

Modelování výhledové úrovně bydlení a bytového fondu

ALOIS ANDRLE

Státní ústav pro územní plánování, Praha

Úroveň bydlení patří k základním složkám životní úrovně a bytové prostředí k podstatným částem životního prostředí člověka a k podmínkám jeho životního stylu. Význam této otázky pro populační vývoj, pro vývoj velikosti, struktury a funkcí rodiny atp. není jistě třeba nijak rozvádět. Místo toho se chci zabývat hlavně skutečností, že na rozdíl od většiny ostatních základních kvantitativních parametrů životní úrovně a životních podmínek je u standardu bydlení a bytového fondu možné konstruovat dlouhodobé prognózy jeho vývoje o dosti vysoké míře pravděpodobnosti a reálnosti. Myslím, že tomuto — byť dílčímu — aspektu futurologických úvah byla zatím věnována jen malá pozornost.

Reálná možnost konstruovat prognostický model hrubých rysů bydlení a bytového fondu je umožněn (resp. stupeň její pravděpodobnosti a reality je podmíněn) několika skutečnostmi.

Tak např. je možné se opírat o poměrně solidně propracované metody demografické projekce vývoje obyvatelstva a rodin pro období 15—20 let a o jejich výsledky. Projekce vývoje obyvatelstva a rodin pro takové období jsou s určitou řádově nepodstatnou tolerancí dosti spolehlivé, už z toho důvodu, že proces významnějších změn v reprodukci populace je do značné míry dlouhodobý.

Na druhé straně je možné se opírat i o metody projekce vývoje bytového fondu, který bude k dispozici, a o jejich výsledky. Existující bytový fond má velmi dlouhou dobu fyzické upotřebitelnosti (přesahující délku života více lidských ge-

nerací) a jeho vývoj lze podle určitých zásad dosti dlouhodobě exaktně předvídat. Přes veškeré předvídatelné změny v technologii a produktivitě bytové výstavby se může možná kapacita výstavby bytů vyvíjet (růst) v příštích 10—15 letech jen víceméně plynule, bez radikálních skoků; řád jejího růstu je pro toto období poměrně věrohodně propracován v rámci prací na výhledu rozvoje československé ekonomiky. Na jedné straně je tak možné konkrétně předvídat rámec odpadu bytového fondu (hrubých úbytků bytů), nepřesahující v podstatě rozsah fyzického opotřebení.¹ Na druhé straně je tak možné zhruba propočítat i krytí potřeby bytů.

Zvláště významná je přitom skutečnost, že tyto poměrně seriózní propočty jsou dnes už natolik propracovány, že se nemusíme omezovat jen na kalkul celostátní, v němž jako v průměru jsou zastřeny existující známé ostré rozdíly mezi jednotlivými částmi naší země; technicky je dnes možné je rozpracovat podle krajů, event. podle okresů.

V rámci III. etapy prací na dlouhodobém výhledu rozvoje ekonomiky ČSSR do roku 1980 byly například nedávno vypracovány v členění podle krajů také studie o hrubé perspektivní potřebě výstavby bytů do r. 1980, o modelech bytového fondu a bydlení v r. 1980 při plném krytí této potřeby.²

Z výsledků těchto studií zde uvádím především strukturální model předpokládaného bytového fondu v r. 1980 podle stáří budov ve srovnání se stavem roku 1961 (poslední sčítání lidu, domů a bytů).³

¹ Přesněji řečeno, jde zhruba o odpad v důsledku fyzického opotřebení a o demolicí vyvolané velkými investičními akcemi, těžbou nerostů apod. Vlivem morálního opotřebení zůstane v daném období převážně latentní. Do vyřešení kvantitativní stránky bytového problému nebude kvalitativní zlepšování vyřazováním fyzicky ještě upotřebitelných bytů zřejmě ještě hrát významnější roli. Omezí se prakticky na vyřazení bytů kvalitativně jen extrémně nejméně vyhovujících, to znamená částí tzv. substandardních bytů.

² Tyto studie zpracovával TERPLAN — Státní ústav pro územní plánování v Praze. Přesahovalo

by zde rámec možností podrobněji se zmiňovat o použité metodice. Pro event. zájemce o metodické otázky je možné poukázat na knihu autorů Andrle-Pojer-Ullmann, *Byty a bydlení v Československu*, SEVT 1967. Konkrétní zpřesnění obecné metodiky použité v daných studiích je popsáno ve zmíněné studii TERPLANu *Soubor podkladů k otázkám výhledové výstavby bytů v krajích do r. 1980* z dubna 1968.

³ Hlavní město Prahu z těchto kalkulů vypouštím; vzhledem ke zcela specifickým podmínkám bytového fondu Prahy budou zde obdobné studie zpracovávány pražskými orgány zvláštním způsobem.

Tabulka 1: Strukturální model bytového fondu podle stáří budovy — srovnání skutečného stavu v roce 1961 s předpokládaným stavem v roce 1980 při plném krytí hrubé perspektivní potřeby výstavby bytů v letech 1961 až 1980 podle jednotlivých krajů — v %

Kraj	Rok	Stáří bytů (v letech)							Celkem
		nezjištěno	100 a více	80—99	60—79	40—59	20—39	0—19	
Středočeský	1961	1,6	13,2	8,9	9,7	15,0	35,0	16,6	100,0
	1980	0,9	10,8	6,3	11,4	29,1	14,5	27,0	100,0
Jihočeský	1961	1,7	20,4	11,5	12,2	13,8	26,0	14,4	100,0
	1980	1,0	16,4	7,8	9,6	19,9	11,7	33,6	100,0
Západočeský	1961	2,4	10,5	8,9	13,2	18,0	29,9	17,1	100,0
	1980	1,4	8,8	8,2	12,5	22,2	13,3	33,6	100,0
Severočeský	1961	3,4	10,2	10,0	18,3	20,1	26,2	11,8	100,0
	1980	1,7	8,0	10,3	13,3	19,2	9,1	38,4	100,0
Východočeský	1961	2,2	15,6	9,0	10,6	16,9	30,5	15,2	100,0
	1980	1,3	12,3	7,3	12,8	24,9	12,9	28,5	100,0
Jihomoravský	1961	1,2	13,3	8,9	10,0	13,8	32,9	19,9	100,0
	1980	0,7	11,3	6,1	9,2	24,1	15,4	33,2	100,0
Severomoravský	1961	3,1	10,0	7,6	10,7	13,7	27,4	27,5	100,0
	1980	1,5	7,2	5,9	8,5	17,9	19,3	39,7	100,0
Západoslovenský	1961	2,9	10,7	7,0	6,9	10,3	26,8	35,4	100,0
	1980	1,3	7,2	3,3	5,5	15,6	22,8	44,3	100,0
Středoslovenský	1961	3,0	7,2	5,6	7,3	12,8	22,7	41,4	100,0
	1980	1,3	4,4	3,2	6,5	12,8	26,3	45,5	100,0
Východoslovenský	1961	3,2	6,5	4,5	6,9	12,9	21,8	44,2	100,0
	1980	1,2	3,4	2,9	6,0	11,2	25,3	50,0	100,0

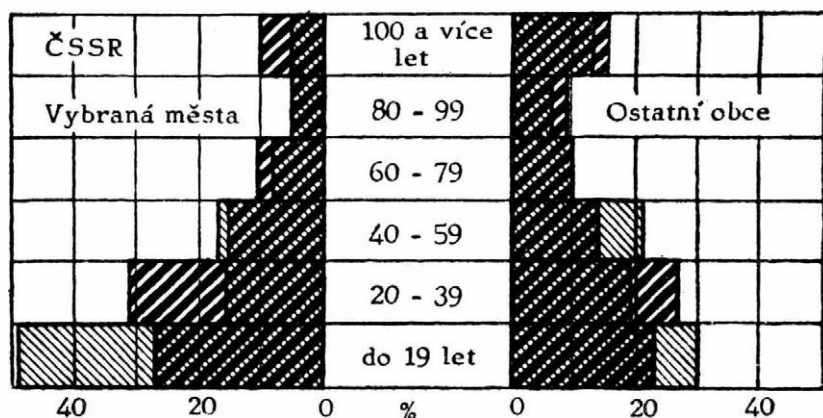
Je třeba zde uvést, že stáří je sice hrubým, avšak při větších kvantech bytů (o něž v krajích jde) vcelku poměrně velmi syntetickým ukazatelem celkové úrovně (fyzického i morálního opotřebení) bytového fondu. Zvláště charakteristický je zde poměr podílu bytů velmi starých, tj. o stáří osmdesáti a více let (obecně, např. z hlediska odpisové politiky se počítá s asi stoletou lhůtou trvanlivosti obytných budov), k podílu bytů nejmladších, tj. o stáří čtyřiceti a méně let (bytů prakticky už dobré či velmi dobré úrovně).

Z tohoto hlediska je nutné upozornit na dosti rozdílnou výchozí základnu v jednotlivých krajích r. 1961. Tak například zjišťujeme u podílu bytů 80 let na jedné straně vysoká procenta, jako u kraje Jihočeského (31,9 ‰), Východočeského (24,6 ‰), Jihomoravského (22,3 ‰) a Středočeského (22,1 ‰), signalizující velmi nízkou výchozí základnu úrovně bytů. Na druhé straně nízký podíl nejstarších bytů

a vysoký podíl bytů nejnovějších ukazuje poměrně příznivou výchozí situaci u krajů Severomoravského (poměr 17,6 : 54,9), Západoslovenského (17,7 : 62,2), Středoslovenského (12,8 : 64,1) a Východoslovenského (11,0 : 66,0). Z hlediska velkých územních celků obecně má Slovensko podstatně lepší výchozí základnu úrovně bytů než české kraje. (Tento fakt je třeba vidět i v souvislosti s vybavením bytů a jejich zalidněním.)

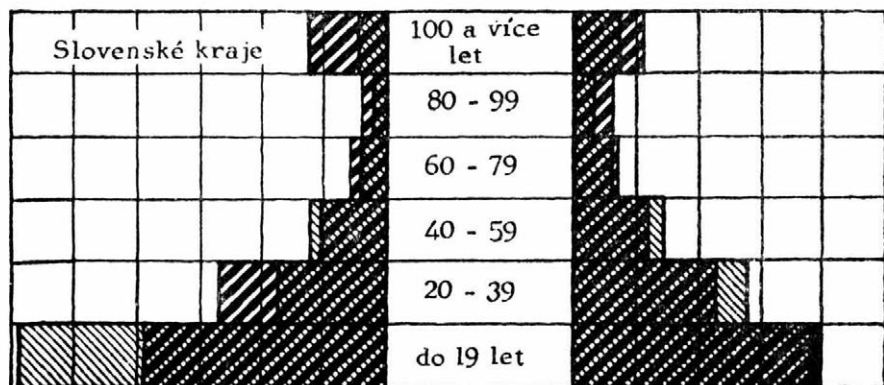
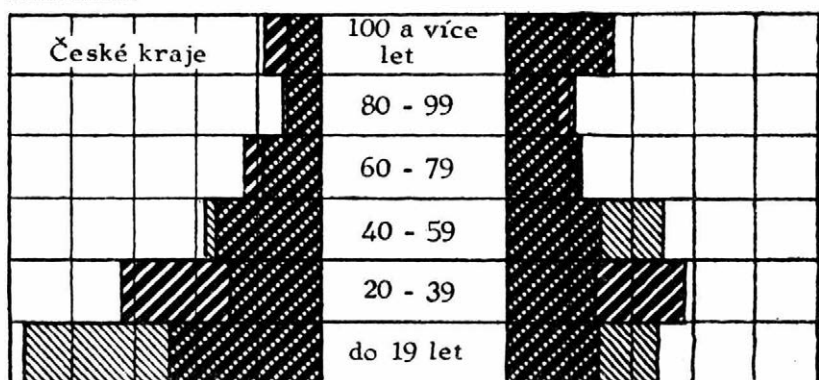
V období 1961—1980, za předpokladu plného krytí hrubé perspektivní potřeby bytů (což při takto dlouhém období je prezumpce vcelku reálná), se tento rozhodující poměr podstatně zlepší — bude činit např. v kraji Jihočeském 24,2 : 40,4, Východočeském 19,6 : 45,7, Jihomoravském 17,1 : 52,8, Středočeském 17,1 : 51,6, Severomoravském 13,1 : 54,9, Západoslovenském 10,5 : 62,2, Středoslovenském 7,6 : 64,1, Východoslovenském 6,3 : 66,0. Jak je už z těchto dat zřejmé, zlepšování po-

Graf 1: Skladba bytového fondu podle stáří budovy ve vybraných městech a ostatních obcích — srovnání skutečnosti v roce 1961 s předpokladem v roce 1980 (v ‰ z celkového počtu bytů zvlášť ve vybraných a zvlášť v ostatních obcích)



Stav v roce 1961

Předpoklad v roce 1980



měru se projevuje především úbytkem podílu nejstarších věkových skupin. Rozdíly mezi kraji přestávají být tak ostré, i když nejsou zanedbatelné. Přitom se konkrétně ukazuje, jak dlouhodobým vlivem působí dědictví výchozí věkové struktury bytového fondu, takže ani ve dvacetiletém výhledu se nepodaří nějak výrazně překonat rozdílnou výchozí základnu.

Velmi názorně ukazuje model věkové struktury bytového fondu r. 1961 a 1980 graf 1, ukazující na celcích českých krajů a Slovenska i rozdíly mezi vybranými městy a ostatními obcemi.⁴

V grafu se projevují některé odlišnosti ve skladbě existujícího bytového fondu českých krajů a Slovenska, jakož i měst a venkova, dané zejména diferencovaným vývojem let 1920—1960.

V městských (vybraných) obcích zejména českých krajů je nejvýznamnější změnou ve srovnání s rokem 1961 mohutné posílení podílu nejmladší složky bytového fondu (do 20 let) a zeslabení podílu bytů ve stáří 20—40 let; obdobný, i když poněkud méně výrazný posuv zjišťujeme u městských obcí slovenských.

U „ostatních obcí“ českých krajů sledujeme dále velmi výrazné oslabení složky ve stáří 20—40 let a posílení složek ve stáří do 20 let a věku 40—60 let.

Hlavní odlišnosti „stromů života“ najdeme u „ostatních obcí“, a to mezi čes-

kými kraji a Slovenskem. Nejméně „přirozenou“ věkovou strukturu mají „ostatní“ české obce už v roce 1961, a ani vývoj celých dvaceti let mezi rokem 1961 a 1980 nestačí tuto nepříznivou věkovou strukturu zlepšit, leč velmi dílčím způsobem. Naproti tomu „strom života“ bytového fondu slovenských „ostatních obcí“ je už v roce 1961 mnohem příznivější a bude pochopitelně tím spíše v roce 1980.

Vývoji bytového fondu v „ostatních obcích“ českých krajů bude proto zřejmě nutné věnovat maximum pozornosti.

Z hlediska futurologických úvah, pod zorným úhlem životních podmínek obyvatel naší země začátkem 80. let to znamená především nutnost velmi střízlivého odhadu standardu bytů. Je pravděpodobné, že životní úroveň a životní styl lidí 80. let bude ve většině směřovat na nesrovnatelně vyšší, kvantitativně i kvalitativně pronikavě odlišné úrovni nežli dnes. Pokud však jde o standard bytového fondu, bude zřejmě i v roce 1980 stále ještě značně zaostávat za ostatními podmínkami životní úrovně. Samozřejmě je nutné počítat s tím, že do této doby proběhne také rozsáhlá modernizace starších domů a bytů. Zůstává však faktem, že podíl bytů v domech starších čtyřiceti let (postavených do r. 1940) bude např. ve většině českých krajů činit více než jednu polovinu (v kraji Středočeském 57,6 %, Jiho-

Tabulka 2: Model skladby bytového fondu podle základních kategorií příslušenství ke konci roku 1980 při plném krytí hrubé perspektivní potřeby výstavby bytů v letech 1961—1980¹

Území	Rok	Kategorie bytu ²					
		I. + II.	III. + IV.	Celkem	I. + II.	III. + IV.	Celkem
		Počet bytů v tisících			Skladba v %		
ČSSR	1961	950,7	2 878,6	3 829,3	24,8	75,2	100,0
	1980	2 901,2	2 249,0	5 150,2	56,3	43,7	100,0
České kraje	1961	776,6	2 068,6	2 845,2	27,3	72,7	100,0
	1980	2 014,4	1 592,7	3 607,1	55,8	44,2	100,0
Slovenské kraje	1961	174,1	810,0	984,1	17,7	82,3	100,0
	1980	886,8	656,3	1 543,1	57,5	42,5	100,0

¹⁾ Bez průběžné modernizace bytového fondu.

²⁾ I. kategorie = byty s ústředním topením (dálkovým);

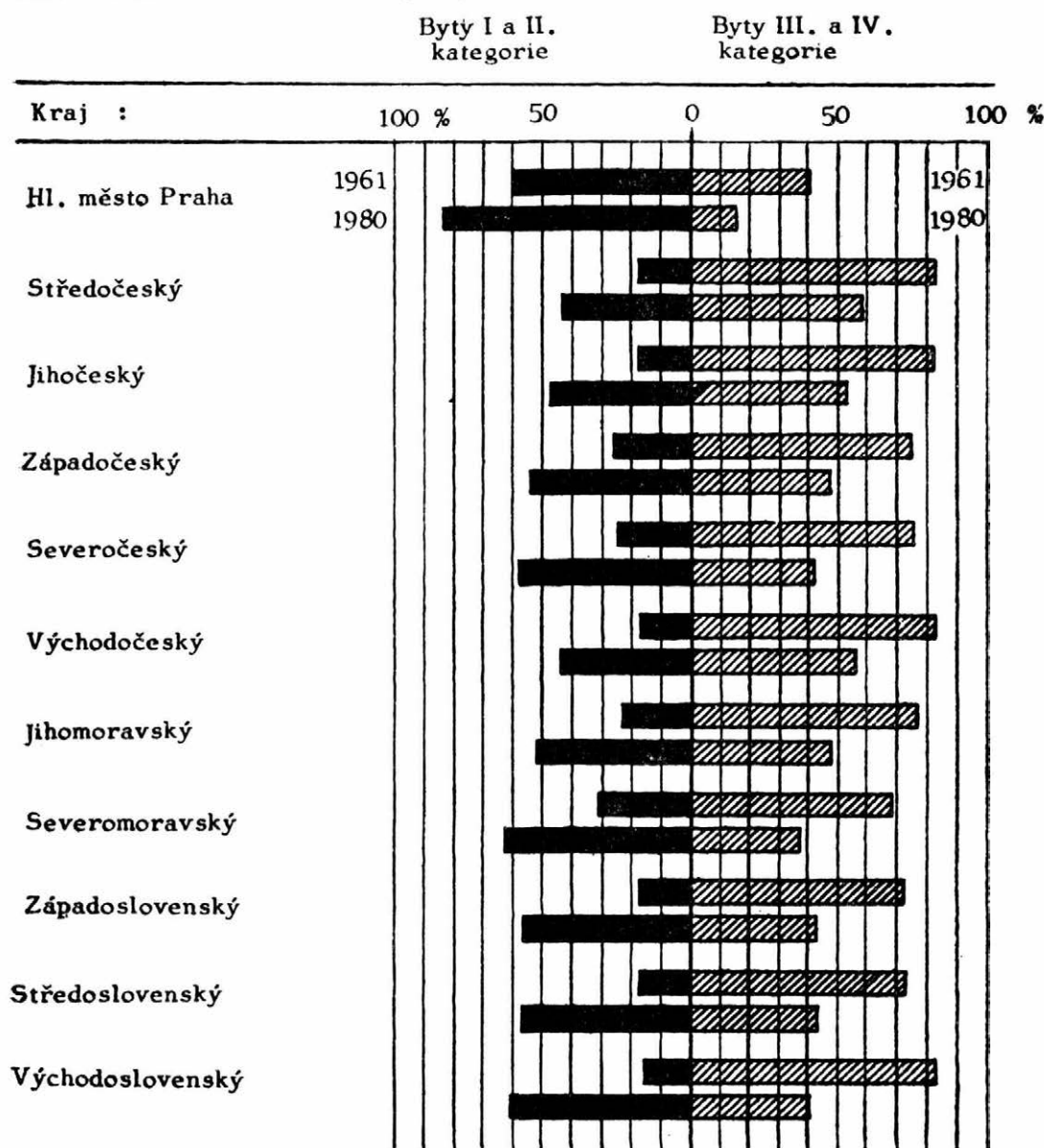
II. kategorie = byty bez ústředního (dálkového) topení, s koupelnou a záchodem uvnitř bytu;

III. kategorie = byty bez ústředního (dálkového) topení, s koupelnou a bez záchodu nebo byty bez koupelny a s vlastním záchodem;

IV. kategorie = ostatní byty.

⁴ Pod vybranými městy se rozumí v podstatě města se sídlem ONV a další města nad 10 000 obyvatel, tj. celkem 150 největších a nejvýznamnějších měst.

Graf 2: Skladba bytového fondu podle základních kategorií příslušenství — srovnání skutečnosti v roce 1961 s předpokladem v roce 1980 — v %.



českém 53,7 %, Západočeském 51,7 %, Východočeském 57,3 %, Jihomoravském 50,7 %). Přes veškerou možnou modernizaci a vybavenost domácností nemůže převážná většina bytů v takových domech (už např. svým půdorysným řešením, umístěním apod.) poskytovat plnohodnotný standard bydlení.

Věková struktura bytového fondu je sice dosti syntetickým ukazatelem, není však zcela přesným ukazatelem stavu bytového fondu z hlediska podmínek bydlení.

Proto závěrem této části o modelování bytového fondu v roce 1980 lze ještě uvést orientační prognózu struktury bytového fondu podle základního příslušenství. (Tabulka 2.)

Ještě plastičtěji vyvstává tento model při jeho rozpracování do krajských průřezů, jak vyplývá z grafického znázornění. (Graf 2.)

Jak z tabulky, tak z grafu je zřejmé, že byty moderního standardu vybavení (I. a II. kategorie příslušenství) participovaly na veškerém bytovém fondu ČSSR

v roce 1961 necelou čtvrtinou (na Slovensku jen asi 18 %). V roce 1980 by se podle našeho předpokladu měl jejich podíl zvýšit na více než 56 % (na Slovensku dokonce téměř na 58 %).

Grafický model krajový nadto ukazuje, že (necháme-li stranou Prahu s jejími specifickými podmínkami) by všechny tři slovenské kraje (v roce 1961 vesměs na velmi nízkém stupni) měly vcelku ve vyrovnané frontě postoupit ve vybavení bytů na čelná místa mezi kraji ČSSR, a to zhruba na úroveň krajů Severočeského a Západočeského, a mohou být nepatrně předstíženy jen krajem Severomoravským.

Z hlediska životních podmínek lidí 80. let však uvedená data opět varují před přehnaným optimismem, zvláště pokud

Tabulka 3: Model vývoje podílu bytů s nejnižší úrovní příslušenství (byty III. a IV. kategorie) ve vybraných městech a ostatních obcích — srovnání skutečného stavu v roce 1961 s předpokládaným stavem v roce 1980 při plném krytí hrubé perspektivní potřeby výstavby bytů v letech 1961–1980¹⁾

Území — kraj	Počet bytů III. a IV. kat. v % celkového počtu bytů			
	1961		1980	
	Vybraná města	Ostat. obce	Vybraná města	Ostat. obce
ČSSR	51,2	89,5	22,9	61,1
České kraje	51,0	88,2	24,0	64,5
Slovenské kraje	51,9	92,4	18,5	55,1
Hl. město Praha	40,1	—	16,5	—
Středočeský	65,5	88,7	34,3	68,5
Jihočeský	65,8	88,2	30,4	63,3
Západočeský	54,3	86,5	26,3	63,8
Severočeský	58,3	87,8	23,8	65,7
Východočeský	61,7	88,5	33,4	67,3
Jihomoravský	49,0	89,8	24,7	64,0
Severomoravský	49,2	86,6	23,0	58,4
Západoslovenský	54,3	94,1	23,0	56,4
Středoslovenský	47,0	91,3	15,7	54,8
Východoslovenský	51,8	91,1	13,4	53,5

¹⁾ Bez průběžné modernizace bytového fondu.

jde o menší města a venkovské obce. (Tabulka 3.) Pravda, pokud jde o příslušenství, vnitřní modernizace domů a bytů může tento hrubý model dosti významně modifikovat; obávám se však, že zcela zásadně jej změnit nemůže. V masových měřících, o která jde, je hromadná modernizace i v dosti dlouhé době 10–15 let poměrně velmi náročným úkolem. Dostat

proto např. celkem asi 2 347 000 bytů IV. kategorie na žádoucí úroveň alespoň II. kategorie nebude zřejmě nijak lehké: zbudou proto pravděpodobně k r. 1980 i při hromadné modernizaci stále ještě řádově velmi značné počty a podíly bytů III. a IV. kategorie.

Posléze je třeba se zmínit o kvantitativním aspektu řešení bytové tísně. Za nejsyntetičtější (i když orientační) kritérium je v tomto ohledu možné pokládat relaci mezi počtem bytů a počtem tzv. cenových domácností, vyjádřenou ukazatelem procenta cenových domácností bez vlastního bytu.

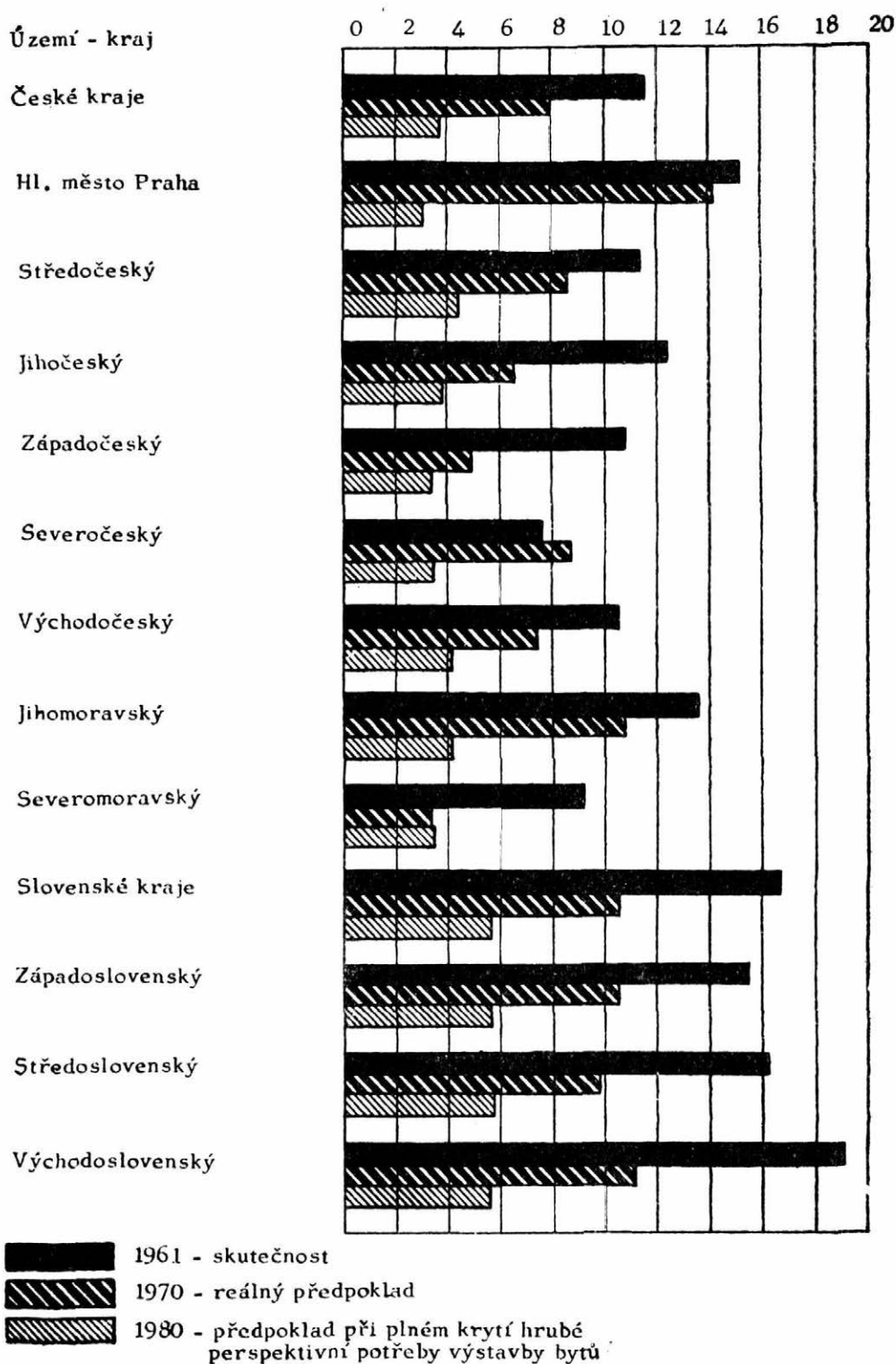
Tento ukazatel má přitom význam nejenom pro prognózu bytové situace z hlediska úrovně bydlení jako předpokladu životní úrovně; patří k důležitým materiálním předpokladům vývoje změn ve struktuře a velikosti rodin, a to především z hlediska štěpení širších rodin — konkrétně zvláště rodin třígeneračních, a růstu zastoupení rodin jaderných, které mají značný význam pro životní klima složených soužijících rodin apod.

Tabulka 4: Modelování procenta cenových domácností bez vlastního bytu ke konci roku 1980 v členění za vybraná města a ostatní obce při plném krytí hrubé perspektivní potřeby výstavby bytů

Území	Soubor	Procento cenových domácností bez vlastního bytu v roce	
		1961 (skutečnost)	1980 (předpoklad)
ČSSR	Vybraná města	11,7	3,3
	Ostatní obce	13,5	5,2
	Celkem	12,8	4,3
České kraje	Vybraná města	11,5	3,2
	Ostatní obce	11,4	4,3
	Celkem	11,4	3,8
Slovenské kraje	Vybraná města	12,5	3,6
	Ostatní obce	17,8	6,6
	Celkem	16,6	5,6

Model (tabulka 4) zde ukazuje prakticky úplné vyřešení bytové tísně. Bohužel, tohoto stavu bude dosaženo podle podrobnějších výpočtů až ve druhé polovině 70. let. Vyplývá to ze srovnání modelo-

Graf 3: Orientační prognóza vývoje procenta cenzových domácností bez samostatného bytu do roku 1980



вých ukazatelů se skutečností, neboť podle dosavadních výzkumů procento tzv. chtěného soužití domácností se pohybuje v celostátním průměru kolem 5 %.

Obdobný model v krajském členění je vyjádřen graficky (graf 3). Z něj vyplývá, že k r. 1980 by měla být bytová tíseň prakticky vyřešena, a to poměrně rovnoměrně ve všech krajích. V grafickém modelu si však zaslouží zvláštní pozornosti zejména modelování úrovně soužití pro r. 1970. Markantní zde nejsou ostré mezi-krajové rozdíly výchozí úrovně r. 1961, nýbrž záměrně uvedená úroveň r. 1970. Ukazuje to přesvědčivě, že ještě začátkem 70. let je nutno počítat s akutní bytovou tísní v řadě krajů (zejména v hlavním městě Praze, na Slovensku a v Jihomoravském kraji). Vyřešení bytové tísně v těchto oblastech, zvláště v Praze, v dekadě let 1970—1980 bude kapacitně, z hlediska územní přípravy, materiálně technické základem apod. mimořádně náročné.

Závěrem bych chtěl zdůraznit, že perspektivní modelování úrovně bydlení a bytového fondu, i když vcelku metodicky propracovanější nežli u ostatních aspektů dlouhodobých výhledů životní úrovně a životního stylu, zůstává stále ve sféře orientačních prognóz. Takto je nutné chápat modely, které jsem zde uvedl.

Myslím však, že závěry, jež naznačují, mají natolik podložený ráz, aby mohly sloužit jako určitý příspěvek k futurologickým úvahám, a že prokazují užitečnost dalšího propracovávání studií o vývoji bytového fondu a bydlení.

Резюме

Алоис Андрле: Моделировка перспективного уровня жилья и квартирного фонда

Вопросы состояния квартирного фонда, уровня жилья и квартирной постройки попали в ЧССР за последние месяцы в центр внимания общества, из чего вытекает и необходимость построения цельной и концепционной долгосрочной квартирной политики страны.

Из целого ряда научных статей, которые были в области жилья и квартирной постройки в недавнем времени разработаны, автор публикует некоторые результаты прогнозы долгосрочного развития качественного состояния

жилья и квартирного фонда не только на общегосударственном уровне, но в детальном расчленении вплоть до отдельных краев ЧССР. Далее за городские общества и так наз. остальные (т. е. преимущественно провинциальные организации). Модель перспективного состояния квартирного фонда содержит квантификацию следующих главных синтетических показателей:

- структура квартирного фонда по старшинству фонда,
- структура квартирного фонда по оборудованию основным удобствами,
- квантитативное решение квартирной обстановки.

Результаты прогнозы однозначно подтверждают, что несмотря на бесспорное улучшение, стандарт квартирного фонда будет и в 1980 году постоянно значительно отставать от остальных условий жизненного уровня, а именно в малых городах и в провинциальных селах.

Summary

Alois Andrlé: Modelling of the Prospective Standard of Housing and the Housing Fund

In Czechoslovakia, the problems of the state of the housing fund, the standard of housing and housing construction have recently come to the focus of attention of the society. Owing to this fact, the necessity arose to elaborate a complex long-term housing policy of the State. The author presents some results, based on a number of studies recently worked out in the area of housing and housing construction, concerning the prognosis of the long-term development of the qualitative state of housing and the housing fund. He does so not only on the national level, but also, in a detailed distinction, for the separate regions of Czechoslovakia and, further, for a set of town-communities and a set of so-called "other" (i.e. mostly rural) communities. The model of the prospective state of the housing fund involves an order quantification of the following main synthetic indices:

- Structure of the housing fund according to the age of the fund.
- Structure of the housing fund according to its equipment by basic appurtenances.
- Quantitative solution of the housing situation.

The results of the prognosis clearly prove that, in spite of unquestionable improvements, the standard of the housing fund will, to a considerable degree, continue to lag behind the other conditions of the living standard, especially in smaller towns and village communities.