

A / Návrhová část

Koncepce bydlení Plzeň 2023+

11—2023



Koncepce bydlení Plzeň 2023+

A / NÁVRHOVÁ ČÁST

Zadavatel:

Statutární město Plzeň
nám. Republiky 1, 306 32 Plzeň
zodpovědná osoba: Mgr. Světlana Budková – radní
pro oblast bytovou
smluvní partner: Ing. Zdeněk Švarc – Odbor bytový
MMP, vedoucí
kontaktní osoba: Bc. Jan Havlík, asistent

Konzultační tým:

Ing. Jan Souček, MBA – TÚ MMP / Odbor bytový /
oddělení správy, vedoucí
Bc. Jakub Václavů / Bc. Lenka Walterová – TÚ MMP /
Odbor dost. bydlení a soc. začleňování, vedoucí
Ing. Irena Vostrácká – ÚKR MP, ředitelka
Ing. Jitka Hánová – ÚKR MP / Úsek územního
plánování, vedoucí
Pavel Trefanec – Obytná zóna Sylván a. s., ředitel
Mgr. Hynek Tomášek – TÚ MMP, ředitel

Zpracovatel:

Centrum kvality bydlení, o. s.
Thákurova 9, 160 00 Praha 6
kohout@unitarch.eu

AQE advisors, a. s.
třída Kpt. Jaroše 194/31, 602 00 Brno
info@aqe.cz

Obce v datech, s. r. o.
Šaldova 219/1, 186 00 Praha 8

Zpracovatelský tým:

– **Centrum kvality bydlení:**
prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.
Ing. arch. Filip Tittl
Ing. arch. Veronika Peňázová

– **AQE advisors:**
doc. RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.
Ing. Pavel Franěk

– **Obce v datech, s. r. o.:**
Ing. Jan Havránek Ph.D., MBA, MPA

11—2023

KONCEPCE BYDLENÍ PLZEŇ 2023+

Obsah:

A / NÁVRHOVÁ ČÁST

A0	Manažerské shrnutí.....	09
A1	Cíle politiky bydlení a rozvoje bytového fondu Plzně v období 2023+.....	14
	A1.1 Cíle politiky bydlení Plzně 2023+.....	16
	A1.2 Scénář rozvoje bytového fondu ve vlastnictví města Plzně.....	18
A2	Odůvodnění návrhu.....	21
	A2.1 Východiska návrhu obecní bytové výstavby v Plzni.....	22
	A2.2 Modely rozvoje bytového fondu.....	36
	Literatura a zdroje.....	45

AO



Manažerské shrnutí

A0 / MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Koncepce – neboli návrh – politiky bydlení Plzně 2023+ je politickou deklarací samosprávy formulující dlouhodobé cíle a popisující směry rozvoje města v oblasti bydlení společně s nástroji k jejich dosažení. Jedná se o projev vůle města se bydlením vážně, aktivně, systematicky a dlouhodobě zabývat.

Koncepce byla vypracovávána v období VI.–X. 2023, a to ve třech fázích odpovídajících tvorbě analytické části, expertního návrhu a finalizace Koncepce. Milníky mezi fázemi tvořila mezi jinými dvě klíčová setkání zpracovatelského týmu se samosprávou města Plzně. Na prvním, červencovém, byly prezentovány a diskutovány hlavní závěry analytické části. Na druhém, zářijovém, byly vymezeny přesnější obrysy Koncepce politiky bydlení. Ty byly následně vtěleny do výsledného dokumentu. Tímto přístupem došlo k těsnému propojení aktivity samosprávy, know-how zaměstnanců dotčených odborů magistrátu a příspěvkových a akciových městských společností s expertním přístupem, opřeným mimo dlouhodobou výzkumnou činnost zpracovatelského týmu také o analýzy dostupných dat (zejména z ČSÚ, Sčítání lidu domů a bytů, veřejných databází i soukromých datových zdrojů, např. Obce v datech).



Výsledná Koncepce politiky bydlení Plzně 2023+ se skládá ze dvou částí – Návrhové a Analytické. Obsahem Návrhové části jsou tři kapitoly a seznam použitých zdrojů. V manažerském shrnutí jsou mimo osvětlení procesu tvorby a struktury dokumentu popsány také hlavní limity Koncepce a doporučené návazné kroky po jejím schválení v samosprávných orgánech města. Následuje kapitola obsahující deset hlavních cílů politiky bydlení v období 2023+ a scénář rozvoje bytového fondu, resp. dlouhodobé cílení tohoto rozvoje.

Obsahem třetí kapitoly je odůvodnění cílů a vybraného scénáře rozvoje bytového fondu. Popsána jsou zde klíčová východiska analytické části, trendy a hodnoty, plus další potřebná východiska expertní analýzy dalších jevů (např. žadatelé o byt, finanční situace a rozpočtový výhled města, cenotvorba ve stavebnictví, organizační náročnost městské výstavby, aj.). A dále jsou zde podrobněji popsány charakteristiky tří obecně používaných modelů rozvoje bytového fondu, zasazené do regionálního kontextu města Plzně.



Druhou částí je kompletní Analýza složená z oddílů věnovaných trendům v bydlení, územnímu plánu města Plzně, přehledu nejvýznamnějších stavebních záměrů, socio-demografické charakteristice a prognóze vývoje v území, bytovému fondu města a jeho srovnání s bytovými fondy dalších velkých měst v České republice.

» rozšířená sociální politika města reflektující demografický vývoj



» cílené dostupné bydlení pro vybrané klíčové skupiny obyvatel

Při strukturaci celého dokumentu byl předpokládán deduktivní přístup čtenářů. Tedy od nevyřčeného požadavku na seznámení se s podstatnými závěry a cíli městské politiky bydlení po jejich odůvodnění až k datům. Zatímco u cílů a scénáře rozvoje, tedy u součástí politické deklarace, byla maximální snaha při jejich formulování a tvorbě o co největší obsahovou vytríbenost, stručnost a jednoduchost, u kapitol „odůvodnění“ a „analýza“ jde o podrobný popis procesů, trendů a dat. Jsou to, jinými slovy, kapitoly snažící se odpovědět na otázky začínající slovem proč.

Deset zformulovaných cílů politiky bydlení pro následující období plus vybraný scénář rozvoje bytového fondu byly zpracovány na základě závěrů z výše zmíněného zářijového jednání. Devět z navržených cílů bylo na tomto jednání odsouhlaseno k jejich finální formulaci, jeden bylo třeba upravit, aby nedošlo ke křížení politiky bydlení s problematikou spolupráce s developery na rozvoji území.

Samosprávě na tomtéž jednání byly představeny také tři obecně používané modely rozvoje bytového fondu: Reziduální model / Všeobecný model / Univerzální model – jejich charakteristiky a hrubé odhady jejich zasažení do regionálního kontextu města Plzně. U těchto modelů rozvoje se samospráva rozhodla, po důkladném zvážení dlouhodobých cílů města, možností a ochoty skrze bytovou politiku podporovat vybrané skupiny obyvatelstva a samozřejmě také ochoty nést náklady takového rozhodnutí, zejména rozpočtové, organizační, politické a další, pro scénář kombinující 2 přístupy: rozšířenou sociální politiku města reflektující demografický vývoj na jedné straně a cílené dostupné bydlení pro vybrané skupiny obyvatel, které město považuje pro svůj chod za klíčové či pro svůj budoucí rozvoj žádoucí na straně druhé.

Finální znění cílů politiky bydlení na období 2023+ a zamýšlený rozvoj obecného bytového fondu zhmotňuje na jedné straně vůli města navázat na dosavadní a úspěšnou politiku sociálního bydlení a tuto rozšířit na základě demografie a předpokládaných trendů vývoje. A na straně druhé pak snahu o využití, resp. propojení bytové politiky s rozvojem města, jeho ekonomickou performancí a kvalitou života jeho obyvatel.

Zvolená budoucí míra rozvoje dostupného bydlení v Plzni, která je vtělena do Konceptu politiky bydlení 2023+ v podobě **dlouhodobého cílení na 8 % vlastnický podíl bytového fondu na území města**, reflektuje moderní trendy v oblasti bydlení, zejména pak posun ve vnímání (snížení) potřeby byt vlastnit, který do České republiky z mnoha důvodů již neodvratně proniká. V západní Evropě bydlí ve vlastním zpravidla okolo 50 % obyvatel, zatímco v postkomunistických zemích stále ještě okolo 80 % či více. Možná nechtěně, ale přesto jsme i v tomto procesu nejspíše nejzápadnější výspou z bývalého východního bloku, Plzeň s hl. m. Prahou pak obzvláště.

Důležitým východiskem pro Koncept politiky bydlení Plzně 2023+ je také skutečnost, že městská výstavba nájemního bydlení ve velkých městech ve většině případů a epochách zvyšuje dostupnost bydlení. A v těch výjimečně nepříznivých případech alespoň zaručuje její nesnižování. Ať už je ekonomická situace dobrá, poptávka po novém bydlení velká

a soukromým investorům se vyplácí ve velkém stavět, nebo jsou naopak stavební ceny a úvěrová politika pro development nepříznivé, ve všech těchto situacích může městská výstavba sehrávat důležitou a pozitivní roli. Město si totiž může půjčovat levněji. Může stavět levněji – bez běžné marže potřebné pro soukromý sektor. Může pomoci odpovědného „land developmentu“ lépe koordinovat svůj prostorový rozvoj, zvyšovat hustotu, tlumit suburbanizaci, a tím zefektivňovat vlastní provoz. A v neposlední řadě, s disponibilními byty, které samy o sobě představují majetek, a tedy investici, nikoliv výdaje, může město pomocí takto nastavené politiky dostupného bydlení ovlivňovat strukturu bydličního obyvatelstva – podporou rodin, špičkových expertů v preferovaných oblastech či podporou pro chod města potřebných skupin obyvatelstva.



Časový horizont Koncepce politiky bydlení Plzně 2023+ při zvoleném kombinovaném scénáři je věcí rozhodnutí politické reprezentace. Nicméně, demografická prognóza z Programu rozvoje Plzeňského kraje, jejíž střední varianta byla použita jako jedno z východisek Koncepce, předpovídá vývoj „pouze“ do r. 2050. Stejně tak bude zastarávat i současný územní plán Plzně, další z východisek Koncepce. S tím souvisí řada dalších věcí. Například u velmi dlouhé realizace výstavby (i po roce 2050) je třeba počítat, že vlastnický podíl města na celkovém bytovém fondu ve výši 8 % může v absolutním počtu snadno znamenat jiný (vyšší) počet bytových jednotek z důvodu pokračující (a žádoucí) soukromé výstavby. Zároveň je nutné připomenout, že výpočet do r. 2050 prakticky zanedbává běžný každoroční zánik cca 1 % bytů z důvodu stárání. Velká část současného bytového fondu na území města byla totiž vybudována v rámci hromadné (panelové) výstavby v 2. polovině 20. století, tj. této kritické hranice začne velká část panelového bytového fondu dosahovat právě až po roce 2050. To mj. znamená, že každoroční nová soukromá výstavba na úrovni dosavadních průměrných 850 bytových jednotek ročně se až do poloviny 21. století bude v číslech projevovat spíše jako rozšiřování bytového fondu, ačkoliv by za normálních okolností – při časově rovnoměrnější distribuci výstavby ve 20. století – stačila pouze na jeho obnovu / údržbu.

Tyto aspekty demografických, technických, ekonomických a urbanistických faktorů znamenají, že období 2045–2055 se jeví jako vhodná dekáda spíše pro dokončování v Koncepci cílené výstavby. Ostatně, 8 % podíl na bytovém fondu do r. 2050 znamená průměrnou každoroční výstavbu na úrovni 120 bytů a investice ve výši 0,5 mld./rok. V návaznosti na předloženou Koncepci lze doporučit zpracování podrobnější Strategie rozvoje bytového fondu města Plzně, v rámci které by byla přesně stanovena jednotlivá opatření a nástroje k realizaci konkrétních cílů bytové politiky v čase a prostoru města. A v rámci které by byly také alokovány rozpočtové či mimorozpočtové prostředky na realizaci bytové výstavby.

Koncepce politiky bydlení Plzně 2023+ je významným počinem, který může v případě odpovědné městské a regionální politiky a za předpokladu trvajících politické shody na dlouhou dobu napomoci prostorovému rozvoji města, jeho ekonomické performanci, kvalitě života jeho obyvatel a mnoha dalším aspektům rostoucího významu a velikosti města. Budoucím samosprávám se díky ní bude snáze hledat rovnováha mezi politickými a ekonomickými zájmy, a to jak v krátkodobém, tak i dlouhodobém horizontu, v měřítku malém i velkém.

» propojení bytové politiky s rozvojem města, jeho ekonomickou performancí a kvalitou života jeho obyvatel



» dlouhodobé cílení na 8 % vlastnického podílu bytového fondu na území města

Důležitým východiskem pro Konceptci politiky bydlení Plzně 2023+ je také skutečnost, že městská výstavba nájemního bydlení ve velkých městech ve většině případů a epochách zvyšuje dostupnost bydlení. A v těch výjimečně nepříznivých případech alespoň zaručuje její nesnižování.

A1



Cíle politiky bydlení a rozvoje bytového fondu Plzně v období 2023+

A1 / CÍLE POLITIKY BYDLENÍ A ROZVOJE BYTOVÉHO FONDU PLZNĚ V OBDOBÍ 2023+

A1.1 / CÍLE POLITIKY BYDLENÍ PLZNĚ 2023+

1 ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍ POLITIKY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Stávající politika sociálního bydlení bude rozšířena minimálně v rozsahu budoucí demografické proměny obyvatelstva města Plzně. Tento systém bude budován tak, aby podporoval sociální soudržnost a uživatele nestigmatizoval.



2 PODPORA SOUKROMÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Pro zvyšování dostupnosti bydlení bude město Plzeň na svém území skrze územní plán a disponibilní plochy podporovat další soukromou bytovou výstavbu. Prioritně takové projekty, které se budou podílet na kvalitě městského prostředí, efektivním využití veřejné technické a dopravní infrastruktury i na tvorbě veřejné vybavenosti.



3 ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉHO BYTOVÉHO FONDU

Vzhledem k růstu trendu nájemního bydlení bude město Plzeň dále rozšiřovat svůj bytový fond mj. i s cílem ovlivňovat sociální strukturu obyvatel i prostorový rozvoj města.



4 PODPORA EFEKTIVNÍ A KVALITNÍ ZÁSTAVBY

Město Plzeň bude skrze bytovou politiku ovlivňovat a dobře řešit svůj prostorový a urbanistický rozvoj směrem ke kompaktní, efektivní a kulturně hodnotné zástavbě zejména tam, kde dojde k lepšímu využití stávající městské vybavenosti.



5 KOORDINACE TRHU S BYDLENÍM

Město Plzeň bude v rámci své bytové politiky disponovat dostatkem obecních bytů i projektů, aby mohlo na svém území dostatečně koordinovat trh s bydlením a zavčas ovlivňovat tržní nerovnováhy a selhání v podobě cenových bublin či investičních propadů.





6 ZKVALITŇOVÁNÍ VEŘEJNÝCH SLUŽEB SKRZE BYTOVOU POLITIKU

Město Plzeň bude pomocí bytové politiky, cílené mj. na podporu klíčových pracovníků ve veřejné správě, zkvalitňovat veřejné služby.



7 PODPORA KLÍČOVÝCH PROFESÍ

Město Plzeň bude podporou bydlení pro vybrané skupiny obyvatel usměrňovat svůj vlastní strategický rozvoj. Svou bytovou politikou bude lákat do města vysoce kvalifikované zaměstnance v městem preferovaných oborech – informačních technologiích, vědě a výzkumu a dalších odvětvích s vysokou přidanou hodnotou.



8 PODPORA RODIN S DĚTMI A POTLAČENÍ SUBURBANIZACE

Město Plzeň se v rámci rozšiřování městského bytového fondu nově zaměří také na výstavbu bytů atraktivních i pro rodiny s dětmi. Tím bude tlumit proces suburbanizace, snižovat zátěž sociální, dopravní i technické infrastruktury. Podporou rodinného života v ulicích a veřejných prostranstvích bude oživovat městské čtvrtě.



9 AKTIVNÍ ROLE MĚSTA V ŘÍZENÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Bydlení považuje město Plzeň za jednu ze svých klíčových činností. K řízení dostupnosti bydlení využívá činnosti správcovské městské společnosti, developerské městské společnosti, odborné komise rady, několika magistrátních pracovníků a městské koncepční organizace. Tato organizační struktura musí být adekvátní zvoleným cílům.



10 ZVÝŠENÍ PODÍLU MĚSTSKÉHO BYTOVÉHO FONDU

Město Plzeň dlouhodobě cílí v rámci všeobecného modelu rozvoje bytového fondu (zacílené městské bydlení) na vlastnictví 8 % podílu bytového fondu na území města.

A1.2 / SCÉNÁŘ ROZVOJE BYTOVÉHO FONDU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA PLZNĚ

Rozvoj bytového fondu ve vlastnictví města Plzně bude na základě stanovených cílů politiky bydlení 2023+ **směřovat k plnění sociálních potřeb** (reziduální model) a k **podpoře vybraných skupin obyvatelstva** (všeobecný model). Souhrnně se jedná o předpokládaný **dlouhodobý cíl** ve vlastnictví bytového fondu na úrovni **8 % celkového bytového fondu** na území města – tedy v množství odpovídajícímu roku 2022 se jedná o výstavbu **nových 4 350 bytových jednotek** různého typu, standardu, dispozic a velikosti, doplňujících stávajících cca 2 350 bytů užívaných městem.

Reziduální model znamená rozšíření stávající a oceňované politiky sociálního bydlení města Plzně. A to s dlouhodobým cílem poskytování 3 200 obecních bytů, tedy 4 % podílu na celkovém bytovém fondu na území města, zejména pro naplnění sociálních potřeb rostoucí části populace ve věkové kategorii 65+ (do r. 2050 o 13 tis., resp. o 37 %), znevýhodněných obyvatel a obyvatel se ztíženým přístupem k bydlení či pro případ mimořádné pomoci lidem v nouzi.



01 / Obr.: Dům s pečovatelskou službou Petra Roseggera, Graz, Dietger Wissounig Architekten
Zdroj: archdaily.com

Všeobecný model pak znamená zacílené městské bydlení na podporu vybraných skupin obyvatel, které představují přínos pro chod města, jeho správu, ale také jeho budoucí rozvoj směrem k živému městu podporujícímu výzkum a moderní, zejména technologické inovace. Všeobecný model pro město Plzeň znamená dlouhodobý cíl vlastnictví vyčleněných 3 500 bytových jednotek – od středně velkých až po velké rodinné, tedy další 4 % vlastnického podílu na celkovém bytovém fondu na území města – pro potřeby zaměstnanců ve zdravotnictví, školství, bezpečnosti a požární ochraně, ve správě města. A to jak pro zajištění dostupného bydlení těmto skupinám obyvatel, tak i pro potřeby přilákání špičkových expertů z těchto oblastí či z oblasti výzkumu a inovací, mj. i rodinám



02 / Obr.: Kodaň, čtvrť Sluseholmen
Zdroj: vlastní fotografie

s dětmi.

Výstavba nových alespoň 850 bytů (zejména malometrážních) pro účely sociálního bydlení si v dnešních cenách vyžádá cca 2,5 mld. Kč. Výstavba alespoň 3 500 nových bytových jednotek v odpovídajícím standardu a velikosti pro zacílené městské bydlení znamená investici ve výši cca 18 mld. Kč v dnešních cenách. Celkově se tedy jedná o investici ve výši překračující 20 mld. Kč (bez DPH).

Z hlediska organizační náročnosti bude takto nastavený rozvoj bytového fondu znamenat potřebu městské rozvojové (developerské) organizace, buďto příspěvkové či akciové v závislosti na délce a intenzitě výstavby.

03 / Tab.: Návrh rozvoje městského bytového fondu města Plzně

	Podíl městských bytů z celového podílu bytů města	Odpovídající celkové množství BJ užívaných městem	Odpovídající počet nových BJ (k roku 2022)	Předpokládané investiční náklady (bez DPH)
Stav	3 %	2 350		
Dlouhodobý cíl	8 %	6 700	4 350	cca 20 mld. Kč
Z toho:				
Sociální bydlení - zejména malometrážní byty - cílová skupina: věková kategorie 65+, znevýhodnění obyvatelé a obyvatelé se ztíženým přístupem k bydlení či pro případ mimořádné pomoci lidem v nouzi	4 %	3 200	850	cca 2,5 mld. Kč
Zacílené městské bydlení - středně velké až velké rodinné byty - cílová skupina: podpora vybraných profesí » zaměstnanci veřejného sektoru (zdravotnictví, školství, bezpečnost, požární ochrana, správa města atp.), » experti v oblastech vědy, výzkumu a odvětví s vysokou přidanou hodnotou, » rodiny s dětmi odcházející do suburbí	4 %	3 500	3 500	cca 18 mld. Kč

Pozn.: Směrodatným ukazatelem je % podíl bytového fondu, absolutní hodnoty odpovídají stavu bytového fondu k roku 2022

A2



Odůvodnění návrhu

A2 / ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU

A2.1 / VÝCHODISKA NÁVRHU OBECNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PLZNI

A2.1.1 / Klíčové relevantní závěry socio-demograficko-ekonomické analýzy vč. trendů

Vývoj obyvatel Plzně do r. 2050 odvozený ze střední varianty demografické prognózy Plzeňského kraje lze přepokládat jako mírně rostoucí. Dojde ke stabilizaci podílu obyvatel v předproduktivním věku (na cca 14 %) a bude postupně stoupat podíl obyvatel na území Plzně v poproduktivním věku (65+), a to ze současných 35 tis. na cca 50 tis. v r. 2050. **Stávající politika sociálního bydlení bude postupně pod stále větším tlakem na její rozšíření.**

V České republice a velkých městech zejména se postupně snižuje dostupnost bydlení. Ukazuje to srovnání růstu cen nemovitostí a mezd, tedy schopnosti lidí pořídit si vlastní bydlení. Již nejsou až na výjimky k dispozici byty v rámci privatizace obecních bytových fondů, roste prostorový standard na osobu, zmenšují se (a tedy zvyšuje se jejich počet) domácnosti, rostou stavební náklady a roli hrají i další faktory. Ačkoliv – podobně jako v jiných postkomunistických státech bývalého východního bloku – je společenské očekávání v ČR stále vychýleno směrem k bydlení ve vlastním (okolo 80 %), do budoucna je stále aktuálnější návrat ke kulturně blízkým západním státům, kde jsou tyto hodnoty mnohem nižší, okolo 50 %. **Městu Plzni se tento trend na svém území podařilo relativně včas podchytit a pomocí privatizace a nezanedbatelné soukromé developerské výstavbě se trend nedostupnosti bydlení projevuje opožděněji než v jiných velkých městech.**

Ze socio-geografické analýzy je dále zřejmé, že se městu Plzeň nevyhýbá ani proces suburbanizace. Ta v České republice z mnoha důvodů probíhá okolo velkých měst obdobně jako v okolních státech. To klade extrémní nároky na sociální i technickou infrastrukturu. V Plzni též roste počet domácností a snižuje se jejich velikost až na hodnoty menší než 2. Roste zde počet svobodných a rozvedených. V přilehlých okresech jsou domácnosti větší – až 2,4 osob. Rodinné domácnosti zde pak mají průměrně 2,9 členů. **Z Plzně se vystěhovávají zpravidla větší rodiny s dětmi, hledající vhodnou rovnováhu mezi prací, dojížděnkou a rodinným životem, pro něž potřebují též odpovídající bydlení – větší obytnou a dispozičně řešenou bytovou plochu s krajinným prvkem, zahradou či dvorkem.** Podmínkou takového přesunu jsou však dostatečné příjmy, schopnost a ochota se dlouhodobě zavázat k místu a ke splácení nemalého úvěru. I přes toto „přelévání“ zejména vysokoškolsky vzdělaných do okresů přilehlých k Plzni roste podíl vysokoškolsky vzdělaných ve městě o 1/3 rychleji, než je průměr Plzeňského kraje.

Takováto tvorba aglomerace, tedy jinými slovy zvyšování koncentrace – sociální i ekonomické – v rámci regionu (Plzeňského kraje) zároveň s umenšováním dominance Plzně vůči svému nejbližšímu okolí (okresům Plzeň-sever a Plzeň-jih), má v případě Plzně také dopad na dojížděku za prací, která dosahuje v Plzni přilehlých okresech téměř 50 %. A v zázemí města také roste počet podnikatelských subjektů, zejména pak v oblasti nemovitostí, informačních a komunikačních činnostech a v oblasti profesní vědecké a technické činnosti, dopravě a skladování, ubytování a pohostinství. Většinu z těchto podnikatelských subjektů (v celém kraji) tvoří živnostníci. Velké množství živnostenských oprávnění mají cizinci, jejichž podíl na populaci Plzně je značný i v celorepublikovém srovnání. I bez změněné geopolitické situace by podíl obyvatel národnosti ukrajinské, slovenské a vietnamské dosahoval v součtu více než 10 % obyvatel města.

A2.1.2 / Klíčové relevantní závěry analýzy bytového fondu a žádostí žadatelů o byty

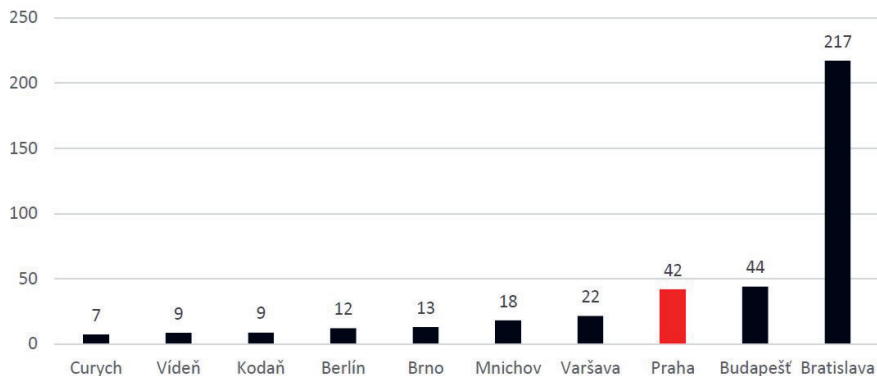
Obecní fond Plzně se postupným vývojem do dnešních dnů – zejména pak prodejem bytů v privatizaci – smršknul na 3 % bytového fondu na území města. Podle dat Magistrátu města Plzně se jedná o 2 336 bytů. Bytový fond na území Plzně se naopak – developerskou výstavbou – v posledních 5 letech relativně k počtu obyvatel a stávajícímu bytovému fondu daří rozšiřovat. **Plzeň se tak v nedávné minulosti do velké míry vzdala silnějšího vlivu na sociální strukturu obyvatel právě skrze bytovou politiku**, tedy skrze vlastní obecní bytový fond a jeho využívání pro „městotvorné“ sociální skupiny. V Plzni nepůsobí společnosti poskytující a provozující nájemní bydlení. Větší míra vlivu hlavního poskytovatele – města – zde tak může být dosažena i relativně menším množstvím městem vlastněných a pronajímaných bytů.

Z hlediska dostupnosti bydlení (v ukazateli počtu m², které si může koupit obyvatel z jedné mzdy) vychází dostupnost bydlení mezi velkými městy v ČR nejpříznivěji v Plzni. **Avšak během let 2018–2022 došlo k nejmenšímu relativnímu (nikoliv absolutnímu) propadu dostupnosti bydlení v Brně, nikoli v Plzni.**¹

V Brně podobně jako v Plzni probíhá nezanedbatelná developerská výstavba. Relativně vůči počtu obyvatel se zde staví bytů méně než v Plzni, avšak v absolutním počtu více – okolo 1 500/rok v posledních 10 letech oproti 1 000/rok v Plzni v posledních 5 letech. V Brně již také mnohem více lidí bydlí v nájmu – 35 % vůči 25 % v Plzni. **V Plzni je stále výraznější bydlení ve vlastním, i když tento podíl mírně klesá – o cca 2 % za 10 let.**

Pro srovnání město Brno vlastní (si ponechalo) 14 % bytového fondu, což znamená 13 obyvatel města na jeden obecní byt. Mezinárodní srovnání podle analýzy IPR hl. m. Prahy ukazuje, že srovnatelná města v západní Evropě jsou v tomto ukazateli ještě dále, jak ukazuje Graf 04. Plzeň se svými cca 2 400 obecními byty má tento poměr naopak mnohem nižší: **70 obyvatel na 1 obecní byt.**

¹ Srovnání měst v ČR nemusí být dostatečně vypovídající, protože situace v celé ČR může být (a je) zatížena regionálním kontextem. Pro přesnější vyjádření nedostupnosti bydlení by bylo třeba se více zaměřit na výdaje domácností, např. Praha si nechala zpracovat studii kvality života (Studie kvality života Pražanů 2021), aby zjistila, že v roce 2018 bydlelo v nájemním bydlení 31 % obyvatel, přičemž nájemníci vydávali v průměru přibližně 1/3 celkových disponibilních příjmů domácností ve prospěch nákladů na bydlení, tedy výrazně více oproti vlastníkůům bytů (nezatížených hypotékou) či družstevníkům; v roce 2017 pak vydávalo na bydlení více než 30 % ze svých celkových příjmů dokonce 42 % pražských domácností).



04 / Graf: Počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt ve vybraných evropských městech (v Plzni tento poměr vychází na 70 ob. / 1 obecní byt)
Zdroj: Studie kvality života Pražanů, IPR 2019

V Brně je obecní bytový fond tvořený většími byty i s většími dispozicemi než v Plzni. Plzeň vlastní nejvíce bytů v kategorii malé a střední byty (do 60 m²) a s dispozicemi 1 či 2 pokojů. V rámci (ne-obecního) bytového fondu na území Plzně jsou ovšem nejvíce zastoupeny byty větší a střední.

Byty ve vlastnictví Plzně jsou poskytovány žadatelům o dostupné bydlení skrze registrační aplikaci a bodovací systém. Velká úspěšnost žadatelů je z řad seniorů a osob se zdravotním postižením. **Žádosti o standardní bydlení mají nejnižší úspěšnost.** Znát je v celém systému dosavadní preference domácností s méně členy. **Největší převis registrací nad možností zisku bytů nicméně je v kategorii větší a střední byty.** K tomu se **větší a bezbariérové byty téměř vůbec neuvolňují a jejich podíl na bytovém fondu by se měl zvýšit oproti malým bytům,** které se uvolňují častěji.

A2.1.3 / Soupis priorit pro tvorbu politiky bydlení ve strategických dokumentech města

Ze strategických dokumentů města Plzně jsou pro koncepci bydlení relevantní víceméně pouze dva dokumenty – Strategický plán města z roku 2018 a Strategie Smart-city z roku 2020. Tabulka 05 níže ukazuje problematiku související s podporou bydlení a případnou městskou výstavbou ve Strategickém plánu. Tabulka 06 totéž v dokumentu Strategie Smart-city Plzeň. **V dokumentech je problematika blízká politice bydlení zmíněna spíše nepřímo,** a to v rámci různých cílů i opatření. V obecné rovině se jedná v oblasti prostorového rozvoje města o **vytváření příznivých podmínek pro bytovou výstavbu, budování přívětivého města, funkčních veřejných prostranství a oživení centra.** V oblasti sociálního rozvoje pak o **přilákání a podporu vybraných skupin obyvatel – pracovníků v sociálních službách a ve vysoce kvalifikovaných odvětvích, výzkumu a inovativních firmách, a to vč. zahraničních pracovníků.** Což mj. je v souladu i s cílením dalšího strategického dokumentu, krajského Programu rozvoje Plzeňského kraje 2022+, který celý region orientuje k ekonomice založené na podpoře vědy, výzkumu, inovací a služeb či výrobků s vysokou přidanou hodnotou.

Problematika ve vztahu k bydlení	Umístění	Přesná citace
Přilákání špičkových zaměstnanců	Vize	„Pyšním se atraktivní nabídkou pracovních příležitostí v místních tradičních, nově založených i nadnárodních firmách, které dodávají své produkty a služby do celého světa. Touha po neustálém posunu vpřed se stala základním kamenem pro vznik výzkumných a vývojových center. Tam nacházejí své uplatnění také absolventi škol.“
Nabídka mj. také bytů pro nové obyvatele	Vize	„Dávám lidem všech generací možnost života na vysoké úrovni. Dávám svým návštěvníkům důvod, aby zde zůstali déle, než původně plánovali. Ideálně napořád.“
Podpora kvality bydlení pro všechny generace + veřejného prostoru	Cíl 1	Zlepšení podmínek pro kvalitní život všech generací: „Plzeň bude zlepšovat městské prostředí tak, aby bylo příjemným místem pro život všech generací. Kvalita života je nejvíce ovlivněna prostředím, ve kterém lidé žijí, tzn. jak dobře bydlí, zda mají vhodné pracovní příležitosti, jak mohou trávit volný čas a v jaké docházkové vzdálenosti mají občanskou vybavenost.“ „Pozornost se především zaměří na postupné úpravy a regeneraci jednotlivých městských částí přinášejících vyšší kvalitu bydlení a lepší možnosti pro trávení volného času.“
Podpora a cíle bytové výstavby či obecní bytové výstavby	Opatření 1.1.7	Zkvalitňovat stávající bytový fond města, snižovat energetickou náročnost budov, odstraňovat bariéry: „Specifikace aktivity: Např. rekonstrukce bytových domů, zateplování fasád, připojování na CZT, výměna rozvodů vody, revitalizace území určených pro bydlení (např. lokalita Zátíší).“
Rozšiřování kapacity pobytových zařízení pro seniory a podpora a zajištění bydlení pro vybrané cílové skupiny v důsledku nárůstu počtu domácností, které nejsou vzhledem k výši svých příjmů schopny zajistit si bydlení	Opatření 1.3	Zajistit udržitelnou síť kvalitních sociálních služeb vč. služeb návazných a podpora zdravého životního stylu obyvatel: „V důsledku stárnutí obyvatel bude v následujících letech stoupat počet jejich uživatelů, ať již přirozeným demografickým vývojem, nebo spádovostí krajské metropole. Proto bude nutné rozšiřovat kapacity zejména odpovídajících pobytových zařízení (domovy se zvláštním režimem, odlehčovací služby) a zároveň terénních sociálních služeb (pečovatelská služba, HOME CARE), vč. služeb návazných, a jejich zkvalitňování v oblasti péče o seniory a osoby se zdravotním postižením. „Zvyšující se výdaje na bydlení mají za následek nárůst domácností, které nejsou vzhledem k výši svých příjmů schopny zajistit si kvalitní bydlení. Proto je nutné podporovat bydlení pro vybrané cílové skupiny obyvatel (např. senioři, zdravotně postižení, samoživitelé), zvýšit jejich možnost sociálního začlenění a ochranu před sociálním vyloučením.“
Lepším / jiným ohodnocením navýšit počet zaměstnanců v soc. službách	Opatření 1.3.2	Zvyšovat počet pracovníků v sociálních službách: „Specifikace aktivity: Z důvodu nedostatku erudovaných pracovníků a zkušeného pečujícího, ošetřujícího i pomocného personálu v sociálních službách bude nutné motivačními pobídkami stabilizovat a zároveň navyšovat počty pracovníků především v oblasti přímé péče – z pohledu dlouhodobé udržitelnosti vysoké kvality poskytovaných služeb.“
Podpora sociálního bydlení pro znevýhodněné osoby	Opatření 1.3.3	Podporovat výstavbu sociálního a dostupného bydlení pro ohrožené a znevýhodněné osoby vč. podpory sociálního začleňování (dobrá adresa Plzeň): „Specifikace aktivity: Návrh území, která jsou nevhodná a naopak vhodná pro plánování a realizaci sociálního bydlení tak, aby lokalizace tohoto druhu bydlení podporovala sociální začleňování a interakci mezi různými sociálními skupinami předcházela nežádoucí segregaci. Pro osoby z cílových skupin zajistit dostupnost nesegregovaného bydlení na území města a vytvořit fungující systém sociálního bydlení vč. sociální práce s klienty (prevence ztráty bydlení, prevence ztráty zaměstnání). Pro potřeby sociálního a dostupného bydlení vytipovat a připravit k užívání min. 35 bytů v průběhu 3 let. Výstavba nových bytových domů se připravuje v lokalitě Zátíší, kde by mělo postupně vzniknout až 195 bytových jednotek.“

Podpora požadovaných pracovníků – učitelů a jiných pro město potřebných profesí	Cíl 2	Rozvíjet perspektivní trh práce a propojit vzdělávací systém s praxí: „Pracovní trh nebude pociťovat nedostatek požadovaných pracovníků, a to jak techniků, tak i zaměstnanců ve zdravotnictví a v sociální oblasti.“ „Město Plzeň bude lákat čím dál větší počet kvalifikovaných pracovníků a bude pro ně vytvářet optimální prostředí a služby.“ „Učitelskému povolání se navrátí prestiž a do vzdělávacího systému bude přicházet dostatek kvalifikovaných pedagogických pracovníků.“
Podpora určitých požadovaných skupin obyvatelstva	Opatření 2.2	Vytvářet podmínky pro podporu podnikání: „V Plzni působí řada velkých a silných podniků, které v současné době vytváří poptávku jednak po vysoce kvalifikované, ale zejména také po levné, nekvalifikované pracovní síle. Právě historická orientace na zaměstnanecký poměr v takových firmách má za důsledek nízkou ochotu obyvatel k vlastnímu podnikání a zakládání nových firem.“ „Cílem je podpora vzniku a lokalizace inovativních, znalostně intenzivních firem (vědeckotechnické parky, inkubátory, inovační firmy), které vytváří vysoce kvalifikovaná pracovní místa a zaměstnají především pracovníky s vyšším a odborným vzděláním.“
Podpora kvalifikovaných zahraničních pracovníků.	Opatření 2.2.8	„Vytvářet prostředí a služby pro přicházející kvalifikované pracovníky zejména ze zahraničí.“
Podpora polyfunkčnosti při výstavbě či městské výstavbě či revitalizaci v centru města	Cíl 4	Oživit centrum města: „Centrum Plzně se stane nejatraktivnější a reprezentativní oblastí města. Lidé zde budou rádi trávit volný čas, bydlet, podnikat i pracovat. Na celém území centrální části města bude kladen důraz na polyfunkčnost, na pestré využití vnitřních i venkovních prostor a vzájemné prolínání jednotlivých funkcí. Tento princip zajistí živé centrum v každou denní dobu. Funkční městský prostor bude vybízet k přistěhování nových obyvatel a setrvání rezidentů.“
Při případné výstavbě či městské výstavbě tvořit kvalitní veřejná prostranství	Opatření 4.4	„Zkvalitňovat veřejná prostranství v centrální oblasti města.“
Podpora tvorby komunitního života (např. pomocí komunitního plánování v rámci městské výstavby).	Opatření 5.4.3	Podporovat komunitní život a místní spolky. Specifikace aktivity: Vytvářet podmínky pro komunitní aktivity, občanskou angažovanost ve všech oblastech, tradiční spolková činnost ve městě.“

Zdroj: Strategický plán města Plzně, 2018

06 / Tab.: Problematika bydlení v dokumentu Strategie Smart-city Plzeň

Problematika ve vztahu k bydlení	Umístění	Přesná citace
Přilákání špičkových zaměstnanců a firem	1. rozvojová oblast Smart Economy	„Vize: Chceme, aby se Plzeň prostřednictvím inovativních technologií a přístupů stala domovem pro konkurenceschopné firmy s přesahem na globální trhy.“
Prioritizace realizace městské bytové výstavby na poničených a opuštěných průmyslových areálech	opatření 1.3	Revitalizace nevyužívaných území a objektů typu brownfield – vznik prostorů pro inovační podnikání nebo pro jeho podporu.
Podpora zahraničního managementu inovativních firem.	Opatření 1.4	Zlepšení podmínek pro zahraniční management inovativních firem tak, aby se trvale usídlil v aglomeraci (zejména v oblasti bydlení, zabezpečení školky nebo školy pro děti, tlumočnického servisu při jednání s úřady).
Přilákání vybrané skupiny obyvatel.	2. rozvojová oblast Smart People	„Vize Chceme, aby Plzeň byla městem, které přitahuje chytré lidi, a které prostřednictvím uceleného a kvalitního vzdělání rozvíjí talenty.“

Přilákání vybrané skupiny obyvatel.	Cíl 6	„Do roku 2022 rozšíříme technicky orientovanou komunitu 16+ o 20 % a zvýšíme počet zapojených inovativních firem o 30 % oproti roku 2019.“
Podpora odpovídajících řešení v městské výstavbě	5. rozvojová oblast Smart Environment	„Chytré životní prostředí, spotřeba vody, spotřeba energie, chytrá řešení v budovách.“

Zdroj: Strategie Smart-city Plzeň, 2020

A2.1.4 / Finanční a organizační náročnost městské bytové výstavby (2022/2023)

Průměrná cena stavebních prací bytových staveb dle analýzy příspěvkové organizace hl. města Prahy – Pražské developerské společnosti – **z května 2023 je 60–65.000 Kč/m² (bez DPH)** tzv. odbytové plochy. Odbytová plocha zpravidla tvoří cca 70 % hrubé podlažní plochy. Rozdílný standard v těchto hrubých číslech nehraje roli. Cena zahrnuje veškeré stavební práce vč. suterénů (tj. i vč. garáží v případě, že jde o běžné základací poměry). V případě komplikovaných poměrů se pohybuje cena okolo 450 tis. Kč za jedno parkovací místo. Dále tato cena zahrnuje běžné infrastrukturní přípojky, venkovní a sadové úpravy. Cena však nezahrnuje vedlejší rozpočtové náklady, tedy projekt, projekt-management, marketing a další. Jejich hodnota zpravidla tvoří 8–10 % z ceny projektů. Cena rovněž nezahrnuje cenu peněz z hlediska inflace, úvěrů a úroků. Pro veškeré výpočty v návrhu bylo proto počítáno se stavebními pracemi v odhadované aglomerované ceně 75 tis. Kč/m² (bez DPH) čisté užitkové plochy bytů.

Obvyklá marže developerských projektů se pohybuje okolo 15–25 %, přičemž roční výnos (vnitřní výnosové procento) by mělo být okolo 15 %. Až na řídké výjimky developereři nevyužívají vlastní kapitál. **Při bytové výstavbě organizované městem je proto možné stavět o něco levněji – marže může být nižší a také úročení je zpravidla pro město výhodnější.**

V Plzni se podle indexu serveru RealityMIX pohybovala cena pronájmu bytu na úrovni 230 Kč/m², což při průměrné velikosti bytu 60 m² odpovídá nájemnému ve výši cca 14 tis. Kč/ měsíc. Výstavba stejného bytu v rámci bytového domu při ceně stavebních prací činí cca 4,5 mil. Kč.

To znamená návratnost delší než 25 let, a to bez započítání ceny peněz – v současné době na vysoké úrovni 5 % úrokových sazeb. Jinými slovy, **v Plzni se v současné době nevyplácí soukromému sektoru stavět nájemní byty, pouze byty k prodeji**, které lidé zejména na investice dále kupují z důvodu určitých zvyklostí v ČR a z důvodu určité obecně nízké finanční gramotnosti a nepřilíh rozvinutému povědomí o jiných investičních nástrojích a strategiích.

Výhody obecní bytové výstavby a schopnost města zvyšovat dostupnost bydlení na svém území je možné strukturovat do několika typových situací na základě ekonomické návratnosti investování do bydlení, jak ukazuje Tabulka 07. **Obecní bytová výstavba má víceméně vždy kladný vliv na dostupnost bydlení v daném území.** Pro detailnější pohled je však třeba zvažovat proudy obyvatel (nyní např. i včetně mimořádné geopolitické situace), výši úrokových sazeb (pro veřejný i soukromý sektor) a schopnost veřejné správy dosáhnout lepších podmínek, a to vč. možnosti dotací).

07 / Tab.: Obecná souvislost městské bytové výstavby a změny dostupnosti bydlení

Situace na trhu s bydlením	Aktivita veřejné správy	Trend v dostupnosti bydlení	Podrobnější popis situace z hlediska veřejné správy
Nevyplácí se stavět ani soukromému developmentu (SD) ani veřejné správě (VS). Náklady silně přesahují výnosy.	VS byty k pronájmu nestaví ani nezajišťuje	snižuje se dostupnost bydlení	Lidé se do města přestávají stěhovat, naopak se vystěhovávají do jeho zázemí, kde si staví domky. Dochází k silnému přetěžování infrastruktury a prostředí a dalším negativním externalitám.
	VS staví či zajišťuje byty k pronájmu	dostupnost bydlení se nezhoršuje	Veřejnému sektoru se sice nevyplácí stavět, ale z dlouhodobého hlediska je jediný, kdo situaci umí řešit a trh rozpochybovat.
SD se vyplácí stavět pouze k prodeji, nikoli k pronájmu. Náklady přesahují výnosy.	VS byty k pronájmu nestaví ani nezajišťuje	snižuje se dostupnost bydlení	Lidé si nové byty kupují na základě zvyklostí v ČR, avšak investice (obsahující držbu a zhodnocení i pronájem) se vůči jiným investicím nevyplácí. Vysoká prodejní cena bytů zvyšuje i ceny nájmu.
	VS staví či zajišťuje byty k pronájmu	dostupnost bydlení se nezhoršuje	Veřejnému sektoru se investice vrátí až v dlouhodobém horizontu a mj. v důsledku pozitivních externalit. Vysoká prodejní cena bytů neovlivňuje ceny nájmu.
SD se vyplácí stavět na prodej VS se vyplácí stavět k pronájmu. Náklady jsou blízké výnosům.	VS byty k pronájmu staví či zajišťuje	roste dostupnost bydlení	Stavební ceny jsou vysoké a cena peněz je vysoká, byty se však prodávají a převyšují návratnost investice při pronájmu. Veřejný sektor může skrze výhodnější úrokové míry, dotace i schopnost nulové marže návratnost investice udržet.
SD i VS se vyplácí stavět i k pronájmu. Náklady jsou nižší než výnosy.	VS byty k pronájmu staví či zajišťuje	roste dostupnost bydlení	Veřejný sektor se aktivně podílí na bytové výstavbě, aby minimalizoval riziko změny ekonomické situace a riziko přílišné nerovnováhy nájemního a vlastnického bydlení.
Extrémně se vyplácí stavět v jakékoliv formě. Výnosy jsou mnohem nižší než náklady.	nehraje roli	roste dostupnost bydlení	Prudký stavební boom vyžaduje více než stavební silnou regulační aktivitu ze strany veřejné správy.

Zdroj: zpracováno autory

Oproti nižší nákladnosti městské výstavby stojí organizační náročnost, kterou veřejná správa na rozdíl od soukromého investora musí překonat. **Při jednotkách či nižších desítkách bytů za rok je možné ve velkém městě využít odbor magistrátu. Příspěvková organizace se již vyplácí zpravidla od vyšších desítek bytů ročně.** Její výhodou je okamžik a rychlost založení, kdy není třeba převádět majetek, ovšem později lze očekávat její nedostatečnou operativnost (je to stále součástí magistrátu města, tedy veřejná správa se všemi neduhy, nízkou motivací, tabulkovým ohodnocením zaměstnanců a dalšími negativy).

Samostatná firma – zpravidla akciová společnost se 100 % účastí města – se může na rozdíl od veřejné správy opřít zpravidla o dobře placený a kvalitní management a další zaměstnance. A tedy také o zkušenosti, kterými soukromý sektor v tomto odvětví již dekady disponuje. Soukromé stavebnictví a development je standardní součástí rozvinutého trhu a toto know-how je relativně snadno přenositelné skrze dostatečně ohodnocenou pracovní sílu i do městské firmy. **Samostatná městská firma při svém zakládání vyžaduje potřebu převedení majetku. Vyplatí se proto, má-li město alespoň 25 ha pozemků s možností výstavby okolo 350 000 m² hrubé podlažní plochy, tedy okolo 3 200–3 500 bytů, při hustotách okolo 300 obyv./ha.** To je úroveň zastavění a hustoty odpovídající centrům velkých měst v Česku. V zahraničí směrem na západ od České republiky se nicméně jedná o relativně běžný standard ve městech. Ve velkých městech západní Evropy je nezdědka hustota zalidnění a zastavění i násobně vyšší.

K organizační náročnosti u větší městské bytové výstavby patří i nástroje na implementaci politiky a strategií bydlení. Mimo stavební/developerskou společnost, správcovskou společnost, zastupitelský výbor pro bydlení, odbornou komisi rady a magistrátními odbory je třeba pro dlouhodobé udržení směru politiky bydlení také a **zejména koncepční oddělení**, které by se problémem, moderními řešeními a hlavně celkovým i detailním monitoringem situace zabývalo.

Finančně disponibilní města mohou volit mezi výstavbou a výkupem bytů a domů (stávajícího či nově budovaného bytového a domovního fondu). **V případě zadávané výstavby s externím financováním a následným výkupem – organizačně nepochybně jednoduššího – je však dle současné legislativy třeba zorganizovat veřejnou zakázku dle Zákona o veřejných zakázkách**, přičemž je třeba dodržet přesně předem stanovený standard. V případě často se měnícího trhu s bydlením to však znemožňuje cenovou optimalizaci a **v českém legislativním prostředí je tato varianta nepříliš použitelná.**

Co se týče jiných nástrojů podpory malých investorů (Baugruppe/ komunitní výstavba, družstva atp.), nejsou s tímto v ČR příliš zkušenosti. V Praze se nedávno uskutečnil první pokus, ale do veřejného výběrového řízení na developera a organizátora se nikdo nepřihlásil. Jednalo se přitom o projekt Dostupného družstevního bydlení s podporou hl. m. Prahy v rozsahu 260 bytů v širším centru Prahy.

A2.1.5 / Shrnutí relevantních závěrů analýzy územního plánu Plzně

Plzeň má z hlediska obytnosti území dobře nastavenou strukturu územního plánu založenou na práci s jednotlivými **lokality**, které tvoří logické funkční celky. I krajinná kostra, jejíž podstatu tvoří krajinné klíny, které je možné chápat jako de facto **lineární parky** rozkládající se podél jednotlivých hlavních vodních toků, je historicky šťastně založena. Nabízí totiž dobrou dostupnost hlavních prvků sídelní zeleně z větší části obytných lokalit (za předpokladu funkční příčné propustnosti), aniž by bylo potřeba budovat čtvrtové parky (v podstatě postačuje budovat lokální parky a přírodní prvky v uličním profilu). V kombinaci se zajištěním podélné propustnosti těchto lineárních parků tak vzniká vysoký rekreační potenciál i dostupnost volné krajiny z velké části obytných lokalit.

Dle územního plánu mohou zastavitelné a transformační plochy nabídnout bydlení dalším **61 900 až 78 900 nových obyvatel**, tedy další více než třetinu aktuálního počtu obyvatel Plzně. Tato čísla přitom vychází ze

současných hustot územních studií, z nich některé by bylo ještě možné navýšit, neboť v některých případech nedosahují ani **100 obyv./ha**, uváděné obvykle jako hranice rentability dopravní, technické a občanské vybavenosti.

Město by se mělo při rozvoji **soustředit na zvyšování kompaktnosti města** a transformaci brownfieldů. Je potřebné provést **revizi záměrů a parametrů územních studií** (především těch s hustotou osídlení menší než 100 ob./ha) a stanovit jednotnou metodiku sledování míry využití území (maximální a minimální koeficient podlažních ploch, minimální a maximální koeficient zeleně).

Je potřebné provést vyhodnocení a **prioritizaci rozvojových lokalit** za účelem zefektivnění a koordinovaného rozvoje města. Množství rozvojových ploch pro bydlení v územním plánu (v současnosti cca 30–40 % aktuální kapacity města) by bylo vhodné v horizontu platnosti stávajícího ÚP redukovat na cca **polovinu jejich cílové kapacity** (tj. územně pravděpodobně ještě výrazněji), aby nedocházelo k tříštění investiční a organizační kapacity a nevznikala dlouhodobě nedokončená rozvojová území komplikující městské investice (infrastruktura, vybavenost). Mezi hlavní městské rozvojové lokality patří z hlediska rozlohy a obytné kapacity lokality:

- Kasárna Slovany (39,28 ha, v současné době probíhá zpracování nové studie)²
- Vinice sever (38,36 ha, cca 3 900 obyv, hustota cca 107 obyv./ha)
- Nepomucká (28,89 ha, cca 5 250 obyv, hustota cca 184 obyv./ha)
- Karlovarská, Roudná (28,33 ha, cca 8 250 obyv, hustota cca 291 obyv./ha)
- Švabiny (15,15 ha, cca 3 450 obyv, hustota cca 228 obyv./ha)

Podrobnější posouzení prioritizace by mělo být provedeno na základě cost-benefit analýzy. Za hlavní kritéria prioritizace lze považovat připravenost lokalit z hlediska technické infrastruktury, dopravní i občanské vybavenosti, legislativní a majetkové připravenosti (stupeň dokumentace i majetkového sjednocení, majetkové účasti města a ochoty i schopnosti jednotlivých aktérů podílet se na městském rozvoji) i návaznosti na potřeby města a klíčových aktérů.

Město tvoří se svým širším metropolitním zázemím jeden organický funkční celek. Je proto potřebné **zlepšit plánování a koordinaci na úrovni tohoto metropolitního celku** i přes překážky, které tomuto procesu klade současný systém obecní a územní správy.

Součástí prioritizace lokalit by mělo být i úsilí o efektivní hustotu budoucí zástavby v rámci koncepce chytrého města krátkých vzdáleností. Hustoty pro jednotlivé charakteristiky urbanistické zástavby dle ÚP města by neměly podkročit níže uvedené hustoty. U charakterů v tabulce neuvedených (historická kompaktní bloková, rostlá městská, rostlá venkovská, areálová kompaktní, areálová volná, drobná izolovaná) se spíše nepředpokládá rozsáhlejší zástavba a je zde nutné postupovat zcela individuálně.

2 Na podzim roku 2023 bylo založeno memorandum o spolupráci na kasárnách Slovany.

08 / Tab.: Aadekvátní koeficient zastavění v závislosti na charakteru zástavby a velikosti plochy

Charakter zástavby (dle ÚP Plzně)		Bloková izolovaná / volná (nízkopodlažní individuální zástavba)	Bloková souvislá (nízkopodlažní kompaktní zástavba)				Volná sídlištní (struktura otevřené zástavby) (modernistická struktura)		Kompaktní blokovaná (struktura kompaktních městských bloků)
			2 (Řadové RD)	3,5 (Nízkopodlažní BD / Řadové RD)	2,5 (Hybridní formy)	5 (Středně- / Nízkopodlažní BD)	8 (Vícepodlažní BD)	6 - 10 (Vícepodlažní BD)	
Běžná podlažnost		1,5 (Individuální RD)	2 (Řadové RD)	3,5 (Nízkopodlažní BD / Řadové RD)	2,5 (Hybridní formy)	5 (Středně- / Nízkopodlažní BD)	8 (Vícepodlažní BD)	6 - 10 (Vícepodlažní BD)	
Velikost plochy	< 0,15 ha parcela (koef. 1,45)	0,44	0,73	1,16	1,60	2,03	2,61	3,19	
	0,15 – 1,5 ha blok (koef. 1,40)	0,42	0,7	1,12	1,54	1,96	2,52	3,08	
	1,5 – 25 ha lokalita (koef. 1,00)	0,3	0,5	0,8	1,1	1,4	1,8	2,2	
	> 25 ha čtvrť (koef. 0,95)	0,29	0,48	0,76	1,045	1,33	1,71	2,09	

Zdroj: zpracováno autory

A2.1.6 / Investiční záměry města v oblasti bytové výstavby

Město Plzeň v dnešní době chystá řadu investičních projektů bytové výstavby. Chystané rekonstrukce bytového fondu se dle analýzy bytového odboru TÚ MMP týkají cca 164 bytů. Hlavní jednotlivou investiční akcí v tomto směru je revitalizace BD (cca 39 bytů) Korandova a revitalizace i BD Kotkova (rovněž cca 39 bytů). V rámci novostaveb chystá město dle téhož zdroje v současnosti akce v různém stádiu přípravy o celkové kapacitě cca 500 bytů. Objemově nejvýznamnější je příprava výstavby BD Světovar A1-5 a E (celkem cca 142 bytů), BD nám. Emila Škody (cca 68 bytů), BD Sladová (23 bytů), přestavba KD v Červeném Hrádku na BD (cca 18 bytů), Malesice-Šuferajm (cca 11 bytů) a další. Ve výhledu jsou i další rozsáhlejší akce BD Domažlická/Vejprnická (73 bytů), BD Vejprnická/Skvrňanská (až cca 40 bytů) BD Boettingerova (40 bytů), BD Sladová (23 bytů), BD Pařížská (38 bytů) či BD Resselova (30 bytů).

A2.1.7 / Shrnutí relevantních závěrů trendů bydlení a tvorby kompaktního města

Koncepce bydlení Plzeň 2023+ reaguje na hlavní trendy posledních let v oblasti bydlení v ČR. Nejvýznamnější tendencí je návrat nájemního bydlení po letech celospolečensky prosazovaných vlastnických forem bydlení. V současnosti připadá v Plzni cca 70 oby./městský byt.³ Toto množství neumožňuje městu pokrýt základní potřeby osob, které nejsou schopny řešit svoje bydlení na trhu (sociální bydlení), ovlivňovat demografickou skladbu (startovací bydlení, bydlení mladých rodin) ani řešit jiné strategické priority města (podpora klíčových ekonomických aktivit, stabilizace zaměstnanců veřejných služeb atp.).

Skladba městských bytů by současně měla odpovídat základními sociálními trendům jako:

³ Srovnej: Curych-7, Vídeň-9, Kodaň-9, Berlín-12, **Brno-13**, Mnichov-18, Varšava-22, **Praha-42**, Budapešť-44, Bratislava-217 (stav v roce 2019).

- stárnutí populace
- zmenšování domácností
- deinstitucionalizace a diverzifikace péče o osoby se sníženou schopností pohybu a orientace
- zvýšená mobilita a soužití osob s odlišnou etnicitou či kulturním zázemím
- práce z domova
- zvyšování prostorového standardu na osobu.

Prostorový standard nově budovaných bytů proto spadá zhruba do čtyřech kategorií:

MINIMÁLNÍ BYTY – Byty navržené v minimálním prostorovém standardu, pro příjemce podpory sociálního bydlení a domácnosti, jejichž nejvyšší prioritou je minimalizovat náklady bydlení.⁴

UNIVERZÁLNÍ BYTY – Byty navržené v běžném prostorovém standardu umožňující větší prostorovou flexibilitu i běžný komfort (např. úložné prostory) i pohyb osob s menším pohybovým omezením standardu S120. Určené jsou pro zaměstnance veřejného sektoru, domácnosti, pro které jsou náklady na bydlení a bytový komfort v běžné rovnováze⁵ a dále pro osoby v režimu sociální podpory s pohybovým omezením, jehož povaha nevyžaduje užívání bezbariérového bytu.

BEZBARIÉROVÉ BYTY – Byty navržené v bezbariérovém prostorovém standardu S150 umožňující pohyb osob s těžším pohybovým omezením. Určené jsou domácnostem, jejichž jeden či více členů se pohybují za pomoci invalidního vozíku.

ZAHRADNÍ BYTY – Byty navržené v univerzálním prostorovém standardu, avšak s vlastní venkovní plochou (atrium, před- či zazahrádka). Byty slouží jako ekologičtější, levnější a sociálně vstřícnější alternativa bydlení v rodinném domě za hranicemi města. Určené jsou pro zaměstnance veřejného sektoru v podporovaných profesích, primárně domácnosti s dětmi, pro které jsou náklady na bydlení a bytový komfort v běžné rovnováze.⁶

V zájmu oslabení tlaku na bytový fond města bude město věnovat pozornost i ubytovacím zařízením pro osoby se specifickými bytovými potřebami a nároky či osoby ocitající se v akutní bytové nouzi, pro které není momentálně možné zajistit dlouhodobější odpovídající ubytování. Na tomto poli chce město především spolupracovat s neziskovým sektorem event. i s odpovědnými provozovateli podobných zařízení na ziskové bázi. Za tímto účelem město vytvoří standard krátkodobého ubytování. Cílem je odstranit obchod s chudobou a minimalizovat ostatní rizika spojená s ním (vytváření vyloučených lokalit, oslabování sociální koheze atp.).

Níže v tabulce 09 je uveden základní prostorový standard pro uvedené kategorie bydlení a ubytování.

4 Pravděpodobně se bude jednat o příslušníky tzv. strádající a ohrožené třídy dle výzkumu Česká společnost po třiceti letech.

5 Pravděpodobně se bude jednat o příslušníky tzv. nastupující kosmopolitní třídy a tradiční pracující třídy. V případě přidělení bytu z důvodů pohybového omezení částečně i o příslušníky ohrožené či strádající třídy dle výzkumu Česká společnost po třiceti letech.

6 Pravděpodobně se bude jednat o příslušníky tzv. nastupující kosmopolitní třídy dle výzkumu Česká společnost po třiceti letech.

Dlouhodobé bydlení

Standard	Počet obytných místností				
	1 min – max m ² ČPP	2 min – max m ² ČPP	3 min – max m ² ČPP	4 min – max m ² ČPP	5 min – max m ² ČPP
Minimální (M)	23–32	42–52	52–64	66–85	78–102
Bezbariérový (B)	33–42	55–75	73–97	85–115	100–120
Univerzální (U)	32–38	52–65	64–75	85–105	96–120
Zahradní byty (Z)	–	–	–	90–110	101–120

Krátkodobé ubytování

Ubytovny	8–15 m ² ČPP / osobu
Azylové domy	12–30 m ² ČPP / osobu

09/ Tab.: Základní prostorový standard pro uvedené kategorie bydlení a ubytování
Zdroj: zpracováno autory

Z těchto standardů rovněž vychází tabulka 10 doporučené obsazenosti bytů, která ukazuje meze flexibility bytové fondu a zároveň umožňuje jeho provázání na demografické ukazatele a sociální politiku.

10 / Tab.: Tabulka doporučené obsazenosti bytů v závislosti na jejich velikosti a standardu

Byty s 1 obytnou místností				
Standard	obsazenost	standardní	normová	maximální obsazenost
	počet osob	1	1	2–3
M (23 – 32 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	23,0–32,0	23,0–32,0	7,67–16,0
B (33 – 42 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	33,0–42,0	33,0–42,0	11,0–21,0
U (32 – 38 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	32,0–38,0	32,0–38,0	10,67–19
Byty s 2 obytnými místnostmi				
Standard	obsazenost	standardní	normová	maximální obsazenost
	počet osob	2	3	4
M (42 – 52 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	21,0–26,0	14,0–17,3	10,5–13,0
B (55 – 75 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	27,5–37,5	18,3–25	13,75–18,75
U (52 – 65 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	26,0–32,5	17,3–21,7	13,0–16,3
Byty se 3 obytnými místnostmi				
Standard	obsazenost	standardní	normová	maximální obsazenost
	počet osob	3–4	4–5	5–6
M (52 – 64 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	13,0–21,3	10,4–16,0	8,7–12,8
B (73 – 97 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	18,3–32,3	14,6–24,3	12,2–19,4
U (64 – 75 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	16,0–25,0	12,8–18,8	10,7–15,0

Byty se 4 obytnými místnostmi				
Standard	obsazenost	standardní	normová	maximální obsazenost
	počet osob	4–5	4–6	7–8
M (66–85 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	13,2–21,3	11,0–21,3	8,3–12,1
B (85–115 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	17,0–28,8	14,2–28,8	10,6–16,4
U (85–105 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	17,0–26,3	14,2–26,3	10,6–15,0
Z (90–110 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	18,0–27,5	15,0–27,5	11,3–15,7
Byty s 5 obytnými místnostmi				
Standard	obsazenost	standardní	normová	maximální obsazenost
	počet osob	5–6	5–8	9–12
M (76–102 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	12,7–20,4	9,5–20,4	6,3–11,3
B (100–120 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	16,7–24,0	12,5–24,0	8,3–13,3
U (96–120 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	16,0–24,0	12,0–24,0	8,0–13,3
Z (101–120 m ² ČPP)	min – max m ² netto plochy/osobu	16,8–24,0	12,6–24,0	8,4–13,3

10 / Tab.: Tabulka doporučené obsazenosti bytů v závislosti na jejich velikosti a standardu
Zdroj: zpracováno autory

A2.1.8 / Možnosti financování bytové výstavby a finanční situace města

Podle střednědobého rozpočtového výhledu z roku 2023 počítá město **Plzeň** v letech 2024–2026 počítá s příjmy v průměru ve výši **7 445 mil. Kč** a s výdaji **6 716 mil. Kč**. **Přebytek hospodaření okolo 730 mil. Kč ročně převádí do vlastních fondů**. Těmi jsou Fond rezerv a rozvoje, Fond životního prostředí, Fond sociální, Fond oprav Sylván a Fond pro kofinancování dotačních projektů. Přehled výdajů v tříletém výhledovém období ukazuje Tabulka 10.

	Výhled 2024	Výhled 2025	Výhled 2026
Provozní výdaje	5 954 883	5 996 522	6 039 585
Kapitálové výdaje	1 011 702	587 720	556 404
V tom: Stavební investice	855 065	435 083	403 000
Nestavební investice	21 010	20 010	20 010
Pořízení budov, pozemků a infrastruktury	29 750	29 750	29 750
Ostatní kapitálové výdaje	105 877	102 877	103 644
Celkové výdaje	6 966 585	6 584 242	6 595 989

11 / Tab.: Přehled výdajů v letech střednědobého výhledu 2024–2026 (tis. Kč)
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

V oblasti bytového hospodářství se podle dat z Monitoru státní pokladny příjmy a výdaje města Plzně v oblasti bytového hospodářství pohybovaly v letech 2020–2022 v průměru na 247 mil. Kč, resp. 381 mil. Kč. Data za každý rok zvlášť ukazuje Tabulka 12.

Třída rozpočtové položky	Skutečnost 2020	Skutečnost 2021	Skutečnost 2022
Nedaňové příjmy	171 847	173 871	177 523
Kapitálové příjmy	85 819	59 196	71 813
Příjmy celkem	257 666	233 067	249 336
Běžné výdaje	192 544	193 086	205 389
Kapitálové výdaje	168 348	160 965	222 558
Výdaje celkem	360 893	354 051	427 947

12 / Tab.: Bytové hospodaření v letech 2020–2022 (tis. Kč)
Zdroj: Monitor Státní pokladna

Město Plzeň vykazovalo ke konci roku 2022 dluh ve výši ve výši 1 760 mil. Kč. Dluh sestává z úvěrů:

- DVI - EIBI/1 (15,3 mil. EUR) – zůstatek (vždy ke konci roku 2022) činí 93 mil. Kč,
- Čistá Berounka - EIB I/2 (14,7 mil. EUR) – zůstatek 160 mil. Kč,
- Plzeňská městská infrastruktura II - EIB II (1 600 mil. Kč) – zůstatek 925 mil. Kč,
- Plzeňská městská infrastruktura III - EIB III 1. tranše (325 mil. Kč) – zůstatek 282 mil. Kč,
- Spolufinancování investičních projektů MP - KB, a. s. (325 mil. Kč); zůstatek 300 mil. Kč.

Splátky jistin včetně úroků budou podle střednědobého výhledu města v roce 2023 činit 218 mil. Kč. A dále 177 mil. Kč v r. 2027 a 118 mil. Kč v roce 2030.

Celkové úvěrové možnosti města jsou určeny na základě zákona č. 23/2017 Sb., o pravidlech rozpočtové odpovědnosti, který mimo jiné definuje tzv. fiskální pravidlo, podle kterého musí územně správní celek (dále ÚSC) hospodařit tak, aby výše jeho dluhu nepřesáhla 60 % průměru jeho příjmů za poslední 4 rozpočtové roky. Pokud je tato hranice překročena, pak má ÚSC povinnost postupně splácet předchozí dluhy ve výši nejméně 5 % z rozdílu mezi výší dluhu a 60 % jeho průměrných příjmů za poslední 4 rozpočtové roky. Pokud ÚSC nesnižuje dluhy alespoň o zákonné minimum, MF ČR v následujícím kalendářním roce rozhodne o pozastavení převodu jeho podílu na výnosu daní. Z pravidel zákona proto vyplývá, že **město si ke stávajícím závazkům 1 760 mil. Kč může vzít další úvěr ve výši až 2 900 mil. Kč, aniž by porušilo jediné ustanovení zákona o pravidlech rozpočtové odpovědnosti.**

Vzhledem k tomu, že je na odpovědných orgánech města, jaký závazek bude přijat a kolik finančních prostředků využije na rozvoj bytového hospodářství, je v případě potřeby vyšší (okamžité) částky než 2,9 mld. Kč zvážit možnosti výstavby pomocí kapitálového mixu. V objemech financí, na které město nemůže snadno dosáhnout (v případě Plzně tedy nad cca 2 mld. Kč), je jako jedno z experty upřednostňovaných řešení uváděno využití investičního fondu kvalifikovaných investorů, a to i se zakladatelskými a investičními akciemi, kde může mít město i hlavní podíl. Tento fond městské byty postaví, resp. zafinancuje stavbu, a následně si je město 100 % pronajme např. na 30 let s tím, že je bude následně podnájemat koncovým nájemníkům podle vlastních pravidel. Je nutné prověřit, zda nelze na tento typ financování získat výhodné půjčky od evropských bank a příspěvky na výstavbu bytů jako kritické infrastruktury.

A2.2 / MODEL Y ROZVOJE BYTOVÉHO FONDU

A2.2.1 / Reziduální model: Rozšířené sociální bydlení

Principem tohoto modelu je poskytovat městské bydlení výhradně těm nejpotřebnějším, obvykle definovaným dle obecně (tj. státem) nastaveného klíče. Jednalo by se proto v první řadě o osoby pobírající státní podporu (příspěvek na bydlení), osoby se specifickými nároky na bydlení plynoucími z jejich zdravotních omezení (bezbariérové byty či byty pro osoby s mentálním handicapem) či osoby v akutní bytové nouzi (bezdomovectví, krizové situace). Tato varianta s sebou nese určitou stigmatizaci bydlení v městském bytě. Tedy, jinými slovy, o tento typ bydlení by měli zájem pouze lidé, kteří jsou k němu donuceni svou závažnou finanční situací. Scénář odpovídá demografické predikci růstu části populace v poproduktivním věku a potřebě prioritně zajistit dostupné bydlení právě seniorům a znevýhodněným občanům, jejichž příjmy nemohou pokrýt rostoucí nároky na běžné bydlení.

I v této variantě je však třeba dbát na obezřetné vymezení podmínek nároku na získání bytu, neboť existuje nemalé nebezpečí vyplývající z otevřeného systému sociálního bydlení. Tím je zejména riziko přistěhovalecťv příjmově slabších z jiných oblastí. Obzvláště problematický pro sociální bydlení je v tomto ohledu článek 20 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/23/ES, podle kterého je třeba zajistit, aby poskytovatelé služeb v EU nezacházeli s příjemci služeb rozdílně na základě jejich státní příslušnosti nebo místa bydliště. To ovšem právě u sociálního městského bydlení dosti problematizuje ustanovení jeho plošného rozsahu, neboť v praxi je toto dostupné pro jakéhokoliv občana EU.

Predikce vývoje počtu obyvatel města Plzně vycházející ze střední prognózy počtu obyvatel Plzeňského kraje předpokládá růst počtu obyvatel v poproduktivním věku o 37 % do r. 2050. V absolutním vyjádření se jedná o změnu z 35 434 obyvatel až na 48 622 obyvatel starších 65 let, tedy o 13,5 tis. obyvatel. Přehledně ukazuje proměnu plzeňské populace Tabulka 13.

	v %				abs.			
	2022	2030	2040	2050	2022	2030	2040	2050
Obyv. celk.	168 733	170 725	173 401	177 453	168 733	170 725	173 401	177 453
v tom 0–14	15,7	15,3	14,8	15,5	26 491	26 121	25 663	27 505
15–64 let	63,3	63,1	61,2	57,1	106 808	107 727	106 121	101 326
Nad 65 let	21	21,5	24	27,4	35 434	36 706	41 616	48 622

13 / Tab.: Predikce obyvatel Plzně z hlediska věkové struktury do r. 2050

Zdroj: Analytická část Koncepce politiky bydlení, Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+

Mimo seniory se sociální bydlení zpravidla vztahuje také na lidi s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem (invalidní důchodci I–III. stupně), kteří pobírají příspěvek na péči. A dále také na domácnosti – příjemce dávek, zejména příspěvků na bydlení či i doplatek. Ve Strategickém plánu Plzně z r. 2018 je výslovně v tomto ohledu uvedeno, že zvyšující se výdaje na bydlení budou mít za následek nárůst počtu domácností, které

nebudou vzhledem k výši svých příjmů schopny zajistit si kvalitní bydlení. Proto je nutné podporovat bydlení pro tyto cílové skupiny obyvatel (např. senioři, zdravotně postižení, samoživitelé), zvýšit jejich možnost sociálního začlenění a ochranu před sociálním vyloučením.

Zodpovědět otázku, kolik vlastně těchto obyvatel ve velkém městě je, se pokusil v r. 2021 pražský Institut plánování a rozvoje. V kategoriích senioři, osoby zdravotně znevýhodněné (invalidní důchodci, lidé s dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem) a lidé v bytové nouzi (domácnosti příjemců dávek, příspěvků či doplatků na bydlení)) se dopočítal v hl. m Praze cca 350 tis. lidí, což je více než ¼ obyvatel města. Plzeň má 7,5x méně obyvatel než hl. m. Praha. Tento poměr velmi dobře odpovídá také současnému stavu populace v Plzni ve věku 65+ (35 tis.=263 tis./7,5). Lze tedy očekávat obdobně poměrná čísla i u osob zdravotně znevýhodněných – pro Plzeň tedy cca 11,5 tis.

Současná politika sociálního bydlení v Plzni je založena na poskytování 2 336 bytových jednotek, z nichž pro potřeby seniorů a osob se zdravotním postižením bylo v r. využíváno 807 bytů (721 a 86). Za předpokladu, že tato politika je odpovědně řízena a naplňována, bude třeba – v minimální variantě – podle demografické prognózy navýšit počet poskytovaných seniorům a osobám se zdravotním znevýhodněním do r. 2050 o cca 300 bytů. To je proveditelné změnou určení 300 městských bytů na byty pro seniory. Samozřejmě za cenu snížení počtu poskytovaných bytů ke klasickému pronájmu.

Přesné a odpovědné stanovení realistické varianty, tedy počtu potřebných či zranitelných, není v možnostech zpracování tohoto návrhu provést. Ostatně i analýza žadatelů a registrací v systému poskytování obecních bytů k pronájmu z roku 2022 opakovaně zmiňuje nedostatečné vyplnění formulářů a obtížnost tvorby závěrů. Nicméně lze pro další vývoj předpokládat, že bude třeba zvýšit celkový objem dnes poskytovaných bytů, neboť za a) zároveň se zmenšováním domácností, vyšší rozvodovostí a nezlepšující se ekonomickou situací bude počet obyvatel či rodin v bytové nouzi (samoživitelé) pravděpodobně nadále přibývat. A za b) je třeba do budoucna počítat také s dalším možným přílivem cizinců/uprchlíků – Plzeň se pro ně zřejmě bohužel jeví jako vhodná destinace.

Na základě předpokladů výše popsanych by realistická varianta reziduálního modelu (sociálního bydlení) znamenala mimo nové byty pro seniory také navýšení počtu bytů dnes poskytovaných městem ke klasickému pronájmu. Lze proto doporučit v tomto modelu včetně bytů pro seniory celkově výstavbu 800–900 nových bytů, což znamená cílení na méně než 4 % podíl na celkovém bytovém fondu na území města Plzně.

Reziduální model – realistická varianta – znamená výstavbu 850 bytů (zejména malometrážních) a cílí na 4 % podíl bytového fondu ve vlastnictví města (celkově pak 3 200 bytů) vůči celkovému na území města. Při současných cenách bez započítání ceny peněz by realizace výstavby stála cca 2,5 mld. Kč a např. do r. 2050 by znamenala průměrné roční dokončení cca 30 bytů a každoroční rozpočtové výdaje okolo 100 mil. Kč.

Z hlediska organizační náročnosti by bylo třeba při aplikaci reziduálního modelu uvažovat o regulačních nástrojích, jak sociální byty „rozptýlit“ do běžné zástavby. Jedná se však o problematiku v Česku dosud příliš neřešenou, oproti zahraničí, kde se využívá např. směna hodnoty pozemků za část stavěných bytů. Praha se v nedávné době vydala cestou příspěvku developerů na rozvoj infrastruktury a Fondu spoluúčasti investorů na rozvoji území.

A2.2.2 / Všeobecný model: Zacielené městské bydlení

Tato varianta zakládá (zcela mimo rámec sociálního bydlení) odhad množství městem vlastněných a pronajímaných bytů na selektivním přístupu ze strany obce prostřednictvím kritérií – byt k pronájmu mohou získat vybrané skupiny obyvatelstva. Mezi kritéria bývá řazen jednak ekonomický status žadatele (vlastnictví jiného bytu by vylučovalo možnost získání obecního bytu), jednak rodinný status (město upřednostňuje pronájem svých bytů rodinám s dětmi) a jednak např. vzdělanostní či preferenční hodnocení ve vztahu k prioritám města (sociální pracovníci, lékaři, učitelé, pracovníci ve veřejných službách, vysoce kvalifikovaní zahraniční experti, zaměstnanci ve vědě, výzkumu a inovacích, aj.). Tento scénář cílí na budoucí rozvoj města, ve kterém se obecná socioekonomická a vzdělanostní struktura obyvatel postupně zvyšuje. Jedná se o zhmotnění snahy města do budoucna zvyšovat svou prestiž, socio-ekonomickou performanci a význam v systému osídlení. Zároveň jde o snahu tlumit suburbanizaci, zkvalitňovat veřejné služby a omezeně řešit i svůj prostorový rozvoj a veřejná prostranství.

– Strategické pozice pro město

Problematiku možných cílových skupin pro politiky bydlení řešila v roce 2022 pro hl. m. Prahu její příspěvková organizace Pražská developerská společnost, a to v rámci Analýzy strategických pozic⁷ ve městě a v jednotlivých městských částech. Výsledkem je, že ve 1,3 milionové Praze je celkově 105 tis. osob zaměstnaných v sektorech ve školství, zdravotnictví, sociálních službách, bezpečnostních složkách vč. požární ochrany. Odhad počtu zaměstnanců, kterým v rámci těchto strategických pozic je vhodné zajišťovat „dostupné“ bydlení je 18 000 z celkového počtu 105 tis., tedy necelá šestina.

V případě 7,5x menší Plzně je tedy možné s omezenou mírou nepřesnosti předpokládat, že se bude jednat o cca 14 tisíc obyvatel zaměstnaných v pozicích strategických pro město. Například v případě počtu zaměstnanců městské policie toto číslo odpovídá 2 069 zaměstnancům u Městské policie hl. m. Prahy vůči 283 zaměstnancům u Městské policie města Plzně (poměr 7,3 násobný). V oblasti školství se jeví podle dat ze SLDB 2021 tento poměr také velmi podobný (43 431 : 6 354, tedy 6,8). I v oblasti zdravotnictví (49 178 : 7 952, tedy 6,2). V oblasti požární ochrany je tento poměr menší 2x8 (842 : 255). Spíše se tedy jedná poměrově o více zaměstnanců než v případě hlavního města. Pokud by, obdobně jako v Praze, měla Plzeň jedné šestině z nich v rámci všeobecného modelu zajišťovat „dostupné“ bydlení, jednalo by se o potřebu 2 330 bytových jednotek.

– Zaměstnanci ve správě města

Součástí politiky „dostupného“ bydlení může být též zkvalitňování služeb veřejné správy skrze vlastní zaměstnance (Analýza strategických pozic v hl. m. Praze počty zaměstnanců ve správě samotného města neřeší). V případě Plzně se jedná o cca 2 700 zaměstnanců. Přehledně je ukazuje Tabulka 14. Podpora zde může směřovat dvojím směrem. Buďto zajišťováním dostupného bydlení na základě mzdových, rodinných či jiných kritérií, nebo poskytováním služebních bytů vedoucím pracovníkům (typicky ředitelé velkých příspěvkových organizací), kteří jsou značně

7 Zdroj: https://pdspraha.eu/wp-content/uploads/2022/12/Praha_strategicke_pozice_CE_T-1.pdf

8 Zdroj: <https://www.pozary.cz/clanek/257305-profesionalni-hasici-v-plzni-slavi-v-roce-2022-jiz-130-let-od-zalozeni-hasickeho-sboru/>

podhodnocení vůči soukromému sektoru. A samozřejmě rozdíl je třeba vidět v potřebné poskytované kvalitě bydlení. Zatímco v prvním případě je opět možné uvažovat o šestině zaměstnanců (tedy cca 450 bytových jednotek), v případě druhém se jedná o 15–40 špičkových městských manažerů.

Útvar	Stav zaměstnanců k 31. 12. 2022	Průměrný počet zaměst. ve fyzických osobách za r. 2022	Průměrný přepočtený stav zam. v r. 2022
Magistrát m. Plzně	637	642,294	632,883
Městská policie	277	283	281
ÚMO 1 - Lochotín	98	100	98
ÚMO 2 - Slovany	68	68,23	67,76
ÚMO 3 - Bory	120	119,45	118,73
ÚMO 4 - Doubravka	66	69,1	66,108
ÚMO 5 - Křimice	7	7	7
ÚMO 6 - Litice	6	5,59	5,59
ÚMO 7 - Radčice	4	5,583	4,49
ÚMO 8 - Černice	4	4	4
ÚMO 9 - Malesice	5	4,917	4,917
ÚMO 10 - Lhota	4	4	4
	1 296	1 313,16	1 294,48
Správa informač. technologií	126	120,00	119,90
Správa veřejného statku	148	148,00	142,81
Útvar koordin. evrop. projektů m. P.	14	14,00	13,50
Útvar koncepce a rozvoje	37	38,00	36,00
ZOO	140	143,00	138,00
Správa hřbitovů a krematorií	37	37,00	37,00
MÚSS	320	322,240	318,330
Dětské centrum Plzeň	82	82,19	76,17
DJKT	410	411,00	386,23
Divadlo Alfa	40	39,26	36,65
Knihovna města Plzně	90	92,000	78,000
Plzeň – TURISMUS	19	18,50	18,00
	1 463	1 465,19	1 400,59

14 / Tab.: Počty zaměstnanců MMP, městských úřadů jednotlivých obvodů a dalších organizací města Plzně k 31. 12. 2022
Zdroj: MMP

— Podpora vědy a výzkumu

Podle Programu rozvoje Plzeňského kraje 2022+ se ekonomická prosperita a konkurenceschopnost regionu opírá o podporu vědy, výzkumu, inovací a služeb či výrobků s vysokou přidanou hodnotou. Plzeňský kraj a s ním i město Plzeň proto cílí na zvyšování inovační aktivity firem, zvyšování uplatňování výsledků vývoje a výzkumu, spolupráce se zahraničními subjekty ke zvyšování konkurenceschopnosti a další.

Odhad jejich počtu a také počtu, na který by mohla politika dostupného bydlení mířit, je velmi obtížný. Je nasnadě předpokládat, že tyto činnosti jsou doménou vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. Těch v Plzni v roce 2021 žilo dle SLDB přes 31 tis. a jejich počet neustále narůstá. V sektoru profesní, vědecké a technické činnosti působí v Plzni přes 7 000 subjektů. Na Západočeské univerzitě je zaměstnáno ve výzkumu téměř 450 zaměstnanců – expertů a více než 1 000 akademiků.

Zaměstnanců pracujících ve špičkovém výzkumu a inovacích může být v Plzni mezi 1 a 2 tisíci. V případě aplikování pravidla 1/6, které bylo použito i u Strategických pozic či zaměstnanců ve správě města, se proto může jednat o potřebu cca 200–300 bytových jednotek v odpovídající kvalitě.

— Rodiny s dětmi

Skupinou jdoucí napříč výše zmíněnými skupinami jsou rodiny s dětmi. Město může v rámci bydlení pro mladé a toužící po rodinném domě připravovat a realizovat projekty vícepodlažních řadových nájemních domů, a tím je odradit od stěhování za město.

Děti se každým rokem podle dat ČSÚ narodí v Plzni cca 1 800. Poměr rodinných domácností v Plzni podle počtu dětí je 11 823 (jedno dítě) : 9 410 (dvě) : 1 527 (tři a více), tedy jedná se o poměr 7,74: 6,16 : 1. Statisticky se tedy z každoročně narozených 1 800 dětí jich 120 narodí jako třetí v pořadí, 739 jako druhé v pořadí a 928,8 jako prvorození. Rodiny s dětmi začínají řešit pobyt v rodinném domě zpravidla okolo narození svého druhého dítěte. A samozřejmě ne každá rodina rodinný dům vyhledává, resp. jej nemá či na jeho koupi či výstavbu nemá. Každoročně je tedy možné očekávat v Plzni poptávku po rodinných domech jistě v počtu alespoň několika desítek domů ročně. Po odrostu dětí, nejpozději po jejich dostudování, pak potřeba rodinného domu silně klesá. Při zprůměrované délce 25 let a potřebě 40 rodinných domů ročně se proto jedná o teoretickou potřebu výstavby a pronájmu cca 1 000 vhodných a potřebám rodin odpovídajících bytových jednotek.

Shrnutí všeobecného modelu

Odhad nákladů na všeobecný model dostupného bydlení lze tedy postavit na odhadované potřebě bytových jednotek pro strategicky významné profese pro město. Dále na potřebě pro určitou část zaměstnanců ve správě města. Dále na potřebě bytů pro pracovníky ve vědě, výzkumu a inovacích. A konečně na umožnění bydlení mladým rodinám s dětmi v pro ně vhodném a odpovídajícím prostředí.

První skupinu – Strategické pozice pro město – lze i na základě analýz Pražské developerské společnosti a IPR odhadnout na šestinu z 14 000 obyvatel, tedy potřebu cca 2 330 bytových jednotek. Při současných cenách stavebních prací se tedy jedná o investici ve výši 10,5 mld. Kč a dodatečný podíl 2,8 % na celkovém bytovém fondu na území města (počítáno ke stavu v roce 2021).

Podpora části zaměstnanců magistrátu v odhadovaném počtu 450 bytových jednotek v rámci dostupného bydlení (60 m²) a cca 30 služebních bytů speciálního určení pro špičkové městské manažery odpovídá investici ve výši 2,2 mld. Kč při současných cenách stavebních prací. A další více než 0,5 % podíl na bytovém fondu na území města (k r. 2021).

Podpora pracovníků ve vědě a výzkumu v odhadovaném počtu 250 bytových jednotek a cenou výstavby 1,1 mld. Kč a podíl 0,3 % na bytovém

fondu města (k r. 2021).

A konečně výstavba 1 000 bytů vhodných pro rodiny s dětmi (řadové vícepodlažní domy) při velikosti bytové jednotky 100 m² by pak při současných cenách stavebních prací činila 7,5 mld. Kč a znamenala dodatečný více než 1 % podíl na bytovém fondu na území města (k r. 2021).

Všeobecný model pro město Plzeň může znamenat 4 060 nových

	Strategické pozice pro město	Zaměstnanci ve správě města	Podpora vědy a výzkumu	Rodiny s dětmi
odhadovaný/vhodný počet bytových jednotek	2 330	450 + 30	250	1 000
odhadovaná cena výstavby v dnešních cenách	10,5 mld. Kč	2,2 mld. Kč	1,1 mld. Kč	7,5 mld. Kč
předpokládaná / kalkulovaná velikost bytových jednotek v m ²	60	60, resp. 100	60	100
podíl na celkovém bytovém fondu na území města vůči stavu k r. 2021	2,8	0,5	0,3	1

15 / Tab.: Odhadovaný vhodný počet potřebných bytových jednotek ve vlastnictví města poskytovaných v rámci dostupného bydlení a cena výstavby

bytových jednotek, podíl na bytovém fondu na území města ve výši 5 %, a investici převyšující 21 mld. Kč. Je na místě však ještě uvažovat určité překryvy podporovaných skupin žadatelů, a to jistě mezi 10–20 %. Pak by se jednalo o **více než 4 % podíl na celkovém bytovém fondu, tedy potřebu nových 3 500 bytových jednotek a investici ve výši 18 mld. Kč v dnešních cenách.** To vše jsou hodnoty zcela mimo rámec sociálního bydlení, který je zpracován v reziduálním modelu.

Z hlediska organizační náročnosti by takto nastavený všeobecný model rozvoje bytového fondu znamenal mimo potřebu městské rozvojové (developerské) organizace, buďto příspěvkové či akciové v závislosti na délce a intenzitě výstavby, také speciální oddělení magistrátu s vysokým morálním a politickým kreditem odpovědné za celý systém transparentního výběru žadatelů, nabízených a pronajímaných bytů.

A2.2.3 / Univerzální model: Nárokové bydlení

Tato varianta předpokládá vývoj, kdy by se nájemní bydlení v obecním bytě stalo standardní a spíše oblíbenou strategií řešení bytové situace ze strany obyvatel města a příšedších. Její podmínkou je masivní procentní podíl bytového fondu na území města vlastněného městem. Jedná se o směr vytyčený dlouhodobým premiantem mezi městy v poskytované kvalitě života svým obyvatelům, dva a půl milionovou Vídní. Je však třeba mít na paměti, že dnešní stav bytového fondu a vůbec bytová politika se v rakouské metropoli formuje od první poloviny 20. století a její dnešní stav (nazývaný univerzální model) nebyl původně záměrem. Tím bylo – jako vždy v případě bytové politiky – urgentní řešení problémů s nedostatkem bydlení ve městě.

Scénář nárokového bydlení vede k dobrému řešení sociální segregace obyvatelstva, k rozvoji efektivního a kompaktního města s kvalitními veřejnými prostranstvími a v neposlední řadě se zdá být – alespoň v Evropě – dobrou cestou ke zvyšování kvality života obyvatel. Zároveň však klade, alespoň v počátku, extrémní nároky na městské finance (dosta-

čující příjmy z nájemného pro další výstavbu se dostaví až při pokročilé výstavbě), na organizaci celého systému a také politické prostředí. Ostatně, právě proto trvalo vypracování stávajícího (a dnes oceňovaného) vídeňského systému více než půlstoletí nemalého úsilí a jinak výjimečné politické shody.

Lze-li považovat současnou situaci ve městě Vídeň za esenci univerzálního modelu, pak je tento definován vlastnictvím alespoň 20 % podílu města na bytovém fondu a také regulováním nájmu v ještě širší skupině bytů. Vídeň vlastní 220 tisíc bytových jednotek, což je 21 % bytového fondu. Regulovaná cena je pak v dalších 200 tisíci bytech. Celkově tak 60 % z celkového počtu 1,9 milionu obyvatel žije bytech s uměle stanovenou (sníženou) cenou nájmu.

Město Plzeň by 20 % vlastnického podílu na celkovém bytovém



15 / Obr.: Vídeň – čtvrť Aspern
Zdroj: vlastní fotografie

fondu na území města dosáhlo výstavbou cca 20 000–22 000 nových bytových jednotek (v závislosti na celkové době výstavby). K tomu je třeba, aby se výstavba potkávala alespoň přibližně s prognózovaným růstem počtu obyvatel (prognózy jsou však pouze do r. 2050). Zároveň je třeba odhadnout, zda se bude postupně pokračovat pozvolný trend poklesu počtu obyvatel na jeden byt (dnes cca 2). A do kalkulace je také třeba zahrnout potřebu obnovy cca 1 % bytového fondu, která odpovídá průměrné 100leté životnosti bytů. Což mj. případě Plzně znamená, že při průměrném tempu soukromé výstavby na úrovni 850 bytů/rok se dlouhodobě “pouze” obnovuje bytový fond, ačkoliv to v praxi není dosud

pozorovatelné z důvodu masivní výstavby panelových domů v 2. polovině 20. století.

Za těchto předpokladů by v případě výběru univerzálního modelu měla Plzeň realizovat výstavbu cca 220 bytů s každoročními náklady cca 1 mld. Kč v dnešních cenách.

Výstavba bytů a dostupné bydlení však může zažehnout spirálu růstu počtu obyvatel, zvyšující se poptávky po bydlení, rostoucí soukromou výstavbu, a tedy v případě cílení města na 20 % podíl i potřebu rostoucí rychlosti městské výstavby (a následně opět dostupné bydlení a růst počtu obyvatel atd.). Zároveň – jak ukazuje současná geopolitická situace – mohou do rychlosti růstu populace promlouvat v budoucnu další nečekané faktory. Univerzální model proto vede zpravidla k dlouhodobému či rychlejšímu ekonomickému rozvoji města, nadprůměrnému populačnímu růstu a také k již zmíněné nízké segregaci a sociálnímu mixu obyvatel.

Organizační náročnost výstavby a správy takto velkého podílu bytového fondu by si vyžádala mimo stabilní a kultivované politické prostředí také robustní městskou stavební a developerskou společnost, správcovskou/é společnost/i, zastupitelský výbor pro bydlení, odbornou komisi rady, aktivní magistrátními odbory a také ideálně vytvoření nemalé koncepční organizace, jejíž hlavní úloha by spočívala v dlouhodobé udržitelnosti tohoto směru politiky bydlení, v plánování výstavby, ovšem také například v plánování vhodné sociální skladby, což je problematika v České republice dosud zcela opomíjená, v zahraničí nicméně běžná⁹.

⁹ Pozn.: Např. analytický nástroj Sinus Milieu v německy mluvících zemích; <https://www.sinus-institut.de/en/sinus-milieu/sinus-milieu-germany>)

Literatura a zdroje

LITERATURA

BARTUŠKOVÁ, H., 2021. *Nájemní vs. vlastní bydlení: Jak se bydlí v Evropské unii?* [online]. 2023 Praha [cit. 8. 7. 2023]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/najemni-vs-vlastni-bydleni-jak-se-bydli-v-evropske-unii/>

BÍLEK, P., HÁNOVÁ, J., JEDLIČKOVÁ, M., JURÍKOVÁ K. a kol., 2018. *Strategický plán města Plzně. Útvar koncepce a rozvoje města Plzně*, Plzeň.

BRAGA, M., PALVARINI, P., 2013. *Sociální bydlení v EU*. Evropský parlament, Odbor politiky A. Hospodářská a vědecká politika, Brusel.

ČADA, K. (ed.), 2015. *Analýza sociálně vyloučených lokalit*. Praha: GAC, spol. s. r. o.

GABAL, I., LAPÁČEK, T., BRABEC, T., JAROŠ J., MEJSTŘÍK, J. a kol., 2019. *Studie kvality života Pražanů*. IPR, Praha.

HAUK, R., BURIÁNEK, T., KLOUDOVÁ, A., HESSOVÁ, P. a kol., 2023. *Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+*. Moore Advisory CZ, Praha.

HRADECKÝ et al., 2012. *Souhrnný materiál pro tvorbu Koncepce práce s bezdomovci v ČR na období do roku 2020*. Praha: občanské sdružení H. S. P. Dostupné na www.esfcr.cz.

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HL. M. PRAHY, 2023. *Bytová výstavba a dostupnost bydlení*. [online]. Praha [cit. 17. 8. 2023]. <https://iprpraha.cz/stranka/4242/bytova-vystavba-a-dostupnost-bydleni>

KOHOUT, M., TICHÝ, D. a kol., 2015. *Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025*. Souhrnná výzkumná zpráva. Praha: FA ČVUT.

KOHOUT, M., TICHÝ, D., 2019. *Housing in the Czech Republic – from Management to Coordination*, In: *Restless Cities: Lessons from Central Europe*. Praha: Heinrich Böll Stiftung.

KOHOUT, M., JAHODOVÁ, Š., PEŇÁZOVÁ, V., 2020. *Změny způsobu využití historického jádra*. Zprávy památkové péče, 2020(1), 24–32. ISSN 1210-5538.

KUCHAŘOVÁ, V., BARVÍKOVÁ J., PEYCHLOVÁ K., HÖHNE S., 2015. *Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat*. Praha: VÚPSV, v. i.

LUX, M., ŠPAČEK, O., DVOŘÁK, T., MITCHELL, E., SUNEGA, P., PFEIFEROVÁ, Š., 2012. *Odhad potřeby sociálních bytů v MČ Praha 2 do roku 2050*. Praha: SOÚ AV ČR.

LUX, M., MIKESZOVÁ M., 2013. *The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic*. *Journal of European Social Policy* 23 (2): 210–223.

MAGISTRÁT MĚSTA PLZNĚ, 2022. *Strategie Smart-city Plzeň 2020*. Plzeň.

MIKESZOVÁ, M., LUX M., SUNEGA P., BOUMOVÁ I., 2016. *Manuál pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí*. Oddělení Socioekonomie bydlení, SÚ AV ČR, v. v. i.

MIKESZOVÁ, M., LUX M., 2013. *Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review 49 (1): 29–52.

Nařízení EU 2018/302 Evropského parlamentu a Rady o řešení neoprávněného zeměpisného blokování a dalších forem diskriminace založených na státní příslušnosti, místě bydliště či místě usazení zákazníků v rámci vnitřního trhu. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/pravo/eu/dokument?celex=32018R0302>

NOVOBILSKÝ, J., 2022. *Analýza strategických pozic na území hl. m. Prahy*. CE-Traffic, Praha.

OECD, 2018. *Functional urban areas by country*, OECD, Paříž.

OECD, 2021. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris.

ŠIMÍKOVÁ, I., VYHLÍDAL J., 2015. *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV, v. v. i.

ŠLOUF, D., VODIČKOVÁ, K., HYNKOVÁ, A., SOUČEK, J., ŠVARC, Z. KAVÁN, V., 2018. *Koncepce sociálního a dostupného bydlení Statutárního města Plzně*. MMP, Plzeň.

TICHÝ, D., KOHOUT, M., KARABCOVÁ, N., BOUŠKOVÁ, J., 2020. *Indikátory udržitelného rozvoje v oblasti bydlení – metodika*, zadavatel: Národní síť zdravých měst, CKB – hl. řešitel.

TOMANDL, J., ŠESTÁKOVÁ, I., KOHOUT, M., TICHÝ, D., *Metodika uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě*. Urbanismus a územní rozvoj, 2021 (6), 15-20. ISSN 1212-0855

TRANOVÁ, F., 2023. *Analýza dat z informačního systému o žadatelích o dostupné bydlení v Plzni*. Platforma pro sociální bydlení, Plzeň.

VÁNĚ, J., VODIČKOVÁ, K., 2022. *Koncepce politiky města Plzně pro práci s lidmi v bezdomoví 2022+*. MMP, Plzeň.

VOJTÍŠEK, P. a kol., 2023. *Mapování potřebnosti jedinců, rodin a skupin ohrožených sociálním vyloučením ve městě Plzeň – Závěrečná zpráva*. MMP, Plzeň.

ZDROJE

analytický nástroj AirDNA.co

Český statistický úřad – veřejné databáze, zejm. Sčítání lidu a domů a bytů

Data projektu Obce v datech

Data ČSÚ, zejména Sčítání lidu domů a bytů

Magistrát města Plzně, Odbor bytový – údaje o investičních záměrech města v oblasti bytové výstavy

Magistrát města Plzně, Odbor ekonomický – rozpočet města Plzně, rozpočtové výhledy

Magistrát města Plzně, Útvar koncepce a rozvoje – údaje o územním plánu a územních studiích

RealityMIX.cz. Průměrná cena pronájmu [online]. 2023. Praha [cit. 10. 9. 2023]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

archdaily.com

freepic.com

Koncepce bydlení Plzeň 2023+

Koncepce bydlení Plzeň 2023+ stanovuje cíle v oblasti politiky bydlení a navrhuje dlouhodobé kroky k jejich naplnění. Městská bytová politika je širokospektrální činnost, která se promítá do mnoha oblastí městské správy. Dokument se soustřeďuje především na stanovení správného podílu městského bytového fondu na celkovém bytovém fondu města s ohledem na předpokládaný hospodářský i demografický vývoj a stanovení základních podmínek pro naplnění tohoto cíle.

Výsledná Koncepce politiky bydlení Plzeň 2023+ se skládá ze dvou částí – Návrhové a Analytické. Návrhová část prezentuje deset hlavních cílů politiky bydlení v období 2023+ a scénář rozvoje bytového fondu, resp. dlouhodobé cílení tohoto rozvoje. Uvedené deklarace jsou doplněny odůvodněním cílů a vybraného scénáře rozvoje bytového fondu na podkladu klíčových východisek analytické části, trendů a hodnot, plus dalších potřebných východisek expertní analýzy dalších jevů (např. žadatelé o byt, finanční situace a rozpočtový výhled města, cenotvorba ve stavebnictví, organizační náročnost městské výstavby, aj.).



B / Analýza

Koncepce bydlení Plzeň 2023+

08—2023



Koncepce bydlení Plzeň 2023+

B / ANALÝZA

Zadavatel:

Statutární město Plzeň
nám. Republiky 1, 306 32 Plzeň
zodpovědná osoba: Mgr. Světlana Budková – radní
pro oblast bytovou
smluvní partner: Ing. Zdeněk Švarc – Odbor bytový
MMP, vedoucí
kontaktní osoba: Bc. Jan Havlík, asistent

Konzultační tým:

Ing. Jan Souček, MBA – TÚ MMP / Odbor bytový /
oddělení správy, vedoucí
Bc. Jakub Václavů / Bc. Lenka Walterová – TÚ MMP /
Odbor dost. bydlení a soc. začleňování, vedoucí
Ing. Irena Vostrácká – ÚKR MP, ředitelka
Ing. Jitka Hánová – ÚKR MP / Úsek územního
plánování, vedoucí
Pavel Trefanec – Obytná zóna Sylván a. s., ředitel
Mgr. Hynek Tomášek – TÚ MMP, ředitel

Zpracovatel:

Centrum kvality bydlení, o. s.
Thákurova 9, 160 00 Praha 6
kohout@unitarch.eu

AQE advisors, a. s.
třída Kpt. Jaroše 194/31, 602 00 Brno
info@aqe.cz

Obce v datech, s. r. o.
Šaldova 219/1, 186 00 Praha 8

Zpracovatelský tým:

– **Centrum kvality bydlení:**
prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.
Ing. arch. Filip Tittl
Ing. arch. Veronika Peňázová

– **AQE advisors:**
doc. RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.
Ing. Pavel Franěk

– **Obce v datech, s.r.o.:**
Ing. Jan Havránek Ph.D., MBA, MPA

08—2023

KONCEPCE BYDLENÍ PLZEŇ 2023+

Obsah:

B / ANALÝZA

B0	Manažerské shrnutí.....	09
B1	Aktuální trendy v oblasti bydlení v ČR.....	17
B2	Analýza územního plánu.....	39
B3	Aktuální trendy v oblasti moderní bytové výstavby.....	47
B4	Analýza současného stavu bytového a domovního fondu v Plzni.....	61
B5	Obecní bytový fond a žadatelé.....	75
B6	Porovnání bydlení ve vybraných městech.....	83
B7	Sociodemografická analýza a prognóza.....	95
	Literatura a zdroje.....	115



Manažerské shrnutí

B0 / MANAŽERSKÉ SHRNUTÍ

Bydlení je jednou z nejvýznamnějších oblastí městského života. Jedná se nejenom o základní lidské právo i soukromou potřebu, často jde i o jednu z největších životních investic domácností a současně i strategickou společenskou komoditu, jejíž forma má dalekosáhlé důsledky hospodářské, sociální i environmentální. Vedle hospodářských a sociálních důsledků má bydlení i významné souvislosti zdravotní, environmentální a kulturní. Mj. se jedná o jeden z nejdůležitějších fyzických projevů naší kultury.

Tento širokospektrální fenomén proto v převážně resortně nastaveném systému české obecní správy často trpí zúženým pojetím a správné nastavení bytových politik je trvalou výzvou i v tradičních demokraciích. Tím spíše se jedná o obtížný úkol ve stále ještě postsocialistické české společnosti, kde přístup k bydlení podléhal v posledních desetiletích řadě prudkých výkyvů.

B0.1 / TRENDY V OBLASTI BYDLENÍ

Text identifikuje 10 základních společenských trendů v oblasti bydlení, na které by Koncepce bydlení Plzeň 2023+ měla či mohla reagovat.

B0.1.1 / Návrat nájemního bydlení

Hlavním trendem posledních let v oblasti bydlení v ČR je návrat nájemního bydlení po letech celospolečensky prosazovaných vlastnických forem bydlení. Masivní privatizace veřejného bytového fondu a jeho minimální výstavba způsobily, že se podíl nájemního bydlení v ČR (18 %) dostal pod průměr zemí OECD (25 %). Omezený trh nájemního bydlení a menší podíl profesionálních aktérů na tomto trhu akcelerují mj. současnou krizi bydlení.

Tuto situaci je možné chápat i jako příležitost k řešení nejen lokálních, ale i globálních výzev, před kterými jako společnost stojíme (energetická krize, klimatická změna, společenská fragmentace, migrace obyvatel). Právě zapojení obecní samosprávy do jejich řešení mj. i prostřednictvím lepší kvality bydlení je jedním z významných trendů posledních let. Z hlediska české společnosti se přitom vracíme k tradicím středoevropského kulturního prostoru, kde nájemní formy bydlení hrají historicky významnou roli na trhu bydlení.

B0.1.2 / Trh – město jako poskytovatel

Vedle původní funkce poskytovat sociální bydlení plní dnes městský bytový fond ve vyspělých tržních ekonomikách i řadu dalších rolí: např. ekonomicky může jít z hlediska města o investici s určitým zhodnocením, demograficky dostupné bydlení usnadňuje zakládání nových rodin a výchovu dětí. Podpora bydlení může rovněž pozitivně ovlivňovat jiné strategické priority města, např. tlumit příliš rychlou gentrifikaci určitých lokalit, či naopak snižovat pravděpodobnost vzniku sociálně vyloučených oblastí. Dostupnost bydlení rovněž napomáhá vzniku žádoucích ekono-

mických aktivit v území tím, že poskytuje zázemí pracovníkům. Často se takto sociálně stabilizují zaměstnanci působící ve veřejných službách.

B0.1.3 / Trh – město jako koordinátor

Česká společnost má relativně malou zkušenost s deregulovaným trhem nájemního bydlení, který u nás de facto nefungoval od dob 1. světové války. K jeho faktické obnově dochází teprve od roku 2012 a v současném období prochází tento trh první vážnou zatěžkávací zkouškou. Česká města se proto teprve učí, jak na trhu operovat jako jeho lokální koordinátoři.

B0.1.4 / Společenský vývoj = změna poptávky

Společnost prochází trvale změnami, které jsou často velmi dynamické. Mnohé se významně odráží i v měnících se bytových potřebách. Mezi nejvýznamnější patří:

- **Stárnutí populace**
- **Zmenšování domácností**
- Posun péče o **osoby se sníženou schopností pohybu a orientace** směrem k deinstitucionalizaci i k diverzifikaci nároků
- Rozsáhlá privatizace bytového fondu vytvořila skupinu tzv. **chudých vlastníků**, tj. osob nyní převážně seniorského věku, kteří nemají ekonomickou motivaci, finanční ani znalostní kapitál nemovitosti spravovat racionálně.
- Významným trendem v globálním světě je i **zvýšená mobilita a soužití osob s odlišnou etnicitou či kulturním zázemím**.
- V souvislosti s digitalizací se stále zvyšuje podíl **práce z domova**.
- Vzrůstající životní standard i zmenšování domácností či přechod na práci z domova vedou ke **zvyšování prostorového standardu na osobu**.

B0.1.5 / Individuální x sdílené

Jedním z podstatných trendů polistopadového vývoje bydlení v ČR byla – obdobně jako v jiných zemích středních a východní Evropy – jeho individualizace, která se projevovala především výraznou orientací na výstavbu individuálních rodinných domů a vlastnických forem bytové výstavby.

- Doprovodným negativním jevem je tzv. **zadržaná suburbanizace**. Návrat některých forem či aspektů sdíleného bydlení je proto přirozeným jevem. V rámci sociálního a dostupného bydlení může být tento fenomén zesilován jeho ekonomickou výhodností.
- Dalším trendem spadajícím do této kategorie je oblast tzv. **sdílené ekonomiky** projevující se v oblasti bydlení jeho různými **participativními formami**.
- Projevy **pseudosdílené ekonomiky** v oblasti bydlení (turistické krátkodobé pronájmy, přesáhnou-li určitou mez) se stávají běžnou výdělečnou činností a zároveň mají rozkladný vliv na místní sousedský život.

B0.1.6 / Zvyšující se technické požadavky

Stavby pro bydlení jsou i významným ekologickým i ekonomickým faktorem, přičemž obě posledně zmiňované role působí často protichůdně.

- **Zvyšující se technický standard budov**, stejně jako **komplikovanější schvalovací procesy** nicméně podstatně **zvyšují cenu a tím i nedostupnost bydlení**.
- **Diferenciace standardu** bytových staveb pro různé cílové skupiny vede k optimálnějšímu využití zdrojů.
- Způsobem, jak efektivně zlepšit energetický výkon budov, je zohlednit ho již v urbanistickém měřítku formou **efektivnějších** (často zapojitelných) **zastavovacích systémů** či vytvářením **energetických komunit**.

B0.1.7 / Bydlení = generátor územního rozvoje

V polistopadovém období převládá jako reakce na předchozí centralizované a direktivní plánování názor, že územní rozvoj je lépe přenechat tržním silám a soukromému sektoru. Ani tento systém se však neosvědčil.

- Veřejná správa se nyní znovu snaží najít vhodnou míru **zapojení měst do plánovacích a rozvojových procesů moderními formami** ať již jde o dlouhodobé získávání informací o území, zapojení širšího rámce aktérů, plánování v metropolitním měřítku nebo koncentraci rozvoje do větších celků.

B0.1.8 / Správa a development městského bydlení

Nároky na vyšší profesionalizaci správy i investiční přípravy městského bydlení vede v tradičních tržních ekonomikách k osamostatnění této činnosti do specializovaných městských firem, které se zpravidla separátně zabývají **správou nemovitostí** (takovou společností již Plzeň má v Obytné zóně Sylván a. s.), **městskou developerskou společností** (u větších měst dále dělených dle typů staveb) a **městskou land-developerskou společností**.

B0.1.9 / Kulturní aspekty bydlení

Podoba bydlení a s ním i našich měst úzce souvisí se společenskými preferencemi a hodnotami, které jsou při stavbě tohoto prostředí uplatňovány a skrze ně také demonstrovány a uchovávány. S těmito otázkami souvisí i **PR strategie** města v oblasti bydlení, bez které město nezíská potřebnou podporu pro uskutečnění svých záměrů, které nutně budou soutěžit o zdroje s jinými oblastmi městského života. Součástí takové kampaně musí být vysvětlení významu bydlení, jeho formativního charakteru na kvalitu života jedince i města, ale např. i seznamování s analýzami, aktualitami, zahraničními zkušenostmi i novými trendy v této oblasti.

B0.2 / ÚZEMNĚ-PLÁNOVACÍ ČÁST

- Plzeň má z hlediska obytnosti území dobře nastavenou strukturu územního plánu i krajinnou kostru.
- Dle územního plánu mohou zastavitelné a transformační plochy nabídnout bydlení dalším **61 900 až 78 900 nových obyvatel**, tedy další více než třetině aktuálního počtu obyvatel Plzně, a to za situace, kdy část zmíněných ploch je navržena s příliš nízkou rezidenční hustotou.
- Město by se mělo při rozvoji soustředit na **zvyšování kompaktnosti města** a transformaci brownfieldů. Je potřebné provést **revizi záměrů a parametrů územních studií** (především těch s hustotou osídlení

menší než 100 ob./ha) a stanovit jednotnou metodiku sledování míry využití území (maximální a minimální koeficient podlažních ploch, minimální a maximální koeficient zeleně).

- Je potřebné provést vyhodnocení **prioritizaci rozvojových lokalit** za účelem zefektivnění a koordinovaného rozvoje města. Množství rozvojových ploch pro bydlení v územním plánu (v současnosti cca 30-40 % aktuální kapacity města) by bylo vhodné redukovat na cca polovinu jejich cílové kapacity (tj. územně pravděpodobně ještě výrazněji), aby nedocházelo k tříštění investiční a organizační kapacity a nevznikala dlouhodobě nedokončená rozvojová území komplikující městské investice (infrastruktura, vybavenost).
- Město tvoří se svým širším metropolitním zázemím jeden organický funkční celek. Je proto potřebné **zlepšit plánování a koordinaci na úrovni tohoto metropolitního celku** i přes překážky, které tomuto procesu klade současný systém obecní a územní správy.

B0.3 / SOCIODEMOGRAFICKO-EKONOMICKÁ ČÁST

- Výstupy z analytické části věnované bytovému fondu, sociální struktuře obyvatelstva a ekonomické performanci města ukazují na několik zřetelných trendů.
- V Plzni je patrný dlouhodobý nárůst počtu obydlených bytů. Ve městě se na rozdíl od jiných srovnatelných měst bytový fond neustále a signifikantně rozrůstá. Zároveň s tím dlouhodobě mírně narůstá nájemní bydlení a zcela vymizelo družstevní bydlení. V Plzni a Plzeňském kraji rostou dlouhodobě mzdy, avšak jejich nárůst nestačí na růst cen bydlení. Ve srovnání s obdobnými městy je však toto rozevírání nůžek menší, právě v důsledku nezanedbatelné bytové výstavby. Bydlení ve vlastním se však i zde stává stále méně dostupným.
- V majetku Plzně jsou necelá 3 % bytového fondu na území města, což je méně než 3 000 bytů. Ještě v roce 2002 činil jejich počet přibližně 10 000. Absolutní většina dnešních obecních bytů i domů není panelových. Největší podíl bytů tvoří malometrážní a středně velké byty s dispozicí jednoho či dvou pokojů. Oproti bytovému fondu na území města Plzně, kde naopak dominují střední a větší vícepokojové byty, to poukazuje na mírně odlišné – dosavadní – těžiště zájmu města. Logicky tak v absolutním počtu převládají v rámci žádostí o byty právě ti žadatelé, kteří se snaží dosáhnout na bydlení v malém či méně dispozičně členěném bytě. V poměru žadatelů ku volným bytům však je zřejmý nejméně příznivý poměr (pro získání bytu do nájmu) právě u bytů velkých a vícepokojových.
- V tuzemských městech srovnatelných s Plzní, konkrétně byla srovnáno Brno, Liberec, Pardubice a Olomouc, je situace v lecčems podobná, ovšem ne stejná. Brno disponuje 14 % bytů na území města. Zároveň má město Brno ve svém vlastnictví dominantně právě střední a větší byty. Naopak například v Liberci je nejméně bytů užívaných jako nájemní – a to ve srovnání s Plzní o čtvrtinu méně – v relativním vyjádření vůči bytovému fondu. Avšak zůstala zde 4 % bytů v družstevním vlastnictví, které se i v západní Evropě ukazují jako plnohodnotná a částečně vyhledávaná varianta právního užívání bytu. A ostatně i jeho vlastnictví. Brno, jako jediné ze srovnávaných měst větší než Plzeň, má také větší podíl nájemního bydlení. Zároveň jsou zde transakční ceny bytů vyšší než v Plzni, a dostupnost bydlení je tedy zde ze všech srovnávaných měst nejmenší. Tento nepříznivý trend se

doposud Plzni dařilo úspěšně tlumit. Díky bytové výstavbě se daří udržovat zdravější vztah poptávky a nabídky vůči srovnávaným městům.

- Ve všech srovnávaných městech již dnes dominují jednočlenné domácnosti, které tvoří až 3/5 všech domácností. Druhou nejpočetnější skupinou jsou dvoučlenné domácnosti. V Plzni je průměrná velikost domácnosti již několik let menší než 2. Ve městě se zvyšuje podíl svobodných a rozvedených ku ženatým/vdaným. Tento trend je mírnější v zázemí Plzně, kam se stěhují rodiny s dětmi. Jedná se zpravidla o vzdělané rodiče snažící se ve vlastním domě (na hypotéku) hledat vhodný balanc mezi prací, její blízkostí a zároveň dostatečným prostorem pro výchovu dětí. Ve městě, a ovšem i jeho zázemí, dlouhodobě narůstá podíl vysokoškolsky vzdělaných. Zejména mladí lidé se sem stěhují za studiem i prací, později v další fázi svého života řeší rodinnou situaci – buďto nachází odpovídající bydlení ve městě, či volí vlastnictví domu v jeho zázemí.
- Plzeň je vůči svému zázemí výrazně dojížděkovým regionem. Oba sousední okresy jsou naopak nadprůměrně vyjížděkové, a to směrem do Plzně. Populace Plzně se zvyšuje díky migraci, nikoliv přirozenému přírůstku. Velkou roli hraje i nárůst počtu cizinců, extrémně pak v době války na Ukrajině. I v případě běžné geopolitické situace tvoří cizinci až 10 % podílu na populaci města. Plzeň společně s Plzeňským krajem bude i do budoucna pravděpodobně populačně rostoucí. Významný nárůst v nejbližších dvou dekadách nastane ve věkové kategorii 65+.
- V důsledku suburbanizace město vůči svému zázemí relativně umenšuje svou socioekonomickou dominanci v kraji. Celá aglomerace zase naopak svou dominanci růstem k Plzni přilehlých okresů v rámci kraje zvyšuje. A to jak populačně, tak zejména ekonomicky – počtem podnikatelských subjektů zde sídlících či majících provozovnu.



Aktuální trendy v oblasti bydlení v ČR

B1 / AKTUÁLNÍ TRENDY V OBLASTI BYDLENÍ V ČR

Bydlení je jednou z nejvýznamnějších oblastí městského života, která v sobě slučuje řadu paradoxů. Na jedné straně se jedná o **základní lidské právo** a **soukromou potřebu**, současně ovšem jde i o jednu z **největších životních investic domácností** a vedle toho i o **strategickou společenskou komoditu**, jejíž forma má dalekosáhlé důsledky hospodářské, sociální i environmentální, a to zdaleka nejen pro užívající domácnosti či konkrétní obec, ale i globálně. Větší část bydlení je v podmínkách tržního hospodářství zajišťována trhem, současně se ovšem trh s bydlením chová výrazně nestandardně, vykazuje sníženou míru elasticity na straně nabídky i poptávky, má sklony k nerovnováhám, je informačně silně asymetrický a v podstatě není schopen efektivně fungovat bez citlivých koordinačních a často i regulačních zásahů. Bydlení má vedle hospodářských a sociálních důsledků i významné souvislosti zdravotní, environmentální a kulturní (bydlení je mj. jedním z nejdůležitějších fyzických projevů naší kultury a jejich hodnot, ale i základním faktorem v nastavení kvality života) a v podstatě bychom v lidské společnosti obtížně hledali oblast, která s ním tak či onak nespojuje. Tento širokospektrální fenomén v převážně resortně organizovaném systému obecní správy často trpí zúženým pojetím a správné nastavení bytových politik je trvalou výzvou i v tradičních demokraciích. Tím spíše se jedná o obtížný úkol ve stále ještě postsocialistické české společnosti, kde přístup k bydlení podléhal v posledních desetiletích řadě prudkých výkyvů.

Následující text nastiňuje několik aktuálních trendů v oblasti bydlení, které lze vysledovat především v ČR, ale i celoevropsky, a které mají vztah k městským politikám a mohou být pro obec velikosti a situace Plzně inspirující.¹



¹ Základní materiály, ze kterých text vychází, jsou *Metodika tržního selhání* (Mikeszová et al., 2016), *Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025* (Kohout et al., 2015), *Analýza sociálně vyloučených lokalit* (Čada, 2015), *Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat* (Kuchařová et al., 2015), článek *The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic* (Lux a Mikeszová, 2013), *Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR* (Mikeszová a Lux, 2013), *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení* (Šimíková a Vyhlídal, 2015), *Metodika uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě* (Tomandl et al., 2021), článek *Housing in the Czech Republic – from Management to Coordination* (Kohout a Tichý, 2018), metodika *Indikátory udržitelného rozvoje v oblasti bydlení* (Tichý et al., 2018), článek *Změny způsobu využití historického jádra* (Kohout, Jahodová a Peňázová, 2020)

B1.1 / NÁVRAT NÁJEMNÍHO BYDLENÍ



Masivní privatizace veřejného bytového fondu a jeho minimální výstavba a soustředění hlavní části výstavby na vlastnické bydlení v polistopadovém období způsobila, že se v ČR za posledních 30 let významně snížil podíl nájemního bydlení. Celospolečensky souvisela tato politika se snahou vyrovnat se s extrémním kolektivismem prosazovaným v období socialismu. Z pohledu měst pak často šlo – kromě určitého populismu a „nákupu“ voličské přízně – o snahu zbavit se majetku zatíženého významným vnitřním dluhem v podobě zanedbané údržby, se kterým si obce neuměly ani organizačně efektivně poradit a který v situaci regulovaného bytového trhu způsoboval ročně další ztráty v obecních rozpočtech. Tento výprodej obecního majetku však zpravidla postrádal dlouhodobou vizi. Města si často neponechala ani takovou část bytového fondu, která by jim umožnila pokrýt bezprostřední potřeby, a postupně se proto začínaly projevovat nevýhody takto nerovnovážně nastaveného systému. V posledních letech zájem o nájemní bydlení opět vzrůstá především v souvislosti s jeho snižující se dostupností. Tuto situaci je ovšem možné chápat jako příležitost k řešení nejen lokálních, ale i globálních výzev, před kterými jako společnost stojíme. Právě zapojení obecní samosprávy do jejich řešení mj. i prostřednictvím lepší kvality bydlení je jedním z významných trendů posledních let.² Z hlediska ČR lze současně konstatovat, že se česká společnost vrací k tradicím střeoevropského kulturního prostoru, kde nájemní formy bydlení hrály historicky významnou roli na trhu bydlení.

– NÁJEMNÍ BYDLENÍ JAKO ALTERNATIVA VLASTNICKÉHO BYDLENÍ

Snižující se dostupnost vlastnického i nájemního bydlení v ČR i ve světě způsobují, že se v posledních letech zvyšuje význam (obecního) nájemního bydlení jako levnější, ale i ekologičtější a společensky potencionálně atraktivní formy bydlení. Tento vývoj se v ČR zatím projevuje spíše na úrovni veřejné debaty, ale i konkrétních koncepčních příprav.³ Již nyní jsou však ve společnosti patrné mezigenerační rozdíly v očekávaných bytové kariéře.

Nájemní bydlení s sebou přináší řadu **výhod**. Především umožňuje **větší flexibilitu** na straně nájemníků i nájemců, která mj. umožňuje i **vyšší mobilitu** obyvatel. Současně **uvolňuje investiční potenciál** populace, tj. umožňuje občanům investovat volný kapitál diverzifikovaněji. Z hlediska nájemníků dává nájemní forma příležitost pořídit si **lepší bydlení**, než které by nutně odpovídalo jejich příjmům při jeho pořizování vlastnickou formou. Výhodami na straně poskytovatelů je **profesionalizace správy nemovitostí**, která se zpravidla chová racionálněji a strategičtěji. Z pohledu veřejné správy jsou potom **institucionální vlastníci** (tj. pronajímatelé na rozdíl od majitelů jednotlivých bytů) často **předvídatelnějším a akceschopnějším partnerem** v různých projektech typicky zlepšujících kvalitu prostředí v obytných lokalitách.

– PODMÍNKY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Stabilní nájemní vztahy jsou zpravidla výsledkem vyvážených práv a povinností na straně nájemců i nájemníků. Základem takové rovnováhy je

² LIPSKÁ CHARTA o udržitelných evropských městech (květen 2007)

³ Např. příprava zákona o sociálním bydlení (2014) či zákona o dostupném bydlení (2023)

jednak **fungující právní prostředí** (úkol státní správy) ale i **vyrovnávání informační asymetrie**, která na trhu bydlení existuje, a současně i zprostředkování vzájemných dohod mezi nájemci a nájemníky (prostor pro samosprávu). Města se buď této role ujímají sama, nebo – a to je opět v oblasti bydlení trendem – při plnění tohoto úkolu **spolupracují s NNO**.

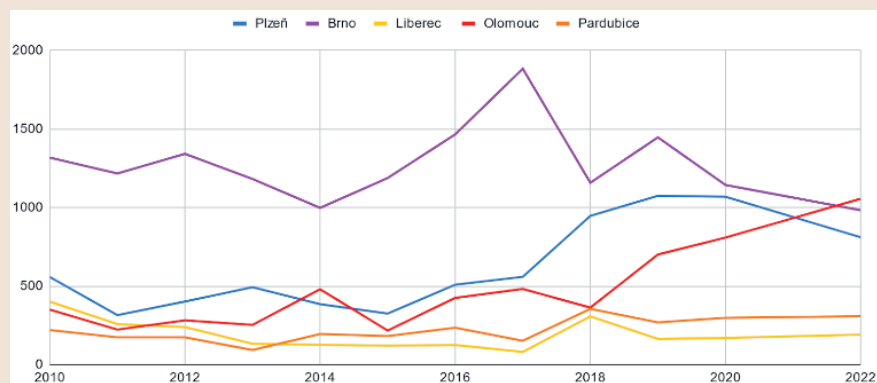
– STÁVAJÍCÍ BYTOVÝ FOND A PÉČE O NĚJ

Kromě běžných trendů v oblasti facility managementu, jako je zlepšování využitelnosti bytového fondu či digitalizace správy, dochází i v rámci péče o bytový fond k jeho koncepčnějším úpravám. Přirozenou tendencí je snaha přibližovat parametry stávající zástavby soudobým představám o kvalitním bydlení s odpovídajícím technickým standardem. To se může odehrávat jak v měřítku samotné stavby (např. úpravy dispozic, zlepšování tepelně-technických parametrů atp.), tak v měřítku větších celků, kdy jde o zásahy výrazně odlišného charakteru v závislosti na typu prostředí – zda se jedná o **historickou zástavbu** (doplnění modrozelené infrastruktury či sekundární prostupnosti bloky), **tradiční kompaktní město** (např. přestavba **brownfieldů**, úpravy VP či vnitrobloků) či **modernistickou sídlištní zástavbu** (úpravy VP, radikálnější doplňování aktivního parteru či obecně funkčního i typologického mixu, zlepšování srozumitelnosti prostředí podstatnějšími úpravami parteru budov, doplnění parkování). Tyto **re-urbanizační procesy** dnes v prvních západoevropských příkladech postihují i **suburbánní zástavbu**, a byť jsou české suburbie výrazně mladší než ty těsně poválečné, které známe ze západní Evropy, lze očekávat, že se tento trend může v budoucnu týkat i českých měst.

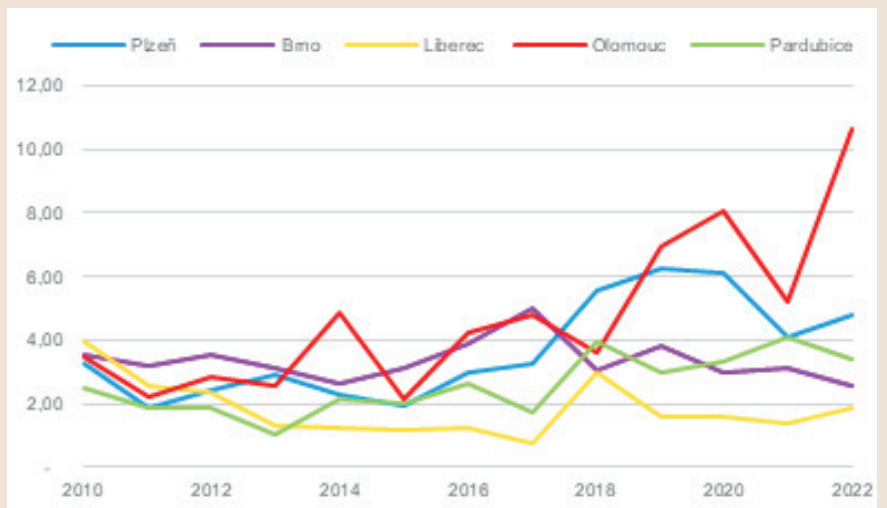
– KOMUNITNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO FORMA PÉČE O OBYTNÉ PROSTŘEDÍ

Jednou z oblastí, ve které města v ČR obvykle vykazují menší aktivitu než jejich partneři v západním světě, je komunitního plánování jako **nástroj komunikace mezi politickou reprezentací a veřejností**. Deficit této činnosti se pak často projevuje při územně-plánovacích procesech. Tyto změny mohou při kvalifikovaném vedení významně přispět ke zvýšení důvěry aktérů a zlepšení dovedností komunitního plánování (participace).

Plzeň se jen v letech 1990-2005 zbavila cca 75 % vlastního bytového fondu. Současně však byla i jedním z mála českých měst, kde probíhala soukromá bytová výstavba organizovaná městem ve větším měřítku. V současnosti tvoří městský bytový fond cca 3 % z celkového počtu bytů. V Plzni se současně v posledních letech poměrně významně zvyšovala výstavba bytového fondu. Z velké části se přitom jednalo o byty určené pro trh vlastnického bydlení. To je významné zjištění, protože dokládá, že je tato činnost profitabilní a že se na lokálním developerské bytovém trhu pohybují profesionální aktéři (což zdaleka nelze říci o celém území ČR). Zatímco v roce 2010 bylo dokončeno 558 bytů, v roce 2019 bylo dokončeno již 1 075 bytů, tedy téměř jednou tolik. Viz graf níže



01/ Graf: Dokončené byty v letech 2010–2022 (v abs. hodnotách)
Zdroj: ČSÚ



02/ Graf: Dokončené byty na 1 000 ob. v letech 2010–2022
Zdroj: ČSÚ

B1.2 / TRH – MĚSTO JAKO POSKYTOVATEL



Vedle původní funkce poskytovat sociální bydlení⁴ plní dnes městský bytový fond ve vyspělých tržních ekonomikách i řadu dalších rolí: např. ekonomicky může jít z hlediska města o investici s určitým zhodnocením, demograficky dostupné bydlení usnadňuje zakládání nových rodin a výchovu dětí. Podpora bydlení může rovněž pozitivně ovlivňovat jiné strategické priority města, např. tlumit příliš rychlou gentrifikaci určitých lokalit, či naopak snižovat pravděpodobnost vzniku sociálně vyloučených oblastí. Dostupnost bydlení rovněž napomáhá vzniku žádoucích ekonomických aktivit v území tím, že poskytuje zázemí pracovníkům. Často se takto sociálně stabilizují zaměstnanci působící ve veřejných službách.

– SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Městský bytový fond zpravidla poskytuje sociální bydlení osobám, které si nejsou schopny obstarat odpovídající bydlení na trhu, ať už se tak děje z důvodů přílišné finanční zátěže domácnosti, specifických nároků (např. bezbariérové bydlení, DPS atp.) či z příčin etnické a národnostní stigmatizace nebo jiných předsudků. V obou případech se zvyšuje hrozba vytváření lokalit s vyšší koncentrací takovýchto osob s hrozbou stigmatizace a vyloučení. Trendem i v této oblasti je proto **přiměřená diverzifikace**, ať už formou integrace určitého podílu „běžných“ domácností v městských nemovitostech, či naopak podpora ostatních aktérů trhu při poskytování takového typu bydlení. Ve světě je stále běžnější, že jsou v rámci výstavby regulací předepisovány podíly sociálního vedle běžného tržního bydlení. Taková politika ovšem předpokládá podrobnou znalost tržní situace, aby ekonomicky dávala smysl, a často je spojena se státním dávkovým systémem. Vysoká míra těchto opatření v některých evropských metropolitách (Londýn, Vídeň, Paříž, Hamburk) je dána i vyšším výnosem ziskové části bytů, či naopak jinými výhodami – vyšší kapacita, veřejná investice

⁴ Sociální bydlení je v ČR legislativně upraveno ve vztahu k velikosti b. j. s vazbou na daňová opatření. Klasické nájemní bydlení jako finančně podporovaný bytový fond (podpora tzv. „na cihlu“) v ČR neexistuje. Podpora je udělována dávkově, tzv. „na hlavu“.

do návazné vybavenosti, daňové pobídky atp. Trendem je každopádně iniciativa na straně municipalit, organizace a se vzrůstající diverzitou poskytovatelů i koordinace různých typů těchto aktivit na vlastním území. Významnou roli zde může sehrávat i neveřejný neziskový sektor (NNO, charitativní organizace, církve, nadace atp.) zpravidla v závislosti na tradicích příslušné země⁵. V porovnání s vyspělými tržními ekonomikami je tento sektor v ČR málo rozvinutý, ale do budoucna lze očekávat větší naplnění jeho potenciálu.

— STANDARDNÍ (DOSTUPNÉ) BYDLENÍ

S očekávaným návratem zvyšujícího se podílu nájemního bydlení na bytovém trhu lze předpokládat, že i česká města mohou rozšiřovat tuto část svého portfolia, byť rozsah jejich bytového fondu v současnosti zpravidla nepokrývá ani poptávku po sociálních formách bydlení. Právě tento deficit může vést k tendenci zaměřovat se při budování městského bydlení výhradně na sociální oblast a nepostihovat příjmově střední segment obyvatelstva. Nicméně, dávková orientace českého sociálního systému⁶ v oblasti bydlení i chystaná zákonná úprava⁷ umožňují nahlížet bytový fond více neutrálně, s možností přecházet flexibilněji z jednoho systému na druhý. Nájemce se tak nemusí při zlepšení příjmových poměrů domácnosti stěhovat, ale pouze přechází plně či částečně na nepodporované nájemné.

Významná je zde rovněž **sociální diversifikace prostředí**, kterou by měl systém v každém případě podporovat.

— MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND JAKO KOTVA TRHU

V zemích s dlouhodobou zkušeností s trhem bydlení se města často snaží získat vyšší podíl na trhu bydlení, než je nezbytně nutné pro pokrytí potřeb sociálních nejen z důvodů **poskytování nájemního bydlení širšímu segmentu obyvatel** (dostupné bydlení). Jedním z důvodů je i **možnost ovlivňovat přímo trh nájemního bydlení**. Výše takového podílu je dána kritérii sociálního bydlení konkrétní země, avšak zpravidla se její spodní hranice pohybuje okolo 5 % celkového bytového fondu (tj. počet domácností, které si nejsou schopny obstarat odpovídající bydlení na běžném nájemním trhu). Výzkum bytového fondu obcí v ČR⁸ uvádí jako průměrnou velikost podílu městského bytového fondu na celkovém bytovém fondu dle SLDB 2011 u obcí nad 50 tis. obyvatel dokonce 7,9 %.⁹ Vhodnou výši horní hranice podílu městského bydlení je obvykle obtížnější stanovit, neboť zde neexistují žádná objektivní kritéria. Záleží proto na strategických prioritách obcí. Někdy se uvádí cca 15-20 % podíl na trhu nájemního bydlení (nikoliv tedy na celkovém bytovém fondu) jako relevantní množství sloužící jako regulační nástroj, který zároveň významněji nepoškozuje ostatní účastníky trhu.

Obě předchozí Koncepce sociálního a dostupného bydlení z let 2016–2020 a 2019–2022 vytvořily v Plzni prostor pro úspěšný rozvoj oblasti sociálního bydlení zejména v podrobném podchycení potřeb, stanovení úkolů i koordinaci aktérů, a to jak na straně města (např. Odbor bytového MMP, Sociální odbor MMP vč. založení oddělení sociální práce a metodiky sociálního bydlení tohoto odboru, Sociál-

5 Např. různé typy nadací a bytových asociací operujících jako přímý poskytovatelé ve Velké Británii, nebo poskytujících dotace a půjčky neziskovým provozovatelům bydlení v Německu atd.

6 Mírně podpora „na hlavu“, tj. poptávkové strany trhu.

7 Viz Zákon o podpoře v bydlení chystaný v současnosti MMR ČR.

8 Foldynová, I. a kol. (2016) Analýza struktury obecních bytů v ČR. Ostrava: PROCES

9 Tato hodnota odpovídá i 7 % podílu sociálního bydlení v zemích OECD (viz <https://www.oecd.org/els/family/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf>), nebo podílu cca 8 % sociálního bydlení na bytovém fondu v Německu (viz Unger, K. (2006) Movements against the Privatization of Municipal Housing in Germany). I když je nutné zdůraznit, že zde se jedná o hodnoty celostátní, přičemž podíly sociálního bydlení ve městech velikosti Plzně a větších bývají zpravidla o něco vyšší.

ní odbory MO, Úřad Práce, Obytná zóna Sylván a. s.), tak i ostatních subjektů (např. externí poskytovatelé jako Naděje, Městská charita Plzeň, Společnost Tady a teď, o. p. s.). V těchto aktivitách je účelné dále pokračovat a současně je i doplnit o systematictější rozvoj oblasti standardního bydlení. Důležité je stanovit přehledná ekonomická kritéria, aby i v oblastech, které město ze sociálních či strategických důvodů musí či chce podporovat, bylo vždy jasné, o jakou výši podpory se jedná a z jakých důvodů je poskytována. To mj. vytváří podmínky, aby městské bydlení mohlo plnit i další funkce a zároveň nebylo jen nákladem, ale naopak vytvořilo ekonomicky stabilní systém posilující prosperitu města i jeho autoritu u partnerů.

B1.3 / TRH – MĚSTO JAKO KOORDINÁTOR



Česká společnost má relativně malou zkušenost s deregulovaným trhem nájemního bydlení, který u nás de facto nefungoval od dob 1. světové války. K jeho faktické obnově dochází teprve od roku 2012¹⁰ a v současném období prochází tento trh první vážnou zatěžkávací zkouškou. Česká města se proto teprve učí, jak na trhu operovat jako jeho lokální koordinátoři.

– MONITOROVÁNÍ TRHU, TRŽNÍ SELHÁNÍ

Oblastí, v rámci kterých sehraávají obce v tradičních tržních ekonomikách významnou roli a kde lze se vzrůstajícím tlakem na systém bydlení očekávat i nárůst společenské poptávky v ČR, je i **monitorování trhu, jeho vyrovnávání dlouhodobými opatřeními** a v krajním případě rovněž **identifikace případného tržního selhání a intervence**. Česká města si postupně tuto svou roli – zcela v souladu českou s legislativou¹¹ – začínají uvědomovat a chystají si pro ni instrumentář v podobě plánovacích institucí (monitoring + koncepční příprava opatření), zlepšováním a profesionalizací v oblasti samotné správy bytového fondu.

– KOORDINACE TRHU A GARANCE DOHODY

V zemích se silnou tradicí trhu bydlení obce běžně trh monitorují a provádějí opatření na jeho stabilizaci. Těmi může být například **vyrovnávání informační asymetrie**, účast na **kolektivním vyjednávání mezi nájemci a pronajímateli** event. garance dosažené dohody, tak jak ji známe např. z celé řady měst v německy mluvících zemích.¹²

¹⁰ Kdy došlo k plnému uplatnění původního zákona č. 107/2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

¹¹ Viz např. ustanovení zákona č. 128/2000 Zákon o obcích. Zde např. § 2, odst. (2) Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Či § 35, odst. (2) Do samostatné působnosti obce patří zejména záležitosti uvedené v § 84, 85 a 102, s výjimkou vydávání nařízení obce. Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.

¹² Jde o organizaci kolektivního vyjednávání o hladině nájemného (Mietspiegel) stanovující místní srovnávací úroveň nájemného (Vergleichsmiete) jako základ dohod mezi nájemci a pronajímateli, která zároveň slouží jako referenční hladina nájemného i při rozhodování subjektů veřejné sféry (např. při stanovení městského nájemního bydlení nebo při rozhodování případných soudních sporů).

— PODPORA STABILITY TRHU

Obce mohou podpořit stabilitu trhu bydlení – a také tak ve vyspělých tržních ekonomikách často postupují – řadou opatření. Jedním z nejběžnějších způsobů je **chovat se anticyklicky**. Protože financování obcí není závislé na tržních cyklech v míře, která je běžná u ostatních subjektů bytového trhu, mohou obce např. zahajovat výstavbu v období tržního propadu, kdy jsou ceny stavebních prací nižší, či naopak poskytovat bydlení za nespekulativních podmínek v období přehřátí nájemního trhu. Takové chování je synergické: pomáhá zmírňovat dopady krize na lokální subjekty včetně domácností a zároveň dává obcím i možnost dosáhnout za určité situace i tržně výhodných podmínek. Podmínkou takového postupu je dlouhodobé plánování a příprava projektů především na úrovni rozvoje území, předprojektové a projektové přípravy samotných staveb a vytváření jejich dostatečně širokého zásobníku umožňujícího operativní postup v okamžiku výhodné situace.

Jiným způsobem, jak zvýšit odolnost trhu vůči výkyvům, je zvyšování diversifikace vlastnických forem. Města mohou v tomto případě **podporovat vznik neziskového soukromého sektoru** (podpora družstevní výstavby, spolků, neziskových organizací, co-housingů, Baugruppe či jiných forem participativního bydlení), a to jak formou přímé podpory, např. organizační (spolupráce při jejich zakládání) či finanční (přímá finanční podpora, spolupráce s bankami při vytváření bankovních produktů určených pro tyto typy klientů, poskytování garancí, daňových úlev atp.), tak vytvářením vhodných typů stavebních pozemků v rámci land-developmentu. Obvykle totiž tento typ poskytovatelů není schopen takovou časově, investičně a organizačně náročnou činnost samostatně provádět a nedostatek vhodných stavebních parcel bývá jednou z hlavních bariér jejich aktivnějšího působení. Odprodej části zainvestovaných stavebních pozemků soukromému sektoru potom z hlediska města současně koncentruje kapitál do vybraných rozvojových ploch, zlepšuje cash-flow vlastních projektů a uvolňuje městské investiční prostředky pro další organizaci rozvoje území.

Tím, že Plzeň již v minulosti převedla správu městského bytového fondu na samostatný subjekt – městskou akciovou společnost Obytná zóna Sylván, byly nejenom vytvořeny podmínky pro racionalizaci této správy, ale v zásadě nastaveny i mechanismy pro dlouhodobé monitorování tržní situace. Získané zkušenosti a data (např. o rentabilitě různých typů nájemního bydlení, o tržních cenách nájmu i samotných nemovitostí) mohou městu sloužit i v jeho roli koordinátora nájemního trhu.

B1.4 / SPOLEČENSKÝ VÝVOJ = ZMĚNA POPTÁVKY

Společnost prochází trvale změnami, které jsou často velmi dynamické. Mnohé z nich mají potenciál významně se odrazit v měnících se bytových potřebách obyvatel. Trvalé monitorování těchto změn, sladování životních cyklů bytového fondu s těmito procesy jsou přirozenou součástí péče o bytový fond každého vlastníka. Uvedené platí dvojnásobně u veřejných institucionálních vlastníků, tj. měst, kde bytový fond plní i celou řadu netržních funkcí. Níže jsou uvedeny některé z významných společenských trendů s potenciálně vysokým dopadem na bytové potřeby obyvatel.



– STÁRNUTÍ POPULACE

Stárnutí populace je významným trendem postihujícím z větší části jádrové oblasti metropolitních aglomerací (vystěhovávání mladších rodin do suburbánního zázemí) či jejich specifické čtvrti (např. sídliště v rámci demografického cyklu, kdy se původní jádrová rodina redukuje po odchodu dětí na starší pár – syndrom opuštěného hnízda – a dále na jednočlennou vdovskou domácnost). Přirozenou reakcí na takový vývoj se jeví výstavba většího počtu upravitelných bytů (event. univerzálních bytů) či zvýšení podílu menších bytů v municipální výstavbě. Odpověď však není zcela jednoznačná, neboť starší populace rovněž trpí větší osamělostí (vdovské domácnosti), které lze čelit i budováním větších komunitních, tj. sdílených bytů. Tímto způsobem dochází k řešení více problémů současně a město zároveň diversifikuje vlastní bytový fond. Sdílení některých částí bytu vícedomácnostním společenstvím např. dvěma až čtyřmi seniory rovněž znamená, že je podlahová plocha bytů efektivněji využívána.

Stárnutí populace rovněž zvyšuje **tlak na dostupnost a kvalitu základních veřejných služeb** i jejich dopravní dostupnost (veřejná doprava).

– OSOBY SE SNÍŽENOU SCHOPNOSTÍ POHYBU A ORIENTACE

Sociální bydlení je určeno i osobám se zdravotním handicapem. Trendem je zde **deinstitucionalizace** (rozptýlení upravitelných bytů v běžné výstavbě) a zároveň **diversifikace** ve smyslu **přizpůsobení bytů různým typům postižení**, a tím i jejich přiblížení reálným potřebám uživatelů. Chystaná změna definice upravitelného bytu s odstupňováním míry postižení¹³ tak má potenciál vlastníkům bytů ušetřit nemalé prostředky (např. osobám se zrakovým postižením či s lehčím typem pohybového postižení současné formy upravitelných bytů s vyšší výměrou často užívání spíše komplikují), klade však vyšší nároky na **organizaci systému** (diversifikovaná distribuce bytů zvláštního určení).

– CHUDÍ VLASTNÍCI

Rozsáhlá privatizace bytového fondu, která proběhla v prvních polistopadových desetiletích v souběhu s výrazným zvýšením cen nemovitostí způsobila, že se v České republice (a obdobně i v celé střední a východní Evropě) vytvořila skupina vlastníků, nyní převážně seniorského věku, kteří **nemají ekonomickou motivaci, finanční ani znalostní kapitál nemovitosti spravovat racionálně**. To může do budoucna představovat hrozbu v podobě zanedbané údržby, absence strategického pohledu na správu nemovitosti a neschopnosti takových majitelů být městu aktivním partnerem při záměrech, jakými jsou úprava veřejných prostranství či celých lokalit. Zároveň tato situace vytváří pro municipality i příležitost znovu získat za výhodných podmínek část bytového fondu a usnadnit seniorům jejich sociální situaci (tzv. **zpětné hypotéky**).

– MIGRACE A ETNICKÉ ENKLÁVY

Významným trendem v globálním světě je i **zvýšená mobilita a soužití osob s odlišnou etnicitou či kulturním zázemím**. Tento trend se nevyhýbá ani sociálně i etnicky doposud relativně homogenní české společnosti a dá se předpokládat, že bude do budoucna dále sílit, a to jak z důvodů přírodních či sociálních pohrom, tak z důvodů ekonomických.

– ZMENŠOVÁNÍ DOMÁCNOSTÍ

Velikosti domácnosti se v zemích s rozvinutým hospodářstvím neustále zmenšují od dob průmyslové revoluce. Tento trend se nevyhýbá ani ČR,

¹³ Viz Metodika uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě, ČVUT, 2021 a dále v současnosti probíhající proces aktualizace celostátní vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a navazujících norem.

příčemž **domácnosti ve větších městech jsou tímto jevem zasázeny nadprůměrně**. Z hlediska správy bytového fondu to znamená zvýšený tlak na byty spíše nižších velikostních kategorií.

— HOME-OFFICE

Významným trendem souvisejícím s digitalizací práce a částečně akcelerovaným covidovou pandemií je i **narůstající počet osob pracujících buď plně či částečně z domova**. Dle údajů Eurostatu¹⁴ za rok 2021 počet zaměstnaných, kteří pracovali z domova, představoval 14,5 % (z toho 7,3 % občas a 7,2 % pravidelně). V roce 2019, tedy v období před pandemií, pracovalo z domova pravidelně anebo částečně 10 % pracujících Čechů. V roce 2020, který byl zasážen koronakrizí, se podíl zaměstnaných využívajících home-office zvýšil na 13,1 %. Počet pracujících z domova tedy pod vlivem pandemie narostl na jejím vrcholu jen o 4,5 %, i zde lze tedy hovořit o dlouhodobém trendu. Celodenní užívání bytů i nutnost zajistit vyšší míru soukromí je naopak jednou z příčin zvětšování podlahové plochy bytů na osobu.

— ZVĚTŠOVÁNÍ PROSTOROVÉHO STANDARDU

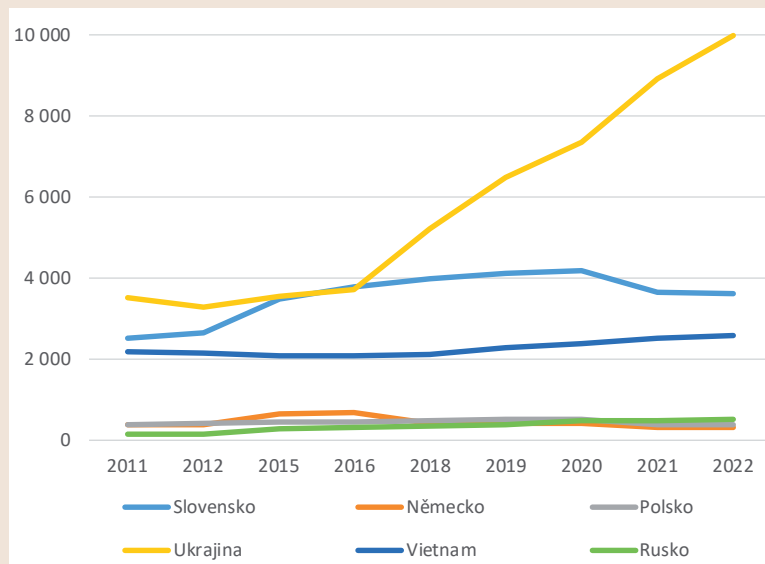
Vzrůstající životní standard ale i zmíněné zmenšování domácností (a tím i méně efektivní využívání podlahové plochy stávajících bytů) či přechod na práci z domova, vedou – v souběhu s výstavbou RD – v součtu k postupnému zvyšování prostorového standardu, který se jen mezi léty 1991–2011 v ČR zvýšil téměř dvojnásobně z 16,6 na 32,5 m²/osobu. I když tento trend **nepostihuje oblast sociálního nájemního bydlení ve stejné míře** jako segmenty bytového trhu s vyšším standardem, je nutné ho brát do úvahy.¹⁵ Znamená totiž, že i při demografické stagnaci nebude rozsah stávajícího bytového fondu postupně dostačovat.

Zmíněné obecné trendy se z velké části nevyhýbají ani Plzni. Např. dle údajů SLDB 2021 připadá v Plzni v průměru 2,02 bydlících obyvatel na 1 obydlený byt (2,50 obyvatel na 1 byt v RD a 1,91 obyvatel na 1 byt v BD), přičemž pouze o 10 let dříve, tj. v roce 2011 byla tato čísla následující – 2,23 bydlících obyvatel na 1 obydlený byt (2,70 obyvatel na 1 byt v RD a 2,16 obyvatel na 1 byt v BD). Za pouhé desetiletí se tedy průměrná velikost domácnosti snížila o cca 10 %. Dlouhodobě tento standardní ukazatel hodnocení průměrné úrovně bydlení klesá v celé ČR. Počet bydlících osob (v bytech) na obydlený byt za ČR: 1991 / 2,8 osob; 2001 / 2,6 osob; 2011 / 2,5 osob; 2021 / 2,3 osob (2,26). Nižší průměrné hodnoty pro město Plzeň jsou v zásadě konzistentní s jejím postavením čtvrtého největšího města republiky (tento trend se projevuje výrazněji ve větších obcích).

Mnohé z těchto trendů přitom vedle výzvy představují i příležitost pro rozvoj. Typickým příkladem je migrace, která vyvolává velký tlak na společnost a na integrační politiku (jejíž velkou součástí je mj. i otázka bydlení), současně však může vyrovnávat propad přirozeného přírůstku obyvatelstva i oživení pracovního trhu. Dobrým příkladem může být imigrace občanů Ukrajiny. V Plzeňském kraji se z hlediska věkové struktury jedná z více než 4/5 o obyvatele v produktivním věku a pouze okolo 5 % tvoří obyvatelé nad 65 let.

14 <https://feedit.cz/2022/08/17/home-office-se-loni-tykal-145-cechu-ti-se-aktualne-vraceji-do-kancelari/>

15 Např. město Vídeň již nově nestaví jednopokojové byty, které považuje za neadekvátní i pro jednočlenné domácnosti.



03/ Graf: Počet a struktura cizinců v Plzni od r. 2011 s korekcí počtu Ukrajinců

Zdroj: ČSÚ, cizinecká policie, vlastní zpracování

Pozn.: Korekce byla provedena pro rok 2021 a 2022 na základě lineární extrapolace vývoje imigrace Ukrajinců v předchozích letech.

B1.5 / INDIVIDUÁLNÍ X SDÍLENÉ



Jedním z podstatných trendů polistopadového vývoje bydlení v ČR byla – obdobně jako v jiných zemích středních a východní Evropy – jeho individualizace, která se projevila především výraznou orientací na výstavbu individuálních rodinných domů a vlastnických forem bytové výstavby. Svým způsobem jde o kompenzaci dlouhodobého prosazování kolektivního aspektu bydlení v socialistickém období. V širším pohledu je ovšem třeba si připomenout, že bydlení není nikdy věcí čistě individuální či naopak čistě kolektivní a radikální individualizace či naopak kolektivizace jsou spíše extrémními, z hlediska kvality prostředí převážně rušivé jevy než běžný standard. Běžné bydlení vždy obsahuje jak nárok na ochranu soukromí jednotlivce či rodiny, tak potřebu odrážet sdílené zájmy společnosti, kterých jsou tito jednotlivci či rodiny součástí (sousedé, spoluobčané). Návrat některých forem či aspektů sdíleného bydlení je proto přirozeným jevem. V rámci sociálního a dostupného bydlení může být tento fenomén zesilován jeho ekonomickou výhodností. Co ho naopak v tomto segmentu může brzdit je vyšší společenská setrvačnost jeho standardních uživatelů.

— POPTÁVKA PO INDIVIDUÁLNÍM BYDLENÍ – ZADRŽENÁ SUBURBANIZACE

Jedním z výrazných územně-plánovacích trendů probíhajícím v průběhu celého polistopadového období je proces suburbanizace vycházející vstříc zvýšené společenské poptávce po individuálním bydlení. Paradoxní je, že tento **typ výstavby se uskutečňuje** navzdory jeho **všeobecně známým negativním dopadům**. Jde o ekonomicky investičně i provozně mimořádně neefektivní typ výstavby, často realizovaný v místech se špatnou dostupností veřejné dopravy (na rozdíl od první vlny suburbanizace z konce 19. a počátku 20. století, která souvisela s rozvojem osobní železniční dopravy, je tento typ založen na IAD) i vybavenosti způsobující

řadu sociálně-ekonomických problémů, jakými jsou izolace obyvatel (tzv. zelené vdovy) či zvyšující se závislost dětí na rodičovském rozvozu do školy i odpoledních zaměstnání, zvyšující se počet uživatelů města, kteří nepřispívají do jeho rozpočtu (obyvatelé suburbii).

— RACIONÁLNÍ VÝSTAVBA NAPLŇUJÍCÍ POTŘEBY

Reakcí na často protichůdné požadavky po individualizaci bydlení a současně na jeho vysokou efektivitu je vznik flexibilních zastavovacích systémů tzv. **soudobého kompaktního města**. Jeho charakteristiky jsou podrobněji popsány v kapitole **(03/ Aktuální trendy v oblasti moderní bytové výstavby)**. Ve stručnosti je možno ho charakterizovat jako prostředí s **funkčně i sociálně diverzifikovanou, relativně hustou zástavbou s vysokým podílem přírodních prvků, s dostupnou občanskou a obchodní vybaveností i veřejnou dopravou**. Častou charakteristikou tohoto systému zástavby, především v menších městech či na předměstích, je kombinace hromadných a individuálních typů zástavby či jejich různých přechodných nízko- a středněpodlažních forem.

— SDÍLENÁ EKONOMIKA + PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

Jednou z logických odpovědí na kombinované zvyšující se požadavky na spotřebu (užitné plochy i služeb spojených s bydlením), jejich ekonomiku i zajištění dostatečné flexibility a mobility obyvatel je obrát ke sdíleným formám ekonomiky. Tento trend (a v minulosti spíše nutnost) se nevyhýbá ani oblasti bydlení. Některé jeho projevy (**komunitní byty, komunitní domy seniorů, co-housing, Baugruppe atp.**) jsou nové, jiné u nás tradiční (**stavební družstva**). Tyto iniciativy často využívají spolupráce s městy, neboť některé efekty, které přináší, mohou působit ve veřejném zájmu (**zvýšení dostupnosti bydlení, stabilizace obyvatel, zlepšení komunitního života atp.**).

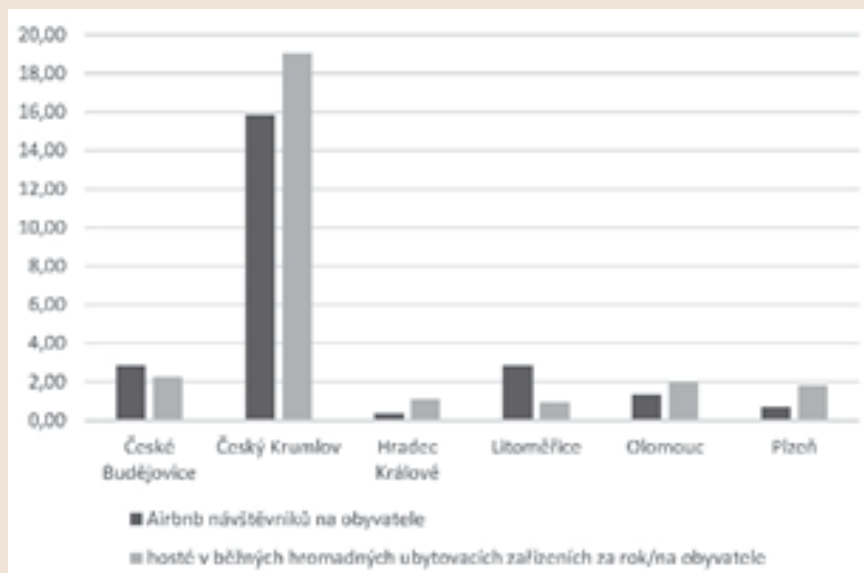
— PSEUDOSDÍLENÁ EKONOMIKA

Některé projevy sdílené ekonomiky v oblasti bydlení, pakliže přesáhnou určitou mez, nejenže se stávají standardní výdělečnou činností (a přestávají tudíž fungovat jako autentická sdílená ekonomika), ale mohou přinášet i celou řadu vedlejších negativních efektů. Např. turistika založená na tzv. sdíleném bydlení prováděná **v masovém měřítku odebírá potřebné byty z trhu** a zvyšuje poptávku po nich. Současně může mít i potenciálně **rozkladný vliv na místní sousedský život** event. na bezpečnost v lokalitě (zvýšený výskyt cizích osob). Veřejná správa by proto v zájmu zachování férové soutěže v oblasti turistického ubytování i určitého sociálního smíru v území měla podobné aktivity **monitorovat a event. regulovat**, jak se dnes v zahraničí v městech významněji zasažených tímto fenoménem namnoze děje.

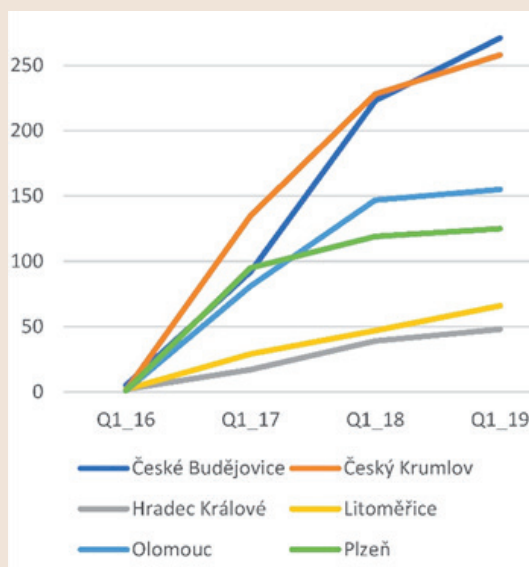
— DIVERZIFIKACE BYTOVÉHO FONDU A EXPERIMENTÁLNÍ VÝSTAVBA

Z krátkodobého přísně ekonomického pohledu vzato se unifikovaný bytový fond snadněji spravuje. Rozumná míra jeho diverzifikace je ovšem dlouhodoběji adaptabilnější a tím i odolnější vůči společenským výkyvům. Města by proto měla usilovat o to, aby jejich výstavba vždy odpovídala **současnému stavu poznání**, byla kvalitativně na výši a v určitém směru vždy **příkladná**, tj. nastavovala laťku soukromé výstavbě. S tím souvisí i fakt, že měnící se společenské podmínky i technologické možnosti generují potřebu i poskytují nástroje pro určitou míru **inovace**. Některé druhy inovací (především technologické) lze právem očekávat od soukromého sektoru. Co se týče sociálních či legislativních inovací, ty bývají spíše doménou veřejného sektoru a jeho schopnosti monitorovat situaci a citlivě reagovat na poptávku „zdola“ i vlastní schopnost tyto trendy účinně koordinovat.

Zatímco fenomén suburbanizace a odlivu mladších a vzdělanějších občanů do suburbii v širším metropolitním zázemí města postihl Plzeň poměrně významně (viz kapitola 06/ Socio-demografická analýza a prognóza), účinky turismu generovaného sdíleným bydlením jsou v Plzni oproti turisticky atraktivním destinacím v ČR relativně nevýrazné. Plzeň je ovšem potencionálně atraktivní návštěvnickou destinací a uvedené se může s rozvojem místního turistického ruchu rychle změnit.



05/ Graf: Počet návštěvníků využívajících Airbnb na ob. vs. návštěvníků HUZ na ob.
Zdroj: ČSÚ, analytický nástroj AirDNA.co



04/ Graf: Počet jednotek AirBnB
Zdroj: ČSÚ, analytický nástroj AirDNA.co

B1.6 / ZVYŠUJÍCÍ SE TECHNICKÉ POŽADAVKY

Celosvětově tvoří stavby pro bydlení cca 75 % stavební hmoty našich měst, spotřebovávají cca 26 % vyprodukované energie a jsou zodpovědné za cca 24 % světových emisí CO2. Současně

tvoří stavby pro bydlení odhadem asi 40 % světového komoditního bohatství. Jinými slovy stavby pro bydlení vedle své zcela zásadní sociální a kulturní role jsou i významným ekologickým i ekonomickým faktorem, přičemž obě posledně zmiňované role působí často protichůdně. Nalezení vhodné rovnováhy při zohledňování obou těchto rolí bytových staveb je proto klíčovou spoluzodpovědností obcí, jako subjektu koordinujícího bytovou výstavbu, organizujícího územní rozvoj a v přenesené působnosti dohlížejícího na stavební činnost na vlastním území.



— BYDLENÍ JAKO EKOLOGICKÝ FAKTOR

Technický standard nových i rekonstruovaných bytů má významný vliv jak na rozpočty domácností, které takové byty obývají (viz fenomén tzv. **energetické chudoby**), ale hrají také nezanedbatelnou úlohu v celkové energetické bilanci obcí i státu, ale také v ostatních ekologických aspektech, které v posledních dekádách vyvstávají jako naléhavé (**omezování dopadů klimatické změny, omezování vzniku tepelných ostrovů** ve městech, **snižování emisí CO₂ i mikroskopických pevných částic** atp.). Všechna tato nutná či potřebná opatření na jedné straně podstatně zvyšují technický standard samotných staveb, současně však zvyšují i náročnost přípravy území a plánování staveb v urbanistickém měřítku. To klade zvýšené nároky na přípravu území a koordinaci aktérů již při plánování a vytváření urbanistických podmínek obytné výstavby.

— VYŠŠÍ STANDARD = VYŠŠÍ CENA

Existuje jasná závislost: nutnost chovat se ekologicky šetrněji způsobuje zvyšování legislativních požadavků na výstavbu, zvyšující se technický standard budov, stejně jako komplikovanější (a tedy i delší) schvalovací proces podstatně zvyšují cenu a tím i nedostupnost bydlení. Z této situace vede v principu jen několik východisek: pečlivé zvažování, případně **přehodnocení potřeby bydlení pro různé typy domácností, optimalizovat prostorový a technický standard** pro různé typy domácností nebo **řešit zvýšené technické nároky staveb** z velké části již **v urbanistickém měřítku** návrhů. Nejlépe však vhodná kombinace těchto opatření.

— BYDLENÍ RŮZNÉHO STANDARDU

Diferenciace standardu bytových staveb pro různé cílové skupiny vede k optimálnějšímu využití zdrojů. I zde je ovšem nutné být opatrný: na jedné straně stojí smysluplná diference standardu bytového fondu (tj. **diverzifikace nabídky**), na druhé straně minimální standardy bydlení socialistické éry jako snaha najít univerzální (často minimální) standard.¹⁶ Příkladem moderní diference bytového standardu může být nedávno přijaté zadání investora pro městskou bytovou výstavbu v Praze¹⁷, členící bytovou výstavbu do tří základních prostorových a částečně i technických **standardů (minimální, bezbariérový a standardní)**.

— PODSTANDARDNÍ ČI PROVIZORNÍ ŘEŠENÍ

S touto otázkou souvisí i téma **podstandardu** obecně, tj. hygienicky únosného zmenšování některého typu prostorových či technických ukazatelů (např. velikost místností, jejich sv. výška nebo rozsah vybavení atp.) pod hodnoty doporučené ČSN¹⁸. Podstandardní formy bydlení se

¹⁶ Ono tolik citované panelákové 3+1 normalizační éry, které mělo naplňovat potřeby hypotetické ideální socialistické rodiny.

¹⁷ Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy, PDS a IPR: 04/2021

¹⁸ V souladu s koncepcí, že normové hodnoty představují to, co je běžné, nikoliv minimální.

občas uplatňují i ve vyspělém světě především u dočasných forem **bydlení s vysokou obrátkovostí** (např. systém tzv. **studentského bydlení** ve Švédsku, nebo **bydlení pro uprchlíky** – viz Německo, či Rakousko, nebo u některých typů azylového bydlení, kde bývají doplněny systémem intenzivní sociální práce).

– ŘEŠENÍ TECHNICKÝCH NÁROKŮ V MĚŘÍTKU ČTVRTI

Významným způsobem, jak lze zlepšit energetický či obecně ekologický výkon budov, je i aplikace systémů uplatnitelných v měřítku větším než u jednotlivých budov. Jde například o efektivnější – často **zapojitelné – zastavovacích systémy** (např. řadové bytové či rodinné domy na místo individuálně stojících), vytváření **energetických komunit** využívajících v lokálním měřítku obnovitelné zdroje energie či synergického efektu odlišného průběhu tepelných ztrát či zisků v denních či ročních cyklech u staveb různého účelu (např. opačné energetické špičky i denní a noční přebytky u bytových a administrativních budov).

V současné době se připravuje novelizace vyhlášek stavebního zákona upravující technické požadavky na stavby,¹⁹ přičemž města mají v tuto chvíli příležitost do tohoto procesu vstoupit a částečně tak ovlivnit pravidla výstavby na vlastním území v nejbližších letech.

Co se komunitní energetiky týče, ke specifickým zástavby v českých městech patří možnost oživit pro tyto potřeby v průběhu posledních 30 let vývoje částečně opouštěné sídlištní systémy společného či dálkového vytápění. Po vybavení novými systémy řízení a doplněné o autonomní obnovitelných zdroje, mohou tyto systémy úspěšně fungovat v nových podmínkách.



B1.7 / BYDLENÍ = GENERÁTOR ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Plánování je nevyhnutelnou součástí územního rozvoje. Centralizované plánování veřejného sektoru v netržní situaci s sebou v minulosti přinášelo celou řadu problémů, které v očích české společnosti zdiskreditovaly celý plánovací proces. V 90. letech proto převládl názor, že územní rozvoj je lépe přenechat tržním silám a soukromému sektoru. Tím ovšem došlo k nahrazení jedné extrémní situace jinou. Nyní se česká města namnoze znovu snaží přehodnotit vlastní východiska a najít vhodnou – z pohledu posledních třiceti let vývoje aktivnější – míru přímého zapojení měst do plánovacích, projektových a rozvojových procesů.

– NÁVRAT (MODERNÍHO) PLÁNOVÁNÍ

V tržních ekonomikách je zcela běžné, že se rozvoj území uskutečňuje v gesci, či minimálně za aktivní účasti městské správy. Důvodem je to, že **města** jako dlouhodobě fungující korporace **mají jiné strategické priority než velká část soukromého sektoru**. Tyto priority jsou dlouhodobě jen obtížně zajištělné bez přímé účasti na plánovacím procesu. Na druhou stranu se považuje za samozřejmé, že je pro města **výhodné či dokonce nutné zapojit do rozvoje území i soukromý kapitál** a že tudíž musí být náležitě zohledněn i jeho zájem. Současně je zřejmé, že

¹⁹ Především Vyhláška č. 501/2006 Sb. – Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území vyhl. č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích a stavby, ale i vyhl. č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

plánování města je dlouhodobý proces a plánovací priority se v jeho průběhu mohou měnit. Plánovací principy musí být voleny tak, aby byly v obecnostech dlouhodobé a dostatečně stabilní, aby garantovaly koordinovaný rozvoj, ale zároveň aby byly v detailech dostatečně flexibilní, aby umožňovaly flexibilní přizpůsobování změnám plánovací situace. Takovým podmínkám vyhovuje nastavení plánovací situace kladoucí zvýšený důraz na plánovací proces, jeho pravidla a současně na **organizační kapacitu městských plánovacích institucí** do toho procesu vstupovat a plány flexibilně upravovat, spíše než na jednostrannou fixaci plánovací dokumentace, tak jak je to běžné v dnešní české územně-plánovací praxi.

— PLÁNOVÁNÍ V RÁMCI AGLOMERACE

Extrémně malá velikost velké části českých obcí i jejich v tomto kontextu nepoměrně vysoké plánovací kompetence a zodpovědnosti vedou v důsledku k tomu, že velká část obcí není schopna tyto kompetence adekvátně naplňovat. To zvyšuje **odpovědnost větších měst** se zvýšenou plánovací kapacitou pomáhat organizovat územní rozvoj v rámci vlastní **metropolitní oblasti**. Platí to jak pro oblast územního plánování, tak pro oblast bydlení. Plánování v měřítku zájmového regionu (zhruba oblast, ze které vyjíždí více jak cca 20–30 % práce schopného obyvatelstva za prací či studiem do regionálního centra) je proto významnou prioritou dotýkající se nejen běžných oblastí (doprava, územní rozvoj, občanská vybavenost atp.), ale i oblasti sociálního bydlení.

— PLÁNOVÁNÍ V OBLASTECH RŮZNÉHO CHARAKTERU

Součástí diferencovaného přístupu k problematice bydlení ve městě je i volba adekvátního přístupu k výstavbě a údržbě bytového fondu v prostředí různého charakteru. Typicky je možné v českých městech rozlišovat kromě ploch, ve kterých dochází k největším změnám (tj. v **územích rozvojových a přestavbových**), i **území v zásadě stabilizovaná**, jejichž správě je však potřeba rovněž věnovat přiměřenou a diferencovanou péči. Jde především o **historické jádro** (event. jádrové oblasti původního osídlení integrované do městské zástavby, např. **historická předměstí** či jádra původní vesnické zástavby), historickou zástavbu tzv. **tradičního kompaktního města** z 19. a 1. poloviny 20. století a dále **sídlištní zástavbu** z 2. poloviny 20. století. Každý z těchto základních typů bytové zástavby vykazuje často odlišné fyzické i sociální charakteristiky, a vyžaduje proto i diferencovaný přístup v plánovacím měřítku (doplňování zástavby, úprava veřejných prostranství, rozvoj přírodních a krajinných prvků atp.).



— MĚSTO SE ROZVÍJÍ PO ČTVRTÍCH

Města tradičně rostou po celcích velikosti městských čtvrtí. To má svoji logiku: pro města a jejich správu je extrémně nevýhodný extenzivní rozvoj po jednotlivých stavebních akcích, které komplikují doplňování veřejné vybavenosti, plánování veřejných staveb, výstavbu dopravní i technické infrastruktury atd. Přitom dostupnost a kvalita těchto investic má jednak podstatný vliv na kvalitu bydlení i hodnotu uskutečněných investic do jednotlivých nemovitostí, ale i umožňuje městům koncepční řešení aktuálních výzev (klimatická změna, tepelné ostrovy, energetická náročnost výstavby, zadržování vody) i společenských změn (vytváření potřebného sociálního i funkčního mixu, reakce na akutní sociální krize – např. stárnutí populace, migraci, gentrifikaci či naopak pauperizaci jednotlivých částí města atp.). Zcela zásadní otázkou kvalitního městského rozvoje je proto **koncentrace hlavní části veřejné i soukromé výstavby do několika málo hlavních rozvojových či přestavbových ploch**.

Roli územního plánování při zlepšení oblasti bydlení zdůrazňuje i zpráva OECD,²⁰ která si zvolila Plzeň jako jednu ze čtyř případových studií českých měst. Tři ze šesti doporučení Plzni obsažená v této studii se týkají právě oblasti bydlení:

- *Lépe využívat nástroje územního plánování a regulace na podporu výstavby dostupného bydlení soukromým sektorem v žádoucích lokalitách.*
- *V rámci místních politik územního plánování více využívat možnost ukládat povinnosti developerům, např. inkluzivní územní plánování (tj. požadavek, aby developeři část bytových jednotek v nové výstavbě nabídli jako dostupné nájemní byty).*
- *Koordinovat územní plánování a strategie v oblasti bydlení s okolními obcemi.*



B1.8 / SPRÁVA A DEVELOPMENT MĚSTSKÉHO BYDLENÍ

Nároky na vyšší profesionalizaci a odclonění správy i investiční přípravy městského bydlení (či nemovitého majetku obecně) od výkyvů politických cyklů vede v tradičních tržních ekonomikách k osamostatnění této činnosti do specializovaných městských firem.

— MĚSTO JAKO SPECIFICKÝ VLASTNÍK

Města se jako vlastníci chovají v podstatě jako neziskové korporace, tj. velká část jejich případného zisku z investic či fiskálních příjmů je zpětně investována do různých typů aktivit, které provozují a které často nepřinášejí přímý zisk, ale přesto tím či oním způsobem přispívají prosperitě občanů či místní ekonomiky. To často svádí k představě, že vyrovnané hospodaření či profitabilita jimi provozovaných ekonomických činností není podstatná či že by neměla existovat jasná kritéria efektivity vlastní činnosti (tj. není-li finanční efektivita jediným kritériem, nelze ji uplatnit vůbec). Města proto většinou vytváří vlastní **systém benchmarkingu**, přičemž především u investičně náročných činností, jakou je i bydlení, je tento aspekt nesmírně důležitý. Jedním z cílů, ke kterému je možné směřovat, je vytvoření systému, kdy **městské bydlení funguje jako ekonomicky udržitelný systém**, který přiměřeně přispívá k hospodářské stabilitě městského rozpočtu. To obvykle vyžaduje **profesionalizaci správy i rozvoje městských nemovitostí**.

— MĚSTO JAKO DEVELOPER

Česká města obvykle rozvíjí svoje nemovitosti skrze celou řadu subjektů. Často se jedná o různé magistrátní odbory (investiční, správa majetku, bytový odbor, školství, zdravotní a sociální péče, kultura), městské instituce (dopravní podnik, správa komunikací, jednotlivé školské, sociální, zdravotnické, sportovní či kulturní instituce atp.), nebo městské části či obvody. Tento většinou resortně dělený systém odpovídá spíše strategickým než operativním formám řízení charakteristickým pro developerské projekty. Do značné míry proto komplikuje profesionalizaci developerské činnosti a mezisektorový přenos zkušeností. Větší města působící dlouhodobě v podmínkách tržního hospodářství proto zakládají specializované městské společnosti, na které delegují developerskou činnost, ať už se jedná o městské bytové korporace nebo přímo městské developerské společnosti.

²⁰ Housing Affordability in Cities in the Czech Republic, OECD Urban Policy Reviews © OECD 2021

Pozemková příprava rozhoduje o efektivitě i podobě budoucí zástavby. Česká města v polistopadovém období na tuto tradiční činnost do značné míry rezignovala a přenechala ji soukromému sektoru. Ten však sleduje vlastní zájmy, které jsou jen částečně kompatibilní s dlouhodobými rozvojovými zájmy města jako celku. Je proto nanejvýše žádoucí, aby města této činnosti věnovala zvýšenou pozornost a pokud možno ji provozovala ve vlastní režii, či minimálně na ní se soukromým sektorem intenzivně spolupracovala formou jasných plánovacích parametrů daných nejenom pro technickou infrastrukturu (což se většinou děje), ale i pro charakter a obsah veřejných prostranství, charakter zástavby a její standardy, dostupnost veřejné vybavenosti, vč. veřejné dopravy, krajinných prvků a rekreačně-sportovního vybavení i služeb.

Cílem je **budovat města** a jejich čtvrti jako **odolné společensko-ekonomické jednotky** schopné úspěšně se rozvíjet i v podmínkách krizových situací. Osvědčenou vlastností takovýchto odolných měst je přiměřená sociální a ekonomická diverzita, která je zakládána již při plánování nových či přestavbě stávajících čtvrtí a souvisí s diverzitou vlastnickou. Proto je veřejná účast na plánování nových čtvrtí nenahraditelná.

Plzeň již v minulosti nastavila organizaci správy svého bytového fondu v souladu se standardy běžnými ve vyspělém světě rychleji než srovnatelná česká města. Od roku 2009 zajišťuje správu domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Plzeň městská akciová společnost Obytná zóna Sylván a. s. Rozsah poskytovaných služeb se pohybuje od vyhodnocování přihlášek k výběru nájemce (ve spolupráci s Bytovým odborem MMP), poradenství při podávání těchto přihlášek a zajišťování potřebných podkladů, předepisování nájemného, až po mnoho nejen správcovských činností. Například předávání a přebírání bytů, kontroly stavu bytů a jejich užívání, energie a jejich rozúčtování apod. Dále zajišťuje pasportizaci domů a bytů, opravy domů a bytů včetně rekonstrukcí, a to v závislosti na rozpočtu a po projednání s městem. V ojedinělých případech zajišťuje i novou výstavbu a s tím spojená výběrová řízení zhotovitelů apod. Zajišťuje prohlídky bytů zveřejněných za účelem nalezení vhodného nájemce, a to jak pro zájemce registrované, tak neregistrované.

Samotná lokalita Sylván při sídlišti Vinice je rovněž příkladem – v kontextu posledních dekád v ČR ojedinělým – úspěšné spolupráce města se soukromým sektorem při výstavbě bytů a rozvoji území. Potencionálně významné jsou přitom jak získané zkušenosti, tak i fakt, že toto know-how zůstalo v rámci institucionální kapacity společnosti OZS městu zachováno. Je potřeba zvážit, za jakých okolností bude pro Plzeň užitečné využít těchto zkušeností a přejít na podobný systém profesionalizace a autonomizace v oblasti developmentu městského bydlení, městské veřejné vybavenosti a land-developmentu.

B1.9 / KULTURNÍ ASPEKT BYDLENÍ

Města a s nimi i stavby pro bydlení, která je z větší části tvoří, jsou největšími kulturními artefaktem, které lidstvo vytvořilo. Podoba bydlení a s ním i našich měst úzce souvisí s otázkou společenských hodnot a preferencí, které jsou při stavbě tohoto prostředí uplatňovány a skrze ně také demonstrovány a kodifikovány (sic!). Kulturní aspekt proto nejde od vystavěného prostředí oddělit, tím méně hovoříme-li o veřejných politikách, tj. něčem, na čem by měla panovat



(alespoň většinová) shoda a co nelze v demokratických politických poměrech a podmínkách tržního hospodářství bez společenské podpory realizovat.

— ARCHITEKTURA A STAVEBNÍ KULTURA

Stavby – a o bytových stavbách to platí dvojnásob – významně ovlivňují kvalitu našeho života. Jde o prostředí, do kterého se rodíme, které intenzivně využíváme během aktivního života, kde stárneme a namnoze i umíráme. Stavby ovlivňují naše fyzické i duševní zdraví, náš denní cyklus aktivit, vzorce chování, rodinný život, ale např. i možnosti bezprostředního denního rekreačního vyžití. Prakticky nikdy zde nejde jen o holé fyzické přežití, ale o **kvalitu našeho života**. Tj. jak budeme žít, jak smysluplný, spokojený a naplněný život budeme mít možnost prožít, jak efektivní budeme v práci, jaké budou vztahy s našimi sousedy, jaké budou možnosti uplatnění našich dětí v dalším životě. Kvalita bytových staveb a vystavěného prostředí, jehož jsou součástí, jistě nejsou jediným faktorem v této rovnici, panuje však široká odborná shoda, že podíl tohoto faktoru je významný.²¹



— BYDLENÍ JAKO OBRAZ SPOLEČENSKÝCH HODNOT

Přesvědčení o formativním charakteru bytových staveb obsažené ve známém výroku W. Churchilla: „Utváříme naše stavby a ty utváří nás“, a implikované v PASK ČR není bez důvodu. Člověk uskutečňuje to, čemu věří, v tomto smyslu jsou bytové stavby jedním z nejviditelnějších projevů společenských hodnot. Fyzické prostředí našich měst a obytných staveb je často vnímáno jako projev ekonomické či fyzikální nutnosti, je ve své podstatě významně ovlivněno společenskými očekáváními a hodnotovými postoji. Podoba našich historických center, navazujících čtvrtí gründerského kompaktního města i modernistických sídlíšť jsou všechny projevy určité rovnováhy společenských aspirací, technologických, finančních i organizačních schopností, ale často i převládající kulturní ideologie a převládajících hodnotových postojů společnosti i jednotlivců. Tento faktor není radno podceňovat – chceme-li uskutečňovat **zdravé a bezpečné bydlení, není možné tak činit hodnotově neutrálně**. Vždy se tak bude dít v souladu s nějakými společenským přesvědčením. Jeho absence přitom vytváří živnou půdu pro demagogie všeho druhu. **Vědomé budování společenského konsensu** o smyslu a poslání společně budovaného bydlení je proto důležitým základem každé veřejné bytové politiky. Zároveň je ovšem dobré zdůraznit, že kvalitní a dlouhodobá bytová politika může transcendovat momentální politické rozdíly a může být do určité míry konsensuální, podobně jako může panovat konsensus o demokratickém základě společenské debaty či o tržním hospodářství jako základu ekonomického uspořádání.

— KOMUNITNÍ ASPEKT BYTOVÝCH STAVEB

Uspořádání bytových staveb je výrazem společenského uspořádání či jeho aspirací. V tomto smyslu jsou bytové stavby výrazem určitého společenství a demonstrují, ale i umožňují jeho fungování (uspořádání bytového domu umožňuje sousedský život jeho obyvatel, uspořádání čtvrti může být výrazem a prostředkem zlepšení občanského života v lokalitě, čtvrti či městě). Lepší pochopení tohoto principu i praktickým výrazem jeho uskutečňování může být i proces změn v prostředí, které se mohou uskutečňovat s větším či menším zapojením veřejnosti a jejich rozdílných složek (**participace veřejnosti**). Důležité přitom je, aby tyto techniky měly charakter dlouhodobého budování důvěry mezi veřejností, její politickou reprezentací i významnými či kvalifikovanými místními aktéry (mj. např. vlastníci nemovitostí či lokální provozovatelé ekonomické činnosti,

²¹ Viz Politika architektury a stavební kultury ČR – Aktualizace 2022 (vládní usnesení č. 6 ze 4. 1. 2023, původní dokument z roku 2015)

ale i představitelé místních spolků či zájmových skupin). Zapojení do procesu by současně mělo odpovídat i míře a možnostem jednotlivých aktérů přijaté závěry dlouhodobě uskutečňovat (**komunitní plánování**), tak aby se nestávalo jen seznamem nepraktických či neuskutečnitelných přání.

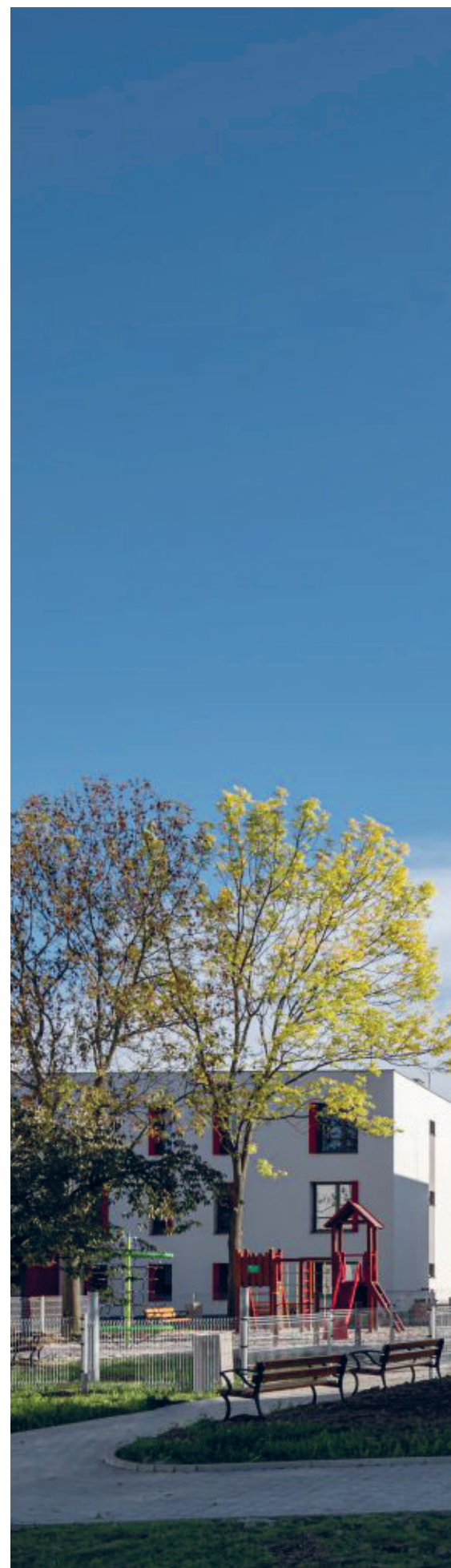
— AKTUALITY, NOVOST A INFORMACE O BYDLENÍ

Oblast bydlení je relativně konzervativní, přesto i zde průběžně dochází k podstatným změnám především v závislosti na vývoji společnosti i technologií. Poněkud pasivní přístup české společnosti k oblasti bydlení panující v devadesátých a nultých letech se projevoval i v neochotě veřejné správy aktivně se seznamovat s novými trendy a prosazovat je do života. V současné době vzrůstající zájem o koncepčnější přístup k veřejné správě vede v posledních letech řadu českých měst k vybudování vlastních **odborných plánovacích organizací**, které se v rámci městského plánování touto oblastí zabývají. Tato institucionální kapacita a dlouhodobě soustředované informace potom umožňují informovanější rozhodnutí veřejné správy i snadnější předvídání dlouhodobých trendů, adaptaci na měnící se podmínky i akceptaci a absorpci eventuálních nových (domácích i zahraničních) zkušeností.

— SPOLEČENSKÉ OČEKÁVÁNÍ A JEHO FORMOVÁNÍ

Změny společenského očekávání z individuálního vlastnického bydlení na jiné – pravděpodobně efektivnější způsoby vlastnické formy ani kvalitní koordinovaně plánované městské čtvrti s energeticky efektivní výstavbou a významným podílem přírodních prvků a odpovídající občanskou vybaveností se neuskuteční samy od sebe. Budou vyžadovat koordinované úsilí a řadu obětí v podobě stažení zdrojů z jiných městských projektů. Fungujícího bydlení ve městě nelze dosáhnout bez podpory či spíše aktivní a koordinované spoluúčasti mnoha aktérů, kteří musí být alespoň rámcově o jeho prospěšnosti a charakteristikách informováni a přesvědčeni. **Aktivní komunikační kampaň** vysvětlující současné výzvy, propagující nové trendy v oblasti bydlení a podporující bytovou politiku města by proto měla být součástí každé městské bytové politiky, má-li být úspěšná.

Plzeň, jako významné hospodářské, průmyslové a společenské centrum byla v minulosti, počínaje samotným urbanistickým založením až po příklady moderní architektury z přelomu 19. a 1. ½ 20. století svědkem řady celostátně či dokonce střeoevropsky významných architektonických počinů, které spoludefinovaly architektonickou a stavební kulturu v českých zemích. V poslední době je ve smyslu bytové kultury Plzeň zajímavá převážně z hlediska organizačního či dosažených kvantitativních ukazatelů. Tento pozitivní trend by bylo dobré potvrdit i z pohledu dosažené kvality. V Plzni tímto směrem nakročil jak soukromý sektor, tak i město (lokality V Zátíši). Tento trend je ovšem potřeba podpořit organizací úspěšných architektonických soutěží (či jiným typem kvalitativně vyhodnocovaných zadání) a potvrdit dalšími výsledky.

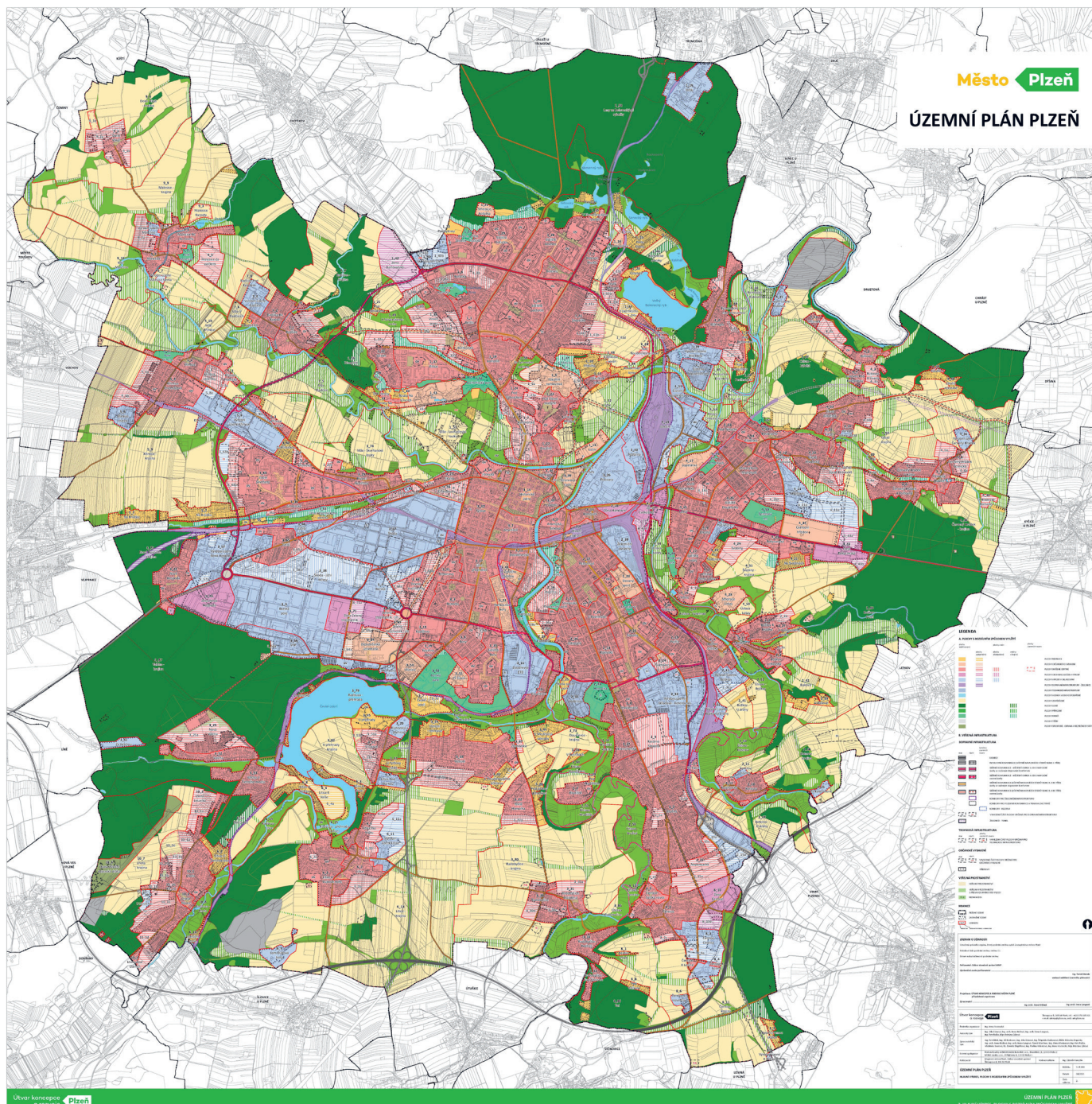






Analýza územního plánu

B2/ ANALÝZA ÚZEMNÍHO PLÁNU



06/ Obr.: Územní plán Plzeň: Hlavní výkres, plochy s rozdílným způsobem využití

Zdroj: ÚKRMP

Pozn.: Zastavitelné a transformační plochy zobrazeny čárkovanou šrafovou

B2.1 / VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z POHLEDU OBYTNOSTI

Plzeň má územní plán z roku 2016 (poslední změna roce 2023). Základní jednotkou plánu je lokalita, kterých je v Plzni celkem 346. Z toho 138 lokalit je částečně nebo čistě obytných. Lokální uspořádání územního plánu je operativní a umožňuje organizovat budoucí výstavbu i případné doplňování bydlení, občanské, obchodní a další vybavenosti podle srozmítné logiky.

Plzeňská krajinná konfigurace s pěti řekami vytváří ve městě hvězdovou soustavu krajinných klínů, které je možné vnímat v podstatě jako lineární parky. Taková koncepce odpovídá moderním urbanistickým standardům (zde se ovšem jedná spíše o šťastný důsledek historického vývoje využívajícího původní krajinné uspořádání). Lineární parky jsou výhodné jednak protože jsou schopny při relativně omezené ploše lépe plnit ekosystémové i rekreační funkce a zároveň zlepšují dostupnost celoměstské zeleně v rámci celého města (výhodný poměr relativně malých ploch vůči dlouhému obvodu). V obytných čtvrtích je proto možné se soustředit na budování pouze lokální a nižší zeleně. Současně je ovšem třeba dbát v rámci obytných čtvrtí na zlepšení plynulé pěší a cyklistické příčné přístupnosti těchto krajinných klínů i na jejich celkovou radiální (tj. podélnou) prostupnost, tak aby se zlepšila dosažitelnost volné krajiny parkovým prostředím ze středu města.

Dědictvím průmyslové minulosti města je i relativně velké množství brownfieldů – často ve strategických polohách. Pro město je v takovém případě výhodné pokusit se o jejich odkup ještě před tím, než bude změněn jejich územně-plánovací status.

B2.2 / VYHODNOCENÍ BYTOVÉHO POTENCIÁLU ROZVOJOVÝCH PLOCH MĚSTA

Územní plán nabízí celkem 70 zastavitelných a 22 transformačních ploch pro bydlení o rozlohách 0,5 až 40 ha. Ty, dle výstupů z aktuálně platných územních studií, skýtají potenciální kapacitu **61 900 až 78 900 nových obyvatel**, tj. více než třetinu aktuálního počtu obyvatel Plzně (181 240 obyv. v r. 2023). Tento počet významně překračuje předpokládanou potřebu v horizontu životnosti územního plánu i při zohlednění rezervního koeficientu. Celkem zabírají tyto rozvojové plochy cca 630 ha, tedy asi 4,5 % celkové rozlohy města.

Pro zajištění efektivního a hospodárného růstu města je významným faktorem hustota obyvatel. Z tohoto hlediska by byla vhodná celkové revize záměrů (a tyto záměry podmiňujících územní studií), a to zvláště na rozvojových plochách s předpokládanou hustotou zástavby menší než 100 obyv./ha²². Mimo to by bylo vhodné podrobit územní studie vyhodnocení na podkladu aktuálních potřeb města specifikovaných v koncepci bydlení. Pro systematický přehled by bylo účelné zavést pro územní studie jednotnou metodiku sledování míry využití rozvojových a transformačních ploch, např. formou stanovení maximálního i minimálního koeficientu

²² V případě MHD se uvádí jako hranice efektivity hustota zástavby nad 50 obyvatel/ha, pro dostupnost obchodů a služeb se hovoří o hraničních hustotách okolo 100 obyvatel/ha.

podlažních ploch (KPP) a minimálního koeficientu zeleně (KZ). Je přitom nutné počítat s tím, že takovýto proces racionalizace parametrů ÚP, jakkoliv potřebný, s velkou pravděpodobností ještě zvýší kapacitu zastavitelných ploch.

Následující tabulky shrnují nejkapacitnější rozvojové lokality města.

07/ Tab.: Rozvojové lokality²³ s největší rozlohou (části lokalit sdruženy do větších rozvojových celků):

Číslo lokality dle ÚP	Název lokality	Charakter plochy	Rozloha (ha)	Počet nových obyvatel od	Počet nových obyvatel do	Hustota (ob. / ha) od	Hustota (ob. / ha) do
2_9	Kasárna Slovany	t.	39,28	probíhá zpracování nové studie			
1_38a, 1_38d	Vinice sever	z., t.	36,36	3500	4300	96	118
10_1a, 10_1b, 10_1c, 10_1d	Lhota	z.	31,09	920	1270	30	41
2_15a	Nepomucká	z.	28,59	4500	6000	157	210
1_7a, 1_7b, 1_27a	Karlovarská, Roudná	t., z.	28,33	6350	10150	224	358
3_25a	Nová Valcha	z.	24,50	2700	2700	110	110
3_58a	Výsluní	z.	23,39	4500	4500	192	192
3_68a, 3_68b, 3_68c	Zelený trojúhelník (sever)	z., t.	20,34	3140	3950	154	194
9_5	Malesice Za parkem	z.	19,26	770	1300	40	68
3_63a	Zadní Skvrňany	z.	16,57	2160	2160	130	130
4_29	Švabiny	z.	15,15	2400	4500	158	297
3_9	Domažlická	t.	14,65	480	600	33	41

Vysvětlivky: z.: zastavitelná, t.: transformační
Zdroj: ÚKRMP

08/ Tab.: Rozvojové lokality²⁴ s předpokládanou kapacitou nad 1000 obyvatel (části lokalit sdruženy do větších rozvojových celků):

Číslo lokality dle ÚP	Název lokality	Charakter plochy	Počet nových obyvatel od	Počet nových obyvatel do	Hustota (ob. / ha) od	Hustota (ob. / ha) do	Rozloha (ha)
1_7a, 1_7b, 1_27a	Karlovarská, Roudná	t., z.	6350	10150	224	358	28,33
2_9	Kasárna Slovany	t.	probíhá zpracování nové studie				
2_15a	Nepomucká	z.	4500	6000	157	210	28,59
4_29	Švabiny	z.	2400	4500	158	297	15,15
3_58a	Výsluní	z.	4500	4500	192	192	23,39
3_46	U Škodovky		3600	4300	305	364	11,80
1_38a, 1_38d	Vinice sever		3500	4300	96	118	36,36
3_68a, 3_68b, 3_68c	Zelený trojúhelník (sever)	z., t.	3140	3950	154	194	20,34
2_16	Papírna	t.	3200	3200	248	248	12,91
3_25a	Nová Valcha	z.	2700	2700	110	110	24,50

23 Dle ÚP zastavitelné či transformační plochy

24 Dle ÚP zastavitelné či transformační plochy

3_63a	Zadní Skvrňany	z.	2160	2160	130	130	16,57
1_8a, 1_8b	Košutka	t.	1420	1770	133	165	10,71
1_32a	Sylván	z.	1300	1600	140	172	9,29
9_5	Malesice Za parkem	z.	770	1300	40	68	19,26
10_1a, 10_1b, 10_1c, 10_1d	Lhota	z.	920	1270	30	41	31,09
1_23a	Pod Všemi svatými	z.	700	1100	202	318	3,46
4_18a	Malá Doubravka	t.	1000	1000	426	426	2,35

Vysvětlivky: z.: zastavitelná, t.: transformační
Zdroj: ÚKRMP

B2.2.1 / Investiční záměry města v oblasti bytové výstavby

Město Plzeň v dnešní době chystá řadu investičních projektů bytové výstavby. Chystané rekonstrukce bytového fondu se dle analýzy bytového odboru TÚ MMP týkají cca 164 bytů. Hlavní jednotlivou investiční akcí v tomto směru je revitalizace BD (cca 39 bytů) Korandova a revitalizace i BD Kotkova (rovněž cca 39 bytů). V rámci novostaveb chystá město dle téhož zdroje v současnosti akce v různém stádiu přípravy o celkové kapacitě cca 500 bytů. Objemově nejvýznamnější je příprava výstavby BD Světovar A1-5 a E (celkem cca 142 bytů), BD nám. Emila Škody (cca 68 bytů), BD Sladová (23 bytů), přestavba KD v Červeném Hrádku na BD (cca 18 bytů), Malesice-Šuferajn (cca 13 bytů) a další. Ve výhledu jsou i další rozsáhlejší akce BD Domažlická/Vejprnická (73 bytů), BD Vejprnická/Skvrňanská (až cca 40 bytů) BD Boettingerova (40 bytů), BD Sladová (23 bytů), BD Pařížská (38 bytů) či BD Resselova (30 bytů).

09/ Tab.: Investiční záměry města v oblasti bytové výstavby:

REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ					
Pořadí lokality	Název projektu	Cca počet bytů	Cca počet obyvatel	Cca HPP (m ²)	Poznámka
1	Revitalizace BD Na Jíkalce 2	8	28	928	
2	Revitalizace BD Resslerova 13	35	X	X	HPP a počet obyvatel nelze dopočítat, projekt je ve fázi studie. Nemáme zatím potřebné údaje.
3	Revitalizace BD Korandova 7,9,11	39	135	6711	
4	Rekonstrukce BD Smetanovy Sady 9	8	28	2000	
5	Rekonstrukce BD Kotkova 17, 19, 23, 25	39	126	3650	
6	Rekonstrukce domu Bolzanova 22	5	14	550	
7	Rekonstrukce domu Tělocvičná 11	7	16	585	
8	Revitalizace BD Tylova 51+53	17	48	2400	
9	Rekonstrukce BD Thámova 32 na sociální bydlení	6	17	540	
NOVÁ VÝSTAVBA					
Pořadí lokality	Název projektu	Cca počet bytů	Cca počet obyvatel	Cca HPP (m ²)	Poznámka
10	Přestavba kulturního domu na byty v Červeném Hrádku	18	41	1 236	
11	Výstavba BD Světovar A5	40	100	5 113	
12	Výstavba BD Světovar E	34	88	4 287	

13	Výstavba bloku BD Světovar A1-A4	68	228	14 200	
14	Výstavba BD Kreuzmannova	17	47	1 224	
15	Výstavba BD Proluka Na Jíkalce	10	34	884	
16	Výstavba BD Vejprnická/Skvrňanská	32 - 40	X	X	HPP a počet obyvatel nelze dopočítat, projekt je ve fázi studie. Nemáme zatím potřebné údaje.
17	Výstavba BD Pařížská	38	X	X	HPP a počet obyvatel nelze dopočítat, projekt je ve fázi studie. Nemáme zatím potřebné údaje.
18	Výstavba BD Divadelní	13	44	2 347	
19	Výstavba BD Boettingerova	40	X	X	Čeká se na dokončení studie
20	Výstavba BD Domažlická/Vejprnická	73	X	X	Čeká se na dokončení studie
21	Výstavba BD Malesice	11	22	1 150	
22	Výstavba BD Křimice	14	28	X	HPP nelze dopočítat, projekt je ve fázi studie. Nemáme zatím potřebné údaje.
23	Výstavba BD nám. Emila Škody	68	164	12 464	
24	Výstavba BD Sladová	23	68	3 200	

09 / Tab.: Investiční záměry města v oblasti bytové výstavby (k 09/2023)
Zdroj: OB TÚ MMP

B2.3 / PRIORITIZACE ZÁMĚRŮ

Vzhledem k velkému množství rozvojových ploch a nerealisticky vysokému počtu umístitelných bytových jednotek i obyvatel je pro město zásadní **stanovit politiku prioritizace** těchto lokalit, která by měla proběhnout na základě znalosti vlastních strategických a územních cílů města. Výběr prioritních lokalit pomůže městu lépe do nich soustředit své finanční i organizační kapacity, a být tak aktivnějším hráčem v rámci městského land-developementu, ať už v roli iniciátora, koordinátora, vlastníka či přímo developera.

Hlavními kritérii prioritizace by měla být:

— Přípravenost

Vyhodnocení, které z lokalit jsou z hlediska technické připravenosti v souladu s územním plánem (event. aktualizovanými parametry) i postupu projektové a povolovací přípravy a logického sjednocení majetkových vztahů nejlépe připraveny, a mohou být tedy nejrychleji či nejjednodušeji rozvíjeny. Ve kterých lokalitách již probíhá aktivní příprava území, mj. i s ohledem na zákonem stanovené lhůty pro kompenzaci případných změn v ÚP.

— Majetkoprávní vztahy

Vyhodnocení, ve kterých lokalitách je možné předpokládat snadnější rozvoj z hlediska majetkoprávních vztahů, ať už vlivem vlastnického podílu města či jiných veřejných subjektů nebo naopak uceleného vlastnictví profesionální developerskou společností.

— Soulad se strategickými prioritami města

Vyhodnocení ploch s ohledem na soulad s naplňováním jiných strategických cílů města. Například s ohledem na kompaktnost města, rozvoj

univerzity, TOD development (rozvoj v docházkové vzdálenosti od veřejné dopravy) či jiné záměry (rozvoj průmyslu, turismus atd.). Zjištění, které lokality lze v tomto ohledu považovat za prioritní.

B2.4 / PLÁNOVÁNÍ V MĚŘÍTKU AGLOMERACE

Řada výzev plzeňské bytové politiky (odliv vzdělanějších a mladších obyvatel do suburbánního zázemí města a následné ztěžování jeho vybavenosti těmito uživateli, potřeba většího soustředění kompaktnějších typů efektivní výstavby orientovaných na těžší systémy veřejné dopravy do metropolitní oblasti atp.) znamená nutnost důslednější koordinace vlastní územní i bytové politiky s obcemi v širším metropolitním zázemí města. Tento postup je nutné prosazovat, byť tomu nastavení české obecní samosprávy momentálně nepřeje (velké množství extrémně malých obcí s omezenou institucionální kapacitou, ale velkými kompetencemi, fiskální nastavení vytvářející z obcí konkurenty, neflexibilita v přechodu mezi krajskou a obecní plánovací úrovní, tj. mezi ZÚR a ÚP atp.). Plzeň jako středisko kraje má sousedním obcím z plánovacího hlediska co nabídnout v oblasti řady veřejných agend (školství, zdravotnictví, doprava, sociální a seniorské bydlení atp.), ale i v rámci plánovacího a informačního zázemí (sic!), oblasti, která je v současné době minimálně doceněna. V globalizovaném světě nejsou v konkurenčním postavení vůči sobě navzájem jenom samotné obce, ale v jistém smyslu mnohem více celé regiony. Chudé, protože neefektivně plánované, budou obce samy, prosperitu je možné zajistit jen koordinovaným úsilím. Posílení metropolitní (krajské) plánovací úrovně a zajištění vzájemně výhodné distribuce nákladů i výnosů takové koordinace je proto klíčové pro rozvoj bydlení.

SHRNUTÍ

- Plzeň má z hlediska obytnosti území dobře nastavenou strukturu územního plánu i krajinnou kostru.
- Dle územního plánu mohou zastavitelné a transformační plochy nabídnout bydlení dalším **61 900 až 78 900 nových obyvatel**, tedy další více než třetinu aktuálního počtu obyvatel Plzně, a to za situace, kdy část zmíněných ploch je navržena s příliš nízkou rezidenční hustotou.
- Město by se mělo při rozvoji **soustředit na zvyšování kompaktnosti města** a transformaci brownfieldů. Je potřebné provést **revizi záměrů a parametrů územních studií** (především těch s hustotou osídlení menší než 100 ob./ha) a stanovit jednotnou metodiku sledování míry využití území (maximální a minimální koeficient podlažních ploch, minimální a maximální koeficient zeleně).
- Je potřebné provést vyhodnocení **prioritizace rozvojových lokalit** za účelem zefektivnění a koordinovaného rozvoje města. Množství rozvojových ploch pro bydlení v územním plánu (v současnosti cca 30–40 % aktuální kapacity města) by bylo vhodné redukovat na cca polovinu jejich cílové kapacity (tj. územně pravděpodobně ještě výrazněji), aby nedocházelo k tříštění investiční a organizační kapacity a nevznikala dlouhodobě nedokončená rozvojová území komplikující městské investice (infrastruktura, vybavenost).
- Město tvoří se svým širším metropolitním zázemím jeden organický funkční celek. Je proto potřebné **zlepšit plánování a koordinaci na úrovni tohoto metropolitního celku** i přes překážky, které tomuto procesu klade současný systém obecní a územní správy.



Aktuální trendy v oblasti moderní bytové výstavby

B3/ AKTUÁLNÍ TRENDY V OBLASTI MODERNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

Moderní bytová výstavba má poskytnout vysokou kvalitu bydlení svým uživatelům, a přitom být ohleduplná k okolí i životnímu prostředí, nabízet smyslově bohaté prostředí, které je současně přehledné a jednoduché pro orientaci, dávat stabilní oporu pro životní plány a současně se umět přizpůsobovat měnícím se podmínkám. Pouze promyšleně organizovaná, koordinovaná zástavba může být současně dostatečně hustá, aby zde fungovala veřejná doprava, služby a infrastruktura, a přitom poskytovala dostatek zelených prvků a zajistila soukromí obyvatel. Jen dobře koordinovaný městský systém s přehlednými pravidly dokáže být zároveň dostatečně čitelný, stabilní a předvídatelný, a současně se plynule přizpůsobovat individuálním nárokům i měnícím se potřebám obyvatel a dát přitom jednotlivci pocit jedinečnosti místa.

Nároky na moderní bytovou výstavbu shrnuje řada mezinárodních i národních publikací a dokumentů²⁵. Následující přehled prezentuje desatero základních znaků a zásad moderní bytové výstavby.

B3.1 / EFEKTIVNÍ A PŘIMĚŘENÁ ZÁSTAVBA

– HOSPODÁRNÁ ZÁSTAVBA NAMÍSTO ROZVOLNĚNÉ „SÍDELNÍ KAŠE“

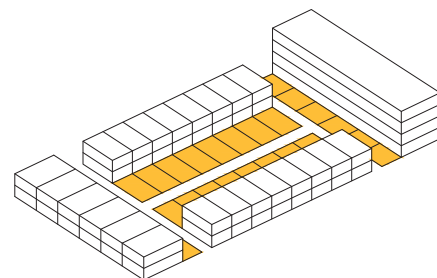
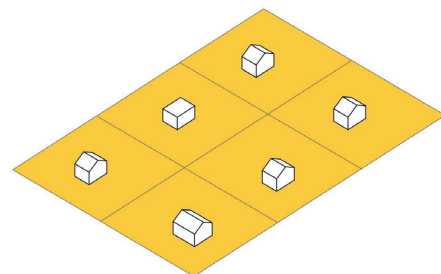
Rozvoj města by se měl soustředit primárně dovnitř sídla. Záměry dávající nový život průmyslovému brownfieldu nebo intenzifikující nevhodně využitá území s dobrým napojením na infrastrukturu jsou obecně udržitelnější.

– VYVÁŽENÝ POMĚR OBSLUHOVANÉHO A OBSLUHUJÍCÍHO

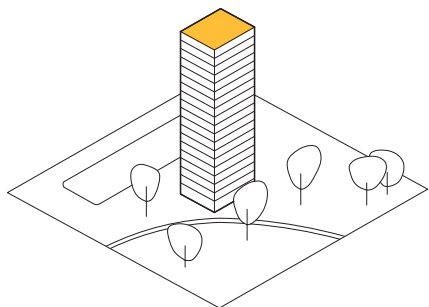
Optimalizace zástavby z pohledu vztahu obsluhovaného a obsluhujícího pomáhá jejímu efektivnímu využití. Nesmí se ale uskutečňovat na úkor dostupnosti území a zajištění dostatku kvalitních veřejných prostranství.

– HUSTOTA OBYVATEL UMOŽŇUJÍCÍ HOSPODÁRNOU OBSLUHU ÚZEMÍ HROMADNOU DOPRAVOU

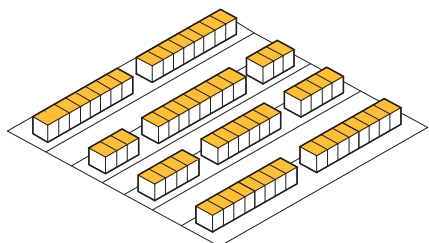
Efektivní zástavba dává obyvatelům možnost volit mezi více druhy dopravy a snižuje jejich závislost na automobilu. Při plánování hromadné dopravy je hustota obyvatel významným faktorem. Více obyvatel znamená více důvodů obsloužit místo veřejnou dopravou.



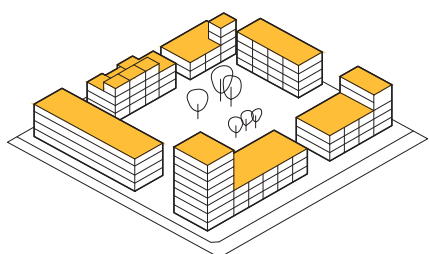
²⁵ V českém prostředí byly sumarizovány například v publikaci *Stavět jinak* (Kohout et al., 2020).



KPP 1,0



KPP 1,0



KPP 1,0

– NÍZKO- A STŘEDNĚPODLAŽNÍ ZÁSTAVBA I PŘI VYŠŠÍCH HUSTOTÁCH (PRINCIP LOW-RISE, HIGH-DENSITY)

Stejných hustot obyvatel i plošných výměr je možné dosáhnout zástavbou různého charakteru. I nízko- a středně-podlažní zástavba může pojmout potřebné množství obyvatel pro efektivní fungování hromadné dopravy, veřejného vybavení, technické a dopravní infrastruktury. Taková zástavba navíc přináší více kontaktu obyvatel s parterem i mezi sebou navzájem.

– TYPOLOGICKÝ MIX ZAJIŠŤUJÍCÍ LIDSKÉ MĚŘÍTKO A ČLENĚNÍ DOMŮ

Typologická rozmanitost tj. kombinace řadových domů, townhousů a bytových domů, znamená intenzivnější využití území při zachování lidského měřítka a drobné zrnitosti zástavby odpovídající našemu kulturnímu prostředí. Současně přináší i sociálně rozmanitější prostředí.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Zvýšit koncentraci zástavby přehodnocením množství či alespoň prioritizací rozvojových ploch pro bydlení v územním plánu. Současná nabídka dosahující cca 30-40 % aktuálních kapacit města může komplikovat a významně zneefektivňovat výstavbu technické, dopravní i občanské infrastruktury.
- Stanovit prioritizaci rozvojových obytných lokalit na základě benchmarkingu zohledňujícího konkrétní strategicko-územní cíle města i principy tvorby města krátkých vzdáleností: kompaktnost zástavby (mj. využití brownfieldů či jiných vnitřních rezerv), návaznost na MHD, funkční mix a přiměřená přítomnost pracovních aktivit, dostatečná občanská i obchodní vybavenost i příležitosti k rekreaci.
- Aktualizovat starší územní studie na základě metodiky sledující míru využití rozvojových a transformačních ploch, např. formou stanovení nejen maximálního, ale i minimálního koeficientu podlažních ploch a minimálního koeficientu zeleně.

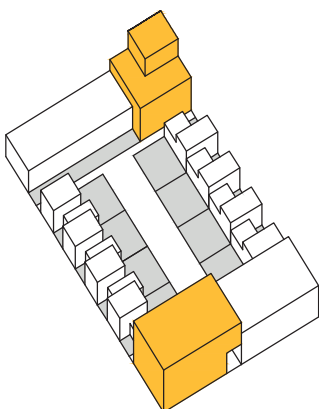
B3.2 / ROZMANITÉ PROSTŘEDÍ I ŽIVOT

– POLYFUNKČNÍ ZÁSTAVBA ZAJIŠŤUJÍCÍ PĚŠÍ DOSTUPNOST OBCHODŮ I SLUŽEB

Po zkušenostech s monofunkčními obytnými zónami sloužícími často jako pouhé noclehárny (sídliště i suburbie) narůstá poptávka po lokalitách nabízejících mimo bydlení i běžné městské služby a život. Nikoliv jedna centrálně umístěná samoobsluha, ale výběr z širší nabídky služeb a obchodů odlišného měřítka a charakteru i volnočasových, komunitních a kulturních zařízení. Pěší dostupnost služeb a pracovních příležitostí je znakem města krátkých vzdáleností – lokality, kde obyvatel není každodenně odkázaný na dojíždění do centra a za prací či studiem.

– OBYTNÉ PROSTŘEDÍ OBOHACENÉ O NABÍDKU SLUŽEB A PRACOVNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ

Polyfunkční prostředí také obyvatelům otevírá možnosti podnikání v místě jejich bydliště, mohou tak lokalitu sami obohatit o širší škálu služeb a činností. Dostupnost pracovních příležitostí snižuje vylidňování lokality přes den a pomáhá zajistit celodenní živost a bezpečnost.



– VIZUÁLNÍ RŮZNORODOST VZNIKAJÍCÍ MÍSENÍM RŮZNÝCH TYPŮ BUDOV V RÁMCI BLOKU

Obytná lokalita by měla vznikat jako koordinované prostředí složené z různých typů zástavby co do náplně, standardu i cílové skupiny. Příkladem může být blok s polyfunkčními domy, kombinovanými s townhousy (individuální bydlení s vlastním podnikáním v přízemí) a řadovými domy.

– PODNĚTNÉ A ZAPAMATOVATELNÉ PROSTŘEDÍ S LIDSKÝM MĚŘÍTKEM

Lokalita může být postupně utvářena samostatnými architektonickými vstupy, jejichž pomocí vzniká pestré a zapamatovatelné prostředí bez uniformních ulic. Mísení aktivit v rámci bloku i domu přináší urbánnímu prostředí rozmanitost i lidské měřítko a odráží se ve střídání různých typologií, které dohromady skládají podnětné, příjemné a přirozené prostředí.

– VÝSTAVBA URČENÁ RŮZNÝM SKUPINÁM UŽIVATELŮ PŘINÁŠÍ SOCIÁLNÍ ROZMANITOST

Podpora typologické rozmanitosti zahrnující bydlení pro různé cílové skupiny pozitivně přispívá k sociální udržitelnosti lokality. Dochází k vyváženějšímu rozložení věkových, majetkových i lifestyleových skupin přicházejících do lokality, území je tak rozmanité i demograficky vyváženější.

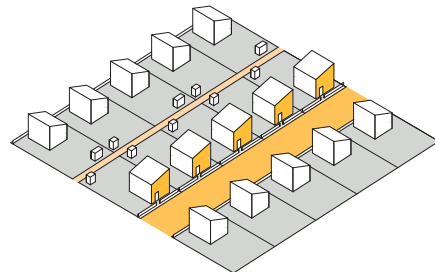
V kontextu Plzně je možné např.:

- Čelit ztrátě mladších, vzdělanějších obyvatel vlivem přesunu do suburbánních oblastí nabídkou adekvátního, ekonomicky i ekologicky udržitelného bydlení v dosahu MHD, pracovních příležitostí, občanské vybavenosti i příležitostí k rekreaci. Takové bydlení však musí současně nabídnout i to, co lidé v suburbii hledají: individualizovanější charakter bydlení i jeho vysoký rekreační potenciál vč. blízkého přístupu do volné krajiny.
- Zmírňovat dopady stárnutí populace nabídkou prostředí a forem bydlení vhodné pro všechny generace.
- Činit plánovací opatření (pobídková i restriktivní) omezující vznik monofunkčních obytných zón.

B3.3 / SROZUMITELNÉ PROSTŘEDÍ S ČITELNOU STRUKTUROU ULIC

– ZŘETELNÉ ROZHRAŇÍ ULIČNÍHO PROSTRANSTVÍ A ZÁSTAVBY JE PODMÍNKOU ČITELNOSTI ÚZEMÍ

Jednou z podmínek efektivního fungování zástavby je správné vymezení hranice mezi uličním prostranstvím a urbanistickými (stavebními i nestavebními) bloky. Absence této hranice, tedy pronikání zástavby do prostoru ulice, nebo naopak obsluha zástavby mimo systém uličních prostranství významně omezuje možnost obměny dílčích prvků zástavby. Čitelné rozhraní mezi uličním prostranstvím a bloky napomáhá přirozené orientaci v území.



– SROZUMITELNÁ ORIENTACE VSTUPŮ BUDOV NAPOMÁHÁ PŘIROZENÉ SOCIÁLNÍ KONTROLE

Srozumitelnost prostředí posiluje i zřetelná a smysluplná orientace budov

(rozlišení „vпередu“ a „vzadu“). Vhodná orientace vstupů a aktivních částí fasád rozhoduje i o sociální kontrole a bezpečnosti v území.

– **MOŽNOST PĚŠÍHO POHYBU NAPŘÍČ LOKALITOU ZLEPŠUJE ATRAKTIVITU I ORIENTACI V ÚZEMÍ**

Přehledně organizovaná uliční síť zvyšuje všesměrnou prostupnost území. Ta je klíčová pro atraktivitu pěšího pohybu i dosažitelnost obchodů, služeb, zastávek hromadné dopravy či krajiny. Možnost pohybu napříč lokalitou zároveň rozšiřuje volbu různých cílů se službami nebo zastávkami, a vytváří tak živé ulice s aktivitami v parteru.

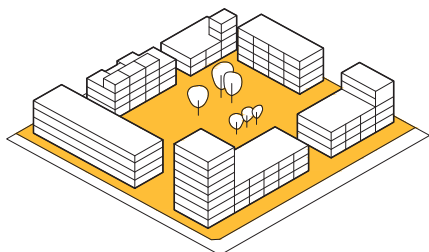
– **NAVAZUJÍCÍ ULIČNÍ SÍŤ PLYNULE PROPOJUJE LOKALITU S OKOLNÍM MĚSTEM A KRAJINOU**

Veřejná prostranství nové lokality by měla navazovat na okolní uliční síť, integrovat event. fragmenty nedokončených starších záměrů a vytvářet z nich smysluplný celek napomáhající větší integraci lokality s okolím.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Při iniciaci bytové výstavby dbát na vytvoření srozumitelného a čitelného prostředí, které napomáhá lepší sociální kontrole i identifikaci s místem.
- Zavést územně-plánovací předpisy usnadňující vznik přirozeně čitelné, zapojitelné zástavby (např. povinnost umisťovat stavby v souladu s uliční čarou).

B3.4 / SMYSLUPLNÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZAPAMATOVATELNÁ MÍSTA



– **ČITELNÉ ODLIŠENÍ VEŘEJNÝCH, POLOVEŘEJNÝCH, POLOSOUKROMÝCH A SOUKROMÝCH PROSTRANSTVÍ**

V lokalitě by měla být pokud možno jasně rozlišitelná veřejná a soukromá otevřená prostranství. I rozhraní ploch doplňujících škálu o poloveřejná (např. veřejně přístupné vnitrobloky) a polosoukromá (např. sdílené dvorky) prostranství by měla být v území čitelná.

– **PROSTRANSTVÍ NAVRHOVANÁ S OHLEDEM NA OČEKÁVANOU NÁPLŇ, ALE I MOŽNÉ ZMĚNY UŽÍVÁNÍ**

Každé veřejné prostranství by mělo mít zatřídění v rámci hierarchie celoměstské – čtvrtkové – lokální – místní, odpovídající primárnímu okruhu uživatelů. Jde o jeden z parametrů rozhodujících o očekávaném charakteru ve škále od vysoce formálního až po zcela neformální. Zatřídění může pomoci určit i rozsah zapojení místních obyvatel do diskuse o podobě jednotlivých míst. Zároveň je dobré mít na paměti, že byt' mají být prostranství koncipována s ohledem na očekávanou náplň, je výhodné počítat i s jistou mírou univerzality, umožňující uskutečnit i různé neočekávané či náhodné aktivity, ale především případnou budoucí adaptaci místa.

– **ŠIROKÁ ŠKÁLA A PŘIMĚŘENÝ ROZSAH PROSTRANSTVÍ OD SOUSEDSKÝCH PLÁČKŮ PŘES PROMENÁDY PO ROZSÁHLÉ PARKY**

Rozsah a umístění vzhledem k obytným blokům má odpovídat očekávanému okruhu uživatelů a náplni. Je vhodné v rámci lokality a čtvrti nabídnout jak drobné pobytové sousedské plácky, tak i dostatečně rozsáhlé parky nebo promenády umožňující sportovní vyžití.

Prostranství by měla být koncipována s respektem vůči orientaci domů, s ohledem na nárok na soukromí, ale i sociální kontrolu, což umožňuje předejít možným sousedským konfliktům.

— **AKTIVNÍ PARTER BUDOV OŽIVUJÍCÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Oživit prostranství pomůže i vhodně situovaný aktivní parter nebo komunitní prostory.

— **VÝRAZ I MATERIÁLY ODPOVÍDAJÍCÍ CHARAKTERU LOKALITY**

Design prvků a použité materiály v rámci lokalitních prostranství mají odpovídat charakteru i standardu lokality. To často zlevní jejich údržbu a napomůže jejich odlišení od náročnějšího pojetí celoměstsky významnějších prostor.

Posílení identity jednotlivých míst a jedinečného genia loci lokality pomůže i lokálně specifické krajinářské řešení navazující na okolní přírodní prvky, integrace původních budov a historických stop v území nebo důraz na charakteristické místní materiály a prvky.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Při iniciaci bytové výstavby věnovat pozornost nejen budovám samotným, ale dbát především na kvalitní koncepci a provedení veřejných prostranství. I z tohoto důvodu je vždy lepší, iniciuje-li rozvoj lokalit město samotné. Teprve výstavbu samotných staveb je možné přenechat soukromému sektoru.
- Úprava běžných veřejných prostranství probíhá dle obecného manuálu. Osobitost či význam některých míst by měly být podpořeny i jejich individuální úpravou.

B3.5 / KRAJINA JAKO SOUČÁST MĚSTA

— **RADĚJI RECYKLACE ÚZEMÍ (BROWNFIELDY) NEŽ NOVÝ ZÁBOR VOLNÉ KRAJINY**

Volná krajina či zemědělská půda jsou významnými přírodními zdroji, které je nutné intenzivně šetřit. To platí dvojnásob pro českou „pronajatou“ krajinu, která často ztratila svého hospodáře, tj. někoho, kdo by ji vlastnil a současně ji obdělával, žil v ní a pečoval o ni. O to větší je zodpovědnost měst jako organizátorů výstavby, aby nedocházelo k nezodpovědnému zabírání této „bezprizorní“ krajiny. Města mají v tomto směru vlastní ekonomický zájem, aby jejich zástavba byla efektivní. V tomto smyslu je nutné pobídnout především vlastníky, aby se často náročná recyklace prostředí vyplácela.

— **VNÍMAVOST K POTENCIÁLU I CHARAKTERU KRAJINY : KLÍČ K EKOLOGICKÉ STABILITĚ I SPOKOJENOSTI OBYVATEL**

Využití krajinného potenciálu a kvalitních zelených prostranství je významné z hlediska ekologické stability, jako rekreační zázemí obyvatel a návštěvníků i jako konkurenční výhoda lokality. Ze všech těchto hle-



disek je významné posilovat vazby mezi jednotlivými krajinnými prvky a vytvářet síť synergicky násobící ekologický i rekreační dopad.

– ŘEŠENÍ NEGATIVNÍCH PROJEVŮ MĚSTSKÉHO PROSTŘEDÍ POMOCÍ UCELENÉ KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Krajina a přírodní prvky hrají v rámci města zásadní roli pro minimalizaci negativních vlivů způsobených výstavbou. Nezpevněné plochy zároveň hrají stěžejní roli při nakládání s dešťovými vodami (zadržování, znovu-využití, zasakování, rozliv), výsadba stromů a dalších vegetačních prvků snižuje efekt tepelného ostrova, pozitivně ovlivňuje mikroklima i vlhkost, zvyšuje stinnost, snižuje intenzitu proudění vzduchu a prašnost prostředí.

– ZAPOJENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ DO KRAJINNÉ SÍTĚ NÁSOBÍ JEJICH EKOSYSTÉMOVÝ I REKREAČNÍ DOPAD

Dostatek přírodních ploch a prvků je jedním z faktorů úspěšnosti sousedství, neboť významně zvyšují podnětnost prostředí, jeho rekreační a ekosystémové funkce či vliv, který mají na mikroklima. Tyto pozitivní dopady se díky synergickému efektu výrazně zvyšují, navazují-li jednotlivé přírodní prvky navzájem na sebe a vytvářejí-li tak souvislou síť.

– KONCIPOVAT MĚSTSKOU ZELEŇ I S OHLEDEM NA NÁROČNOST JEJÍ ÚDRŽBY

Dostupnost parků, stromy v ulicích i možnosti krátkodobé rekreace jsou určující pro kvalitu života, zároveň jsou ovšem tyto prvky často vysoce náročné na údržbu. Neopomenutelnou součástí návrhu čtvrti je proto i promyšlená koncepce údržby a péče o zeleň. Najít hospodárný model, který pracuje s vlastnostmi různých krajinářských řešení i proměnlivostí vegetace v průběhu ročních období je proto náročným, ale důležitým úkolem.

– PROMYŠLENÝ PŘÍSTUP K ROZHRAŇÍ MEZI KRAJINOU A ZASTAVITELNÝM ÚZEMÍM

Pro ochranu krajiny i zemědělské půdy stejně jako pro zlepšené vnímání krásy prostředí je u stavebních záměrů velmi důležitá práce s rozhraním zastavitelného území a krajiny. Na těchto výjimečných místech, v dotyku kulturního a přírodního, lze nejlépe demonstrovat vzájemný vztah obou těchto světů.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Vyjít ze stávajícího krajinného rozvržení s krajinnými klíny podél jednotlivých řek, hvězdicově prostupujícími až k centru města. Tj. dostupnost této krajinné kostry je vysoká a není obecně nutné zakládat nové celoměstské parkové plochy. Je ovšem, kromě čtvrtové, lokální a místní zeleně, především potřeba zlepšit radiální prostupnost krajinných klínů a příčnou prostupnost z obytných čtvrtí směrem k těmto prvkům i mezi nimi navzájem.
- Okolní krajinu je potřeba chránit omezením nových rozvojových ploch a preferencí rozvoje brownfieldů a dalších vnitřních rezerv města.

B3.6 / CHYTRÝ SYSTÉM DOPRAVY

– DOSTUPNOST CÍLŮ A PROSTUPNOST ÚZEMÍ PRO PĚŠÍ I CYKLISTY

Odpovídající dopravní řešení je základem kvalitního obytného prostře-

dí. Měřítkem je mimo jiné dostupnost cílů a prostupnost území pro pěší a cyklisty. Město krátkých vzdáleností je podmínkou fungující občanské vybavenosti a služeb v místě i pro podporu alternativ k individuální automobilové dopravě. Předpokladem pěší dostupnosti a efektivního fungování MHD je dostatečná hustota zástavby. V případě MHD se uvádí jako hranice efektivity hustota zástavby nad 50 obyvatel/ha, pro dostupnost obchodů a služeb se hovoří o hraničních hustotách okolo 100 obyvatel/ha.

– ULIČNÍ PROFILY RESPEKTUJÍCÍ CHARAKTER PROSTRANSTVÍ A JEHO ROLI V RÁMCI OBCE

Základem efektivní tvorby města je srozumitelná a prostupná uliční síť, která usnadňuje orientaci v území, vyhýbá se uzavřeným okruhům či slepým ulicím a pracuje s adekvátními uličními profily, které respektují charakter i polohu v rámci obce. Pro prostupnost je rovněž důležité napojení na stávající uliční síť a cesty v krajině.

– EFEKTIVNÍ PARKOVÁNÍ DÍKY NOVÝM TECHNOLOGIÍM

Kvalitu prostředí, organizaci uliční sítě a podobu uličních profilů ovlivňuje rovněž parkování. Při využití nových technologií (např. parkovacích pilotů, autonomních vozů či různých parkovacích systémů) může dojít ke snížení nutných parkovacích stání až o desítky procent.

– SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA ÚDRŽBU SKRZE VHODNOU ORGANIZACI ULIČNÍ SÍTĚ

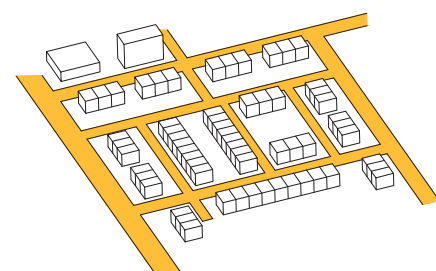
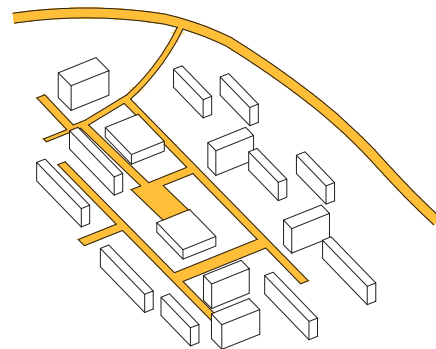
Ve spojení s parkováním je dobré si uvědomit, že ulice, které vnímáme především jako dopravní tepny, tvoří zároveň až 80 % veřejného prostoru našich měst, tj. míst určených lidem, bezpečnému pohybu, společnému pobytu či setkávání se. V uličním profilu se tak střídá množství prvků: vozovka, parkování, chodníky, cyklopruhy, zastávky, vegetace i inženýrské sítě. Je důležité správným návrhem prvků vytvořit prostor, který tyto nároky integruje a zároveň zajistí bezpečí všech uživatelů.

– PODPORA HROMADNÉ DOPRAVY, CAR-SHARINGU, BIKE-SHARINGU, AUTONOMNÍCH VOZIDEL A CHYTRÉHO ŘÍZENÍ PROVOZU

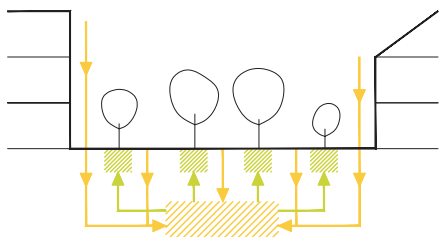
Hromadná doprava i s jejími moderními autonomními systémy by měla být základem dopravní obsluhy území. Obyvatel města by pro denní fungování měl mít v MHD vždy srovnatelnou alternativu k IAD. S nástupem digitalizace i smart technologií se významným způsobem zvětšují možnosti pro optimalizaci těchto systémů.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Využít husté železniční sítě pro zlepšení příměstské dopravy a dále důsledněji navázat lokální centra zástavby na významné zastávky MHD, především na její nejstabilnější kolejové (event. trolejové) systémy.
- Jedním z prvků, který významně prodražuje bytovou výstavbu, je parkování. Úprava předpisů či lokální a čtvrtkové systémy parkování organizované městem mohou v tomto směru významně zefektivnit výstavbu, uvolnit část uličních profilů od nároků automobilové dopravy a zároveň zvýšit flexibilitu budoucí výstavby u tohoto požadavku, jehož budoucí potřebnost je v současné době zpochybňována. Čtvrtková organizace parkování je vhodná i pro starší systémy zástavby, ať již jde o historické jádro, původní kompaktní město nebo sídliště.



B3.7 / ŠETRNÉ BUDOVY I INFRASTRUKTURNÍ SYSTÉMY



– URBANISTICKÁ STRUKTURA NAVRŽENÁ S OHLEDEM NA PODMÍNKY LOKALITY

V rámci udržitelnosti procesu výstavby je nutné myslet na minimalizaci ekologické zátěže již ve fázi plánování. Urbanistická struktura by měla reflektovat topografickou situaci, a minimalizovat tak terénní úpravy a zábor půdy. Dále by měla zohlednit klimatické podmínky lokality, směr převládajících větrů či správnou orientaci objektů vůči světovým stranám.

– VHODNÉ OSAZENÍ OBJEKTŮ I PROSTRANSTVÍ MINIMALIZUJÍCÍ TERÉNNÍ ÚPRAVY A ZÁBOR PŮDY

Růst měst má kráčet ruku v ruce s ochranou krajiny a zemědělské půdy. Městská zástavba by měla mít jasně definované hranice a pro svůj rozvoj využívat v maximální možné míře vlastní vnitřní rezervy.

– KOMPLEXNÍ PLÁNOVÁNÍ ROZVOJE ÚZEMÍ

Koordinovaná a racionální příprava území napomáhá hospodárnému rozmístění technických sítí a snižuje náklady na realizaci výstavby i její provoz.

– NÍZKÁ ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOV

Samotný urbanistický rozvrh může často ovlivnit energetickou náročnost výstavby efektivněji než náročná technická řešení (zapojitelná zástavba). Ušetřené prostředky je potom možné investovat do užití lokálních a udržitelných materiálů (uhlíková stopa), nových technologií nebo zvýšení energetického standardu budov nad předpisové požadavky.

– HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU JAKO SOUČÁST URBANISTICKÉ KONCEPCE

Zadržování dešťové vody v území zlepšuje jak mikroklima v území, odtokové poměry a omezuje dopady klimatické změny. S těmito opatřeními je ovšem nutné počítat již v rámci návrhu urbanistického řešení.

– EFEKTIVNÍ ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

K omezení spotřeby přírodních zdrojů a snížení produkce odpadů přispívají alternativní způsoby získávání energie i nakládání s odpady. Vedle získávání energie z obnovitelných zdrojů je zásadní i její důsledné využívání, např. formou práce s odpadní energií. Aktivně je rovněž možné řešit nakládání s odpady a část jich recyklovat přímo v lokalitě, např. formou komunálního kompostování.

– VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

Každá domácnost má možnost snížit svůj vliv na životní prostředí využitím moderních technologií, které dokáží např. separovat kanalizační systémy, využívat dešťovou vodu, sluneční energii, vytápět biomasou, tepelnými čerpadly či za pomoci kogeneračních jednotek, integrovat vytápění a větrání s rekuperací tepla.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Omezením rozvojových ploch a jejich efektivnějším využitím aktivizovat zdroje pro lepší technickou přípravu území a rozvoj lokálních či čtvrtkových systémů, např. energetických komunit, systémů zadržování

dešťové vody, autonomních obnovitelných energetických zdrojů atp.

- Uplatnit připravenost technické infrastruktury jako jedno z kritérií výběru preferovaných lokalit k rozvoji.

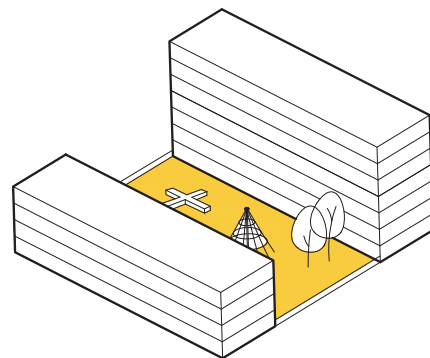
B3.8 / ŽIVÉ SOUSEDSTVÍ

– ŽIVÉ SOUSEDSTVÍ VZNIKÁ PŘIMĚŘENOU SOCIÁLNÍ RŮZNORODOSTÍ

Přehlednost území, čitelnost a kvalita veřejných prostranství i jejich náplň jsou důležité pro ztotožnění obyvatel s lokalitou. Tam, kde jsou veřejná prostranství udržovaná a pod sociální kontrolou, se cítíme příjemně a bezpečně.

– SOCIÁLNÍ, KULTURNÍ I VĚKOVÝ MIX ZAJIŠTĚNÝ ROZMANITOSTÍ VÝSTAVBY

V prostředí moderního tržního hospodářství se zákony poptávky a nabídky a zvyšující se rozmanitost týkají i bydlení. Má-li proto být výsledné prostředí sociálně inkluzivní, musí umět nabídnout různé typy bydlení, služeb i volnočasového vyžití, a tím i integraci různým sociálním i věkovým skupinám. Skladba prostředí tak nenásilně pomáhá vytvářet přirozenější generační i sociální skladbu.



– AKTIVNÍ UŽÍVÁNÍ VENKOVNÍCH PROSTRANSTVÍ, JEŽ NAPOMÁHÁ SOUSEDSKÝM VZTAHŮM I BEZPEČNOSTI LOKALITY

Náplň jednotlivých typů prostranství a jejich dosažitelnost jsou významnou složkou spokojenosti obyvatel s okolím. Blízkost parků či krajiny, možnosti rekreace a sportovního vyžití jsou stejně důležité jako dostupnost veřejné vybavenosti a služeb. Chytré urbanistické uspořádání podporující prostupnost území pro chodce a cyklisty napomáhá vzniku čtvrtí, ve kterých se jejich obyvatelé dobře orientují a upřednostňují udržitelné formy dopravy. Správné uspořádání veřejných prostranství napomáhá jejich přiměřenému využití obyvateli i návštěvníky. Od formálnějších náměstí, sloužících celému spektru uživatelů, přes lokální centra až po sousedské plácky, užívané jen obyvateli několika bezprostředně navazujících domů – každé z těchto prostranství má svůj význam pro obyvatelost lokality.

– SOUSEDSTVÍ JAKO ZÁKLAD KOMUNITNÍHO I OBČANSKÉHO ŽIVOTA

Identita míst a jejich osobitost napomáhá vytvoření pozitivního vztahu k lokalitě, jejím obyvatelům, stejně jako zlepšení pocitu domova a chuti společně se o něj starat. K místu, se kterým se člověk dokáže ztotožnit, přistupuje s větší péčí. Sousedský život je zpravidla spojen s místy setkávání, ať už se jedná o komunitní centrum, místní hasičárnu či společnou zahradu s hřištěm – prostor pro všední i sváteční sousedská posezení je klíčový pro podporu sousedského soužití.

– PŘEHLEDNÉ USPOŘÁDÁNÍ A PRAVIDLA UMOŽŇUJÍCÍ ZAPOJIT UŽIVATELE DO VÝSTAVBY I SPRÁVY

Zapojení veřejnosti a obyvatel do tvorby a údržby jejich prostředí od samého počátku vzniku nových lokalit je významným faktorem pro jejich dlouhodobě úspěšné fungování. Zároveň však i správně nastavené prostředí a jeho členění na srozumitelně vymezené, autonomně adaptabilní části.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Využít systém územně-plánovacích lokalit, event. školních obvodů jako základ komunitně-plánovacích celků.
- Provéřit možnost podílu města na družstevním či spolkovém bydlení, kde by menší městská investice aktivizovala (za vymezených podmínek) soukromý kapitál občanů.
- Při bytové (sociální) výstavbě dbát na její omezený podíl v celkovém bytovém fondu v lokalitě (předcházení vzniku ghett).

B3.9 / INDIVIDUÁLNÍ PŘÍSTUP DLE CHARAKTERU PROSTŘEDÍ

– JEDNOTA ZÁSAD / ODLIŠNOST PŘÍSTUPŮ

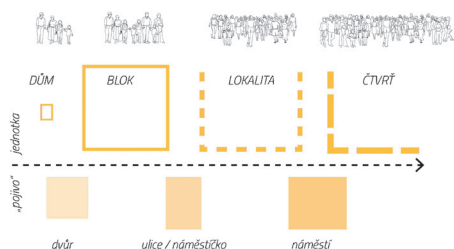
Město je tvořeno různými charaktery prostředí s vlastními specifiky (historické centrum / tradiční kompaktní město / zahradní město / modernistické sídliště / suburbie), z nichž každý může vyžadovat v rámci stejného principu odlišný přístup k řešení. Například princip dostupnosti kvalitních zelených prostranství a městské zeleně může v případě tradičního kompaktního města znamenat snahu o založení nového parku, ale v případě prostředí sídlišť naopak redukci nevhodných a neudržovaných zelených ploch.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Rozpracovat parametrizované standardy zástavby v odlišných charakterech obytného prostředí, a to jak pro stávající typy (historické centrum, tradiční kompaktní město, modernistická sídliště i polistopadové suburbie a málo koordinovaná zástavba), tak i nově tvořené (rozvojové plochy s nízko či středněpodlažní zástavbou, přestavbové plochy brownfieldů atp.).

B3.10 / OTEVŘENÝ PROCES PŘÍPRAVY

– PROMYŠLENÁ PRÁCE S POSTUPEM VÝSTAVBY: MĚSTO DOKONČENÉ A FUNGUJÍCÍ V KAŽDÉ FÁZI, ALE OTEVŘENÉ DALŠÍMU VÝVOJI



Úspěšná koordinace rozvoje obytných lokalit úzce souvisí s její etapizací. Vznik plnohodnotné části města představuje proces na desetiletí. Je proto nezbytné mít scénář pro její postupné utváření, který určuje priority, koordinuje důležité kroky a investice, zároveň ale ponechává prostor pro průběžnou optimalizaci. Město by mělo být utvářeno tak, aby bylo v každém okamžiku fungující a obyvatelné, v jistém smyslu dokončené, ale zároveň otevřené dalšímu vývoji.

– FUNGUJÍCÍ SÍŤ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ JAKO ZÁKLAD BUDOUCÍ ČTVRTI

Výstavbě prvních domů by vždy měla předcházet realizace fungující sítě navazujících veřejných prostranství. Organizace území by měla naznačit, kde vznikne v dalších etapách zástavba a kde naopak zůstanou parky a krajina. Ještě před realizací kompletní sítě veřejných prostranství je

možné tyto plochy naplňovat dočasným vybavením a programem, aby si je mohli noví obyvatelé postupně osvojovat jako součást svého obytného prostředí.

– **DOBŘE ROZPLÁNOVANÝ PROCES VÝSTAVBY I ZAPOJENÍ NOVÉ LOKALITY DO KONTEXTU MĚSTA**

Součástí inteligentní etapizace je i napojení vznikající lokality na stávající město. Plynule navazovat musí jak dopravní, technická a zelená infrastruktura, tak společenské aktivity – veřejná a obchodní vybavenost, pracovní příležitosti, ale např. i dostupnost různých druhů bydlení reagující na lokální demografické podmínky a potřeby.

– **KOORDINACE CÍLŮ VEŘEJNOSTI, BUDOUCÍCH OBYVATEL, VÝZNAMNÝCH VLASTNÍKŮ I MÍSTNÍCH ZAMĚSTNAVATELŮ**

Součástí koordinovaného procesu rozvoje je i zapojení hlavních aktérů v území včetně veřejnosti i budoucích obyvatel, významných vlastníků či místních zaměstnavatelů. Vysvětlení cílů záměru a přiměřené zapojení do jeho tvorby hraje významnou roli v jeho budoucím úspěšném fungování. Odrazí se v reálném využití potenciálu lokality i ve vztahu obyvatel a dalších aktérů ke svému okolí. Pocit sounáležitosti uživatelů s prostředím výrazně ovlivňuje míru jejich péče a zájmu o vlastní okolí. Vzájemná důvěra je podmínkou udržitelnosti celého dlouhodobého procesu vzniku a rozvoje nové lokality.

V kontextu Plzně je možné např.:

- Plánovaná obytná výstavba se uskutečňuje skrze jednotlivé projekty stavebních etap, tj. dílčí celky, které mají svoje jasné hranice prostorové, časové i ekonomické. Každá stavební etapa musí tvořit do určité míry autonomně fungující celek smysluplně navazující na stávající zástavbu.
- Zavést participativní plánování (zapojení veřejnost a významných aktérů v území) již od fáze přípravy záměru jako standard uskutečňování stavebních záměrů obytné výstavby.
- Městská politika bydlení musí mít i svoji strategii informovanosti.

B4

Analýza současného stavu bytového a domovního fondu v Plzni

B4/ ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU V PLZNI

Plzeňský kraj a město Plzeň jako jeho hlavní centrum zažívají ekonomický růst a rozvoj. Růst průmyslu, služeb a zaměstnanosti vytváří vyšší poptávku po novém bydlení. Rozvoj podnikání a zvýšená investiční aktivita přitahují investory a developery k výstavbě nových bytových jednotek. Plzeň má atraktivní trh s nemovitostmi a potenciál pro růst hodnoty bytů.

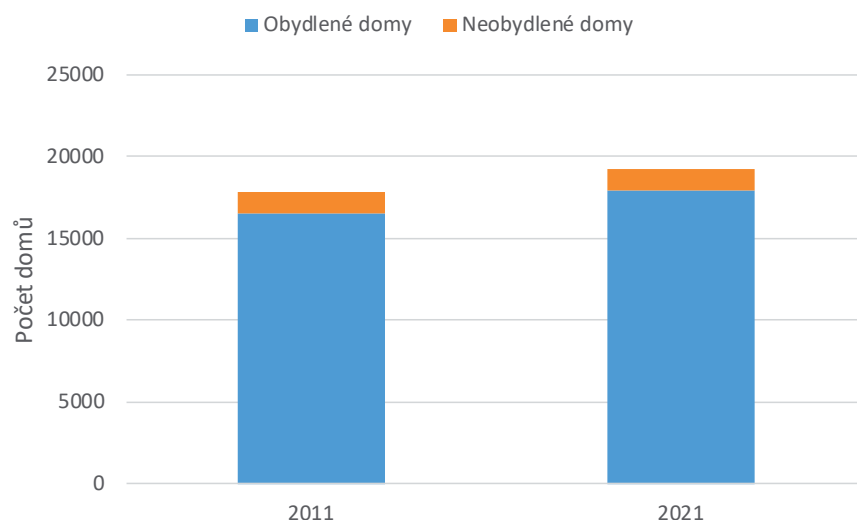
Trendem patrným v Plzni je i nárůst počtu bytových jednotek, což souvisí jednak se zvyšující se finanční náročností pořízení bydlení, jednak s demografickými změnami. Trendem patrným v zázemí Plzně je zase nárůst počtu rodinných domů. Dochází k trvalému růstu počtu lidí, kteří hledají bydlení mimo město, pořizují nové či starší domy a pozemky ve stále větší vzdálenosti od města, což způsobuje zahušťování dopravy ve městě. Sídliště opouštějí jak původní obyvatelé, tak zejména jejich potomci. Z pohledu rozdělení budov města se bytové domy nachází zejména v centrální části města, rodinné domy na okrajích města a nebytové prostory v západní a jihozápadní části města.



10 / Obr.: Rozložení domovního a bytového fondu, nebytových prostor ve městě
Zdroj: Registr územní identifikace, adres a nemovitostí

B4.1 / DOMOVNÍ FOND

Na základě dostupných údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 bylo v Plzni **19 288 domů**, z toho **93 % jich bylo obydlených**. Mezi roky 2011 a 2021 došlo k nárůstu počtu bytových domů o 1423, což je téměř 8 % a zároveň k mírnému nárůstu obydlivosti domů (o 0,3 %), jak ukazuje Graf č. 10 a Tabulka č. 11.



11 / Graf: Vývoj počtu domů na území Plzně mezi roky 2011 a 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

Domy celkem		z toho obydlené domy			
		celkem	v tom		
			rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Plzeň 2011	17 865	16 536	10 633	5 101	802
Plzeň 2021	19 288	17 900	12 354	5 144	402

12 / Tab.: Vývoj počtu domů v Plzni mezi roky 2011 a 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

Z pohledu vlastníka domu jednoznačně převažovalo v roce 2021 spolumvlastnictví vlastníků jednotek²⁶ (67 %). Podle dat ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a 2021 došlo mezi těmito roky k mírnému nárůstu lidí bydlících ve vlastním domě (z 11 016 na 11 881).

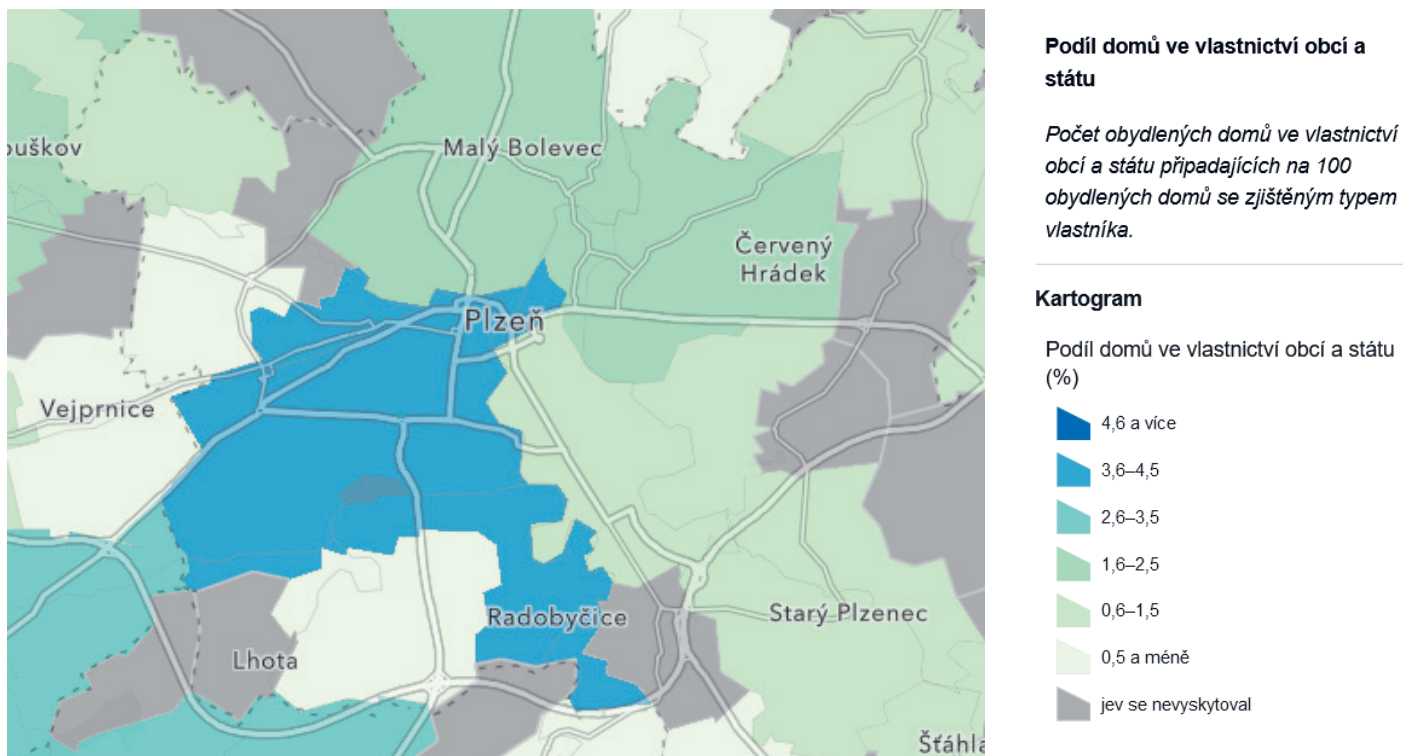
Ve všech městských obvodech převládají rodinné domy nad bytovými domy. V celé Plzni je 71 % rodinných domů vůči bytovým domům, nejvíce jich je v MO Plzeň 7-Radčice (98 %), nejméně pak v Plzni 3, konkrétně 53 %.

²⁶ Bytové spolumvlastnictví je definováno jako spolumvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Z hlediska právní se jedná o v Česku obvyklá SVJ. Bytové spolumvlastnictví může vzniknout tam, kde má dům alespoň dva byty.

Území	Domy celkem	v tom		v tom				
		obydlené	neobydlené	rodinné domy	% rodinné domy	bytové domy	% bytové domy	ostatní budovy
Plzeň	19 288	17 900	1 388	13 621	71 %	5 188	27 %	479
Plzeň 1	3 295	3 084	211	2 158	65 %	1 049	32 %	88
Plzeň 2-Slovany	4 997	4 624	373	3 650	73 %	1 254	25 %	93
Plzeň 3	4 938	4 602	336	2 605	53 %	2 116	43 %	217
Plzeň 4	3 342	3 106	236	2 651	79 %	643	19 %	48
Plzeň 5-Křimice	529	495	34	474	90 %	43	8 %	12
Plzeň 6-Litice	533	475	58	498	93 %	30	6 %	5
Plzeň 7-Radčice	347	313	34	340	98 %	6	2 %	1
Plzeň 8-Černice	483	432	51	449	93 %	30	6 %	4
Plzeň 9-Malesice	279	260	19	265	95 %	8	3 %	6
Plzeň 10-Lhota	545	509	36	531	97 %	9	2 %	5

13 / Tab.: Domovní fond v Plzni
Zdroj: SLDB 2021

Z hlediska vlastnictví domů je největší počet domů podle městských obvodů ve vlastnictví města v Plzni 3, jak zobrazuje následující kartogram.



14 / Kartogram: Podíl domů ve vlastnictví města Plzeň
Zdroj: ČSÚ

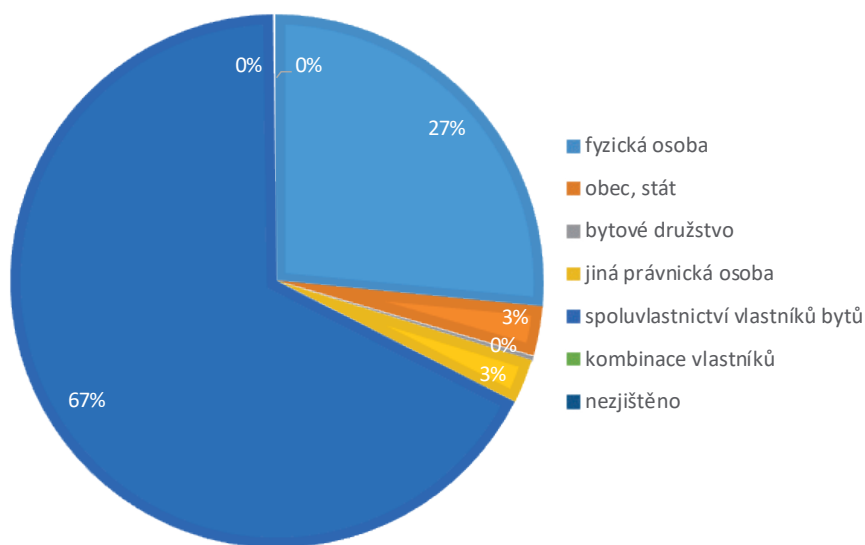
B4.2 / BYTOVÝ FOND

Dle posledních dostupných údajů ze SLDB v roce 2021 celkový bytový fond města Plzně činil **92 790 bytů**, z toho 81 917 bytů bylo obydlých (tj. 88 %). Neobydlých bytů bylo 10 873, z toho některé z nich byly využity pouze pro rekreační účely. Nejvíce bytů se nachází v městských obvodech Plzeň 1 a Plzeň 3. Z hlediska struktury bytového fondu se 81 917 obydlých bytů nacházelo v bytových domech, které tvoří 80 % bytového fondu.

Území	Byty celkem	v tom			Obydlené byty celkem	v tom		
		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
Plzeň	92 790	18 958	72 724	1 108	81 917	15 299	65 637	981
Plzeň 1	24 456	2 872	21 315	269	22 397	2 322	19 839	236
Plzeň 2-Slovany	20 486	5 589	14 670	227	17 730	4 371	13 147	212
Plzeň 3	30 647	3 745	26 431	471	26 661	2 995	23 249	417
Plzeň 4	12 853	3 567	9 185	101	11 384	2 923	8 375	86
Plzeň 5-Křimice	1 007	667	328	12	897	567	319	11
Plzeň 6-Litice	914	611	297	6	769	491	274	4
Plzeň 7-Radčice	505	476	28	1	401	372	28	1
Plzeň 8-Černice	914	555	355	4	758	456	298	4
Plzeň 9-Malesice	374	306	61	7	349	284	61	4
Plzeň 10-Lhota	634	570	54	10	571	518	47	6

15 / Tab.: Byty podle obydlivosti a druhu domu a podle městských obvodů v roce 2021
Zdroj: SLDB 2021

Značný podíl bytového fondu na území Plzně je ve vlastnictví fyzických osob (21 715 bytů, tj. 27 %). V majetku města Plzně či státu byly 3 % bytů. Co se týče společenství vlastníků bytů²⁷, je to běžný model vlastnictví v bytových domech.



16 / Graf: Struktura bytového fondu na území Plzně v roce 2021 – obydlivé byty podle vlastníka domu
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

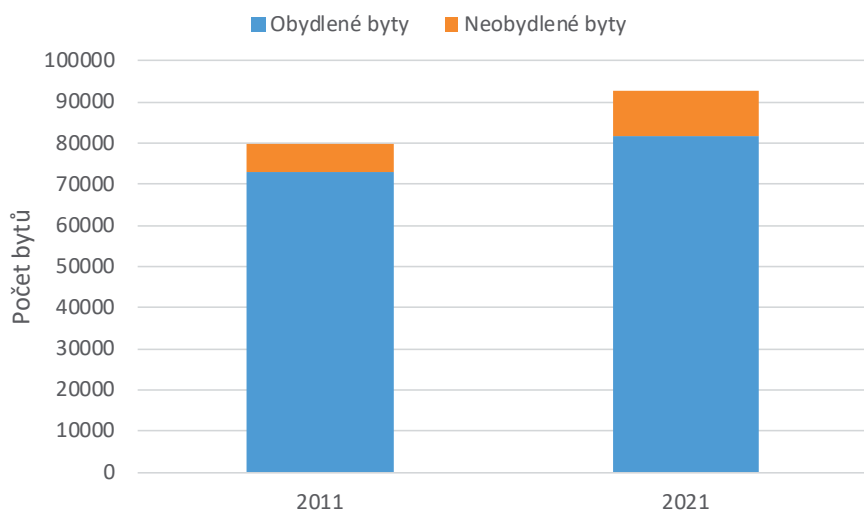
²⁷ V bytových domech může každý vlastník bytu vlastnit svůj byt a současně sdílet společné prostředky, jako jsou chodby, výtahy nebo parkoviště, s ostatními vlastníky bytů. Toto spoluvlastnictví vyžaduje správu a společnou správu majetku, což může být zajištěno buď vlastním správcem, nebo vlastníkem bytu samotným, pokud se jedná o menší bytové domy.

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle vlastníka domu						
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právnická osoba	spoluvlastnictví vlastníků bytů	kombinace vlastníků	nezjištěno
Plzeň	81 917	21 715	2 395	272	2 220	55 130	130	55
Plzeň 1	22 397	2 695	436	42	187	18 999	18	20
Plzeň 2-Slovany	17 730	6 096	355	106	435	10 718	16	4
Plzeň 3	26 661	7 217	1 229	85	1 481	16 531	93	25
Plzeň 4	11 384	3 100	345	39	67	7 832	1	-
Plzeň 5-Křimice	897	524	20	-	4	348	-	1
Plzeň 6-Litice	769	496	2	-	18	250	1	2
Plzeň 7-Radčice	401	377	-	-	4	20	-	-
Plzeň 8-Černice	758	426	-	-	2	330	-	-
Plzeň 9-Malesice	349	278	8	-	12	50	-	1
Plzeň 10-Lhota	571	506	-	-	10	52	1	2

17 / Tab.: Obydlené byty podle vlastníka domu, druhu domu a podle městských obvodů v Plzni v roce 2021

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Dle srovnání dat SLDB přibylo od roku 2011 do roku 2021 v Plzni 12 826 bytů. Z toho u obydlých vzrostl počet o 8 759 bytů, tedy z 73 158 bytů na 81 917 bytů, viz Graf č. 17.

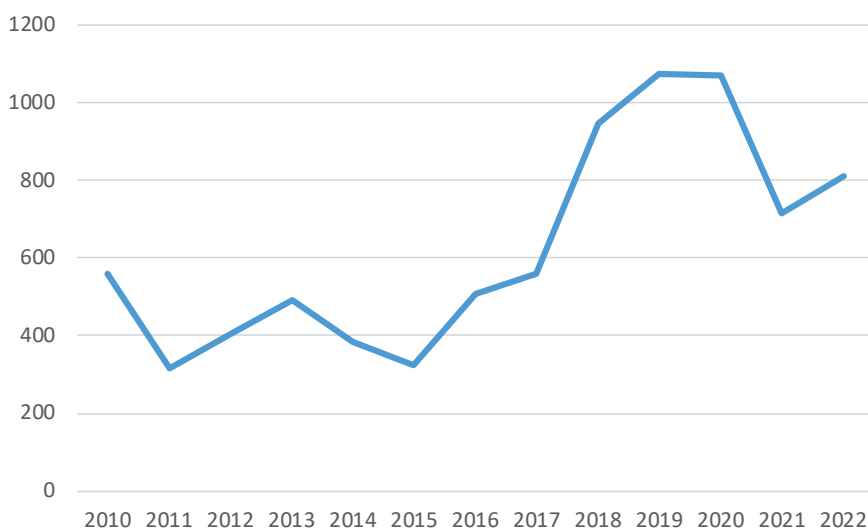


18 / Graf: Srovnání vývoje počtu bytů a obydlých bytů na území Plzně mezi roky 2011 a 2021

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

V období po roce 1991 se v Plzni stavělo velmi málo nových bytů a většina z nich vznikla v rodinných domech. Počty dokončovaných bytů v rodinných domech po celé období let **2000 až 2014 kolísaly nejčastěji mezi 100 a 200 byty za rok**, v závislosti na realizaci výstavby developery a možnostech individuálních stavebníků. Byty v rodinných domech tvořily **více než třetinu** všech nově postavených bytů v Plzni. **V letech 2000 až 2003** byla výstavba bytů v bytových domech velmi nízká (**přibližně 0–100 bytů za rok**) a zaostávala za výstavbou rodinných domů. V následujícím období došlo k oživení výstavby. V letech 2004 až 2009 bylo dokončováno zpravidla více než 200 bytů ročně, s maximem v roce 2008, ve kterém bylo dokončeno více než 600 bytů v bytových domech. V letech 2010 až 2014 kolísaly počty dokončovaných bytů mezi 150 až 250 byty za rok.

Od roku 2012 se zvyšoval celkový počet dokončených bytů v Plzni, zatímco v roce 2010 bylo dokončeno 558 bytů, v roce 2019 bylo dokončeno 1 075 bytů, tedy téměř jednou tolik. Z Tabulky a Obrázku níže je patrné, že zejména od roku 2018 a dále se počet dokončených bytů výrazně zvýšil oproti minulým rokům. V roce 2021 a 2022 lze pozorovat pokles počtu dokončených bytů, ale stále je to 2x tolik dokončených bytů než v jednotlivých letech 2011 až 2015.



19 / Graf: Počet dokončených bytů v Plzni v jednotlivých letech mezi r. 2010–2022
Zdroj: ČSÚ

Území	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plzeň	558	315	402	493	385	325	509	559	947	1 075	1 069	717	811

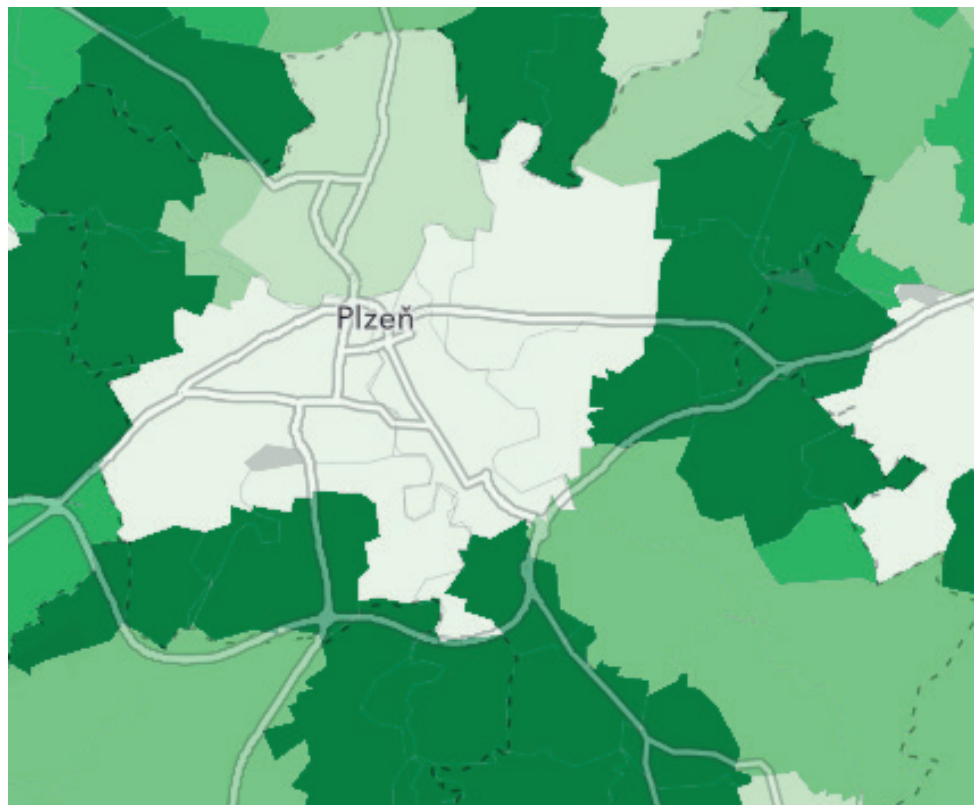
20 / Tab.: Počet dokončených bytů v Plzni
Zdroj: ČSÚ

Obydlené byty podle stáří, a tedy období výstavby, ukazuje Tabulka níže. Bytová výstavba v jednotlivých časových etapách je ovlivněna mnoha historickými faktory. Při pohledu za posledních cca 15 let lze srovnat, že zatímco v letech 2011 až 2015 bylo postaveno či rekonstruováno 1 952 obydlých bytů, tak v letech 2016 až 2020 již 3 222 bytů.

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle období výstavby nebo rekonstrukce domu									
		1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2015	2016 a později	nezjištěno
		Plzeň	81 917	6 843	10 273	19 801	18 200	8 560	4 299	7 470	
Plzeň 1	22 397	472	623	491	8 311	6 940	1 882	2 498	430	531	219
Plzeň 2-Slovany	17 730	1 624	3 217	7 507	1 339	492	769	1 547	397	534	304
Plzeň 3	26 661	4 263	4 959	6 022	6 018	429	711	1 740	558	1 392	569
Plzeň 4	11 384	299	1 172	5 432	2 039	480	596	774	213	266	113
Plzeň 5-Křimice	897	46	79	97	131	94	79	137	106	105	23
Plzeň 6-Litice	769	38	75	72	165	35	56	147	48	110	23
Plzeň 7-Radčice	401	24	65	104	57	34	29	49	10	21	8
Plzeň 8-Černice	758	39	32	35	56	19	131	271	93	69	13
Plzeň 9-Malesice	349	34	20	18	56	25	17	106	20	43	10
Plzeň 10-Lhota	571	4	31	23	28	12	29	201	77	151	15

21 / Tab.: Dlouhodobý vývoj počtu obydlých bytů (výstavba i rekonstrukce domu) v městských obvodech
Zdroj: SLDB 2021

Prostorovou distribuci nových bytů v domech s obdobím výstavby v posledních 30 letech ukazuje Obrázek níže. Zatímco v okolí Plzně převažuje stáří výstavby nebo rekonstrukce bytů mladší 30 let více než 40 % všech domů, tak v Plzni naopak méně než 20 %. Suburbanizace Plzně byla podpořena několika faktory. Jedním z hlavních faktorů je zlepšení dopravní infrastruktury, která umožňuje obyvatelům snadnější přístup do centra města i do okolních oblastí. Výstavba nových silnic, rozšíření veřejné dopravy a lepší dostupnost automobilů přispěly k mobilitě obyvatel a umožnily jim žít mimo přeplněné a dražší centrum města.

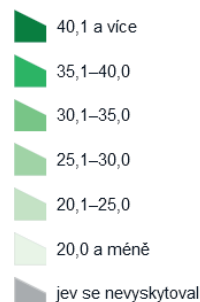


Podíl bytů v domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce 1991–2021

Počet obydlených bytů v domech postavených nebo rekonstruovaných v letech 1991–2021 připadajících na 100 obydlených bytů v domech se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce.

Kartogram

Podíl bytů v domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce 1991–2021 (%)



22 / Kartogram: Podíl bytů v domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce 1991–2021
Zdroj: ČSÚ

B4.2.1/ Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle městských obvodů

Právní důvod užívání bytu charakterizuje status užívání z hlediska uživatele bytu (nikoliv tedy vlastníka bytu). Za byt v osobním vlastnictví je při Sčítání lidu, domů a bytů považován byt, jehož uživatel je samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky a nachází se zpravidla v bytovém domě. Kategorie nájemních bytů je naopak podmíněna užíváním bytů na základě nájemní smlouvy a zahrnuje i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě.

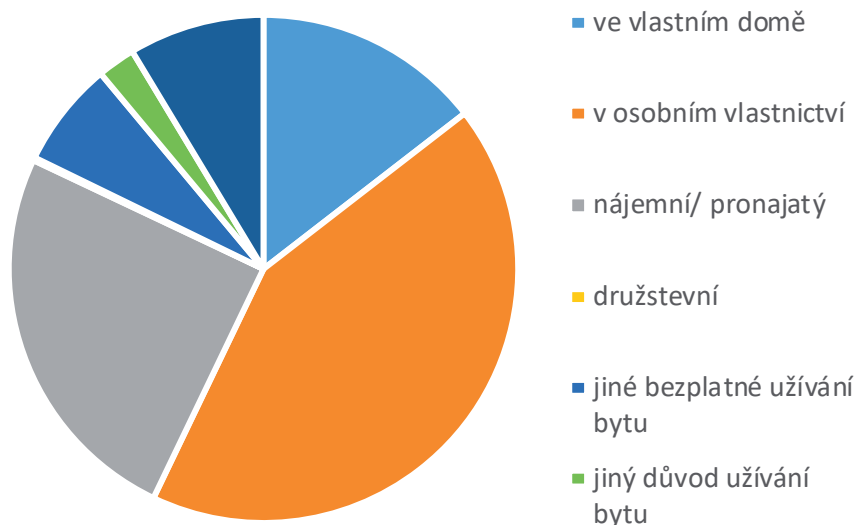
Z celkového počtu obydlených bytů **podle právního důvodu užívání** dle dat SLDB 2021 je nejvyšší počet bytů v osobním vlastnictví²⁸ (43 %), podíl nájemních nebo pronajatých bytů²⁹ činí 25 %. Zajímavý podíl zaujímá i 7 % obydlených bytů, které spadají do kategorie jiné bezplatné užívání bytu³⁰ (viz Graf č. 22 níže). V Plzni je vysoký počet bytů v osobním vlast-

28 Byt, jehož uživatel je samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky.

29 Byt užívaný na základě nájemní smlouvy; zahrnuje i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě.

30 Bezplatné užívání většinou na základě rodinných vazeb nebo dohody uživatele bytu a vlastníka bytu či domu. Uživatel bytu nemá uzavřenou nájemní smlouvu, ale náklady na bydlení a provoz domácnosti (elektřina, plyn, voda, odvoz odpadu) si může hradit.

nictví a naopak poměrně nízký podíl bytů nájemních a družstevních³¹, což odpovídá značnému rozsahu privatizace městských a družstevních bytů v uplynulých obdobích.



23 / Graf: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v Plzni v roce 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle právního důvodu užívání bytu						
		ve vlastním domě ³²	v osobním vlastnictví	družstevní	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní/ pronajatý	jiný důvod užívání bytu	nezjištěno
Plzeň	81 917	11 881	34 902	152	5 518	20 423	1 980	7 061
Plzeň 1	22 397	1 800	13 220	32	1 449	3 926	523	1 447
Plzeň 2-Slovany	17 730	3 346	5 960	74	1 414	4 957	443	1 536
Plzeň 3	26 661	2 291	9 846	24	1 481	9 179	599	3 241
Plzeň 4	11 384	2 305	5 147	22	948	2 031	288	643
Plzeň 5-Křimice	897	384	261	-	46	98	42	66
Plzeň 6-Litice	769	408	187	-	56	60	23	35
Plzeň 7-Radčice	401	297	15	-	30	21	13	25
Plzeň 8-Černice	758	354	191	-	64	105	20	24
Plzeň 9-Malesice	349	238	34	-	10	28	11	28
Plzeň 10-Lhota	571	458	41	-	20	18	18	16

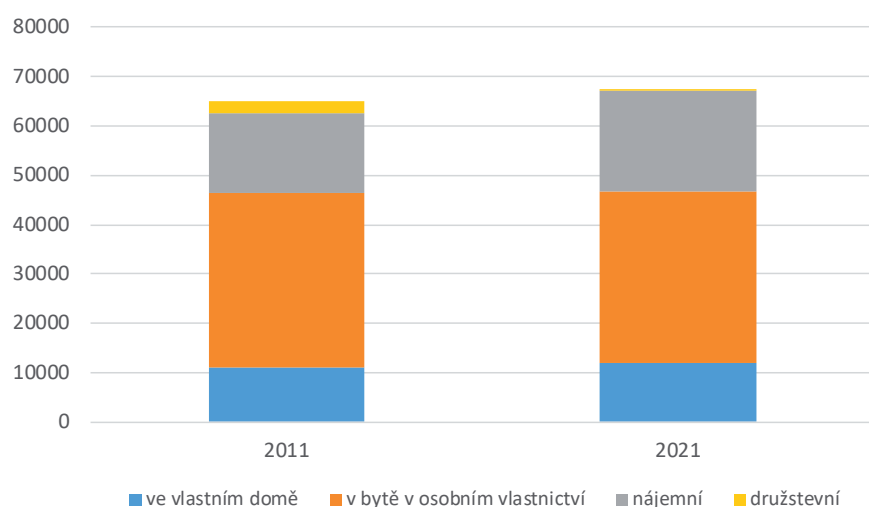
24 / Tab.: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle městských obvodů Plzně v roce 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

31 Byt ve vlastnictví družstva, přičemž uživatel bytu je současně členem družstva.
37 Byt, jehož uživatel je současně vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu.

V období 2001 až 2011 došlo k významným změnám ve struktuře bytů z hlediska právního důvodu jejich užívání. Bylo to způsobeno rozsáhlou privatizací nejen městských bytů, ale také bytů družstevních. **Od roku 2011 do roku 2021 se pak zvýšil podíl obydlených bytů nájemních z 22,3 % na 24,9 %.**

Mezi roky 2001 a 2011 se zvýšil podíl obydlených bytů **podle právního důvodu užívání** v osobním vlastnictví ze 32,8 % na 48,3 %³³. Ale do roku 2021 již tento podíl poklesl na 42,6 %. V roce 2021 se významně zvýšil počet bytů z jiného důvodu užívání bytu a v počtu nezjištěných bytů viz tabulka níže.

V období mezi roky 2011 a 2021 došlo k poklesu lidí bydlících ve vlastním bytě. V roce 2011 bylo 35 330 bytů **podle právního užívání bytu** v osobním vlastnictví, v roce 2021 pak 34 902 bytů v osobním vlastnictví. Úzce s tím souvisí i přírůstek počtu bytů v nájemním užívání, který činil 4 102 bytů mezi roky 2011 a 2021. Absolutní úbytek mezi lety 2011 a 2021 byl zaznamenán u bytů družstevních, jejich počet se snížil o 2 212 bytů. Přehledně tato data ukazuje Obrázek a Tabulka níže.



25 / Graf: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v roce 2011 a 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

Byty	Byty celkem ³⁴ (2011)	Byty celkem (2021)
Byty celkem	79 964	92 790
obydlené	73 158	81 917
z toho právní důvod užívání bytu:		
ve vlastním domě	11 016	11 881
v osobním vlastnictví	35 330	34 902
nájemní	16 321	20 423
družstevní	2 364	152

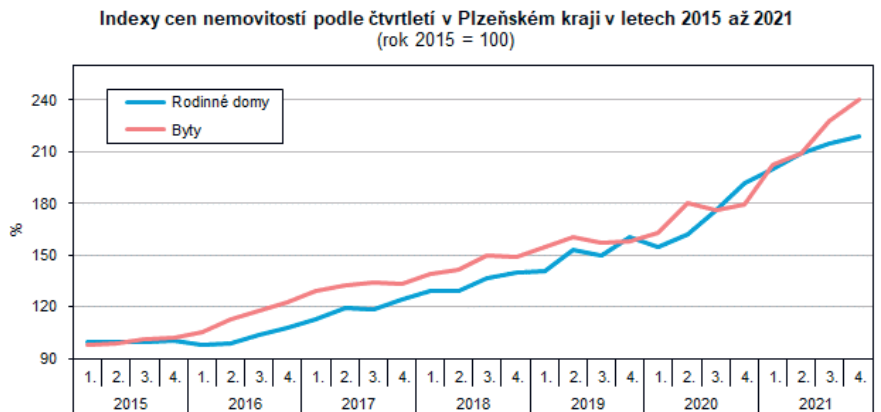
26 / Tab.: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v roce 2011 a 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 a 2021

33 Strategický plán rozvoje města Plzeň

34 Strategický plán rozvoje města Plzeň

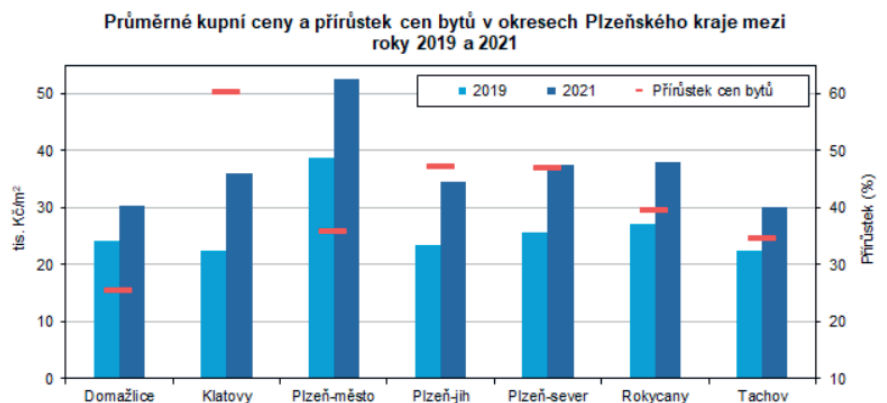
B4.3 / CENA A DOSTUPNOST BYDLENÍ V PLZNI A OKOLÍ

Pro zhodnocení vývoje cen nemovitostí mezi roky 2015–2021 je vhodné použít z dat ČSÚ cenové indexy s bazickým rokem 2015. Vývoj cen nemovitostí v kraji od roku 2015 pak jednoznačně na rostoucí trend s občasným zakolísáním cenových indexů u rodinných domů i bytů. Index cen bytů v kraji od počátku roku 2021 výrazně rostl a v posledním čtvrtletí roku 2021 vystoupal až na hodnotu 240,0 %. Vývoj cen rodinných domů téměř kopíruje trend vývoje cen bytů. Index cen rodinných domů dosáhl ve 4. čtvrtletí roku 2021 hodnoty 219,0 %



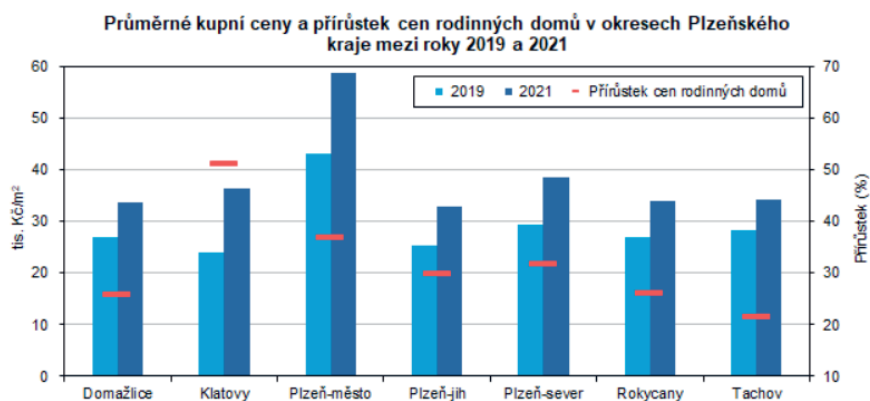
27 / Graf: Srovnání vývoje cen domy a bytů v Plzeňském kraji v letech 2015 až 2021
Zdroj: ČSÚ

V Plzeňském kraji v období let 2019 až 2021 jednotková kupní cena bytů v průměru převyšovala cenu rodinných domů. Nejvíce došlo k navýšení průměrné kupní ceny bytů v roce 2021 v okrese Klatovy, kde kupní cena bytu vzrostla od roku 2019 o **60,3 %**. Okresy Plzeň-jih a Plzeň-sever vykazovaly téměř **50 %** přírůstek průměrné kupní ceny bytů. V Plzeňském kraji se prodávaly byty **v roce 2021** za průměrnou kupní cenu **42 549 Kč/m²**.



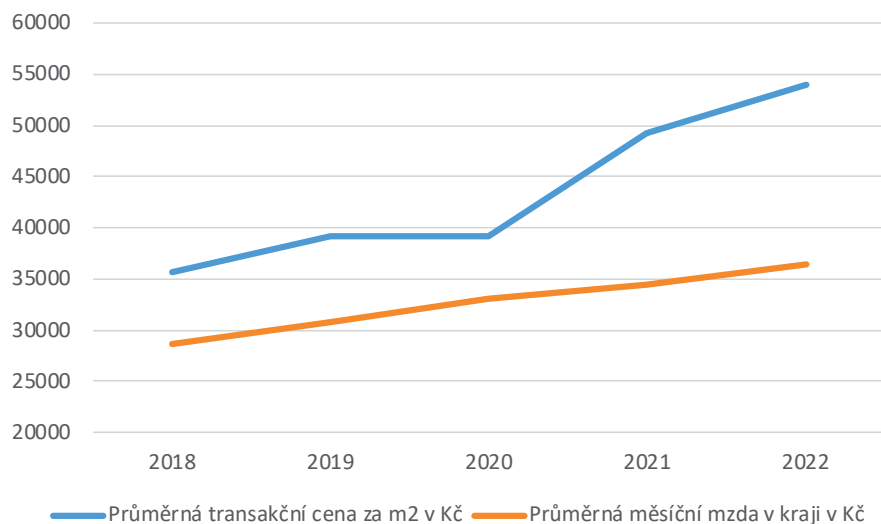
28 / Graf: Přírůstek cen bytů mezi roky 2019 a 2021
Zdroj: ČSÚ

Průměrné kupní ceny rodinných domů za 1 m² jsou v Plzeňském kraji nižší než ceny bytů. V roce 2021 se prodávaly rodinné domy v Plzeňském kraji za průměrnou kupní cenu 38 963 Kč/m². V okrese Plzeň-město byla tato cena nejvyšší a dosahovala 58 751 Kč za 1 m². V Plzeňském kraji v období let 2019 až 2021 jednotková kupní cena bytů v průměru převyšovala cenu rodinných domů. Okresy Plzeň-jih a Plzeň-sever vykazovaly téměř 50 % přírůstek průměrné kupní ceny bytů mezi roky 2019 až 2021.



29 / Graf: Přírůstek cen rodinných domů mezi roky 2019 a 2021
Zdroj: ČSÚ

Zjišťování vývoje dostupnosti bydlení je možné pomocí dlouhodobě sbíraných dat projektu *Obce v datech*. Takto je možné nahlížet na situaci bydlení v Plzni z pohledu indexů vývoje transakčních cen a vývoje mezd (viz Obrázek a Tabulka níže). Zatímco v roce 2018 **průměrná transakční cena za m² činila 35 642 Kč, v roce 2022 to bylo již 53 942 Kč** (růst ceny o 51 % oproti roku 2018). Přestože vzrostla průměrná měsíční mzda (v Plzeňském kraji) až na 36 395 Kč v roce 2022 (růst o 27 % oproti roku 2018), tak si bylo možné koupit za 1 měsíční mzdu méně m². V roce 2018 šlo koupit 0,8 m², v roce 2022 pak pouze 0,67 m².



30 / Graf: Vývoj cen bydlení a mezd v Plzni a Plzeňském kraji mezi roky 2018 a 2022
Zdroj: *Obce v datech*

Ukazatele "Obce v datech" Plzeň	2018	2019	2020	2021	2022	Rozdíl 2018 / 2022
Průměrná transakční cena za m ² v Kč	35 642	39 214	39 243	49 232	53 942	růst o 51 %
Průměrná měsíční mzda v kraji v Kč	28 676	30 722	33 154	34 513	36 395	růst o 27 %
Počet m ² , které lze koupit za 1 měsíční mzdu	0,8	0,78	0,84	0,7	0,67	-0,13
Celkový počet vyplacených příspěvků na živobytí za rok	16 654	7 218	6 218	7 268	8 478	-8 176
Počet vyplacených příspěvků na živobytí na 1 000 obyvatel	98	42	36	42	49	-49
Celkový počet vyplacených doplatků na bydlení za rok	8 353	3 818	3 674	4 308	5 108	-3 245
Počet vyplacených doplatků na bydlení na 1 000 obyvatel	49	22	21	25	30	-19

31 / Tab.: Průměrná transakční cena za m², počet doplatků na bydlení v letech 2018 až 2022
Zdroj: *Obce v datech*

Zajímavé srovnání také nabízí počet vyplacených doplatků na bydlení, kdy za rok 2018 bylo vyplaceno 8 353 doplatků, v roce 2022 pak 5 108 doplatků, což je snížení počtu doplatků o 40 %.

SHRNUTÍ KAPITOLY

- Na základě dostupných údajů ze SLDB 2021 bylo v Plzni 19 288 domů, z toho 93 % jich bylo obydlených. Celkový bytový fond města Plzně činil 92 790 bytů, z toho 81 917 bytů bylo obydlených (tj. 88 %).
- Dle srovnání dat SLDB přibylo **od roku 2011 do roku 2021** 12 826 bytů. Při srovnání dat ze SLDB za rok 2011 a 2021 **vzrostl počet obydlených bytů** v Plzni o 8 759 bytů, tedy z 73 158 bytů na 81 917 bytů.
- **Od roku 2012 se zvyšoval celkový počet dokončených bytů** v Plzni, zatímco v roce 2010 bylo dokončeno 558 bytů, v roce 2019 bylo dokončeno 1 075 bytů, téměř jednou tolik.
- V letech 2011 až 2015 bylo postaveno či rekonstruováno 1 952 obydlených bytů, tak v letech 2016 až 2020 již 3 222 bytů.
- **V Plzni mírně narůstá (zejména v poslední době) podíl nájemního bydlení a klesá počet bydlení ve vlastním bytě.** Od roku 2011 do roku 2021 se zvýšil podíl obydlených bytů nájemních z 22,3 % na 24,9 %. Zatímco v minulých letech bylo vlastnictví bytů velmi populární a mnoho lidí se rozhodlo investovat do vlastního bydlení, snižující se dostupnost bydlení zejména ve velkých městech tento trend však určitých aspektech proměňuje.
- Z hlediska vlastnictví domů v roce 2021 převažovalo **společenství vlastníků jednotek (67 %)**. Značný podíl bytového fondu je ve vlastnictví fyzických osob - 27 %.
- **V majetku města Plzně jsou necelá 3 % bytů.**
- **Družstevní bydlení v Plzni v podstatě vymizelo.** Pouze cca 2 stovky bytů jsou v družstevním vlastnictví či takto právně využívány.
- Zatímco v roce 2018 činila průměrná transakční cena za m² bytové jednotky v Plzni 35 642 Kč, v roce 2022 již 53 942 Kč (růst ceny o 51 % oproti roku 2018). **Růst platů byl v uplynulém období nižší než růst cen nemovitostí. Bydlení ve vlastním se stává postupně méně dostupným.**
- Vývoj cen nemovitostí v kraji od roku 2015 ukazuje jednoznačně na rostoucí trend s občasným zakolísáním cenových indexů u rodinných domů i bytů. Index cen bytů v kraji od počátku roku 2021 výrazně rostl a v posledním čtvrtletí roku 2021 vystoupal až na hodnotu 240,0 %. **V Plzeňském kraji v období let 2019 až 2021 jednotková kupní cena bytů v průměru převyšovala cenu rodinných domů.** Okresy Plzeň-jih a Plzeň-sever vykazovaly téměř 50 % přírůstek průměrné kupní ceny bytů.

B5

Obecní bytový fond a žadatelé

B5 / OBECNÍ BYTOVÝ FOND A ŽADATELÉ

Téměř všechny byty jsou v celoměstské působnosti. Jsou spravovány Odborem bytovým MMP (dále BYT) a na základě Mandátní smlouvy správcem Obytnou zónou Sylván a. s., která je ve 100 % vlastnictví města Plzně.

B5.1 / POPIS OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU

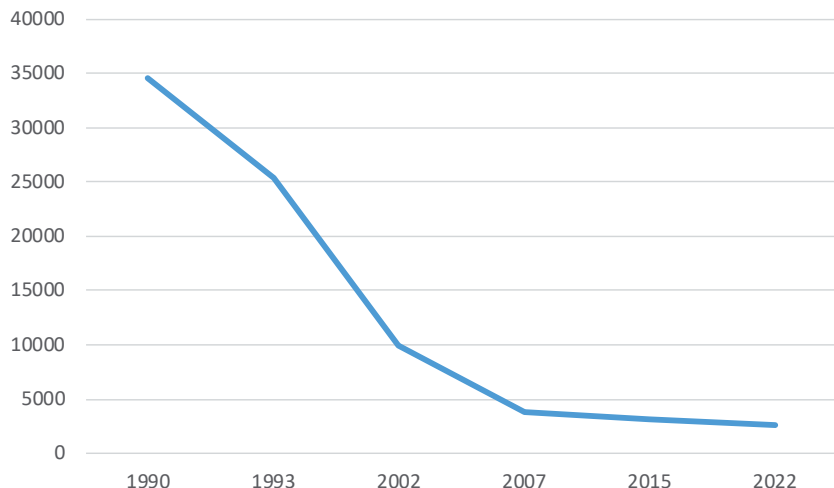
Statutární město Plzeň má ve svém vlastnictví (k 31. 12. 2022) 2 610 bytových jednotek, které se nachází v 365 domech či domovních celcích. Dle dat magistrátu města Plzeň a Platformy pro sociální bydlení čítá k 2. měsíci roku 2023 bytový fond užívaný pro dostupné bydlení v Plzni 2 336 bytových jednotek.

	Počet					
	Domy	Byty				
		Celkem	z toho k II. 2023 užívaných městem (=obytné byty)			
		celkem	z toho bezbariérové	z toho byty zvláštního určení	z toho normální	
Ve správě OB MMP	365	2 610	2 336	106	551	1 679

32 / Tab.: Obecní domovní a bytový fond ve vlastnictví města – statistické údaje k 31. 12. 2022

Zdroj: ČSÚ, Magistrát města Plzně

Dle Strategického plánu města bylo v roce 1990 ve vlastnictví města přibližně **34 500 bytů**, v roce 1993 (po restitucích) se jejich počet snížil na 25 360. K dalšímu snižování počtu městských bytů docházelo v důsledku privatizace bytového fondu. V roce 2002 vlastnilo město přibližně 10 tis. bytů a jejich počet dále klesal – na 5 193 bytů (rok 2007), 3 751 bytů (rok 2010), 3 130 bytů (rok 2015) až na **2 610 bytů** (rok 2022), jak ukazuje Graf č. 32 níže.



33 / Graf: Dlouhodobý vývoj počtu bytů ve vlastnictví Plzně

Zdroj: ČSÚ

Z dat ČSÚ plyne, že v rámci obecního bytového fondu (2 610 bytů) převažují cihlové domy (95 %) oproti panelovým domům (5 %). Z hlediska obecních bytů převažují cihlové, kterých je 86 %, naopak panelových bytů 14 %.

	Obecní domy			Obecní byty		
	Panelové	Cihlové	Celkem	Panelové	Cihlové	Celkem
Ve správě OB MMP	16	312	365	272	2 031	2 610

34 / Tab.: Typ zástavby obecního domovního a bytového fondu
Zdroj: OB TÚ MMP

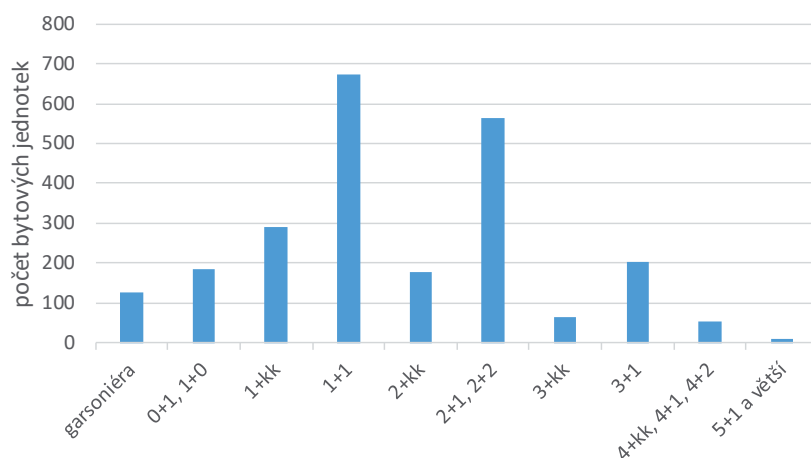
Většina obecních bytů spadá do standardní bytové kategorie (93 %), obecních bytů se sníženou kvalitou je pouze 7 %.

Kategorie bytu	počet bytových jednotek
Byty standardní	2 439
Byty se sníženou kvalitou	171
Celkem	2 610

35 / Tab.: Charakteristika bytů dle jejich kategorie
Zdroj: OB TÚ MMP

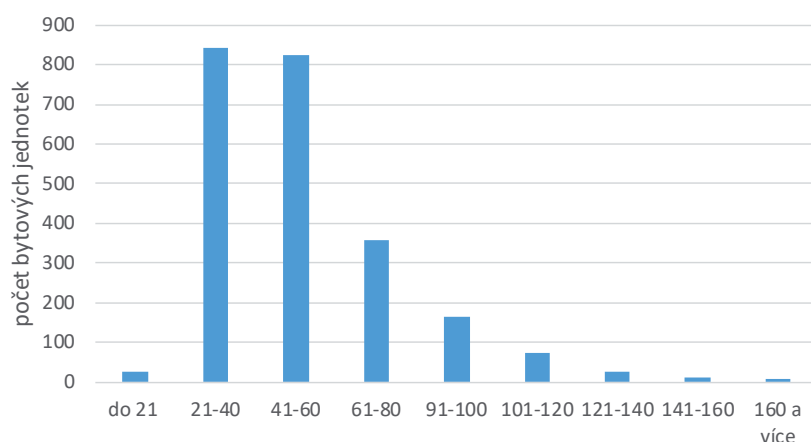
Z městem v současnosti užívaných bytů (2 336) tvoří největší podíl byty velikosti mezi 21–60m², kterých je více než 70 % z celkového počtu obecních užívaných bytů. Jsou to většinou byty s dispozicí 1+1 (či 1+kk), 2+1 (či 2+kk) či garsoniéry, resp. byty s jednou místností. Bytů 3+1 a 3 + kk, které jsou voleny k bydlení především rodinami s dětmi, je 11 %. Bytů o velikosti 4+1 a více jsou 3 %. Podrobnější členění ukazují níže Tabulky.

Dispozice bytů	Počet bytových jednotek
garsoniéra	125
0+1, 1+0	183
1+kk	289
1+1	672
2+kk	176
2+1, 2+2	562
3+kk	63
3+1	202
4+kk, 4+1, 4+2	52
5+1 a větší	11
Celkem	2 336



36 / Tab., graf: Struktura užívaných obecních bytů dle dispozice v Plzni v roce 2023
Zdroj: Magistrát města Plzně – Platforma pro sociální bydlení

Velikost bytu	Počet bytových jednotek
do 21 m ²	27
21-40 m ²	843
41-60 m ²	825
61-80 m ²	357
81-100 m ²	163
101-120 m ²	75
121-140 m ²	28
141-160 m ²	10
více než 160 m ²	8



37 / Tab., graf: Struktura užívaných obecních bytů dle velikosti v Plzni v roce 2023
Zdroj: Magistrát města Plzně – Platforma pro sociální bydlení

B5.2 / ŽADATELÉ O PRONÁJEM OBECNÍHO BYTU A VÝŠE NÁJEMNÉHO

Podle dat Magistrátu města Plzně a analýzy dat z informačního systému o žadatelích o dostupné bydlení v Plzni zpracované Platformou pro sociální bydlení v II. 2023 jsou v rámci struktury registrovaných nejvíce poptávány menší byty (trojčlennými domácnostmi a menšími). To je však z velké míry dáno tím, že je těchto bytů i nejvíce. Z hlediska počtu registrací na byt určité velikosti či dispozice proto vychází, že nejméně pravděpodobný je zisk většího bytu (**šance v poměru 1:32**), kde je tento nepříznivý poměr navíc zesilován faktem, že velké byty se do oběhu téměř nedostávají. Na rozdíl od bytů menších (jak velikostně, tak i dispozičně) se pronajímají zpravidla na velmi dlouho. Jen mírně méně nepříznivý převis poptávky nad nabídkou uvolňovaných bytů je také u bytů středně velkých a bezbariérových. Analýza proto do budoucna **doporučuje výstavbu městských bytů středních a větších**, což se jeví v souladu s poznáním struktury bytového fondu ve vlastnictví Plzně a bytového fondu na území města (viz Tabulka níže). V Plzni je nejvíce bytových jednotek – a tedy je po nich největší poptávka – **v kategorii větších a středních bytů**.

Velikost	Počet	v %	Počet bytů v celé Plzni	v %
Garsoniéra	199	7 %	N/A	N/A
1+1 a 1+kk	1 280	49 %	8 752	11 %
2+1 a 2+kk	780	30 %	24 825	30 %
3+1 a 3+kk	282	11 %	25 698	31 %
4+1 a 4+kk	55	2 %	10 371	13 %
5+1 a více	14	1 %	5 332	7 %
Nezjištěno	N/A	N/A	6 939	8 %
Celkem	2 610	100 %	81 917	100 %

38 / Tab.: Charakteristika bytů dle počtu místností

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Pozn.: Srovnání vychází z dat ČSÚ, SLDB 2021, jedná se tedy o počet bytových jednotek 2610, nikoliv užívaných obecních bytů evidovaných Magistrátem města Plzeň.

Město Plzeň nemá klasické žádosti o byty, ale tzv. **registraci** (<https://byty.plzen.eu/registrace/>), kdy většinu uvolněných bytů zveřejňuje město na svém realitním portálu (<https://byty.plzen.eu/pronajem>). Zde se pak registrovaní zájemci o byt mohou na konkrétní byt přihlásit. Výběr je dle počtu bodů, kterými je každá registrace opatřena.

V souladu se Statutem města Plzně, stávajícími Podmínkami pro výběr nájemce do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně a dokumentem **Nakládání s byty a nebytovými prostory v domech ve vlastnictví města Plzně** je v kompetenci města v bytovém fondu stanovit výši základního nájemného pronajímávaných bytů, které činí **92,07 Kč/m² podlahové plochy/měsíc³⁵**.

Stávající podmínky pro výběr nájemce do uvolněných bytů v domech ve vlastnictví města Plzně mj. také stanovují, že z úrovně města jsou pronajímány byty i pro specifické skupiny obyvatel. Počet bytů v režimu **DPS (dům s pečovatelskou službou) je 490, počet bezbariérových bytů je 106, startovacích bytů je 36 a sociálních bytů je 67**. Město není

35 Výše základního nájemného v bytech je upravena koeficientem kvality domu.

jediným subjektem, který zajišťuje sociální bydlení ve městě. Existuje zde **několik neziskových organizací**, které poskytují různé formy sociálního bydlení.

Městský obvod	Počet bytů v režimu DPS	Bezbariérové byty	Startovací byty	Sociální byty ³⁶
Plzeň 1	158	88		1
Plzeň 2-Slovany	67	0		3
Plzeň 3	150	16	36	58
Plzeň 4	115	2		5

39 / Tab.: Počet bytů pro obyvatele se specifickými potřebami
Zdroj: ČSÚ

Největší počet obecních bytů je v Plzni 3, konkrétně 1 425 bytů (55 % bytového fondu). Tomuto počtu odpovídá i stávající výše dluhu na nájemném u bytů v Plzni 3, které činí přes 30 mil. Kč, v Plzni 1 je 353 bytů (13,5 % bytového fondu), v Plzni 2-Slovany je 368 bytů (14 % bytového fondu). Celková výše dluhu na nájemném činila v r. 2022 téměř 54 mil. Kč. Aktuální výše dluhu aktuálně bydlicích nájemců pak činila téměř 18 mil. Kč.

Městský obvod	Celkový počet bytů	Aktuálně obsazené byty	Výše dluhu na nájemném celkem	Výše dluhu aktuálně bydlicích nájemců	Počet aktuálně bydlicích nájemců s dluhem na nájemném			Počet nájemců s dluhem delším než 3 měsíce	Počet nájemců s dluhem vyšším než 150 tis. Kč
					celkem	s platnou nájemní smlouvou	bez NS		
Plzeň 1	353	321	8 844 142	147 333	21	21	0	1	0
Plzeň 2-Slovany	368	351	8 887 184	129 677	16	16	0	4	0
Plzeň 3	1 425	1 180	30 673 439	1 323 892	98	92	6	14	0
Plzeň 4	444	317	5 322 011	186 463	13	11	2	2	0
Plzeň 5-Křimice	20	20	129 965	4 179	2	2	0	0	0
Plzeň 6-Litice	0								
Plzeň 7-Radčice	0								
Plzeň 8-Černice	0								
Plzeň 9-Malesice	0		113 445						
Plzeň 10-Lhota	0								

40 / Tab.: Výše dluhu na nájemném v obecních bytech podle městských obvodů
Zdroj: ČSÚ

³⁶ Jedná se o byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné.

SHRNUTÍ KAPITOLY

- **V roce 2002 vlastnilo město přibližně 10 tis. bytů a jejich počet dále klesal** – na 5 193 bytů (rok 2007), 3 751 bytů (rok 2010), 3 130 bytů (rok 2015) až na 2 610 bytů (rok 2022).
- Absolutní **většina obecních bytů i domů není panelových**. Počet bytů v režimu DPS (dům s pečovatelskou službou) je 490, počet bezbariérových bytů je 106.
- **Největší podíl v rámci obecních bytů mají malé a střední byty** (do 60 m²) s dispozicí garsoniéry, 1+1/kk či 2+1/kk, zatímco **největší podíl v rámci bytového fondu na území Plzně mají byty s dispozicí 3+1/kk** a s mírným odstupem pak byty střední s dispozicí 2+1/kk.
- Z hlediska poptávek po nájmu bytu a registrací do systému jejich schvalování **převládá poptávka po menších a středních bytech**, což je dáno počtem těchto bytů ve vlastnictví Plzně a také relativně vyšší frekvencí ukončení pronájmu. **Nejvyšší převis poptávky nad nabídkou je ovšem evidován u bytů větších (32:1) a středních**.
- Největší počet obecních bytů je v Plzni 3, konkrétně 1 425 bytů (55 % bytového fondu). V Plzni 1 je 353 bytů (13,5 % bytového fondu), v Plzni 2-Slovany je 368 bytů (14 % bytového fondu).
- Celková výše dluhu na nájemném je téměř 54 mil. Kč, aktuální výše dluhu aktuálně bydlících nájemců činí téměř 18 mil. Kč.



Porovnání bydlení ve vybraných městech

B6 / POROVNÁNÍ BYDLENÍ VE VYBRANÝCH MĚSTECH

Kapitola představuje srovnání situace bydlení v Plzni, Brně, Liberci, Olomouci a Pardubicích. K srovnání jsou využita data SLDB 2021, Ovd a data zasláná jednotlivými městy.

B6.1 / DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE VYBRANÝCH MĚSTECH

Největší počet domů a bytů se samozřejmě nachází v Brně. Ze všech srovnávaných městech dosahuje podíl obydlených domů přes 93 %. U bytů je situace jiná, tam pouze v Liberci je přes 90 % bytů obydlených, nejméně obydlených bytů je Olomouci, konkrétně 86 %. Domovní fondy velkých měst vykazují odlišné charakteristiky, ale u všech je typický nižší podíl neobydlených domů, který je nižší než 10 %. Domovní fond je nejčastěji neobydlený z důvodu přestavby domu, změny uživatele nebo z důvodu nezpůsobilosti k bydlení.

Území	Domy celkem	v tom			Byty celkem	v tom		
		obydlené	neobydlené	podíl obydlených		obydlené	neobydlené	podíl obydlených
Plzeň	19 288	17 900	1 388	93 %	92 790	81 917	10 873	88 %
Brno	42 105	39 065	3 040	93 %	209 587	184 647	24 940	88 %
Liberec	13 214	12 556	658	95 %	52 985	48 201	4 784	91 %
Olomouc	11 569	10 765	804	93 %	56 692	48 951	7 741	86 %
Pardubice	11 178	10 394	784	93 %	46 021	41 178	4 843	89 %

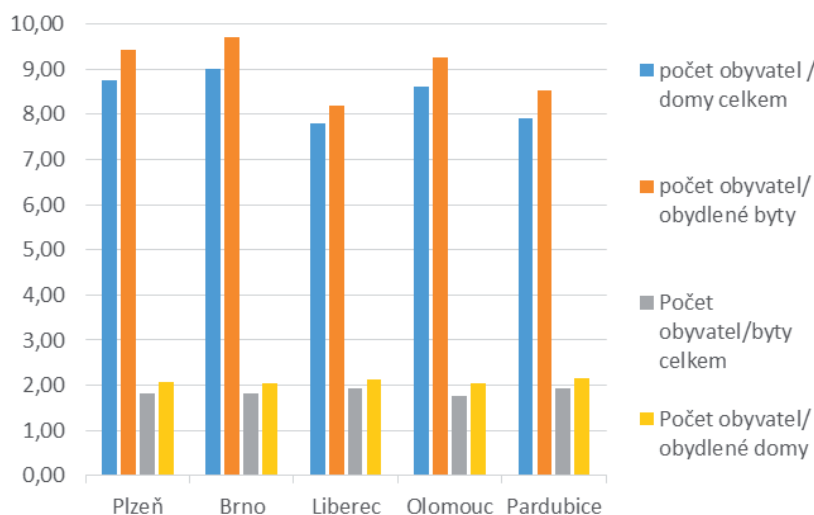
41 / Tab.: Počet domů a bytů v jednotlivých městech
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Pro objektivní komparaci bytových fondů měst s různým počtem obyvatel je třeba vyjít z relativních hodnot, tj. počet osob na 1 byt či dům. Nejvíce domů na počet obyvatel je ze srovnávaných měst v Brně (1 dům na 9,01 obyvatel), v Liberci a Pardubicích pak bytů (1 byt na 1,94 obyvatel). Dlouhodobě tento standardní ukazatel hodnocení průměrné úrovně bydlení v České republice klesá. V roce 1961 to bylo 3,36 osob na byt a třeba v roce 2001 již to bylo 2,64 osob na byt. Přehledně to ukazují Tabulka a Obrázek níže.

Území	Domy celkem	z toho obydlené domy	Byty celkem	z toho obydlené byty	Počet obyvatel v r. 2021	Počet obyvatel/ domy celkem	Počet obyvatel / obydlené domy	Počet obyvatel / byty celkem	Počet obyvatel / obydlené byty
Plzeň	19 288	17 900	92 790	81 917	168 733	8,75	9,43	1,82	2,06
Brno	42 105	39 065	209 587	184 647	379 466	9,01	9,71	1,81	2,06
Liberec	13 214	12 556	52 985	48 201	102 951	7,79	8,20	1,94	2,14
Olomouc	11 569	10 765	56 692	48 951	994 963	8,60	9,24	1,76	2,03
Pardubice	11 178	10 394	46 021	41 178	88 520	7,92	8,52	1,92	2,15

42 / Tab.: Počet osob na 1 dům a byt
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Co se týká samotné Plzně, mezi roky 2001 a 2011 klesl průměrný počet osob na 1 byt v obydleném bytovém domě z 2,36 na 2,13 osoby³⁷. V roce 2021 to bylo 2,06 osoby³⁸. Snižování velikosti domácnosti je dlouhodobější tendencí a souvisí se změnami životního stylu, odkládáním sňatků a rodičovství do vyššího věku, upřednostňováním nezávislosti a svobody před rodinným životem, dochází ke zvyšování počtu ovdovělých či rozvedených osob vyššího věku apod. V důsledku tohoto vývoje roste potřeba vyššího počtu bytů i při stagnaci nebo poklesu počtu obyvatel a je vyšší poptávka po menších a cenově dostupnějších bytech.



43 / Graf: Počet obyvatel na domy a byty ve vybraných městech v r. 2021
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

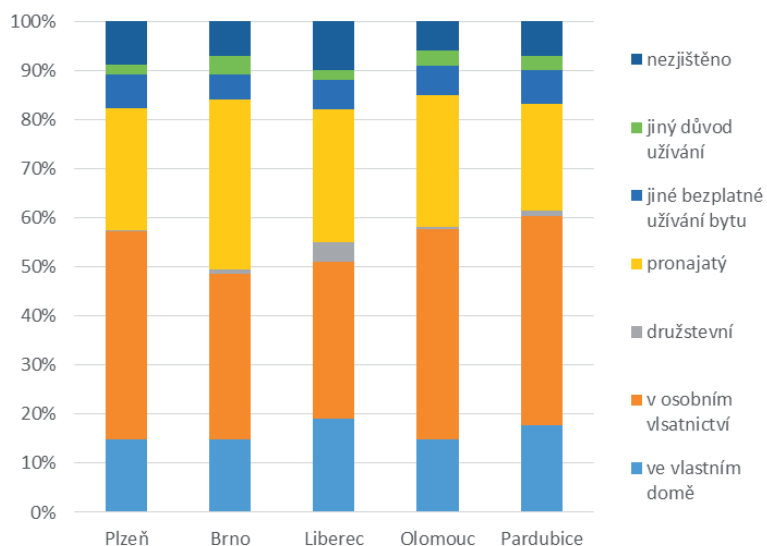
Podle právního užívání obydlených bytů je nejméně bytů v osobním vlastnictví v Liberci (32 %), naopak v Plzni, Olomouci a Pardubicích je to 43 %. Nejméně bytů v družstevním vlastnictví je v Plzni (0,2 %). Nejvíce bytů v nájemním/pronajatém užívání je v Brně, a to 35 %. Přehledně to ukazuje Tabulka a Obrázek níže.

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle právního důvodu užívání bytu						
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	družstevní	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní/pronajatý	jiný důvod užívání bytu	nezjištěno
Plzeň	81 917	15 %	43 %	0,2 %	7 %	25 %	2 %	9 %
Brno	184 647	15 %	34 %	1 %	5 %	35 %	4 %	7 %
Liberec	48 201	19 %	32 %	4 %	6 %	27 %	2 %	10 %
Olomouc	48 951	15 %	43 %	0,5 %	6 %	27 %	3 %	6 %
Pardubice	41 178	18 %	43 %	1 %	7 %	22 %	3 %	7 %

44 / Tab.: Obydlené byty podle právního užívání bytu
Zdroj: SLDB 2021

37 Strategický plán města Plzeň

38 Dle SLDB 2021 výpočet počet obyvatel Plzně/počet obydlených bytů. V ORP Plzeň dle SLDB 2021 je to 2,06 osob.

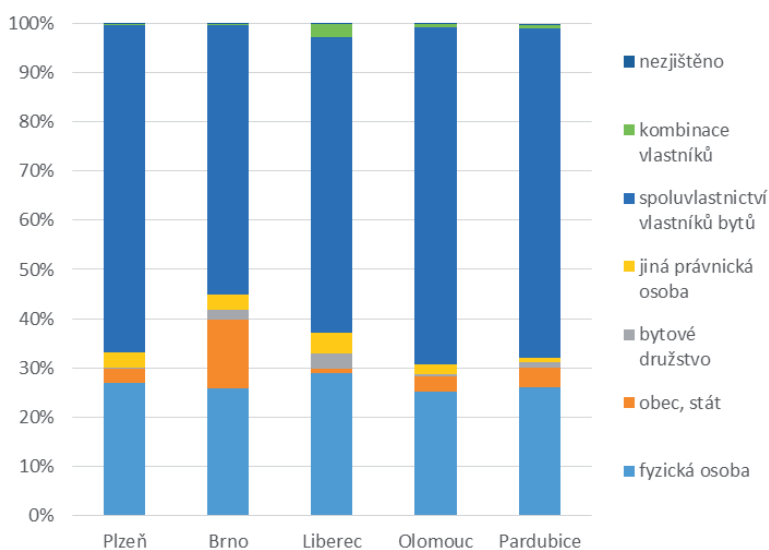


45 / Graf.: Obydlené byty podle právního užívání bytu ve vybraných městech v roce 2021
Zdroj: SLDB 2021

Nejvýznamnější podíl bytů z celkového bytového fondu jednotlivých měst ČR je ve vlastnictví fyzických osob a ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (bytových jednotek). Z hlediska vlastnictví vlastní nejméně obydlených bytů město Liberec (1 % bytového fondu), naopak nejvíce bytů vlastní Brno (14 %). Města Plzeň, Olomouc a Pardubice mají ve svém vlastnictví stejný počet bytů v poměru k obydleným bytům ve městě, tedy 3 až 4 %. Nejvíce bytů je ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, kde zatímco v Brně to je 55 %, v Liberci 73 %, v Plzni pak 67%. Přehledně to ukazuje Obrázek a Tabulka níže.

Území	Obydlené byty celkem	v tom podle vlastníka domu						
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právnická osoba	spoluvlastnictví vlastníků bytů	kombinace vlastníků	nezjištěno
Plzeň	81 917	27 %	3 %	0,3 %	3 %	67 %	0,2 %	0,1 %
Brno	184 647	26 %	14 %	2 %	3 %	55 %	0,3%	0,1%
Liberec	48 201	35 %	1 %	4 %	5 %	73 %	3 %	0,2 %
Olomouc	48 951	25 %	3 %	0,4 %	2 %	68 %	0,6 %	0,1 %
Pardubice	41 178	26 %	4 %	1 %	1 %	67 %	0,7 %	0,2 %

46 / Tab.: Obydlené byty podle vlastníka domu, druhu domu
Zdroj: SLDB 2021



47 / Graf.: Obydlené byty dle vlastníka domu, druhu domu ve vybraných městech v roce 2021
Zdroj: SLDB 2021

B6.2 / STRUKTURA DOMÁCNOSTÍ

V současné době převládá v ČR trend jednočlenných domácností a to-
muto faktu je nutné přizpůsobit i bytovou politiku. Osoby v jednočlenných
domácnostech pocházejí z různých cílových skupin, převážně jsou jimi
senioři (vdovy/vdovci) a singles domácností osob mladých a ve středním
věku. Tento trend je v souladu s celosvětovým demografickým vývojem,
který ukazuje na zvyšující se počet singlů, mladých profesionálů, rozve-
dených osob nebo starších lidí žijících sami. Ve všech velkých městech
je podíl jednočlenných domácností vyšší než 40 %. Největší podíl těchto
domácností je v Liberci, v Plzni a v Brně. Druhou nejpočetnější skupinou
jsou dvoučlenné domácnosti (30 %).

Území	v tom hospodařící domácnosti s počtem členů						
	1	2	3	4	5	6	7 a více
Plzeň	45 %	30 %	13 %	10 %	2 %	0,4 %	0,2 %
Brno	45 %	29 %	13 %	10 %	2 %	0,5 %	0,2 %
Liberec	44 %	29 %	14 %	11 %	2 %	0,5 %	0,2 %
Olomouc	43 %	30 %	14 %	11 %	2 %	0,4 %	0,1 %
Pardubice	43 %	30 %	14 %	11 %	2 %	0,4 %	0,1 %

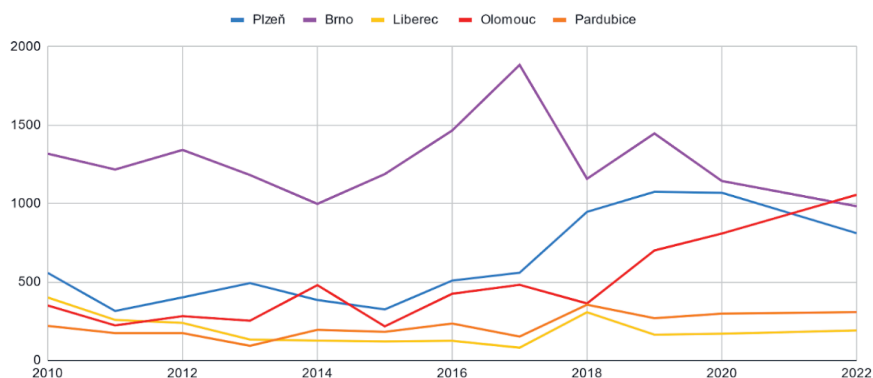
48 / Tab.: Struktura domácností podle počtu členů
Zdroj: SLDB 2021

Pro vytvoření podmínek k uspokojení bytových potřeb občanů je důležité
znát současný stav způsobu jejich bydlení. Zmíněný faktor má vliv na
bytovou výstavbu, protože se zvyšuje poptávka po menších bytových
jednotkách a bytových domech přizpůsobených pro jednu osobu. Deve-
lopery a investory motivuje stavět a nabízet byty vhodné pro jednočlenné
domácnosti, jako jsou malé byty, studiové byty nebo apartmány s jednou
ložnicí.

B6.3 / DOKONČENÉ BYTY, TRH S BYDLENÍM A TRANSAKČNÍ CENA ZA m²

Největší vliv na novou bytovou výstavbu mají soukromé subjekty, jako
jsou developeři, investoři a stavební společnosti. Hrají zásadní roli v nové
bytové výstavbě. Mají velký vliv na rozhodování o výstavbě, financování
a realizaci projektů. Výstavba nových bytů financovaná z veřejných zdro-
jů by měla také odrážet potřeby různých cílových skupin v oblasti bydlení.

Nejnižší počet dokončených bytů byl ve sledovaném období u všech
měst téměř stejný, jednalo se o roky 2011 až 2015. Od roku 2016 rostl
počet dokončených bytů ve všech sledovaných městech. Vrchol počtu
dokončených bytů byl v roce 2017 v Brně, naopak ve městech Plzeň
nebo Olomouc až v roce 2019 nebo 2020. Od těchto let počet dokonče-
ných bytů klesá s výjimkou města Olomouc, kde vrchol byl ve sledova-
ném roce v roce 2022.

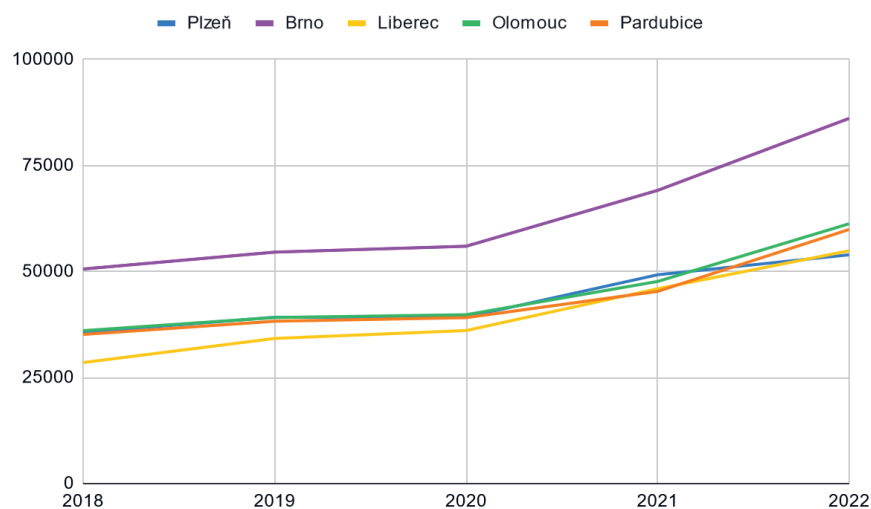


49 / Graf: Dokončené byty ve vybraných městech mezi roky 2010 a 2022
Zdroj: ČSÚ

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Plzeň	558	315	402	493	385	325	509	559	947	1 075	1 069	717	811
Brno	1 318	1 217	1 342	1 182	998	1 188	1 466	1 884	1 158	1 447	1 144	1 181	983
Liberec	401	258	239	133	126	121	125	81	307	164	170	144	191
Olomouc	350	223	282	253	480	217	425	482	363	701	809	524	1 056
Pardubice	220	174	174	93	195	182	235	152	355	269	298	364	308

50 / Tab.: Dokončené byty ve vybraných městech mezi roky 2010 a 2022
Zdroj: ČSÚ

Vývoj transakční ceny³⁹ za m² u sledovaných měst probíhal postupným navýšením od roku 2018 do roku 2020, kde se během let 2020 až 2021 významně zvýšila transakční cena za m² a tempo zvýšení transakční ceny za m² pokračovalo až do roku 2022.



51 / Graf: Transakční cena za m² a její vývoj ve vybraných městech mezi roky 2018 a 2022
Zdroj: Obce v datech s. r. o.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	změna 2018 vs 2022
Plzeň	35 642	39 214	39 243	49 232	53 942	51 %
Brno	50 590	54 568	55 959	69 134	86 105	70 %
Liberec	28 530	34 216	36 081	45 936	54 893	92 %
Olomouc	36 050	39 145	39 811	47 655	61 257	70 %
Pardubice	35 163	38 276	39 118	45 314	59 911	70 %

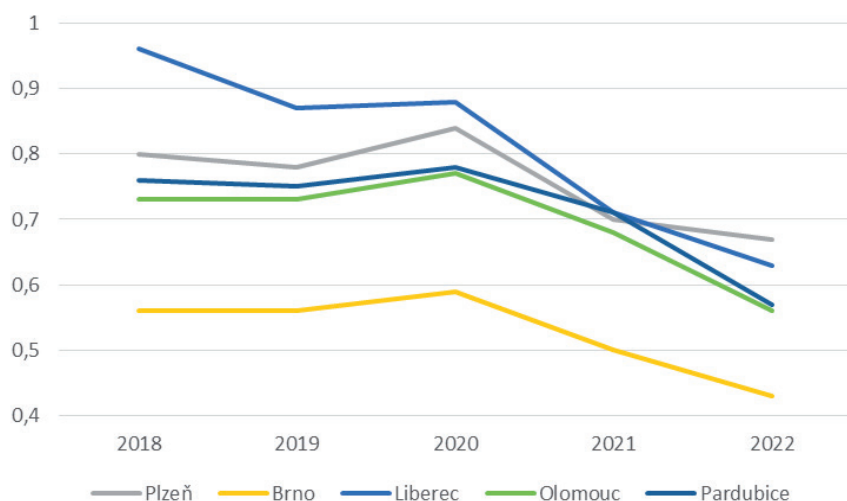
52 / Tab.: Transakční cena za m² a její vývoj ve vybraných městech mezi roky 2018 a 2022
Zdroj: Obce v datech s. r. o.

39 Informace o průměrné transakční ceně vychází z databáze internetového portálu cenovamapa.org, který sleduje skutečné prodejní ceny nemovitostí v České republice.

Obdobně kopíruje vývoj transakční ceny za m² i vývoj počtu m², které si lze koupit za 1 měsíční mzdu v daném městě. Přestože každoročně roste průměrná hrubá mzda v jednotlivých městech, tak i přes toto zvýšení klesá možnost si pořídit vlastní bydlení, protože růst tempa cen bydlení je větší než zvýšení hrubé měsíční mzdy. Ze srovnání měst (viz Tabulka a Obrázek níže) plyne, že v Plzni je nejpříznivější situace a nejmenší propad schopnosti obyvatel zajistit si bydlení - zejména díky velké bytové výstavbě v posledních letech.

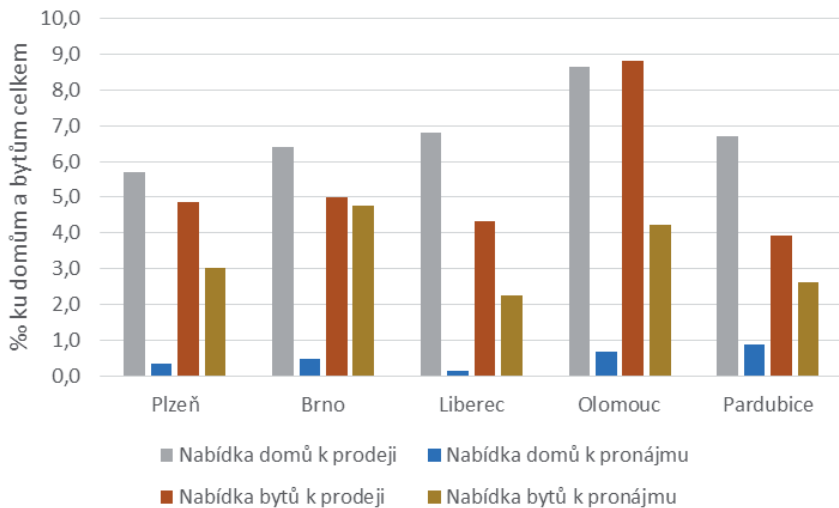
Rok	2018	2019	2020	2021	2022	změna 2018 vs 2022
Plzeň	0,8	0,78	0,84	0,7	0,67	-0,13
Brno	0,56	0,56	0,59	0,5	0,43	-0,13
Liberec	0,96	0,87	0,88	0,71	0,63	-0,33
Olomouc	0,73	0,73	0,77	0,68	0,56	-0,17
Pardubice	0,76	0,75	0,78	0,71	0,57	-0,19

53 / Tab.: Počet m², které lze koupit za 1 měsíční mzdu
Zdroj: Obce v datech s. r. o.



54 / Graf: Vývoj (pokles) počtu m², které lze koupit za 1 měsíční mzdu ve vybraných městech mezi roky 2018 a 2022
Zdroj: Obce v datech s. r. o.

Nabídka domů a bytů k prodeji či k pronájmu je ve městech rozdílná (s ohledem na rozdílné plány výstavby, historický kontext či rozvoj bytové výstavby). Nabídka domů a bydlení k prodeji i k pronájmu je provedena na základě dat srealty.cz k 1. 6. 2023. Tato kapitola popisuje aktuální situaci na trhu s bydlením, kde lze pozorovat významný počet bytů k prodeji a k pronájmu zejména u města Olomouc v poměru k počtu obyvatelů města a např. města Plzně, které by v rámci srovnání mělo nabídnout cca 750 bytů k prodeji a 500 bytů k pronájmu (srovnáno vůči městu Olomouc a Brno).



55 / Graf: Nabídka domů a bytů k prodeji či k pronájmu v % ve vybraných městech dle srealty.cz k 1.6.2023
Zdroj: srealty k 1. 6. 2023

Město	Domy celkem	Nabídka domů k prodeji	v %	Nabídka domů k pronájmu	v %	Byty celkem	Nabídka bytů k prodeji	v %	Nabídka bytů k pronájmu	v %
Plzeň	19 288	110	5,7	7	0,4	92 790	450	4,8	280	3,0
Brno	42 105	270	6,4	20	0,5	209 587	1 050	5,0	1 000	4,8
Liberec	13 214	90	6,8	2	0,2	52 985	230	4,3	120	2,3
Olomouc	11 569	100	8,6	8	0,7	56 692	500	8,8	240	4,2
Pardubice	11 178	75	6,7	10	0,9	46 021	180	3,9	120	2,6

56 / Tab.: Nabídka domů a bytů k prodeji či k pronájmu v % ve vybraných městech dle srealty.cz k 1.6.2023
Zdroj: srealty k 1. 6. 2023

Vývoj počtu vyplacených doplatků na bydlení za rok koresponduje ve všech městech v roce 2021 a 2022 se vzrůstajícími náklady na bydlení (ceny bydlení, růst cen nájmu, energetická krize způsobená válkou na Ukrajině, inflace). Na druhé straně je nutné zmínit, že mezi roky 2018 až 2022 klesl počet vyplacených doplatků na bydlení.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	změna 2018 vs 2022
Plzeň	8 353	3 818	3 674	4 308	5 108	-39 %
Brno	37 277	26 154	23 043	21 950	21 884	-41 %
Liberec	9 989	5 232	3 579	3 397	3 919	-61 %
Olomouc	11 527	6 768	5 630	5 278	4 942	-57 %
Pardubice	3 443	2 169	2 250	2 449	3 181	-8 %

57 / Tab.: Celkový počet vyplacených doplatků na bydlení za rok ve vybraných městech mezi roky 2018 a 2022
Zdroj: Obce v datech s. r. o.

B6.4 / DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ VYBRANÝCH MĚST

Domovní fondy velkých měst vykazují odlišné charakteristiky, ale u všech je typický nižší podíl neobydlených domů, který je nižší než 10 %. Zatímco Plzeň má ve svém vlastnictví 2 610 bytů, tak např. Olomouc a Pardubice 1 520 a 2 045 bytů. Při přepočtení na počet obyvatel, tak mají ve svém vlastnictví více bytů. Aby tento poměr byl stejný i pro město Plzeň vůči např. Olomouci a Pardubicím, potřebovalo by vlastnit cca 3 500 bytů. Na druhé straně má Liberec ve svém vlastnictví pouze 964 bytů. Situace v Brně je pak velmi odlišná od srovnávaných měst.

	Počet	
	Domy	Byty
Plzeň	365	2 610
Brno	1 726	28 696
Liberec	77	964
Olomouc	135	1 520
Pardubice	41	2 045

58 / Tab.: Obecní domovní a bytový fond ve vlastnictví města – statistické údaje k 31. 12. 2022

Zdroj: jednotlivá města

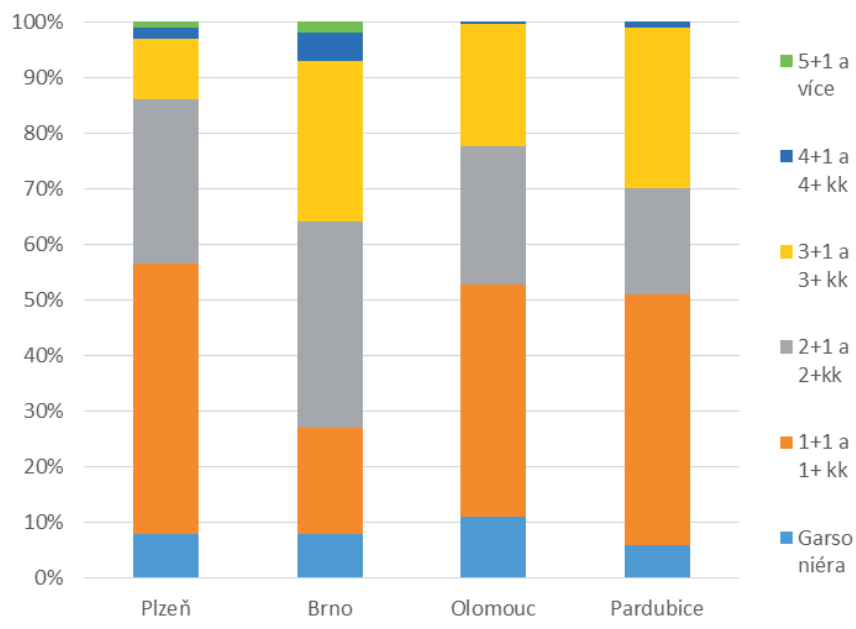
V Plzni jednoznačně převažuje vlastnictví cihlových domů, naopak v Olomouci či Pardubicích je tento počet násobně nižší. Naopak u těchto měst ve velkém převažují obecní panelové byty. V Pardubicích vlastní město 1 645 panelových bytů, Plzeň pouze 272 panelových bytů.

	Obecní domy			Obecní byty		
	Panelové	Cihlové	Celkem	Panelové	Cihlové	Celkem
Plzeň	16	312	365	272	2 031	2 610
Brno	709	1 017	1 726	16 280	12 416	28 696
Liberec	37	40	77	782	182	964
Olomouc	49	86	135	1 109	411	1 520
Pardubice	19	22	41	1 645	400	2 045

59 / Tab.: Typ zástavby obecního domovního a bytového fondu ve vybraných městech, 31. 12. 2022

Zdroj: jednotlivá města

V Plzni převažují byty ve vlastnictví města o velikosti 1+1 a 1+kk (49 %), naopak v Brně tvoří tento typ bytů pouze 19 %. Výhodou města Plzně je, že např. na rozdíl od měst jako Olomouc či Pardubice má dostatek bytů o velikosti 4+kk a více. Naopak nemá dostatek bytů 3+1 a 3+kk, které jsou vhodné pro čtyřčlenné rodiny.



60 / Graf: Charakteristika bytů dle počtu místností ve vybraných městech k 31. 12. 2022
Zdroj: jednotlivá města

Velikost	Plzeň	%	Brno	%	Liberec	%	Olomouc	%	Pardubice	%
Garsoniéra	199	8%	2 375	8%	n/a	n/a	168	11%	114	6%
1+1 a 1+kk	1 280	49%	5 585	19%	n/a	n/a	633	42%	914	45%
2+1 a 2+kk	780	30%	10 558	37%	n/a	n/a	384	25%	392	19%
3+1 a 3+kk	282	11%	8 183	29%	n/a	n/a	329	22%	603	29%
4+1 a 4+kk	55	2%	1 508	5%	n/a	n/a	6	0,4%	22	1%
5+1 a více	14	1%	487	2%	n/a	n/a	0		0	
Celkem	2 610	100%	28 696	100%	n/a	n/a	1 520	100%	2 045	100%

61 / Tab.: Charakteristika bytů dle počtu místností ve vybraných městech k 31. 12. 2022
Zdroj: jednotlivá města

Výše nájemného v jednotlivých městech je velmi rozdílná, liší se dle typu, kvality bydlení, místa bydlení a sociální situace jednotlivých žadatelů o obecní byty. Např. v Brně se nyní pohybuje minimální nájemné v průměru na 95 Kč/m². V Olomouci je stanovená cena 110 Kč/m² (výměra do 55 m²).

Město	Výše nájemného Kč/m ²
Plzeň	92,07
Brno	95
Liberec	n/a
Olomouc	110
Pardubice	85

62 / Tab.: Výše nájemného v obecních bytech
Zdroj: jednotlivá města k 31. 12. 2022

Plzeň disponuje 490 byty v režimu DPS, při přepočtu na počet obyvatel ve srovnání s městem Olomouc, Liberec či Pardubice tento počet bytů zaostává. Aby počet bytů v režimu DPS odpovídal velikosti města Plzeň vůči Olomouci, Liberci a Pardubicím, je třeba, aby město mělo cca 800 až 900 bytů v režimu DPS. Výhodou města Plzně či Liberce je naopak dostatek bezbariérových bytů. Jednoznačně nejvíce startovacích bytů má město Liberec.

Město	Počet bytů v režimu DPS	Počet bezbariér. bytů	Počet startovacích bytů	Počet sociálních bytů
Plzeň	490	106	36	67
Brno	930	315	58	n/a
Liberec	324	115	168	357
Olomouc	557	62	0	26
Pardubice	411	36	100	270

63 / Tab.: Počet bytů v domech s pečovatelskou službou, startovací a sociální byty
Zdroj: jednotlivá města, město Brno k 31. 12. 2016

SHRNUTÍ

- Největší počet domů a bytů se samozřejmě nachází v Brně. Ve všech srovnávaných městech dosahuje podíl obydlených domů přes 93 %. U bytů je situace jiná, tam pouze v Liberci je přes 90 % bytů obydlených, nejméně obydlených bytů je Olomouci, konkrétně 86 %.
- **Plzeň má ve svém vlastnictví 3 % bytů ze všech bytových jednotek na svém území, v Brně je to 14 %.** Domovní fondy velkých měst vykazují odlišné charakteristiky, ale u všech je typický nižší podíl neobydlených domů, který je nižší než 10 %.
- **V Plzni převažují byty ve vlastnictví města o velikosti 1+1 a 1+kk (49 %), naopak v Brně tvoří tento typ bytů pouze 19 %.**
- Mezi roky 2001 a 2011 klesl **průměrný počet osob na 1 obydlený byt v Plzni** v bytovém domě z 2,36 na 2,13 osoby. **V roce 2021 to bylo 2,12 osob.**
- Podle právního užívání obydlených bytů je **nejméně bytů v osobním vlastnictví v Liberci (32 %)**, kde je ovšem stále 4 % bytů družstevních. Naopak v Plzni, Olomouci a Pardubicích je to 43 %.
- **Nejvíce bytů je pronajímáno v Brně, a to 35 %**, s odstupem následují ostatní města.
- **Transakční ceny za m² plochy pro bydlení v Plzni (a Liberci) mají mírnější nárůst než v ostatních srovnávaných městech.** V Plzni je to dáno zejména dostatečnou výstavbou v několika posledních letech. Nedostupné bydlení ve vlastním se nejprve projevuje v největších městech, obzvláště pokud na situaci tyto nereagují povolováním a výstavbou bytů.
- Průzkum realitního trhu s nižším počtem nabízených nemovitostí v kombinaci s nižší transakční cenou a vyšší dostupností bydlení ukazuje **v Plzni zdravější vztah poptávky a nabídky vůči srovnávaným městům.**
- **Ve všech velkých městech je podíl jednočlenných domácností vyšší než 40 %.** Největší podíl těchto domácností je v Liberci, v Plzni a v Brně. Druhou nejpočetnější skupinou jsou dvoučlenné domácnosti (30 %).
- **Nejvíce bytů v posledních 5 letech relativně k počtu obyvatel a stávajícímu bytovému fondu se dokončilo v Plzni.**

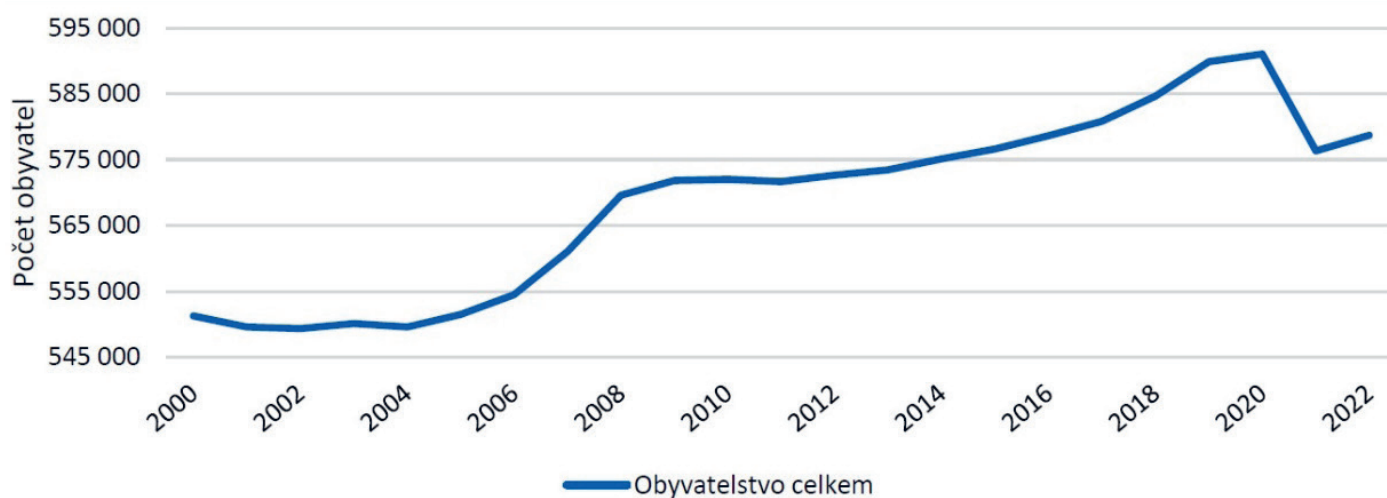
B7

Sociodemografická analýza a prognóza

SOCIODEMOGRAFICKÁ ANALÝZA A PROGNÓZA

B7.1 / VÝVOJ POČTU OBYVATEL PLZEŇSKÉHO KRAJE

Svou rozlohou je Plzeňský kraj 3. největším krajem v České republice, počtem obyvatel se však v rámci ČR řadí až na 9. místo. Velikost populace Plzeňského kraje má rostoucí tendenci od roku 2004. K 1. 1. 2022 bylo v Plzeňském kraji dle dat Českého statistického úřadu evidováno 578 707 obyvatel, což indikuje navýšení o zhruba 7 tisíc obyvatel za posledních 10 let. Tento příznivý trend vývoje byl v průběhu let před Sčítáním lidu, domů a bytů v r. 2021 odhadován ve větší intenzitě (tj. za období 2011 až 2020 nárůst až o 19,3 tisíc obyvatel), než jak ze Sčítání nakonec vyplynulo. Na jeho základě byl počet obyvatel kraje skokově snížen o 2,48 % (resp. 14,7 tis. osob). Na úrovni celé ČR byla tato korekce směrem dolů obdobná, a to ve výši 1,93 % (resp. 206,9 tis. osob).

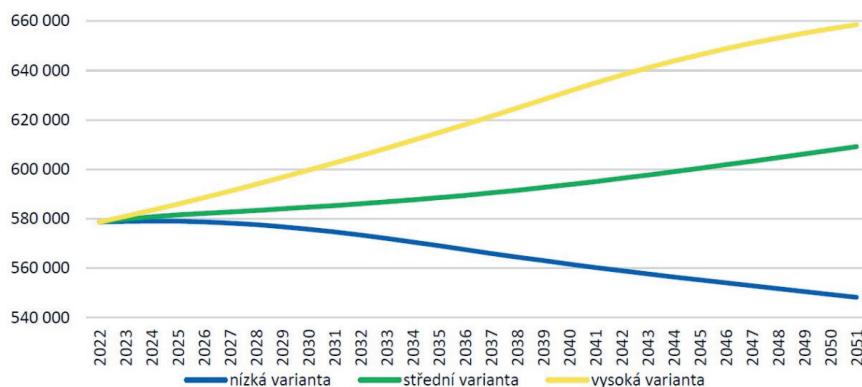


64 / Graf: Vývoj počtu obyvatel v Plzeňském kraji mezi lety 2000 a 2022

Zdroj: Statistická ročenka Plzeňského kraje, ČSÚ, Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+

Pozn.: Schod v roce 2021 je způsobený přechodem odhadů počtu obyvatel, jak jej eviduje statistika ČSÚ, vůči zjištěnému počtu obyvatel při Sčítání lidu, domů a bytů 2021. U ČR, krajů a velkých měst takto došlo ke korekci směrem dolů zejména z důvodu nekompletní statistiky vystěhovalých do zahraničí.

Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+ vybírá ze tří v něm uvedených variant prognózy vývoje obyvatelstva tu střední, která je inspirována očekávanými trendy vývoje porodnosti a úmrtnosti podle prognózy Českého statistického úřadu ve studii Projekce obyvatelstva ČR do roku 2100.



65 / Graf: Predikce vývoje počtu obyvatel v Plzeňském kraji do roku 2050

Zdroj: Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+, ČSÚ

Pozn.: V nízké (pesimistické) variantě je předpokládán postupný pokles úhrnné plodnosti na hodnotu 1,6 do roku 2050 (z výchozích 1,694), stagnace střední délky života a pokles pozitivního migračního salda na 40 až 50 % průměrné hodnoty z posledních 3 let (tj. migrační přírůstek o 1 600 až 2000 osob za rok). Ve vysoké (optimistické) variantě je pak předpokládán postupný růst úhrnné plodnosti až na hodnotu 1,85 do roku 2050, zvyšování střední délky života pro obě pohlaví (do roku 2050 až o 9 let pro muže a 6,5 pro ženy) a udržování pozitivních migračních přírůstků kolem hodnoty 4 000 osob ročně.

Ve vybrané (Programem rozvoje Plzeňského kraje 2022+) střední variantě

Ačkoliv skutečný vývoj v budoucnu se z mnoha důvodů může lišit, a nelze tedy ani vyloučit, že v horizontu příštích 5 let začne celková velikost populace Plzeňského kraje klesat, Program rozvoje kraje 2022+ rozpracovává střední variantu populačního vývoje. V té je předpokládána stagnace úhrnné plodnosti na výchozí hodnotě 1,694, pozvolný růst střední délky života pro obě pohlaví (do roku 2050 až o 6,5 let pro muže a 3,5 pro ženy) a mírně klesající trend pozitivního salda migrace (resp. migrační přírůstky v intervalu od 2 350 do 3 150 osob za rok). Predikované hodnoty počtu obyvatel v této střední – realistické – prognóze uvádí následující tabulka.

	2022	2030	2040	2050
Obyvatel celkem	578 707	584 675	593 839	607 716

66 / Tab.: Střední varianta prognózy vývoje populace Plzeňského kraje

Zdroj: Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+

Je třeba na tomto místě zmínit současné (a dočasné?) dopady války na Ukrajině. V uplynulých měsících do Česka a také Plzeňského kraje od začátku války přišly statisíce válečných běženců. K 31. 12. 2022 tak evidoval Český statistický úřad v Plzeňském kraji 605 388 obyvatel. Prognóza tak může nabýt na validitě pouze v případě, že při ukončení válečného konfliktu se v poslední době přistěhovalí z Ukrajiny opět vrátí do své vlasti. Nemusí tak však učinit všichni.

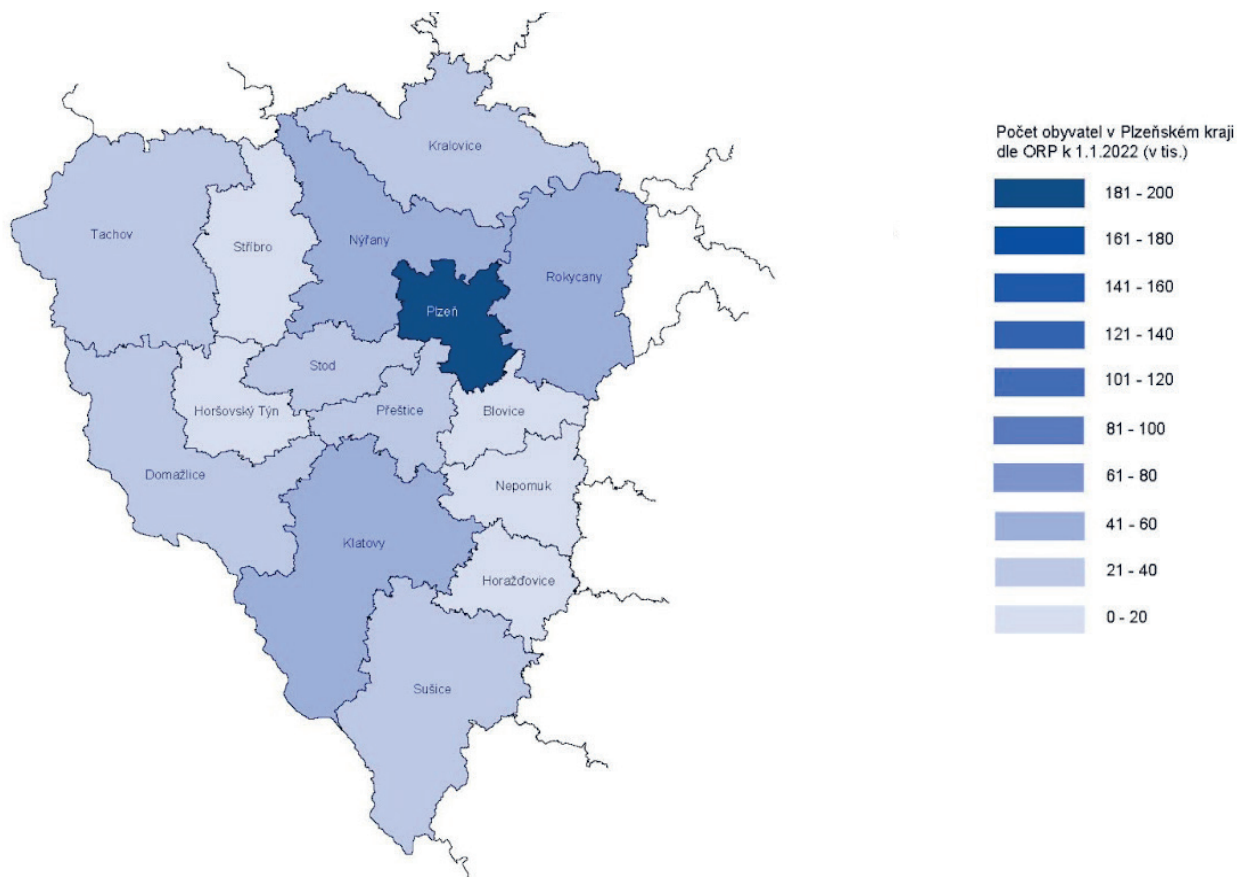
B7.2 / PREDIKCE VÝVOJE OBYVATEL MĚSTA PLZNĚ

Populace Plzeňského kraje je významně soustředěna do samotné Plzně a jejího nejbližšího okolí, aglomerace či v obecné podobě do (bývalých) okresů Plzeň-sever a Plzeň-jih. Největší podíl obyvatel v Plzeňském kraji se soustředí v okrese či správním obvodě obce s rozšířenou působností (SO ORP) v okrese/ORP Plzeň-město, jak ukazuje Tabulka níže.

ORP	Počet obyvatel v r. 2022	Příslušnost k některému z (bývalých) okresů Plzeň-sever/jih
Blovice	12 200	Plzeň-jih
Domažlice	39 785	
Horažďovice	11 415	
Horšovský Týn	14 606	
Klatovy	49 748	
Kralovice	22 495	Plzeň-sever
Nepomuk	11 066	Plzeň-jih
Nýřany	58 171	Plzeň-sever
Plzeň	188 407	Plzeň-město
Přeštice	22 476	Plzeň-jih
Rokycany	48 770	
Stod	23 176	Plzeň-jih
Stříbro	16 761	
Sušice	23 451	
Tachov	36 180	
Plzeňský kraj	578 707	

67 / Tab.: Počet obyvatel v Plzeňském kraji dle ORP k 1. 1. 2022

Zdroj: ČSÚ



68 / Kartogram: Počet obyvatel v Plzeňském kraji dle ORP k 1. 1. 2022

Zdroj: ČSÚ

Samotné město Plzeň tvoří 90 % obyvatel SO ORP. Dle Sčítání lidu domů a bytů 2021 měla Plzeň 168 273 obyvatel. Podobně jako v případě Plzeňského kraje došlo při sčítání ke korekci obyvatelstva z předpokládaných 175 tis. na 168 tis. k r. 2021.

Dle dat Českého statistického úřadu město Plzeň populačně dlouhodobě roste, avšak podobně jako v jiných krajských městech (viz Tabulka) je i zde nižší porodnost než úmrtnost. Na 1 000 obyvatel středního stavu připadal v r. 2019 v případě Plzně úbytek 1,5 obyvatele, avšak zároveň zde byla relativně nízká úmrtnost (v porovnání s ostatními krajskými městy – 2. nejnižší po Praze).

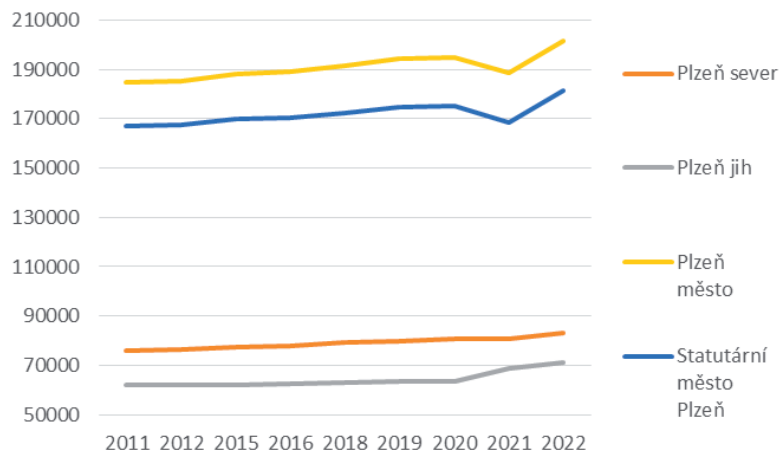
	přistěhovalí			vystěhovalí			saldo		
	2016	2019	2020	2016	2019	2020	2016	2019	2020
Praha	29	32,2	30,6	20,9	22,4	23,3	8	9,8	7,3
Brno	25,4	26,6	27	24,6	26,4	23,9	0,8	0,2	3,2
Ostrava	17	17,2	14,2	19,4	19,9	21	-2,4	-2,7	-6,8
Plzeň	25,8	36,1	28,1	21,5	22,3	24,5	4,4	13,9	3,6
Liberec	25,2	26	24,2	22,1	23,8	28	3,1	2,2	-3,8
Olomouc	24,1	26,7	23,9	24,6	26,3	24,5	-0,4	0,4	-0,5
Pardubice	27,2	36,2	28,1	23,4	24,8	25,8	3,8	11,4	2,3

69 / Tab.: Přistěhovalí a vystěhovalí na 1 000 obyvatel středního stavu podle krajských měst
Zdroj: ČSÚ

Růst počtu obyvatel se tak v Plzni děje díky migraci. Zároveň s přírůstkem obyvatelstva probíhá suburbanizace a populačně rostou také přilehlé ORP a okresy. Růst plzeňských okresů se tak pohybuje vůči kraji na mírně zvýšených a pomalu se zvyšujících hodnotách a tomuto trendu odpovídá i analýza bytového stáří (viz výše v dokumentu), kde v těchto okresech v dojezdové vzdálenosti do cca 20 km od Plzně převažují domy s výstavbou či rekonstrukcí do 30 let.

	2011	2012	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022
Plzeňský kraj	570 401	572 016	575 665	577 638	584 672	589 899	591 041	578 707	605 388
Plzeň sever	75 718	76 232	77 478	78 007	79 278	79 979	80 671	80 666	83 069
Plzeň jih	62 033	62 163	62 262	62 445	63 004	63 488	63 615	68 918	70 989
Plzeň město	184 871	185 275	188 190	189 131	191 599	194 280	194 840	188 407	201 517
z toho Statutární město Plzeň	167 302	167 472	169 858	170 548	172 441	174 842	175 219	168 733	181 240

70 / Tab.: Růst počtu obyvatel v plzeňských okresech, ORP Plzeň a Statutárním městě Plzni ve vybraných letech od r. 2011
Zdroj: ČSÚ

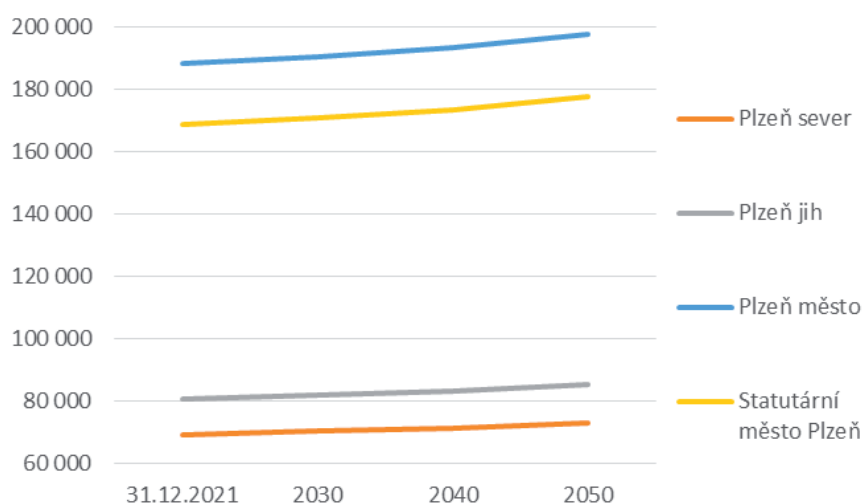


71 / Graf: Srovnání populačního vývoje Plzně a přilehlých okresů Plzně sever a Plzně jih od r. 2011
Zdroj: ČSÚ

Propojením střední varianty prognózy vývoje populace z Programu rozvoje Plzeňského kraje s prostorově koncentrovanou distribucí obyvatelstva, a sice mírným, ale již více než dekádu let přítomným trendem suburbanizace, lze predikovat přibližný vývoj populace v Plzni. Statutární město Plzeň dlouhodobě osciluje okolo podílu 29,2% na obyvatelstvu Plzeňského kraje. Okresy Plzeň-sever a Plzeň-jih svůj podíl mírně navyšují, a to směrem ke 12, resp. 14 %. Relativně roste vůči kraji také blízké okolí Plzně v jeho ORP (Starý Plzenec). Pro predikci obyvatel plzeňských okresů i samotného města Plzně v letech 2030, 2040 a 2050 byly uvažovány tyto zmíněné hodnoty, neboť není důvod předpokládat přílišnou změnu trendů nad rámec provedené prognózy, uvedené v Programu rozvoje Plzeňského kraje 2022+.

Je nicméně třeba počítat s tím, že faktický stav a pohyb obyvatelstva na území velkých měst je zpravidla větší, neboť spousta lidí zde pobývá, aniž mají zde trvalý pobyt či jsou zde jinak evidováni. Data mobilních operátorů a výzkumy provedené např. v Praze či Bratislavě ukazují, že se skutečný počet obyvatel může lišit – navýšením – i o desítky procent.

Také je třeba uvést populační důsledky války na Ukrajině. Na území města došlo od začátku války k prudkému nárůstu válečných uprchlíků. K 31. 12. 2022 evidoval Český statistický úřad v Plzni 181 240 obyvatel. Je spíše pravděpodobné, že se jedná o dočasné navýšení.



72 / Graf: Grafická extrapolace vývoje obyvatel Plzně na základě střední varianty prognózy populačního vývoje v kraji a odhadu podílu okresů na populaci kraje v období 2030-2050
Zdroj: Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+, ČSÚ, vlastní zpracování

ORP	31. 12. 2021	relativní podíl (v %) na populaci kraje k 31. 12. 2021	2030	2040	2050
Plzeňský kraj – střední varianta vývoje	578 707	100	584 675	593 839	607 716
Plzeň sever	68 918	12	70 161	71 261	72 926
Plzeň jih	80 666	14	81 855	83 137	85 080
Plzeň město (ORP/okres)	188 407	32,56	190 350	193 334	197 851
Statutární město Plzeň	168 733	29,2	170 725	173 401	177 453

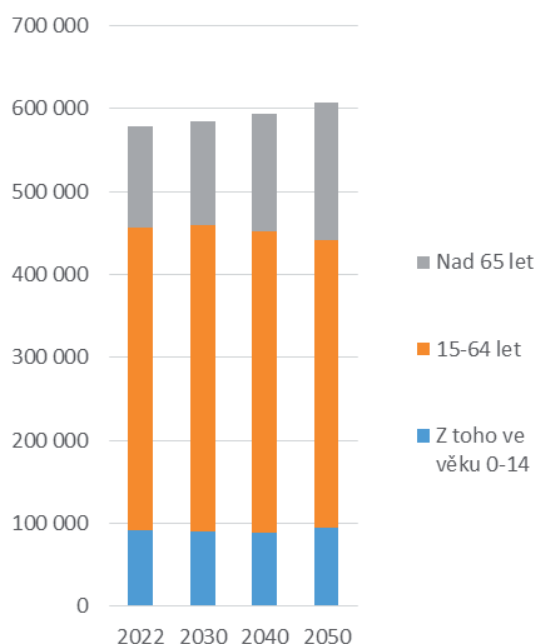
73 / Tab.: Extrapolace vývoje obyvatel Plzně na základě střední varianty prognózy populačního vývoje v kraji v období 2030–2050
Zdroj: Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+, ČSÚ, vlastní zpracování

B7.3 / VĚKOVÉ SKUPINY V POPULACI A JEJICH VÝVOJ

V Plzeňském kraji klesá od r. 2009 počet osob v produktivním věku (15–64 let) a podle demografické prognózy ČSÚ (vč. migrace) bude tento pokles nadále pokračovat. Mezi roky 2009 a 2019 klesl počet obyvatel kraje v produktivním věku o téměř 7 %. Ve věkové kategorii poproduktivních (nad 65 let) byl v období 2005–2019 zaznamenán intenzivní nárůst počtu osob (o 46 %). Z důvodu poklesu porodnosti a prodloužení délky života se v Plzeňském kraji projevuje stárnutí populace. Z hlediska vzdělávání je důležité, že počet obyvatel předproduktivního věku 0–14 let v Plzeňském kraji od roku 2007 nepřetržitě mírně roste. Přehledně to ukazují Tabulka a Obrázek níže.

	2022	2030	2040	2050
Obyvatel celkem	578 707	584 675	593 839	607 716
Z toho ve věku 0–14	90 713 (15,7 %)	89 620 (15,3 %)	87 920 (14,8 %)	94 362 (15,5 %)
15–64 let	366 201 (63,3 %)	369 218 (63,1 %)	363 581 (61,2 %)	346 884 (57,1 %)
Nad 65 let	121 793 (21,0 %)	125 838 (21,5 %)	142 338 (24,0 %)	166 470 (27,4 %)
v tom lidé nad 80 let	24 850	24 850	43 909	49 908

74 / Tab.: Prognóza vývoje počtu obyvatel Plzeňského kraje podle věkových skupin v období 2030–2050
Zdroj: Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+, ČSÚ



75 / Graf: Prognóza vývoje počtu obyvatel Plzeňského kraje podle věkových skupin v období 2030–2050
Zdroj: Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+, ČSÚ

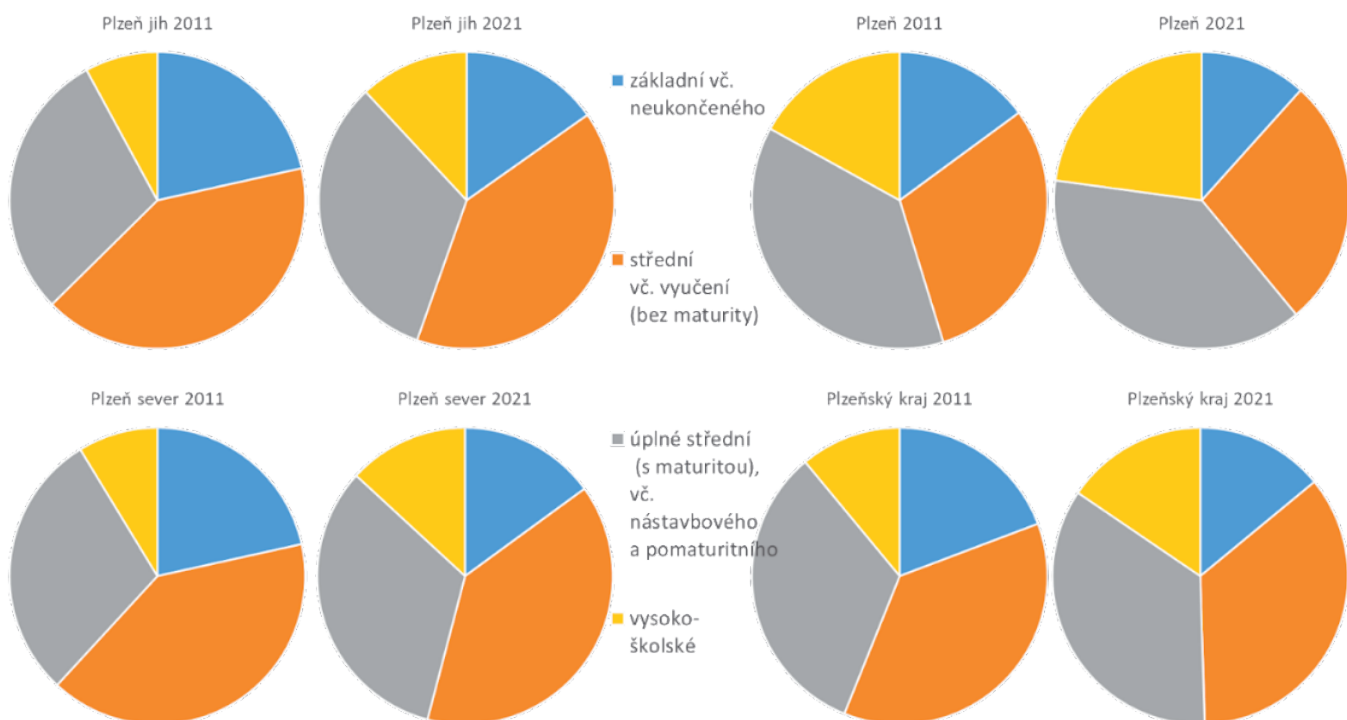
Hodnoty věkových skupin v Plzeňském kraji a městě Plzeň jsou dlouhodobě obdobné (město Plzeň mělo dle dat ČSÚ k 1. 1. 2021 tento poměr 15,3 / 63,5 / 21,2). Stejně jako v Plzeňském kraji je výhledově důvodný předpoklad relativní stabilizace velikosti části populace v předproduktivním věku (0–14) na cca 15 %. A stejně tak i větší pokles části populace v produktivním věku (15–64) a větší růst části populace v poproduktivním věku (nad 65). Ostatně i další krajská města v ČR dosahují v případě podílu věkových skupin obdobných hodnot jako město Plzeň.

	0–14 let (v %)			15–64 let (v %)			nad 65 let (v %)		
	2016	2019	2020	2016	2019	2020	2016	2019	2020
Praha	15,2	15,9	15,9	66,1	65,1	65,1	18,6	19	19
Brno	14,9	15,6	15,6	64,9	63,6	63,5	20,2	20,8	20,9
Ostrava	14,8	15,1	15,1	66,1	64,6	64,3	19,1	20,3	20,6
Plzeň	14,6	15,2	15,3	65,1	63,9	63,5	20,3	20,9	21,2
Liberec	16,3	16,7	16,8	64,4	63	62,7	19,3	20,4	20,4
Olomouc	15,7	16,5	16,6	64,8	62,8	62,3	19,5	20,7	21,1
Pardubice	14,9	15,3	15,4	64,4	63,3	63	20,7	21,4	21,6

76 / Tab.: Podíl věkových skupin na obyvatelstvu celkem podle krajských měst (vždy k 31. 12.)
Zdroj: ČSÚ

B7.4 / VZDĚLANOSTNÍ STRUKTURA A JEJÍ VÝVOJ

Podle zveřejněných výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2021 žilo v Plzeňském kraji 490 442 obyvatel ve věku 15 a více let (u kterých se vzdělanostní struktura zjišťuje) s obvyklým bydlištěm v regionu. V Plzeňském kraji podle těchto dat tvoří největší skupinu lidí se středním vzděláním (bez i s maturitou). Tato skupina tvoří 70,8 % obyvatelstva. Střední vzdělání vč. vyučení (bez maturity) bylo dle dat ze SLDB 2021 častější u mužů, ve všech ostatních kategoriích vzdělání převládaly ženy. Pozitivním úkazem je nízký a oproti předchozímu Sčítání 2011 snižující se podíl osob se základním vzděláním (13,5 %), který např. v sousedním Karlovarském kraji dosahoval hodnoty 19,5 %. Ve srovnání s ostatními kraji je tato hodnota sedmá nejnižší.



77 / Graf: Proměna vzdělanostní struktury Plzeňského kraje, Plzně a přilehlých okresů mezi roky 2011 a 2021
Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

Téměř 14,5 % obyvatel uvedlo při Sčítání 2021 do dotazníků dosažení vysokoškolského vzdělání, což je o 4,1 procentních bodů (dále jen p. b.) více než před deseti lety. Nejpočetnější skupinu obyvatel s vysokoškolským titulem tvořili lidé, kteří byli v době sčítání ve věku 30–36 let. V České republice činil průměr vysokoškolsky vzdělaných obyvatel 17,6 %, také zde došlo od roku 2011 k výraznému nárůstu (o 5,1 p. b.).

Pokles podílu (viz Obrázek výše a Tabulka níže) obyvatel se základním a nárůst s vysokoškolským vzděláním je způsoben vývojem úrovně vzdělávání. Postupně odcházejí generace obyvatel, u kterých nebylo vysokoškolské vzdělání a možnosti studia obvyklé jako dnes. Dnešní generace mladých lidí mnohem častěji dosahuje vysokoškolského vzdělání, čímž dochází k nárůstu jejich počtu i podílu v populaci. Nárůst podílu osob s vyšším stupněm dosaženého vzdělání se proto netýká pouze Plzně, ale celé České republiky. Pro srovnání – nejvíce obyvatel s vysokoškolským titulem žilo v době Sčítání 2021 v Hl. městě Praze (33,7 %), Jihomoravském (20,7 %) a Středočeském (16,9 %) kraji. Plzeňský kraj dosáhl mezi kraji ČR na osmou pozici. Do budoucna lze tedy předpokládat, že se bude podíl obyvatelstva se základním vzděláním neustále snižovat, a naopak bude narůstat podíl těch, kteří dosáhli vysokoškolského vzdělání.

Co je však důležité, je zřejmá rostoucí koncentrace vysokoškolsky vzdělaných okolo krajského centra. V případě tedy nejen plzeňského kraje je to ovlivňováno zejména umístěním vysokých škol, ovšem i trhem práce, což je zpravidla i důvodem pro koncentraci vzdělaných obyvatel do větších měst obecně (vysokoškolského vzdělání v malých obcích do tisíce obyvatel dosahuje o 11,2 procentního bodu méně osob než v Plzni). Při detailním pohledu na vývoj koncentrace vysokoškolsky vzdělaných v Plzni a přilehlém území v kraji (viz Tabulka) je zřejmé, že v desetiletém srovnání dosahuje růst podílu těchto osob největších hodnot právě v okresech přilehlých k Plzni. Zatímco v plzeňském kraji došlo mezi lety 2001 a 2011 k růstu o 4 p. b., v Plzni a ORP Plzeň to bylo o 6 p. b. Relativně k původnímu počtu vysokoškolsky vzdělaných v roce 2011 se však jedná o zdaleka nejvyšší nárůst v okresech Plzeň sever a jih, v desetiletém srovnání je to nárůst o 50, resp. 47 % (z 8,38 na 12,4 p. b., resp. 7,45 na 11,22 p. b.). Je zřejmé, že se v rámci suburbanizace do zázemí Plzně a rodinných domů stěhují vysokoškolsky vzdělaní obyvatelé.

v abs.	v roce (SLBD)	Počet obyvatel ve věku 15 a více let	bez vzdělání	základní vč. neukončeného	střední vč. vyučení (bez maturity)	úplné střední (s matur.), vč. nástavb. a pomatur.	vysokoškolské	nezjištěno
Plzeňský kraj	2011	490 932	2 032	89 091	170 400	151 885	51 062	26 462
Plzeň-sever	2011	63 499	231	13 126	24 558	17 908	5 319	2 357
Plzeň-jih	2011	53 509	358	10 797	20 614	14 746	3 989	3 005
Plzeň-město	2011	164 180	508	23 036	47 102	57 605	25 560	10 369
z toho Plzeň	2011	149 198	466	20 758	42 058	52 480	23 590	9 846

Plzeňský kraj	2021	490 442	3 037	64 163	162 010	159 726	70 888	30 618
Plzeň-sever	2021	66 559	343	9 388	24 511	20 505	8 251	3 561
Plzeň-jih	2021	58 087	432	8 302	21 902	17 756	6 516	3 176
Plzeň-město	2021	164 684	825	17 805	42 472	58 357	34 646	10 579
z toho Plzeň	2021	148 478	777	16 077	37 603	52 565	31 474	9 982

78 / Tab.: Vývoj obyvatelstva ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání v Plzeňském kraji, Plzni a přilehlých okresech mezi roky 2011 a 2021 (v absolutních počtech)

Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

v %	v roce (SLBD)	Počet obyvatel ve věku 15 a více let	bez vzdělání	základní vč. neukončeného	střední vč. vyučení (bez maturity)	úplné střední (s matur.), vč. nástavb. a pomatur.	vysokoškolské	nezjištěno
Plzeňský kraj	2011	490 932	0,41	18,15	34,71	30,94	10,40	5,39
Plzeň-sever	2011	63 499	0,36	20,67	38,67	28,20	8,38	3,71
Plzeň-jih	2011	53 509	0,67	20,18	38,52	27,56	7,45	5,62
Plzeň-město	2011	164 180	0,31	14,03	28,69	35,09	15,57	6,32
z toho Plzeň	2011	149 198	0,31	13,91	28,19	35,17	15,81	6,60

Plzeňský kraj	2021	490 442	0,62	13,08	33,03	32,57	14,45	6,24
Plzeň-sever	2021	66 559	0,52	14,10	36,83	30,81	12,40	5,35
Plzeň-jih	2021	58 087	0,74	14,29	37,71	30,57	11,22	5,47
Plzeň-město	2021	164 684	0,50	10,81	25,79	35,44	21,04	6,42
z toho Plzeň	2021	148 478	0,52	10,83	25,33	35,40	21,20	6,72

79 / Tab.: Vývoj obyvatelstva ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání v Plzeňském kraji, Plzni a přilehlých okresech mezi roky 2011 a 2021 (v %)
Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

B7.5 / RODINNÝ STAV A HOSPODAŘÍCÍ DOMÁCNOSTI A JEJICH VÝVOJ

Srovnání dat ze Sčítání lidu domů a bytů v letech 2011 a 2021 ukazuje, že v Plzeňském kraji dochází k růstu podílů osob v kategoriích svobodní a rozvedení (viz Tabulka níže: nárůst o cca 4 p. b. oproti poklesu o 5 p. b. v kategorii sezdaných). Důležitý je však opět vnitrokrajský trend, který ukazuje, že na jedné straně mírně větší (relativní) pokles sezdaných párů je patrný v Plzni a naopak mírně menší tento pokles v přilehlých plzeňských okresech.

abs.	rok/SLBD	celkem ob.	svobodní	ženatí/vdané	rozvedení	ovdovělí	nezjištěno
Plzeňský kraj	2011	57 0401	222 189	245 661	58 890	42 626	1035
Plzeň-sever	2011	74 940	29 147	33 804	6 550	5 341	98
Plzeň-jih	2011	62 389	23 987	27 586	5 896	4 852	68
Plzeň-město	2011	188 045	73 629	77 932	22 356	13 681	447
z toho Plzeň	2011	170 322	66 796	69 525	20 907	12 479	615

Plzeňský kraj	2021	58 1436	243 009	226 069	68 863	40 448	3 047
Plzeň-sever	2021	79 917	33 136	32 780	8 443	5 315	243
Plzeň-jih	2021	69 213	28 203	27 869	7 852	5 001	288
Plzeň-město	2021	193 858	84 085	70 346	25 048	12 646	1 733
z toho Plzeň	2021	174 007	76 088	61 779	23 115	11 465	1 560

80 / Tab.: Obyvatelstvo Plzeňského kraje, Plzně a přilehlých okresů podle rodinného stavu v letech 2011 a 2021 (v absolutních počtech)
Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

v %	sok/SLBD	celkem ob.	svobodní	ženatí/vdané	rozvedení	ovdovělí	nezjištěno
Plzeňský kraj	2011	570 401	38,95	43,07	10,32	7,47	0,18
Plzeň-sever	2011	74 940	38,89	45,11	8,74	7,13	0,13
Plzeň-jih	2011	62 389	38,45	44,22	9,45	7,78	0,11
Plzeň-město	2011	188 045	39,15	41,44	11,89	7,28	0,24
z toho Plzeň	2011	170 322	39,22	40,82	12,27	7,33	0,36

Plzeňský kraj	2021	581 436	41,79	38,88	11,84	6,96	0,52
Plzeň-sever	2021	79 917	41,46	41,02	10,56	6,65	0,30
Plzeň-jih	2021	69 213	40,75	40,27	11,34	7,23	0,42
Plzeň-město	2021	193 858	43,37	36,29	12,92	6,52	0,89
z toho Plzeň	2021	174 007	43,73	35,50	13,28	6,59	0,90

81 / Tab.: Obyvatelstvo Plzeňského kraje, Plzně a přilehlých okresů podle rodinného stavu v letech 2011 a 2021 (v %)
 Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

Také pohled na dlouhodobý vývoj počtu a velikostí domácností v Plzeňském kraji, Plzni a přilehlých okresech prokazuje dva již dříve zmíněné trendy – úbytek sezdáných párů (rodin) a jejich vystěhovávání za město do přilehlých okresů. V průběhu deseti let (2011–2021) došlo dle dat ze Sčítání lidu, domů a bytů k růstu počtu domácností, což je důsledek jak zvyšujícího se počtu obyvatel, tak ovšem i jejich částečnou atomizací.

Zároveň dochází dlouhodobě k umenšování průměrné velikosti domácností, opět se stejnými příčinami. A konečně, v rámci Plzeňského kraje je zřejmý růst relativního podílu rodinných domácností vůči kraji v okresech Plzeň sever a jih. Ostatně, jak ukazuje tabulka níže z dat ze Sčítání 2021, nadprůměrná je v těchto v okresech i velikost rodinných domácností. S proměnou rodinného stavu tak došlo k poklesu velikosti průměrné domácnosti, což je v souladu s tím, že rodinné stavy svobodní a rozvedení spíše nežijí pohromadě než manželské páry či registrovaní partneři.

SLBD 2011	celkový počet hospodařících domácností	průměrná velikost / počet členů	z toho rodinné domácnosti	průměrná velikost / počet členů	z toho nerodinné domácnosti	průměrná velikost / počet členů
Plzeňský kraj	242 397	2,3	151 206	n/a	91 191	n/a
Plzeň-jih	25 252	2,4	16 571	n/a	8 681	n/a
Plzeň-sever	29 987	2,5	20 614	n/a	10 373	n/a
Plzeň-město	85 441	2,1	48 594	n/a	36 847	n/a
z toho Plzeň	78 301	2,1	43 680	n/a	34 621	n/a

SLBD 2021	celkový počet hospodařících domácností	průměrná velikost / počet členů	z toho rodinné domácnosti	průměrná velikost / počet členů	z toho nerodinné domácnosti	průměrná velikost / počet členů
Plzeňský kraj	267 112	2,14	159 327	2,88	107 785	1,05
Plzeň-jih	29 963	2,25	19 176	2,93	10 787	1,04
Plzeň-sever	34 440	2,30	22 720	2,94	11 720	1,04
Plzeň-město	95 349	1,99	51 481	2,79	43 868	1,06
z toho Plzeň	87 063	1,96	n/a	n/a	n/a	n/a

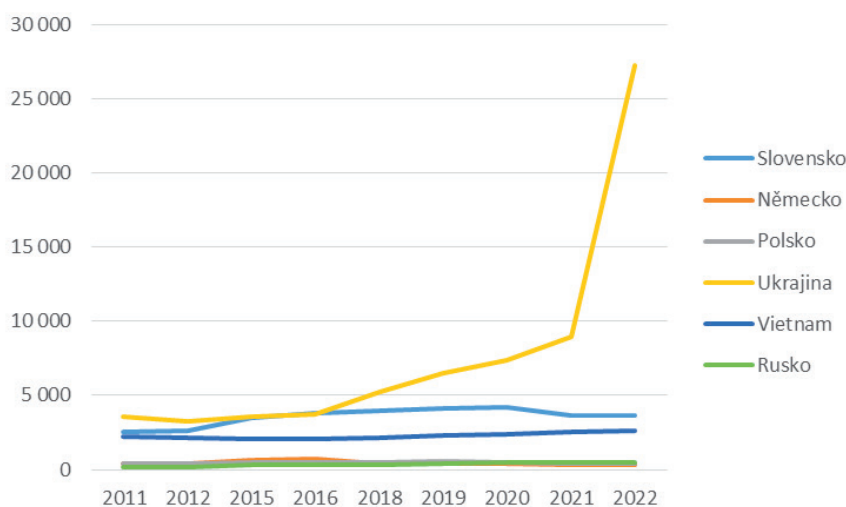
82 / Tab.: Hospodařící domácnosti v Plzeňském kraji, Plzni a přilehlých okresech v letech 2011 a 2021
 Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

index růstu v % (2021/2011)	celkový počet hospodařících domácností	průměrná velikost / počet členů	z toho rodinné domácnosti	průměrná velikost / počet členů	z toho nerodinné domácnosti	průměrná velikost / počet členů
Plzeňský kraj	110,20	2,3	105,37	n/a	118,20	n/a
Plzeň-jih	118,66	2,4	115,72	n/a	124,26	n/a
Plzeň-sever	114,85	2,5	110,22	n/a	112,99	n/a
Plzeň-město	111,60	2,1	105,94	n/a	119,05	n/a
z toho Plzeň	111,19	2,1	n/a	n/a	n/a	n/a

83 / Tab.: Hospodařící domácnosti v Plzeňském kraji, Plzni a přilehlých okresech v letech 2011 a 2021, index růstu v %
Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 a 2021

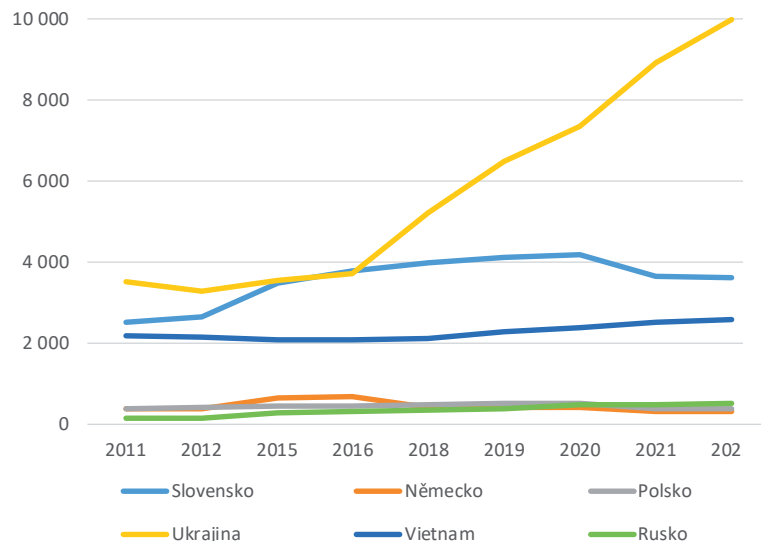
B7.6 / CIZINCI

Dle dat ČSÚ a Cizinecké policie ČR se dlouhodobě na území Plzeňského kraje i plzeňských okresů vyskytují obyvatelé cizích národností, zejména Slovenska, Ukrajiny a Vietnamu. V důsledku války na Ukrajině se v roce 2022 situace dramaticky proměnila. Dle článku zveřejněného Krajským úřadem Plzeňského kraje ze dne 23. 5. 2022 patří Plzeňský kraj mezi tři nejvíce zasažené kraje napříč Českou republikou. Ke dni 21. 5. 2022 bylo v kraji zaregistrováno již 25 926 ukrajinských uprchlíků (viz Obrázek níže), celkem 7 720 osob je již dle evidence Úřadu práce Plzeň zaměstnáno. Ukrajínští uprchlíci nastupují především do výroby, oblasti těžby, stavebnictví či dopravy. Z příchozích uprchlíků je v kraji 7 285 dětí ve věku 3–18 let, z toho 2 014 navštěvuje adaptační skupiny, školy a školky. Tuto situaci a její vliv je nutné nadále sledovat.



84 / Graf: Počet a struktura cizinců v Plzni od r. 2011
Zdroj: ČSÚ, cizinecká policie

Odhlédneme-li od mimořádné situace, neboť tuto nelze brát jako pokračování dosavadních trendových ukazatelů, jeví se vhodné využít časové řady do r. 2020 (viz Obrázek a Tabulka níže). V Plzeňském kraji dlouhodobě podíl cizinců narůstá, a to až v tempu cca 3 000 tis./ročně. Více než polovina jich pobývá v okrese Plzeň-město, kde v roce 2020 tvořili cizinci již více než 11 % obyvatel.



85 / Graf: Počet a struktura cizinců v Plzni od r. 2011 s korekcí počtu Ukrajinců

Zdroj: ČSÚ, cizinecká policie, vlastní zpracování

Pozn.: Korekce byla provedena pro rok 2021 a 2022 na základě lineární extrapolace vývoje imigrace Ukrajinců v předchozích letech.

Plzeňský kraj	2011	2012	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022
počet obyvatel	570 401	572 016	575 665	577 638	584 672	589 899	591 041	578 707	605 388
cizinci celkem	23 884	23 866	27 304	29 331	35 381	39 779	42 070	43 600	80 814
podíl na obyvatelstvu	4,19	4,17	4,74	5,08	6,05	6,74	7,12	7,53	13,35
z toho ženy	10 177	10 262	11 763	12 595	15 147	16 778	17 841	18 736	42 282
Slovensko	5 361	5 590	7 017	7 516	8 228	8 561	8 612	7 689	7 755
Německo	2 112	2 150	2 291	2 333	2 048	2 073	1 874	1 127	1 079
Polsko	696	749	845	896	960	1 012	1 009	845	849
Ukrajina	5 950	5 546	5 847	6 180	8 851	10 799	12 352	15 349	51 659
Vietnam	5 432	5 307	5 347	5 467	5 668	5 812	5 971	6 204	6 277
Rusko	273	275	416	455	481	536	648	670	694

Plzeň-sever	2011	2012	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022
počet obyvatel	75 718	76 232	77 478	78 007	79 278	79 979	80 671	80 666	83 069
cizinci celkem	1 808	1 438	1 387	1 677	2 402	2 602	2 827	3 020	5 650
podíl na obyvatelstvu	2,39	1,89	1,79	2,15	3,03	3,25	3,50	3,74	6,80
z toho ženy	838	696	662	767	1 079	1 145	1 207	1 239	3 036
Slovensko	669	481	437	625	809	833	840	806	839
Německo	117	114	112	123	117	114	118	82	76
Polsko	94	76	70	83	101	103	109	95	89
Ukrajina	358	336	356	350	521	615	772	997	3 532
Vietnam	256	183	181	237	313	307	331	356	371
Rusko	9	9	9	10	13	15	21	24	26

Plzeň-jih	2011	2012	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022
počet obyvatel	62 033	62 163	62 262	62 445	63 004	63 488	63 615	68 918	70 989
cizinci celkem	1 908	1 888	1 786	1 856	2 186	2 452	2 618	2 916	5 500
podíl na obyvatelstvu	3,08	3,04	2,87	2,97	3,47	3,86	4,12	4,23	7,75
z toho ženy	695	690	715	745	868	950	1 016	1 180	2 667
Slovensko	381	406	444	481	522	551	549	585	599
Německo	467	467	289	292	284	286	278	75	62
Polsko	47	40	45	53	64	64	63	57	66
Ukrajina	412	378	359	356	538	659	761	1 005	3 486
Vietnam	232	214	253	244	215	215	224	280	277
Rusko	14	19	17	20	17	17	17	28	24

Plzeň-město	2011	2012	2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022
počet obyvatel	184 871	185 275	188 190	189 131	191 599	194 280	194 840	188 407	201 517
cizinci celkem	11 258	11 241	13 649	14 788	17 540	20 043	21 528	22 618	41 404
podíl na obyvatelstvu	6,09	6,07	7,25	7,82	9,15	10,32	11,05	12,00	20,55
z toho ženy	4 943	4 970	5 961	6 444	7 774	8 691	9 348	9 872	21 565
Slovensko	2 531	2 648	3 496	3 780	3 981	4 138	4 185	3 656	3 636
Německo	381	382	659	678	405	413	418	304	304
Polsko	374	409	453	470	495	522	509	395	391
Ukrajina	3 529	3 284	3 543	3 721	5 216	6 491	7 346	8 931	27 283
Vietnam	2 195	2 160	2 082	2 095	2 137	2 294	2 386	2 526	2 595
Rusko	159	161	292	329	354	383	474	486	510

86 / Tab.: Počty cizích státních příslušníků v okresech Plzeňského kraje a plzeňských okresů v letech 2011–2022

Zdroj: ČSÚ, Cizinecká policie ČR

Z hlediska věkové struktury se v kraji i plzeňských okresech jedná z více než 4/5 o obyvatele v produktivním věku (viz Tabulka níže). Pouze okolo 5 % tvoří obyvatelé nad 65 let.

Podle jiných dat – z Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva průmyslu a obchodu – bylo v roce 2020 v Plzeňském kraji v pracovním poměru 68 670 cizinců, z toho mělo 5 769 platné živnostenské oprávnění. V mezikrajském srovnání se Plzeňský kraj řadí v počtu zaměstnaných cizinců na čtvrté místo. Více zaměstnaných cizinců je pouze v Hlavním městě Praze, Středočeském a Jihomoravském kraji. Počet zaměstnaných cizinců souvisí s počtem cizinců v kraji celkově, protože právě v těchto krajích je evidován nejvyšší počet cizinců.

	cizinci celkem	v tom ve věku (abs.)			v tom ve věku (v %)		
		0–14	15–64	nad 65	0–14	15–64	nad 65
Plzeňský kraj	420 70	4 273	35 801	1 996	10,16	85,10	4,74
Plzeň-jih	2 618	220	2 206	192	8,40	84,26	7,33
Plzeň-město	21 528	2141	18 695	692	9,95	86,84	3,21
Plzeň-sever	2 827	294	2 357	176	10,40	83,37	6,23

87 / Tab.: Podíl počtu cizinců ve věkových kategoriích na obyvatelstvu kraje a plzeňských okresů k r. 2020

Zdroj: ČSÚ, Cizinecká policie ČR

B7.7 / PODNIKATELSKÉ SUBJEKTY, MZDY A DOJÍŽĎKA ZA PRACÍ

K významným průmyslovým odvětvím v regionu patří jednoznačně strojírenství založené zejména na tradici regionu. Mimo průmysl je v Plzeňském kraji rozvinutý potravinářský sektor, který tvoří mnoho společností exportujících do okolních i více vzdálených zemí.

Růst počtu podnikatelských subjektů přispívá ke zvýšení počtu obyvatel ve městě. S růstem a rozvojem podniků se zvyšuje poptávka po pracovních silách, a tedy i bydlení. Podniky vytvářejí pracovní příležitosti a zaměstnávají místní obyvatele. To láká lidi z okolních oblastí, kteří hledají práci, a také udržuje stávající obyvatele ve městě a jeho okolí, kteří se díky zaměstnání nemusí stěhovat jinam. Růst zaměstnanosti v důsledku rozvoje a růstu počtu podniků zvyšuje příliv nových obyvatel.

Ve sledovaném období 2010 až 2022 v Plzeňském kraji přibylo 5 348 registrovaných podniků. Z celkového počtu podnikatelských subjektů sídlících v Plzeňském kraji je v tabulce níže znázorněn jejich počet dle počtu zaměstnanců v jednotlivých okresech. Nejvíce subjektů je evidováno v okrese Plzeň-město, kde zároveň sídlí největší zaměstnavatelé v kraji. Srovnání dle převažující činnosti CZ-NACE ukazují následující tabulky.

Ve sledovaném období došlo vůči kraji v plzeňských okresech k nadprůměrnému růstu v odvětvích Informační a komunikační technologie, v odvětví činností v oblasti nemovitostí (zejména v okresech Plzeň sever a jih), ubytování, stravování a pohostinství a konečně také v odvětví profesní, vědecké a technické činnosti. V posledně jmenované je zajímavé, že růst těchto činností lze přednostně zaznamenat v okresech Plzeň sever a jih, zatímco Plzeň město jako jednoznačné vědecko-technické jádro kraje relativně vůči kraji ve sledovaném období pokleslo. To je však dáno zejména obrovskou koncentrací těchto činností do Plzně v prvním sledovaném období, v r. 2010. Růst odvětví doprava a skladování je třeba přičíst na vrub jedinečné dopravní poloze a dobudované dopravní infrastruktuře v regionu.

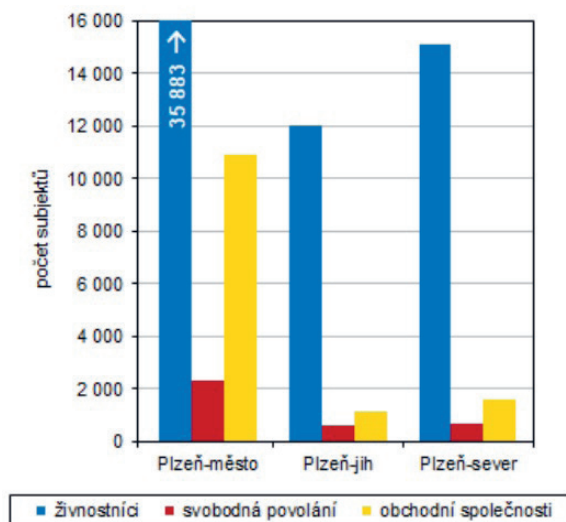
rok 2010	Celkem	z toho									
		A Zemědělství, lesnictví, rybařství	B-E Průmysl celkem	F Stavebnictví	G Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	H Doprava a skladování	I Ubytování, stravování a pohostinství	J Informační a komunikační činnosti	K Peněžnictví a pojišťovnictví	L Činnosti v oblasti nemovitostí	M Profesní, vědecké a technické činnosti
Plzeňský kraj	144 632	8 458	19 421	17 909	37 564	4 212	8 383	2 081	1 649	6 712	13 908
Plzeň-město	57 712	1 272	6 881	7 054	15 710	1 524	2 665	1 158	693	3 642	7 394
Plzeň-jih	12 685	1 010	2 016	1 866	3 049	432	625	127	130	333	967
Plzeň-sever	16 470	1 097	2 536	2 456	4 095	540	895	204	173	520	1 406
rok 2022											
Plzeňský kraj	149 980	9 653	20 150	17 426	28 371	4 616	9 358	3 329	769	8 451	14 609
Plzeň-město	56 264	1 366	7 032	5 804	10 912	1 684	2 975	1 788	347	4 186	7 275
Plzeň-jih	15 906	1 221	2 412	2 279	2 874	559	861	304	79	685	1 228
Plzeň-sever	19 737	1 290	2 853	2 774	3 814	671	1 114	406	87	950	1 664

88 / Tab.: Počet podnikatelských subjektů v Plzeňském kraji, Plzni a přilehlých okresech v letech 2010 a 2022
Zdroj: ČSÚ

	Celkem	z toho									
		A Zemědělství, lesnictví, rybařství	B-E Průmysl celkem	F Stavebnictví	G Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	H Doprava a skladování	I Ubytování, stravování a pohostinství	J Informační a komunikační činnosti	K Peněžnictví a pojišťovnictví	L Činnosti v oblasti nemovitostí	M Profesní, vědecké a technické činnosti
Plzeňský kraj	103,70	114,13	103,75	97,30	75,53	109,59	111,63	159,97	46,63	125,91	105,04
Plzeň-město	97,49	107,39	102,19	82,28	69,46	110,50	111,63	154,40	50,07	114,94	98,39
Plzeň-jih	125,39	120,89	119,64	122,13	94,26	129,40	137,76	239,37	60,77	205,71	126,99
Plzeň-sever	119,84	117,59	112,50	112,95	93,14	124,26	124,47	199,02	50,29	182,69	118,35

89 / Tab.: Index změny počtu podnikatelských subjektů v kraji a plzeňských okresech v letech 2010–2022.
Zdroj: ČSÚ

Nejvýraznější snížení v počtu podnikatelských subjektů zaznamenalo odvětví peněžních služeb a pojišťovnictví, což zřejmě souvisí s dominantní růstem blízké Prahy jako kulturního a finančního centra České republiky. To je patrné i ze srovnání vývoje mezi roky 2021 a 2022, kdy narostl počet ekonomických subjektů v Plzeňském kraji podle převažující ekonomické činnosti nejvíce právě v odvětví peněžnictví a pojišťovnictví (o 7,1 %). Naopak nejvýraznější meziroční pokles počtu ekonomických subjektů byl zřejmě v odvětví těžba a dobývání, a to o 6,8 %.



90 / Graf: Počet ekonomických subjektů podle právní formy v okresech Plzeň – město, Plzeň sever a Plzeň jih k 31. 12. 2022.
Zdroj: ČSÚ

Podle právní formy tvořili v roce 2022 nejpočetnější skupinu registrovaných subjektů v Plzeňském kraji živnostníci. K 31. 12. 2022 bylo evidováno celkem 104 582 fyzických osob podnikajících dle živnostenského zákona, což představuje téměř 70 % z celkového počtu ekonomických subjektů v kraji. Z nich téměř 36 tisíc jich bylo evidováno v okrese Plzeň-město.

Z hlediska vývoje mezd činila průměrná hrubá měsíční mzda zaměstnance přepočtená na plnou pracovní dobu v roce 2022 v Plzeňském kraji 36 795 Kč, což bylo o 1 464 Kč (4,1 %) více než v předchozím roce. Při srovnání s rokem 2010 se průměrná hrubá měsíční mzda v Plzeňském kraji zvýšila o 14 304 Kč (v roce činila mzda 22 491 Kč), tedy o 63,6 %.

Největší počet pracovních příležitostí v Plzeňském kraji je v okrese Plzeň-město, kam za práci denně dojíždí desítky tisíc lidí. Zatímco z okrese Plzeň-město do zaměstnání dojíždí 14 % osob, z okrese Plzeň-jih již 40 % osob a z okrese Plzeň-sever téměř 50 % osob.

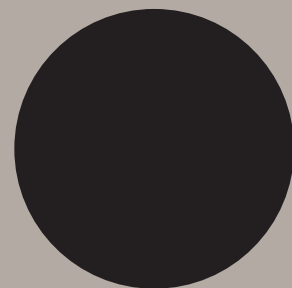
Území	Zaměstnaní celkem	v tom podle místa pracoviště							
		v České republice					v zahraničí	bez stálého pracoviště	nezjištěno
		na adrese obvyklého pobytu	na jiné adrese v obci obvyklého pobytu	v jiné obci okresu	v jiném okrese kraje	v jiném kraji			
Okres Plzeň-město	102 795	19 233	50 350	6 673	10 358	3 028	1 144	8 746	3 263
Okres Plzeň-jih	34 409	5 576	3 881	7 317	11 942	1 026	669	3 080	918
Okres Plzeň-sever	40 893	5 930	3 708	6 753	17 870	1 232	622	3 771	1 007

91 / Tab.: Vyjíždějící do zaměstnání
Zdroj: ČSÚ

SHRNUTÍ KAPITOLY

- **Populace Plzeňského kraje je dlouhodobě rostoucí** a střední varianta prognózy vývoje obyvatelstva předpovídá do budoucna další, mírný nárůst na hodnoty okolo 600 tis. obyvatel mezi lety 2040 a 2050.
- **Plzeňské okresy zaznamenávají dlouhodobě mírně nadprůměrný relativní růst** vůči populačnímu růstu v Plzeňském kraji. Město Plzeň se podílí na krajské populaci stabilně cca 29,2 %.
- **Růst města Plzeň je tvořen migrací**, nikoliv přirozeným přírůstkem obyvatel.
- Podle prognózy pro Plzeňský kraj lze předpokládat, že **v Plzni bude v roce 2030 žít nejspíše více než 170 tis. obyv., v r. 2040 pak 173,4 tis. a konečně v r. 2050 alespoň 177,5 tisíce obyvatel.**
- Mimořádné geopolitické situace – jako např. válka na Ukrajině, či statistikám skryté údaje (o skutečném pohybu lidí v území velkých měst) mohou snadno predikci změnit – v zásadě směrem k navýšení počtu budoucích obyvatel.
- Věkové skupiny obyvatel Plzni jsou dlouhodobě obdobné, jako v Plzeňském kraji. **Plzeň podle predikce poroste zejména díky migraci lidí v produktivním věku, z nichž část při založení rodiny nejspíše v souladu se současnými trendy (viz dále) bude rodinu zakládat v zázemí města.**
- Nelze pravděpodobně očekávat přílišné zvýšení počtu obyvatel v předproduktivním věku (nesouvisí s obsluhou území v rámci vzdělávacího systému a dalších veřejných služeb). Spíše lze očekávat stabilizaci počtu, obdobně jako v Plzeňském kraji. **V následujících 20 letech** je třeba naopak očekávat v důsledku stárnutí silných ročníků z 2. pol. 20. století **silný růst podílu obyvatel nad 65 let**, právě na úkor obyvatel v produktivním věku.
- Dlouhodobě se **v Plzni** snižuje podíl obyvatel se základním a středním vzděláním (vyučení bez maturity) a naopak zde **dochází ke koncentraci vysokoškolsky vzdělaných obyvatel**, a to tempem rychlejším, než roste nejvyšší dosažené vzdělání v Plzeňském kraji.
- **Nejrychleji (relativně) však roste podíl vysokoškolsky vzdělaných v blízkém zázemí krajského města.** To se děje zároveň s populačním růstem těchto okresů. **Z města Plzně se stěhují do jeho zázemí vysokoškolsky vzdělaní obyvatelé, zejména rodiny s dětmi. V okresech Plzeň sever a jih dochází k nadprůměrnému růstu počtu domácností**, v absolutních hodnotách zejména těch rodinných.
- V Plzeňském kraji se **zvýšuje podíl svobodných a rozvedených ku ženatým/vdaným.** Zatímco **v zázemí města Plzně je tento trend mírnější** (rodiny se vystěhovávají za město), **v samotném městě sílí.** Průměrná velikost domácností (všech) v Plzni je menší než 2. Průměrná velikost domácností – těch rodinných – v zázemí města je 3.

- **Cizinci tvoří i v běžné situaci více než 10 % obyvatel města Plzně.** Jsou zejména národnosti Ukrajinské, Slovenské a Vietnamské.
- Jejich počty jsou i v běžné geopolitické situaci silně rostoucí. Meziroční změna v okrese Plzeň město může dosahovat až 3 000 nových obyvatel jiného státu.
- V Plzeňském kraji nachází pracovní uplatnění téměř 70 tis. cizinců, což jej řadí na čtvrté místo po Praze, Středočeském a Jihomoravském kraji. Více než 5 500 z nich má živnostenské oprávnění.
- **Plzeňský kraj je z hlediska počtu firem dlouhodobě i meziročně rostoucí.** Dochází nadále ke koncentraci podnikatelských aktivit v jeho jádrové oblasti. Avšak zároveň probíhá v dotčeném regionu tvorba aglomerace – **město Plzeň dlouhodobě rozměňuje svou dřívější dominanci vůči svým dvěma sousedním okresům.**
- V okresech Plzeň sever a Plzeň jih nadprůměrně roste počet podnikatelských subjektů (vůči kraji) téměř ve všech odvětvích. Nejvíce pak v odvětví informačních a komunikačních technologií, v oblasti nemovitostí, ubytování a stravování, dopravě a skladování.
- Okres Plzeň město je významně dojížděkový. Jeho atraktivita z hlediska pracovních příležitostí působí ponejvíce na **sousední okresy Plzeň sever a Plzeň jih, kde téměř polovina pracujících za prací vyjíždí.**



Literatura a zdroje

LITERATURA

ČADA, K. (ed.), 2015. *Analýza sociálně vyloučených lokalit*. Praha: GAC spol. s r. o.

HRADECKÝ et al., 2012. *Souhrnný materiál pro tvorbu Koncepce práce s bezdomovci v ČR na období do roku 2020*. Praha: Občanské sdružení H.S.P. Dostupné na www.esfcr.cz.

KOHOUT, M., D. TICHÝ, a kol., 2015. *Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025*. Souhrnná výzkumná zpráva. Praha: FA ČVUT.

KOHOUT, M., TICHÝ, D., 2018. *Housing in the Czech Republic – from Management to Coordination*, In: *Restless Cities: Lessons from Central Europe*. Praha: Heinrich Böll Stiftung.

KOHOUT, M.; JAHODOVÁ, Š.; PEŇÁZOVÁ, V., 2020. *Změny způsobu využití historického jádra*, Zprávy památkové péče. 2020 (1), 24-32. ISSN 1210-5538.

KUCHAŘOVÁ, V., J. BARVÍKOVÁ, K. PEYCHLOVÁ, S. HÖHNE, 2015. *Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat*. Praha: VÚPSV, v. v. i.

LUX, M., M. MIKESZOVÁ, 2013. *The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic*. *Journal of European Social Policy* 23 (2): 210-223.

MIKESZOVÁ, M., M. LUX, 2013. *Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR*. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 49 (1): 29-52.

MIKESZOVÁ, M., M. LUX, P. SUNEGA, I. BOUMOVÁ, 2016. *Manuál pro rámcovou identifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení na úrovni obcí*, Oddělení Socioekonomie bydlení, SÚ AV ČR, v. v. i.

ŠIMÍKOVÁ, I., J. VYHLÍDAL, 2015. *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. Praha: VÚPSV, v. v. i.

TICHÝ, D., KOHOUT, M., KARABCOVÁ, N., BOUŠKOVÁ, J., 2020. *Indikátory udržitelného rozvoje v oblasti bydlení*, metodika. zadavatel: Národní síť zdravých měst, CKB – hl. řešitel.

TOMANDL, J., ŠESTÁKOVÁ, I., KOHOUT, M., TICHÝ, D., 2021. *Metodika uplatňování principů univerzálního designu a celoživotního bydlení v bytové výstavbě*. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2021 (6), 15-20. ISSN 1212-0855.

ZDROJE

Strategický plán města Plzně

Program rozvoje Plzeňského kraje 2022+

Data projektu Obce v datech

Data ČSÚ, zejména Sčítání lidu domů a bytů

analytický nástroj AirDNA.co

Koncepce bydlení Plzeň 2023+

Koncepce bydlení Plzeň 2023+ stanovuje cíle v oblasti politiky bydlení a navrhuje dlouhodobé kroky k jejich naplnění. Městská bytová politika je širokospektrální činnost, která se promítá do mnoha oblastí městské správy. Dokument se soustřeďuje především na stanovení správného podílu městského bytového fondu na celkovém bytovém fondu města s ohledem na předpokládaný hospodářský i demografický vývoj a stanovení základních podmínek pro naplnění tohoto cíle.

Analytická část shrnuje poznatky z aktuálních trendů v oblasti bydlení a moderní bytové výstavby, analýzy územního plánu, analýzy bytového a domovního fondu města a socio-demografické analýzy a prognózy.

