

DANA FIALOVÁ, JIŘÍ VÁGNER

## STRUKTURA, TYPOLOGIE, SOUČASNOST A PERSPEKTIVY DRUHÉHO BYDLENÍ V ČESKU

D. Fialová, J. Vágner: *Structure, typology, present state and perspectives of second housing in Czechia*. – Geografie Sborník ČGS, 110, 2, pp. 73–81 (2005). – The paper begins with giving basic information on second housing – individual short-term recreation of population in Czechia – aimed at its structure and distribution. A short characteristic of the history of the research into and of the basic development of structure of the second homes is given. This structure was roughly completed prior to the 1990s. The empirical part deals with field and inquiry research into regional differentiation of this phenomenon in model regions of the whole Czechia and results into a tentative typology of fields of second housing and into more general conclusions on the main trends and perspectives.

KEY WORDS: second housing – regional differentiation – Czechia – typology.

Príspevek využíva výsledky projektu, podpořeného GAČR č. 403/01/0726 „Regionální diferenciace druhého bydlení v ČR a vztah k jiným formám cestovního ruchu“. Autoři děkují za finanční podporu na jeho publikování, která byla poskytnuta díky Výzkumnému záměru MSM 0021620831 „Geografické systémy a rizikové procesy v kontextu globálních změn a evropské integrace.“

### Úvod

Studium individuální krátkodobé rekreace obyvatelstva má na poli české vědy již poměrně bohatou historii, což platí i o výzkumech prováděných geografy. Po prvních pracích z konce 60. a 70. let 20. století situovaných především do záměstí Prahy (Gardavský 1968) byl výzkum v 80. letech obohacen o další regionální studie (např. Šprincová 1969, 1984; Vystoupil 1981). Vzhledem k intenzivním kontaktům pracovníků katedry sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK s kolegy podobného zaměření na Varšavské univerzitě bylo umožněno i mezinárodní srovnání. Vývoj druhého bydlení a jeho souvislostí sociálních, územních a ekologických byl komplexně podchyten v habilitační práci A. Kowalczyka (1994). Hodnocení poněkud nižšího významu druhého bydlení na Slovensku oproti Česku bylo předmětem výzkumů P. Mariota (1976), E. Otrubové (1996), v poslední době pak i obsahem mapy v Atlasu krajiny Slovenska (2002).

Druhé bydlení chápeme nikoliv pouze jako souhrn objektů individuálních vlastníků či uživatelů, kteří tyto objekty využívají převážně k rekreačním účelům, ale též jako komplex jevů a procesů s nimi spojených (Vágner 1999, Fialová 2000). Při diskusích s kolegy z jiných pracovišť se ukázalo, že procesy a jevy spojené s druhým bydlením mohou v jiných regionech Česka fungovat poněkud odlišně a s výraznými specifiky. Proto další výzkum, podpořený GAČR (2001–2003) byl zaměřen na regionální diferenciaci jevu v rámci celé-

Tab. 1 – Vývoj počtu objektů druhého bydlení v Česku v letech 1930–2001

Rok	Počet objektů individuální rekreace			Neobydlené byty z důvodu rekreace	Objekty druhého bydlení úhrnem
	celkem	z toho chaty a rekreační domky	z toho chalupy		
1930	22 964	–	–	–	–
1945	40 174	–	–	–	–
1955	62 487	–	–	–	–
1965	108 925	–	–	–	–
1971	156 402	132 073	24 329	26 105	182 507
1980	224 992	–	–	–	–
1991	267 632	213 865	53 767	128 120	395 752
2001	–	–	–	171 865	–

Vysvětlivky: – – údaj nebyl předmětem sčítání a není k dispozici

Zdroj: Ryšlavý 1977, Kuchařová 1984, Kučera 1992, SLDB 2001 (www.czso.cz)

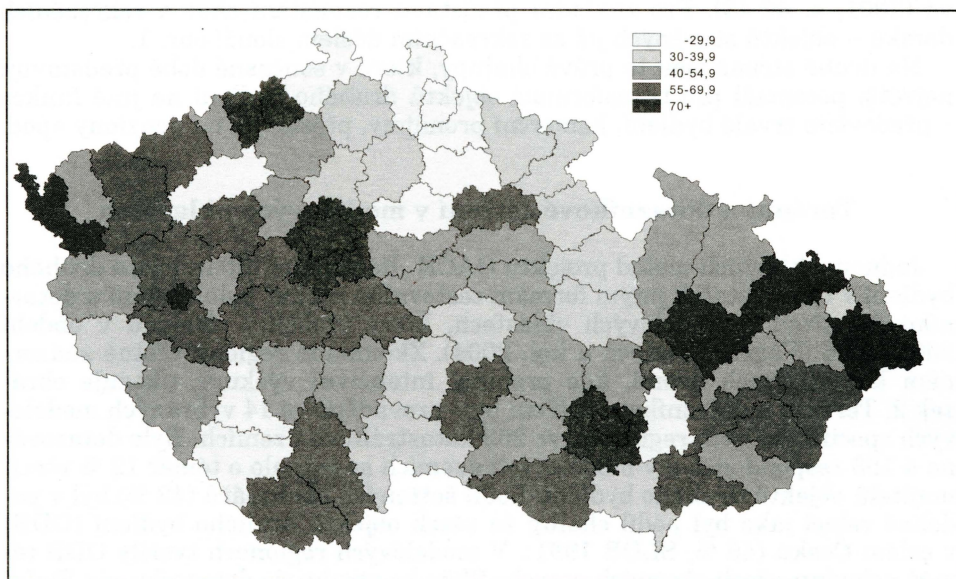
ho Česka. Spolupráce se všemi sedmi univerzitami v Česku, kde existují geografická pracoviště (Česká Budějovice, Plzeň, Ústí nad Labem, Liberec, Brno, Olomouc, Ostrava) a s dalšími odborníky vyústila v širší publikaci, která si blíže všimla i obecně-teoretických aspektů a širě metodických přístupů (Vágener, Fialová a kol. 2004).

### Struktura a rozmístění objektů druhého bydlení

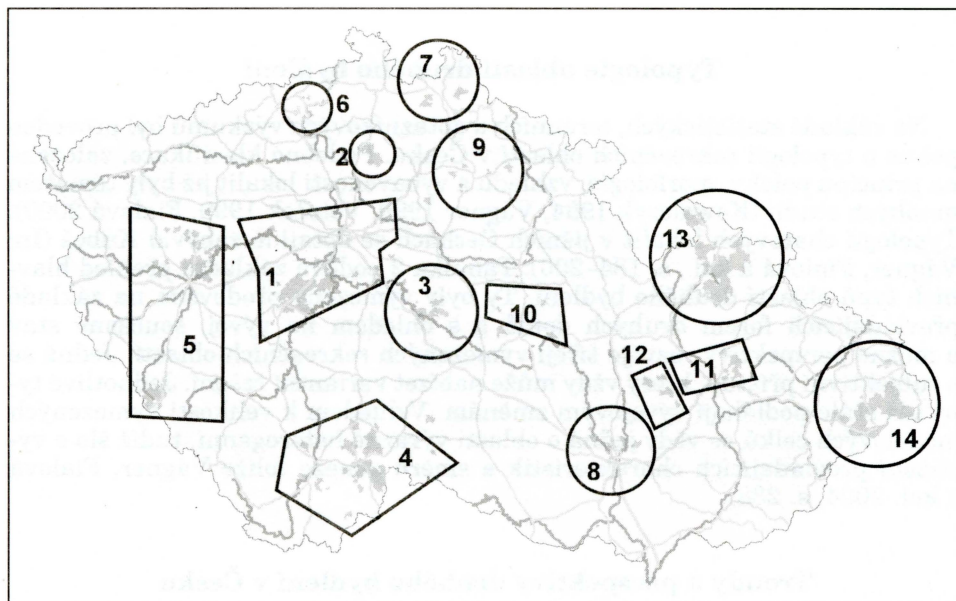
Vývoj počtu objektů druhého bydlení v Česku ukazuje tabulka 1. Podrobné hodnocení, včetně grafického znázornění, bylo předmětem kapitoly 4 v publikaci Bičík a kol. (2001). Zde uvádíme jen nejdůležitější trendy v posledních třech dekádách. Při Sčítání lidu, domů a bytů 1991 bylo zjištěno na území Česka téměř 400 000 rekreačních objektů, z toho 54 % rekreačních chat a domků (Kučera 1992). Počet rekreačních objektů od roku 1970 vzrostl více než 2,5krát. Z toho počet chat a rekreačních domků o 62 %, ale rekreačních chalup (vyčleněných i nevyčleněných) více než sedmkrát! Déle trávající depopulace perifernějších venkovských oblastí nabízela větší počet venkovských usedlostí, zájem o chaty poklesl.

Výrazné zvýšení počtu objektů druhého bydlení během sedmdesátých a osmdesátých let bylo způsobeno především převodem téměř 160 tis. dříve trvale obydlených venkovských usedlostí a rodinných domů k rekreačnímu využívání. Tím se vysvětluje i značný úbytek trvale obydlených domů ve venkovských sídlech. Počet nově vybudovaných chat a rekreačních domků byl zhruba jen poloviční (82 tis.).

SLDB 2001 umožnilo sledovat jen kategorii neobydlených bytů z důvodu rekreace. Na základě údajů o vybavenosti domácností rekreačním objektem (433 000) lze předpokládat, že skutečný počet rekreačních objektů ve vlastnictví fyzických osob se v Česku po roce 2000 pohybuje okolo půl miliónu. U mnoha neobydlených bytů totiž nebyl důvod neobydlenosti zjištěn. Jiné objekty, uváděné jako trvale obývané, sloužily de facto pouze k rekreačním účelům, mnohé objekty nejsou vůbec statisticky podchyceny (zahradní chaty) apod. Rekreační objekt mělo v roce 2001 k dispozici 11,3 % bytových domácností. Tento podíl se od roku 1971 téměř zdvojnásobil. Objekty druhého bydlení (ODB) představují na území Česka cca 20 % z úhrnu všech obytných staveb. Charakteristiky rozmístění druhého bydlení – hustota (počet ODB na



Obr. 1 – Podíl chat a rekreačních domků na objektech druhého bydlení (1991). Zdroj: Fialová 2000.



Obr. 2 – Modelové oblasti s prováděným terénním a dotazníkovým šetřením. Zdroj: Vágner, Fialová a kol. 2004. Poznámka: 1 – Střední Čechy; 2 – Kokořínsko; 3 – Kutnohorský území; 4 – Jižní Čechy; 5 – Plzeňsko; 6 – Ústecko; 7 – Liberecko; 8 – Brněnsko; 9 – Jičínsko; 10 – Chrudimsko; 11 – Olomoucko; 12 – Prostějovsko; 13 – Jeseníky; 14 – Beskydy

1 km<sup>2</sup>) a intenzita (počet ODB na 100 trvale obydlených domů) a podíl chalup na úrovni okresů byly podány v Geografii – Sborníku ČGS v příspěvku Fialo-

vé (2001, s. 42-43). Pro základní představu rozmístění chat a rekreačních domků – objektů stavěných již za rekreačním účelem slouží obr. 1.

Na druhé straně jsou to právě chalupy, které v současné době představují největší potenciál pro transformaci objektů druhého bydlení na jiné funkce – především trvalé bydlení, komerční pronájmy, přestavby na penziony apod.

### **Terénní a dotazníkové šetření v modelových oblastech**

Jednou z hlavních metod projektu GAČR „Regionální diferenciacie druhého bydlení v ČR a vztah k jiným formám cestovního ruchu“ bylo terénní a dotazníkové šetření v modelových oblastech, které proběhlo většinou v období 2001–2003 (Vágner, Fialová a kol. 2004). Zkoumané regiony včetně znázornění katastrálních území, kde probíhal intenzivní výzkum, ukazuje obrázek 2. Terénní a dotazníkové šetření bylo prováděno ve 14 vybraných modelových specifikovaných regionech ve 252 katastrálních územích. Bylo dotazováno 4 153 respondentů a v modelových územích se jednalo o téměř 12 % všech majitelů objektů druhého bydlení. Podíl šetřených chalupářů (42 %) byl v podobné relaci jako byl podíl chalup ze všech objektů druhého bydlení (ODB) v celém Česku (46 %, SLDB 1991). V modelových regionech tvořily ODB téměř polovinu všech obytných staveb. Blíže ke struktuře dotazníku viz Fialová (1992, 2000), k výběru modelových oblastí (na základě koncentračních areálů) a k vlastnímu terénnímu a dotazníkovému šetření pak viz Vágner, Fialová a kol. (2004, kap. 3. 9., s. 214-224).

### **Typologie oblastí druhého bydlení**

Na základě statistických, terénních a dotazníkových výzkumů byl proveden pokus o typologii rekreačních oblastí v Česku. Podobné klasifikace, založené na principu polohy, morfologie, vzhledu a vybavenosti lokalit již byly tématem mnohých studií (Kowalczyk 1994, Vágner 1999, Votoček 1999, Fialová 2000). Typologií chatových lokalit v jižních Čechách se detailně zabýval Kubeš (In: Vágner, Fialová a kol., s. 184–200). Tabulka 2 podává základní přehled hlavních typů oblastí druhého bydlení. Ty byly vymezeny především na základě převládajících forem druhých domů a s ohledem na vývoj, současný stav a možné perspektivy rozvoje širěji vymezených rekreačních oblastí. Jedná se o subjektivní přístup, který vždy může nabízet variantní řešení. Jednotlivé typy též stále podléhají vývojovým změnám. Vzhledem k velikosti vymezených modelových celků, se vždy jedná o oblasti výrazně heterogenní, tudíž šlo o vystižení převládajících charakteristik a směrů geneze (blíže Vágner, Fialová a kol. 2004, s. 238).

### **Trendy a perspektivy druhého bydlení v Česku**

Po roce 1989 nastala ve vývoji druhého bydlení další fáze. V předchozích obdobích převládaly hlavně kvantitativní změny a stálý nárůst počtu objektů (s výjimkou druhé světové války) v následujících etapách: Předválečná rekreace v rámci suburbanizace největších měst a u nejbohatších vrstev na jedné straně a jako druhý specifický podnět vznik chatových osad na bázi trampingu. Pro poválečné období je charakteristický nárůst chalupaření, způsobený

Tab. 2 – Typologie oblastí druhého bydlení

Typ/Subtyp	Základní charakteristika	Perspektivy	Modelový příklad
Příměstské chataření	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vysoká koncentrace</li> <li>– blízkost bydliště</li> <li>– podobnosti a promíšenost se zahrádkovými osadami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– malé možnosti transformace funkcí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– těsné zázemí Prahy</li> <li>– Ústecko</li> <li>– zázemí menších center</li> </ul>
Tradiční chataření	<ul style="list-style-type: none"> <li>– atraktivní přírodní předpoklady, lokality na březích vodních toků a ploch, na okraji lesních porostů</li> <li>– dlouhodobý historický vývoj i na bázi trampských osad</li> <li>– chalupaření v intravilánu obcí doplňkem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– malé možnosti transformace funkcí (pouze v dobře dostupných a vybavených lokalitách rekreačních domků)</li> <li>– bariéra rozvoje suburbanizovaného prostoru</li> <li>– omezené možnosti rozvoje dalších forem cestovního ruchu</li> <li>– hrozba degradace a chátrání</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– středočeská – rekreační oblast (údolí Vltavy, Sázavy, Berounky, Kocábý)</li> <li>– Plzeňsko (Berounka, Střela, Hracholusky)</li> <li>– těsné zázemí Brna</li> <li>– Olomoucko, Prostějovsko</li> </ul>
Smíšené chataření a chalupaření	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vylidňující se území urbanizačními procesy</li> <li>– event. odsun Němců</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– možnosti transformace na trvalé bydlení silně individuálně závislé na poloze a vlastníkově</li> <li>– vliv ostatních forem cestovního ruchu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kokořínsko, Rakovnicko (Křivoklátsko, Jesenicko)</li> </ul>
Tradiční chalupaření	<ul style="list-style-type: none"> <li>– „konzervativní vývoj“</li> <li>– chatové osady doplňkem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– menší možnosti transformace</li> <li>– vliv ostatních forem cestovního ruchu</li> <li>– venkovský cestovní ruch, cykloturistika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Chrudimsko, Nymbursko</li> <li>– Jižní Čechy</li> </ul>
Moderní chalupaření/ blízkost aglomerací	<ul style="list-style-type: none"> <li>– častý periodický i dlouhodobý sezónní pobyt</li> <li>– prakticky bez nové rekreační výstavby</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– velká možnost transformace na druhé bydlení i pro mladší uživatele</li> <li>– napojení na širší suburbanizované území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kutnohorsko</li> </ul>
Mimo aglomerace	<ul style="list-style-type: none"> <li>– prolínání vlivu různých – lokálních, regionálních i nadregionálních zdrojových center</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– možnost transformace na trvalé bydlení hlavně u důchodců</li> <li>– vliv ostatních forem cestovního ruchu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vysočina</li> </ul>
S vysokou sezónností	<ul style="list-style-type: none"> <li>– atraktivní možnosti sportu i pro mladší generaci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– možnost transformace na trvalé bydlení v dlouhodobějším horizontu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dvojí sezónnost: Liberecko, Krkonoše, Šumava, Jeseníky, Beskydy</li> <li>– letní sezónnost: Lipno</li> </ul>
Nově budované rekreační lokality*	<ul style="list-style-type: none"> <li>– na pomezí druhého bydlení a komerčních forem</li> <li>– hlavně pro zahraniční klientelu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– další možnosti rozvoje i jiných forem cestovního ruchu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Podkrkonoší, Broumovsko, Jičínsko</li> <li>– potenciálně: Lipno, Novohradské hory, příp. Český les, Vysočina</li> </ul>

Vysvětlivky: \* dosud spíše lokální subtyp v rámci jiných typů

Zdroj: vlastní návrh

vylišňováním venkova, zčásti vzhledem k odsunu Němců z pohraničních oblastí, ale hlavně díky socialistické industrializaci, urbanizaci a později demografickému stárnutí venkova. Největší boom druhého bydlení a především chataření nastal v 70. letech a na počátku 80. let 20. století a byl dán omezenými možnostmi seberealizace a využití volného času v totalitním období.

Na základě dlouhodobějších výzkumů je možno usuzovat, že období poslední dekády 20. století a počátku třetího tisíciletí můžeme charakterizovat následujícími jevy a procesy: Stagnace počtu objektů druhého bydlení a jejich výstavby (s regionálními výjimkami). Kvalitativní změny v pojetí rekreace, transformace funkcí objektů, včetně pravděpodobného pokračování a prohlubování změn v budoucnu. Nové kvalitativní změny se šíří podobně jako dřívější kvantitativní změny prostřednictvím hierarchické a prostorové difúze, prohlubuje se i difúze sociální, na rozdíl od dřívější spíše sociálně-nivelizované podoby druhého bydlení – viz teorie inovací (Hägestrand 1967). Snižují se rozdíly mezi rekreativitou (podílem domácností vybavených ODB) obyvatel velkoměst a menších měst.

Některé dílčí aspekty tohoto vývoje jsou výrazně regionálně diferencované. Jde např. o výstavbu nových objektů vyskytující se převážně v příhraničních oblastech. Některé následující tendence je však možné považovat za klíčové při dalším rozvoji druhého bydlení v celém Česku: Současný průměrný objekt druhého bydlení v Česku zaujímá zhruba 70 m<sup>2</sup>, leží na pozemku o rozloze 1 000 m<sup>2</sup>, disponuje pěti lůžky, pravidelně ho využívá 5–6 osob k dvougenerační rekreaci, s relativní převahou důchodců a dospělých, 2/3 z nich mají středoškolské a vyšší vzdělání. Je využíván okolo 30 let, dvě třetiny objektů leží v dojížďkové vzdálenosti do 30 km od místa trvalého bydliště vlastníka. Tento statistický průměr však nevystihuje obrovskou variabilitu mezi lokalitami a objekty – chatami, rekreačními domky, chalupami.

Dochází ke sblížení chataření a chalupaření, především v dobře dostupných a vybavených lokalitách. Stírají se rozdíly mezi druhým a trvalým bydlením i mezi druhým bydlením a komerčními formami cestovního ruchu (nová výstavba pro zahraniční klientelu). Dále pokračuje prostorová difúze druhého bydlení do vzdálenějších perifernějších oblastí, (např. při západní hranici, v prostoru Vysočiny), prodlužuje se vzdálenost rekreační dojížďky. Perspektivní je internacionalizace druhého bydlení – nákup, pronájem či využívání objektů ve Středomoří, Alpách, např. prostřednictvím „time-sharingu“ – dlouhodobých sezónních „sdílených“ pronájmů. Zvyšuje se zájem cizinců o využívání objektů v Česku (stávajících i nově vybudovaných).

Téměř jedna pětina majitelů ODB reálně uvažuje o přeměně funkce objektu druhého na objekt trvalého bydlení. Velmi často již tak činí či objekt dlouhodobě sezónně využívá (bytová situace velkoměst, alternativa k vícegeneračnímu bydlení, možnost výdělků pronájemem bytu). Tyto tendence od počátku 90. let stále narůstají. Zhruba 60 % vlastníků ODB nevylučuje možnost trvalého bydlení v budoucnu, především při zajištění dostatečné vybavenosti větších objektů, základní infrastruktury a dobré dostupnosti. I tento trend vzrostl během poslední dekády. V poslední dekádě se výrazně zvýšil i podíl majitelů (až 20 %), kteří neodmítají budoucí komerční využití objektů – přeměnu v objekt volného cestovního ruchu, pronájem, prodej.

Sílí diferencovaný přístup k druhému bydlení. V turisticky atraktivních oblastech se projevuje zvýšený zájem o komerční využití objektů druhého bydlení, naopak v ostatních oblastech jsou objekty tradičně využívány většinou jen rodinou, příbuznými a známými. Vyšší věk majitelů v některých tradičních rekreačních oblastech se odrazil i na nižší průměrné vzdělanosti, dané též

možnostmi studia současných důchodců v dřívějších obdobích. Zpravidla platí, čím novější rekreační oblast, tím vyšší sociální selekce majitelů. Industrializované oblasti zaznamenaly pozdější boom především moderních forem druhého bydlení. Luxusní letní vily se v současnosti nejvíce šíří v nejatraktivnějším a nejdostupnějším zázemí největších aglomerací, podobně jako v rané předválečné fázi. Čím ekonomicky slabší či perifernější je oblast, tím se projevuje větší zájem o přeměnu na komerční využívání.

Ukazuje se zpravidla, že čím starší je rekreační oblast, tím menší zájem má mladší generace o další rozvoj a hrozí chátrání objektů. Mladší generace preferují regiony se širší nabídkou rekreačních aktivit, včetně sezónních. Může to vést i k postupné degradaci historicky nejstarších a esteticky i architektonicky nejcennějších osad (břehy Vltavy, Sázavy, Berounky, Malše, Střely, Svratky a jejich přítoků aj.). Tyto osady též značně utrpěly povodněmi v nedávném období a nepodařilo se již vždy je úplně vrátit do původního stavu. Oblasti s vysokým podílem majitelů-seniorů a sníženým zájmem střední a mladší generace jsou potenciálně ohroženy vyliďňováním rekreačního prostoru.

Dá se předpokládat, že čím je oblast druhého bydlení na vyšší hierarchické úrovni, tím menší je zájem mladších generací o vícegenerační rekreační využívání. Výrazně se zvyšuje pravděpodobnost přeměny funkce především na trvalé bydlení, vzhledem k dobré vybavenosti, infrastruktuře a dostupnosti objektů. Čím menší je zdrojové centrum, tím bližší má rekreační zázemí s vyšším podílem chat, menšími pozemky. Je zde větší podobnost rekreaci a aktivitám v zahrádkových osadách a jednodenní rekreaci. Zvyšuje se podíl využívaných chalup i v blízkém zázemí menších center. Mladší generace, preferující pro rekreaci i trvalé bydlení kvalitní životní prostředí a mající blízký citový vztah k oblasti, perspektivně uvažují o trvalém znovuosídlení (deurbanizační trendy). Pravděpodobné zvýšení daní z pozemků a druhých domů v budoucnosti může výrazně ovlivnit další trendy rozvoje.

## Závěr

Z dlouhodobých výzkumů druhého bydlení i z detailních terénních a dotazníkových šetření v modelových oblastech vyplynulo, že vývoj druhého bydlení po roce 1989 je výrazně odlišný od předchozích etap. Je to způsobeno nejen obecnou politicko-ekonomickou transformací, ale především demografickými generačními posuny a sociologickými změnami, především ve vztahu k jiným vzorcům využívání volného času, možnostem seberealizace, využívání dalších forem cestovního ruchu a rekreace. To odpovídá i dlouhodobým trendům v západní Evropě a Severní Americe (např. Jaakson 1987, Gallent, Tewdwr-Jones 2000). Je možno usuzovat, že výraznější posun na trhu s rekreačními nemovitostmi mohou přinést případné změny v daňovém zatížení pozemků a objektů druhého bydlení. Uvolnění trhu s pozemky a nemovitostmi v souladu s postupným přijetím zákonů EU přispěje pravděpodobně k navýšení podílu zahraničním vlastníkům a uživatelům i k větší dynamice na trhu s realitami.

Vzhledem k uvedeným trendům a demografickému posunu vlastníků a uživatelů lze předpokládat, že k ještě výraznějším změnám v druhém bydlení může dojít pravděpodobně v období zhruba 7–10 let. Druhé bydlení však i v třetím tisíciletí plní velmi významnou funkci v hodnotovém žebříčku české společnosti, rodin, domácností i jednotlivců a patří k důležitým aktivitám v rámci volného času a prostorové mobility obyvatelstva.

## Literatura:

- Atlas krajiny Slovenska (2002). GÚ SAV, Bratislava, CD.
- BÍČÍK, I. a kol. (2001): Druhé bydlení v Česku. UK PŘF KSGRR, Praha, 167 s.
- FIALOVÁ, D. (1992): Současný stav a perspektivy rekreačních lokalit v těsném zázemí Prahy. Diplomová práce. KERG PŘF UK, Praha, 70 s.
- FIALOVÁ, D. (2000): Transformace druhého bydlení v Česku (na příkladu zázemí Prahy). Disertační práce. UK PŘF KSGRR, Praha, 130 s.
- FIALOVÁ, D. (2001): Druhé bydlení a jeho vztah k periferním oblastem. Geografie – Sborník ČGS, 106, č. 1, ČGS, Praha, s. 36-47.
- GALLEN, N., TEWDWR-JONES, M. (2000): Rural second homes in Europe. Ashgate, Hampshire, 166 s.
- GARDAVSKÝ, V. (1968): Rekreační zázemí Prahy. Kandidátská disertační práce. PŘF UK, Praha, 91 s.
- HÄGERSTRAND, T. (1967): Innovation Diffusion as a Spatial Process. University of Chicago, Chicago, 139 s.
- JAAKSON, R. (1986): Second-Home Domestic Tourism. Annals of Tourism Research, 13, s. 367-91.
- KOWALCZYK, A. (1994): Geograficzno-społeczne zjawiska „drugich domow”, Uniwersytet Warszawski, Warszawa, 179 s.
- KUČERA, M. (1992): Rekreační objekty v České republice. Statistika, č. 8-9, s. 337-347.
- KUCHAROVÁ, Z.: (1984): Rekreační zázemí hl. města Prahy. Diplomová práce. PŘF UK, Praha, 65 s.
- MARIOT, P. (1976): Objekty individuálnej rekreace na Slovensku. Geografický časopis, č. 1, Bratislava, s. 3-22.
- MÜLLER, D. K. (2004): Mobility, Tourism and Second Homes. In: Lew, A. A., Hall, C. M., Williams, A. M.: A Companion to Tourism. Blackwell Publishing, s. 387-398.
- OTRUBOVÁ, E. (1996): Objekty individuálnej rekreácie na Slovensku v roku 1991. Acta Universitatis Rerum Naturalium Comenianae, XXXIV, UK, Bratislava, s. 181-189.
- Sčítání lidu, domů a bytů 2001. ČSÚ, www.czso.cz, 17.6.2005.
- RYŠLAVÝ, I. (1977): Rekreační zóny v okrese Liberec. Diplomová práce. PŘF UK, Praha, 159 s.
- ŠPRINCOVÁ, S. (1969): Geografie cestovního ruchu v Jeseníkách. SPN, Praha, 235 s.
- ŠPRINCOVÁ, S. (1984): New trends in the dynamism of second homes – expansion into not attractive areas from tourist point of view. Sborník ČSZ, 89, č. 2, Academia, Praha, s. 164-169.
- VÁGNER, J. (1999): Geografické aspekty druhého bydlení v Česku. Disertační práce. KSGRR PŘF UK, Praha, 201 s.
- VÁGNER, J. (2003): První nebo druhé bydlení? Druhé bydlení jako významná složka životního stylu. In: Jančák, V., Chromý, P., Marada, M. (eds.): Geografie na cestách poznání. Sborník příspěvků k šedesátinám Ivana Bičíka. UK v Praze, PŘF, KSGRR, s. 99-106.
- VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. a kol. (2004): Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku. Edice UK PŘF KSGRRR, 286 s.
- VOTOČEK, L. (1999): Typologie sídel s rekreační funkcí v zázemí Prahy. Magisterská práce. KSGRR PŘF UK, Praha, 79 s.
- VYSTOUPIL, J. (1981): Geografické problémy (krátkodobé) rekreace v ČSR. Kandidátská disertační práce. GÚ ČSAV, Brno, 146 s.

## Summary:

### STRUCTURE, TYPOLOGY, PRESENT STATE AND PERSPECTIVES OF SECOND HOUSING IN CZECHIA

The paper begins, with giving basic information on research aimed at issues of second housing the definition of which is given. It explains the structure and distribution of second homes facilities in Czechia (Table 1, Figure 1) that were described more in detail in already published works (Fialová 2001, Vágner, Fialová et al. 2004). On the basis of field and inquiry research (4 153 respondents were contacted) conducted mostly in the period 2001–2003 in 14 model regions in 252 cadastral territories (Figure 2), where second homes represented nearly a half of all residence buildings, the typology of regions of second



housing was done (Table 2). Six types of regions with three subtypes were delimited, and basic characteristic, perspectives of further development and model examples are given for each of them. The major part of the article sums up the trends and perspectives of second housing phenomenon in Czechia, its development stages up to 1989 are mentioned, especially during the 1990's and at the beginning of the third millennium. Some partial aspects are deeply regionally differentiated, as for instance building of new facilities concentrated in border regions. There are many tendencies that can be generalized and considered as key ones for the further development of second housing in Czechia: the approach to second housing is being increasingly more differentiated. In regions attractive from the tourist point of view, there is an increased interest to commercial use of the second homes, on the contrary in the other regions the second homes are traditionally used mostly only by the family, parents and friends. Differences between the second residence and the permanent residence and between the second residence and commercial forms of tourism are becoming less apparent. A probable increase of taxes on land and second homes in future can significantly influence further development trends. Roughly 60 per cent of second homes owners do not exclude the possibility to use them for permanent residence in future, especially in case of larger buildings with sufficient equipment, basic infrastructure and good accessibility. Also this trend has got more pronounced during this last decade. In addition, the part of owners (up to 20 per cent) which do not exclude the future commercial use of their second residences – transformation into an object of free tourism, lease, selling – has increased. With regard to the mentioned trends and to the demographical shift of owners and users, even more pronounced changes in second residences issues can be expected in about 7 to 10 years. Still, even in the third millennium, second housing has a very important position in the value index of the Czech society, families, households and individuals and remain between important leisure activities and space mobility of population.

Fig. 1 – Share of cabins and recreation houses on second residence buildings (1991)

Fig. 2 – Model regions where field and inquiry research was done

*(Pracoviště autorů: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: danafi@natur.cuni.cz, vagner@natur.cuni.cz.)*