosti široké veřejnosti o situaci na trhu s byty a tím k lepší orientaci při hledání bydlení.

⁵ POLÁKOVÁ, Olga. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání, Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86939-03-5

⁶ *Metodická příručka pro obce v oblasti bydlení*. Praha : Mmr, 1998. 20 s.

⁷ Donner, Christian. *Housing Policies in the EU*. Vienna, 2000.

Konkurence je chápána jako zapojení obcí do hlavní role v poskytování bydlení. Obce mají nabídnout obecní pozemky k nové výstavbě či poskytovat obecní byty za nižší nájemné než je nájemné tržní.

Nejznámějším nástrojem a běžnému občanovi nejvíce viditelným je subvencování.⁸ Stát používá k podpoře spotřebitele tzv. poptávkovou strategii. Znamená to, že vláda z veřejných prostředků podporuje ty spotřebitele, kteří nejsou schopni si vlastními silami zajistit bydlení. Formy těchto prostředků jsou:

- příspěvky na bydlení;
- podpora stavebního spoření;
- daňové úlevy jako slevy na dani z příjmu;
- možnost odpočtu úroků z hypotečních úvěrů.

Naopak k podpoře investorů vláda využívá tzv. nabídkovou strategii. Tato strategie spočívá v podpoře investorů, kteří jsou schopni stavět byty pro nízko- a středněpříjmové skupiny obyvatel.

3.2.1 Nástroje bytové politiky pro rok 2012

3.2.1.1 Z hlediska čerpání malým městem

Subvence, které mohou čerpat obce k zatraktivnění svých území z hlediska bydlení, jsou v základu uvedeny zde. Budou však dále rozvedeny ve výzkumné části práce jako doporučení ke zlepšení a možnosti jak jich dosáhnout.

Malá města mají při financování a podpoře obnovy a rozvoje bytového fondu k dispozici následující zdroje finančních prostředků:

- státní programy dotací a půjček;
- obecní půjčky;
- vlastní;
- podpůrné programy finančních institucí (především stavebních spořitelén);
- v případě privatizace bytového fondu je ze získaných prostředků možné založit fond

⁸Subvence - podpora z veřejných prostředků.

PETRÁČKOVÁ, Věra.; KRAUS, Jiří. *Akademický slovník cizích slov*. 1. vydání, Praha: Academia, 1998. ISBN 80-200-0607-9.

obnovy města a z něho čerpat prostředky pro potřeby obnovy a rozvoje bytového fondu.⁹

Ministerstvo pro místní rozvoj poskytuje pro rok 2012 Programy pro bydlení:

- podprogramy jsou:
 - Podpora a regenerace panelových sídlišť;
 - Podpora výstavby technické infrastruktury;
 - Podpora výstavby podporovaných bytů;
 - Podpora oprav domovních olověných rozvodů.¹⁰

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje pro letošní rok úvěry obcím na modernizaci bytů. Dále je možné čerpat prostředky na bydlení ze strukturálních fondů Evropské unie. Pro programové období 2007-2013 je k dispozici pro ČR 26,69 miliardy eur, což je pro představu $\frac{3}{4}$ státního rozpočtu. Z Integrovaného operačního programu a jeho prioritní osy 5 – Národní podpora územního rozvoje, je možné čerpat prostředky na:

- revitalizaci veřejného prostranství v rámci problémových sídlišť;
- ekonomické a energeticky efektivní sanace bytových domů.

3.2.1.2 Z hlediska občana

Stavební spořitelny poskytují stavební spoření. Stavební spoření spočívá v přijímání vkladů účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, v poskytování příspěvku (známé pod pojmem státní podpora) fyzickým osobám jako účastníkům stavebního spoření.¹¹ Od roku 2011 se ruší osvobození úroků ze stavebního spoření, budou zdaněny 15 procenty, a snižuje se částka státního příspěvku. Státní příspěvek ze záloh za rok 2011, vyplácený v dubnu roku 2012, bude činit 10 % z naspořené částky za kalendářní rok 2011, ale maximálně z 20 000 Kč, tzn. max. 2 000 Kč státní podpory pro všechny smlouvy.

⁹ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. a kol. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové 2006, Ministerstvo pro místní rozvoj, projekt WB44200452, ISBN 80-903813-0-8.

¹⁰ *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [on-line] [cit. 2011-03-10] Dostupný z WWW:

<<http://www.cestazmesta.cz>>

¹¹ Zákon č. 96/1993 o stavebním spoření

Od základu daně si lze z pohledu bydlení pro fyzické osoby odečíst úroky z vkladů ze stavebního spoření.¹²

Ministerstvo práce a sociálních věcí poskytuje příspěvek na bydlení. Ten je poskytován jednotlivcům či rodinám s nízkými příjmy, ať jsou vlastníky, či jsou v nájmu. Poskytnutí příspěvku se posuzuje podle společných příjmů rodiny za předchozí čtvrtletí, včetně přídatků na dítě nebo rodičovského příspěvku.

¹² Zákon č. 586/1992 o daních z příjmů

4 Malá města ČR

4.1 Malá města - charakteristika

Pojem město a malé město není jednotně specifikován. Definice pojmu se různí. Malá města tvoří přechod mezi vesnicí a městem. Vymezení venkovské a městské obce podává publikace Český venkov. Za venkovské obce považuje publikace Český venkov obce, ve kterých žije méně než 2 000 obyvatel. Naopak za městské obce považuje obce s více než 2 000 obyvateli. Agnieszka Kwiatek-Soltys v kapitole Aktuální otázka studia malých měst v publikaci Geografie malých měst České republiky (2005, s. 102) uvádí, že „malé město je sídlo městského typu s méně než 20 000 obyvateli. Z hlediska členění velikostních skupin obcí ČSÚ, které je dostupné na www.czso.cz, je pro potřeby této práce za menší a malé město považováno město s počtem obyvatel od 2 000 do 20 000.

4.2 Sídelní struktura ČR

Do poloviny devadesátých let se zvyšoval podíl obyvatelstva žijícího ve městech a docházelo k vyliďňování malých sídel. Po roce 1990 lze zaznamenat nový trend. Počet narozených převyšuje počet zemřelých, dříve preferované průmyslové oblasti se staly neatraktivními a migrací rostou venkovské obce v zázemí velkých měst.

Historicky je sídelní struktura ČR charakteristická velkou rozdrobeností sídel, která činí 6 250 obcí s převahou (téměř 2/3) malých obcí do 500 obyvatel. Z 6 250 obcí je 593 měst.¹³ Specifikem ČR je relativně nízký počet velkoměst v osídlení a významné zastoupení malých a středních měst. Malá a menší města do 10 tis. obyvatel tvoří tři čtvrtiny všech měst, ale žije v nich necelá čtvrtina městského obyvatelstva.

4.3 Výstavba podle velikostních struktur obcí

Od roku 1997 do roku 2010 bylo dokončeno na území České republiky ve všech formách výstavby 413 568 bytů. Z tohoto počtu se nejvíce stavělo ve velkoměstech se 100 tisíci a více obyvateli, kde 109 411 dokončených bytů představuje více než čtvrtinu celostátního objemu. S velkým odstupem následují obce se 2-5 tis. obyvateli, kde bylo v hodnoceném období dokončeno 56 206 bytů (13,5 % republikového úhrnu). Více než

¹³ Český statistický úřad. [on-line] Praha: Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-03-10] Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/>>

desetina celostátního počtu se postavila ještě v obcích s 1-2 tisíci a s 5-10 tisíci obyvateli.¹⁴

V průběhu dvanáctiletého období, v letech 1997-2010, se nejintenzivněji stavěly a dokončovaly byty v malých městech a ve větších venkovských obcích. Dále pak probíhala intenzivní výstavba v menších městech s 500 až 10 tisíci obyvateli a poté ve velkoměstech s více než 100 tisíci obyvateli. V těchto velikostních skupinách obcí byly průměrně dokončovány v přepočtu na 1 000 obyvatel alespoň tři byty.¹⁵

V úhrnu let 1997-2010 bylo ve městech s méně než 10 tis. obyvateli dokončených nadprůměrných 3,03 dokončených bytů na 1 000 obyvatel.¹⁶

4.4 Změny kvalitativních ukazatelů bydlení v malých městech ČR v letech 1997–2010

Kvalitativní ukazatele bydlení vykazují jen velmi malé územní diference. Statistický úřad ČR proto ani neposkytuje ve svých analýzách dostupných na www.czso.cz všechny tyto ukazatele tříděné podle velikostních skupin obcí. Jako ukázka poslouží tabulka vybraných kvalitativních ukazatelů rozdělených podle velikostních skupin obcí (viz příloha A), která ukazuje, že např. ukazatel velikosti obytné plochy se v třídění podle velikosti obce liší jen velmi málo.

Bytovost¹⁷ rodinných a bytových domů je jeden z ukazatelů, který vykazuje jen velmi malé územní diference. V posledních letech lze vyzorovat trend výrazného snižování mezikrajských diferencí ukazatele bytovosti.

Vývoj struktury bytů dokončovaných v letech 1997 až 2009 podle počtu pokojů víceméně směřoval až do roku 2001 ke zvyšování podílu tří- a vícepokojových bytů (z 62,1 % na 67,9 %), v letech 2002-2007 kolísal mezi 63 % a 67 %, v roce 2008 prudce vzrostl na 71,8 %, v posledním roce 2009 však opět poklesl na hranici 70 %, aby vzápětí v roce 2010 vzrostl na 75 %. Naopak zastoupení nejmenších bytů (garsoniér a bytů 1 + 1) se v bytové výstavbě pohybovalo (s výjimkou roku 2004, kdy činilo cca pětinu, a posledních dvou let, kdy byly tyto byty zastoupeny jen desetinovým podílem)

¹⁴ KLÍMA, Jiř. Bytová výstavba v obcích v letech 1997-2007. Obec a finance. [on-line] 2009, č.5., ISSN 1211-4189[cit. 2011-01-11] Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6416678>>.

¹⁵ Český statistický úřad. [on-line] Praha: Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-03-10] Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

¹⁶ Český statistický úřad. [on-line] Praha: Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-03-10] Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

¹⁷ Počet bytů připadajících na 1 dům - dle metodických poznámek ČSÚ.

v rozmezí 13 až 17 %. Jednotlivé druhy budov vykazují poněkud odlišný vývoj struktury dokončených bytů.

Jedna z dalších velikostních charakteristik bytů je po bytovosti a pokojovosti jejich plošná velikost, vyjádřená obytnou plochou, resp. užitkovou plochou (kde je k ploše obytných místností připočítávána i plocha vedlejších místností a příslušenství bytu). Průměrná obytná plocha nově budovaných bytů se přes místy kolísavý vývoj zvyšovala z 68,5 m² v roce 1997 až na 79,3 m² v roce 2010.

Velikost obytné plochy v bytech dokončených v rodinných domech se po počátečním skokovitém nárůstu (v roce 1998 se proti předchozímu roku zvýšila o 3,6 m²) v dalším průběhu sledovaného období pohybovala většinou mezi 96 a 98 m² a i přes pokles v posledním roce na 94,4 m² zůstává tedy poměrně stabilní. Naproti tomu obytná plocha v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům rostla téměř po celé sledované období. Od roku 1997 do roku 2010 vzrostla z 60,6 m² na 71,4 m², tedy téměř o pětinu.¹⁸

Technická vybavenost bytů patří mezi další základní charakteristiku (viz příloha B). Technická vybavenost dokončených bytů je v některých případech poměrně značně územně diferencovaná, což vyplývá ze specifík jednotlivých krajů daných různými geografickými, sídelními, ekonomickými i demografickými poměry. Hodnocenými charakteristikami jsou kanalizační a vodovodní přípojka, lokální zásobník plynu, topení (centrální domovní, centrální dálkové, lokální, jiné včetně bez topení) a garážové stání. Většina ukazatelů se ve sledovaném období zvyšovala či zůstávala v menší míře na stejných hodnotách, kromě snižování vybavenosti lokálním zásobníkem plynu lokálním topením (viz příloha B).

Z údajů sčítání lidu, domu a bytů z let 1961 až 2001 též jednoznačně vyplývá, že se snižuje počet osob na jeden trvale obydlený byt (z 3,35 na 2,64 osob) a počet osob na jednu obytnou místnost (z 1,86 na 0,98 osob).

¹⁸ Český statistický úřad. [on-line] Praha: Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-03-10] Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.

5 Výdaje domácností na bydlení

Výdaje na bydlení zatěžují, hned po výdajích za potraviny, rozpočty domácností nejvíce. Proto jsou v jednotlivých letech sledovány peněžní výdaje domácností, v jednotlivých oddílech indexu spotřebitelských cen a v závislosti na jejich peněžních příjmech.

Základní statistické údaje poskytovala v předlistopadovém období bilance příjmů a výdajů obyvatelstva.

Tab. č. 1: Celkové výdaje obyvatelstva a výdaje za bydlení v ČSSR a ČR v letech 1970-1992

	1970	1980	1990	1992	průměrné roční tempo růstu v %	
					1970 - 1990	1990 - 1992
Peněžní výdaje celkem (mld. Kč)	156,9	243,6	357,3	478,5	4,2	15,4
z toho: za bydlení	5,4	11,4	16,4	25,3	5,7	24,0
Podíl výdajů za bydlení na celkových výdajích	3,5%	4,7%	4,6%	5,3%		

Zdroj: ČSÚ – Bilance peněžních příjmů a výdajů obyvatelstva za rok 1970, 1980, 1990, 1992

Údaje v tabulce vypovídají o předchozím nízkém, a po desetiletí téměř stagnujícím, podílu výdajů na bydlení na celkových výdajích obyvatelstva, jakož i zlom po roce 1990.¹⁹

Bohatou řadu informací o výdajích poskytují tzv. mikročensy, které byly původně zaměřené na zjišťování údajů o příjmech. Poslední dva dostupné mikročensy prezentující náklady na bydlení v letech 1986 a 1992. Názorně vypovídají nejen o absolutních a relativních změnách jednotlivých položek nákladů bydlení, ale i o změnách v celkovém systému bydlení, které souviselo se základními společensko-ekonomickými změnami po roce 1989. Výraznější zvýšení čistého nájemného v nájemních bytech v roce 1992 oproti roku 1985 značně vyhladilo nepoměr celkových nákladů na bydlení v nájemních a v družstevních bytech. V roce 1985 byly náklady na bydlení v nájemních bytech 8,64 % z čistých peněžních příjmů a v družstevních bytech 10,66 % z čistých peněžních příjmů bytové domácnosti. V roce 1992 pak byly náklady na bydlení úhrnem (nájemní, družstevní užívání, osobní vlastnictví) 14,9 % z čistých peněžních příjmů domácnosti.

¹⁹ POLÁKOVÁ, Olga. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání, Praha: Ekopress, 2006, ISBN 80-86939-03-5.

Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 poskytují tabulky níže. V letech 1993 až 1996 zůstávaly náklady na bydlení víceméně konstantní, a to okolo hodnoty 12,7 až 12,9 % z čistých peněžních příjmů bytové domácnosti.

Tab. č. 2: Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 v ČR (Kč, %)

	1993	1994	1995	1996	1997
Počet domácností	1 735	1 394	1 389	1 397	1 366
ČISTÁ PENĚŽNÍ VYDÁNÍ CELKEM	40 487	45 787	54 088	62 023	69 002
z toho: BYDLENÍ celkem v Kč	5 150	5 896	7 000	7 969	9 644
z toho: Nájemné	958	1 114	1 232	1 461	1 839
Ústř. topení, teplá voda, ostatní kom. služby	1 863	2 174	2 357	2 676	3 180
Elektřina, plyn, paliva	1 535	1 752	2 026	2 393	2 832
Údržba a rekonstr. domu/bytu	794	857	1 385	1 439	1 792
z toho: BYDLENÍ celkem v %	12,7	12,9	12,9	12,8	14,0
z toho: Nájemné	2,4	2,4	2,3	2,4	2,7
Ústř. topení, teplá voda, ostatní kom. služby	4,6	4,7	4,4	4,3	4,6
Elektřina, plyn, paliva	3,8	3,8	3,7	3,9	4,1
Údržba a rekonstr. domu/bytu	2,0	1,9	2,6	2,3	2,6

Zdroj: ČSÚ, Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 v ČR

V roce 1997 byly náklady na bydlení 14 % z čistých peněžních příjmů domácností. Od roku 1997 až do roku 2003 vzrostly náklady na bydlení až na 19,5 % z čistých peněžních příjmů domácností v roce 2003.

Tab. č. 3: Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 v ČR (Kč, %)

	1999	2000	2001	2002	2003
Počet domácností	1 390	1 787	1 767	1 773	1 730
ČISTÁ PENĚŽNÍ VYDÁNÍ CELKEM	81 101	81 455	85 605	88 085	93 050
z toho: BYDLENÍ celkem v Kč	14 413	15 443	15 473	17 097	18 115
z toho: Nájemné	2 742	2 844	3 013	3 259	3 544
Ústř. topení, teplá voda, ostatní kom. služby	4 173	4 177	4 254	4 648	4 818
Elektřina, plyn, paliva	4 188	4 575	5 252	5 874	5 865
Údržba a rekonstr. domu/bytu	3 310	3 846	2 956	3 317	3 888
z toho: BYDLENÍ celkem v %	17,8	19,0	18,1	19,4	19,5
z toho: Nájemné	3,4	3,5	3,5	3,7	3,8
Ústř. topení, teplá voda, ostatní kom. služby	5,1	5,1	5,0	5,3	5,2
Elektřina, plyn, paliva	5,2	5,6	6,1	6,7	6,3
Údržba a rekonstr. domu/bytu	4,1	4,7	3,5	3,8	4,2

Zdroj: ČSÚ, Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 v ČR

Co se týká malých měst ČR, vydání domácností ve městech s počtem obyvatel mezi 2-10 tis. v roce 2006 a v roce 2009 se nijak zvlášť neliší od ostatních velikostních skupin obcí. Menší rozdíl lze pozorovat v roce 2006, kdy byly výdaje na bydlení nejnižší v obcích pod 2 000 obyvatel (16 388 tis. Kč) oproti obcím s počtem obyvatel 2–10 tis. obyvatel (19 092 tis. Kč). V roce 2009 už jsou výdaje víceméně stejné ve všech velikostních kategoriích obcí. Z těchto statistik však nelze usuzovat na jednotlivá malá města ČR. V jednotlivých malých městech ČR mohou být rozdíly v nákladech na bydlení oproti velkým městům pro určité skupiny obyvatel zásadní v rozhodování, kde se rozhodnou žít.

Tab. č. 4: Vydání domácností podle velikostních skupin obcí v roce 2009 (v tis. Kč, %)

		Domácnosti celkem	Domácnosti v obci s počtem obyvatel			
			do 1999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000 a více
ČISTÁ PENĚŽNÍ VYDÁNÍ CELKEM		128 622	116 810	118 071	133 552	140 866
BYDLENÍ, VODA, ENERGIE, PALIVA celkem		24 623	19 180	22 182	26 508	29 147
Z toho:	Nájemné z bytu	5 660	842	3 356	6 407	10 308
	Běžná údržba a drobné opravy bytu	2 692	3 294	2 709	2 970	2 037
	Dodávka vody a jiné služby související s bydlením	2 426	1 472	2 182	2 706	3 146
	Vodné a stočné	1 578	995	1 555	1 795	1 921
	Sběr pevných odpadů	453	393	450	490	479
	Další služby související s bydlením	395	84	176	421	746
Z toho:	Elektrická a tepelná energie, plyn, paliva	13 845	13 572	13 934	14 425	13 656
	Elektrická energie	5 899	7 108	6 215	5 396	5 073
	Plynná paliva	4 222	4 703	4 824	3 968	3 660
	Kapalná paliva	5	11	5	6	1
	Tuhá paliva	655	1 473	786	307	146
	Teplo a teplá voda	3 063	277	2 105	4 747	4 776
Struktura vydání v %:						
04	Bydlení, voda, energie, paliva	21,4	18,1	21,0	22,1	23,2

Zdroj: ČSÚ, Peněžní vydání domácností podle velikosti obce a podle právního důvodu užívání bytu, 2009

Tab. č. 5: Vydání domácností podle velikostních skupin obcí v roce 2006 (v tis. Kč, %)

		Domácnosti celkem	Domácnosti v obci s počtem obyvatel			
			do 1999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000 a více
ČISTÁ PENĚŽNÍ VYDÁNÍ CELKEM		107 585	100 231	99 911	106 114	118 312
BYDLENÍ, VODA, ENERGIE, PALIVA celkem		20 157	16 388	19 092	20 300	23 558
Z toho:	Nájemné z bytu	4 040	806	2 597	4 288	7 170
	Běžná údržba a drobné opravy bytu	2 407	3 110	2 674	1 959	1 994
	Dodávka vody a jiné služby související s bydlením	2 084	1 213	1 866	2 306	2 740
	Vodné a stočné	1 314	779	1 297	1 498	1 625
	Sběr pevných odpadů	432	363	400	453	490
	Další služby související s bydlením	338	71	168	355	625
Z toho:	Elektrická a tepelná energie, plyn, paliva celkem	11 625	11 260	11 956	11 748	11 653
	Elektrická energie	4 623	5 749	5 070	3 991	3 897
	Plynná paliva	3 528	3 874	4 186	3 075	3 182
	Kapalná paliva	9	8	31	4	2
	Tuhá paliva	543	1 250	598	279	129
	Teplo a teplá voda	2 921	379	2 071	4 399	4 443
Struktura vydání v %:						
04	Bydlení, voda, energie, paliva	20,7	18,2	20,8	20,6	22,4

Zdroj: ČSÚ, Peněžní vydání domácností podle velikosti obce a podle právního důvodu užívání bytu, 2006

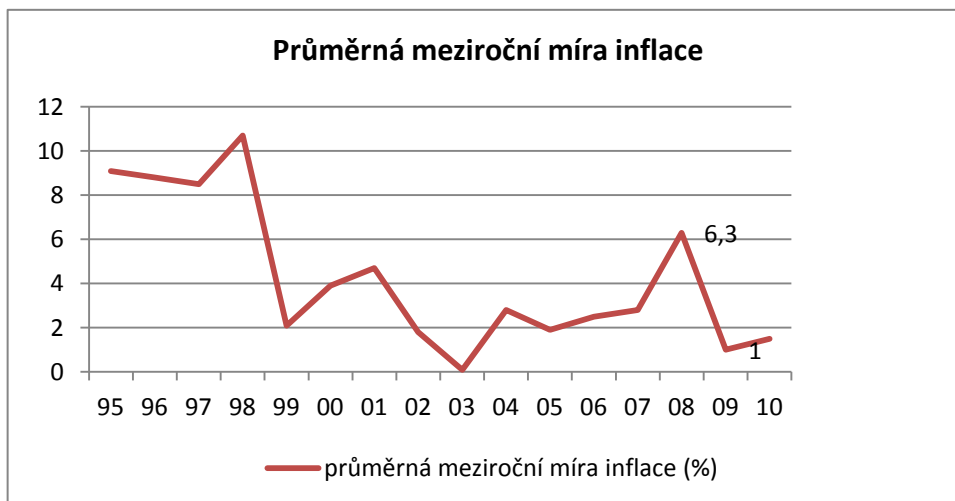
6 Faktory ovlivňující atraktivitu malých měst z hlediska bydlení

Existuje mnoho faktorů, které ovlivňují atraktivitu malého města z pohledu bydlení. Malá města mají různé možnosti jak tyto faktory ovlivňovat a tím přispět k obnově a rozvoji města. Mohou ke zvýšení atraktivity města využít své vlastní prostředky či čerpat prostředky, které v různých formách poskytuje stát. Pokud se město rozvíjí a vzkvétá, je lákadlem pro nové obyvatele, turisty i investory.

6.1 Ekonomické faktory

Bydlení v první řadě ovlivňují faktory ekonomické. Bydlení je vždy nejprve ovlivněno rozvojem ekonomiky. Ekonomiku charakterizují v souvislosti s bydlením především inflace, míra nezaměstnanosti a ekonomický růst. Tyto jevy mají přímý vliv na to, zda bude bytová politika posílena či oslabena, zda bytová výstavba vzroste či klesne a v jaké míře budou realizovány rekonstrukce.²⁰ Není však v moci malých měst ČR pomocí těchto faktorů ovlivňovat atraktivitu bydlení přímo.

Obr. č. 4: Průměrná meziroční míra inflace v letech 1995-2010 (v %)



Zdroj: ČSÚ

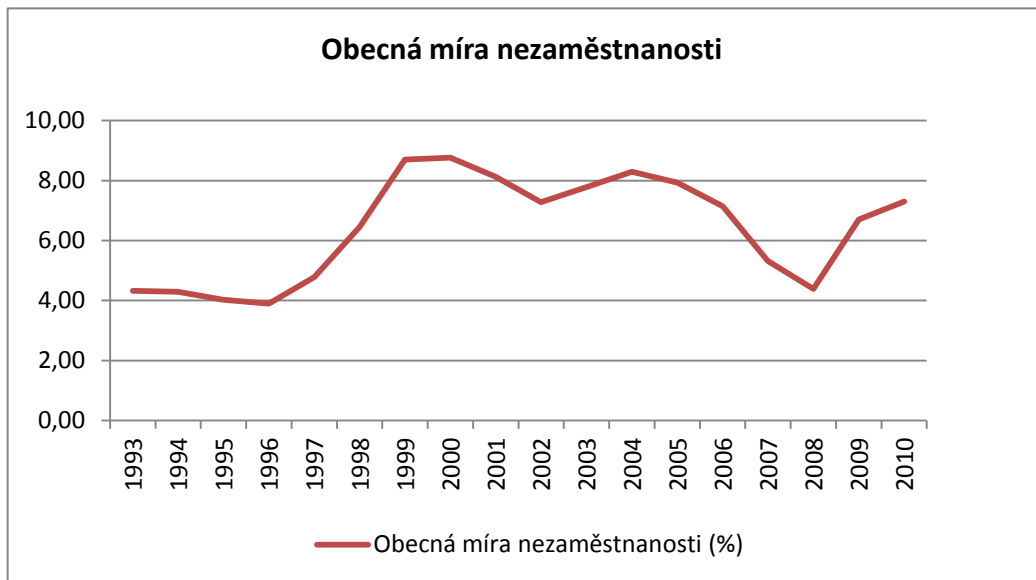
Z grafu je zřejmé, že do roku 2008 průměrná meziroční míra inflace²¹ rostla až na 6,3 %. V tomto roce dosáhla svého vrcholu a od té doby se snížila až na 1,0 %. To

²⁰ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové 2006, Ministerstvo pro místní rozvoj, projekt WB44200452, ISBN 80-903813-0-8.

²¹ Průměrná meziroční míra inflace vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za dvanáct měsíců roku proti průměrné cenové hladině dvanácti měsíců předchozího roku. Tyto průměry jsou počítány z bazických indexů spotřebitelských cen s cenovým základem prosinec 2005 = 100.

znamená, že pokud se inflace snižuje, centrální banka může změkčit měnovou politiku (např. snížením úrokových sazeb). Tím se zlevní úvěry a zvýší se tak proudění peněz do ekonomiky. Tento zásah zvýší poptávku, bytová politika se posílí, vzroste možnost bytové výstavby i realizace rekonstrukcí.

Obr. č. 5: Obecná míra nezaměstnanosti v letech 1993-2010 (v %)

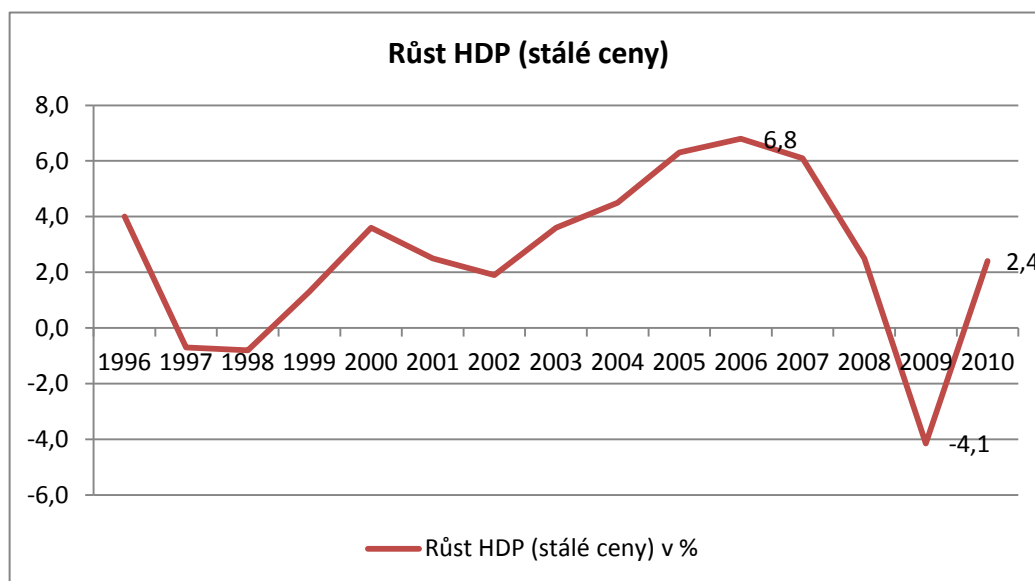


Zdroj: ČSÚ

Dalším ukazatelem, který má přímý vliv na posílení či oslabení bytové politiky a dále pak na růst či pokles bytové výstavby, je obecná míra nezaměstnanosti²². Z grafu lze pozorovat, že od roku 2004 až do roku 2008 se míra nezaměstnanosti pořád snižuje, z 8,3 % na 4,39 %. To že se snižuje nezaměstnanost má vliv na ochotu lidí se zadlužit. Z toho jasně vyplývá, že pokud jsou lidé ochotnější k zadlužení, zvyšuje se poptávka po úvěrech. Riziko platební neschopnosti se snižuje a banky jsou ochotnější ke snižování úrokových sazeb. To má opět kladný vliv na bytovou politiku a bytovou výstavbu. V roce 2009 však míra nezaměstnanosti začíná opět růst na 6,7 %, což by mohlo v budoucnosti způsobit pokles v oblasti bytové politiky a výstavby.

²² Obecná míra nezaměstnanosti (ILO) je počítána jako podíl počtu nezaměstnaných na celkové pracovní síle (v procentech), kde číselník i jmenovatel jsou ukazatele konstruované podle mezinárodních definic a doporučení (Eurostatu a Mezinárodní organizace práce ILO). Jedná se o odhady z výběrového šetření pracovních sil. Předmětem šetření jsou všechny osoby obvykle bydlící v soukromých domácnostech. Šetření se nevztahuje na osoby bydlící dlouhodobě v hromadných ubytovacích zařízeních. Z toho důvodu jsou údaje za určité skupiny obyvatelstva, zejména za cizí státní příslušníky žijící a pracující na území republiky, k dispozici v omezené míře.

Obr. č. 6: Růst HDP (ve stálých cenách) v letech 1996-2010 (v %)



Zdroj: ČSÚ

Poslední zmiňovaný ukazatel, HDP²³, zaznamenal nejvyšší nárůst v roce 2006, a to 6,8 %. Klesal až do roku 2009, kdy se ocitl v záporných hodnotách a opět začal růst až na 2,4 % v roce 2010. Tento nárůst může naznačovat možné oživení bytové politiky a bytové výstavby. Růst HDP totiž signalizuje zvyšování výkonnosti národního hospodářství, růst příjmů obyvatelstva a růst životní úrovně. S růstem životní úrovně roste poptávka po novém či lepším bydlení, roste sklon lidí k zadlužování a snižuje se opatrnost bank při poskytování úvěrů.

6.2 Dostupnost bydlení a jeho atraktivita

Bytový trh mírně ožívá. Oživení prodejů signalizují jak realitní kanceláře, tak developři. V ČR bylo podle serveru S-reality v roce 2010 na prodej přes 51 tisíc nových bytů. V roce 2009 tento server nabízel okolo 60 tisíc volných bytů.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí udává roční prodej bytů v ČR okolo 50 tisíc. Z toho vyplývá, že současná nabídka bytů odpovídá roční poptávce. V roce 2009 český

²³ Hrubý domácí produkt představuje souhrn hodnot přidaných zpracování ve všech odvětvích činností považovaných v systému národního účetnictví za produktivní (tj. včetně služeb tržních i netržních). Jde o propočet v kupních cenách, za které jsou realizovány tržní výkony (tzn. včetně daní z produktů a bez dotací na produkty). U netržních služeb je přidaná hodnota vyjádřena jako souhrn náhrad zaměstnancům a spotřeby fixního kapitálu. Prvotní propočet je proveden v běžných cenách. Pro potřeby sledování vývoje s vyloučením vlivu změn cen následuje převod do průměrných cen předchozího roku, ze kterých se tzv. řetěžením získají údaje ve stálých cenách roku 2000.

trh postihl až čtyřicetiprocentní propad poptávky. Třetinové nárůsty v roce 2010 v porovnání s rokem 2009 jsou proto stále nedostatečné.

Podle odborníků jsou tato čísla promítnutá na celý trh, který tedy prodával okolo 40 tisíc bytů ročně. Pomalu rostoucí zájem o byty je zapříčiněn obtížným získáváním úvěrů a vysokými cenami bytů. Banky proto snížili úroky z hypotečních úvěrů, aby podpořili poptávku pro koupi bytu.²⁴ Podle serveru www.hypindex.cz se průměrná sazba úroků z hypotečního úvěru k únoru 2012 pohybuje okolo 3,61 %.²⁵

Díky převisu poptávky, zejména v krátkém období, roste cena bydlení, a tím se snižuje dostupnost bydlení pro české domácnosti. V porovnání s jejich příjmy je cena bytů, i přes pokles úrokových sazeb, ještě na takové výši, kterou si nemohou dovolit. Porovnáním cen bytů ve velkých městech a cen bytů v menších městech České republiky, lze spatřit cenový rozdíl. V menších městech je cena o několik stovek tisíc nižší. To pak může být důvodem stěhování se do menších měst v blízkosti měst velkých, protože tam je bydlení pro mnohé dostupnější.

6.2.1 Pozemková politika a politika obnovy měst

Trh s byty je propojený s trhem s pozemky. Ceny pozemků jsou velmi citlivé i na malé výkyvy v poptávce. Cenu pozemku určuje situace na místním trhu. Ceny pozemků jsou dány jejich přírodními vlastnostmi, právními a administrativními opatřeními určujícími možnosti jejich využití. Cenu pozemku též ovlivňuje vybudovaná technická infrastruktura. Cena pozemku je také určena hustotou zalidnění oblasti, ve které se pozemek nachází. Tam kde je vyšší hustota zalidnění, je i vyšší cena pozemku. Další vlastnosti ovlivňující cenu pozemku jsou uživatelské vlastnosti jako poloha, výhled atd.

Pozemková politika je zaměřena na oblast pozemků vhodných k bydlení. Obce by měly být v této oblasti nejvíce aktivní a nejvíce se zajímat o to, aby měly dostatek pozemků pro výstavbu bydlení za ceny dostupné většině. Jedním z nástrojů, které mohou obce použít k získání pozemků, je tzv. předkupní právo, které jim dává možnost přednostně koupit pozemek za stejnou cenu, kterou nabídl soukromý investor.

²⁴ KALÁB, Vladimír. Trh s byty ožívá pomalu, ceny ještě mohou klesat. *Hospodářské noviny*. [on-line] Aktualizováno 23.6.2010 [cit. 2011-03-18], ISSN 1213-7693. Dostupný z WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-44418800-trh-s-byty-oziva-pomalu-ceny-jeste-mohou-klesat,%2019.3.%202011>>.

²⁵ *Hypindex.cz*. [on-line] [cit. 2011-03-24] Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>>.

Jedním z dalších a důležitých aspektů, který by města měla podporovat, je obnova a rozvoj jejich území, na kterých leží, aby přitáhla více turistů a investorů. Součástí této politiky jsou i problémy týkající se bydlení, například „problém slumů, prostorové a sociální segregace, nízká úroveň technické a sociální infrastruktury“. ²⁶ Dalším problémem může být modernizace bydlení a s tím spojený problém se stávajícími obyvateli, kteří nejsou schopni tuto zvýšenou úroveň bydlení financovat.

²⁶ Ministerstvo financí České republiky. [on-line] c 2005-2009, [cit. 2011-03-23] Dostupný z <<http://www.mfcr.cz/>>.

6.3 Infrastruktura

6.3.1 Technická infrastruktura

Technickou infrastrukturou rozumíme systémy zdrojů elektráren, elektrických stanic, tepláren, výtopen, zásobníků plynu, kompresorových stanic, zásobníků ropy, čerpacích stanic ropy, vodních nádrží, pramenišť, úpraven vod, čistíren odpadních vod, skládek/úložišť odpadů, spaloven odpadů a dalších. Vybudování těchto systémů elektroenergetických a plynárenských sítí, dálkovodů, vodovodních a kanalizačních sítí, ploch pro odpadové hospodářství je územně i finančně velmi náročné. Při plánování budování těchto sítí je důležité zohlednit dopravní infrastrukturu.

Z pohledu územního plánování je úkolem příslušných krajů a obcí zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch, případně územní rezervu.²⁷

Z hlediska atraktivity města je důležité, aby mělo pozemky připravené k prodeji, ať již investorům pro výstavbu panelových domů či občanům pro výstavbu vlastnického bydlení, zasilované (připravená kanalizace, vodovod, elektroenergetická síť, plynovod atd.).

6.3.2 Doprava, spoje

Mezi dopravní infrastrukturu, s kterou se lze setkat na území ČR, řadíme následující typy dopravy:

- silniční,
- železniční,
- říční,
- letecká.

Silniční doprava patří mezi jednu z nejvýznamnějších v rámci ČR. Spojuje malá města s velkými a tím poskytuje příliv turistů a nových potenciálních obyvatel či investorů. Pokud uvidí dobrou dopravní dostupnost měst, budou ochotni investovat do nové bytové výstavby, protože bude pro nové potenciální obyvatele lákavá. Na silniční dopravě se podílejí osobní automobily přepravující osoby, kamiony převážející zboží i cyklisté šetřící životní prostředí, tím že neprodukují smog.

²⁷ POLEŠÁKOVÁ, Marie. Technická infrastruktura v politice územního rozvoje České Republiky 2008 – energetika. [on-line] *Urbanismus a územní rozvoj*. 2009, č. 4, s. 8-15, ISSN 1212-0855 [cit. 2011-03-24] Dostupné na <http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-03/02_technicka.pdf>.

Dobré rozhodnutí mnoha měst bylo vybudování sítě cyklostezek či stezek pro pěší, a tím snížení znečištění vzduchu smogem, který produkují kamiony a automobily. Zvýšení bezpečí cyklistů a pěších chodců vede zároveň ke zvýšení atraktivity lokality z hlediska možnosti využití volného času sportováním.

Mezi další druhy dopravy patří autobusová doprava. Autobusová doprava je jedním z nejdůležitějších prostředků, používaných širokou veřejností. Malá města ČR by měla usilovat o zvýšení spojů dopravců poskytujících tento typ dopravy. Čím více spojů městem projede, tím větší je dostupnost města pro občany dojíždějící za prací a vzděláním a také turisty. A též je lepší dostupnost pro občany vyjíždějící za prací, nákupy nebo službami.

Železniční doprava naopak spojuje malé vsinky s malými městy. Malá města pak jsou pro tyto vesnice spádovými městy z hlediska poskytování zaměstnání místními firmami, poskytování vzdělání a služeb.

Letecká doprava je z hlediska malých měst zahrnuta jako volnočasová aktivita pro lidi věnující se letectví. Malá letiště, většinou poblíž malých měst, mohou sloužit jako turistická atrakce či volnočasová zábava pro milovníky letectví.

Lze tedy shrnout, že pokud města participují na modernizaci a opravě silnic a železnic, podílejí se na výstavbě cyklostezek a stezek pro pěší, jsou nejen občansky, ale i turisticky atraktivnější. Hustá a velmi dobře propojená dopravní síť v regionu, v němž se malá města nacházejí, poskytuje obyvatelům regionu dobrou dostupnost města jak z hlediska dojíždění za prací či vzděláním, tak za turistickými cíli.

Lidé budou bydlet v malém městě, pokud bude jeho poloha a vybavení obce z hlediska bydlení atraktivní a pokud budou dopravní spoje s jinými místy časté a pro obyvatele či dojíždějící do města časově nenáročné.

6.4 Sociální infrastruktura

6.4.1 Občanská vybavenost města

Základní občanská vybavenost malých měst sestává z několika částí:

1. Školství

- mateřské školy, základní školy, odborná učiliště, střední školy.

2. Zdravotnictví

- praktiční lékaři, odborní lékaři, nemocnice.

3. Sociální zabezpečení

- zařízení pro důchodce a handicapované, zajištění dostupnosti veřejných míst pro tyto osoby.

4. Kultura a kulturní zařízení

- kulturní střediska – kina, divadla, zařízení pro volný čas dětí
- kulturní a přírodní památky.

5. Sport a tělesná výchova

- zařízení sportovního charakteru - sportoviště, hřiště pro různé sporty, tělocvičny, haly pro sportovní účely.

6. Služby

- potraviny, služby, pošta, banky, pojišťovny a jiné.

Města by se měla snažit zabezpečit všechny tyto položky, aby byla pro své obyvatelstvo atraktivní. Samozřejmě zabezpečení těchto položek je finančně náročné, a proto by měla využít žádosti finance z dotací různých ministerstev, kterých se ta která položka týká, z fondů Evropské unie nebo z krajských dotací. Z regionálního operačního programu NUTS II Severozápad fondu Evropské unie mohou města čerpat prostředky z prioritní osy 1 Rozvoj a regenerace měst a prioritní osy 2 Integrované podpory rozvoje.

6.5 Podpora zaměstnanosti

Možnost být zaměstnán v místě či v blízkosti bydliště je jistě jedním z velice atraktivních faktorů, jak zajistit, aby obyvatelstvo neodcházelo bydlet do větších měst. Se zaměstnáním souvisí, jak je výše zmíněno, i doprava a možnosti dojíždění za zaměstnáním, a samozřejmě také občanská vybavenost města. Je tedy v zájmu města podporovat ty – zejména podnikatele, kteří jsou schopni poskytnout lidem zaměstnání v místě bydliště.

6.6 Životní prostředí

V kvalitním a zdravém životním prostředí chce žít každý. Povinností obce je zajistit ochranu životního prostředí, zajistit nakládání s odpady, zajistit ochranu biodiverzity, a v neposlední řadě se starat o upravené prostředí a plochy k životu.

6.7 Bezpečnost

„Říká se, že zločin je poslední výkřik chudoby.“

Kriminalita je definována jako ofenzivní strategie v boji proti trestné činnosti. Na rozdíl od metod vytvářených v rámci trestní politiky se města mohou zaměřit na prevenci kriminality. Některé z aktivit podporujících prevenci jsou:

- aktivity ovlivňující proces socializace a sociální integrace a aktivity zaměřené na změnu nepříznivých společenských a ekonomických podmínek, které jsou považovány za klíčové příčiny páchání trestné činnosti;
- zkušenosti, že určité druhy kriminality se objevují v určité době, na určitých místech a za určitých okolností. Prostřednictvím opatření režimové, fyzické a technické ochrany se snaží kriminogenní podmínky minimalizovat. Nejeefektivněji působí při omezování majetkové trestné činnosti;
- výchovné, vzdělávací, volnočasové, osvětové a poradenské aktivity zaměřené zejména na nejširší veřejnost. Zvláštní pozornost je zaměřena na pozitivní ovlivňování zejména dětí a mládeže;
- zabývání se rizikovými jedinci a skupinami osob, u nichž je zvýšená pravděpodobnost, že se stanou pachateli nebo oběťmi trestné činnosti (specializovaná sociální péče), sociálně patologickými jevy (např. drogové a alkoholové závislosti, záškoláctví, povalečství, vandalismus, dlouhodobá nezaměstnanost).²⁸

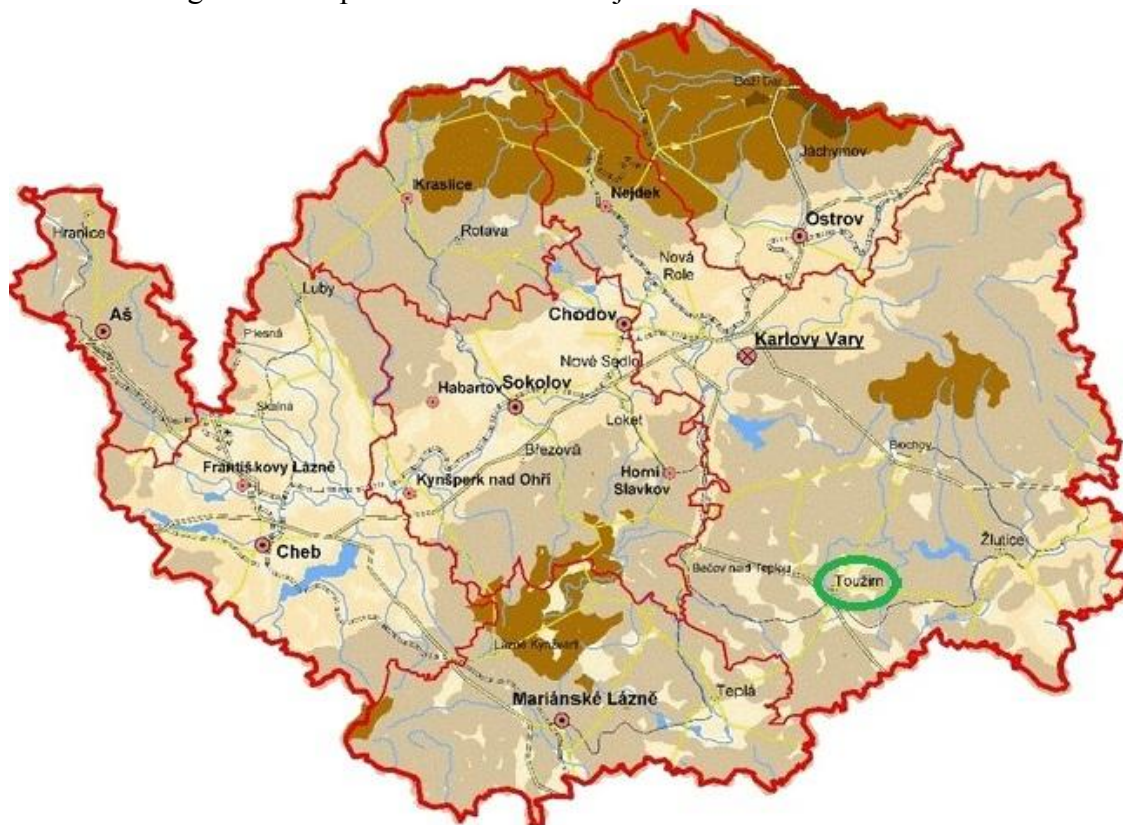
Nízká kriminalita je jedním z faktorů, který také určuje atraktivitu města. Prvotní pocit by měly občanům zajistit policejní složky. Pomocí prevence by mělo tento pocit podpořit také město.

²⁸ Město Uherský Ostroh. [on-line] [cit. 2011-03-23] Dostupný z WWW: <<http://www.uhostroh.cz/prakticke-informace/bezpecnostni-slozky/>>

7 Město Toužim

7.1 Toužimsko

Obr. č. 7: Geografická mapa Karlovarského kraje



Zdroj: ČSÚ

Území Toužimska vymezuje mělké údolí horního toku říčky Střely, která zde pramení a protéká mírně zvlněnou náhorní planinou, které vévodí rozložitý 824 m n. m. vysoký Třebouňský vrch.

Jeho střediskem je dnešní malé historické město Toužim, založené v roce 1469 u hradu, původně velmožského dvorce, později klášterního proboštství. Historické jádro, které tvoří středověké opevněné město s areálem hradu a zámku, má status památkové zóny.

Někdejšími středověkými městy byla Útvina a Krásné Údolí. Zdejší vesnice jsou většinou středověkého založení a dochovaly se v nich zajímavé památky lidové architektury. Dvě z nich, Kosmová a Kojšovice, mají status památkové zóny.

V Komárově byly nedávno objeveny unikátní pozůstatky nejstarší lidové architektury v České republice – bývalá rychta s krčmou z roku 1484.²⁹

Město Toužim mělo k 31. 12. 2010 3 855 obyvatel. Má status obce s pověřeným obecním úřadem. Nachází se v Regionu soudržnosti Severozápad (NUTS 2), v Karlovarském kraji (NUTS 3), okrese Karlovy Vary (NUTS 4) a ve správě obce s rozšířenou působností Karlovy Vary. Město Toužim je členem Svazku obcí Doupovských hor a MAS Vladař, o. p. s.³⁰ Pod správu města Toužim spadá dalších 15 městských částí: Bezděkov, Branišov, Dobrá Voda, Dřevohryzy, Kojšovice, Komárov, Kosmová, Lachovice, Luhov, Nežichov, Políkno, Prachometry, Radyně, Smilov a Třebouň.

7.2 Analýza bytové výstavby města Toužim

7.2.1 Vývoj bytové výstavby

V roce 1965 bylo v Toužimi postaveno 40 bytových jednotek ve čtyřech panelových domech v prostoru mezi Tepelskou a Plzeňskou ulicí. Za tím účelem zde bylo zbouráno i několik bývalých zemědělských usedlostí. V témže roce se začalo budovat i nové sídliště v severní části města. Již dříve byl v těchto místech zrušen hřbitov, zbourán kostel, několik stodol a bývalá továrna na obuv. V těchto místech zanikla i Židovská čtvrť a část Předměstí s některými historickými a stavebními památkami. Domky již byly ale většinou značně staré, sešlé, nedobře udržované, a to již z doby před rokem 1945. Na tomto sídlišti bylo postaveno celkem 407 bytů, z toho byla přibližně jedna desetina bytů státních, ostatní byly postaveny většinou ve stabilizační družstevní výstavbě. Výstavba bytů v Toužimi byla dokončena v letech 1988 až 1989 výstavbou sídliště Na zámecké, kde je celkem 171 bytů, z toho je 48 obecních a 123 družstevních. Již před tím Na Hájence, v sídlišti v jižní části města, postavily lesní závody z Teplé a z Plzně v letech 1972 až 1978 čtyřicet bytů určených původně pro pracovníky lesů. Dalších 45 bytů bylo v 60. letech postaveno i v Kosmové, v obci přičleněné k Toužimi. Ty byly postaveny především pro pracovníky v zemědělství. Shrneme-li celkový počet bytů postavených v Toužimi od roku 1949 až do roku 1989, včetně rodinných domků postavených státním statkem a STS, přibližíme se k číslu 900. Počet individuálně postavených rodinných domků je v Toužimi nepatrný, nedosahuje ani čísla 20.

²⁹Město Toužim. [on-line] [cit. 2011-03-25] Dostupný z WWW: <<http://www.touzim.cz/informace-o-meste/blizke-okoli/>>

³⁰ Strategický plán města Toužim

Soukromě si v té době lidé stavěli spíše objekty pro rekreaci. Chalupu či chatu vlastnilo 23 toužimských rodin (podle sčítání lidu, bytů a domů z roku 1990). Výstavbou uvedených bytů byla až do roku 1989 celková potřeba bytů v Toužimi zajištěna.³¹ Uvedené ulice, kde byly vystavěny bytové domy, jsou označeny v mapě města (viz příloha C).

Podle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 byl stav domů a bytů v Toužimi následující:

Tab. č. 6: Domovní fond podle obydlenosti, druhu domu, vlastnictví a roku výstavby v Toužimi k 1. 3. 2001

Domy úhrnem			557
z toho domy obydlené			462
z toho domy neobydlené obydlené			95
z úhrnu obydlených domů	rodinné domy		319
	bytové domy		119
	domy podle vlastnictví	soukromých osob	317
		obce, státu	24
		SBD	39
	domy postavené	do 1919	119
		1920-1945	93
		1946-1980	145
1981-2001		97	

Zdroj: ČSÚ

Počet trvale obydlených domů k 31. 1. 2001 byl 557. Za domy jsou považovány tyto: rodinné domy, bytové domy, domovy mládeže, internáty, dětské domovy, ústavy nápravné a výchovné péče, domovy důchodců, penzióny pro důchodce, ústavy pro tělesně a mentálně postižené, kláštery a konventy (objekty s ubytovacími prostorami pro členy řeholních řádů a kongregací), provozní budovy s bytem (byty) apod. Za trvale obydlený dům se považuje takový dům, ve kterém je alespoň jeden trvale obydlený byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob alespoň s jednou trvale bydlící osobou. Trvale obydlených domů bylo v Toužimi 462. Neobydlených obydlených domů³² bylo celkem 95, z toho 44 sloužilo k rekreaci. Ze 462 obydlených domů bylo 317 ve vlastnictví soukromých osob, 24 vlastnil stát a 39 domů bylo ve

³¹ Kroniky města Toužimi

³² Metodické poznámky ČSÚ vysvětlují pojem neobydlený obydlený dům jako dům obydlený přechodně. V domě v době sčítání není žádná trvale bydlící osoba.

vlastnictví soukromého bytového družstva (Bytové družstvo v Toužimi). Z tabulky můžeme vidět, že největší počet domů byl postaven v letech 1946 až 1980.

Tab. č. 7: Bytový fond podle obydlivosti bytů v Toužimi k 1. 3. 2001

Byty úhrnem		1 480	
v tom	byty obydlivé	1 343	
	z toho	v rodin. domech	338
		v bytov. domech	966
	byty neobydlivé v obydl. domech	40	
	byty neobydlivé v neobydl. domech	97	
	z toho podle původu	obydl. přechodně	6
slouží k rekreaci		44	

Zdroj: ČSÚ

Celkový počet bytů byl v Toužimi k 31. 1. 2001 1480. Z toho bylo 1 343 bytů obydlivých, a to 338 v rodinných domech a 966 v bytových domech. Neobydlivých domů zde bylo celkem 137 (40 neobydlivých bytů v obydlivých domech a 97 v neobydlivých domech). Z 97 neobydlivých bytů v neobydlivých domech bylo 6 bytů obydlivých přechodně a 44 sloužilo k rekreaci.

Tab. č. 8: Trvale obydlivé byty podle právního důvodu užívání v Toužimi k 1. 3. 2001

Obydlivé byty úhrnem		1 343
z toho podle právního důvodu užívání:	ve vlastním domě	282
	v osobním vlastnictví	346
	nájemní	181
	člena bytového družstva	462

Zdroj: ČSÚ

Z 1 343 obydlivých bytů bylo z hlediska právního užívání 282 ve vlastním domě, 346 v osobním vlastnictví, 181 bytů bylo nájemních a 462 bytů vlastnili členové bytového družstva.

Tab. č. 9: Trvale obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu v Toužimi k 1. 3. 2001

Období výstavby nebo rekonstrukce domu											Průměrné stáří trvale obydlených bytů v letech
do roku 1899	1900 - 1919	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 1995	1996 a později	nezjištěno	celkem	
70	73	135	115	362	324	215	21	21	7	1 343	40,4

Zdroj: ČSÚ

Největší období výstavby trvale obydlených bytů bylo v letech 1961-1970, kdy bylo postaveno nebo rekonstruováno 362 bytů. Dále pak v letech 1971-1980, kdy bylo postaveno nebo rekonstruováno 324 bytů. Poslední období větší výstavby proběhlo od roku 1981 do roku 1990. V dalších letech už byla výstavba bytů oproti zmíněným létům nepatrná. Průměrné stáří všech postavených bytů v Toužimi k poslednímu SDLB 2001 bylo 40,4 let.

8 Analýza faktorů ovlivňujících atraktivitu města Toužim z hlediska bydlení

Analýza faktorů ovlivňujících atraktivitu města Toužim z hlediska bydlení byla zpracována formou vlastního šetření ve spolupráci s vedením města a dotazníkovým šetřením, které mělo upřesnit představu o jednotlivých faktorech, které mají vliv na atraktivitu města Toužim z pohledu bydlení. Celé znění dotazníku je přiloženo na konci práce (viz příloha D). V dotazníku byly použity základní typy otázek, a to otázky uzavřené a otevřené. U otevřených otázek měli dotazovaní větší volnost při svých odpovědích, zatímco u otázek uzavřených měli k dispozici předem dané varianty odpovědí, mezi nimiž volili jednu či více možností. Výsledky dotazníkového šetření byly pro větší přehlednost zpracovány do grafů. Tyto grafy jsou použity v dalších podkapitolách kapitoly 8 v rámci analýz jednotlivých faktorů, které ovlivňují bydlení.

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 124 respondentů, z toho 81 žen a 43 mužů. Věková struktura dotazovaných byla následující:

- 15-20 let – 17 respondentů
- 21-25 let – 14 respondentů
- 26-30 let – 10 respondentů
- 31-40 let – 26 respondentů
- 40-50 let – 38 respondentů
- 51 let a více – 19 respondentů.

Největší počet dotazovaných byl ve věku 31-40 let a 41-50 let.

8.1 Dostupnost bydlení a jeho atraktivita

Z hlediska cen bytů můžeme říci, že oproti velkým městům je cena bytu v malém městě výrazně nižší až v řádech sta tisíců korun. Znamená to, že bydlení na malém městě je pro mnohé daleko menší finanční zátěž, než si pořídit byt ve větším městě. Pokud se podíváme na ceny bytů ve vybraných městech (viz tab. č. 10), uváděných realitními kanceláři, je výsledek zřejmý. Srovnávaný byt 2+1 byl v osobním vlastnictví, velikostně se nacházel mezi 50-60 m² a proběhla v něm částečná rekonstrukce. Jak je vidět z níže uvedené tabulky, cena se liší až o 500 tis. Kč. Pokud se byt nacházel ve velkém městě jako je Plzeň, cena byla znatelně vyšší než na malém městě a to mezi 1 mil. Kč a 1,5 mil. Kč. Pokud se však byt nacházel v Toužimi či Žluticích, menších

městech ČR, cena byla nesrovnatelně nižší, okolo 500 tis. Kč. Cena se samozřejmě řádově liší s ohledem i na jiné dispozice bytu, jako je celková rekonstrukce, novostavba, patro bytu, příslušenství (garáž, sklep, aj.), dopravní dostupností do větších měst, možnost zaměstnání. I s ohledem na tyto rozdílné dispozice bytů zůstává cena bytu na malém městě pořád na mnohem nižší úrovni než ve větším či velkém městě.

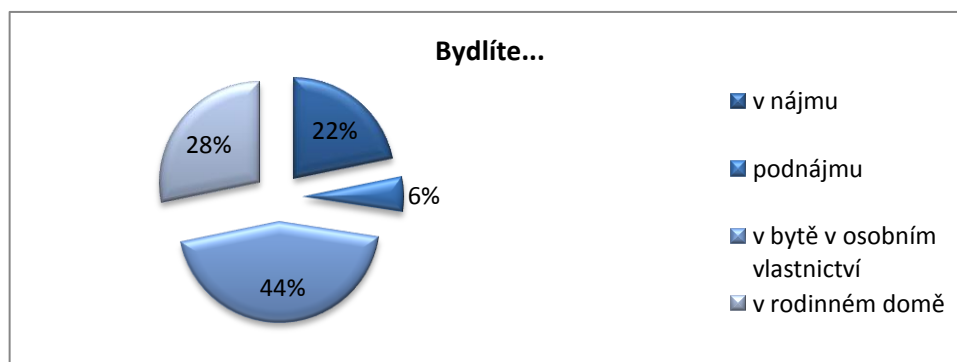
Tab. č. 10: Srovnání cen bytu stejného dispozičního řešení, velikosti a vlastnictví podle jednotlivých měst

Název města	Dispoziční řešení	Velikost	Vlastnictví	Cena
Toužim	2+1	60 m ²	OV	430 000 Kč
Žlutice	2+1	55 m ²	OV	455 000 Kč
Plzeň	2+1	52 m ²	OV	1 320 000 Kč
Plzeň	2+1	60 m ²	OV	948 000 Kč

Zdroj: Realitní kanceláře, vlastní zpracování

Ve městě Toužim se nacházejí byty ve vlastnictví obce, jejichž správu (i správu nebytových prostor ve vlastnictví obce) zajišťuje Bytové hospodářství města Toužim, příspěvková organizace, včetně uzavírání nájemních smluv na bytové a nebytové prostory. Dále se pak ve městě nacházejí byty ve vlastnictví Bytového družstva, kde se každý vlastník stává zároveň členem bytového družstva. V tomto případě se jednotliví členové družstva podílejí na opravách bytového fondu prostřednictvím placení zálohových plateb, tzv. nájmu, ve kterém jsou zahrnuty měsíční zálohové předpisy jednotlivých plateb, např. fond oprav. Dále pak jsou ve městě byty v osobním vlastnictví, kde povinnost zajišťovat správu bytu či rodinného domu, ve kterém se nachází bytová jednotka, má sám majitel.

Obr. č. 8: Dotazování podle vlastnictví bytu



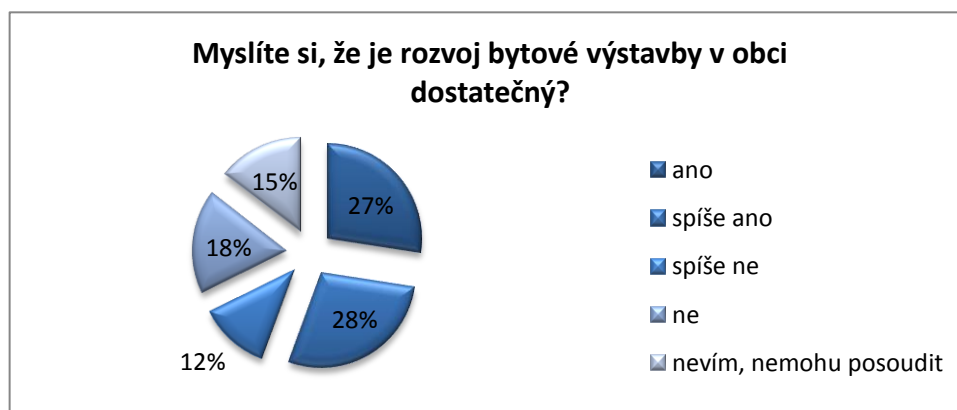
Zdroj: vlastní zpracování, 2011

Z dotazníku vyplynulo, že nejvíce respondentů vlastní byt v osobním vlastnictví, a to 22 % dotazových. Souvisí to též s převodem nájemních bytů ve vlastnictví bytového družstva do osobního vlastnictví. V rodinném domě pak žije 28 %, v nájmu 22 % a nejméně dotazovaných, 6 % žije v pronájmu.

Ze 124 osob bydlí v Toužimi trvale 92 osob, zbylých 32 osob do Toužimi pouze dojíždí. Dojíždějí za zaměstnáním, vzděláním, nákupy, službami nebo navštěvují příbuzné. Dotazovaní hodnotili bydlení a bytovou údržbu ve městě a přikláněli se z 53 % k názoru, že je dobrá či spíše dobrá, 24 % dotazovaných pak hodnotí bydlení jako spíše špatné až špatné a zbytek 17 %, nejspíše dojíždějící, neví nebo nemohou tento faktor zhodnotit.

Šedesát procent dotazovaných si myslí, že v Toužimi je dostatek ploch pro rozvoj bydlení, přičemž 55 % dotazovaných si také myslí, že je rozvoj bytové výstavby dostatečný.

Obr. č. 9: Rozvoj bytové výstavby v obci

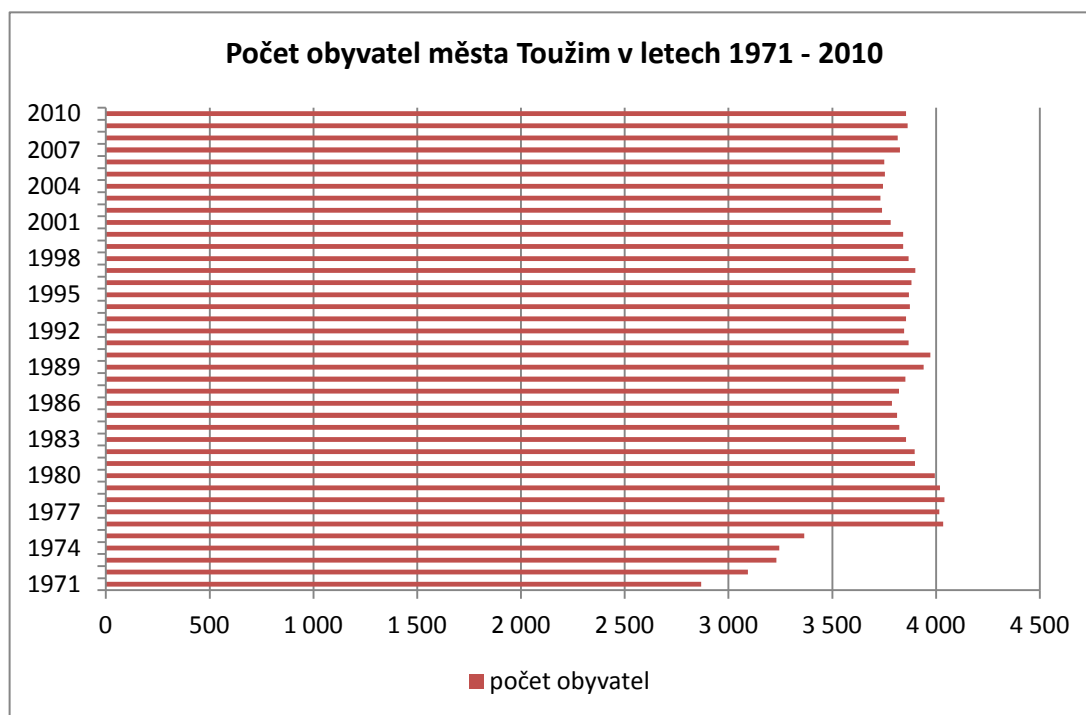


Zdroj: vlastní zpracování, 2011

Graf s vývojem počtu obyvatel od roku 1971 do roku 2009 na následující straně zobrazuje, že počet obyvatel se od 90. let 20. století prakticky nezměnil. V Toužimi probíhala bytová výstavba převážně do 80. let 20. století, kdy byl zajištěn dostatek bytů pro veškeré obyvatelstvo, které se od té doby, s výkyvy maximálně do 100 obyvatel, nemění. V posledních letech probíhá v Toužimi převážně výstavba rodinných domů v nově vybudované Janově ulici, která byla městem zasítována, a pozemky byly a jsou prodávány zájemcům. Také dochází k rekonstrukci a modernizaci bytových domů vystavených do 80. let. Těmito kroky se město snaží přilákat nové zájemce o bydlení

v Toužimi a z mírného nárůstu počtu obyvatel lze usuzovat, že vybudování nové ulice a prodej pozemků se v počtu obyvatel projevil kladně.

Obr. č. 10: Počet obyvatel města Toužim v letech 1971-2010



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2011

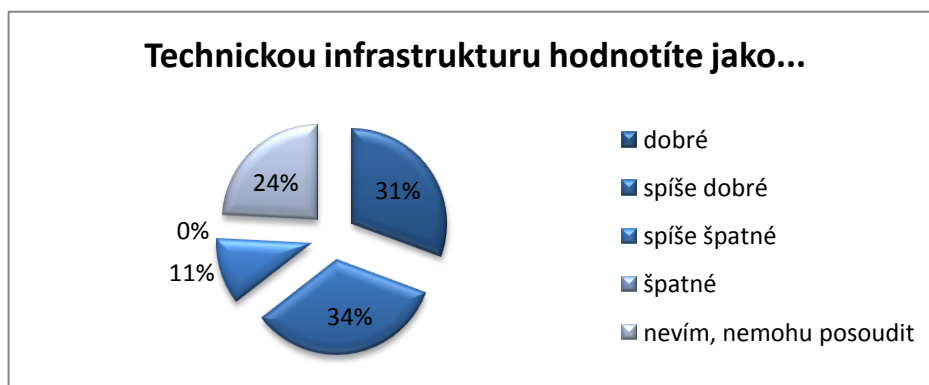
8.2 Infrastruktura

8.2.1 Technická infrastruktura

Ve městě se nachází veřejný vodovod a kanalizace s napojením na čistírnu odpadních vod. Město je plynofikováno a elektroenergeticky zasíťováno. Příspěvková organizace, Teplárenství města Toužim, zajišťuje výrobu a dodávku tepla a teplé užitkové vody, správu a údržbu teplárenských zařízení města, uzavírání smluv o dodávce a odběru tepla a teplé užitkové vody (včetně vyúčtování).

V dotazníkovém šetření týkajícím se hodnocení technické infrastruktury se 31 % dotazovaných vyjádřilo k hodnocení dobré, 34 % spíše dobré, pouze 11 % k spíše špatné a 24 % (nejspíše dojíždějící) k odpovědi nevím. Lze tedy usuzovat, že technickou infrastrukturu má město zajištěnou dobře a obyvatelé jsou převážně spokojeni.

Obr. č. 11: Hodnocení technické infrastruktury



Zdroj: vlastní zpracování, 2011

8.2.2 Doprava, spoje

Město Toužim leží na hlavní silniční trase mezi Plzní a Karlovými Vary. Z obou směrů je denně dopravní dostupnost z města a do města plně zajištěna autobusovými dopravci. Přímé spojení je rovněž na trase do Sokolova, Mariánských Lázní a Žlutic. Na těchto trasách je zároveň autobusovými dopravci zajištěna dopravní dostupnost všech městských částí.

Městem prochází rovněž železniční trať Bečov nad Teplou - Rakovník, která zajišťuje dopravní dostupnost města z dalších míst a naopak.

Většina dotazovaných se vyjádřila, že pokud do Toužimi dojíždějí, je to především za zaměstnáním, vzděláním, službami a nákupy, v menší míře pak pouze za návštěvou blízkých.

Co se týká dopravní infrastruktury, 77 % dotazovaných ji hodnotila jako dobrou či spíše dobrou. 84 % dotazovaných si myslí, že dopravní dostupnost do větších měst (Karlovy Vary, Plzeň, Mariánské Lázně, Sokolov) je dobrá či spíše dobrá.

Tabulka na další straně názorně ukazuje hodnocení dopravní infrastruktury dotazovaných. Prokazuje, že dopravní dostupnost Karlovarského kraje je více než dobrá. V obcích mezi 2000–3000 obyvatel odjíždí během 24 h do všech poskytovaných směrů okolo 36 autobusů. Karlovarský kraj se umístil mezi prvními v nabídce spojů.

Z uvedených analýz vyplývá triviální skutečnost, že množství spojů autobusové a vlakové dopravy roste s populační velikostí obcí. Zvláště v malých obcích ovšem veřejná doprava odráží reálnou poptávku obyvatel jen málo. Vybavenost domácností automobily je proto v malých obcích vyšší.

Obr. č. 12: Nabídka autobusové dopravy podle krajů a velikostních skupin obcí (průměr projíždějících autobusů za 24 h)

Kraj	Nabídka autobusové dopravy (průměrný počet odjíždějících spojů)				Vybavení domácností automobily (%)			
	0–500 obyvatel	500–1000 obyvatel	1000–2000 obyvatel	2000–3000 obyvatel	0–500 obyvatel	500–1000 obyvatel	1000–2000 obyvatel	2000–3000 obyvatel
Jihomoravský	20,53	34,24	46,40	60,85	50,00	48,37	48,60	47,40
Jihočeský	15,86	26,01	35,11	36,18	51,04	50,94	51,31	51,99
Královéhradecký	17,95	26,67	39,09	57,62	52,19	50,94	50,12	47,19
Vysočina	16,53	27,58	38,32	36,88	52,47	52,87	52,50	48,74
Karlovarský	23,93	25,18	40,00	36,75	44,57	44,87	42,34	41,04
Liberecký	15,89	28,57	36,64	40,00	49,04	46,99	46,83	43,78
Olomoucký	22,87	30,57	39,99	49,78	47,69	46,88	46,05	44,69
Moravskoslezský	24,53	39,18	56,18	64,87	45,51	49,12	49,04	48,07
Pardubický	17,30	29,39	37,17	52,60	50,87	51,79	50,29	52,69
Plzeňský	13,02	25,05	26,48	37,44	50,96	52,42	50,66	50,76
Středočeský	19,58	34,27	47,95	63,52	48,72	49,18	48,81	48,99
Ústecký	19,15	30,30	46,81	39,36	46,28	46,57	45,79	40,24
Zlínský	26,55	41,20	50,49	57,11	47,76	48,85	48,40	46,12

Zdroj: IDOS 2008 – elektronický jízdní řád, ČSÚ (SLDB 2001), vlastní výpočty

Pozn.: Nabídka autobusové dopravy je vyjádřena jako průměrný počet odjíždějících autobusů za 24 hodin v obcích příslušné velikostní kategorie. Spoje byly zjišťovány pro běžný pracovní den (středu) v roce 2008. Vybavení domácností automobily bylo převzato ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001 (ČSÚ).

Zdroj: Obec a finance 5/2010, on-line

Města spadající pod NUTS II, Severozápad, tedy i Toužim, se mohou podílet na rozvoji a modernizaci technické infrastruktury a dopravní infrastruktury skrz regionální operační program NUTS II Severozápad. Prioritní osa 3 Dostupnost a dopravní obsluha. Jak vyplývá z projektového portfolia a strategických plánů, město Toužim již na rekonstrukci a úpravu dopravní infrastruktury využilo financí poskytnutých z fondů Evropské unie.

8.2.3 Sociální infrastruktura

8.2.3.1 Školství

V městě se nachází několik vzdělávacích institucí:

- Mateřská škola Toužim, příspěvková organizace
 - zajišťuje činnost mateřské školy a školní kuchyně s jídelnou.
- Základní škola, okres Karlovy Vary
 - zajišťuje činnost základní školy, školní družiny a školní kuchyně s jídelnou.
- Základní škola praktická a mateřská škola Toužim
 - zajišťuje činnost základní školy praktické, mateřské školy (logopedická třída, třída pro tělesně postižené), školní družiny a školní jídelny (výdejna)

- poskytuje velké množství volnočasových aktivit pro děti školou povinné i další zájemce.
- Základní umělecká škola
 - poskytuje hru na housle, klavír, elektronické klávesové nástroje, kytaru, basovou kytaru, zobcovou flétnu sopránovou, zobcovou flétnu altovou, příčnou flétnu, klarinet, Es alt saxofon, B tenor, saxofon, trubku, tenor, trombon, baryton, tubu, bicí nástroje, pěveckou hlasovou výchovu, sborový zpěv, hudební nauku, komorní a souborovou hru a orchestrální hru.
 - škola pořádá ročně desítky vystoupení a koncertů pro Toužim a okolí.
- Střední odborné učiliště s domovem mládeže
 - učiliště nabízí obory: automechanik, zahradník, strojní mechanik (zámečnick), kuchař-číšník, opravářské práce, květinářské a aranžérské práce, práce v autoservisu.
- Knihovna města Toužim
 - organizační složka města zajišťuje půjčování publikací z knihovního fondu, poskytuje informační a reprografické služby, pořádá akce podporující poslání knihovny.

K podpoře celoživotního vzdělávání a vzdělávání dětí vzniklo ve městě občanské sdružení Proficentru, o. s. Pořádá celoroční kurzy angličtiny jak pro děti, tak dospělé. Dále pořádá kurzy keramiky a výtvarné kurzy.

Město Toužim již dvakrát využilo peněžní prostředky ze strukturálních fondů EU, konkrétně z operačního programu Životní prostředí a to k zateplení a výměně oken Mateřské školy a Základní školy. Obě rekonstrukce stály okolo 15 mil. Kč. Z toho 11 mil. Kč bylo poskytnuto z operačního programu Životní prostředí a město by si je pouze se svými finančními prostředky nemohlo dovolit.

Účastníci dotazníku hodnotili školství v Toužimi z 60 % jako dobré a spíše dobré. Jednadvacet procent se vyjádřilo pro spíše špatné či špatné a 19 % nevědělo.

Nabídku volnočasových aktivit (jež poskytují především školská zařízení a sdružení Proficentrum, o. s., které vedou pracovnice základní školy) považují dotazovaní z 49 % jako dobrou či spíše dobrou, 49 % dotazovaných jako špatnou či spíše špatnou a

2 % dotazovaných nemohou tuto oblast zhodnotit. Dotazovaní by především uvítali větší množství kroužků pro děti.

8.2.3.2 Zdravotnictví

Město Toužim má jako obec s 3 863 obyvateli dostatek lékařů ze všech základních oborů lékařství. V Toužimi poskytují lékařskou péči dva praktičtí obvodní lékaři pro dospělé, jeden praktický lékař pro děti, tři zubní lékaři, ortoped, lékař ušní-nosní-krční praxe, lékař gynekologicko-porodnické praxe a chirurgické praxe a dále se zde nachází rehabilitační zařízení. Ve městě jsou dvě lékárny, obě poblíž jednotlivých zdravotnických zařízení.

Jelikož se Toužim nalézá na hlavní trase Karlovy Vary – Plzeň je výborná dostupnost do nemocnic či k odborným lékařům v obou směrech. V Toužimi se také nachází výjezdové stanoviště Zdravotnické záchranné služby Karlovarského kraje.

Zdravotnictví v Toužimi hodnotili dotazovaní z 66 % jako dobré či spíše dobré. Menšina (27 %) si myslí, že je spíše špatné až špatné a 7 % tuto problematiku nemůže posoudit. V prostoru otevřených otázek na téma: Co by bylo vhodné v Toužimi zlepšit?, uvedli někteří dotazovaní, že by bylo vhodné najít pro město lepšího dětského lékaře.

8.2.3.3 Sociální zabezpečení

Ve městě se nachází Základní škola praktická, která zajišťuje činnost mateřské školy, kde je speciální třída pro tělesně postižené děti, dále pak logopedická třída.

Veškeré veřejné instituce mají zabezpečený bezbariérový přístup pro zdravotně postižené. Bezbariérový přístup je také k základní a mateřské škole a spotřebnímu družstvu Jednota.

Pro seniory a osoby s jiným zdravotním postižením zajišťuje služby Dům s pečovatelskou službou v Toužimi. Tato sociální služba je v samostatné působnosti města Toužim a je poskytována osobám, které nejsou schopny si sami obstarat nutné práce v domácnosti a další životní potřeby nebo které pro nepříznivý zdravotní stav potřebují ošetření jinou osobou nebo další osobní péči, pokud jim potřebnou péči nemohou poskytovat rodinní příslušníci. Pečovatelská služba je též terénní služba poskytovaná v domácnostech klientů na území města Toužim.

Sociální zabezpečení je pro ty dotazované, kteří věděli jak tento faktor posoudit, ze 74 % hodnocen jako dobrý či spíše dobrý, 26 % hodnotí sociální zabezpečení jako spíše špatné či špatné.

Obr. č. 13: Hodnocení sociálního zabezpečení v Toužimi (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2011

8.2.3.4 Kultura a kulturní zařízení

V oblasti kultury patří k občanské vybavenosti sokolovna a kinosál informačního centra.

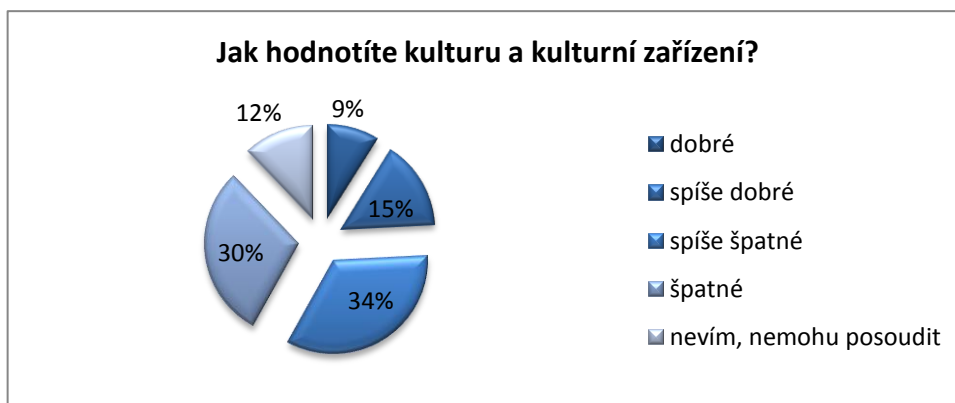
V sokolovně jsou pořádány koncerty interpretů různých žánrů, plesy a bály. Slouží také školským institucím k pořádání různých aktivit, jako tematických koncertů (vánoční, velikonoční) a různých soutěží. V dřívějších letech, kdy byla sokolovna pronajímána soukromému podnikateli, který zajišťoval velké množství koncertů se současným zajištěním dopravy do Plzně i Karlových Varů a zpět v nočních hodinách, byla návštěvnost Toužimi v tomto ohledu zajištěna. Od té doby, co se sokolovna nepronajímá soukromým podnikatelům, tato důležitá část společenského života na malém městě, dosti upadá.

Před pár lety vybudované informační centrum zajišťuje organizaci kulturních akcí města. Kinosál informačního centra slouží k promítání filmů při tematických večerech.

Z dotazníkového šetření plyne totéž, co z předchozího odstavce. Respondenti si z velké většiny myslí, že kultura v Toužimi je nedostatečná: 64 % zúčastněných respondentů si myslí, že kultura je špatná či spíše špatná. Pouze 24 % hodnotí kulturu jako dobrou či spíše dobrou, 12 % neví nebo nemůže posoudit. Respondenti též poukazují na to, že by

uvítali více koncertů a kulturních akcí. Město by se proto mělo zaměřit více na tuto oblast. Opětovné pronajímání soukromému podnikateli, který by chtěl tuto oblast zájmu občanů pozvednout, by bylo vhodnou volbou.

Obr. č. 14: Hodnocení kultury a kulturního zařízení (v %)



Zdroj: vlastní zpracování, 2011

Cestovní ruch, kulturní památky

Informační servis je poskytován Informačním centrem v Toužimi. To propaguje produkty cestovního ruchu, prodává informační a propagační materiály, zprostředkovává ubytování a stravování a také se stará o předprodej vstupenek na kulturní akce.

Město Toužim se může chlubit několika zajímavými památkami. Historické jádro, které tvoří středověké opevněné město s areálem hradu a zámku, má status památkové zóny. Dochovaly se zejména Horní a Dolní zámek, které obklopuje nádvoří a dále objekt panského pivovaru a část křídla poplužního dvora. Za zhlédnutí stojí také městská radnice a kašna, areál farního děkanského kostela Narození Panny Marie, sousoší morového sloupu a další.

Vesnice Kosmová a Kojšovice, městské části Toužimi, mají také status památkové zóny. V Komárově byly nedávno objeveny unikátní pozůstatky nejstarší lidové architektury v České republice – bývalá rychta s krčmou z roku 1484.

Pro podporu cestovního ruchu regionu Toužimska vzniklo v roce 2006 občanské sdružení Pod střechou, o. s. Nynější nejvýznamnější činností sdružení je záchrana slavného poutního kostela Navštívení Panny Marie ve Skocích u Žlutic. Po vzniku

občanského sdružení Cesta z města, o. s., přešli některé aktivity týkající se cestovního ruchu na toto sdružení.

Pro zlepšení vzhledu veřejných prostranství, rekonstrukce parku, parkovacích stání a výstavba nových parkovacích stání, se město v roce 2009 rozhodlo požádat o finanční dotaci z Regionálního operačního programu NUTS II Severozápad ve výši cca 7 mil. Kč a tento projekt uskutečnilo.

8.2.3.5 Sport, sportovní vyžití

Sportovních areálů je v Toužimi dostatek. Zahrnují fotbalové hřiště, lehkootletickou dráhu, tenisové kurty, sportovní halu a tělocvičny v základní škole a odborném učilišti. Pro děti byla nedávno vybudována dětská hřiště.

Sdružení podporující sport v Toužimi:

- Sportovní klub Toužim, oddíl kopané
- Sportovní klub Toužim, oddíl stolního tenisu
- Proficentrum, o. s.
 - sportovní hry pro dívky a chlapce, cvičení rodičů s dětmi do 7 let.

Dále podporuje sport několik trenérek, které několikrát týdně pořádají v tělocvičně odborného učiliště hodiny aerobiku, bodyformingu a tance zumba.

Sdružení Cesta z města, o. s., podporující spojení sportovního vyžití a cestovního ruchu, spravuje okolo 400 km regionálních značených cyklostezek. Dále spravuje okolo 50 km regionální síť hipotras, kterou realizují za velkého přispění koňáků.

Pro příznivce létání se nedaleko Toužimi (Přílezy) nachází sportovní letiště místního aeroklubu. Je zde i možnost vyhlídkového letu nad Tepelskou vrchovinou. Třebouňský vrch se svou výškou 824 m n. m. je zase oblíbeným místem pro milovníky paraglidingu. Výchozím bodem pro tuto aktivitu je Nežichov (směr Plzeň).

Z dotazníku vyplývá, že 53 % hodnotí nabídku sportu a tělesné výchovy jako dobrou či spíše dobrou, pouze 33 % ji hodnotí jako špatnou či spíše špatnou, 14 % neví jak hodnotit.

8.2.3.6 Služby

Základní potřeby občanů v oblasti zásobování jsou zajišťovány obchody a prodejny potravin, oděvů, průmyslového zboží apod. Ve městě lze najít banky, poštu i pobočky pojišťoven. Dále několik provozoven se zaměřením na kosmetické služby, prodejny potřeb pro chovatele a zahrádkáře, květinářství a zlatnictví.

S nabídkou služeb je spokojeno 65 % dotazovaných, 33 % si myslí, že nabídka služeb je špatná či spíše špatná, 4 % nemohou tuto problematiku posoudit.

V roce 2010 byl v Toužimi otevřen diskont Penny, který měl zvýšit nabídku zboží a snížit ceny, které nabízeli malí podnikatelé. Účastníci dotazníku považují z velké části toto rozhodnutí města za přínos z hlediska rozšíření nabídky zboží a zvýšení pracovních příležitostí. Z mého vlastního průzkumu však vyplývá, že se nezvýšil ani rozsah nabídky zboží, ani se nesnížila jejich cena. Naopak část dotazovaných vidí negativní dopad na malé podnikatele. Po komunikaci s několika malými podnikateli, vidí někteří z nich negativní dopad na jejich podnikání nejen jako důsledek celosvětové krize, ale také díky otevření diskontu Penny, který jim vzal zákazníky.

8.3 Podpora zaměstnanosti

Na Toužimsku se kromě zemědělského průmyslu soustřeďuje i průmysl kovodělný a elektrotechnický. Různorodá paleta firem zajišťuje širší nabídku pracovních příležitostí.

Největšími zaměstnavateli zde jsou:

- Zemědělské obchodní družstvo vlastníků (živočišná výroba)
- OK STS Toužim, a. s. (kovovýroba)
- Elektromodul, s. r. o. (výroba a montáž kabelových svazků pro automobilový průmysl)
- OZT Obchodní zařízení Toužim, a. s. (výroba a montáž zařízení do prodejen)
- Agroservis Tachov (zemědělská činnost)
- Frapefoods, s. r. o. (potravinářská výroba)
- Jednota SD Toužim (potravinářská výroba)
- Střední zemědělské učiliště
- Základní škola Toužim

K podpoření zaměstnanosti na Toužimsku vzniklo v roce 2002 občanské sdružení Český západ. Bylo založeno v romské komunitě v Dobré Vodě u Toužimi. Jeho cílem je budovat na Toužimsku občanskou společnost, ve které nedochází k sociálnímu vyloučení, projevům xenofobie a rasové nesnášenlivosti. K aktivitám sdružení patří vytváření pracovních příležitostí, zvyšování kvalifikace dospělých, podpora vzdělávání, sociální práce, organizování volnočasových aktivit pro děti i dospělé.

Důležitým faktorem z hlediska možnosti dojíždění za zaměstnáním je i napojení Toužimi na silnici I. třídy (Karlovy Vary – Plzeň) a spojnice na dálnici R6 přes Bochov.

Z výsledku dotazníkového šetření vyplývá, že až tři čtvrtiny dotazovaných si myslí, že nabídka práce v Toužimi je nedostatečná, přičemž 84 % respondentů si ale myslí, že dostupnost do větších měst autobusovými spoji je dostatečná.

Je tedy vhodné, aby se město či orgány ministerstva práce a sociálních věcí věnovaly podpoře týkající se zaměstnanosti na Toužimsku. Podporu v této oblasti lze získat například z operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost z Evropského sociálního fondu.

8.4 Životní prostředí

O nakládání s komunálními a nebezpečnými odpady, údržbu a čištění komunikací (včetně zimní údržby), údržbu dopravního značení místních komunikací a veřejného osvětlení, údržbu veřejné zeleně, městských parků, veřejných prostranství, provádění parkových úprav, ošetřování porostů, provoz a údržbu sportovního areálu, poskytování ubytovacích služeb v turistické ubytovně, správu lesních pozemků města se starají Technické služby města Toužimi, příspěvková organizace.

Město Toužim je malé město nacházející se na okraji lázeňského trojúhelníku Karlovy vary – Mariánské Lázně – Františkovy lázně s čistou přírodou. Z výsledku dotazníkového šetření týkající se životního prostředí v obci – hlučnosti, kamionové dopravy, dostatku zeleně, zacházení s odpady a kvalitou ovzduší vyplývá spojitost s čistým prostředím, dostatkem zeleně a relativně nízkou hlučností spojenou většinou s kamionovou dopravou. Toužim se sice nalézá na hlavní trase Karlovy Vary – Plzeň, ale hlavní silnice neprochází městem, ale v dostatečné vzdálenosti ho míjí.

Respondenti tedy ze 77 % hodnotí jako dobrý či spíše dobrý dostatek zeleně v obci. 69 % si myslí, že hlučnost v obci je dobrá či spíše dobrá. A 80 % respondentů si myslí,

že kvalita ovzduší ve městě a jeho okolí je dobrá či spíše dobrá (po odpočtu respondentů, kteří nevědí).

I přes kladné hodnocení kvality ovzduší, hlučnosti a dostatku zeleně si respondenti stěžovali na prostředí v obci, a to na upravené plochy, čisté ulice a nakládání s odpady. Polovina z dotazovaných hodnotila tyto položky jako špatné či spíše špatné.

Město má možnost realizovat projekty zlepšující kvalitu životního prostředí z fondu Evropské unie, a to operačního programu Životní prostředí.

8.5 Bezpečnost města

Prvotní bezpečnost ve městě zajišťují policejní složky. O prevenci se starají vzdělávací instituce (např. základní škola), které nabízejí volnočasové aktivity pro mládež, pořádají preventivní semináře k podpoře prevence kriminality ve městě.

V dotazníkovém šetření se 52 % respondentů vyjádřilo k bezpečnosti města a práci bezpečnostních složek jako dobré či spíše dobré a 31 % jako špatné či spíše špatné, 17 % tuto problematiku nehodnotilo. O tomto faktoru lze na základě dotazníkového šetření polemizovat, protože z velké části záleží na osobní zkušenosti občana s prací bezpečnostních složek, ať kladné či záporné.

9 Závěr

Hlavním cílem bakalářské práce bylo vytvořit dokument zachycující problematiku atraktivity malého města z pohledu bydlení. Pro pochopení bylo důležité popsat problematiku bydlení a bytové politiky a také nástroje bytové politiky v rámci ČR. Aby bylo možné charakterizovat jednotlivé faktory ovlivňující atraktivitu města Toužim z pohledu bydlení, bylo třeba stručně malá města z tohoto pohledu charakterizovat.

Nejdříve byla charakterizována bytová výstavba ČR a nástroje bytové politiky, které ji ovlivňují. Dále byla popsána malá města z hlediska sídelní struktury, která je tvořena především malými městy. Ze statistik vyplývá, že nejvíce probíhala bytová výstavba především ve velkoměstech, na druhém místě pak v malých městech a větších venkovských obcích. Kvalitativní ukazatele, které měly zprostředkovat porovnání kvality bytového fondu podle velikostních skupin obcí, neukázaly žádné velké rozdíly mezi kvalitou bytového fondu v jednotlivých velikostních skupinách obcí. Územně se tyto ukazatele liší jen velmi málo. Jednotlivá malá města však nelze posuzovat pouze z těchto souhrnných statistik. Také výdaje na bydlení se v hodnocení podle velikostních skupin obcí odlišují jen velmi málo. Opět však nelze vytvářet závěry pouze z těchto statistik. Z mé vlastní zkušenosti jsou výdaje na bydlení ve velkém městě (Plzni) vyšší než náklady na bydlení v Toužimi.

K analýze jednotlivých faktorů ovlivňujících atraktivitu města Toužim v teoretické části bylo potřeba, každý faktor ovlivňující atraktivitu malých měst podrobně charakterizovat. Byly analyzovány tyto faktory: ekonomické, technická infrastruktura (technická, dopravní), sociální infrastruktura (školství, zdravotnictví, sociální zabezpečení, kultura a kulturní zařízení, sport a sportovní vyžití, služby), podpora zaměstnanosti, životní prostředí a bezpečnost města. Jednotlivé faktory byly posouzeny na základě dotazníkového šetření, rozhovorů s místními obyvateli a informací o městě čerpaných elektronických zdrojů. Na základě těchto poznatků je možné říci, že výše uvedené faktory, které ovlivňují atraktivitu města Toužim, se vůbec nepohybují na nízké úrovni. Většina dotazovaných naopak usuzuje, že většina faktorů je uspokojivých. Za největší problém považují dotazovaní nedostatek kulturního vyžití a nedostatečnou nabídku pracovních příležitostí. Vzhledem k tomu, že dopravní dostupnost města je velice dobrá a dopravní spoje jsou velice časté, nabízí se řešení dojížděním za prací.

Přesto, že hodnocení města z hlediska výše zmíněných faktorů ovlivňujících atraktivitu bydlení je víceméně kladné, mělo by se město neustále snažit o jejich zlepšování. Zástupci města se mohou pokusit získat peněžní prostředky ve formě různých státních dotací, které jsou konkretizovány v analýze faktorů v kapitole osmé a z části v kapitole třetí.

Práce mi zaujala svým aktuálním společenským významem. Poskytla mi ucelený pohled na problematiku bytové výstavby v České republice a výstavbu v jednotlivých velikostních kategoriích obcí. Pomohla mi ujasnit si důležitost jednotlivých faktorů, které ovlivňují naše rozhodnutí, kde se rozhodneme žít a také jak mohou malá města tyto faktory, které ovlivňují atraktivitu bydlení zlepšovat.

Seznam tabulek a obrázků

Seznam obrázků

Obr. č. 1: Bytová výstavba v ČR v letech 1989-2010 (v tis.)	12
Obr. č. 2: Dokončené byty v bytových domech v letech 1989-2010 (v tis.).....	13
Obr. č. 3: Dokončené byty v rodinných domech v letech 1989 -2010 (v tis.)	13
Obr. č. 4: Průměrná meziroční míra inflace v letech 1995-2010 (v %)	25
Obr. č. 5: Obecná míra nezaměstnanosti v letech 1993-2010 (v %)	26
Obr. č. 6: Růst HDP (ve stálých cenách) v letech 1996-2010 (v %)	27
Obr. č. 7: Geografická mapa Karlovarského kraje	34
Obr. č. 8: Dotazování podle vlastnictví bytu	40
Obr. č. 9: Rozvoj bytové výstavby v obci	41
Obr. č. 10: Počet obyvatel města Toužim v letech 1971-2010	42
Obr. č. 11: Hodnocení technické infrastruktury.....	43
Obr. č. 12: Nabídka autobusové dopravy podle krajů a velikostních skupin obcí (průměr projíždějících autobusů za 24 h)	44
Obr. č. 13: Hodnocení sociálního zabezpečení v Toužimi (v %)	47
Obr. č. 14: Hodnocení kultury a kulturního zařízení (v %)	48

Seznam tabulek

Tab. č. 1: Celkové výdaje obyvatelstva a výdaje za bydlení v ČSSR a ČR v letech 1970-1992.....	21
Tab. č. 2: Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 v ČR (Kč, %).....	22
Tab. č. 3: Peněžní vydání domácností zaměstnanců v letech 1993 až 2003 v ČR (Kč, %).....	22
Tab. č. 4: Vydání domácností podle velikostních skupin obcí v roce 2009 (v tis. Kč, %).....	23
Tab. č. 5: Vydání domácností podle velikostních skupin obcí v roce 2006 (v tis. Kč, %).....	24
Tab. č. 6: Domovní fond podle obydlivosti, druhu domu, vlastnictví a roku výstavby v Toužimi k 1. 3. 2001.....	36
Tab. č. 7: Bytový fond podle obydlivosti bytů v Toužimi k 1. 3. 2001.....	37
Tab. č. 8: Trvale obydlivé byty podle právního důvodu užívání v Toužimi k 1. 3. 2001.....	37
Tab. č. 9: Trvale obydlivé byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu v Toužimi k 1. 3. 2001.....	38
Tab. č. 10: Srovnání cen bytu stejného dispozičního řešení, velikosti a vlastnictví podle jednotlivých měst.....	40

Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

ČSÚ – Český statistický úřad

Seznam použité literatury:

Literární zdroje

1. BINEK, Jan.; SVOBODOVÁ, Hana.; CHABIČOVSKÁ, Kateřina. *Rozvojové možnosti obcí*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2010. 52 s., ISBN 978-80-87147-29-0.
2. BAKOVÁ, Ludmila.; REKTOŘÍK, Jaroslav.; HLAVÁČ, Jaroslav. a kol. *Bydlení*. 1. vydání. Brno: MU, 1997. 183 s. ISBN 80-210-1586-1.
3. GROSPÍČ, Jiří.; KADERÁBKOVÁ, Jaroslava.; KOUŘILOVÁ, Jana. A KOL. *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. Praha: IFEC, 2001. 266 s., ISBN 80-86412-08-3.
4. JEŽEK, Jiří. A KOL. *Budování konkurenceschopnosti měst a regionů v teorii a praxi*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2007. 268 s., ISBN 97-80-7043-632-5.
5. LUX, Martin.; KOSTELECKÝ, Tomáš. A KOL. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 51 s., ISBN 978-80-7330-177-4.
6. PAPEŽ, Jiří. „Venkov 2020“ – šance pro všechny. *Program pro český a moravský venkov*. Praha: CEVRO, 2005. 40 s., ISBN 80-86816-10-9.
7. PEKOVÁ, Jitka.; PILNÝ, Jaroslav.; JETMAR, Marek. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. Praha: Aspi, 2005. 556 s., ISBN 80-7357-052-1.
8. PETRÁČKOVÁ, Věra.; KRAUS, Jiří. *Akademický slovník cizích slov*. 1. vydání, Praha: Academia, 1998. ISBN 80-200-0607-9.
9. POLÁKOVÁ Olga. A KOL. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s., ISBN 80-86929-03-5.
10. POLÁKOVÁ, Olga.; PRŮŠA, Ladislav. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha: VŠE, 1993. 65 s. ISBN 80-7079-963-3.
11. PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů. Teorie a praxe*. Praha: Grada, 2009. 304 s., ISBN 978-80-247-2789-9.
12. SCHUTZOVÁ, Romana. *Vybrané problémy ze sociální politiky*. Masarykova Univerzita Brno 2007. 122 s. ISBN 80-210-1513-6.
13. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. A KOL. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové, 2006. 200 s., ISBN 80-903813-0-8.
14. WOKOUN, René.; MALINOVSKÝ, Jan. A KOL. *Regionální rozvoj*. Praha: Linde, 2008. 475 s., ISBN 978-80-7201-699-0.

Internetové zdroje

1. *Český statistický úřad*. [on-line] Praha : Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-02-12] Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/>>.
2. *Cesta z města, občanské sdružení*. [on-line] [cit. 2011-03-24] Dostupný z WWW: <http://www.cestazmesta.cz>
3. *Toužim, oficiální stránky města*. [on-line] Aktualizace 29.3.2011 [cit. 2011-03-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.touzim.cz/>>.
4. *Hypindex.cz*. [on-line] [cit. 2011-03-24] Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/>>.
5. *Integrovaný portál Ministerstva práce a sociálních věcí*. [on-line] [cit. 2011-03-15] Dostupný z WWW: <<http://portal.mpsv.cz/>>.

6. KALÁB, Vladimír. Trh s byty ožívá pomalu, ceny ještě mohou klesat. *Hospodářské noviny*. [on-line] Aktualizováno 23.6.2010 [cit. 2011-03-18], ISSN 1213-7693. Dostupný z WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-44418800-trh-s-byty-oziva-pomaluceny-jeste-mohou-klesat,%2019.3.%202011>>.
7. KALÁB, Vladimír. Výstavba nových bytů klesla, ČNB přepokládá růst jejich cen. *Hospodářské noviny*. [on-line] Aktualizováno 22.6.2010 [cit. 2011-03-18], ISSN 1213-7693. Dostupné z WWW: <<http://hn.ihned.cz/c1-44398510-vystavba-novych-bytu-klesla-cnb-prepoklada-rust-jejich-cen>>.
8. KLÍMA, Jiří. Bytová výstavba v obcích v letech 1997–2007. *Obec a finance*. [on-line] 2009, č. 5, ISSN 1211-4189 [cit. 2011-03-18] Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6416678>>.
9. KLÍMA, Jiří. Finanční podpora bydlení v České republice v letech 1991 až 2009. *Obec a finance*. [on-line] 2010, č. 3, ISSN 1211-4189 [cit. 2011-03-18] Dostupné z WWW: <<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6445263>>.
10. KLÍMA, Jiří. Rozmístění a intenzita bytové výstavby v obcích České republiky. *Obec a finance*. [on-line] 2010, č. 5, ISSN 1211-4189 [cit. 2011-03-18] Dostupné z WWW: <<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6472955>>.
11. POLEŠÁKOVÁ, Marie. Technická infrastruktura v politice územního rozvoje České Republiky 2008 – energetika. [on-line] *Urbanismus a územní rozvoj*. 2009, č. 4, s. 8-15, ISSN 1212-0855 [cit. 2011-03-24] Dostupné na <http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-03/02_technicka.pdf>.
12. *Pod střechou*. [on-line] c2011, [cit. 2011-04-23] Dostupné z WWW: <<http://www.podstrecha.cz>>.
13. *Regionální informační servis*. [on-line] Aktualizováno 5. 1. 2011 [cit.2011-03-15] Dostupné z WWW: <<http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>>.
14. *Státní fond dopravní infrastruktury*. [on-line] c2008, [cit. 2011-03-04] Dostupné z WWW: <<http://www.sfdi.cz>>.
15. *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [on-line], [cit.2012-02-26] Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.

Seznam příloh

Příloha A: Vybrané kvalitativní ukazatele bytů podle velikostních skupin obcí (v m², Kč)

Příloha B: Vybrané kvalitativní ukazatele bytů v letech 1997-2009 (v %)

Příloha C: Mapa města Toužim

Příloha D: Dotazník – Faktory ovlivňující atraktivitu bydlení v městě Toužim

Příloha A:

Vybrané kvalitativní ukazatele bytů podle velikostních skupin obcí (v m², Kč)

Velikostní skupina obcí	Rok	Průměrná obytná plocha bytů (v m ²)		Průměrná doba výstavby (v měsících)		Průměrná hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů (v Kč)			
		v rod. domech ²⁾	v byt. domech ²⁾	rodin. domu ²⁾	byt. domu ²⁾	rod. domu ²⁾	byt. domu ²⁾	v nástavbách a přístavbách	
								k rodinným domům	k bytovým domům
2 000-4 999	1997	93,1	36,5	57	33	13 659	14 459	7 318	13 113
	1998	95,7	38,9	54	28	14 524	15 677	7 369	11 450
	1999	94,5	41,6	54	29	14 518	16 723	7 486	13 808
	2000	98,2	44,4	58	20	15 057	14 928	8 206	13 587
	2001	97,2	44,9	47	23	15 828	15 546	8 494	15 619
	2002	97	45,5	46	28	16 547	16 628	8 829	13 511
	2003	98,6	46,2	46	28	16 790	17 357	9 262	12 934
	2004	98,9	49,1	44	27	17 355	17 381	9 365	15 471
	2005	98,4	47,5	42	26	18 455	16 967	9 923	16 181
	2006	99,5	47,7	39	25	20 355	21 354	10 067	15 714
	2007	98,2	44,9	38	24	20 356	26 987	10 237	18 537
	2008	96,9	45	37	26	21 843	25 038	11 276	18 682
	2009	94,1	49,1	39	31	22 889	26 226	12 159	10 393
	1997-2003	96,6	42,6	51	26	15 446	15 840	8 202	13 395
	2004-2009	97,2	47,1	40	27	20 402	23 308	10 348	15 599
	1997-2009	96,9	45	44	27	18 219	19 933	9 048	14 248
5 000-9 999	1997	90	39,2	53	28	13 410	13 987	6 501	11 153
	1998	98,1	37,9	51	22	14 337	17 650	7 504	12 612
	1999	98,5	43,1	50	24	15 284	17 618	7 690	15 068
	2000	93,8	37,6	57	23	15 233	21 338	8 167	15 388
	2001	94,4	39,8	48	24	14 790	15 387	8 494	17 220
	2002	97,4	41,3	43	21	16 675	16 707	9 427	14 430
	2003	94,9	42,8	41	22	16 863	17 739	8 494	11 266
	2004	99,7	41	37	23	19 576	17 491	9 495	13 008
	2005	101,6	40,7	36	25	18 990	28 161	9 111	13 692
	2006	102,6	44,2	36	24	20 779	27 979	9 533	13 668
	2007	101,8	43,6	37	30	20 017	24 607	11 329	26 507
	2008	99,6	49,1	36	20	21 317	33 596	12 386	16 101
	2009	95,4	50	38	27	21 969	23 435	13 856	20 683
	1997-2003	95,6	40,3	48	23	15 415	17 254	8 131	13 802
	2004-2009	100	44	37	25	20 473	24 861	10 719	17 053
	1997-2009	98,2	42,5	42	24	18 302	21 781	9 097	14 881
10 000-19 999	1997	91,5	37,6	51	32	13 211	13 986	6 994	12 182
	1998	97,5	39,9	46	27	13 964	16 546	8 114	11 453
	1999	100,1	37,7	47	31	14 761	18 388	7 849	11 244
	2000	99,8	40,8	48	25	15 654	12 397	8 650	14 729
	2001	94,3	44,2	41	22	15 773	17 152	8 549	14 139
	2002	96	54	43	26	16 141	16 694	8 918	13 439
	2003	96,1	45,4	41	30	16 867	16 715	9 160	7 310
	2004	94,8	47,7	41	23	17 404	19 172	9 695	18 468
	2005	98,5	42,7	39	26	18 690	21 383	10 949	10 924
	2006	96,9	47,7	38	29	19 314	18 851	11 528	11 861
	2007	98,9	48,1	36	30	19 556	20 988	10 950	14 262
	2008	97,7	58,2	34	29	22 248	25 826	13 900	10 948
	2009	96,4	52,3	38	33	23 268	28 852	11 239	17 364
	1997-2003	96,7	41,9	45	28	15 350	16 022	8 326	12 333
	2004-2009	97,3	48,8	37	28	20 257	22 599	11 294	14 243
	1997-2009	97	45,8	41	28	17 984	19 770	9 475	12 898

Zdroj: ČSÚ

Příloha B:

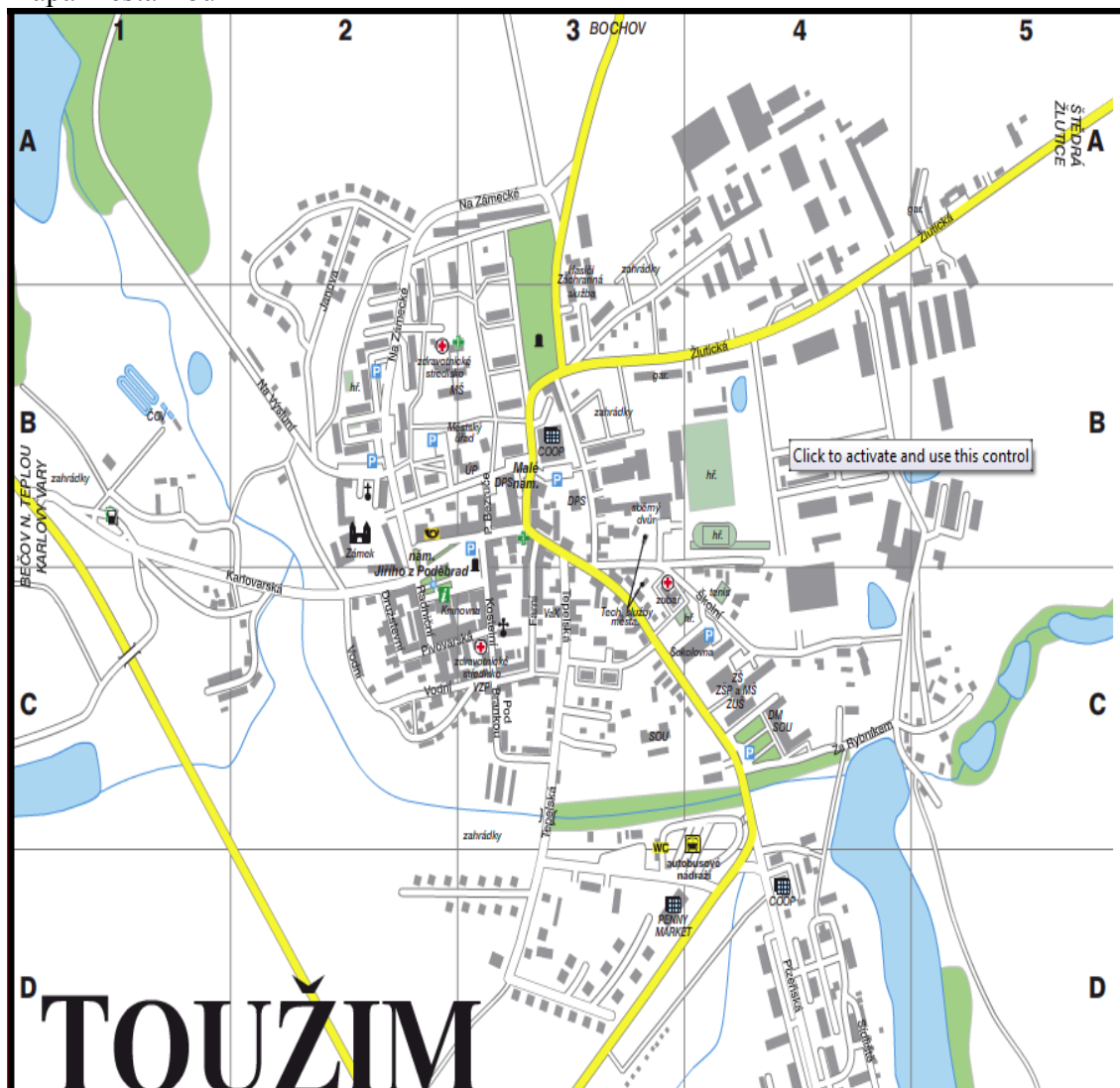
Vybrané kvalitativní ukazatele bytů v letech 1997 – 2009 (v %)

Rok	Podíl bytů vybavených (v %)							
	kanalizační přípojkou	plynovodní přípojkou	lokálním zásobníkem plynu	topením				garáží v domě
				centrálním domovním	centrálním dálkovým	lokálním	jiným vč. bez topení	
Rodinné domy								
1997	57,2	51,0	4,8	84,9	0,3	10,3	4,5	77,5
1998	59,1	58,0	5,5	88,5	0,6	7,5	3,4	74,4
1999	60,4	61,7	5,5	90,6	0,5	6,3	2,6	72,5
2000	54,1	64,5	4,0	92,7	0,3	5,2	1,8	73,3
2001	55,5	70,2	3,3	91,9	0,4	6,0	1,7	68,5
2002	57,4	72,9	3,0	91,4	0,4	6,2	2,0	68,8
2003	60,3	72,3	1,4	91,2	0,5	6,5	1,9	67,3
2004	62,0	72,3	0,9	91,8	0,3	5,7	2,2	63,9
2005	63,2	71,3	0,8	92,4	0,3	5,5	1,8	x
2006	65,6	68,8	0,7	90,7	0,5	6,7	2,1	x
2007	67,9	68,1	0,6	90,9	0,3	6,5	2,3	x
2008	67,7	65,2	0,6	90,5	0,7	5,9	2,9	x
2009	65,6	62,4	0,5	90,9	0,3	6,1	2,7	x
Nástavby a přístavby k rodinným domům								
1997	48,5	50,6	3,4	82,1	0,6	14,4	2,9	x
1998	50,5	58,1	3,0	83,3	0,7	13,9	2,1	x
1999	51,9	61,7	2,8	85,1	0,5	12,9	1,5	x
2000	52,4	67,2	1,9	86,0	0,4	12,2	1,4	x
2001	52,1	71,1	1,3	85,2	0,4	13,1	1,3	x
2002	50,7	71,4	1,3	83,6	0,6	14,3	1,5	x
2003	56,7	71,2	0,4	81,9	0,7	15,8	1,6	x
2004	55,2	73,7	0,4	82,5	0,0	15,7	1,8	x
2005	57,4	72,0	0,7	83,9	0,7	14,3	1,2	x
2006	60,5	74,6	0,7	85,6	0,5	12,6	1,3	x
2007	66,7	74,6	0,8	83,6	0,7	13,8	1,9	x
2008	62,2	75,1	0,8	84,8	0,8	13,0	1,4	x
2009	62,4	72,6	0,9	83,8	0,6	13,9	1,7	x
Bytové domy								
1997	98,6	61,8	2,5	26,7	37,1	34,0	2,2	25,5
1998	98,0	66,9	0,4	29,3	42,9	27,2	0,6	49,6
1999	98,1	58,7	2,6	26,8	47,0	24,8	1,4	48,1
2000	95,7	63,3	0,3	38,6	37,5	23,8	0,1	32,6
2001	98,5	61,8	0,1	29,2	48,6	21,0	1,2	30,2
2002	95,6	65,9	0,1	36,8	41,1	22,0	0,1	38,1
2003	97,2	77,3	0,1	43,4	36,0	20,2	0,4	30,2
2004	98,1	56,5	0,0	48,9	34,4	15,7	1,0	37,7
2005	99,1	52,2	3,5	37,6	45,4	15,5	1,5	x
2006	99,0	58,1	0,7	43,0	40,8	15,5	0,7	x
2007	99,1	55,2	0,2	42,5	43,2	13,7	0,6	x
2008	98,4	59,6	0,1	46,5	35,6	14,6	3,3	x
2009	99,1	58,4	0,2	45,9	39,6	12,4	2,1	x
Nástavby a přístavby k bytovým domům								
1997	96,4	70,3	0,8	24,2	28,3	44,1	3,4	x
1998	94,9	79,0	0,4	19,4	23,3	54,1	3,2	x
1999	96,2	79,4	1,6	22,6	18,6	57,0	1,8	x
2000	94,0	81,1	0,2	28,2	29,3	39,5	3,0	x
2001	93,5	76,3	0,7	28,9	22,4	48,4	0,3	x
2002	93,1	81,7	0,7	25,3	22,0	52,3	0,4	x
2003	96,8	88,4	0,0	32,0	16,9	51,0	0,1	x
2004	96,6	72,7	0,4	29,2	22,3	48,0	0,4	x
2005	96,4	77,7	0,1	27,0	11,2	61,0	0,8	x
2006	94,9	78,1	0,1	31,8	12,8	54,6	0,8	x
2007	94,9	77,3	0,3	42,3	12,8	44,4	0,5	x
2008	93,6	71,5	-	38,4	13,0	47,6	1,0	x
2009	93,2	83,0	0,1	35,5	16,3	47,4	0,8	x

Zdroj: ČSÚ

Příloha C:

Mapa města Toužim



Zdroj: www.touzim.cz

Příloha D:

Dotazník – Faktory ovlivňující atraktivitu bydlení v městě Toužim

Faktory ovlivňující atraktivitu bydlení v městě Toužim

(podklad pro vypracování bakalářské práce na téma atraktivita města Toužim z pohledu bydlení)

- 1) Bydlíte v Toužimi trvale či sem pouze dojíždíte za určitým cílem?
 - a) trvale
 - b) dojíždím

- 2) Bydlíte...
 - a) v nájmu
 - b) podnájmu
 - c) v bytě v osobním vlastnictví
 - d) v rodinném domě

- 3) Jak dlouho v Toužimi žijete?

- 4) Uvažovali jste někdy či uvažujete odejít jinam (odstěhovat se)?

- 5) Pokud pouze do Toužimi dojíždíte, pak za jakým účelem?
 - a) zaměstnání
 - b) škola
 - c) návštěva blízkých
 - d) nákupy
 - e) službyuvedte:
(např. týkajících se bankovníctví, pojištění, služby knihoven, služby státních organizací, služby opraven, řemesníků, aj.)

- 6) Jste spokojeni s nabídkou služeb v Toužimi?
 - a) ano
 - b) spíše ano
 - c) spíše ne
 - d) ne
 - e) nevím

- 7) Pokud je Vaše odpověď na otázku č. 7 spíše ne či ne, uveďte co Vám chybí:

- 8) Myslíte si, že nabídka práce v Toužimi je dostačující?
 - a) ano
 - b) spíše
 - c) spíše ne
 - d) ne

- e) nevím, nemohu posoudit
- 9) Pokud dojíždíte do jiného města (za zaměstnáním, vzděláním), tak kam? Uveďte město.
- 10) Myslíte si, že otevření nového diskontu Penny byla správná volba z hlediska rozšíření sortimentu výrobků k nákupu a nových příležitostí k zaměstnání?
- ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
 - nevím
- 11) Pokud ne či spíše ne, uveďte prosím důvod Vašeho nesouhlasu:
- 12) Myslíte si, že je nabídka volnočasových aktivit v Toužimi dostatečná? (podpora sportu, volný čas dětí, kroužky...)
- ano
 - spíše ano
 - spíše
 - ne
- 13) Pokud ne či spíše ne, uveďte co byste si přál/a zlepšit.
- 14) Myslíte si, že dopravní dostupnost do větších měst je dostatečná?
- ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
 - nevím, nemohu posoudit (nedojíždím jinam, atd)
- 15) Máte pocit, že se obec dostatečně stará o obecní majetek? (revitalizace sídlišť, parky, hřiště, obecní domy) - (souvisí též se zámkem)
- ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
 - nevím, nemohu posoudit
- 16) Vyplňte následující tabulku týkající se péče o obecní majetek. Zatrhněte Vaši odpověď.

	Dobré	Spíše dobré	Špiše špatné	Špatné	Nevím, nemohu posoudit
Tech. infrastruktura (el. vedení, vodovody, kanalizace)					
Telekomunikace,					

informatizace					
Doprava, spoje					
	Dobré	Spíše dobré	Špiše špatné	Špatné	Nevím, nemohu posoudit
Sociální služby:					
Školství					
Zdravotnictví					
Sociální zabezpečení					
Kultura, kulturní zařízení					
Sport a tělesná výchova					
Bydlení a bytová údržba					

- 17) Co se týká bytové výstavby, myslíte si, že je v obci dostatek ploch pro rozvoj bydlení?
- ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
 - nevím, nemohu posoudit
- 18) Myslíte si, že je rozvoj bytové výstavby v obci dostatečný?
- ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
 - nevím, nemohu posoudit
- 19) Myslíte si, že se obec dostatečně stará o životní prostředí v obci a jejím bezprostředním okolí? (upravené prostředí a plochy, čisté ulice, nakládání s odpady)
- ano
 - spíše ano
 - spíše ne
 - ne
- 20) Vyplněte následující tabulku týkající se zhodnocení životního prostředí v obci. Zakřížkujte Vaši odpověď.

	Dobré	Spíše dobré	Spíše špatné	Špatné	Nevím
Kamiony, doprava					
Skládky					
Zacházení s odpady					
Nedostatek zeleně					
Hlučnost					
Kvalita ovzduší					
Bezdomovci					

21) Jak hodnotíte bezpečnost v obci a práci bezpečnostních složek v obci?

- a) dobré
- b) spíše dobré
- c) spíše špatné
- d) špatné
- e) nevím, nemohu posoudit

22) Jste?

- a) žena
- b) muž

23) Jaký je váš věk?

- a) 15-20
- b) 21-25
- c) 26-30
- d) 31-40
- e) 40-50
- f) 50 a více

Děkuji za spolupráci!

Zdroj: vlastní zpracování

Abstrakt

BAXOVÁ, D. *Atraktivita města Toužim z hlediska bydlení*. Bakalářská práce. Cheb: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 59 s., 2012.

Bakalářská práce se zabývá atraktivitou města Toužim z hlediska bydlení. Zprvu popisuje bytovou politiku a nástroje bytové politiky v rámci ČR. Dále pak charakterizuje malá města ČR. Popisuje jejich sídelní strukturu, bytovou výstavbu a kvalitativní ukazatele bydlení těchto měst. Také porovnává náklady na bydlení v jednotlivých velikostních skupinách obcí. Následně se zaměřuje a popisuje faktory ovlivňující atraktivitu bydlení v těchto městech. Tyto faktory poté analyzuje na vybraném městě Toužim a snaží se podat návrhy na zlepšení jednotlivých ukazatelů.

Klíčová slova

bydlení, bytová politika, nástroje bytové politiky, malá města, faktory ovlivňující atraktivitu malých měst z pohledu bydlení

Title

Attractiveness of the city Toužim from the perspective of housing

Summary

This thesis deals with the attraction of Touzím in terms of housing. At first, describes the housing policy and the instruments of housing policy in the CR. Furthermore, CR characterizes the small towns CR. It describes the settlement structure, housing quality and housing characteristics of these size groups of municipalities. It also compares the cost of housing in different size groups of municipalities. Subsequently, the focus and describes the factors influencing the attractiveness of living in these cities. These factors are then analyzed for the selected city Touzím and try to make proposals to improve the indicators.

Key words

housing, housing policy, housing policy instruments, a small town, factors affecting the attractiveness of small towns in terms of housing