

PERCEPCE KVALITY BYDLENÍ A JEJÍ ÚZEMNÍ DIFERENCIACE V LIBERECKÉM KRAJI NA POČÁTKU 21. STOLETÍ

Jan Baxa¹; Pavel Chromý²

Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální a regionální geografie,
Albertov 6, 143 00 Praha 2, Česká republika
e-mail: ¹jan.baxa@yahoo.com; ²chromy@natur.cuni.cz

Abstrakt

Cílem tohoto článku je analýza percepce kvality bydlení a územní diferenciacie lidského kapitálu v Libereckém kraji na počátku 21. století. Výzkum je založený na agregovaných indexech, které se snaží postihnout význam územní diferenciacie v kvalitě bydlení a lidského kapitálu na úrovni obcí a mikroregionů. Agregované indexy kvality bydlení vychází z vlastní definice kvality bydlení založené na interdisciplinarnosti a komplexnosti tohoto tématu, zatímco definice a indikátory lidského kapitálu jsou převzaty z jiných zdrojů. V práci jsou použity dvě hlavní metody založené na jedné straně na sběru, analýze a vyhodnocení statistických dat a na druhé straně na přípravě, provedení a vyhodnocení dotazníků. Výsledky potvrzují vysokou kvalitu bydlení centrálních částí, v současné době také intenzivně zastavovaných.

Úvod

Percepce prostoru jedinci (aktéry/subjekty) a jejich zájmovými skupinami je ovlivněna mnoha faktory, přičemž k nejpodstatnějším z nich patří jak vnější (objektivní) kvalita prostoru/prostředí samotného, tak (především) vnitřní (subjektivní) vnímání prostoru/prostředí, resp. určitých socio-prostorových aspektů jeho kvality. To ovlivňují nejen sociodemografické charakteristiky jedince (pohlaví, věk, vzdělání atd.), jeho společenský status, hodnotová orientace (preference), ale i socio-kulturní vzorce chování/jednání předávané z generace na generaci (tradice), společenské poměry (politická, ekonomická situace atd.), v neposlední řadě pak i interpretace a reprodukce prostoru společností (v nichž se uplatňují zejména výchova a vzdělávání, média, politika, instituce, marketing atd.).

Hodnocení územní diferenciacie určitých jevů, podmiňujících faktorů, mechanismů, jakož i procesů socio-prostorových změn dnes patří ke klasickým tématům výzkumu jak v sociální geografii, tak např. v sociologii či ekonomii. Bezprostředně pak tematika souvisí s obecným hodnocením nerovnoměrného vývoje společnosti v prostoru [1, 2], resp. územních či sociálních polarizací [3] a s diskuzí o možnostech, míře a významu ovlivňování socio-prostorových nerovnoměrností [4, 5]. Vybrané koncepty regionálního rozvoje pak za klíčový znak vyspělosti území označují kvalitu života a za nezbytnou podmínku úspěšného rozvoje považují kvalitu lidského [6, 7, 8] a sociálního kapitálu v území [9, 10].

Pokusy o hodnocení kvality života se v odborné literatuře v posledních desetiletích objevují stále častěji [11, 12, 13]. Za jeden z nejvhodnějších indikátorů kvality života a spolu s ní související životní úrovně lze považovat kvalitu bydlení. Stejně jako potrava a spánek je potřeba bydlet (bydlení) jednou ze základních potřeb v životě jedince a lze ji považovat za podstatnou složku celkové kvality života [14]. Vzhledem k obtížné kvantifikovatelnosti „bydlení“ se jako indikátory životní úrovně často využívají ukazatele související s produktivní/pracovní činností člověka (průměrná mzda, nezaměstnanost, resp. i jiné ukazatele převážně ekonomické povahy). Děje se tak zřejmě proto, že pro jejich hodnocení existují relativně dobře dostupná data. Je však třeba si uvědomit, že indikátory primárně

ekonomické povahy vypovídají o životní úrovni jedince pouze omezeně, o možnostech a socio-kulturně podmíněném (např. konzumním) chování/jednání společnosti, domácností nebo jedinců pouze zprostředkovaně a už vůbec nereflektují stav či vnímání prostoru/krajiny (včetně sídel a jejich částí; přírodního i společenského prostředí) obyvateli. V kontextu výše uvedeného proto vyvstává potřeba hledat souhrnné (agregátní) ukazatele kvality bydlení, komplexněji hodnotící kvalitu života i její územní diferenciaci.

Bydlením se tradičně zabývají hlavně sociologové a ekonomové (viz dále); poměrně nově však k tématu promlouvají i geografové, a to zejména v rámci disciplíny nazývané geografie bydlení. Té se velká pozornost věnuje převážně v anglosaském světě [15, 16, 17]. Lokalizaci bydlení lze podobně jako lokalizaci pracovních příležitostí považovat za jeden z klíčových rozhodovacích procesů jedince/společnosti v prostoru a čase. Dosud však nenalzáme uspokojivou odpověď na otázky typu: Jakým způsobem a na základě čeho se rozhodují jedinci i skupiny obyvatel při lokalizaci bydlení?, ale zejména: Jakou roli v jejich rozhodování hrají prostorové aspekty – kvalita prostoru/prostředí – a jeho percepce?

Cíle příspěvku lze definovat v několika rovinách. Zaprvé je naším cílem přispět do obecné diskuze o prostorových aspektech kvality života a lidského kapitálu, a to v kontextu diskuze teoreticko-metodologických východisek výzkumu bydlení. Zadruhé navrhnout vhodné ukazatele a souhrnné indexy pro hodnocení územní diferenciaci percepce kvality bydlení a tyto testovat na příkladu vybraného území (v našem případě Libereckého kraje). Zatřetí diskutovat vztah mezi kvalitou bydlení, resp. její percepcí a lidským kapitálem (na příkladě vysokoškolských studentů). Vliv lidského kapitálu na preference bydlení totiž dosud v odborné literatuře nebyl řešen. A to i přesto, že například Poláková a kol. [18] tvrdí, že „bydlení napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální společnosti“.

Výše uvedenému odpovídá i struktura příspěvku. V první části se zabýváme diskuzí literatury a klíčových pojmů z oblasti geografie bydlení. Druhá část popisuje použité metody výzkumu (včetně výběru hodnotících ukazatelů) a volbu územních jednotek hodnocení. Ve třetí části jsou zkonstruovány souhrnné indexy lidského kapitálu a kvality bydlení a ve čtvrté části prezentujeme a diskutujeme výsledky extenzivního i intenzivního výzkumu na Liberecku, který byl realizován v roce 2008. Zájmové území Liberecka, resp. Libereckého kraje, bylo zvoleno s ohledem jednak na dosavadní výzkumy polarizace prostoru, resp. periferních oblastí, vývoje sídelního systému, druhého bydlení a bytové politiky, prováděné na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK v Praze [19, 20, 21, 22], jednak vzhledem k vnitřní různorodosti zájmového území (včetně fyzicko-geografických podmínek), jeho specifickému vývoji (zejména v porovnání s českým vnitrozemím) a charakteru sídelní struktury, a v neposlední řadě pak i kvůli přítomnosti univerzity a znalosti území autory z autopsie.

1 Teoretické zarámování a definice pojmů

Bydlení je „*velmi heterogenním, komplexním, multidimenzionálním zbožím*“, které je „*dlouhodobě trvanlivé, investičně významné a prostorově fixní*“ [23]. Bydlení je však možné chápat nejen jako zboží, ale i jako ochranu (ve smyslu slova „domov“), fyzickou entitu, sociální prvek, politické téma i projev/znak postavení ve společnosti [17]. Přičemž v každém z těchto pojetí je bydlení závislé na své poloze (resp. přírodním a společenském prostředí).

Jak již bylo naznačeno výše, problematice bydlení se věnují sociologové, ekonomové, politologové, architekti, urbanisté, geografové i další odborníci. A to každý s ohledem na tradici předmětové orientace oboru nebo disciplíny. Zatímco architekti, urbanisté a stavaři se věnují dominantně technickým parametrům bydlení (charakteristikám obydlí [24]), právníci a politologové legislativním aspektům bydlení a bytové politiky [15, 25], ekonomové např.

cenám bydlení a trhu s bydlením [18, 26, 27, 28, 29, 30] a sociologové se zabývají dostupností bydlení a bydlením určitých sociálních skupin [31, 32, 33, 34, 35, 36]. Pluralitu předmětové orientace výzkumů, odlišné vnímání bydlení a problémů s ním spojených, lze přisuzovat jednak celkové (a imanentní) interdisciplinaritě tématu, jednak absenci vědní disciplíny zabývající se bydlením výhradně. Situaci pak obecně umocňuje proměna předmětové orientace společenských věd v posledních čtyřech desetiletích a posilování jejich problémové orientace.

V souvislosti s paradigmatickými změnami (zejména humánní) geografie v sedmdesátých letech minulého století, kdy se v geografických výzkumech posiluje důraz na roli jedince (aktéra/subjektu) v prostoru, jeho hodnotící postoje, vnímání, chování, preference atd., vznikla i relativně „nová“ disciplína – geografie bydlení. Ta se zabývá zejména hodnocením prostorových aspektů bydlení [37]. V dosavadních výzkumech prostorových aspektů bydlení lze rozlišit čtyři základní směry výzkumu bydlení v prostorovém kontextu; a to zejména: (i) residenční využití ploch a realitní trh, (ii) stěhování a residenční mobilita, (iii) změna okolí, (iv) analýza sociálního prostředí a urbánní ekologie [17].

Dříve než přistoupíme ke konstrukci souhrnných indexů bydlení a hodnocení jednotlivých indikátorů, je třeba nejprve definovat pojem kvalita bydlení. Tou rozumíme spokojenost a vnímání bydlicích jejich vlastního (nebo potenciálního) bydlení (kognitivní složku) na straně jedné a obecné charakteristiky bydlení v sídlech na straně druhé. Zatímco první složka kvality bydlení je postižitelná prostřednictvím metod intenzivního výzkumu, resp. kvalitativního hodnocení [36] a zde je zastoupena dotazníkovým a anketárním šetřením, druhá složka představuje základnu pro extenzivní a kvantitativně zaměřený výzkum a pro její analýzu lze využít například data z censu.

Odišný pohled na kvalitu bydlení nabízí odlišné vědní disciplíny. Při výzkumu geografie bydlení je nutné omezit kvalitu bydlení převážně na charakteristiky exteriéru a oprostít se od metod detailně hodnotících interiéru a architekturu [38, 39], což přísluší spíše technickým disciplínám. Vlastní definice kvality bydlení vychází z předpokladu komplexního výzkumu bydlení a opírá se o pět složek stanovených podle vědních disciplín s odlišným přístupem k bydlení, a to složku: (i) lokalizační (geografie, životní prostředí, krajinářství), (ii) technickou (architektura, urbanismus, stavebnictví), (iii) právně-institucionální (legislativa, územní plánování, bytová politika), (iv) finanční (ekonomie, marketing) a (v) percepční (sociologie, psychologie). Lze proto vyslovit předpoklad, že kvalita bydlení a její územní diferenciaci je podmíněna výše uvedenými faktory komplexního systému [17] a koncept můžeme považovat za kombinaci mikroúrovňových a makroúrovňových přístupů vyžadující kvantitativní i kvalitativní pojetí analýzy [40]. Kvalitu bydlení lze také chápat jako souhrn charakteristik týkajících se (i) vnitřního prostředí (interiéru), (ii) vnějšího prostředí (bezprostřední okolí domu/části obce/obce) a (iii) daného regionu, přičemž toto dělení se v geografii uplatňuje např. ve výzkumu měst (sídel), kdy se rozlišuje jejich morfologická (fyzická), funkční a sociální struktura [41].

Druhým konceptem, který je třeba upřesnit je lidský kapitál. Lidský kapitál se vytváří schopností jednotlivce učit se novým poznatkům a následně je umět použít. Jinými slovy lidský kapitál se vytváří investicemi do lidského kapitálu, na základě kterých se dostavuje peněžní i psychický příjem rozvíjející blahobyt [42] i kvalitu života jedince. Otázkou je, zdali se blahobytem jedince myslí i jeho bydlení. Pro hodnocení lidského kapitálu se nejčastěji využívají sociodemografické, vzdělanostní a ekonomické ukazatele [6]. Právě tyto soubory ukazatelů budou použity i zde, a to s vědomím, že lidským kapitálem lze rozumět i neměřitelné charakteristiky obyvatel (lidským kapitálem může být například jazyková vybavenost, ale i sportovní výkonnost, hudební nebo výtvarný um atd.). Definic lidského kapitálu je řada [43]. Většina z nich se pak orientuje hlavně na finančně ohodnocovanou

produktivní činnost jedince a chápe lidský kapitál jako zdroj. Od sociálního kapitálu se liší tím, že se nezabývá kvalitou společenských vztahů, ale zahrnuje produktivní kvalitu jednotlivce jako „souhrn znalostí, dovedností a schopností“ [44].

2 Volba územních jednotek výzkumu a metodika výzkumu

Za nejvhodnější územní jednotky pro hodnocení kvality bydlení a lidského kapitálu lze považovat obce, nejmenší samosprávné jednotky Česka. Problémem výběru těchto jednotek je bezpochyby jejich heterogenita, ovlivněná například rozdílným počtem obyvatel, domů, pracovních příležitostí nebo služeb (veřejných i komerčních). Tento problém lze řešit například použitím základních sídelních jednotek, které jsou homogennějším souborem (ve srovnání s obcemi) co do počtu a mnohdy i struktury obyvatelstva, avšak jejich počet předurčuje velmi rozsáhlý výzkum. Dalším řešením může být i použití obcí resp. měst rozdělených na městské části, jež svojí socio-geografickou strukturou obce připomínají, ale v tomto případě není k dispozici dostatečné množství dat, o něž je možné se ve výzkumu opřít. Ani použití okresů, případně „malých okresů“ (správních obvodů obcí s rozšířenou působností) není úplně vhodné [2, 45]. V zájmovém území Libereckého kraje – viz Obrázek 1 (Fig. 1) – jsou okresy pouze 4, resp. 10, zatímco obcí je 215, a proto se v dalším sledování zaměříme na hodnocení na bázi obcí. Pro generalizaci výsledných poznatků jsou použity správní obvody obcí s pověřeným obecním úřadem, kterých je v zájmovém území 21.

Výzkum naráží na omezené zdroje aktuálních dat, a to jak u lokalizační a právně-institucionální složky kvality bydlení, tak i v případě hodnocení lidského kapitálu. Samotný výběr ukazatelů byl nejsložitější úlohou celého výzkumu, proto jsou popisovány i alternativní ukazatele, které lze při obdobném výzkumu použít. Vzorem pro použití více ukazatelů kvality bydlení byly předchozí výzkumy sociologů a ekonomů [30, 36].



Zdroj: Autoři

Fig. 1: Administrativní členění Libereckého kraje na správní obvody POÚ a obce

Zdrojem kvantitativních dat pro hodnocení kvality bydlení a kvality lidského kapitálu je census Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 a další data z otevřených internetových zdrojů (databáze a publikace ČSÚ o obcích Libereckého kraje, portál České informační agentury životního prostředí geoportal.cenia.cz [46] a data o cenách bytů ze serverů bydleni.idnes.cz [47, 48, 49], www.realitycechy.cz [50, 51], atd.).

Obce za každý ukazatel obdrží určitý počet bodů ze škály 1–5 bodů (čím více bodů, tím vyšší hodnota kvality bydlení/kvality lidského kapitálu). U každého ukazatele jsou údaje za jednotlivé obce seřazeny podle velikosti a po odečtení dvou nejvyšších a dvou nejnižších hodnot je nejvyšší hodnota vydělena pěti, a tím je získána šíře jednoho intervalu, odpovídající jednomu bodu.

K hodnocení percepce kvality bydlení jsme využili údaje získané v rámci dotazníkového šetření realizovaného začátkem roku 2008. Dotazník byl koncipován tak, aby umožnil zjistit vnímání důležitosti výše uvedených pěti složek kvality bydlení i jejich dílčích ukazatelů. Za účelem zjištění individuálních preferencí lokalit/území vhodných pro bydlení v rámci modelového území byly součástí dotazníku i mentální mapy (mentální mapy měly fyzicko-geografický podklad a vyznačené základní dopravní trasy a sídla Libereckého kraje. Respondenti do těchto map zakreslovali bod, kde by chtěli v rámci zájmového území bydlet. Respondenty výzkumu byli studenti Technické univerzity v Liberci ve věkové skupině mezi osmnácti a dvaceti pěti lety života (nejvíce nespokojená skupina s bydlením podle Luxe [36], tedy ve skupině pravděpodobně nejvíce uvažující o změně bydlení (změně lokality i standardu bydlení). Skupina vysokoškolských studentů byla vybrána záměrně, abychom mohli posoudit preference obyvatel s vyšší kvalitou lidského kapitálu.

Dotazovaní přidělili pěti ukazatelům jednotlivých složek kvality bydlení určitý počet bodů na škále 1–5 podle vnímané důležitosti (5 bodů – nejvýznamnější ukazatel) a následně ze všech složek volili pět nejvýznamnějších ukazatelů. Ukazatele jsou převzaty z jednotlivých komponent souhrnného indexu kvality bydlení váženého, z výsledků anketárního šetření (viz dále) a doplněny o další ukazatele, u kterých lze předpokládat velký význam pro kvalitu bydlení (viz výše), ale nebylo možné je podložit daty a analyzovat při kvantitativním hodnocení.

3 Souhrnné ukazatele

Jak bylo uvedeno výše, cílem našeho výzkumu bylo mj. sestavit souhrnné ukazatele, kterými lze hodnotit kvalitu lidského kapitálu a kvalitu bydlení. **Index kvality lidského kapitálu** (1) vyjadřuje průměrný lidský kapitál obyvatel jednotlivých obcí a je vypočten na základě ukazatelů složek lidského kapitálu, a to vzdělanostních, sociodemografických a ekonomických [6]. Vypočítali jsme prostý aritmetický průměr bodů za všechny použité ukazatele, tj. podílu vysokoškolsky vzdělaných obyvatel (dále jen VŠ), podílu obyvatel se základním a s neukončeným vzděláním nebo bez vzdělání (ZŠ, U obou ukazatelů u věkové skupiny starší patnácti let), průměrného věku (PV), podílu ekonomicky aktivních obyvatel zaměstnaných v progresivním terciéru (PT). Progresivním terciérem se pro účely tohoto příspěvku rozumí zaměstnaní v oboru peněžnictví a pojišťovnictví, nemovitostí a vědy a výzkumu. Na vzdělanostní složku je kladen dvojnásobný důraz proti ostatním složkám lidského kapitálu.

$$I_{\text{KLK}} = \frac{(PV+VŠ+ZŠ+PT)}{4} \quad (1)$$

Index kvality bydlení nevážený (2) vyjadřuje průměrnou kvalitu bydlení jednotlivých obcí a je prostým aritmetickým průměrem ukazatelů třech použitých složek kvality bydlení:

technické, lokalizační a právně-institucionální. Ekonomická složka do tohoto indexu nebyla zahrnuta záměrně, protože cena bydlení, tedy nejdůležitější zástupce této složky, je podle některých autorů obrazem kvality bydlení území [52]. Jako technické ukazatele byly použity podíl obyvatel žijících v rodinných domech (PRD), podíl domů postavených před rokem 1919 (P19), průměrné stáří trvale obydlených domů (PSD), podíl domů majících nosné zdi ze stavebního materiálu stěnové panely (PSP), průměrný počet m² celkové plochy na byt (CPL) a podíl bytů v domech první kategorie (P1K) a podíl domů připojených na kanalizační síť (PKA). Ukazatel PKA by se dal nahradit souhrnným ukazatelem „technická infrastruktura“, jako podíl domů připojených na kanalizační síť, vodovod a plynovod. Použit může být i podíl domů s připojením k internetu. Z lokalizačních ukazatelů byly použity průměrná vzdálenost do krajského centra a do ORP (VZD, vypočteno ze serveru mapy.cz [53] jako průměr z dopravní dostupnosti; u ukazatele vzdálenosti by mohla být doplněna i vzdálenost do Prahy, příp. k městu v zahraničí), podíl lesních a vodních ploch na celkové rozloze obce (PLV), počet ordinací praktických lékařů – stomatologů (STM) v obci (předpokládáme pravidelné návštěvy na rozdíl od návštěv jiných lékařů specialistů) a počet starých ekologických zátěží v obci (SEZ), který je v analýze jediným ukazatelem environmentální povahy. Institucionální ukazatele byly použity pouze dva, a to právní vztah k bydlení (VZT), tedy podíl bytů/domů v osobním vlastnictví a titul Vesnice roku (VES). Tento nevážený index je tedy sycen převážně technickými ukazateli a velmi málo institucionálními. Finanční složka z tohoto ukazatele byla vyčleněna záměrně, kvůli nejasné indikaci kvality bydlení na základě použitých cenových ukazatelů.

$$I_{KBN} = \frac{(PRD+P19+PSD+PSP+PAK+CPL+P1K+VZD+PLV+STM+SEZ+VZT+VES)}{12} \quad (2)$$

Poslední index vyjadřuje celkovou kvalitu bydlení při uvážení ekonomické složky kvality bydlení. **Index kvality bydlení vážený** (3) vychází z předchozího indexu a používá všechny jeho ukazatele. Je však doplněn o finanční složku (průměrná kupní cena stavebních pozemků – POZ, počet let, kdy nájemník na nájmu zaplatí celou cenu bytu – NAJ) a je vážen. Výpočet se skládá ze součtů prostých aritmetických průměrů čtyř složek kvality bydlení (předpoklad je založen na stejném významu těchto složek), kdy technické složce kvůli vyššímu počtu ukazatelů je přidělen koeficient 1,5, lokalizační složce koeficient 1,3, právně-institucionální a finanční složce kvůli pouze dvěma ukazatelům koeficient 0,6 a následně je součet dělen čtyřmi. Oba indexy bydlení nezahrnují percepční složku kvality bydlení.

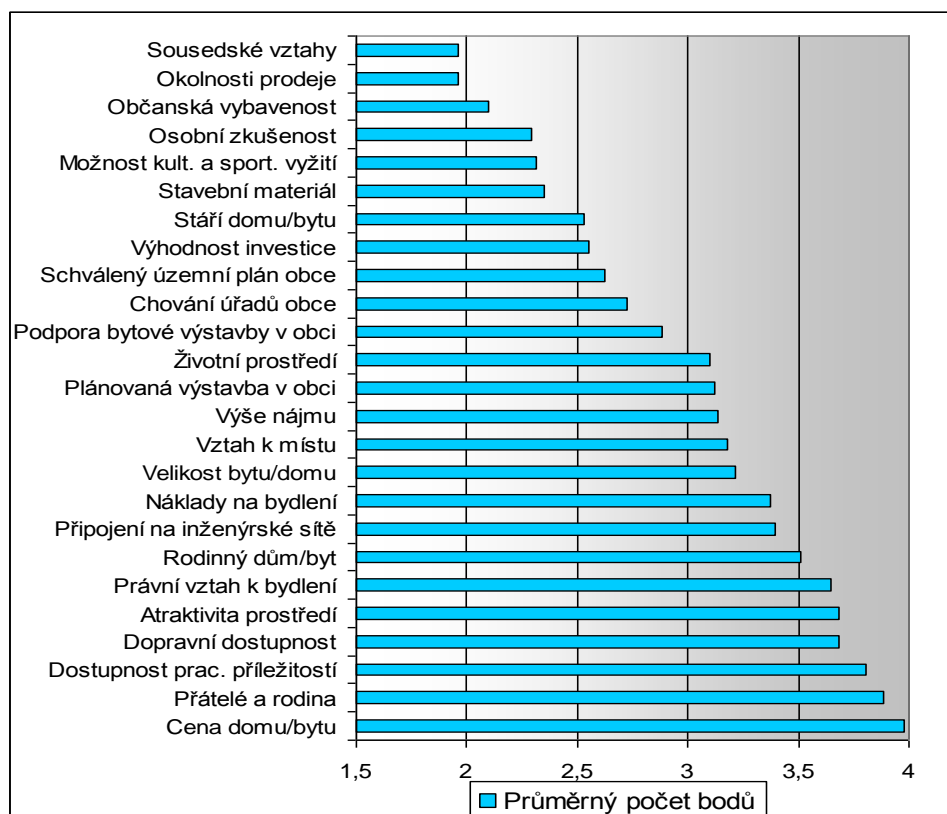
$$I_{KBV} = \frac{1}{4} * \left[\frac{1,5*(PRD+P19+PSD+PSP+PAK+CPL+P1K)}{7} + \frac{1,3*(VZD+PLV+STM+SEZ)}{4} + \frac{0,6*(VES+VZT)+0,6*(POZ+NAJ)}{2} \right] \quad (3)$$

4 Percepce územní diferenciacie kvality bydlení a lidského kapitálu

Hodnocení kvalitativní povahy zahrnuje pouze jedinou složku kvality bydlení, a to složku percepční. Výzkumu cílové skupiny respondentů předcházelo anketární šetření. Anketární šetření mělo charakter „předvýzkumu“ (bylo provedeno na konci roku 2007) a jeho cílem bylo zhodnocení nejdůležitějších faktorů při výběru a lokalizaci bydlení ze strany manažerů realitní kanceláře. Vycházíme z předpokladu, že manažeři realitní kanceláře jsou odborníci v oblasti bydlení, případně, jak vyplývá z podstaty jejich činnosti, jsou s problematikou blíže obeznámeni. Celkem odpovědělo třináct dotázaných manažerů, což je asi třetina z oslovených. Na základě tohoto šetření byly upraveny otázky pro studenty zahrnující všechny složky kvality bydlení. Výsledky anketárního šetření jsou uvedeny v níže vložených grafech a dají se shrnout následovně:

Manažeři považovali za nejpodstatnější lokalitu bydlení v širším slova smyslu. Na druhém místě hodnotili cenu bydlení, dále pak stav nemovitosti a občanskou vybavenost sídla, s odstupem dopravní dostupnost, dostupnost pracovních příležitostí a s dalším odstupem životní prostředí, velikost bydlení, sousedské vztahy a sociální prostředí. Celkově bylo pořadí významu jednotlivých složek kvality bydlení (hodnoceno na základě průměrného počtu bodů všech ukazatelů) následovně: 1. lokalizační, 2. technická, 3. ekonomická, 4. percepční, 5. právně-institucionální.

Vlastního dotazníkového šetření, provedeného mezi studenty Technické univerzity v Liberci, se zúčastnilo celkem 52 respondentů z 60 oslovených. Více než dvě třetiny dotázaných studovalo geografii na Fakultě přírodovědně-humanitní a pedagogické, a proto u těchto studentů lze předpokládat dostatečnou znalost Libereckého kraje. Ze všech dotazníků byl jeden vyplněn špatně a nebyl zahrnut do celkových výsledků šetření. Celková návratnost činila 51 dotazníků. Dotazník správně vyplnilo 27 žen a 24 mužů, přitom mezi odpověďmi podle pohlaví nebyly významné rozdíly. Průměrný věk respondentů v době dotazování byl 21,9 let. Starší respondenti (nad 24 let) mezi nejdůležitějšími faktory při lokalizaci bydlení uváděli shodně cenu domu/bytu a dostupnost pracovních příležitostí, zatímco mladší respondenti (19 a 20 let) uváděli jako nejdůležitější inženýrské sítě a právní vztah k bydlení.



Zdroj: Autoři

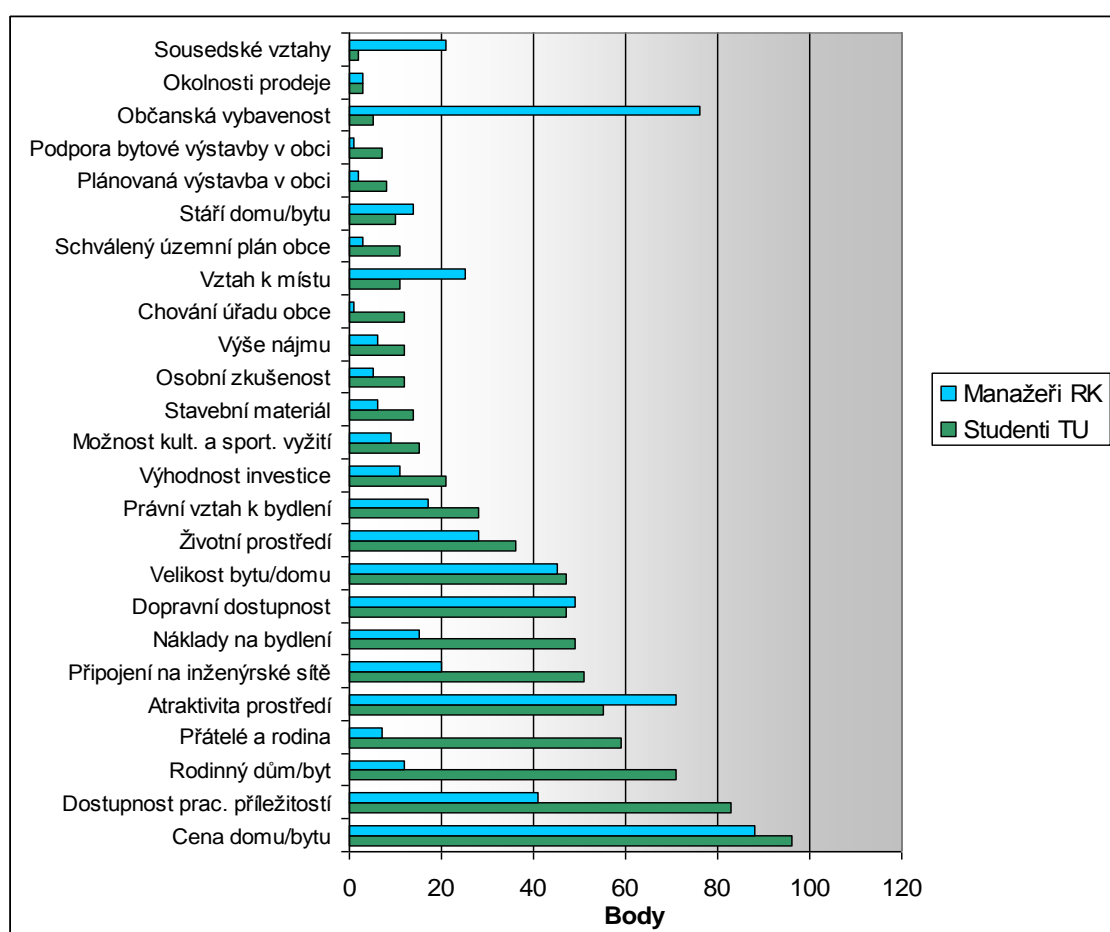
Fig. 2: Průměrný počet bodů přidělený studenty jednotlivým ukazatelům

Struktura respondentů podle trvalého bydliště (na úrovni krajů Česka) neprokázala významné rozdíly v preferenci jednotlivých ukazatelů s výjimkou studentů z Ústeckého kraje a z Prahy, kteří více zdůrazňovali kvalitu životního prostředí a náklady na bydlení. Tři studenti měli své trvalé bydliště v obcích menších než 201 obyvatel a všichni shodně uváděli jako druhý nejdůležitější ukazatel dostupnost pracovních příležitostí. 14 studentů mělo své trvalé bydliště v obcích s více než 50 000 obyvateli a 12 z nich zdůrazňovalo právní vztah k bydlení a cenu

domu/bytu. Průměrný počet přidělených bodů jednotlivým ukazatelům patrný z Obrázku 2 (Fig. 2).

Lze konstatovat, že respondenti vnímali jako klíčové ukazatele při výběru bydlení „cenu domu/bytu“, „přátelé a rodinu“ a „dostupnost pracovních příležitostí“. Za nejméně podstatné považují „sousedské vztahy“, „okolnosti prodeje“ a „občanskou vybavenost v obci“.

Mentální mapu obdrželi všichni dotázaní studenti společně s dotazníkem. Z analýzy mentálních map vyplývá, že třetina dotázaných by chtěla bydlet na území města Liberce a celkem 27 studentů by chtělo bydlet v Liberci nebo v obcích sousedících s Libercem v rámci ORP. Lze usuzovat, že je to podmíněno jejich znalostí Liberce a jejich současnými vazbami na Liberec (univerzita, přechodné nebo trvalé bydliště, přátelé atd.). Jen dva studenti by chtěli bydlet na území obce Jablonec nad Nisou a žádný z respondentů by nechtěl bydlet v České Lípě, Turnově nebo Novém Boru (v dalších nejlidnatějších městech kraje). Ostatní studenti lokalizovali své potenciální bydliště do přírodně atraktivních území nedaleko Jizerských hor, Krkonoš nebo Českého ráje.



Zdroj: Autoři

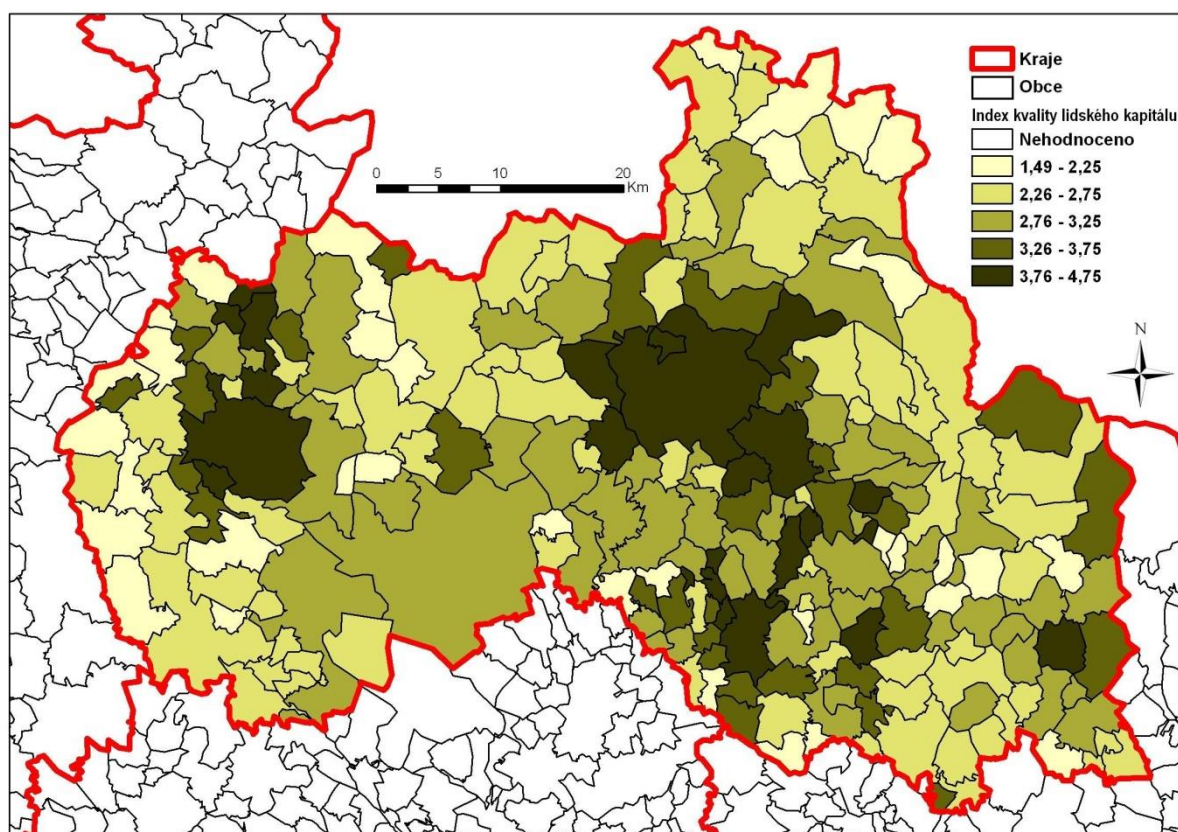
Fig. 3: Celkový počet bodů přidělený studenty ($n = 51$) a manažery ($n = 13$) jednotlivým ukazatelům

Výsledky hodnocení studentů se značně rozcházejí s hodnocením manažerů, viz Obrázek 3 (Fig. 3), a to především u ukazatelů „přátelé a rodina“ a „občanská vybavenost v obci“. Studenti i manažeři shodně přikládali velký význam „ceně domu/bytu“ a „atraktivitě prostředí“. Shodně nepovažují za důležité ukazatele „okolnosti prodeje“, „podporu bytové výstavby v obci“ a „plánovanou výstavbu v obci“. Z celkového hodnocení významu jednotlivých složek kvality bydlení studenty i manažery vyplývá, že při výběru bydlení jsou

nej důležitější složky lokalizační a ekonomická a nejméně významná je složka právně-institucionální.

5 Souhrnné ukazatele kvality lidského kapitálu a bydlení

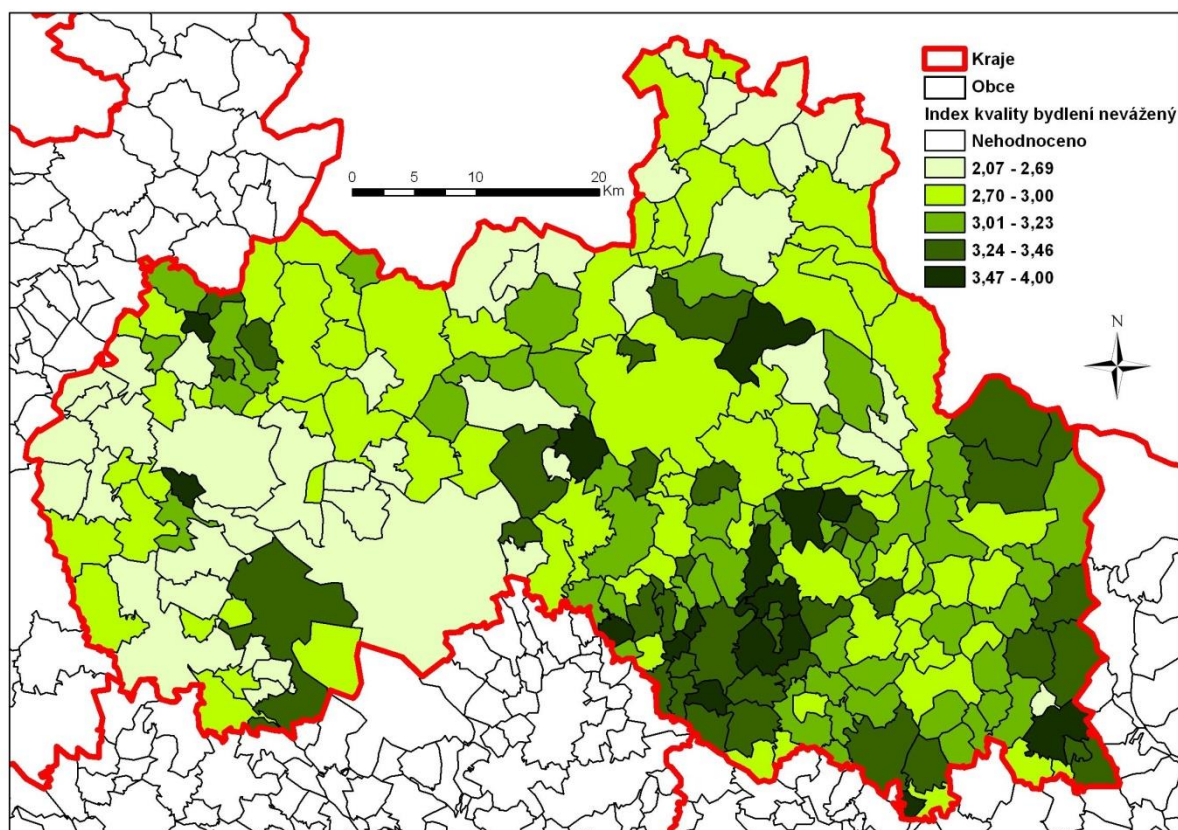
Na základě výpočtů souhrnných indexů lidského kapitálu a kvality bydlení lze konstatovat několik dílčích závěrů. Index kvality lidského kapitálu (1) prokázal významné územní diferenciaci v celém kraji. V rámci hodnocení území správních obvodů POÚ je rozdíl více než jednoho bodu (Nové Město pod Smrkem 2,42 vs. Liberec a Jablonec nad Nisou 3,5), při podrobnějším pohledu na úroveň obcí je rozdíl trojnásobný (Jindřichovice pod Smrkem 1,5 vs. Stráž nad Nisou 4,75, viz Obrázek 4 (Fig. 4)). Vysvětlit to lze na základě rozdílných uplatnění obyvatel s odlišným lidským kapitálem v dichotomii město-venkov. Velký rozdíl je způsoben i poměrně nízkým počtem ukazatelů zahrnutých do výpočtu indexu.



Zdroj: Autoři

Fig. 4: Index kvality lidského kapitálu (1) v Libereckém kraji na počátku 21. století

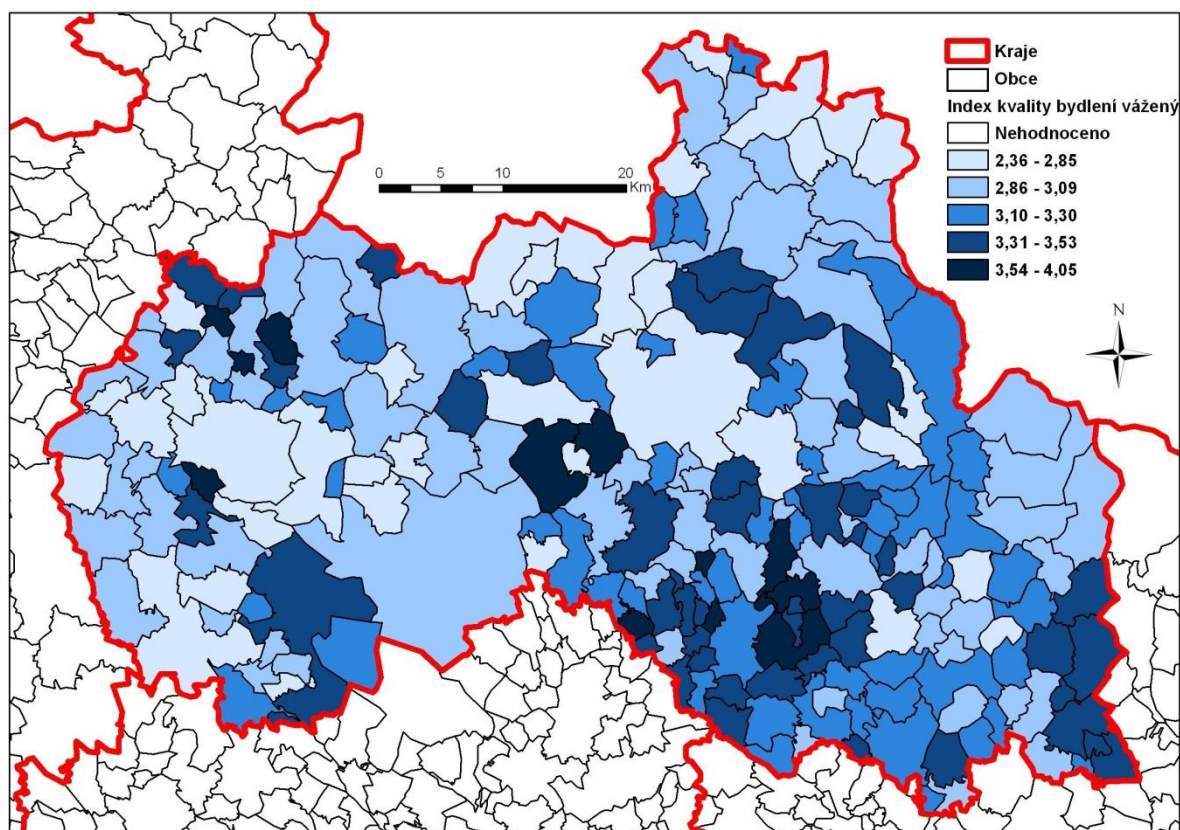
U indexu kvality bydlení neváženého (2) zaznamenáváme proti předchozímu indexu menší rozdíly, a to jak na úrovni správních obvodů POÚ, tak i na úrovni obcí. Nejvyšší hodnoty mají celá území POÚ Nový Bor, Železný Brod a Turnov, viz Obrázek 5 (Fig. 5). Jedná se zároveň o zázemí obcí s rozšířenou působností, které neměly dříve status okresních měst. Nejhůře jsou hodnocena z hlediska tohoto ukazatele území správních obvodů obcí s POÚ Frýdlant, Hrádek nad Nisou, Mimoň, Česká Lípa a Nové Město pod Smrkem. Nejlépe jsou hodnoceny obce Okrouhlá (hodnota 4), Bedřichov a Koberovy (obě hodnoty 3,85) a další obce převážně na Turnovsku. Vysoké hodnoty na Turnovsku a Železnobrodsku jsou způsobeny převážně příznivým vývojem domovního fondu (bez vysídlení českých Němců), dobrou geografickou polohou, kvalitním životním prostředím a stabilním vývojem hospodářství bez výrazné orientace na textilní průmysl nebo další již neprosperující odvětví. Stejně jako u indexu kvality lidského kapitálu (1) je průměrná hodnota obcí Libereckého kraje okolo 3.



Zdroj: Autoři

Fig. 5: Index kvality bydlení nevážený (2) v Libereckém kraji na počátku 21. století

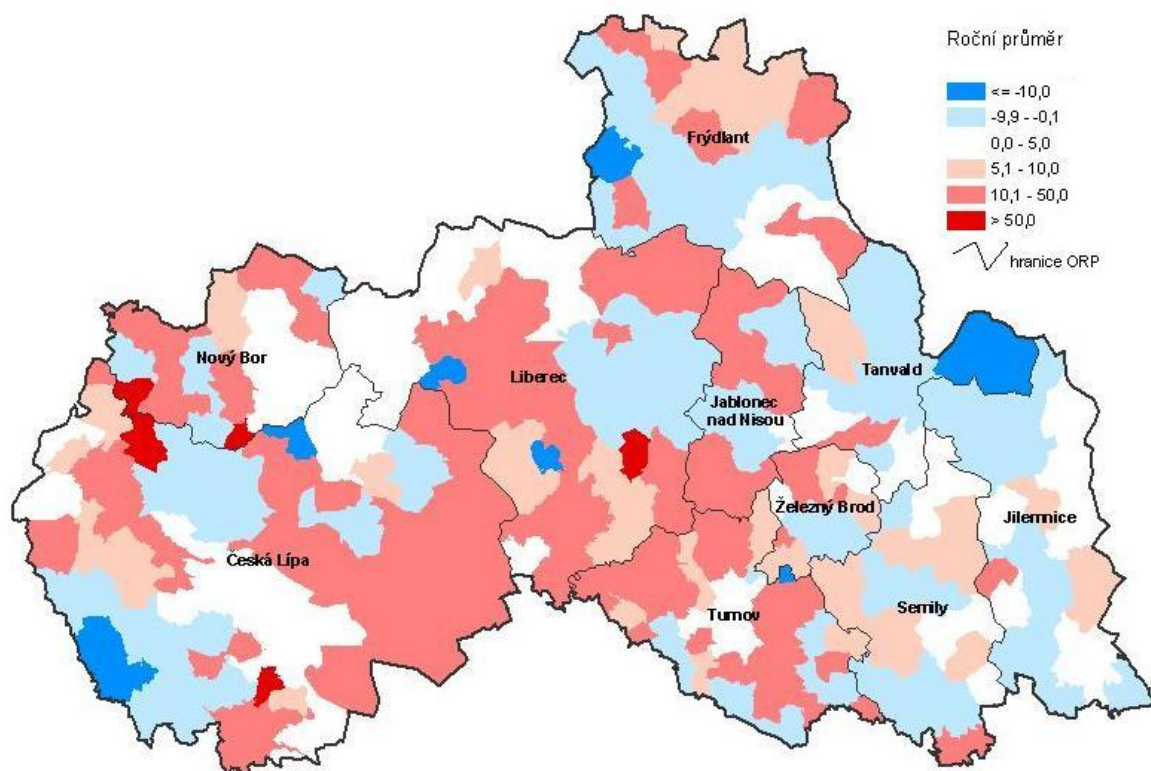
Výsledný vážený index kvality bydlení (3) zaznamenává podobné variační rozpětí jako předchozí nevážený index. Celkově se však jedná o vyšší hodnoty (průměr obcí kraje s hodnotou 3,1), na tom se promítlo nejen vážení, ale i uvažování ekonomické složky bydlení (ceny bydlení). Nejvyšší hodnoty mají opět obce z Novoborska, Železnobrodka a Turnovska, viz Obrázek 6 (Fig. 6), nejhůře jsou hodnocena území správních obvodů POÚ Hrádek nad Nisou a Nové Město pod Smrkem, což jsou území s nevýhodnou geografickou polohou u hranic a s výraznými projevy strukturálního postižení. Nízké hodnoty tohoto indexu jsou u obcí na Liberecku a Jablonecku, které mají sice kvalitní občanskou vybavenost, dobrou polohu, avšak velmi vysoké pořizovací ceny bydlení a špatný stav domovního i bytového fondu. Mezi obcemi byly nejlépe hodnoceny obce Okrouhlá v POÚ Nový Bor (hodnota 4,05), Koberovy, Ohrazenice a Mírová pod Kozákovem v POÚ Turnov.



Zdroj: Autoři

Fig. 6: Index kvality bydlení vážený (3) v Libereckém kraji na počátku 21. století

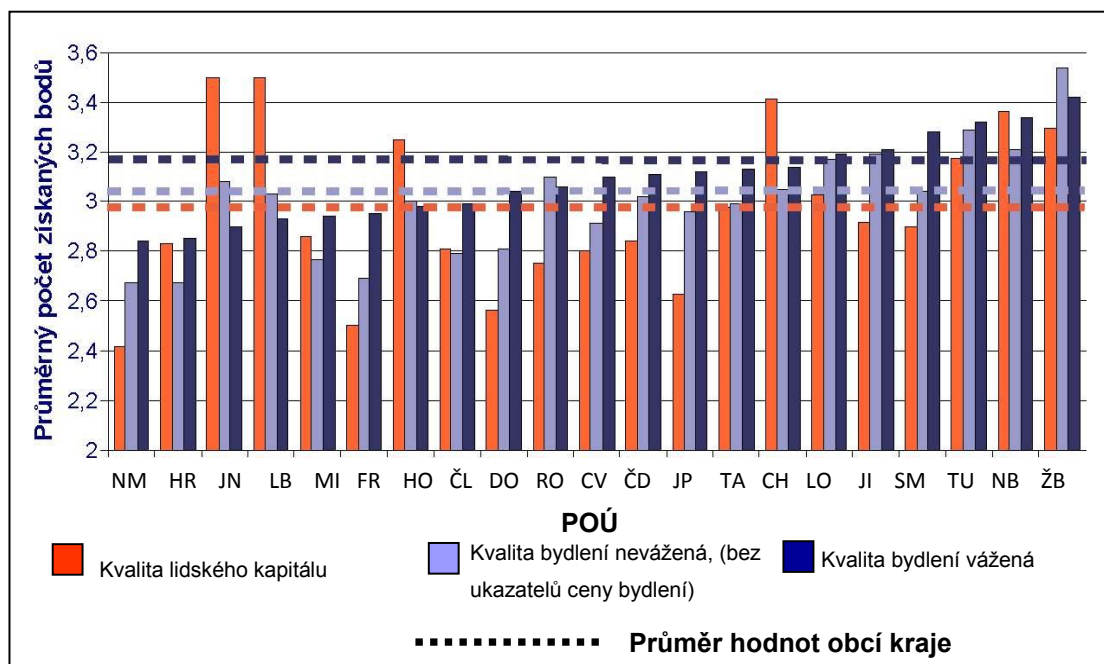
Při započtení ukazatelů ceny bydlení výrazně poklesl Liberec až na poslední 215. pozici ze všech hodnocených obcí kraje. Je to dáno jednak silně nadhodnocenou cenou nemovitostí v obci, jednak neúplnou konstrukcí indexu v oblasti nabídky pracovních příležitostí, která by hodnotu indexu posunula výše, a jejich dopravní dostupností (nejen čas potřebný k dopravě automobilem, ale i počty spojů denně, zvýhodnění díky městské hromadné dopravě atd.). O něco vyšší hodnotu indexu kvality bydlení váženého mají obce Černousy (2,43) a Jindřichovice pod Smrkem (2,47). Odlišná konstrukce váženého indexu kvality bydlení se výrazně liší od hodnot indexu vyhotoveným ČSÚ při hodnocení regionálních rozdílů v demografickém, sociálním a ekonomickém vývoji Libereckého kraje v letech 2000 až 2005 [54]. Soulad s výsledky uvedené publikace je v pozitivním hodnocení obcí Bedřichov, Doksy a v negativním hodnocení obcí Kunratice a Chlum. V publikaci ČSÚ [54] ovšem chybí komparace s tím, kam se lidé opravdu stěhují, viz Obrázek 7 (Fig. 7). Rozdíl v indexu kvality bydlení použitým v tomto článku a výše uvedených charakteristikách ČSÚ je i v uvažování ukazatelů ceny bydlení.



Zdroj: [54]

Fig. 7: Saldo stěhování na 1000 obyvatel v Libereckém kraji v letech 2001-2006

Jak ukazuje Obrázek 8 (Fig. 8), největší rozdíl mezi indexem kvality lidského kapitálu a váženým indexem kvality bydlení se projevuje na území POÚ Liberec a dále v celém POÚ Jablonec nad Nisou, kdy index kvality bydlení dosahuje významně nižších hodnot než index kvality lidského kapitálu. Není to způsobeno jen finanční složkou kvality bydlení. Výrazně horší stav lidského kapitálu proti kvalitě bydlení mají území plošně malých správních obvodů POÚ Nové Město pod Smrkem a Jablonné v Podještědí, a to je dáno atraktivním zázemím v jejich mikroregionu, dobrou technickou vybaveností, průměrnou dopravní dostupností na straně jedné a velmi špatnou vzdělaností a zaměstnaností v převážně neprogresivních odvětvích (primér a sekundér) na straně druhé. Z hlediska kvality lidského kapitálu i kvality bydlení můžeme hodnotit velmi dobře již zmíněné (POÚ) Novoborsko, Železnobrodsko, Turnovsko, ale i Chrastavsko, v druhé řadě Hodkovice nad Mohelkou. Jedná se o území bez výrazných projevů strukturálního postižení, s kvalitní nabídkou pracovních příležitostí, dobrou dopravní dostupností a především i výborné po technické stránce bydlení a s nízkou nezaměstnaností, s níž kvalita bydlení vykazala podobné územní rozložení. Nechtů stěhovat se do území s rizikem ztracení práce potvrzuje i Sunega [34].



Názvy správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem: NM – Nové Město pod Smrkem, HR – Hrádek nad Nisou, JN – Jablonec nad Nisou, LB – Liberec, MI – Mimoň, FR – Frýdlant, HO – Hodkovice nad Mohelkou, ČL – Česká Lípa, DO – Doksy, RO – Rokytnice nad Jizerou, CV – Cvikov, ČD – Český Dub, JP – Jablonné v Podještědí, TA – Tanvald, CH – Chrastava, LO – Lomnice nad Popelkou, JI – Jilemnice, SM – Semily, TU – Turnov, NB – Nový Bor, ŽB – Železný Brod.

Zdroj: Autoři

Fig. 8: Kvalita bydlení a lidského kapitálu ve správních obvodech POÚ Libereckém kraji na počátku 21. století.

Závěr

Regionální diferenciaci kvality bydlení lze považovat za dosud nepříliš prozkoumané téma. Především je třeba zabývat se jednak subjektivní částí kvality bydlení (percepce prostoru), jednak se pokusit analyzovat její objektivní část. Využití nových agregátních ukazatelů napomáhá identifikaci území s vysokou, resp. nízkou kvalitou bydlení a postihuje celkovou bytovou situaci v našem případě především s důrazem na stav bytového fondu v obci. Agregace dílčích ukazatelů není výsadou pouze geografie, přesto se o konstrukci souhrnných indexů hodnotících kvalitu bydlení v odborné literatuře v rámci Česka zatím nikdo nepokusil. Zkonstruované indexy kvality bydlení hodnotí bydlení pomocí ukazatelů třech složek kvality bydlení (lokalizační, technické, právně-institucionální) a v případě indexu kvality bydlení váženého jsou použity i ukazatele z ekonomické složky kvality bydlení. Index kvality lidského kapitálu zkonstruovaný z ukazatelů vzdělanostní, ekonomické a socio-demografické složky postihuje základní charakteristiky obyvatelstva v zájmovém území.

Na základě zjištěných poznatků, lze nastínit určitou typologii regionů vymezených podle kvality bydlení a lidského kapitálu v zájmovém území. Jedná se o hospodářsky slabé regiony zahrnující a) strukturálně postižené regiony s nedokončenou restrukturalizací průmyslových odvětví, projevující se vyšší nezaměstnaností (celé území ORP Frýdlant, POÚ Cvikov a Mimoň), b) venkovské oblasti vykazující velmi nízký podíl progresivních odvětví, celkové podnikatelské aktivity a jsou špatně vybaveny infrastrukturou (dopravní i technickou) a v neposlední řadě jejich obyvatelé mají velmi nízkou kvalitu lidského kapitálu, viz Obr. 4

(Fig. 4), a c) ostatní regiony vyžadující státní podporu, specifické oblasti jako například bývalý VVP Ralsko. Z hospodářsky slabých regionů mají ty strukturálně postižené průměrnou kvalitu lidského kapitálu a nízkou kvalitu bydlení. Druhou skupinu tvoří atraktivní venkovské regiony, z hlediska kvality bydlení překvapivě kvalitnější než regiony centrální městské. Jsou to regiony s dobrou dopravní dostupností do měst a dobrou dostupností pracovních příležitostí i atraktivním přírodním prostředím, s výrazně nižší cenou bydlení než je například v Liberci. Do budoucna lze vidět v těchto obcích značný potenciál pro bytovou výstavbu a příliv nového obyvatelstva, je třeba v nich podporovat regulovanou výstavbu a zlepšovat technickou infrastrukturu. Strukturálně postižené regiony v Libereckém kraji mají dostatečný počet stávajících bytů a jsou dobře vybaveny technickou i dopravní infrastrukturou. Právě proto by do nich měla směřovat podpora nejen podnikatelských aktivit za účelem zlepšení jejich hospodářství, ale i za účelem zvyšování místního povědomí, regionální identity a využití lidského kapitálu. V největších městech (Liberec, Jablonec nad Nisou, Česká Lípa, Nový Bor a Turnov) a v jejich zázemích lze očekávat pokračující tlak na další bytovou výstavbu, přitom by některá města měla zvažovat i jiná řešení využití volných ploch a prioritně řešit nedostatečnou dopravní infrastrukturu a uspokojovat potřeby obyvatel stávajících. Tedy na jedné straně jsou si instituce i nejdůležitější aktéři dobře vědomi stavu určitých částí regionů, na druhé straně jejich rozhodování tyto odlišnosti nerespektují. Vhodným nástrojem pro rozvoj bydlení je územní plánování, a to především na úrovni obcí. Potvrzuje se tak, že územní plánování by mělo podporovat fyzickou, funkční i sociální různorodost sídel [55], tím výrazně přispět ke zlepšení všech složek kvality bydlení.

Vztah mezi kvalitou bydlení a lidského kapitálu nebyl v zájmovém území jednoznačně prokázán. Předpoklad o potenciálu rozvoje residenčních zón s vysokou kvalitou bydlení lze potvrdit jen částečně a můžeme připojit tvrzení, že výběr lokalit bydlení nesouvisí s lidským kapitálem obyvatel území.

Přestože ze souhrnných indexů kvality bydlení vyplývá, že nejkvalitnější bydlení je v obcích na Turnovsku, Železnobrodsku a Novoborsku, viz Obr. 5 a Obr. 6 (Fig. 5 a Fig. 6), dotázaní studenti by nejraději bydleli v Liberci. Otázkou však zůstává, jestli studenti vybírali na základě zvolených charakteristik vyplněných v dotaznících, nebo jestli se rozhodovali z jiných důvodů.

Indexy v tomto článku použité mají několik nevýhod vycházejících z omezené datové základny určitých složek kvality bydlení. Nadměrný důraz přikládáný technické složce na úkor především té právně-institucionální by měl být v další práci omezen, stejně tak ukazatele „netechnických“ složek doplněny. Naopak z použití jednotlivých ukazatelů kvality bydlení vyplývá, že nevhodnými ukazateli byly především ukazatele: staré ekologické zátěže a vesnice roku.

Další výzkum kvality bydlení bude z tohoto důvodu nutné opřít o respondenty ve vyšší věkové skupině (např. 25–35 let), která již s hledáním bydlení má jistou zkušenost, přitom o změně bydlení ještě uvažuje. Problémem zůstává i pořizovací cena bydlení a její vnímání v rámci kvality bydlení, protože drahé bydlení je vnímáno při hodnocení kvality bydlení negativně, přitom je známkou prestiže vybraných residenčních zón obcí v zájmovém území.

Poděkování

Příspěvek je výstupem řešení projektu „Historical Geography Research Centre“, P410/12/G113, Grantová agentura České Republiky.

Literatura

- [1] HAMPL, M.: *Realita, společnost a geografická organizace: hledání integrálního řádu*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, DemoArt, Praha, 1998. ISBN 80-902154-7-5.
- [2] HAMPL, M.: *Geografická organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, DemoArt, Praha, 2005. ISBN 80-86746-02-X.
- [3] MUSIL, J.; MÜLLER, J.: *Vnitřní periferie České republiky, sociální soudržnost a sociální vyloučení*. CESES FSV UK, Praha, 2008. ISSN: 1801-1640.
- [4] BLAŽEK, J.; UHLÍŘ, D.: *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, klasifikace*. Karolinum, Praha, 2002. ISBN 80-246-0384-5.
- [5] MACEŠKOVÁ, M.; OUŘEDNÍČEK, M.; TEMELOVÁ, J.: Sociálně prostorová diferenciacie v České republice: implikace pro veřejnou (regionální) politiku. *Ekonomický časopis/Journal of Economics*. 2009, Vol. 57, Issue 7, pp. 700-715. ISSN 0013-3035.
- [6] HALLÉR, M.: *Regionální diferenciacie úrovně lidského kapitálu a jeho význam pro regionální rozvoj v ČR*. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha. 2006.
- [7] ENGELBRECHT, H. J.: International R&D spillovers, human capital and productivity in OECD economics: An empirical investigation. *European Economic Review*. DOI: [10.1016/S0014-2921\(96\)00046-3](https://doi.org/10.1016/S0014-2921(96)00046-3).
- [8] RAUCH, J. E.: Produktivity Gains from Geographic Concentration of Human Capital: Evidence from the Cities. *Journal of Urban Economics*. DOI: [10.3386/w3905](https://doi.org/10.3386/w3905).
- [9] PILEČEK, J.: Koncept sociálního kapitálu: pokus o přehled teoretických a metodických východisek a aplikačních přístupů jeho studia. *Geografie – sborník ČGS*. 2010, Vol. 115, Issue 1, pp. 64–77. ISSN 1212-0014.
- [10] PILEČEK, J.; JANČÁK, V.: Je možné měřit sociální kapitál? Analýza územní diferenciacie okresů Česka. *Geografie – sborník ČGS*. 2010, Vol. 115, Issue 1, pp. 78–95. ISSN 1212-0014.
- [11] MURGAŠ, F.: Kvalita života a jej priestorová diferenciacia v okresoch Slovenska. *Geografický časopis/Geographical Journal*. 2009, Vol. 61, Issue 2, pp. 121-138. ISSN 0016-7193.
- [12] COSTANZA, R. et al.: An integrative approach to quality of life measurement, research, and policy. In: *SAPIENS*, 2008. Vol. 1, No. 1. Dostupné na WWW: <https://sapiens.revues.org/169>
- [13] DIENER, E.; SUH, E.: Measuring Quality of Life: Economic, social, and subjective indicators. *Social Indicator Research*. DOI: [10.1023/A:1006859511756](https://doi.org/10.1023/A:1006859511756).
- [14] MOUREK, D.: *Regionální diferenciacie kvality života v Česku*. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 1998.
- [15] BALCHIN, P.: *Housing policy: An Introduction*. Routledge, London, 1995. ISBN 0-415-09302-3.

- [16] MALPAS, P.; MURIE, A.: *Housing policy and practice*. Palgrave Macmillan, Basingstoke, 1994. ISBN 9780333731895.
- [17] BOURNE, L. S.: *The geography of housing*. Edward Arnold, London, 1981. ISBN 0-7131-6340-2.
- [18] POLÁKOVÁ, O. et al.: *Bydlení a bytová politika*. Ekopress, Praha, 2006. ISBN 8086929035.
- [19] JANČÁK, V.; HAVLÍČEK, T.; CHROMÝ, P.; MARADA, M.: Regional Differentiation of Selected Conditions for the Development of Human and Social Capital in Czechia. *Geografie – sborník ČGS*. 2008, Vol. 113, Issue 3, pp. 269-284. ISSN 1212-0014.
- [20] JANČÁK, V.; CHROMÝ, P.; MARADA, M.; HAVLÍČEK, T.; VONDRÁČKOVÁ, P.: Sociální kapitál jako faktor rozvoje periferních oblastí: analýza vybraných složek sociálního kapitálu v typově odlišných periferiích Česka. *Geografie – sborník ČGS*. 2010, Vol. 115, Issue 2, pp. 207–222. ISSN 1212-0014.
- [21] VÁGNER, J.; FIALOVÁ, D. et al.: *Regionální diference druhého bydlení v Česku*. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 2004. ISBN 80-86561-15-1.
- [22] HAMPL, M.; GARDAVSKÝ, V.; KÜHNL, K.: *Regionální struktura a vývoj systému osídlení ČSR*. Univerzita Karlova, Praha, 1987.
- [23] LUX, M.: *Mikroekonomie bydlení*. Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha, 2002. ISBN 80-245-0338-7.
- [24] MAIER, K.: Sídlště: problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy na jeho řešení. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2003, Vol. 39, Issue 5, pp. 653-666. ISSN 0038-0288.
- [25] MULLINS, D.; MURIE, A.: *Housing policy in the UK*. Palgrave Macmillan, Basingstoke, 2006. ISBN 978-0333994344.
- [26] HAFFNER, M.; BOUMEESTER, H.: The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning? *Housing Studies*. DOI: [10.1080/02673037.2010.511472](https://doi.org/10.1080/02673037.2010.511472).
- [27] LUNDE, J.: *The housing price downturn and its effects – a discussion*. Institut for Finansiering, Copenhagen Business School, Frederiksberg, 2008. ISBN 978-8791889-06-6.
- [28] SMITH, S. J.; MUNRO, M.; CHRISTIE, H.: Performing (Housing) Markets. *Urban Studies*. DOI: [10.1080/00420980500409276](https://doi.org/10.1080/00420980500409276).
- [29] LUX, M.: *The housing policy changes and housing expenditures in the Czech Republic*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2000. ISBN 80-85950-77-4.
- [30] SUMKA, H. J.: Measuring the Quality of Housing: An Econometric Analysis of Tax Appraisal Records. *Land Economics*. 1977, Vol. 53, Issue 3, pp. 289–309. ISSN 0023-7639.
- [31] MULDER, C. H.; LAUSTER, N. T.: Housing and family: an introduction. *Housing Studies*. DOI: [10.1080/02673031003771109](https://doi.org/10.1080/02673031003771109).
- [32] LUX, M.; KUDA, F. (eds.): *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2008. ISBN 978-80-7330-149-1.

- [33] KOSTELECKÝ, T.: Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“? *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2005, Vol. 41, Issue 2, pp. 253–270. ISSN 0038-0288.
- [34] SUNEGA, P.: Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2005, Vol. 41, Issue 2, Praha, pp. 271–299. ISSN 0038-0288.
- [35] CZSICHKE, D.: *Social Housing in the EU 2005*. [online]. 2005. Brussels, CECODHAS European Social Housing Observatory. [cit. 6-11-2007]. Dostupné na WWW: https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CCMQFjAAahUKEwjQjbgex7nHahVE6RQKHTIXAZ4&url=http%3A%2F%2Fwww.iut.nu%2FEU%2FSoc%2520housing%2520in%2520the%2520EU%2520005_CECODHAS.doc&ei=VcbWVZAPxNJTsq6E8Ak&usg=AFQjCNEIBONg9cpWotlVHtNxOpy6SXamw&sig2=C2DG2AGftSMadNM37wP6pA
- [36] LUX, M.: *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Sociologický ústav AV ČR, Praha, 2002. ISBN 80-7330-014-1.
- [37] JOHNSTON, R. J.; GREGORY, D.; SMITH, D. M. (eds.): *The Dictionary of Human Geography*. Wiley-Blackwell, Oxford, 1994. ISBN 9780631205616. DOI: [10.1111/j.0028-8292.1986.tb00213.x](https://doi.org/10.1111/j.0028-8292.1986.tb00213.x).
- [38] OČOVSKÝ, Š.: *Domy, byty, bývanie*. Veda, Bratislava, 1989. ISBN 80-224-0019-X.
- [39] ŠTEIS, R.: *Nový urbanismus*. Slovenská akadémia vied. Bratislava, 1985. ISBN 71-049-85.
- [40] DRBOHLAV, D.; UHEREK, Z.: Reflexe migračních teorií. *Geografie - sborník ČGS*. 2007, Vol. 112, Issue 2, pp. 125–141. ISSN 1212-0014.
- [41] SÝKORA, L.: Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. In: *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis XXXV – Folia Geographica*. 2001, Vol. 4, pp. 194–205. ISSN 1336-6149.
- [42] KAMENÍČEK, J.: *Lidský kapitál, úvod do ekonomie chování*. Karolinum, Praha, 2003. ISBN 80-246-0449-6.
- [43] VESELÝ, A.: Zdroje a kapitály. In: Potůček, M., Musil, J., Mašková, M. (eds.): *Strategické volby pro českou společnost. Teoretická východiska*. Slon - Sociologické nakladatelství, Praha, 2008, pp. 195–214. ISBN 978-80-86429-86-1.
- [44] MÜNICH, D.; ŠVEJNAR, J.: Autorská studie č. 16. Definice pojmů, vymezení základních vztahů. [online]. Česká republika, Praha, NVF, 2000. [cit. 2009-04-16]. Dostupné na WWW: http://old.nvf.cz/rozvoj_lz/dokumenty/studie16.pdf
- [45] BURDA, T.: „Nové okresy“ ve světle reformy veřejné správy. In: Jančák, V., Chromý, P., Marada, M. (eds.), *Geografie na cestách poznání: sborník příspěvků k šedesátinám Ivana Bičíka*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 2003, pp. 114–123. ISBN 80-86561-10-0.
- [46] Portál České informační agentury životního prostředí: MŽP – Staré zátěže území a kontaminované plochy [online]. [cit. 4-11-2007]. Dostupné na WWW: <http://geoportal.gov.cz/web/guest/map/>
- [47] Portál bydlení.idnes.cz: *Byty k prodeji*. [online]. 2007. [cit. 3-11-2007]. Dostupné na WWW: <http://reality.idnes.cz/s/prodej/byty/>

- [48] Portál bydlení.idnes.cz: *Moderní rodinné domy*. [online]. 2007. [cit. 3-11-2007], dostupné na WWW: <http://reality.idnes.cz/s/domy>
- [49] Portál bydlení.idnes.cz: *Developerské projekty*. [online]. 2007. [cit. 3-11-2007], dostupné na WWW: <http://reality.idnes.cz/developerske-projekty/>
- [50] Portál www.realitycechy.cz: *Prodej bytů*. [online]. 2007. [cit. 3-11-2007]. Dostupné na WWW: <http://www.realitymorava.cz/prodej-bytu>
- [51] Portál www.realitycechy.cz: *Prodej domů*. [online]. 2007. [cit. 3-11-2007]. Dostupné na WWW: <http://www.realitymorava.cz/prodej-domu>
- [52] HEŘMANOVÁ, E.; KOSTELECKÝ, T.: Regionální diference na trhu bydlení a její příčiny. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2000, Vol. 36, Issue 1, pp. 41-56. ISSN 0038-0288.
- [53] Mapový server www.mapy.cz/: Plánovač tras. [online], 2007. [cit. 3-11-2007], dostupné na WWW: <http://www.mapy.cz/zakladni?planovani-trasy&x=15.6252330&y=49.8022514&z=8&rp={%22criterion%22%3A%22fast%22}>
- [54] Portál ČSÚ: *Regionální rozdíly v demografickém, sociálním a ekonomickém vývoji Libereckého kraje v letech 2000–2005*. [online]. ČSÚ, oddělení regionálních analýz a informačních služeb Liberec 2007, [cit. 17-12-2007]. Dostupné na WWW: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536920/13-5143-06.pdf/9ded8839-88dc-4a1c-9722-31c684eb9016>
- [55] SÝKORA, L., TEMELOVÁ, J. (eds.): *Prevence prostorové segregace. Výzkumná zpráva zpracovaná pro Ministerstvo místního rozvoje*. [online]. Česká republika, Praha, Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Centrum pro výzkum měst a regionů a Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005. [cit. 2009-04-14]. Dostupné na WWW: <https://web.natur.cuni.cz/ksgrrek/novyurrlab/user/documents/jajinek/Jana/Prevence%20oprostorove%20segregace.pdf>

PERCEPTION OF QUALITY OF HOUSING AND ITS TERRITORIAL DIFFERENTIATION IN THE LIBEREC REGION AT THE BEGINNING OF THE 21ST CENTURY

The main goal is to analyse perception of quality of housing and territorial differentiation of the human capital in the Liberec region (Liberecký kraj) at the beginning of the 21st century. The survey is based on constructed aggregate indexes, which aspire to describe important spatial differentiations in quality of housing and human capital measured on the level of municipalities and microregions. Aggregate indexes of the quality of housing rely on our own housing quality definition based on interdisciplinarity and complexity of this topic, whereas definition and indicators of the quality of human capital are assumed from other publications. In this thesis, there are two main methodologies based on collecting, analysis and valuation of the statistical data on the one hand and preparing, execution and valuation of questionnaires on the other hand. The results approve high housing quality in central areas, which are currently very intensively developed.

AUFFASSUNG VON WOHNQUALITÄT UND DEREN REGIONALE DIFFERENZIERUNG IN DER REICHENBERGER REGION ZU BEGINN DES 21. JAHRHUNDERTS

Das Ziel dieses Artikels besteht in der Analyse der Auffassung von Wohnqualität und die regionale Differenzierung menschlichen Kapitals in der Reichenberger Region zu Beginn des 21. Jahrhunderts. Die Untersuchung basiert auf zusammengetragenen Indexen, welche die Bedeutung der regionalen Differenzierung in der Wohnqualität und des menschlichen Kapitals auf der Ebene der Gemeinden und Mikroregionen zu erfassen bemüht sind. Die zusammengetragenen Indexe der Wohnqualität gehen von einer eigenen Definition der Wohnqualität aus. Diese basiert auf Interdisziplinarität und Komplexität dieses Themas, wohingegen die Definition und die Indikatoren des menschlichen Kapitals anderen Quellen entnommen sind. In dieser Arbeit werden hauptsächlich zwei Hauptmethoden angewandt, die einerseits auf Sammlung, Analyse und Auswertung statistischer Daten und andererseits auf Vorbereitung, Durchführung und Auswertung von Fragebögen basiert. Die Ergebnisse bestätigen eine hohe Wohnqualität der zentralen Teile, die gegenwärtig auch dicht bebaut werden.

PERCEPCJA JAKOŚCI ZAMIESZKIWANIA I JEJ ZRÓŻNICOWANIE PRZESTRZENNE W KRAJU LIBERECKIM NA POCZĄTKU XXI WIEKU

Celem niniejszego artykułu jest analiza postrzegania jakości zamieszkiwania oraz przestrzenne zróżnicowanie kapitału ludzkiego na terenie kraju (regionu) libereckiego na początku XXI wieku. Badania oparto na zagregowanych miernikach, które mają odzwierciedlić znaczenie przestrzennego zróżnicowania jakości zamieszkiwania i kapitału ludzkiego na poziomie gmin i mikroregionów. Zagregowane mierniki jakości zamieszkiwania bazują na własnej definicji jakości zamieszkiwania uwzględniającej interdyscyplinary i kompleksowy charakter tego zagadnienia. Natomiast definicja i mierniki kapitału ludzkiego zostały zaczerpnięte z innych źródeł. W pracy wykorzystano dwie podstawowe metody, oparte z jednej strony na zgromadzeniu, analizie i ocenie danych statystycznych a z drugiej strony na przygotowaniu, przeprowadzeniu i ocenie badań ankietowych. Wyniki badań wskazują na wysoką jakość zamieszkiwania w centralnych częściach regionu, w których obecnie również intensywnie rozwija się zabudowa.