

# PERCEPCE POTŘEB SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V PROSTŘEDÍ BYTOVÉ KRIZE VE STŘEDNÍ EVROPĚ: PŘÍPADOVÁ STUDIE PARDUBICE

Jan Mandys, Martin Maštálka

Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Ústav správních a sociálních věd,  
Studentská 84, 532 10 Pardubice

jan.mandys@upce.cz, martin.mastalka@upce.cz

## Abstrakt:

Jedním z problémů současné Evropy jsou vysoké ceny nemovitostí, které neumožňují mladým párům začít svou profesní kariéru a rodinný život v místech, která by jim vyhovovala. Veřejná správa se snaží vytvářet příznivé podmínky pro zajištění bydlení na úrovni státu, krajů, ale i jednotlivých obcí. Tlak trhu na růst cen bytů se tak alespoň částečně mírně zmírnil. Aby takový postup přinesl kýžené a viditelné výsledky, musí však jít o koordinovanou politiku vypracovanou a realizovanou v souladu s moderními přístupy k řízení obcí, měst a regionů. Taková politika vychází ze zásad strategického plánování, v případě bytové problematiky shrnuté v koncepci rozvoje bydlení. Cílem příspěvku je analyzovat klíčové body procesu přípravy koncepce bydlení středně velkého města. Závěry vycházejí ze studie koncepce bytové politiky města Pardubice v České republice.

## Klíčová slova:

sociální politika, bytová politika, koncepce rozvoje bydlení,

## **Úvod, teoretická rešerše**

Sociální politika je jedním z nejdynamičtěji se měnících segmentů veřejné politiky. Ekonomický rozvoj, který byl téměř celé 20. století hlavním cílem národních vlád, byl v západních zemích od devadesátých let postupně nahrazen rozvojem udržitelným. (Hobson & Cowen, 2020) Postupem času také země v dalších částech světa dospěly k myšlence, že sociální aspekty jsou pro bezpečný a vyvážený rozvoj státu klíčové. (Wang, 2021, García, 2021) Člověk jako jedinečná bytost je v této politice centrem všeho konání. Decentralizační tendence ve veřejné správě, které jsou běžné v západní Evropě (Pfau-Effinger & Grages, 2021), jsou v mnoha oblastech stále populárnější i ve střední a východní Evropě. V rámci této politiky delegují klíčová ministerstva část svých kompetencí na nižší úrovně systémů veřejné správy. (Binswanger-Mkhize et al., 2010) Financování sociální politiky je jednou z největších zátěží pro státní rozpočet, aniž by sociální politika disponovala přímými nástroji, jak tyto investice získat zpět. Proto se hledají způsoby, jak tyto výdaje vynakládat co nejefektivněji (Stelina, 2020).

Bylo provedeno mnoho výzkumných projektů zabývajících se trhem s bydlením a cenami bydlení. Hospodářský a společenský vývoj posledního desetiletí a půl vedl k růstu cen nemovitostí. Přestože se nejedná o snadno řešitelný problém (Schuetz, 2020), existují kroky, které mohou místní samosprávy učinit (Hoyt, 2020), aby zlepšily situaci svých občanů, kteří hledají možnosti dostupného bydlení.

Strategické plánování se ukázalo být jedním z nástrojů, které podpořily efektivitu využívání veřejných prostředků již v 90. letech 20. století. Součástí tohoto procesu je podrobná analýza současného stavu, stanovení vizí a cílů, na které navazují konkrétní prioritizované výstupy a opatření. Všechny tyto otázky zapadají do institucionálního rámce státu, stejně jako do rámce finančního. Strategické plánování také definuje způsob realizace strategií a hodnocení jejich dopadů. (Wilkinson & Monkhouse, 1994; Slack et al., 2020).

V rámci strategického plánování je důležitá spolupráce s místními aktéry, kteří by v ideálním případě měli tvořit soudržnou komunitu se společnou vizí a společnými cíli. To vyžaduje, aby regionální zástupci spojili klíčové aktéry místní komunity, legislativní hranice a politické vize (Evropská komise, 2016). Sociální otázky se týkají veřejnosti, pokud se týkají jí samotné. Zároveň je každý jednotlivec potenciálním uživatelem sociální podpory s ohledem na věk, zdravotní stav a/nebo sociální situaci. Tato rozmanitost zapříčiňuje, že stanovit regionální priority je mnohdy obtížné. Dalším aspektem tohoto problému je vnímání skutečných potřeb občanů volenými zástupci, kteří následují politický program bez toho, aniž by vnímali dynamicky se měnící potřeby občanů. Proto je vždy nutné v rámci procesu definovat konkrétní oblasti, které budou v rámci místní strategie upřednostňovány. Praxe ukázala, že je nutné při navrhování strategií zohlednit následující demografické trendy:

- prodlužuje se doba, kdy se lidé osamostatňují, tj. žijí déle se svými rodiči,
- zvyšuje se věková hranice pro uzavření prvního manželství, které je důležitým faktorem pro osamostatnění,
- populace stárne - prodlužuje se tedy střední délka života a s tím souvisí potřeba zajistit péči o tyto osoby, pokud se o sebe nedokážou postarat. (Cummings-Vaughn, 2017, Kupiszewski et al., 2008; van der Vleuten & Kok, 2014).
- absence dostupného bydlení.
- sladení rodinného a pracovního života.
- narůstající problémy a větší dynamika těchto problémů u sociálně vyloučených osob (tj. zvyšující se chudoba).
- subjektivně vnímaná nedostatečná komunikace mezi státem a občanem. (Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2014, Isaacs, 2017, Wokoun, 2015, Blažek 2019).
- 

To znamená, že jsou kladeny větší nároky na reflektování dynamických procesů, které probíhají ve společnosti. Místní a regionální orgány čelí úkolům, které vyžadují účast širšího okruhu účastníků. Neustále se musí potýkat s omezenými kompetencemi a se skutečností, že v České republice státní správa často přenáší své povinnosti na samosprávu, aniž by jí poskytovala dostatečnou materiální podporu.

Velký význam je nutné přikládat systémové projektové podpoře, která je vynaložena na vytvoření vhodných koncepcí ve sledované problematice. Decentralistické tendence jsou pozitivním motivačním faktorem, přičemž aktivní regulační zásahy státu do fungování projektu jsou často kontraproduktivní. Pokud je primárním vedoucím projektu ministerstvo, které ve své činnosti podporuje dílčí projekty, je třeba klást důraz na rovnocennou partnerskou komunikaci a nesoutěžit o to, kdo problému rozumí více.

Předložený text vznikl na základě zkušeností výzkumného týmu univerzity Pardubice zpracovávajících analýzu bydlení ve městě Pardubice a podílejícího se na dalších projektech v oblasti dostupnosti bydlení v Pardubickém kraji. Presentovaný výzkum se zabývá konkrétním případem tvorby bytové politiky na místní úrovni. Kombinuje tak teoretické přístupy, které byly zmíněny výše a zároveň z nich vychází při návrhu konkrétních opatření.

## Metodika výzkumu

Príspevek je založen na analýze dokumentů, strukturovaných rozhovorech a dotazníkovém šetření provedeném v roce 2019 týmem Univerzity Pardubice během klíčové analýzy objednané Magistrátem města Pardubice v rámci tvorby Strategie rozvoje bydlení města Pardubice. Použití těchto metod v konkrétní praxi bude popsáno níže. Následně byly v rámci kvalitativních úvah při interpretaci zjištění a ověřování stanovených hypotéz použity metody vědecké indukce.

Případová studie jako vědecká metoda je jedním z kvalitativních přístupů k řešení problémů. Jak upozorňují různí autoři (Chrastina, 2019, Yin, 2009, Miovska, 2006), je obtížné případovou studii přesně definovat, neboť zahrnuje řadu koncepčních přístupů, mnoho aspektů, které je třeba sledovat, a lze k ní použít různé metody, jako je pozorování, rozhovor analýza dokumentů apod. Lze však konstatovat, že se jedná o zkoumání entity, která má podobu instituce, procesu, organizace, skupiny, jednotlivce atd. Předmětem zájmu jsou pak všechny interakce, determinanty či procesy, které v rámci existence této entity existují a mají vliv na hledané odpovědi v rámci stanoveného výzkumu (Chrastina, 2019).

Využití případové studie ve výzkumu má několik základních pozitiv: flexibilitu, reálné situace v konkrétním čase a prostředí, srozumitelnost, příběh se může propojovat, vytvářet nové situace nebo sdílet zkušenosti a vysokou validitu. Byly by však zmíněny i nevýhody: obtížné opakování, složité zobecňování na populaci, zkreslení v důsledku přístupu výzkumníka, časová náročnost a vyšší náklady, riziko Hawthornova efektu. (Taylor & Wallace 2007)

Cílem tohoto příspěvku je analyzovat klíčové body procesu přípravy koncepce bydlení pro středně velké město. V návaznosti na cíl výzkumu byla stanovena následující výzkumná hypotéza: *Existují zásadní nedostatky ve fungování trhu s bydlením, jejichž identifikace a odstranění může přispět ke zlepšení situace na trhu s bydlením.*

Jako případová studie pro tento příspěvek byla vybrána tvorba koncepce bytové politiky města Pardubice v České republice. Přestože legislativní podmínky v oblasti bydlení jsou v zemích střední Evropy odlišné, problémy jsou bohužel podobné. Specifikem zemí bývalého východního bloku je vysoký podíl vlastnického bydlení, který spolu s nepružným systémem povolování novostaveb, nízké dani z nemovitostí, snižování počtu osob žijících v jedné domácnosti a velmi nízkými sazbami hypoték vedl v druhé dekádě 21. století k výraznému tlaku na trh s nemovitostmi a k výraznému růstu cen. V této oblasti patří Česká republika již několik let k zemím s nejhorším poměrem cen nemovitostí k průměrnému příjmu. Růst cen se však nevyhýbá ani tak vyspělým trhům se sociálním bydlením, jako je trh rakouský. Česká republika však byla pro případovou studii vybrána právě kvůli velmi vysokým cenám nemovitostí v porovnání s příjmy obyvatelstva. (Deloitte, 2020; Deloitte, 2021). Vzhledem k tomu, že situace v hlavním městě je vždy poměrně specifická, bylo jako příklad regionálního centra s téměř 100 000 obyvateli vybráno město Pardubice, které lze považovat v kontextu střední Evropy za středně velké město.

## Případová studie

Autoři článku se aktivně podíleli na analytické části tvorby bytové politiky ve městě Pardubice. Projekt tvorby bytové politiky města byl součástí celostátního projektu a byl podpořen centrálními orgány.

Město Pardubice se nachází v Polabské nížině, 100 km východně od hlavního města České republiky. Spolu se sousedním městem Hradec Králové je součástí dvouměstske aglomerace Hradec Králové-Pardubice, která čítá přibližně 350 tisíc obyvatel. Jedná se o čtvrtou největší funkční aglomeraci v České republice. Ekonomika města je zaměřena především na chemický průmysl. Město je přímo napojeno na evropskou síť TEN-T po železnici. Jeho výhodou je také přímé napojení na dálnici s hlavním městem. Především dobrá a velmi rychlá dostupnost hlavního města po železnici činí z města výhodné místo pro život těch, kteří si nemohou dovést bydlet v Praze, ale zároveň nechtějí žít v menším městě. Tato skutečnost má také vliv na cenu bydlení ve městě. (Město Pardubice, 2021a)

### *Bytová politika města Pardubice*

Bytová politika města vychází ze zásad stanovených na státní úrovni. Díky státní podpoře se město Pardubice zapojilo do projektu realizovaného Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR v rámci systémového projektu „Sociální bydlení - metodická podpora v oblasti sociálních agend“. Tento projekt pomáhá vytvářet místní strategie sociálního bydlení. Cílem projektu je především přispět (Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016) k posílení kompetencí při řešení problematiky sociálního bydlení, včetně doprovodných služeb a aktérů (obce, úřady práce, vysoké školy apod.). K zajištění cíle sloužila pilotáž, jejímž jedním z účastníků bylo i statutární město Pardubice. Projekt byl postaven na následujících základních pilířích:

- navázání mezinárodní spolupráce a přenos dobré praxe,
- zpracování klíčových analýz a metodik pro realizaci systému sociálního bydlení,
- zajištění vzdělávání spolu s výukovými materiály,
- existence podpůrného kontaktního centra,
- vytváření vzdělávacích a osvětových aktivit.

Pardubice realizovaly individuální projekt s názvem „Pilotní ověření systému sociálního bydlení na místní úrovni v obci Pardubice“. Základní determinanty úvah vycházely ze stávající koncepce sociálního bydlení z roku 2016 a jednalo se o ověření proveditelnosti nastavení celého systému (Statutární město Pardubice, 2017). Zároveň se zaměřil na tvorbu metodik sociální práce v oblasti bydlení, výkon sociální práce, optimalizaci místní koncepce sociálního bydlení, zpracování analýz potřebných k aktualizaci koncepce a vzdělávání a výměnu zkušeností se zahraničními partnery.

Celkové výsledky projektu slouží jako podklad a zároveň jsou implementovanou součástí nově vytvořené „Strategie bydlení města Pardubice“, která má městu pomoci při plánování územního rozvoje, správě vlastního bytového fondu či podpoře dostupného bydlení (Město Pardubice, 2021b). Mezi výstupy procesu patří následující (Město Pardubice, 2017):

- Případové studie sociálního bydlení v Pardubicích.
- Komplexní zhodnocení fungování systému sociálního bydlení v Pardubicích.
- Metodika projektu sociálního bydlení v Pardubicích.
- Dostupnost bydlení v Pardubicích.
- Hodnocení zátěže bydlení seniorů a domácností 55+ v Pardubicích.
- Koncepce dostupného bydlení.

### *Analýza dostupnosti bydlení ve statutárním městě Pardubice*

Tento text se podrobně zabývá jednou z klíčových analýz, která nese název „Dostupnost bydlení v Pardubicích“. Výběr je záměrný, neboť výzkum zahrnoval hlavní aspekty bydlení ve městě:

1. *„Zhodnocení současné situace v oblasti bydlení v Pardubicích.*
2. *Realizace průzkumu mezi osobami v bytové nouzi.*
3. *Realizace průzkumu zaměřeného na problematiku dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v Pardubicích a okolí.,* (Mandys a kol., 2019, s. 3)

Analýza byla navržena tak, aby poskytla ucelený obraz o problémech s bydlením. Situace v oblasti bydlení byla zpracována především pomocí rešerše dostupných informačních zdrojů (tj. analýzy dokumentů) v oblasti demografických a politických dat o sledované lokalitě, včetně popisu bytové politiky. K tomuto účelu byly využity veřejně dostupné zdroje a interní materiály poskytnuté zadavatelem. Nejsložitější část byla zaměřena na situaci v oblasti bydlení. Získat údaje o stavu komerčního bydlení není snadné a relevantních dostupných zdrojů je v mnoha oblastech velmi málo. Proto byly osloveny komerční subjekty, které prodávají nemovitosti a poskytují financování bydlení, a které mají díky svým interním databázím podrobný přehled o skutečné situaci na trhu s nemovitostmi. Tento způsob se ukázal jako nejefektivnější. Vyhledávání ve veřejných rejstřících katastrálního úřadu, postulování závěrů na základě nabídek nemovitostí z internetu a porovnávání s obecnými údaji Českého statistického úřadu byl způsob, který by byl poměrně náročný a pro dosažení výsledků projekt nepřinesl kýžený efekt.

Druhá část analýzy vycházela (Mandys et al., 2019) ze strukturovaných rozhovorů s osobami v bytové nouzi. Celkem bylo vybráno 50 respondentů (24 žen a 26 mužů), kteří byli ve většině případů uživateli některé ze sociálních služeb. Vzorek respondentů odráží zastoupení všech cílových osob pomáhajících institucí, včetně osob žijících v nejistém bydlení. Použita byla rovněž „Typologie ETHOS“ (FEANTSA, 2021). Cílem analýzy bylo zjistit, jaké jsou aktuální potřeby respondentů v oblasti bydlení a problematické oblasti z pohledu respondentů bránící poskytování dlouhodobého bydlení. Dalším cílem bylo zjistit, do jaké míry jsou respondenti informováni o možnostech pomoci v oblasti bydlení ze strany města a organizací působících v sociální oblasti. Rozhovory byly vedeny dvěma způsoby. Některé absolvoval výzkumný tým a některé byly realizovány kontaktními osobami ve vybraných sociálních službách. Zde se naplno projevil trend, který je minimálně v České republice rostoucí. Jedná se o neochotu uživatelů sociálních služeb zapojit se do podobného výzkumu.

Třetí část (Mandys a kol., 2019), která se týkala dostupnosti bydlení z pohledu veřejnosti, byla řešena pomocí dotazníkového šetření mezi obyvateli města Pardubice (naše analýza). Cílem bylo zjistit, jaké jsou aktuální potřeby respondentů v oblasti bydlení a jaké jsou problematické bariéry při zajišťování dlouhodobého bydlení. Dalším cílem bylo zjistit, do jaké míry jsou respondenti informováni o možnostech pomoci s bydlením ze strany města a organizací působících v sociální oblasti. Pardubice se v různých průzkumech spokojenosti s bydlením umísťují na předních příčkách kvality života. Je zde mnoho pracovních příležitostí a dopravní obslužnost (nejen vlaková) do jiných regionů je na dobré úrovni, která se ještě zlepší dokončením plánované dálnice D35. Výsledky zahrnovaly názory celkem 740 lidí, kteří hledají bydlení a v současné době nevlastní žádnou nemovitost. Nezáleželo na tom, zda si mohou dovolit konkrétní změnu bydlení. Dále bylo osloveno 160 osob, které vlastní nemovitost, ale mají zájem o změnu stávajícího bydlení nebo o jeho pořízení jako investici.

## Výstupy a zjištění případové studie

Trh s bydlením je ovlivněn několika sociálními ukazateli, včetně demografické situace. Růst populace v 70. letech 20. století přinesl o 30-40 let později zvýšenou poptávku po vlastním bydlení. Kvůli nízké kvalitě života v centru města se část obyvatelstva přestěhovala na předměstí. To má za následek např. nižší výběr daní, zvýšené nároky na správu územního celku apod).

Dlouhodobě se zvyšuje počet lidí, kteří chtějí bydlet mimo město a kupují si nové nebo starší domy či pozemky (jejich cena je srovnatelná s byty). Za prací pak denně dojíždějí, včetně dojíždění do škol. To má za následek velmi problematickou dopravní situaci (která se neúměrně zahušťuje). Osadníci odcházejí z osad a stále více bytů se pronajímá, což má za následek další migraci obyvatel. Ideální bydlení můžeme (s trochou nadsázky) popsat takto = představuje nový řadový rodinný dům s dispozicí 4+kk, o rozloze cca 90 m<sup>2</sup>, v klidné lokalitě a co nejbližší centru.“

### *Dostupnost bydlení pro lidi v nouzi*

Lidé v nouzi, kteří byli dotazováni, se bojí popsat své domovy. Obvykle mají v malých bytech nebo pokojích pouze vybavení nezbytné pro každodenní život. Dosažení komerčního bydlení pro tyto lidi je prakticky nemožné. Tito lidé jsou často ve finanční pasti, která jim neumožňuje situaci změnit. To se týká jak zadlužení, tak celkové částky, kterou tito lidé mohou získat na uspokojení svých potřeb. V Pardubicích se počet lidí bez domova za poslední tři roky zvýšil ze 150 na zhruba 400 osob. Tento počet bude i nadále stoupat. Prakticky nikdo z nich nemá zajištěn trvalý příjem ani trvalé bydlení. Mnozí z nich jsou zcela vyloučeni z trhu s bydlením. Pokud člověk žije na ulici déle než rok a má dluhy větší než přibližně 250 000 Kč, je starší 45 let a nemá šanci na lepší život než zůstat do konce života na ubytovně. Platnost azylových domů je omezena pouze na dobu jednoho roku.

Hlavní překážky, které těmto lidem brání v zajištění bydlení, jsou následující:

- ceny nájemného,
- kauce (obvykle dva nájmy),
- zadluženost.

Stále častěji se stává, že respondenti řeší svou situaci nejčastěji v azylovém domě, ubytovně nebo žádostí o městský byt, přičemž tento koloběh mezi institucemi trvá již několik let a někdy v něm vyrůstají i děti, které v něm pokračují. Východiska, která by jim umožnila změnit jejich situaci, vidí především v následujících opatřeních:

- levné obecní byty bez kauce.
- dostatek startovacích bytů nejen pro mladé lidi.
- spolupráce se sociálními pracovníky (pozitivně vnímaná jako funkční).
- výstavba nové městské ubytovny bez cizinců.

Dostupnost bydlení z pohledu veřejnosti vychází ze základního demografického faktu a z toho, že se zvyšuje věk, kdy se lidé osamostatňují a zakládají domácnosti. Nájemní byt je nejčastějším místem, kde respondenti výzkumu bydlí. Výše nákladů spojených s bydlením odpovídá cenám na současném trhu a výsledky nevykazují žádné rozdíly. Proto je důležité vědět, jaké procento příjmů člověk vydává na bydlení. Z výsledků vyplývá, že bydlení je nejdůležitější položkou v

rozpočtu respondentů. To znamená, že náklady na bydlení jsou také klíčovým faktorem při rozhodování o vlastním či jiném bydlení.

**Tabulka 1:** Výdaje respondentů na náklady na bydlení.

		Kolik procent z celkového příjmu respondenta tvoří náklady na bydlení?			
		Méně než 25%	25 – 50%	51 – 75%	Více než 75%
Měsíční výdaje za současné bydlení	Up to 6.000 CZK	185	99	14	1
	6.001 – 10.000 CZK	54	168	14	1
	10.001 – 14.000 CZK	23	108	31	1
	More than 14.000 CZK	6	27	8	0

*Zdroj: (Mandys et al., 2019, s. 82)*

Kvalita života v Pardubicích je podle různých ukazatelů dlouhodobě na vysoké úrovni. To se výrazně odráží v cenách bytů. Respondenti jako důvody nespokojenosti se svou bytovou situací nejčastěji uváděli:

- drahé bydlení, malý byt,
- bydlení s jinými lidmi (většinou s příbuznými).

Často mají zájem o výměnu bytu za rodinný dům, což potvrzují i předchozí výsledky analýzy komerčního trhu s byty. Pokud bychom analyzovali determinanty zamýšleného odchodu z města, bylo by to především dostupnější bydlení v okolních městech a obcích v okolí. Nedostatečná nabídka bydlení a případně lepší pracovní uplatnění v Praze a Brně, což jsou dvě největší města v České republice.

Pět let je nejčastější doba, po kterou respondenti uvažují o změně své bytové situace. Kratší doba není prakticky nemyslitelná, častěji 5 let. Pokud člověk nemá počáteční kapitál, nemůže očekávat pomoc rodiny, doba čekání na možnost získání bydlení je velmi dlouhá.

#### *Preference v oblasti bydlení*

Respondenti výrazně preferují bydlení ve vlastním domě. Teprve pak bydlí ve vlastním bytě. Při úvahách o bydlení považují respondenti za důležité:

- kupní cena nebo výše nájemného (bez nákladů spojených s bydlením),
- pravidelné měsíční náklady na bydlení (výše hypotéky, platby za energie, služby a další poplatky),
- blízkost práce nebo školy,
- kvalita prostředí v okolí bydliště a bezpečnost,
- dopravní obslužnost a dostatek parkovacích míst v okolí,
- dispozice, design, velikost a spotřeba energie.

Respondenti označují za hlavní překážky v přístupu k bydlení následující kategorie:

- ceny novostaveb (bytů a domů), včetně nájmu v nich,

- ceny starších nemovitostí nejsou jasnou bariérou, stejně jako nabídka nemovitostí k pronájmu či prodeji.

Respondenti nemají prakticky žádnou představu o možnostech financování koupě nemovitosti. Vlastní finanční úspory jsou předpokládaným nejdůležitějším zdrojem pro pořízení nemovitosti. Respondenti nepředpokládají, že by jim s financováním bydlení nějakým způsobem pomohla rodina nebo přátelé. Hypotéka a následně úvěr budou také nejčastěji využívaným způsobem financování bydlení.

## **Závěry a doporučení**

Tvorba strategie ukázala aspekty osvědčených postupů, které lze přenést do jiných evropských zemí:

- zapojení místní reprezentace do řešení problému, včetně politické podpory navrhovaného řešení.
- využití místních univerzit a institucí k poskytnutí analytických dat a využití třetí role univerzity v místním/regionálním rozvoji.
- využití strukturální podpory a národních strategií (pozitiva vertikálního propojení strategií).

Jednou z mála možností, jak zajistit bydlení pro lidi s nízkými příjmy (včetně rodin), je odložit komerční zájmy developerů a upřednostnit ty projekty, které vytvářejí dostupné bydlení. Další cestou jsou sociálně odpovědné projekty. Doporučenou variantou jsou malometrážní byty podle zájmu cílové skupiny. Značné riziko představují spekulanti, kteří by i této skupině lidí upřeli možnost tyto byty získat.

Významným faktorem, který ovlivňuje bydlení, jsou daňové pobídky velkých firem, které je motivují k výstavbě bytových domů pro své zaměstnance. Místní samospráva takové možnosti nemá a nabízí zapojení krajských poslanců či senátorů. Podobná souvislost se historicky osvědčila. Zároveň by obec měla zvýšit počet lůžek ve své ubytovně, protože kapacita obecní ubytovny neodpovídá reálným potřebám. Většina míst je obsazena zahraničními pracovníky z velkých firem. S tím souvisí i kapacita a stav pobytových sociálních služeb, které jsou v majetku města. Zároveň má smysl pronajímat městské byty pomáhajícím organizacím, které pak provozují různé programy podpory bydlení pro jejich uživatele.

Doporučení lze shrnout následovně.

- sociálně vyloučené osoby rozptýlit po celém městě, nikoliv vytvářet lokality,
- pružně rozmisťovat kapacity městských ubytoven podle potřeb,
- analýza počtu problémových osob a vyhodnocení jejich nepříznivé situace, které jsou kvůli svým dluhům vůči městu diskvalifikovány na základě městského bydlení,
- nastavení systému průběžného sběru dat v oblasti bydlení (zaměřeného i na veřejnost), včetně zisku časových řad,
- současně lze šetření rozšířit o nová témata (např. jaká je nedostupnost získání hypotéky),
- pozastavit prodej bytů ve vlastnictví města.

Výstavba vlastních nájemních bytů je jednou z možností, jak regulovat ceny nájemního bydlení, které neustále rostou. Přílišná regulace trhu s byty (jak ukazuje vývoj v ČR) vede k degradaci bytového fondu. (Deloitte, 2021) Velikost zásahu samosprávy je tedy především politickým rozhodnutím, které by mělo být co nejpružnější vůči požadavkům společnosti. Měla by působit



MANDYS, Jan, MAŠTÁLKA, Martin. Percepce potřeb sociálního bydlení v prostředí bytové krize ve střední Evropě: případová studie Pardubice [online]. *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí* 2024, 1 pp. 13-23. ISSN 1805-3246. [cit. 2024-06-30]. Dostupné z: <http://www.regionálnírozvoj.eu/vydani/202401>

jako prevence pro případy, kdy řada lidí nemá komerční bydlení, přestože má mírně nadprůměrný plat. S tímto problémem se potýká stále více velkých měst v Evropě.

### **Použitá Literatura:**

BINSWANGER-MKHIZE, H. , P., de REGT, J. , P., & SPECTOR, S. (Eds.). (2010). *Local and Community-Driven Development: Moving to Scale in Theory and Practice: New Frontiers of Social Policy* (1st ed.). World Bank Publications.

BLAŽEK, J. (2019). Regional Development and Policy Response in the Czech Republic. *Development Issues in Marginal Regions*, 211-222.  
<https://doi.org/10.4324/9780429050725-16>

CHRASTINA, J. (2019) *Případová studie - metoda kvalitativní výzkumné strategie a designování výzkumu*. Křížkovského 8, 771 47 Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci. ISBN 978-80-244-5373-6. DOI:10.5507/pdf.19.24453736

CUMMINGS-VAUGHN, L. (2017). Demographic Trends in Aging. *Ethnogeriatrics*, 35-49.  
[https://doi.org/10.1007/978-3-319-16558-5\\_3](https://doi.org/10.1007/978-3-319-16558-5_3)

European Commission. (2016). *Supporting decentralisation, local governance and local development through a territorial approach* (1st ed.). Publications Office of the European Union. <https://europa.eu/capacity4dev/file/32190/download?token=KDvjKUTr>

Deloitte. (2021). *Property Index: Overview of European Residential Markets* (1st ed., 10th Edition). Deloitte Touche Tohmatsu Limited, UK.  
[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property\\_index\\_2021.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_index_2021.pdf)

Deloitte. (2020). *Property Index: Overview of European Residential Markets* (1st ed., 9th Edition). Deloitte Touche Tohmatsu Limited, UK.  
[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property\\_Index\\_2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_Index_2020.pdf)

DISMAN, M. (2011). *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele* (4 ed.). Karolinum.

GARCÍA, H. A. (2021). Social policy and economic development. *Legal Experiments for Development in Latin America*, 82-101. <https://doi.org/10.4324/9780429341069-5>

GIDDENS, A., SUTTON, P. (Ed.). (2009). *Sociology* (6 ed.). Polity.

HOBSON, J., & COWEN, H. (2020). The European Union and social policy. *Social Policy*, 515-543. <https://doi.org/10.4324/9780429244681-26>

MANDYS, Jan, MAŠTÁLKA, Martin. Percepce potřeb sociálního bydlení v prostředí bytové krize ve střední Evropě: případová studie Pardubice [online]. Regionální rozvoj mezi teorií a praxí 2024, 1 pp. 13-23. ISSN 1805-3246. [cit. 2024-06-30]. Dostupné z: <http://www.regionálnírozvoj.eu/vydani/202401>

HOYT, H. (2020). *More for Less?: An Inquiry into Design and Construction Strategies for Addressing Multifamily Housing Costs* (1st ed.). Harvard Joint Center for Housing Studies & NeighborWorks America.

[https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/harvard\\_jchs\\_gramlich\\_design\\_and\\_construction\\_strategies\\_multifamily\\_hoyt\\_2020\\_3.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/harvard_jchs_gramlich_design_and_construction_strategies_multifamily_hoyt_2020_3.pdf)

JEŘÁBEK, H. (1992). *Úvod do sociologického výzkumu* (1st ed.). Karolinum

MANDYS, J., KAŠPAROVÁ, M., SEDLÁK, P., MAŠTÁLKA, M., KNĚZÁČKOVÁ, R., SOBOTKA, M., KŘUPKA, J., ŠÁNDOROVÁ, Z., ŠANDA, M., SYNKOVÁ, H. (2019). *Dostupnost bydlení v Pardubicích. Závěrečná výzkumná zpráva (veřejná zakázka v rámci projektu CZ.03.2.63/0.0/16\_128/0006204 „Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice“)*. Pardubice: University of Pardubice, Faculty of Economics and Administration. 117 p.

KUPISZEWSKI, M., BIJAK, J., & NOWOK, B. (2008). The Impact of Future Demographic Trends in Europe, 2005-2050. *Finnish Yearbook of Population Research*, 147-183. <https://doi.org/10.23979/fypr.45039>

Ministry of Labour and Social Affairs of the Czech Republic. (2014). *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025*.

[https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4)

Ministry of Labour and Social Affairs of the Czech Republic. (2016). *Projekt Podpora sociálního bydlení*. <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/o-projektu/projekt-podpora-socialniho-bydleni>

PFAU-EFFINGER, B., & GRAGES, C. (2021). Social Policy. *Soziologie - Sociology in the German-Speaking World*, 429-448. <https://doi.org/10.1515/9783110627275-029>

SCHUETZ, J. (2020). WHO'S TO BLAME FOR HIGH HOUSING COSTS? IT'S MORE COMPLICATED THAN YOU think. *Brookings*.

<https://doi.org/https://www.jstor.org/stable/90023175>

SLACK, N., NARAYAN, J., SINGH, G., & SHARMA, S. (2020). Public Sector Strategic Planning Facilitation: Developing Country Perspective. *Global Encyclopedia of Public Administration, Public Policy, and Governance*, 1-7. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-31816-5\\_4147-1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-31816-5_4147-1)

STELINA, J. (2020). Economisation of social policy. *Law Review of Kyiv University of Law*, (2), 489-492. <https://doi.org/10.36695/2219-5521.2.2020.96>

TAYLOR, Peter C. & WALLACE, J. (2007) *Contemporary Qualitative Research: Exemplars for Science and Mathematics Educators*. 1. Dodrecht, NL: Springer Dordrecht, 2007, 248 s.

MANDYS, Jan, MAŠTÁLKA, Martin. Percepce potřeb sociálního bydlení v prostředí bytové krize ve střední Evropě: případová studie Pardubice [online]. *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí* 2024, 1 pp. 13-23. ISSN 1805-3246. [cit. 2024-06-30]. Dostupné z: <http://www.regionálnírozvoj.eu/vydani/202401>

Contemporary Trends and Issues in Science Education. ISBN 978-1-4020-5920-9. DOI: <https://doi.org/10.1007/978-1-4020-5920-9>

The City of Pardubice. (2021a). *Pardubice: Geography*. Pardubice.eu. Retrieved November 2, 2021, from <https://www.pardubice.eu/o-pardubicich/informace-o-meste/geografie/>

The City of Pardubice. (2021b). *Pardubice mají plán, jak rozvíjet bydlení ve městě*. Pardubice.eu. Retrieved November 12, 2021, from <https://www.pardubice.eu/urad/radnice/pro-media/tiskove-zpravy/pardubice-maji-plan-jak-rozvijet-bydleni-ve-meste/>

The City of Pardubice. (2017). *Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice*. [https://www.esfcr.cz/projekty-opz/-/asset\\_publisher/ODuZumtPTtTa/content/pilotni-overeni-systemu-socialniho-bydleni-na-lokalni-urovni-v-obci-pardubice?inheritRedirect=false](https://www.esfcr.cz/projekty-opz/-/asset_publisher/ODuZumtPTtTa/content/pilotni-overeni-systemu-socialniho-bydleni-na-lokalni-urovni-v-obci-pardubice?inheritRedirect=false)

VAN DER VLEUTEN, L., & KOK, J. (2014). Demographic trends since 1820. *How Was Life?*, 37-55. <https://doi.org/10.1787/9789264214262-6-en>

WANG, S. (2021). Direction: From Economic to Social Policies. *China's Rise and Its Global Implications*, 253-286. [https://doi.org/10.1007/978-981-16-4341-5\\_7](https://doi.org/10.1007/978-981-16-4341-5_7)

WILKINSON, G., & MONKHOUSE, E. (1994). Strategic Planning in Public Sector Organizations. *Executive Development*, 7(6), 16-19. <https://doi.org/10.1108/09533239410071878>

WOKOUN, R. (2015). Fundamentals problems of regional competitiveness and regional development factors in the Czech Republic. *XIX. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*, 59-64. <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.P210-8273-2016-6>

YIN, R. K. (2009) *Case Study Research. Design and Methods*. 4th ed. London: Sage Publications