

7. Domy a byty

7.1 Charakteristika domovního fondu

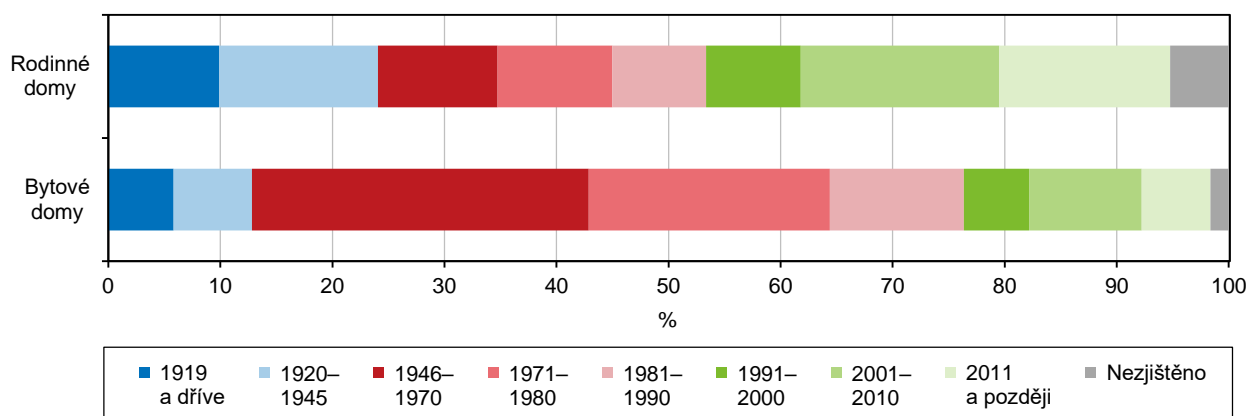
Podle výsledků Sčítání 2021 bylo na území Středočeského kraje sečteno 398 487 domů, což bylo početně nejvíce mezi kraji a více než šestina (17,2 %) republikového domovního fondu. Z celkového počtu bylo obydleno 331 341 domů (83,1 %). Nejvyšší podíl obydlených domů byl zjištěn v okresech Kladno (88,3 %), Praha-východ (87,8 %) a Praha-západ (87,6 %), zatímco nejnižší podíl zaznamenaly okresy Kutná Hora (75,7 %) a Rakovník (75,8 %).

Domovní fond podle okresů

Kraj, okresy	Domy celkem	v tom								
		obydlené							neobydlené	
		celkem	v tom						celkem	%
			rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy			
počet	%	počet	%	počet	%	počet	%			
Středočeský kraj	398 487	331 341	306 925	92,6	19 547	5,9	4 869	1,5	67 146	16,9
Benešov	30 605	23 587	21 808	92,5	1 344	5,7	435	1,8	7 018	22,9
Beroun	27 885	23 447	21 764	92,8	1 340	5,7	343	1,5	4 438	15,9
Kladno	38 405	33 897	30 656	90,4	2 759	8,1	482	1,4	4 508	11,7
Kolín	30 822	25 691	23 828	92,7	1 526	5,9	337	1,3	5 131	16,6
Kutná Hora	25 266	19 117	17 661	92,4	1 182	6,2	274	1,4	6 149	24,3
Mělník	29 064	24 702	22 813	92,4	1 491	6,0	398	1,6	4 362	15,0
Mladá Boleslav	33 462	28 029	25 592	91,3	1 967	7,0	470	1,7	5 433	16,2
Nymburk	30 657	24 857	22 914	92,2	1 594	6,4	349	1,4	5 800	18,9
Praha-východ	56 728	49 813	47 419	95,2	1 836	3,7	558	1,1	6 915	12,2
Praha-západ	44 636	39 079	36 825	94,2	1 726	4,4	528	1,4	5 557	12,4
Příbram	32 979	25 498	23 067	90,5	1 960	7,7	471	1,8	7 481	22,7
Rakovník	17 978	13 624	12 578	92,3	822	6,0	224	1,6	4 354	24,2

Rodinné domy tvořily 92,6 % obydlených domů, což byl nejvyšší podíl mezi všemi kraji (průměr ČR 87,6 %), bytové domy vykázaly v kraji pouze 5,9% podíl. Ve všech okresech kraje tvořily rodinné domy více než 90 % obydlených domů, nejvíce to bylo v okresech Praha-východ (95,2 %) a Praha-západ (94,2 %). Naopak nejvyšší podíl bytových domů zaznamenaly okresy Kladno (8,1 %), Příbram (7,7 %) a Mladá Boleslav (shodně 7,0 %).

Obydlené domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a druhu domu



Kromě rodinných a bytových domů byly do počtu domů zahrnuty i další objekty s byty a s prostory určenými k bydlení či dlouhodobějšímu ubytování – tzv. ostatní budovy. Mezi ně patří například ubytovny, dětské domovy, ústavy sociální péče, penzióny pro důchodce, azylová zařízení apod. Ve Středočeském kraji tvořily

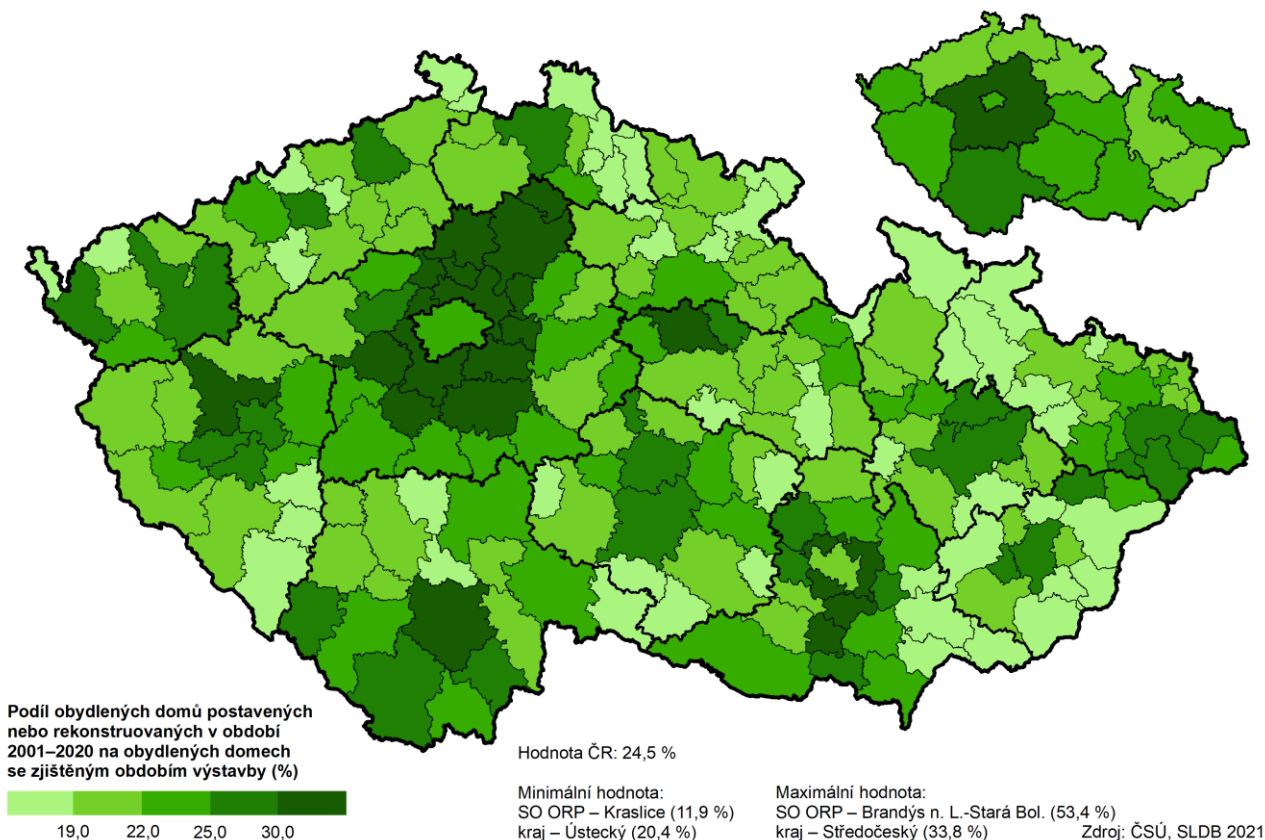
ostatní budovy v rámci obydlených domů 1,5 %, s nejvyšším podílem v okrese Benešov a Příbram (shodně 1,8 %) a nejnižším v okrese Praha-východ (1,1 %).

Obydlené domy s byty podle stáří a druhu domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce								Průměrné stáří domů v letech
		1919 a dříve	1920–1945	1946–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011 a později	
Počet										
Obydlené domy s byty	330 842	32 028	45 277	38 998	35 797	28 163	27 495	57 251	48 593	48,0
v tom:										
rodinné domy	306 925	30 303	43 520	32 842	31 391	25 653	25 941	54 412	46 808	47,8
bytové domy	19 547	1 141	1 366	5 872	4 206	2 343	1 137	1 965	1 198	50,4
ostatní budovy	4 370	584	391	284	200	167	417	874	587	48,7
%										
Obydlené domy s byty	100,0	10,2	14,4	12,4	11,4	9,0	8,8	18,3	15,5	x
v tom:										
rodinné domy	100,0	10,4	15,0	11,3	10,8	8,8	8,9	18,7	16,1	x
bytové domy	100,0	5,9	7,1	30,5	21,9	12,2	5,9	10,2	6,2	x
ostatní budovy	100,0	16,7	11,2	8,1	5,7	4,8	11,9	24,9	16,8	x

Obydlené domy v roce 2021 s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 2000 ve správních obvodech ORP a krajích

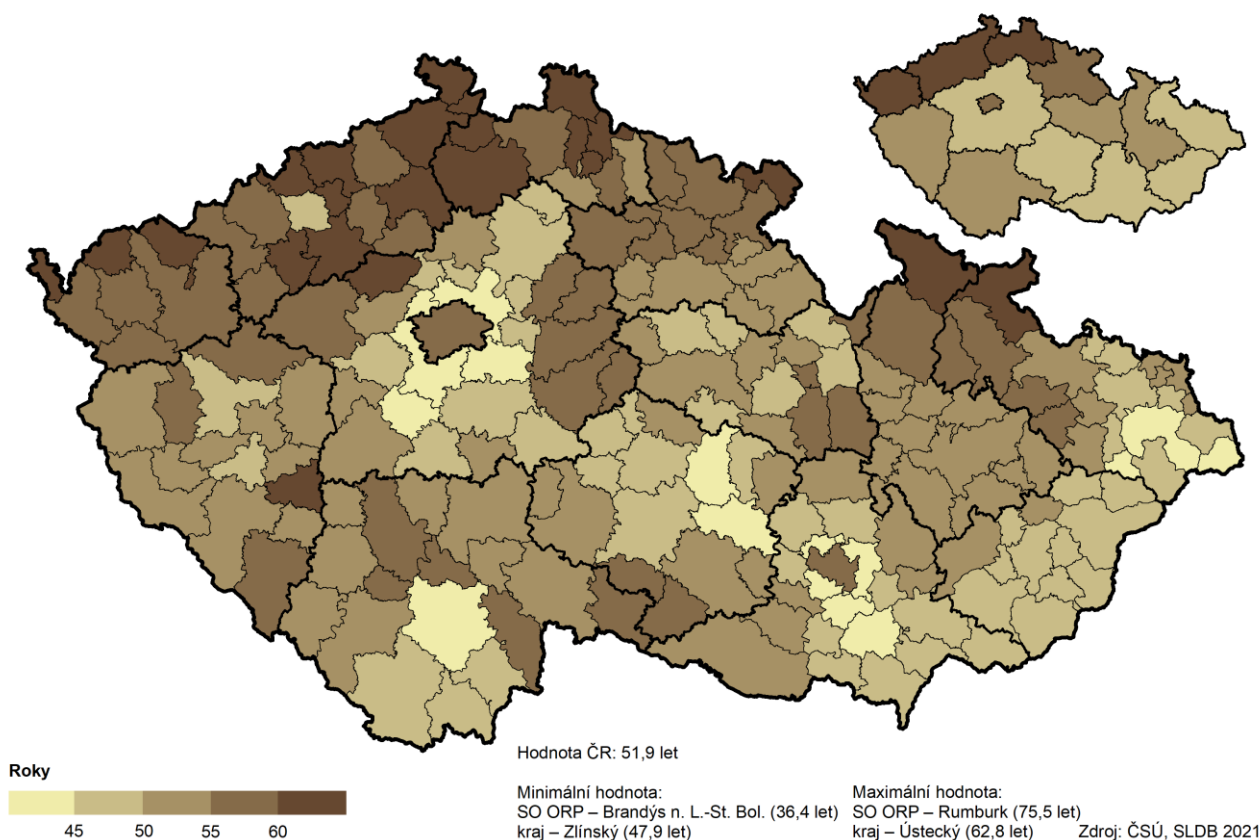


Dynamický rozvoj bytové výstavby ve Středočeském kraji od konce 90. let minulého století dokládá skutečnost, že u třetiny (33,8 %) obydlených domů s byty bylo uvedeno období výstavby nebo rekonstrukce mezi roky 2001 a 2021. Tento podíl byl nejvyšší ze všech krajů, kde se podíly pohybovaly mezi jednou pětinou a jednou čtvrtinou, přičemž průměr za ČR činil 24,5 %. V okresech Praha-východ a Praha-západ, kam směřovala

v posledních více než dvou desetících let masivní výstavba, dosáhl podíl domů postavených nebo zrekonstruovaných po roce 2001 dokonce poloviny. Naopak okres Rakovník vykázal nejvyšší podíl (třetinu) domů postavených v nejstarším období do roku 1945 a v okrese Příbram se třetina postavených domů soustředila do období let 1946–1980.

Období výstavby a rekonstrukce domů se v čase lišilo podle druhu domů. Vzhledem k vysokému zastoupení rodinných domů v kraji se jednalo právě o rodinné domy, které tvořily těžiště výstavby v období let 2001–2021. V tomto období jich bylo postaveno nebo zrekonstruováno 34,8 %. Naopak nejméně rodinných domů bylo postaveno v 80. a 90. letech minulého století, přičemž do období let 1981–1990 spadá pouze 8,8 % rodinných domů kraje a do období let 1991–2000 pouze 8,9 %.

Průměrné stáří obydlených domů ve správních obvodech ORP a krajích



Zatímco rodinné domy pocházely v kraji především z posledního období výstavby po roce 2001, bytové domy byly celkově výrazně starší. Více než polovina byla postavena ve dvou obdobích let 1946–1970 (30,5 %) a 1971–1980 (21,9 %). Nejméně bytových domů pocházelo ze tří období – z nejstaršího období do roku 1919 (5,9 %), z mladšího období 90. let minulého století (5,9 % v letech 1991–2000) a z nejmladšího období od roku 2011 (6,2 % obydlených bytových domů kraje).

S různými obdobími výstavby rodinných a bytových domů koresponduje jejich odlišné průměrné stáří. Rodinné domy vykázaly průměrné stáří 47,8 let, zatímco bytové domy byly starší (50,4 let). Již zmíněná intenzivní výstavba rodinných domů v posledních letech zapříčinila obrát v pořadí průměrného stáří rodinných a bytových domů od minulého sčítání, protože ještě v roce 2011 byly rodinné domy v průměru zhruba o tři roky starší než domy bytové.

Celkové stáří obydlených domů s byty v kraji činilo 48 let, což bylo méně než průměr za ČR (52 let) a druhá nejnižší hodnota po Zlínském kraji (47,9 let).

Z celkového počtu obydlených domů s byty, u kterých byl zjištěn vlastník, patřilo 91,9 % fyzickým osobám, což byl po Zlínském kraji druhý nejvyšší podíl (v ČR to bylo 88,4 %). Tento vysoký podíl soukromých osob jakožto vlastníků domů byl ovlivněn strukturou domovního fondu s vysokým podílem rodinných domů. Rodinné domy vlastnily fyzické osoby z 97,4 %, ostatní formy vlastnictví byly zastoupeny méně než jedním procentem. Zcela jiná byla situace v případě bytových domů, kde dominovalo spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek) z 68,5 %. Fyzické osoby byly vlastníky obydlených bytových domů s byty z 15,7 %, třetím nejčastějším vlastníkem byla obec či stát (7,6 %) a čtvrtým bytové družstvo (4,3 %).

Obydlené domy s byty podle druhu, stáří a vlastníka domu

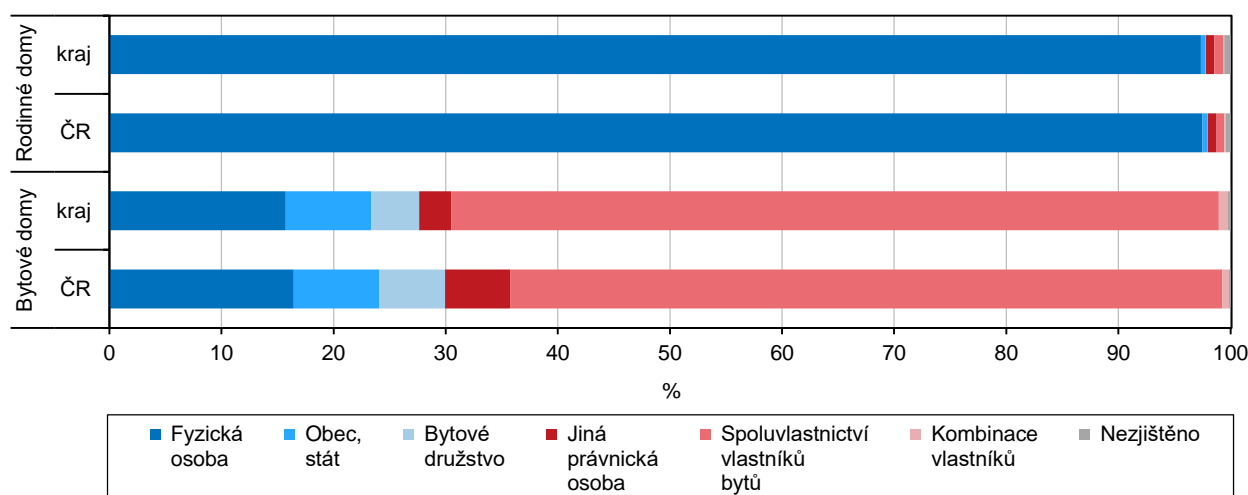
(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho		z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)							
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920–1945	1946–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011 a později
Obydlené domy s byty	330 842	306 925	19 547	10,2	14,4	12,4	11,4	9,0	8,8	18,3	15,5
v tom podle vlastníka domu:											
fyzická osoba	304 157	298 856	3 072	10,5	15,1	11,3	10,8	8,8	9,0	18,7	15,7
obec, stát	3 641	1 097	1 493	19,0	13,0	23,3	10,4	5,5	12,1	13,1	3,7
bytové družstvo	1 033	166	836	2,4	2,9	29,8	24,9	20,3	6,3	8,0	5,5
jiná právnická osoba	3 861	2 394	557	17,1	12,9	9,9	7,2	5,2	9,7	20,6	17,4
spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	15 843	2 393	13 388	2,3	4,4	30,4	22,8	12,5	4,6	11,0	11,9
kombinace vlastníků	496	316	150	10,7	13,9	11,6	8,0	3,2	6,7	32,2	13,7
nezjištěno	1 811	1 703	51	2,9	2,7	4,6	7,2	8,9	7,0	20,9	45,7

Nejvyšší podíl domů ve vlastnictví fyzické osoby vykázal okres Praha-východ, spoluvlastnictví vlastníků bytů bylo nejvíce zastoupeno v okrese Kladno, stejně jako vlastnictví bytů státem či obcí. Bytová družstva zaznamenala nejvyšší podíl v okrese Mělník.

Domy ve vlastnictví fyzických osob byly nejvíce soustředěny do období výstavby let 2001–2021, což souviselo s intenzivní výstavbou převážně rodinných domů v tomto období. Domy ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek) a ve vlastnictví bytových družstev byly nejvíce koncentrovány do období let 1946–1970 a dále do let 1971–1980.

Obydlené domy s byty podle vlastníka a druhu domu



Nejčastější materiály nosných zdí představovaly v kraji kámen, cihly a tvárnice, podíl 89,7 % byl oproti republice (88,0 %) nadprůměrný. Ve srovnání s republikou byl nadprůměrný také podíl dřevostaveb (2,9 % v kraji oproti 2,3 % v ČR), naopak podprůměrný byl podíl domů ze stěnových panelů (3,4 % oproti 4,8 % v ČR).

Kámen, cihly a tvárnice byly nejčastěji zastoupeným materiálem v okrese Kutná Hora, stěnové panely v okrese Mladá Boleslav a dřevo v okrese Praha-východ.

Domy z kamene, cihel a tvárníc jsou rovnoměrně rozloženy do jednotlivých časových období výstavby s nejvyšším podílem v letech 2001–2010 (17,7 %). Výstavba z ostatních materiálů byla typická pro určitá období. Do 70. let minulého století se soustředila největší výstavba domů se stěnovými panely v kraji (29,4 %). Dřevo se stalo trendovým materiálem posledního období, více než polovina (51,0 %) všech dřevostaveb kraje byla postavena mezi lety 2011 a 2021. Naopak nepálené cihly byly využívány nejvíce v nejstarším období do roku 1919, kdy bylo v kraji postaveno 45,6 % domů z tohoto materiálu.

Samozřejmostí je odlišnost ve využití materiálů pro rodinné a bytové domy. V případě rodinných domů byla naprostá většina (91,0 %) postavena z kamene, cihel nebo tvárníc a druhým nejčastěji využitým materiálem bylo dřevo (3,1 %). U bytových domů sice také dominoval kámen, cihly a tvárnice, nicméně podíl byl výrazně nižší (70,2 %) a významné postavení zaujímaly stěnové panely, ze kterých byla postavena více než čtvrtina bytových domů v kraji (26,7 %).

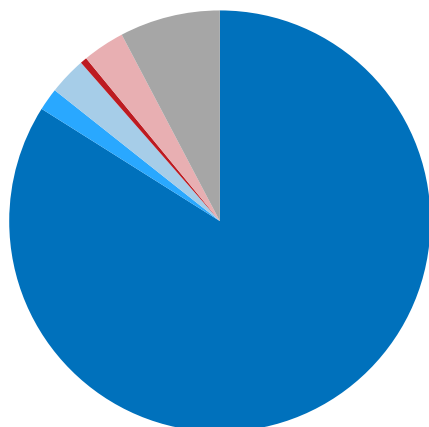
Obydlené domy s byty podle druhu, stáří domu a materiálu nosných zdí

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

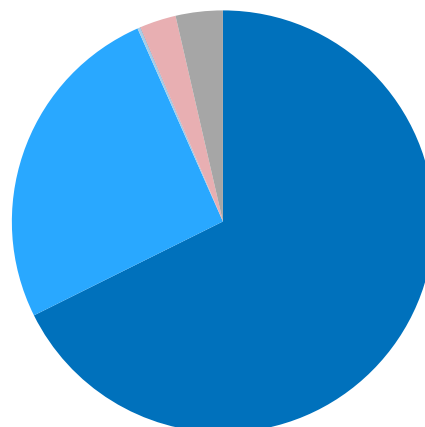
	Celkem	z toho		z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)							
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920–1945	1946–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011 a později
Obydlené domy s byty	330 842	306 925	19 547	10,2	14,4	12,4	11,4	9,0	8,8	18,3	15,5
v tom podle materiálu nosných zdí:											
kámen, cihly, tvárnice	273 722	257 640	13 226	10,9	15,1	12,5	11,1	8,9	9,2	17,7	14,5
stěnové panely	10 419	5 289	5 025	0,1	0,0	13,5	29,4	18,1	6,1	13,6	19,2
dřevo	8 935	8 830	46	1,9	1,2	4,9	4,1	3,6	3,6	29,7	51,0
nepálené cihly	1 579	1 572	4	45,6	31,7	14,5	0,2	0,2	0,3	1,1	6,4
ostatní materiály a kombinace	10 656	9 928	541	12,4	8,5	8,7	13,5	11,2	10,8	22,1	12,7
nezjištěno	25 531	23 666	705	0,9	25,2	18,5	8,7	5,5	4,6	25,9	10,6

Obydlené domy s byty podle materiálu nosných zdí a druhu domu

Rodinné domy



Bytové domy



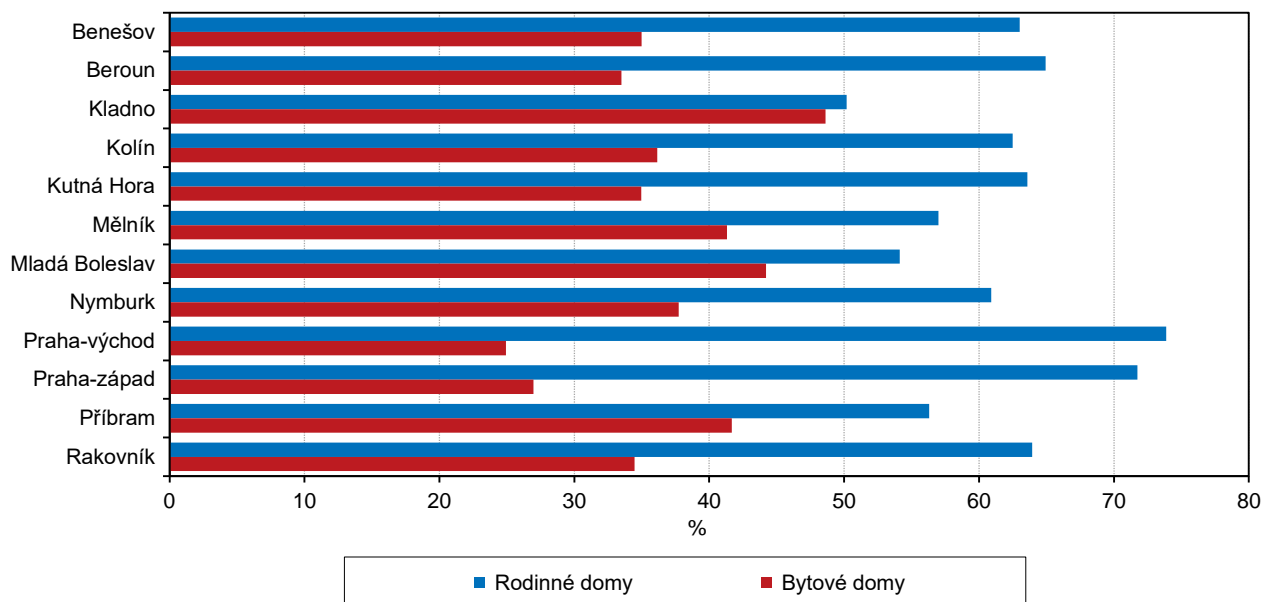
7.2 Charakteristika bytového fondu

Bytový fond ve Středočeském kraji zahrnoval k 26. 3. 2021 celkem 681 857 bytů. Obydleno bylo 82,4 % z nich, což představovalo 561 642 bytů, z toho bylo 347 422 v rodinných domech (61,9 %) a 205 814 v domech bytových (36,6 %). Podíl bytů v rodinných domech byl nejvyšší ze všech krajů a vysoko nad průměrem republiky (44,1 %). V meziokresním srovnání byly významně nadprůměrné okresy Praha-východ (73,9 %) a Praha-západ (71,7 %), tedy okresy s dobrou dostupností Prahy a největší bytovou výstavbou v posledních dvaceti letech. Naopak nejvyšší podíl bytů v bytových domech vykázaly okresy Kladno (48,6 %) a Mladá Boleslav (44,2 %).

Bytový fond podle okresů

Kraj, okresy	Byty celkem	v tom						Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%)
		obydlené byty			neobydlené byty			
		celkem	z toho (%)		celkem	z toho (%)		
			v rodinných domech	v bytových domech		v rodinných domech	v bytových domech	
Středočeský kraj	681 857	561 642	61,9	36,6	120 215	81,6	17,3	17,6
Benešov	50 437	38 806	63,0	35,0	11 631	83,3	15,6	23,1
Beroun	46 922	38 233	64,9	33,5	8 689	81,0	18,0	18,5
Kladno	79 382	69 940	50,2	48,6	9 442	78,6	19,1	11,9
Kolín	52 148	42 452	62,5	36,1	9 696	80,4	18,6	18,6
Kutná Hora	40 091	30 850	63,6	35,0	9 241	88,3	10,6	23,1
Mělník	52 271	45 196	57,0	41,3	7 075	84,6	13,8	13,5
Mladá Boleslav	63 380	54 007	54,1	44,2	9 373	84,9	14,1	14,8
Nymburk	52 276	41 699	60,9	37,7	10 577	72,2	26,8	20,2
Praha-východ	85 955	72 911	73,9	24,9	13 044	78,8	20,2	15,2
Praha-západ	71 253	59 430	71,7	27,0	11 823	79,3	19,7	16,6
Příbram	59 123	46 088	56,3	41,7	13 035	84,9	14,3	22,0
Rakovník	28 619	22 030	63,9	34,5	6 589	85,4	13,3	23,0

Obydlené byty podle druhu domu a okresů

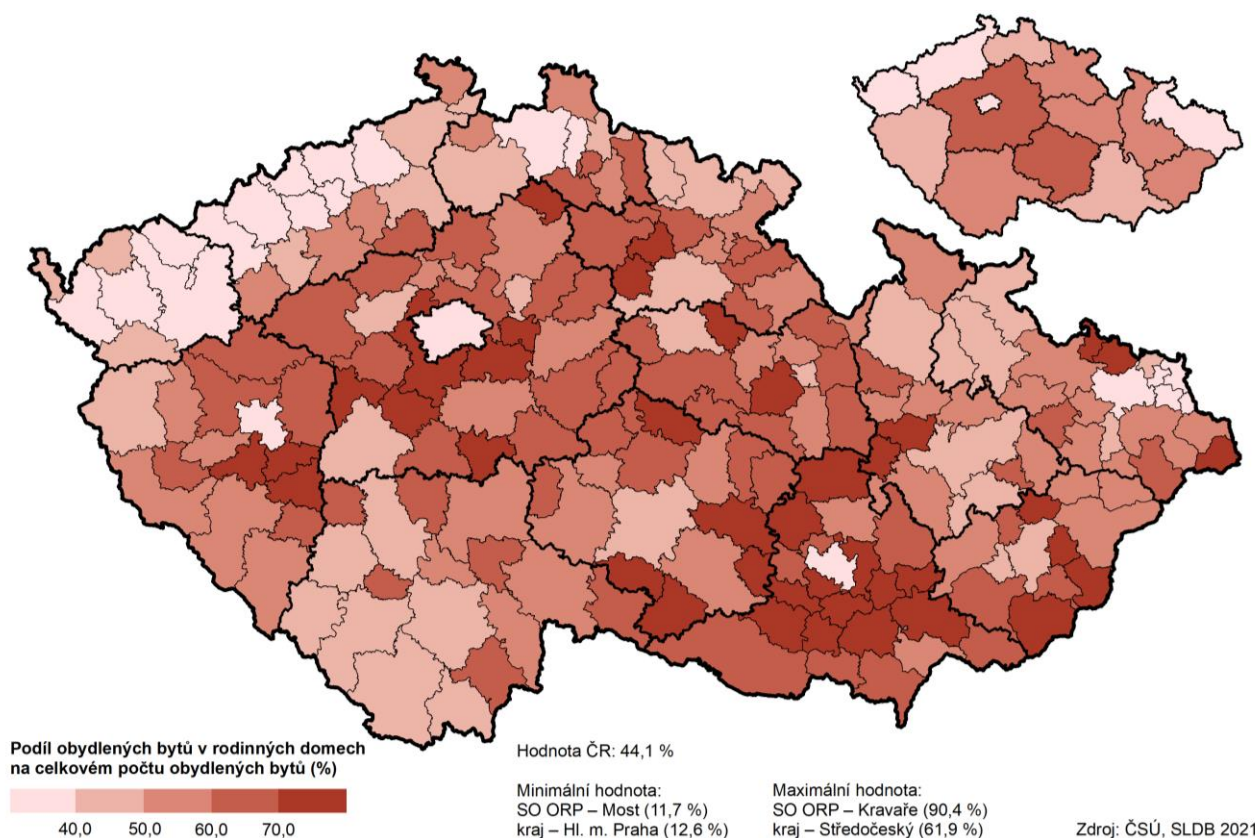


Téměř polovina (45,6 %) obydlých bytů kraje byla soustředěna pouze do čtyř okresů – Praha-východ (72,9 tis.), Kladno (69,9 tis.), Praha-západ (59,4 tis.) a Mladá Boleslav (54,0 tis.). V případě rodinných domů se nacházela více než čtvrtina (27,8 %) bytů na území pouze dvou okresů Praha-východ a Praha-západ,

v případě bytů v bytových domech se více než čtvrtina (28,1 %) koncentrovala do jiných dvou okresů – Kladno a Mladá Boleslav.

Neobydlené byty se nacházely z velké většiny (81,6 %) v rodinných domech, přičemž nejvyššího podílu neobydlených bytů v rodinných domech bylo dosaženo v okrese Kutná Hora (88,3 %). Naopak nejvyšší podíl neobydlených bytů v bytových domech zaznamenal okres Nymburk (26,8 %). Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů činil 17,6 %, přičemž nejnižší podíl vykázal okres Kladno (11,9 %) a nejvyšší okresy Benešov a Kutná Hora (shodně 23,1 %).

Obydlené byty v rodinných domech ve správních obvodech ORP a krajích



Nejčastěji se obydlé byty nacházely v domech vlastněných fyzickou osobou (63,3 %), druhý nejvyšší podíl (28,9 %) tvořily byty ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek). Byty v domech ve vlastnictví obce či státu byly zastoupeny 3,6 % a ve vlastnictví bytového družstva 2,0 %.

Obydlé byty podle druhu a vlastnictví domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlé byty	561 642	100,0	347 422	100,0	205 814	100,0	8 406	100,0
v tom podle vlastníka domu:								
fyzická osoba	354 172	63,3	335 111	97,0	15 899	7,7	3 162	38,0
obec, stát	20 085	3,6	1 523	0,4	15 672	7,6	2 890	34,7
bytové družstvo	11 231	2,0	200	0,1	10 968	5,3	63	0,8
jiná právnická osoba	9 787	1,7	3 022	0,9	5 019	2,4	1 746	21,0
spoluvlastnictví								
vlastníků bytů (jednotek)	161 494	28,9	5 225	1,5	155 886	75,9	383	4,6
kombinace vlastníků	2 497	0,4	501	0,1	1 908	0,9	88	1,1
nezjištěno	2 376	x	1 840	x	462	x	74	x

V případě bytů v rodinných domech jasně dominovalo vlastnictví fyzickou osobou (97,0 %), zatímco u bytů v bytových domech to bylo ze tří čtvrtin (75,9 %) spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek). Byty v ostatních budovách byly nejčastěji ve vlastnictví fyzické osoby (38,0 %) a obce či státu (34,7 %).

Z pohledu právního užívání bytu byly pro Středočeský kraj typické byty ve vlastním domě, jejichž podíl byl nejvyšší mezi všemi kraji (53,4 % oproti 38,5 v ČR). Nejvyšší podíly obydlených bytů ve vlastním domě byly zjištěny v okresech Praha-východ (63,5 %) a Praha-západ (59,9 %), což koresponduje s rozsáhlou výstavbou rodinných domů v těchto regionech.

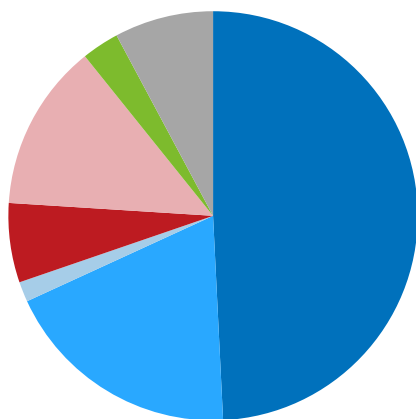
Obydlené byty podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

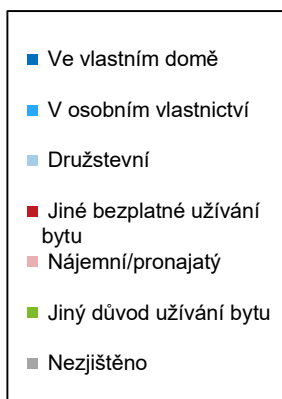
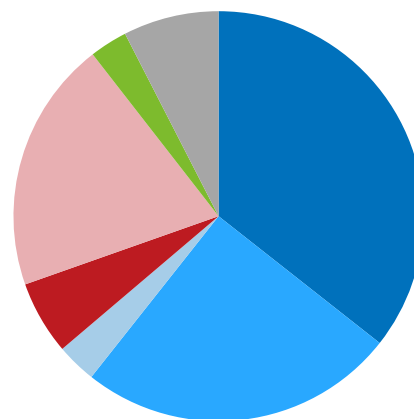
	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlené byty	561 642	100,0	347 422	100,0	205 814	100,0	8 406	100,0
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	276 434	53,4	271 653	83,0	3 357	1,8	1 424	20,7
v osobním vlastnictví	106 306	20,5	4 380	1,3	101 741	55,4	185	2,7
družstevní	8 916	1,7	123	0,0	8 765	4,8	28	0,4
jiné bezplatné užívání bytu	35 220	6,8	23 339	7,1	11 591	6,3	290	4,2
nájemní / pronajatý	74 312	14,4	16 944	5,2	53 010	28,9	4 358	63,5
jiný důvod užívání bytu	16 556	3,2	10 789	3,3	5 185	2,8	582	8,5
nezjištěno	43 898	x	20 194	x	22 165	x	1 539	x

Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu

Kraj



ČR



Byty v osobním vlastnictví představovaly v kraji podíl 20,5 %, nájemní/pronajaté byty 14,4 % a družstevní 1,7 %. Okres Kladno se vyznačoval nejvyššími podíly bytů v osobním vlastnictví a bytů nájemních ve srovnání s ostatními okresy, družstevní byty byly zastoupeny nejvíce v okrese Mělník.

Zatímco u rodinných domů se byty nejčastěji nacházely ve vlastním domě (z 83,0 %), v případě bytů v bytových domech to bylo pouze 1,8 % a jednalo se o nejméně zastoupený typ právního důvodu užívání bytu. U bytových domů byly nejčastěji zastoupenou kategorií byty v osobním vlastnictví (55,4 %) a na druhém místě pak byty nájemní/pronajaté (28,9 %). Byty v ostatních budovách byly z téměř dvou třetin nájemní/pronajaté (63,5 %).

Obydlené byty podle stáří a druhu domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
Počet									
Obydlené byty	561 642	41 897	59 558	93 076	91 126	60 177	43 355	85 265	66 300
v tom:									
v rodinných domech	347 422	34 951	50 281	37 751	37 696	29 928	29 562	59 308	50 759
v bytových domech	205 814	6 040	8 570	54 678	52 981	29 844	12 460	24 293	14 413
v ostatních budovách	8 406	906	707	647	449	405	1 333	1 664	1 128
%									
Obydlené byty	100,0	7,7	11,0	17,2	16,9	11,1	8,0	15,8	12,3
v tom:									
v rodinných domech	100,0	10,6	15,2	11,4	11,4	9,1	9,0	18,0	15,4
v bytových domech	100,0	3,0	4,2	26,9	26,1	14,7	6,1	12,0	7,1
v ostatních budovách	100,0	12,5	9,8	8,9	6,2	5,6	18,4	23,0	15,6

Obydlené byty podle stáří, druhu domu a podle počtu obytných místností¹⁾

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
Rodinné domy									
Obydlené byty	347 422	34 951	50 281	37 751	37 696	29 928	29 562	59 308	50 759
z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m ² a více (%):									
1	0,8	1,3	1,0	0,7	0,6	0,6	0,7	0,6	0,5
2	4,0	7,1	5,3	3,8	2,5	2,4	3,5	2,6	2,5
3	13,9	20,2	18,7	16,5	10,6	8,8	10,6	10,4	11,5
4	27,3	30,3	29,4	28,5	26,8	21,6	21,0	24,7	32,9
5 a více	54,0	41,1	45,7	50,5	59,5	66,5	64,2	61,6	52,5
Bytové domy									
Obydlené byty	205 814	6 040	8 570	54 678	52 981	29 844	12 460	24 293	14 413
z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m ² a více (%):									
1	5,6	9,4	7,2	2,7	3,5	2,7	7,2	13,3	13,0
2	20,7	25,2	28,1	11,9	17,6	18,1	24,7	34,6	38,4
3	32,1	33,9	34,3	45,0	26,7	18,0	25,4	34,8	32,5
4	33,5	21,4	22,2	34,8	42,8	46,3	31,3	13,6	13,3
5 a více	8,2	10,0	8,3	5,6	9,4	14,9	11,5	3,7	2,9

¹⁾ včetně kuchyně

Největší část obydlých bytů pochází z posledního dvacetiletého období let 2001–2021 (28,1 %), kdy bylo v kraji postaveno více než 150 tis. bytů. Jednalo se především o byty v rodinných domech, kterých z tohoto období pochází více než třetina (33,4 %).

Dalšími obdobími s masivní výstavbou byly roky 1946–1970 a 1971–1980, kdy v každém z nich vzniklo více než 90 tis. bytů; šlo přitom převážně o byty v bytových domech. Celkově se do těchto dvou období koncentrovala výstavba více než poloviny (53,0 %) bytů v bytových domech.

Obydlené byty v ostatních budovách pocházejí nejčastěji z období let 2001–2010 (23,0 %) a 1991–2000 (18,4 %).



Struktura obydlených bytů podle počtu obytných místností (s plochou 4 m² a více) odpovídala vysokému podílu rodinných domů v kraji. Proto nejvyšší podíl (37,2 %) představovaly byty s pěti a více obytnými místnostmi (v ČR 29,2 %). V rámci celé republiky přitom největší podíl tvořily byty se čtyřmi místnostmi (31,3 %), ve Středočeském kraji to bylo méně (29,4 %). Podíl bytů s jednou místností (2,7 %), dvěma (10,2 %) a třemi (20,5 %) obytnými místnostmi byl v kraji naopak oproti republikovému průměru nižší. V meziokresním srovnání pak byl nejvyšší podíl velkých bytů s pěti a více místnostmi zjištěn v okresech Praha-západ (43,8 %) a Praha-východ (43,7 %). Ve všech okresech kraje byl přitom podíl bytů s pěti a více pokoji nejvíce zastoupenou velikostní kategorií, s výjimkou okresu Kladno, kde nejvyššího podílu dosáhly byty se čtyřmi pokoji.

Obydlené byty podle počtu obytných místností a okresů

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

Kraj, okresy	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle počtu obytných místností s plochou 4 m ² a více (%) ¹⁾				
		1	2	3	4	5 a více
Středočeský kraj	561 642	2,7	10,2	20,5	29,4	37,2
Benešov	38 806	2,4	8,7	20,8	29,4	38,7
Beroun	38 233	2,6	10,3	19,9	28,2	38,9
Kladno	69 940	3,1	11,7	23,1	31,7	30,4
Kolín	42 452	3,3	10,6	19,6	31,1	35,4
Kutná Hora	30 850	2,4	9,2	20,0	30,9	37,5
Mělník	45 196	2,0	12,2	21,6	31,8	32,5
Mladá Boleslav	54 007	2,7	10,8	20,5	31,2	34,8
Nymburk	41 699	2,9	10,0	22,4	29,5	35,3
Praha-východ	72 911	2,2	8,4	17,3	28,4	43,7
Praha-západ	59 430	3,7	10,6	18,3	23,5	43,8
Příbram	46 088	2,8	9,4	23,2	28,6	36,0
Rakovník	22 030	2,2	9,3	20,1	30,5	38,0

¹⁾ včetně kuchyně

Zcela odlišná byla samozřejmě situace při srovnání bytů v rodinných a bytových domech. Více než polovina (54,0 %) bytů v rodinných domech měla pět a více obytných místností, více než čtvrtina (27,3 %) čtyři místnosti a 13,9 % místnosti tři. Pořadí těchto velikostních kategorií zůstávalo v čase stejné, v každém desetiletém období se stavělo nejvíce největších bytů a v každém období zároveň platilo, že čím méně obytných místností postavené byty měly, tím nižší byl jejich podíl na celkovém počtu bytů.

U bytů v bytových domech tvořily největší podíl byty se čtyřmi obytnými místnostmi (33,5 %) a podobný podíl také byty se třemi místnostmi (32,1 %). Celkově nejméně bylo v bytových domech bytů s jednou obytnou místností (5,6 %). Toto pořadí však neplatilo ve všech časových obdobích, v různých obdobích se stavěly různě velké byty v bytových domech. V období do roku 1970 dominovaly v rámci výstavby bytů v bytových domech byty se třemi místnostmi. Následovalo období let 1971–2000, kdy se stavěly nejčastěji byty se čtyřmi místnostmi. Mezi lety 2001 a 2010 se postavilo největší množství bytů se dvěma a třemi místnostmi a v posledním sledovaném období let 2011–2021 převládaly byty pouze se dvěma místnostmi. Rovněž podíl bytů pouze s jednou místností v posledních dvaceti letech v rámci nové výstavby výrazně narostl, byty s jednou obytnou místností tvořily v posledním období 13 % výstavby, zatímco v průměru byly tyto nejmenší byty zastoupeny v kraji pouze 5,6 %.

Průměrný počet obytných místností na jeden byt byl v rámci kraje 4,2 (v ČR to bylo 3,9). Průměr kraje následkem vysokého podílu rodinných domů s vyšším počtem místností nejvíce převýšily okresy Praha-západ a Praha-východ (shodně 4,4), dále Benešov a Beroun (shodně 4,3). Nejnižší průměrný počet obytných místností na byt vykázaly okresy Kladno (4,0) a Mělník (4,1).

Technická vybavenost obydlených bytů ve Středočeském kraji byla v případě zavedeného plynu či vodovodu oproti republice podprůměrná. Vybavení obydlených bytů v rodinných domech vodovodem činilo 98,7 % (ČR 99,1 %), u bytových domů byl zaveden vodovod do bytu téměř ze 100 %.

U bytů v rodinných domech byla čerpána voda nejčastěji z veřejné sítě (73,0 %), nejvíce v okresech Mladá Boleslav (88,1 %), Kladno a Mělník (shodně 87,1 %). Pouze ze soukromého zdroje pak pocházela voda u 17,5 % bytů, nejvíce v okresech Benešov (33,1 %) a Příbram (32,5 %).

Obydlené byty podle technické vybavenosti, druhu domu a okresů

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

Kraj, okresy	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle technické vybavenosti (%)							
		plyn zaveden do bytu	vodovod v bytě	v tom			přípojení na kanalizaci	vlastní čistička odpadních vod	žumpa, jímka
				pouze z veřejné sítě	pouze ze soukromého zdroje	z veřejné sítě i soukromého zdroje			
Rodinné domy									
Středočeský kraj	347 422	50,5	98,7	73,0	17,5	9,5	60,6	3,8	35,1
Benešov	24 450	27,2	98,7	55,6	33,1	11,2	47,1	7,2	45,1
Beroun	24 827	57,2	98,6	75,3	15,7	8,9	48,4	5,8	45,1
Kladno	35 095	72,3	99,2	87,1	6,0	6,9	64,4	2,6	32,6
Kolín	26 526	46,4	97,7	58,6	30,0	11,4	54,5	4,3	40,4
Kutná Hora	19 616	49,4	98,1	62,3	27,2	10,6	50,2	3,0	46,0
Mělník	25 753	52,9	99,2	87,1	5,6	7,3	60,2	3,6	35,8
Mladá Boleslav	29 227	46,7	99,3	88,1	8,1	3,9	53,7	4,7	41,2
Nymburk	25 401	43,4	97,7	61,2	22,6	16,1	68,1	1,8	29,5
Praha-východ	53 860	59,7	99,0	74,1	14,4	11,6	72,1	3,5	24,2
Praha-západ	42 631	58,5	99,1	79,2	12,1	8,7	76,3	3,0	20,5
Příbram	25 952	24,4	98,6	58,8	32,5	8,8	53,0	4,3	42,3
Rakovník	14 084	38,5	98,5	72,9	18,0	9,2	44,9	3,0	51,2
Bytové domy									
Středočeský kraj	205 814	68,3	99,9	96,9	2,3	0,8	93,2	0,9	5,9
Benešov	13 576	27,2	99,9	96,6	2,5	0,9	92,1	1,2	6,8
Beroun	12 805	75,1	99,8	96,9	2,2	0,8	91,0	0,8	8,2
Kladno	34 006	80,7	99,9	98,5	0,9	0,6	95,1	0,9	4,0
Kolín	15 344	70,8	99,9	94,3	4,6	1,2	90,2	1,1	8,7
Kutná Hora	10 788	71,9	99,9	95,9	3,1	0,9	92,3	0,5	7,2
Mělník	18 678	71,3	99,9	99,1	0,3	0,6	93,6	0,7	5,7
Mladá Boleslav	23 876	75,4	99,9	98,9	0,7	0,4	95,2	0,6	4,2
Nymburk	15 740	64,0	99,9	94,3	4,4	1,4	94,4	0,5	5,1
Praha-východ	18 182	68,3	99,8	95,8	2,7	1,4	93,5	1,1	5,5
Praha-západ	16 024	58,4	99,9	97,0	2,1	0,9	93,9	2,1	4,0
Příbram	19 204	66,7	99,9	96,4	3,1	0,5	93,7	0,3	6,0
Rakovník	7 591	69,2	99,9	94,7	4,0	1,3	86,0	1,4	12,6

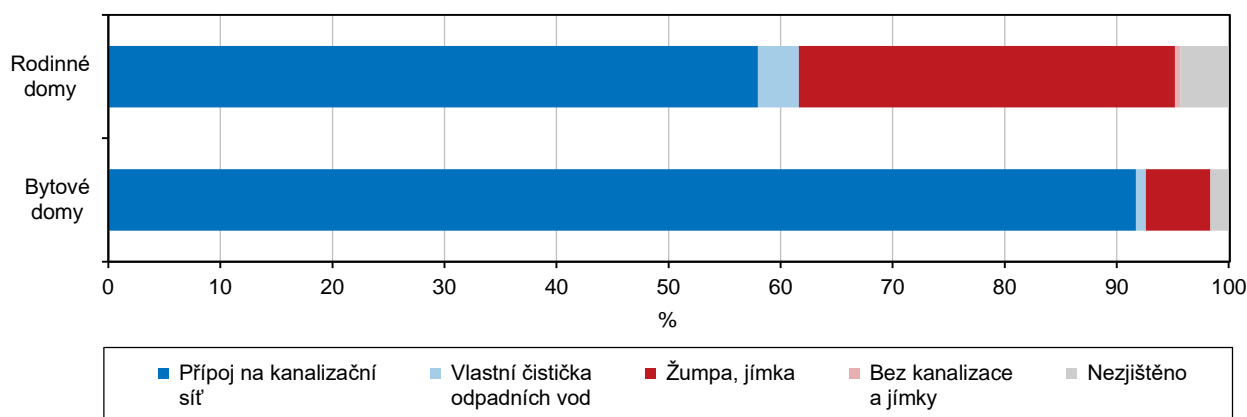
Plyn byl zaveden do 50,5 % bytů v rodinných domech (v ČR 61,2 %) a do 68,3 % bytů v domech bytových (v ČR 76,9 %). Okres Kladno se vyznačoval nejvyšším podílem bytů se zavedeným plynem jak v rodinných, tak i bytových domech (72,3 %, resp. 80,7 %). Naopak do nejméně bytů byl plyn zaveden v okrese Příbram v případě rodinných domů (24,4 %) a v okrese Benešov u domů bytových (27,2 %).

Obdobná situace byla patrná i v případě přípojky na kanalizační síť, zde také kraj dosahoval podprůměrné hodnoty oproti republice. Připojeno bylo 60,6 % obydlených bytů v rodinných domech a 93,2 % bytů v bytových domech (průměr v ČR činil 60,9 %, resp. 96,5 %). Nejlepší připojenost byla zaznamenána v případě rodinných domů v okresech Praha-západ (76,3 %) a Praha-východ (72,1 %) a u bytových domů v okresech Mladá Boleslav (95,2 %) a Kladno (95,1 %). Nejnižší podíl bytů s přípojením na kanalizaci vykázal okres Rakovník, a to jak u rodinných (44,9 %), tak i bytových (86,0 %) domů. Nadprůměrný byl v kraji podíl bytů s žumpou



či jímkou, u rodinných domů 35,1 % (34,9 % v ČR) a u bytových domů 5,9 % (2,9 % v ČR). V rámci okresů byly žumpy či jímky nejvíce zastoupeny v okrese Rakovník – 51,2 % u bytů v rodinných domech a 12,6 % u bytů v bytových domech.

Obydlené byty podle způsobu odvádění odpadních vod z domu a druhu domu



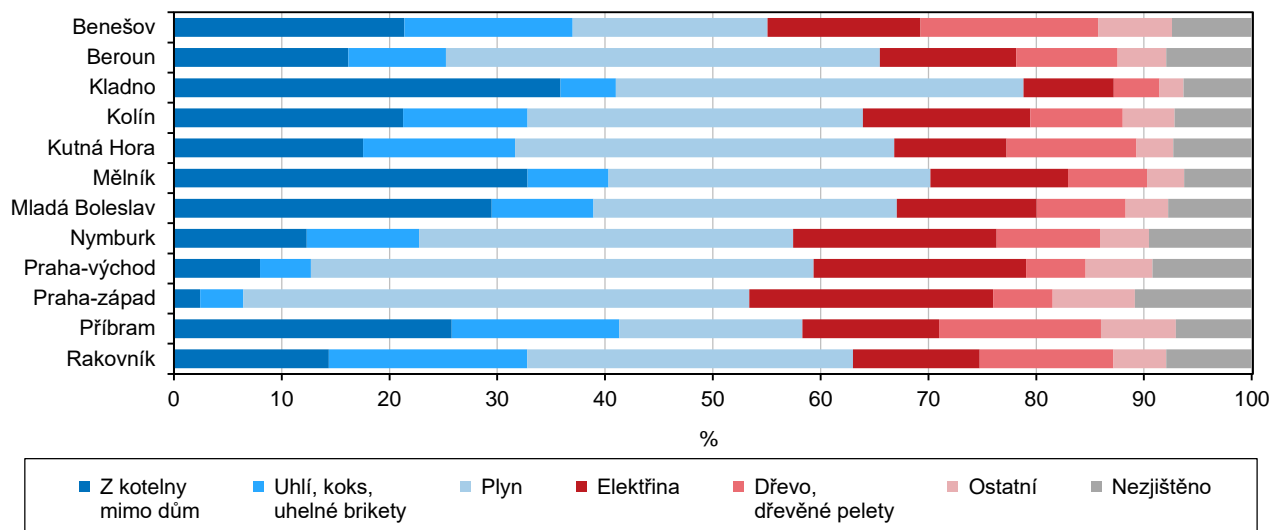
Nejčastějším způsobem vytápění bytů v kraji bylo ústřední topení v 87,1 % obydlených bytů, což bylo pod průměrem za celou republiku (89,5 %). Podíl lokálního způsobu vytápění bytů kamny činil v kraji 9,4 %, což bylo více než v ČR (8,2 %). Nejčastější typ ústředního vytápění bytů v rodinných domech představovalo ve Středočeském kraji ústřední vytápění s vlastním zdrojem v bytě (61,2 %), což bylo více, než činil průměr za republiku (58,9 %). U bytů v bytových domech dominovalo ústřední dálkové vytápění z 55,6 % (v ČR 62,7 %).

Obydlené byty podle způsobu vytápění, používané energie k vytápění a druhu domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho podle způsobu vytápění				z toho podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění				
		ústřední dálkové	ústřední domovní	ústřední s vlastním zdrojem (v bytě)	lokální topidla (kamna)	z kotleny mimo dům	uhlí, koks, uhelné brikety	plyn	elektřina	dřevo, dřevěné pelety
Počet										
Obydlené byty	561 642	112 147	112 188	234 219	49 459	112 219	52 245	192 484	82 888	49 081
v tom:										
v rodinných domech	347 422	3 179	71 476	199 542	35 930	3 228	46 818	141 069	61 296	45 366
v bytových domech	205 814	107 578	38 456	32 552	12 521	107 597	4 948	48 978	20 012	3 097
v ostatních budovách	8 406	1 390	2 256	2 125	1 008	1 394	479	2 437	1 580	618
%										
Obydlené byty	100,0	21,3	21,3	44,5	9,4	21,7	10,1	37,2	16,0	9,5
v tom:										
v rodinných domech	100,0	1,0	21,9	61,2	11,0	1,0	14,4	43,4	18,9	14,0
v bytových domech	100,0	55,6	19,9	16,8	6,5	58,0	2,7	26,4	10,8	1,7
v ostatních budovách	100,0	19,7	31,9	30,1	14,3	20,5	7,0	35,8	23,2	9,1

Obydlené byty podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění a okresů

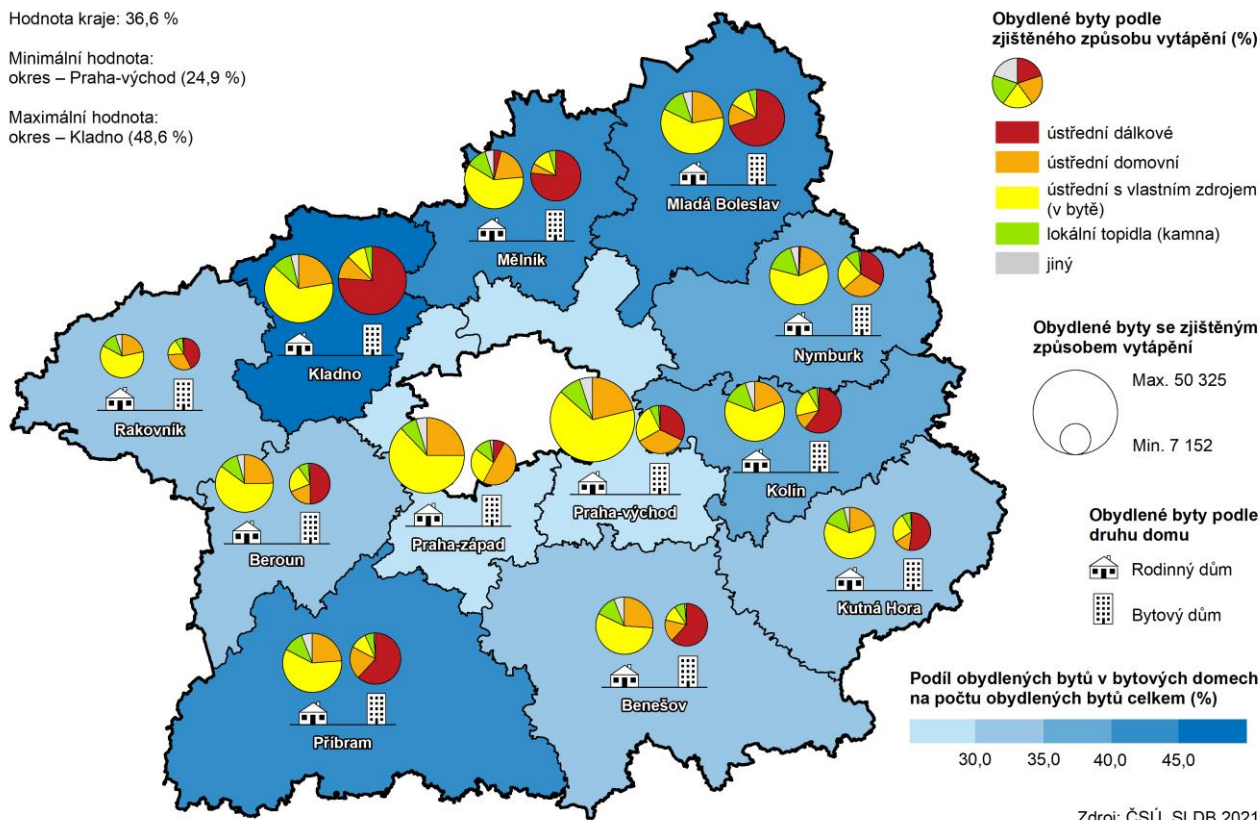


Obydlené byty podle druhu domu a způsobu vytápění v okresech Středočeského kraje

Hodnota kraje: 36,6 %

Minimální hodnota:
okres – Praha-východ (24,9 %)

Maximální hodnota:
okres – Kladno (48,6 %)



Nejčastěji byl jako zdroj energie používán k vytápění obydlých bytů plyn (37,2 %), stejně jako v celé republice (37,0 %). Nadprůměrný byl v kraji podíl bytů využívajících k vytápění elektřinu (16 % oproti 9,4 % v ČR), uhlí, koks nebo brikety (10,1 % oproti 5,8 % v ČR). Mírně nad republikovým průměrem bylo i využívání dřeva (9,5 % oproti 9,2 % v ČR). Druhý nejnížší podíl (po Kraji Vysočina) pak vyšel v případě vytápění z kotelny mimo dům (21,7 % oproti 35,9 % v ČR).

Vytápění plynem a elektřinou bylo nejvíce zastoupeno v okresech Praha-východ a Praha-západ, vytápění dřevem v okresech Benešov a Příbram a v případě uhlí, koks a briket se jednalo o okresy Rakovnick, Benešov a Příbram.

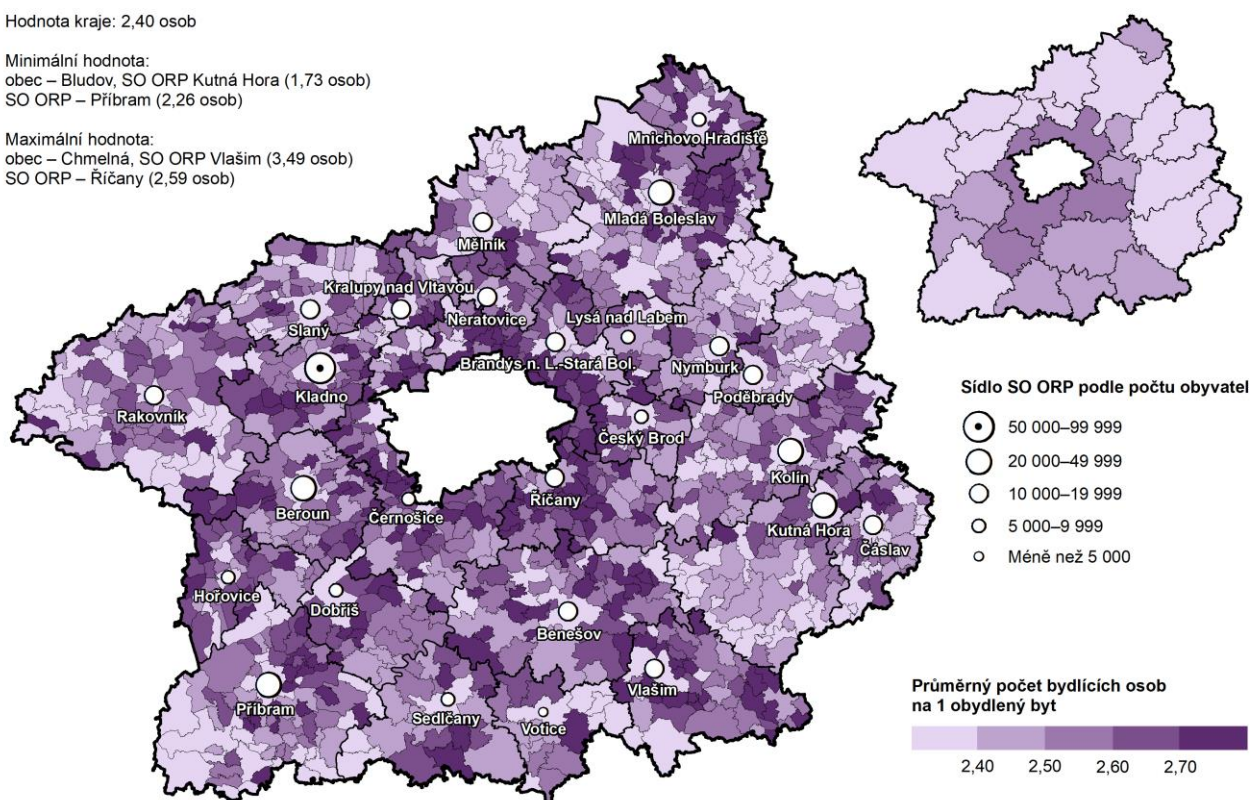
Hlavní zdroj energie k vytápění byl odlišný u rodinných a bytových domů. U bytů v rodinných domech byl hlavním zdrojem energie plyn (43,4 %), na druhém místě pak elektřina (18,9 %). Byty v bytových domech byly dominantně vytápěny z kotelny mimo dům (58,0 %), na druhém místě pak plynem (26,4 %).

Průměrný počet osob v bytě v obcích a správních obvodech ORP Středočeského kraje

Hodnota kraje: 2,40 osob

Minimální hodnota:
obec – Bludov, SO ORP Kutná Hora (1,73 osob)
SO ORP – Příbram (2,26 osob)

Maximální hodnota:
obec – Chmelná, SO ORP Vlašim (3,49 osob)
SO ORP – Říčany (2,59 osob)



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Průměrná celková plocha obydleného bytu činila v rámci kraje 99,3 m², což bylo nejvíce ze všech krajů a vysoko nad průměrem ČR (87,6 m²). V případě rodinných domů byla průměrná celková plocha bytu 120,6 m² (v ČR 117,2 m²), v bytových domech 62,8 m² (v ČR 63,5 m²). V případě rodinných domů se jednalo o nejvyšší hodnotu mezi kraji, u bytových domů ale naopak o hodnotu pod průměrem republiky a druhou nejnižší mezi kraji (po kraji Moravskoslezském).

Charakteristiky úrovně bydlení v obydlených bytech podle druhu domu

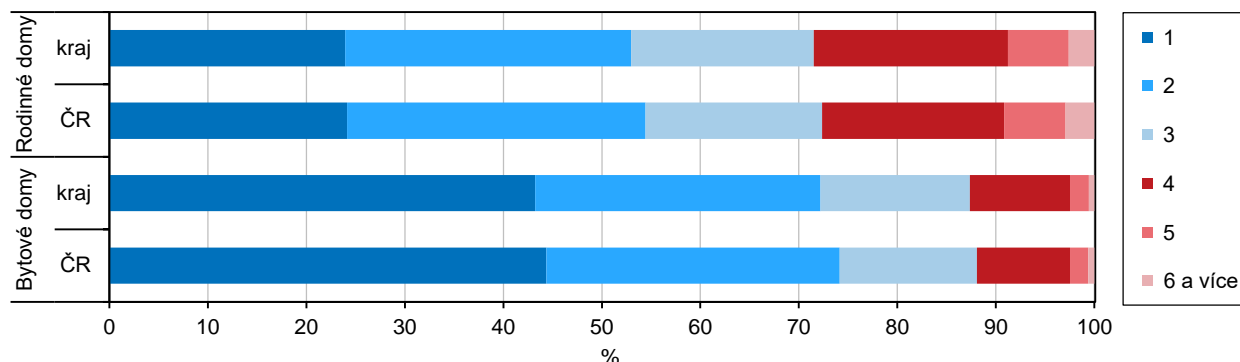
	Osoby bydlící v bytech		Obytné místnosti s plochou 4 m ² a více ¹⁾		Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost	Celková plocha (m ²)	
	celkem	na 1 byt	celkem	na 1 byt		na 1 byt	na 1 osobu
Obydlené byty celkem	1 346 510	2,40	2 173 893	4,2	0,59	99,3	40,4
v tom:							
v rodinných domech	917 510	2,64	1 564 903	4,8	0,56	120,6	44,9
v bytových domech	412 821	2,01	587 729	3,2	0,65	62,8	30,3
v ostatních budovách	16 179	1,92	21 261	3,1	0,67	73,1	35,9

¹⁾ včetně kuchyně

Průměrná celková plocha v přepočtu na jednu obvykle bydlící osobu byla v rámci kraje 40,4 m² (v ČR 38,0 m²), i v tomto případě se jednalo o nejvyšší hodnotu mezi kraji. V rodinných domech připadala na jednu osobu plocha 44,9 m² (v ČR 44,0 m²) a v bytových domech 30,3 m² (v ČR 31,4 m²). Tento příznivý stav ve velikosti bytů korespondoval s dynamickým vývojem bytové výstavby především v regionech v blízkosti Prahy

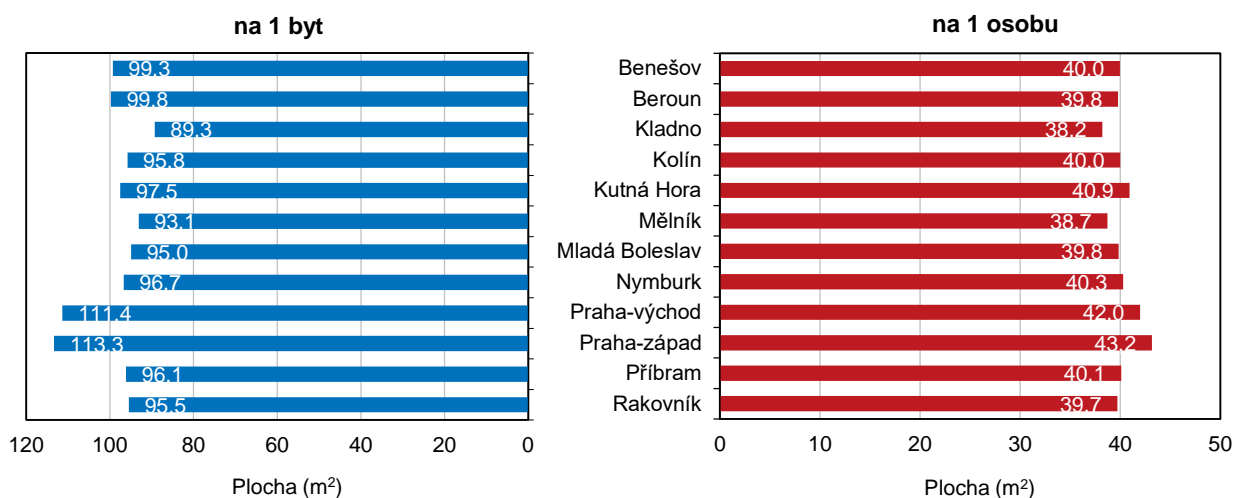
s rozsáhlou výstavbou rodinných domů. Největší průměrná plocha připadající na byt i na osobu byla zaznamenána v okresech Praha-východ a Praha-západ, nejmenší v okrese Kladno.

Obydlené byty podle počtu osob v bytě a druhu domu



Ve Středočeském kraji bydlelo v jednom bytě průměrně 2,40 osob, což bylo více, než kolik činil průměr za republiku (2,26), po Kraji Vysočina a Zlínském kraji se jednalo o třetí nejvyšší počet. Ze středočeských okresů byly nad krajským průměrem v počtu osob na jeden byt opět okresy Praha-východ (2,58), Praha-západ (2,56), Beroun (2,44) a Benešov (2,42), nejméně osob na byt průměrně vycházelo v okresech Kladno (2,28) a Mladá Boleslav (2,29). Vysokému průměrnému počtu osob připadajících na jeden byt odpovídalo zastoupení bytů podle počtu bydlících osob. Ve srovnání s republikovým průměrem byl v kraji vyšší podíl bytů se třemi, čtyřmi, pěti, šesti a více osobami. Naopak zastoupení bytů s jednou či dvěma osobami bylo pod průměrem za ČR.

Obydlené byty podle průměrné celkové plochy na 1 byt a na 1 osobu a podle okresů



V celém Středočeském kraji výrazně dominovalo zastoupení největších bytů nad 120 m² oproti republikovému průměru (29,8 % oproti 20,5 % v ČR), přičemž v okresech Praha-východ a Praha-západ byl tento podíl dokonce 40%. Ve srovnání s republikou byly v kraji nadprůměrně zastoupeny také kategorie bytů od 80 do 119,9 m². Naopak menší obydlí s celkovou plochou nižší než 80 m² byly v kraji zastoupeny oproti republice podprůměrně a byla jich menšina (43,2 %), v celé republice přitom menší byty tvořily polovinu všech obydlí (50,6 %).

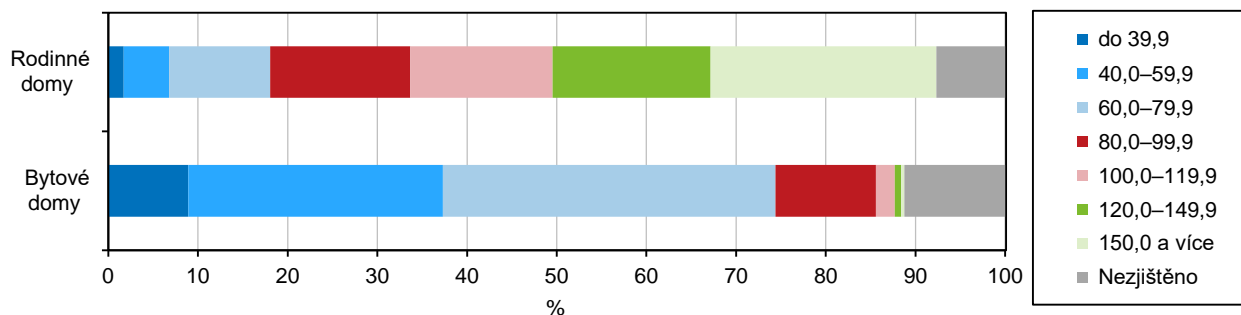
U bytů v rodinných domech byly nejčastěji zastoupenou velikostní kategorií největší byty nad 150 m², v případě bytů v bytových domech se jednalo o kategorii 60–79,9 m² a u ostatních budov to byly nejmenší byty do 39,9 m².

Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Obydlené byty				Struktura obydlých bytů (%)			
	celkem	v tom			celkem	v tom		
		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
Obydlené byty	561 642	347 422	205 814	8 406	100,0	100,0	100,0	100,0
z toho s celkovou plochou v m ² :								
do 39,9	25 979	6 024	18 350	1 605	5,1	1,9	10,0	23,6
40,0–59,9	77 556	17 588	58 415	1 553	15,2	5,5	32,0	22,9
60,0–79,9	116 653	39 057	76 336	1 260	22,9	12,2	41,8	18,6
80,0–99,9	78 201	54 316	23 087	798	15,3	16,9	12,6	11,8
100,0–119,9	59 989	55 147	4 274	568	11,8	17,2	2,3	8,4
120,0–149,9	63 148	61 231	1 464	453	12,4	19,1	0,8	6,7
150,0 a více	88 746	87 428	766	552	17,4	27,3	0,4	8,1

Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu (m²)



Průměrná celková plocha bytu na osobu ve správních obvodech ORP a krajích

