

## 7. Domy a byty

### 7.1. Charakteristika domovního fondu

#### Počet domů dosáhl historického maxima...

I přes rozdílné metodické vymezení zahrnoval domovní fond Olomouckého kraje ke dni sčítání v roce 2011 nejvyšší počet domů ve své historii. Struktura obydleného domovního fondu se však v čase příliš nezměnila. Dominantní postavení si udržely rodinné domy, které tvoří historický základ zástavby v celé České republice. Z územního pohledu náleželo nejvyšší zastoupení rodinných domů mezi obydlenými domy správnímu obvodu ORP Konice a nejvyšší podíl bytových domů správnímu obvodu ORP Olomouc.

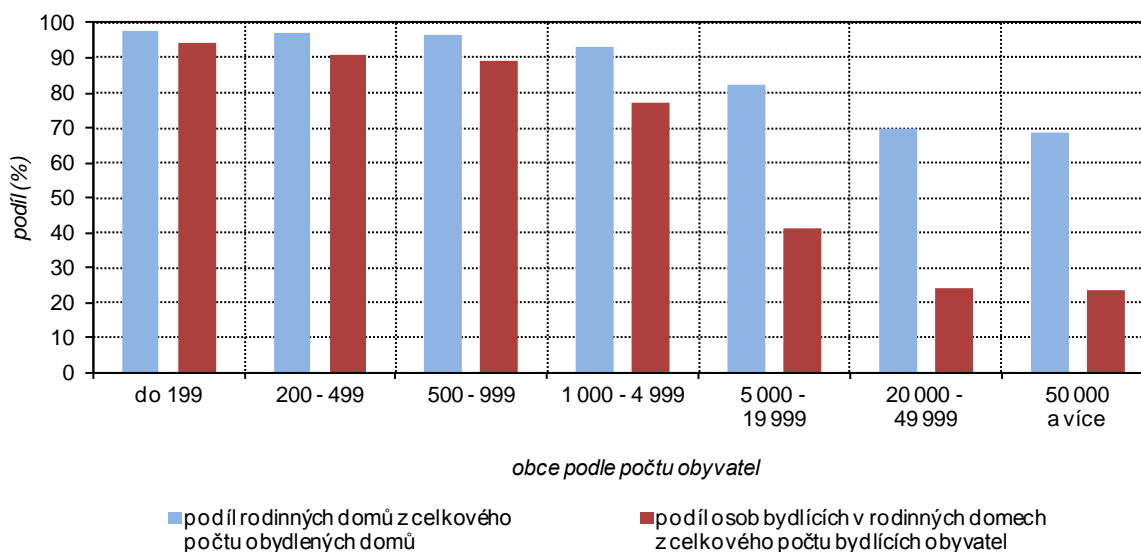
Tab. 7.1.1 Domovní fond podle velikostních skupin obcí

	Domy celkem	v tom								
		obydlené							neobydlené	
		celkem	v tom						celkem	%
			rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy			
počet	%	počet	%	počet	%	počet	%			
<b>Kraj celkem</b>	<b>137 345</b>	<b>118 882</b>	<b>105 081</b>	<b>100,0</b>	<b>11 961</b>	<b>100,0</b>	<b>1 840</b>	<b>100,0</b>	<b>18 463</b>	<b>100,0</b>
v tom obce s počtem obyvatel:										
do 199	2 819	2 123	2 069	2,0	32	0,3	22	1,2	696	3,8
200 - 499	15 767	12 682	12 292	11,7	272	2,3	118	6,4	3 085	16,7
500 - 999	23 051	19 216	18 504	17,6	532	4,4	180	9,8	3 835	20,8
1 000 - 4 999	54 687	47 467	44 273	42,1	2 564	21,4	630	34,2	7 220	39,1
5 000 - 19 999	17 250	15 452	12 691	12,1	2 434	20,3	327	17,8	1 798	9,7
20 000 - 49 999	13 114	11 990	8 394	8,0	3 311	27,7	285	15,5	1 124	6,1
50 000 a více	10 657	9 952	6 858	6,5	2 816	23,5	278	15,1	705	3,8

#### V domovním fondu převažovaly ve všech obcích domy rodinné...

V rámci obydleného domovního fondu je nejvyšší zastoupení rodinných domů charakteristické pro menší obce, přičemž v 41 obcích kraje byl jejich podíl stoprocentní. S rostoucí velikostí obcí zastoupení rodinných domů klesá s tím, že v největších městech je tento podíl nejmenší, přesto stále nadpoloviční. Zjištěné zastoupení bytových domů je vůči rodinným domům zrcadlově obrácené. Vysoký podíl je typický pro větší města a odpovídá charakteru zhuštěné městské zástavby s historickými bytovými domy v centrech a rozlehlějšími sídlišti na periferiích. Mezi městy Olomouckého kraje náležel nejvyšší podíl bytových domů Šumperku, Olomouci a Přerově.

Graf 7.1 Obydlené rodinné domy a osoby bydlící v rodinných domech podle velikostních skupin obcí



**Navzdory městům  
bydlela většina  
obyvatel kraje  
v rodinných domech...**

V rodinných domech obvykle pobývalo 55,3 % (343,7 tis.) obyvatel kraje, což přesahovalo republikový průměr. Menší než poloviční podíl obyvatel bydlících v rodinných domech byl v rámci kraje zaznamenán pouze ve správních obvodech ORP Olomouc a Přerov. Menšinový podíl je současně charakteristický pro všechna větší města. V krajské metropoli bydlela v rodinných domech necelá čtvrtina obyvatel, v Přerově a Šumperku pouze pětina obyvatel.

**Nejvyšší neobydlenost  
domů na Konicku,...**

V celém domovním fondu bylo podle obvyklého pobytu neobydleno 13,4 % domů. V porovnání s celorepublikovým průměrem se jednalo o hodnotu nižší. Z regionálního pohledu připadala nejvyšší, téměř třetinová neobydlenost správnímu obvodu ORP Konice, který je znám svými rekreačními oblastmi.

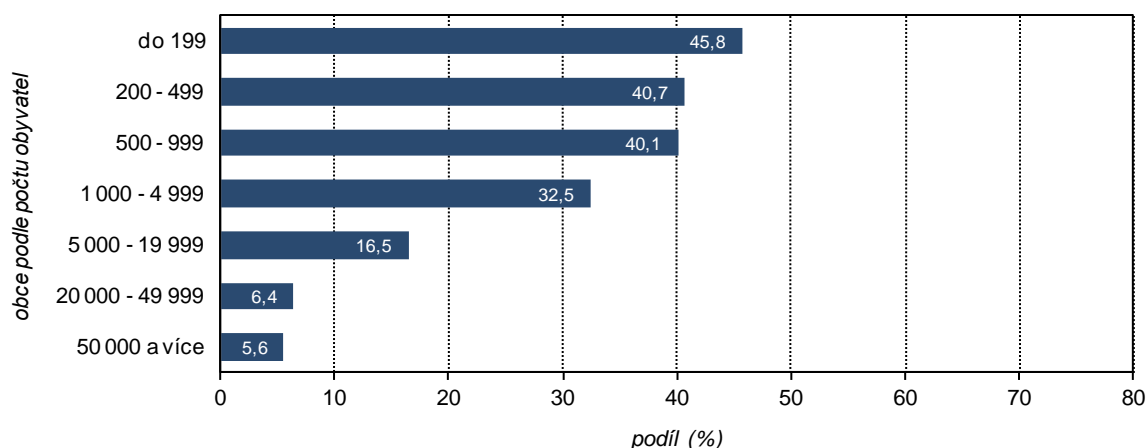
**Tab. 7.1.2 Neobydlené domy s byty podle druhu a podle důvodu neobydlenosti**

	Celkem		v tom					
	počet	%	rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy	
			počet	%	počet	%	počet	%
<b>Neobydlené domy s byty</b>	<b>18 397</b>	<b>100,0</b>	<b>17 763</b>	<b>100,0</b>	<b>189</b>	<b>100,0</b>	<b>445</b>	<b>100,0</b>
z toho z důvodu:								
změna uživatele	619	3,4	595	3,3	5	2,6	19	4,3
slouží k rekreaci	5 850	31,8	5 850	32,9	-	x	-	x
přestavba domu	1 258	6,8	1 223	6,9	24	12,7	11	2,5
dosud neobydlen po kolaudaci	157	0,9	153	0,9	-	x	4	0,9
pozůstalostní nebo soudní řízení	281	1,5	277	1,6	4	2,1	-	x
nezpůsobilý k bydlení	1 779	9,7	1 710	9,6	28	14,8	41	9,2
jiný důvod	7 822	42,5	7 349	41,4	118	62,4	355	79,8

**...naopak nízká  
ve větších městech...**

Nízké procento neobydlenosti domovního fondu je příznačné pro velká sídla. Mezi městy Olomouckého kraje příslušel nejnižší podíl Šumperku, Olomouci a Šternberku. Zcela nejnižší podíl neobydlených domů vykázala obec Hlušovice, nacházející se v zázemí krajského města. Na opačném pólu se umístila obec Bousín na Prostějovsku, ve které počet neobydlených domů převážil počet domů obvykle obydlených. Zatímco v obcích do 200 obyvatel byl neobydlen v průměru každý čtvrtý dům, v krajském sídle pouze každý patnáctý.

**Graf 7.2 Podíl neobydlených domů s byty sloužících k rekreaci z celkového počtu neobydlených domů podle velikostních skupin obcí**



**Mezi neobydlenými  
domy převládaly  
rodinné domy  
v menších obcích  
pro rekreaci...**

Zjištěných důvodů neobydlenosti bylo několik. Mezi nejrozšířenější lze označit neobydlenost z důvodu rekreačního využití, špatného stavebně-technického stavu nebo probíhající přestavby. Z těchto důvodů byla neobydlena polovina neobydlených domů v kraji. Vysoké zastoupení neobydlených domů z rekreačních důvodů je typické zejména pro rodinné domy v menších obcích. Z hlediska územního je příznačné pro Konicko. Zvýšený podíl neobydlených domů nezpůsobilých k bydlení byl zjištěn ve středních obcích i menších

městech. V rámci kraje se jednalo především o oblast Hranicka, avšak v celkovém kontextu se jednalo o hodnoty nízké. Ve správním obvodu ORP Hranice byl z důvodu stavebně-technického stavu neobydlen každý třiadvacátý dům. Ještě nižších hodnot bylo vykázáno v oblasti neobydlených domů z důvodu přestavby. Vzhledem k povaze indikátoru, jenž zachytil aktuální stavební činnost při rekonstrukci a modernizaci fondu, nepřekvapí, že územní rozdíly byly v tomto ohledu minimální. Neobydlené domy z důvodu přestavby se nacházely napříč krajem v malých obcích i velkých městech.

**Neobydlených bytových domů bylo minimum...**

Mezi všemi neobydlenými domy dominovaly neobydlené domy rodinné, u kterých jako hlavní zjištěný důvod neobydlenosti převládalo rekreační využití. U malého počtu neobydlených bytových domů se naproti tomu rekreační důvod neobydlenosti nevyskytoval z logiky věci vůbec.

**Tab. 7.1.3 Obydlené domy s byty podle stáří a druhu domu**

	Celkem	z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce								Průměrné stáří domů v letech
		1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011	
<b>Obydlené domy s byty</b>	<b>118 756</b>	<b>16 296</b>	<b>18 548</b>	<b>9 880</b>	<b>12 339</b>	<b>18 255</b>	<b>14 462</b>	<b>13 734</b>	<b>13 025</b>	<b>50,2</b>
%	100,0	13,7	15,6	8,3	10,4	15,4	12,2	11,6	11,0	x
v tom:										
rodinné domy	105 081	14 513	16 786	8 093	10 346	15 977	12 985	12 726	12 220	49,9
%	100,0	13,8	16,0	7,7	9,8	15,2	12,4	12,1	11,6	x
bytové domy	11 961	1 456	1 592	1 713	1 920	2 191	1 401	836	672	52,1
%	100,0	12,2	13,3	14,3	16,1	18,3	11,7	7,0	5,6	x
ostatní budovy	1 714	327	170	74	73	87	76	172	133	61,8
%	100,0	19,1	9,9	4,3	4,3	5,1	4,4	10,0	7,8	x

**Podíl rodinných domů převýšil republikový průměr...**

Zcela klíčovou část obydlých domů s byty tvořily domy rodinné (88,5 %). Menší část připadala na domy bytové (10,1 %). Vzájemný poměr rodinných a bytových domů nebyl v mezikrajském srovnání ojedinělý. V porovnání s republikovým průměrem lze vysledovat vyšší podíl rodinných domů na úkor domů bytových. Více než polovina všech obydlých bytových domů kraje je situována ve městech Olomouc, Prostějov, Přerov a Šumperk.

**Nejmladší domovní fond na Přerovsku, Zábřežsku a Olomoucku,...**

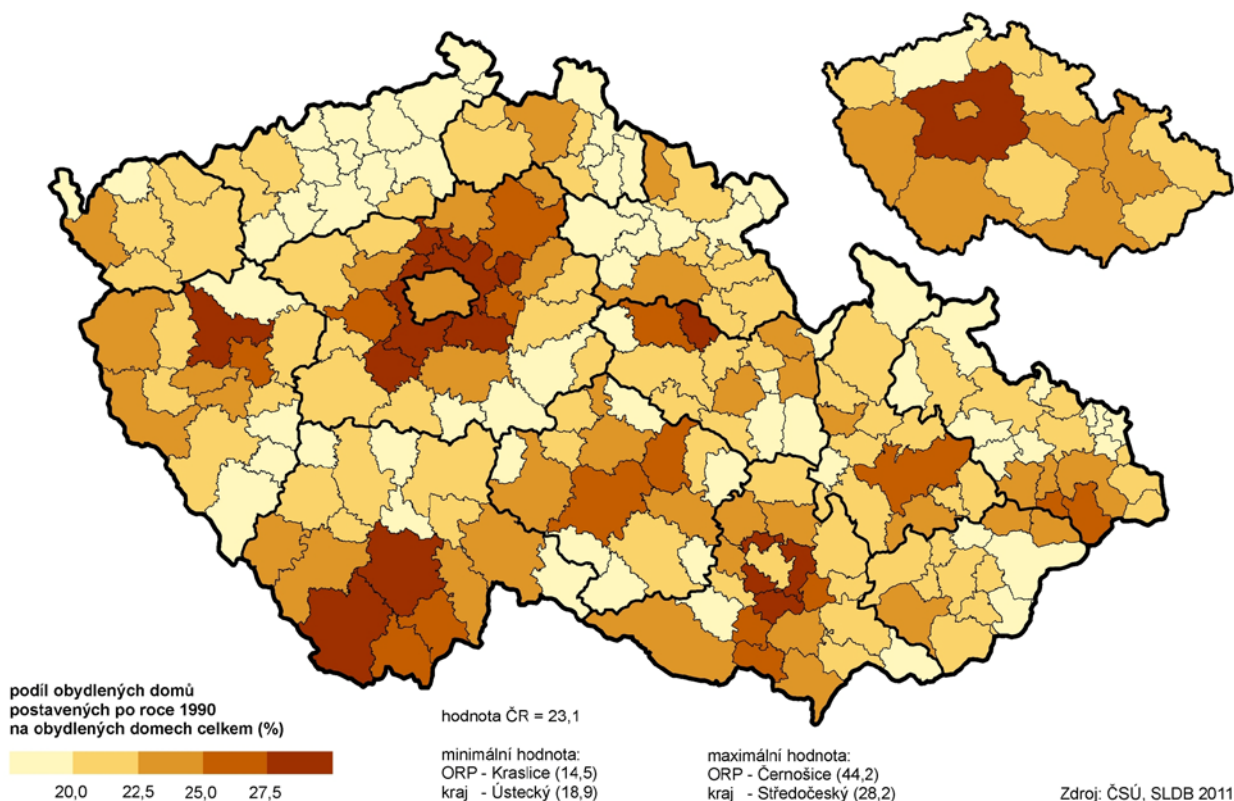
Stáří domovního fondu Olomouckého kraje bylo v porovnání s ostatními regiony průměrné. Rozdíly napříč územím České republiky vyplývají z historického charakteru a rozsahu zástavby, stejně jako z rychlosti moderního rozvoje a rekonstrukce stávajícího fondu. Obdobná charakteristika platí i pro domovní fond Olomouckého kraje. Ačkoliv rozdíly v rámci kraje nebyly dramatické, lze z nich vypočítat řadu jevů. Nejstarší domovní fond byl zjištěn ve správních obvodech ORP Jeseník a Šternberk, ve kterých byl současně zaznamenán nejvyšší, téměř pětinnový podíl staveb realizovaných před rokem 1920. Zvýšené zastoupení historických domů bylo příznačné i pro správní obvody ORP Litovel a Mohelnice. Na Mohelnicku byl však současně zjištěn vysoký podíl domů realizovaných, resp. generálně rekonstruovaných po roce 1991, který celkové stáří místního fondu snížil. Zcela nejvyšší podíl i absolutní počet domů s obdobím výstavby či rekonstrukce po roce 1991 vykázal správní obvod ORP Olomouc, což odpovídá atraktivitě území s ohledem na polohu krajského sídla. Stáří zdejšího domovního fondu bylo třetí nejnižší v celém kraji. Nejmladší domovní fond byl zjištěn ve správních obvodech ORP Přerov a Zábřeh, ve kterých byl současně sledován nejnižší podíl domů postavených před rokem 1920.

**...z pohledu nižších územních jednotek v obcích Hlušovice a Troubky...**

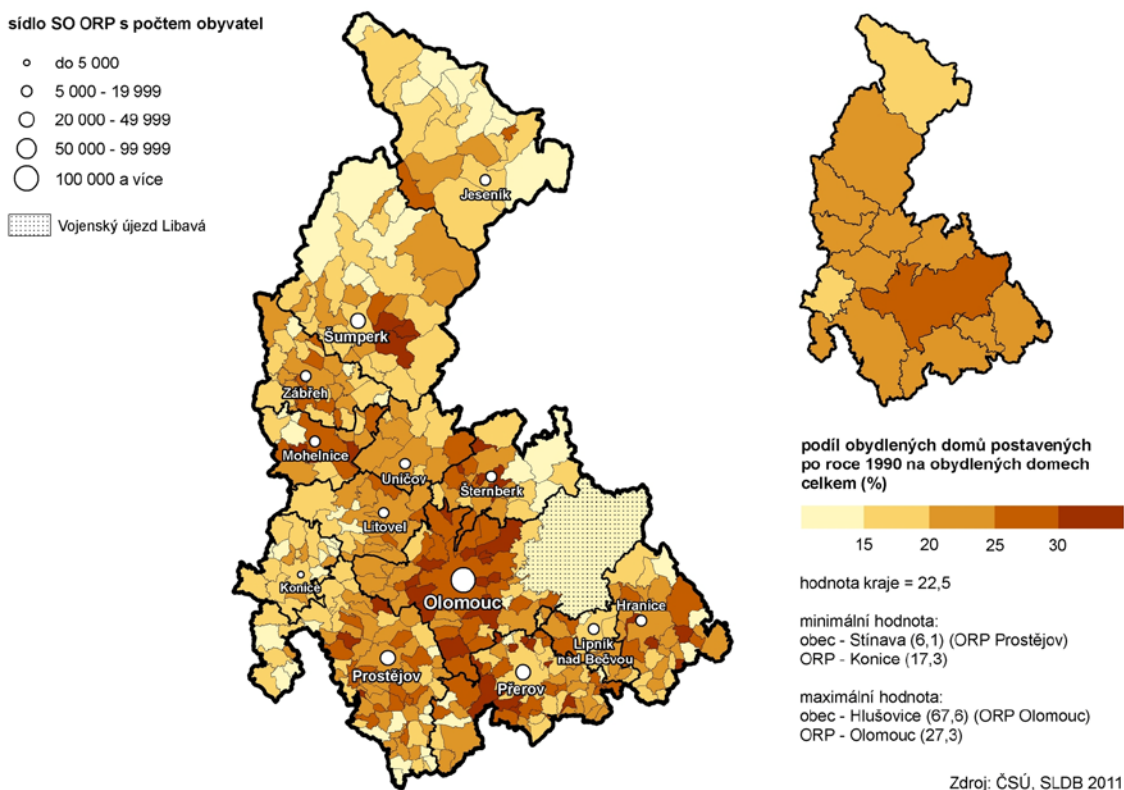
Z pohledu jednotlivých obcí Olomouckého kraje bylo nejvyšší průměrné stáří obydlých domů zjištěno v obci Kopřivná na Šumpersku, naopak nejnižší průměrné stáří v obci Hlušovice na Olomoucku. Tato obec je v posledních letech známá zvýšeným objemem výstavby nových rodinných domů. Starší domovní fond charakterizoval dále obce Šléglov, Domašov nad Bystřicí, Malá Morava nebo Branná. Opačná charakteristika byla příznačná pro obce Troubky, Mutkov, Bystrovany nebo Samotišky. Obecně platí, že nízké průměrné stáří

domovního fondu je typické pro menší obce, na jejichž území došlo k realizaci nové výstavby ve větším měřítku. Často se jedná o obce v zázemí krajského města, příp. dalších větších sídel v kraji, s dobrou dopravní obslužností.

### Domy postavené po roce 1990 ve správních obvodech ORP a krajích



### Domy postavené po roce 1990 v obcích a správních obvodech ORP Olomouckého kraje



### Nejčilejší bytová výstavba v 70. letech...

Z kombinace stáří a druhu domu lze v dlouhé časové řadě vypočítat intenzitu a důraz na konkrétní druh výstavby v jednotlivých dekadách. Zatímco pro rodinné domy je od šedesátých let 20. století charakteristická stabilně vysoká intenzita odpovídající dominantnímu zastoupení rodinných domů v rámci domovního fondu, u bytových domů lze v posledních dvou desetiletích vysledovat výrazné zpomalení. Nejvyšší stavební aktivita byla v poválečném období zaznamenána v sedmdesátých letech 20. století, a to jak pro domy rodinné, tak pro domy bytové. V dekádě 2001 – 2011 byla naopak nižší. V porovnání s Českou republikou zaostával v těchto letech podíl nově realizovaných či zásadně zrekonstruovaných rodinných i bytových domů.

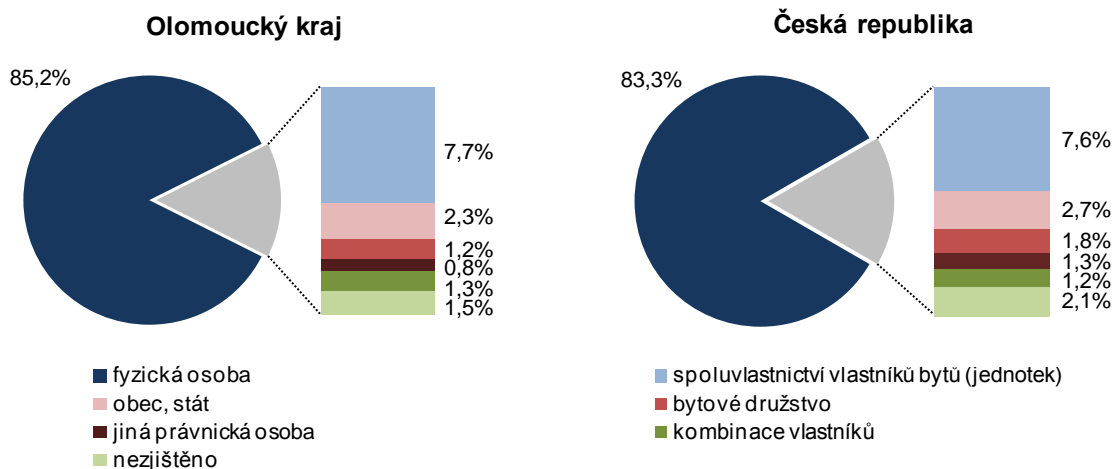
Tab. 7.1.4 Obydlené domy s byty podle druhu domu, stáří a vlastníka domu

	Celkem	z toho		Z celku podíl domů podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)						
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011	nezjištěno
<b>Obydlené domy s byty</b>	<b>118 756</b>	<b>105 081</b>	<b>11 961</b>	<b>13,7</b>	<b>15,6</b>	<b>34,1</b>	<b>12,2</b>	<b>11,6</b>	<b>11,0</b>	<b>1,9</b>
v tom podle vlastníka domu:										
fyzická osoba	101 283	98 618	2 292	14,1	16,4	32,8	12,3	12,1	11,7	0,7
obec, stát	2 711	649	1 657	21,8	15,7	32,4	5,8	16,5	7,3	0,5
bytové družstvo	1 473	32	1 439	1,9	3,6	56,6	29,2	4,4	3,8	0,5
jiná právnická osoba	882	294	288	33,2	17,5	24,1	5,8	11,1	7,6	0,7
spoluvlastnictví vlastníků bytů	9 108	4 396	4 684	10,3	12,6	48,9	10,9	7,7	8,7	0,9
kombinace vlastníků	1 580	263	1 300	7,4	8,2	51,5	20,3	7,9	4,6	0,3
nezjištěno	1 719	829	301	5,4	4,1	6,1	1,3	2,3	0,6	80,2

### Převážná většina domů ve vlastnictví fyzických osob...

Ve vlastnické skladbě převažovaly domy ve vlastnictví fyzických osob. To korespondovalo s převahou rodinných domů v rámci domovního fondu, pro které je tento typ vlastnictví typický. Ve vlastnictví či podílovém spoluvlastnictví fyzických osob (vč. společného jmění manželů) bylo 85,2 % obydlých domů v kraji. Regionální různorodost byla v tomto ohledu relativně nízká. Nejvyšší podíl náležel správním obvodům ORP Konice, Litovel a Lipník nad Bečvou, nejnižší podíl správnímu obvodu ORP Jeseník. Obecně platí, že menší obce s vysokým zastoupením rodinných domů mají podíl domů ve vlastnictví fyzických osob nejvyšší. Výjimkou jsou například obce Víkantice, Mírov nebo Huzová, nulový podíl charakterizuje vojenský újezd Libavá.

Graf 7.3 Obydlené domy podle vlastnictví



### Vlivem privatizace ubylo domů ve veřejném vlastnictví...

Zatímco pro rodinné domy je nejčastějším vlastníkem domu fyzická osoba, u bytových domů převažuje spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Z pohledu výstavby je při srovnání posledních dvou dekád patrný setrvalý podíl domů ve vlastnictví fyzických osob, výrazný úbytek domů ve vlastnictví obcí nebo

státu, úbytek domů ve vlastnictví bytových družstev a nárůst domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Za hlavní příčinu výše shrnutých změn lze označit druhovou skladbu domů v nové výstavbě a privatizaci domovního fondu po roce 1990. Nejvyšší podíl domů ve veřejném vlastnictví charakterizuje zejména vojenský újezd Libavá. Relativně vysoký podíl byl dále zjištěn v obcích Mírov, Hraničné Petrovice nebo Malá Morava, z měst patřil nejvyšší podíl městům Vidnava, Zlaté Hory a Staré Město.

**Zděné domy převažují ve všech obcích kraje...**

Převažující materiálová charakteristika nosných zdí domovního fondu vychází z tradičního konstrukčního řešení. Nejpoužívanějším stavebním materiálem jsou zdicí prvky z kamene, cihel nebo tvárnic. Za hlavní příčinu lze označit vysoký počet stávajících cihelných staveb při současném upřednostňování keramických a betonových tvárnic u novodobé výstavby rodinných domů. Mezi nejcennější výhody tohoto řešení patří nižší pracnost, vyhovující akustické, tepelně-izolační a jiné technické vlastnosti, dostatečná únosnost a variabilita při zachování cenové dostupnosti. Dominantní podíl zděných domů z výše uvedených prvků je charakteristický pro všechny správní obvody ORP v kraji, přičemž nadpoloviční podíl byl zjištěn ve všech obcích Olomouckého kraje.

**Tab. 7.1.5 Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a stáří domů a podle velikostních skupin obcí**

	Obydlené domy	z toho podíl domů (%) podle								Průměrné stáří domů v letech	
		materiálu nosných zdí		období výstavby nebo rekonstrukce							
		kámen, cihly, tvárnice	stěnové panely	1919 a dřívě	1920 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011	rodinné domy	bytové domy
<b>Kraj celkem</b>	<b>118 882</b>	<b>82,8</b>	<b>3,6</b>	<b>13,7</b>	<b>34,3</b>	<b>15,4</b>	<b>12,2</b>	<b>11,6</b>	<b>11,0</b>	<b>49,9</b>	<b>52,1</b>
v tom obce s počtem obyvatel:											
do 199	2 123	78,0	0,2	18,2	32,4	13,5	12,1	10,4	11,1	52,8	49,8
200 - 499	12 682	81,2	0,5	16,0	34,6	15,2	12,4	11,0	9,2	51,9	45,6
500 - 999	19 216	84,0	0,7	14,0	34,0	15,3	13,1	11,4	10,8	49,7	46,0
1 000 - 4 999	47 467	83,2	1,8	13,6	32,2	16,1	12,8	12,0	11,6	48,8	50,3
5 000 - 19 999	15 452	84,3	6,0	13,4	33,4	16,5	12,5	11,5	10,8	49,8	50,1
20 000 - 49 999	11 990	81,3	11,1	11,7	41,1	14,9	10,3	9,7	9,8	51,8	53,6
50 000 a více	9 952	81,4	9,1	12,8	38,4	11,3	9,0	12,9	12,5	50,5	55,7

**Panelové domy na sídlištích velkých měst...**

Za alternativní a ryze doplňkový materiál nosných zdí lze v rámci domovního fondu považovat železobetonové stěnové panely. V porovnání s tradiční cihlou se jedná o relativně mladý stavební materiál, jehož nejširší užití se datuje mezi 50. a 80. léta minulého století. V drtivé většině se jednalo o novou výstavbu typizovaných panelových domů v technologii z montovaných železobetonových prefabrikátů, která je charakteristická pro sídliště větších českých, moravských i slezských měst. Pro malé obce v Olomouckém kraji je výstavba touto technologií až na výjimky nulová či téměř zanedbatelná. Vysoký podíl byl zjištěn především v obcích Huzová, Libavá a Hlubočky. Z měst náležel nejvyšší podíl městům Šumperk, Přerov a Jeseník. Absolutně největší počet panelových domů vykázalo město Olomouc s rozsáhlými sídlištními soubory v místních částech Nová Ulice, Nové Sady, Povel nebo Neředín.

**Veřejná kanalizace ve městech, jímkách v menších obcích...**

Zjištěná technická vybavenost domovního fondu Olomouckého kraje byla v mnoha ohledech průměrná. Na veřejnou kanalizační síť bylo napojeno 60,3 % domů rodinných a 89,2 % domů bytových. Zatímco u rodinných domů v kraji byla připojenost v porovnání s Českou republikou mírně nadprůměrná, u bytových domů naopak mírně podprůměrná. Obecně platí, že s rostoucí velikostí obcí roste podíl domů napojených na stokovou síť. Zejména pro skupinu obcí do 1 000 obyvatel je však tento způsob řešení menšinový. U malých obcí převládá odvod odpadních a splaškových vod do žump či bezodtokových jímek. Stejně řešení je charakteristické pro lokality, kde by vedení kanalizační sítě bylo z technických a ekonomických důvodů neefektivní.

Žumpy a jímky představují druhý nejrozšířenější způsob likvidace odpadních a splaškových vod. Podíl rodinných domů odkanalizovaných tímto způsobem činil 37,4 % domů a podíl bytových domů 9,5 %. Z pohledu kanalizace je zjištěná technická vybavenost domů v Olomouckém kraji vysoká a odpovídá očekávanému standardu bydlení 21. století. V rámci domovního fondu byl odvod odpadních a splaškových vod zajištěn u 99,4 % domů rodinných a téměř u 100,0 % domů bytových. Zjištěné výsledky tímto kopírovaly celorepublikové hodnoty, přičemž podíl nezjištěných údajů byl prakticky zanedbatelný.

#### **Vodovod v domě se stal samozřejmostí...**

Téměř identicky vysokých hodnot bylo vykázáno u napojení domů na vodovod. Na veřejný či vlastní zdroj bylo připojeno 99,4 % domů rodinných a 99,9 % domů bytových. Rozdíly s celorepublikovými průměry byly v tomto směru minimální. Obdobně jako u veřejné kanalizační sítě byl vysoký podíl domů napojených na veřejný vodovod zjištěn u měst a větších obcí. Zjištěný podíl domů s přípojkou na obecní či městský vodovodní řad byl nadpoloviční u všech sledovaných velikostních skupin obcí, což odpovídá větší délce vodovodní sítě v porovnání se sítí kanalizační.

#### **Nadprůměrná plynofikace domů v kraji...**

Nadprůměrně lze v Olomouckém kraji hodnotit připojení domů na zemní plyn. Plynofikováno bylo 71,2 % domů rodinných a 89,7 % domů bytových. V převážné většině byly domy napojeny na zemní plyn z veřejné sítě. Pozoruhodná je vysoká míra plynofikace domů v obcích spadajících do nejmenší sledované velikostní kategorie, která je u ostatních krajů zcela ojedinělá. Nadprůměrně vysoký podíl plynofikovaných domů je však typický i pro všechny ostatní velikostní skupiny obcí v Olomouckém kraji.

#### **Ústřední vytápění v domech převládá...**

Nad celorepublikovým průměrem se pohyboval také zjištěný podíl domů s ústředním vytápěním. V Olomouckém kraji bylo shledáno nižší zastoupení domů s kotlem na tuhá paliva a naopak vyšší zastoupení domů s kotlem na zemní plyn. To odpovídá výše zmíněné vysoké míře plynofikace domovního fondu.

## **7.2. Charakteristika bytového fondu**

#### **V Olomouckém kraji 5,9 % obydlených bytů z ČR...**

Bytový fond zahrnoval ke dni sčítání 279 323 bytů. Na jeden dům tak v průměru připadaly dva byty, což je v porovnání s celostátním průměrem hodnota nižší. Za hlavní příčinu lze označit strukturu domovního fondu, tj. vyšší četnost rodinných domů, která výše uvedený poměr snižuje.

**Tab. 7.2.1 Bytový fond podle velikostních skupin obcí**

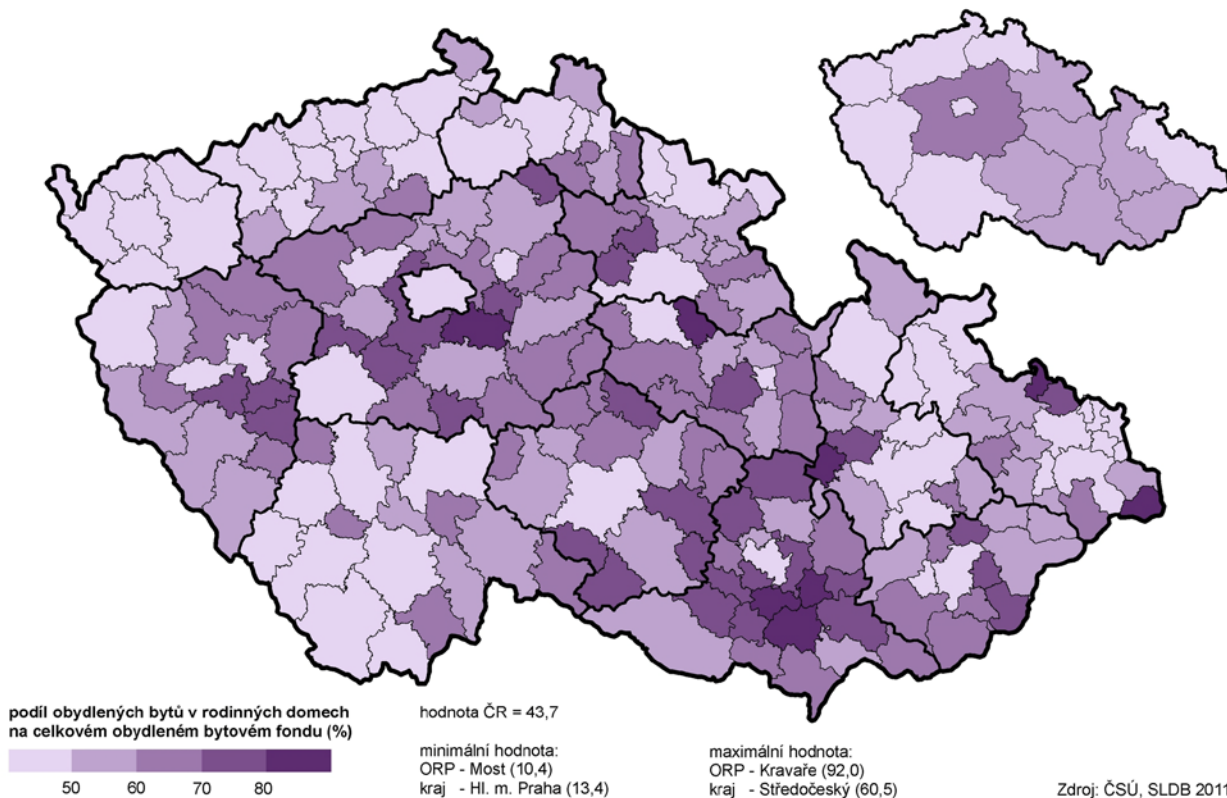
	Byty celkem	v tom						Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%)
		obydlené byty			neobydlené byty			
		celkem	z toho (%)		celkem	z toho (%)		
			v rodinných domech	v bytových domech		v rodinných domech	v bytových domech	
<b>Kraj celkem</b>	<b>279 323</b>	<b>243 624</b>	<b>50,3</b>	<b>48,6</b>	<b>35 699</b>	<b>71,5</b>	<b>26,2</b>	<b>12,8</b>
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 199	3 429	2 474	94,1	5,0	955	86,8	12,8	27,9
200 - 499	19 596	15 508	91,2	7,8	4 088	94,7	4,2	20,9
500 - 999	29 369	23 917	88,6	10,6	5 452	91,7	6,4	18,6
1 000 - 4 999	81 342	68 960	74,2	24,3	12 382	82,9	14,8	15,2
5 000 - 19 999	44 904	40 437	36,6	62,2	4 467	57,6	38,1	9,9
20 000 - 49 999	54 003	49 258	20,7	78,2	4 745	37,3	59,7	8,8
50 000 a více	46 680	43 070	20,2	79,0	3 610	33,6	64,8	7,7

#### **S rostoucí velikostí obcí roste obydlenost bytového fondu...**

Z celkového úhrnu bytů v Olomouckém kraji bylo 87,2 % obydlených. S ohledem na republikový průměr byla zjištěná obydlenost nadprůměrná. Zcela nejnižší obydlenost náležela správnímu obvodu ORP Konice. Na opačném pólu bylo pořadí vyrovnanější a rozdíly mezi jednotlivými správními obvody menší. Nejvyšší obydlenost náležela správnímu obvodu ORP Olomouc, přičemž krajský průměr převyšovaly čtyři správní obvody a republikový průměr osm

ze třinácti správních obvodů ORP v kraji. Obecně platí, že s rostoucí velikostí obcí se průměrná obydlenost zvyšuje, což odpovídá růstu tržních cen nemovitostí a zvýšené poptávce po bydlení v těchto lokalitách. Nejnižší obydlenost byla zjištěna v obcích Ostružná a Bousín, nejvyšší obydlenost v obcích Hlušovice a Lutín. Z měst Olomouckého kraje příslušela vysoká, téměř identická obydlenost městům Olomouc, Šumperk, Přerov a Uničov.

### Obydlené byty v rodinných domech ve správních obvodech ORP a krajích



#### ***Ve větších městech převažují byty v bytových domech...***

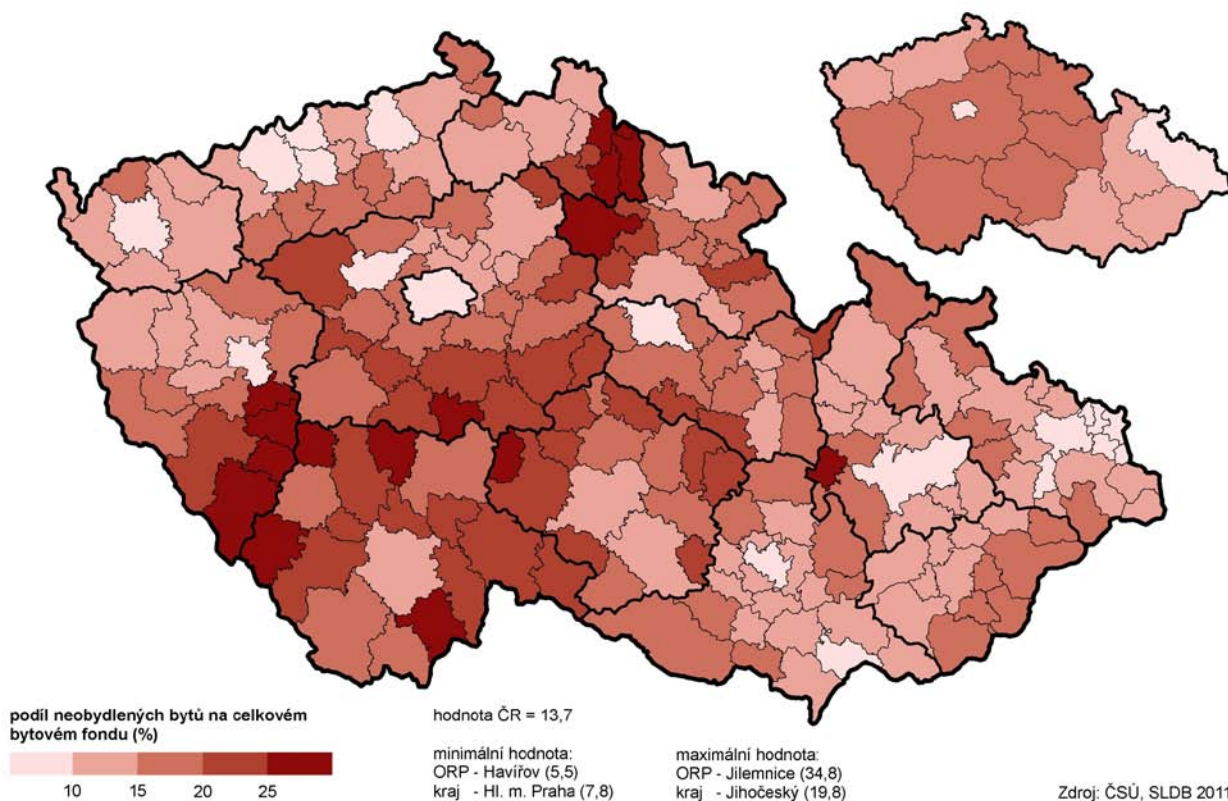
Druhá struktura obydlených bytů koresponduje s rozložením domů podle velikostních skupin obcí. Zatímco v bytovém fondu menších obcí dominují obydlené byty v rodinných domech, u větších měst převažují obydlené byty v domech bytových. Za hlavní příčinu lze označit skutečnost, že počet bytů v bytových domech násobně převyšuje možný počet jednoho, dvou nebo tří bytů v domech rodinných. Z tohoto důvodu ve všech městech Olomouckého kraje s více než 10 tis. obyvateli převažují obydlené byty v bytových domech. Tyto domy reprezentují jak zhuštěnou městskou zástavbu v centrech, na městských bulvárech a třídách, tak sídlištní zástavbu na periferiích. Stoprocentní podíl obydlených bytů v rodinných domech byl příznačný pro 42 obcí v Olomouckém kraji. Více než devadesátiprocentní podíl charakterizoval již 230 obcí. Na opačné straně, přibližně čtyřpětinové zastoupení obydlených bytů v bytových domech bylo zjištěno ve městech Šumperk, Přerov a Olomouc.

#### ***Skladba neobydlených bytů kopíruje skladbu neobydlených domů...***

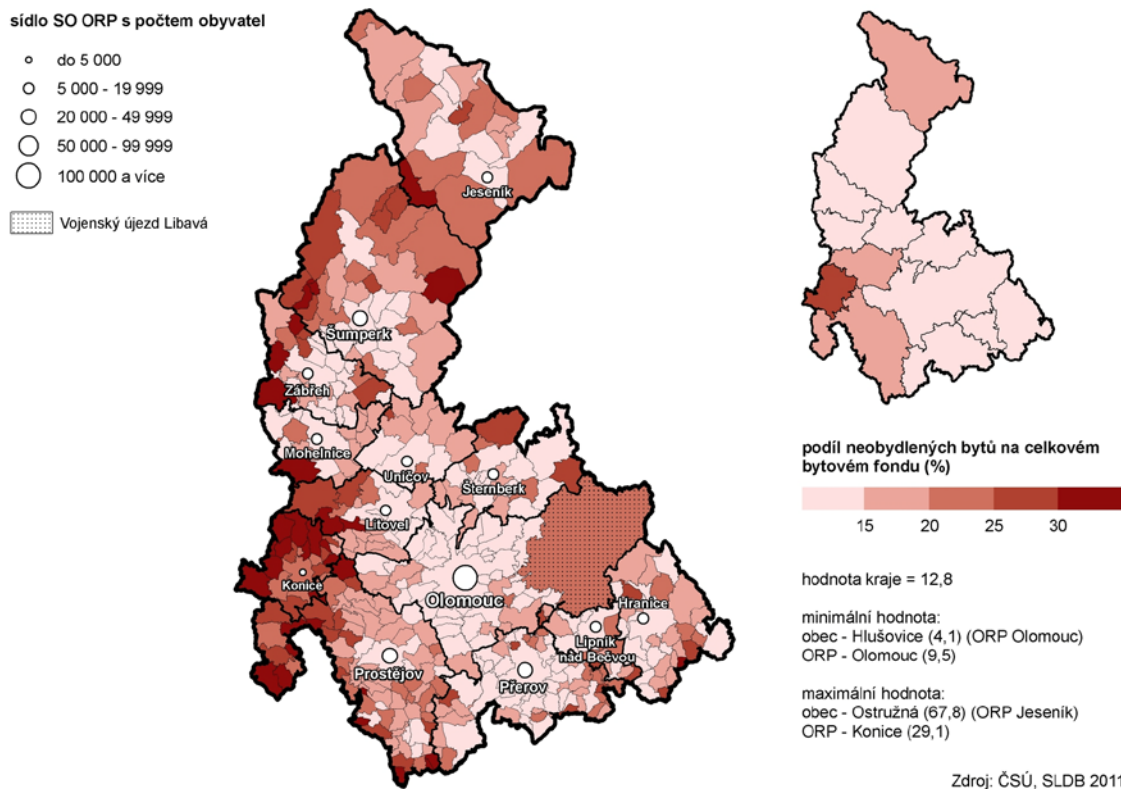
Analogická charakteristika jako pro neobydlené domy platí i pro neobydlené byty. V rámci bytového fondu Olomouckého kraje bylo zjištěno 12,8 % neobydlených bytů. Výše podílu byla nižší než v případě celé České republiky. Vysoké zastoupení neobydlených bytů je charakteristické pro menší obce s tím, že s rostoucí velikostí obcí se postupně snižuje. Struktura neobydlených bytů respektuje rozložení staveb v rámci domovního fondu. Zatímco v menších obcích převládají neobydlené byty v rodinných domech, ve větších městech naopak v domech bytových. Nejnižší podíl neobydlených bytů byl vykázan v obcích Hlušovice, Lutín a Vyšehorů. Z měst bylo nejnižší zastoupení zjištěno ve městech Olomouc, Šumperk a Přerov. Na opačném pólu se umístily obce Ostružná a Bousín s nadpolovičním podílem neobydlených bytů.



## Neobydlené byty ve správních obvodech ORP a krajích



## Neobydlené byty v obcích a správních obvodech ORP Olomouckého kraje



**Většina neobydlených bytů v neobydlených domech...**

Z celkového úhrnu neobydlených bytů jich byla větší část (55,8 %) situovaná v neobydlených domech, což korespondovalo se stavem v České republice. Hlavním zjištěným důvodem neobydlenosti bylo rekreační využití. Vyšší než

čtvrtinový podíl neobydlených bytů v neobydlených domech z důvodu rekreace odpovídal vysokému zastoupení bytů v rodinných domech v této kategorii. Méně častým důvodem neobydlenosti byl stavebně – technický stav, tj. nezpůsobilost bytu k bydlení nebo přestavba bytu. Tři výše zmíněné důvody neobydlenosti bytů v neobydlených domech zaujímaly 42,6 % z celku.

**Tab. 7.2.2 Neobydlené byty podle druhu domu a důvodu neobydlenosti**

	Celkem		v tom				Z celku neobydlené byty v obydlých domech			
			v obydlých domech		v neobydlých domech		rodinných		bytových	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Neobydlené byty</b>	<b>35 699</b>	<b>100,0</b>	<b>15 775</b>	<b>100,0</b>	<b>19 924</b>	<b>100,0</b>	<b>6 941</b>	<b>100,0</b>	<b>8 453</b>	<b>100,0</b>
z toho z důvodu:										
změna uživatele	1 351	3,8	700	4,4	651	3,3	148	2,1	542	6,4
slouží k rekreaci	5 793	16,2	380	2,4	5 413	27,2	198	2,9	182	2,2
přestavba bytu	2 311	6,5	1 007	6,4	1 304	6,5	511	7,4	491	5,8
dosud neobydlen po kolaudaci	291	0,8	126	0,8	165	0,8	77	1,1	48	0,6
pozůstalostní nebo soudní řízení	486	1,4	168	1,1	318	1,6	93	1,3	75	0,9
nezpůsobilý k bydlení	2 327	6,5	552	3,5	1 775	8,9	365	5,3	185	2,2
jiný důvod	15 986	44,8	9 073	57,5	6 913	34,7	3 990	57,5	4 785	56,6

***U neobydlených bytů v obydlých domech důvod neobydlenosti často nezjištěn...***

Menší, přesto významná část neobydlených bytů (44,2 %) byla situována v domech obydlých, a to s jiným, nezjištěným důvodem neobydlenosti. Za hlavní příčinu lze označit nadpoloviční podíl neobydlených bytů v obydlých domech bytových, ve kterých je neobydlenost z důvodu rekreace nebo nezpůsobilosti k bydlení okrajová. Nejčastější zjištěný důvod neobydlenosti bytů v obydlých domech rodinných byla přestavba bytu. V obydlých domech bytových se jednalo o změnu uživatele.

***Mezi neobydlenými byty v obydlých domech převažovaly byty v bytových domech...***

Druhov, vlastnická či materiálová charakteristika obydlých domů pomáhá rozkrýt strukturu neobydlených bytů v rámci bytového fondu. U rodinných domů převládají neobydlené byty v samostatně stojících rodinných domech, které obecně převažují v celém krajském domovním fondu. Obvykle se jedná o vícegenerační, samostatně stojící rodinné domy v menších nebo středních obcích. Zcela dominantní podíl neobydlených bytů v obydlých domech rodinných byl zjištěn v domech zděných a v domech ve vlastnictví fyzických osob. U neobydlených bytů v obydlých domech bytových převládaly domy ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, následované domy ve vlastnictví fyzických osob. Z hlediska materiálové charakteristiky sice i zde převažovaly domy zděné, významná, téměř třetinová část však připadala na domy panelové.

**Tab. 7.2.3 Obydlé byty podle druhu domu a vlastnictví domu**

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlé byty</b>	<b>243 624</b>	<b>100,0</b>	<b>122 522</b>	<b>100,0</b>	<b>118 373</b>	<b>100,0</b>	<b>2 729</b>	<b>100,0</b>
v tom podle vlastníka domu:								
fyzická osoba	126 257	51,8	115 329	94,1	10 482	8,9	446	16,3
obec, stát	16 727	6,9	748	0,6	14 950	12,6	1 029	37,7
bytové družstvo	21 496	8,8	34	0,0	21 460	18,1	2	0,1
jiná právní osoba	2 550	1,0	356	0,3	1 727	1,5	467	17,1
spoluvlastnictví vlastníků bytů	53 417	21,9	4 747	3,9	48 640	41,1	30	1,1
kombinace vlastníků	19 007	7,8	366	0,3	18 615	15,7	26	1,0
nezjištěno	4 170	1,7	942	0,8	2 499	2,1	729	26,7

**Polovina bytů se nacházela v domech ve vlastnictví fyzických osob...**

Na území Olomouckého kraje bylo sečteno přesně 243 624 obydlených bytů, tj. 5,9 % z republikového součtu. Těsná většina z nich byla umístěna v domech ve vlastnictví fyzických osob. To odpovídá nadpolovičnímu podílu bytů v rodinných domech, pro které je tato forma vlastnictví typická. Druhou nejčetnější skupinu tvořily byty v domech v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek, které jsou pro změnu charakteristické pro domy bytové. V pořadí druhými nejčastějšími vlastníky rodinných domů jsou po fyzických osobách spoluvlastníci vlastníků bytů. V praktickém slova smyslu tuto skupinu reprezentují větší rodinné domy se dvěma nebo třemi byty rozdělenými na samostatné jednotky. Druhými nejčastějšími vlastníky bytových domů jsou po spoluvlastnictví vlastníků bytů bytová družstva. Za hlavní příčinu lze i přes pokročilou privatizaci bytového fondu označit oblibu družstevního bydlení a jeho nezanedbatelný podíl ve skladbě vlastnických forem.

**Vlastnická struktura domů s byty v ostatních budovách byla odlišná a často nezjištěná...**

Vlastnická struktura domů s obydlenými byty v ostatních budovách se vůči rodinným a bytovým domům zásadně liší. Hlavní příčinou je charakter těchto staveb a fakt, že primární účel užití není určen k bydlení. Nejčastějšími vlastníky těchto domů jsou obce a stát, téměř shodné, šestinové zastoupení náleželo jiným právnickým a fyzickým osobám. U ostatních budov s obydlenými byty je nutné připomenout zvýšený podíl domů s nezjištěným vlastnickým určením.

**Tab. 7.2.4 Obydlené byty podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu**

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlené byty</b>	<b>243 624</b>	<b>100,0</b>	<b>122 522</b>	<b>100,0</b>	<b>118 373</b>	<b>100,0</b>	<b>2 729</b>	<b>100,0</b>
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	100 046	41,1	98 421	80,3	1 398	1,2	227	8,3
v osobním vlastnictví	49 655	20,4	21	0,0	49 577	41,9	57	2,1
jiné bezplatné užívání	10 563	4,3	10 136	8,3	390	0,3	37	1,4
nájemní	44 529	18,3	4 509	3,7	38 537	32,6	1 483	54,3
družstevní	21 003	8,6	17	0,0	20 984	17,7	2	0,1
jiný důvod užívání bytu	2 897	1,2	1 706	1,4	1 104	0,9	87	3,2
nezjištěno	14 931	6,1	7 712	6,3	6 383	5,4	836	30,6

**Nižší podíl nájemních bytů z důvodu sídelní struktury kraje...**

Podle právního důvodu užívání převažují byty ve vlastním domě, v osobním vlastnictví a byty nájemní. Tyto stěžejní důvody užívání charakterizovaly čtyři pětiny bytového fondu v kraji. V porovnání s celostátním průměrem bylo v rámci Olomouckého kraje zjištěno vyšší zastoupení bytů ve vlastním domě i v osobním vlastnictví při současném nižším zastoupení bytů nájemních. Za hlavní příčinu lze označit sídelní strukturu daného území. Jelikož je nájemní bydlení rozšířenější ve městech, jeho vyšší zastoupení je charakteristické pro kraje s vyšším podílem větších sídel. Na území kraje byl nejvýraznější podíl nájemních bytů zjištěn ve správních obvodech ORP Jeseník a Olomouc, naopak zcela nejnižší ve správním obvodu ORP Konice. Z pohledu obcí charakterizoval vysoký podíl nájemních bytů města Vidnava, Staré Město, obec Mírov a především vojenský újezd Libavá. Nulový podíl nájemního bydlení byl příkladný pro 17 obcí kraje.

**Zvýšený podíl bytů v osobním vlastnictví ve větších sídlech...**

Nejvyšší podíl obydlených bytů v osobním vlastnictví charakterizoval správní obvody ORP Olomouc a Šumperk a nejnižší podíl správní obvod ORP Konice. Rozhodujícím důvodem je charakter místní zástavby. Byty nájemní i byty v osobním vlastnictví jsou doménou bytových domů, tj. velkých sídel. Především tato skutečnost se promítá do regionálních disparit nejen v Olomouckém kraji. Vysoký podíl je příznačný pro města Olomouc a Šumperk, zcela nejvyšší podíl příslušel obci Vikantice. Na druhou stranu, 156 obcí mělo uvedený podíl nulový, a to včetně větších obcí jako Šumvald, Hněvotín nebo Slatinice.

**U 353 obcí kraje  
převládaly byty  
ve vlastním domě...**

Přes dvě pětiny bytů v kraji bylo užíváno ve vlastním domě. Jestliže výše uvedené byty nájemní a byty v osobním vlastnictví se týkají zejména domů bytových, byty ve vlastním domě převládají v domech rodinných. I z tohoto důvodu zaujímaly byty ve vlastním domě nadpoloviční podíl ve 353 obcích kraje. Jejich nejvyšší zastoupení bylo zjištěno v obcích Dolní Těšice, Rakůvka a Komárov. Z hlediska vyšších územních jednotek příslušel nejvyšší podíl správnímu obvodu ORP Konice.

**Tab. 7.2.5 Obydlené byty podle stáří a druhu domu**

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011
<b>Obydlené byty</b>	<b>243 624</b>	<b>23 724</b>	<b>29 300</b>	<b>21 196</b>	<b>35 378</b>	<b>50 045</b>	<b>35 183</b>	<b>23 669</b>	<b>21 332</b>
%	100,0	9,7	12,0	8,7	14,5	20,5	14,4	9,7	8,8
v tom:									
v rodinných domech	122 522	16 779	19 948	9 345	12 483	19 848	15 011	14 414	13 139
%	100,0	13,7	16,3	7,6	10,2	16,2	12,3	11,8	10,7
v bytových domech	118 373	6 468	9 076	11 745	22 812	30 077	20 067	8 819	7 775
%	100,0	5,5	7,7	9,9	19,3	25,4	17,0	7,5	6,6
v ostatních budovách	2 729	477	276	106	83	120	105	436	418
%	100,0	17,5	10,1	3,9	3,0	4,4	3,8	16,0	15,3

**Pětina bytového fondu  
v domech ze 70. let  
20. století...**

Pětina obydlených bytů v kraji je situována v domech realizovaných v 70. letech 20. století. Mohutná vlna bytové výstavby tehdy zasáhla jak domy rodinné, tak domy bytové, přičemž v následujících desetiletích se postupně snižovala. V poválečné éře byla ztelně nejvyšší stavební činnost při výstavbě nebo rekonstrukci rodinných domů zaznamenána v průběhu 70. let 20. století. V následujícím období došlo k rychlému a následně mírnému poklesu. Obdobně lze charakterizovat stavební činnost při výstavbě nebo rekonstrukci bytových domů s tím rozdílem, že rozdíly mezi desetiletími byly výraznější a sestupný trend prudší. V posledním sledovaném desetiletí 2001 – 2011 bylo postaveno nebo zásadně zrekonstruováno 8,8 % domů s obydlenými byty, což bylo nepatrně méně než v republice jako celku.

**Tab. 7.2.6 Obydlené byty podle stáří a druhu domu a podle velikosti bytu**

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2011
<b>Rodinné domy</b>									
<b>Obydlené byty</b>	<b>122 522</b>	<b>16 779</b>	<b>19 948</b>	<b>9 345</b>	<b>12 483</b>	<b>19 848</b>	<b>15 011</b>	<b>14 414</b>	<b>13 139</b>
z toho s počtem obytných místností s plochou 8 m <sup>2</sup> a více (%):									
1	1,8	3,0	2,0	1,9	1,7	1,4	1,3	1,6	1,4
2	5,6	9,2	7,7	7,0	5,1	3,9	3,4	4,3	3,4
3	19,7	26,2	24,9	27,0	24,1	18,6	13,3	14,2	10,7
4	28,0	29,4	30,6	30,8	32,9	31,8	25,8	23,7	19,3
5 a více	39,4	25,8	29,7	28,8	32,2	40,5	52,0	51,2	59,4
<b>Bytové domy</b>									
<b>Obydlené byty</b>	<b>118 373</b>	<b>6 468</b>	<b>9 076</b>	<b>11 745</b>	<b>22 812</b>	<b>30 077</b>	<b>20 067</b>	<b>8 819</b>	<b>7 775</b>
z toho s počtem obytných místností s plochou 8 m <sup>2</sup> a více (%):									
1	6,2	6,3	6,4	4,3	4,0	5,5	5,1	12,7	12,8
2	16,1	16,4	24,9	14,6	12,8	15,4	12,1	22,9	22,3
3	30,8	31,3	31,2	48,9	36,9	29,3	20,5	20,4	28,3
4	34,4	22,9	20,1	22,1	37,6	40,6	46,5	29,2	21,2
5 a více	5,1	9,3	7,4	3,3	2,4	2,8	8,9	6,5	6,5

**Úbytek menších bytů  
v rodinných domech  
v posledních letech...**

Z kombinace stáří a druhu domu a velikosti bytu lze během posledního století vyzorovat základní vývojové změny trendů v bydlení. Zatímco pro rodinné domy z předválečného, meziválečného a poválečného období je charakteristické relativně rovnoměrné zastoupení bytů se třemi, čtyřmi a pěti a více pokoji, od 70. let v domech převažují a od 80. let dominují velkometrážní byty s pěti a více pokoji. Největší podíl bytů s alespoň pěti obytnými místnostmi byl zjištěn u rodinných domů realizovaných v letech 2001 – 2011. Upřednostňování větších rodinných domů s většími byty přineslo v uplynulých desetiletích úbytek ve výstavbě menších rodinných domů s jednopokojovým nebo dvoupokojovým bytem. Poptávku po této velikostní kategorii bydlení totiž převzaly domy bytové.

**...byl nahrazen vyšším  
počtem menších bytů  
v domech bytových...**

V bytových domech převládaly do roku 1960 byty třípokojové, které byly oblíbené především ve výstavbě typizovaných bytových domů v 50. letech minulého století. Od roku 1960 převažovaly byty čtyřpokojové, v novém století opět byty třípokojové. Současně lze v posledních dvaceti letech vyzorovat zvýšený důraz na výstavbu malometrážních bytů s jedním nebo dvěma pokoji.

**Tab. 7.2.7 Obydlené byty podle velikosti bytu a velikostních skupin obcí**

	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle počtu obytných místností s plochou 8 m <sup>2</sup> a více (%)				
		1	2	3	4	5 a více
<b>Kraj celkem</b>	<b>243 624</b>	<b>4,1</b>	<b>10,8</b>	<b>25,1</b>	<b>31,0</b>	<b>22,4</b>
v tom obce s počtem obyvatel:						
do 199	2 474	2,2	7,2	21,8	31,1	30,6
200 - 499	15 508	2,4	7,2	22,7	29,0	33,1
500 - 999	23 917	2,6	6,8	21,7	28,2	35,1
1 000 - 4 999	68 960	3,7	7,8	21,7	29,3	31,6
5 000 - 19 999	40 437	4,3	11,9	26,4	32,4	17,9
20 000 - 49 999	49 258	5,3	13,4	30,1	31,9	11,5
50 000 a více	43 070	4,6	15,2	26,4	33,4	12,8

**Největší počet bytů  
v kraji měl čtyři obytné  
místnosti...**

Mezi všemi obydlými byty převažovaly byty se čtyřmi obytnými místnostmi. Jejich převaha byla zřejmá v nejmenších a největších obcích Olomouckého kraje. V obcích se 200 až 4 999 obyvateli převládaly byty s pěti a více obytnými místnostmi. Obecně platí, že v menších obcích převažují velké byty, což je dáno dominantním zastoupením rodinných domů v rámci jejich domovního fondu. Ve městech je vlivem rozdílné skladby domů vyšší četnost středních a menších bytů.

**Byty s alespoň pěti  
obytnými místnostmi  
v lokalitách s vysokým  
podílem rodinných  
domů...**

Nejvyšší podíl bytů s alespoň pěti obytnými místnostmi byl zjištěn ve správních obvodech ORP Konice, Litovel a Lipník nad Bečvou. Jedná se o lokality s nejvyšším zastoupením bytů v rodinných domech. Opačná charakteristika byla příznačná pro správní obvody ORP Přerov a Olomouc, kde byl podíl bytů v rodinných domech nejnižší. Z pohledu obcí byl podíl bytů s alespoň pěti obytnými místnostmi nejvyšší v obcích Hlušovice, Bukovany, Bystrovany a Továř, tj. v obcích v zázemí krajského sídla. Nejčastěji zastoupené byty se čtyřmi obytnými místnostmi byly rovnoměrně s vysokým podílem, oscilujícím kolem třiceti procent, zjištěny ve všech velikostních skupinách obcí i ve všech správních obvodech ORP. Nadpoloviční podíl čtyřpokojových bytů byl zjištěn v obci Hačky.

**Střední a menší byty  
převažují ve městech...**

Byty se třemi, dvěma nebo jednou místností jsou častěji zastoupené ve městech. Zcela nejvyšší podíl bytů se dvěma místnostmi byl zjištěn ve správním obvodě ORP Olomouc a v obci Šléglov. Nadprůměrný podíl dvoupokojových bytů charakterizoval města Potštát, Olomouc, Vidnava, Prostějov, Mohelnice nebo Přerov. Obdobná situace platí pro byty s jednou obytnou místností. Jejich nejvyšší podíl vykázal správní obvod ORP Jeseník, obec Mutkov a mezi městy Moravský Beroun, Potštát, Vidnava nebo Přerov. V krajském sídle bylo v bytech se dvěma obytnými místnostmi sečteno 11,2 tis. osob a v bytech s jednou obytnou místností 3,4 tis. osob s obvyklým pobytem.

**Vysoká plynofikace bytů v kraji...**

Technická vybavenost bytů v mnoha ohledech koresponduje s očekávanou úrovní bydlení v 21. století. Z inženýrských sítí je nutné zmínit nadprůměrně vysokou plynofikaci bytového fondu, která byla v mezikrajském srovnání třetí nejvyšší. Zemní plyn převážně z veřejné sítě mělo ze zjištěných údajů zavedeno třičtvrtě bytů. Vyjimečná plynofikace bytového fondu charakterizovala skupinu nejmenších obcí v kraji, která byla nejvyšší v České republice. S rostoucí velikostí obcí připojenost bytů na zemní plyn roste s tím, že více než devadesátiprocentní podíl byl ze všech měst Olomouckého kraje zjištěn v Prostějově, Šumperku a Vidnavě.

**Tab. 7.2.8 Obydlené byty podle technické vybavenosti, druhu domu a velikostních skupin obcí**

	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle technické vybavenosti (%) <sup>1)</sup>						
		plyn zaveden do bytu	vodovod v bytě	teplá voda	přípoj na kanalizační síť	žumpa, jímka	vlastní splachovací záchod	vlastní koupelna, sprchový kout
<b>Rodinné domy</b>								
<b>Kraj celkem</b>	<b>122 522</b>	<b>71,7</b>	<b>99,2</b>	<b>96,6</b>	<b>61,2</b>	<b>36,7</b>	<b>96,7</b>	<b>97,9</b>
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 199	2 328	59,5	97,9	93,2	32,4	62,4	93,5	96,3
200 - 499	14 139	66,1	98,8	95,0	31,2	65,6	94,9	97,0
500 - 999	21 187	62,7	99,0	95,8	42,1	54,9	95,7	97,5
1 000 - 4 999	51 169	69,9	99,2	96,6	63,7	34,3	96,7	97,9
5 000 - 19 999	14 817	75,8	99,6	97,6	75,1	23,6	98,2	98,6
20 000 - 49 999	10 197	89,7	99,7	98,3	89,7	9,5	98,5	98,5
50 000 a více	8 685	88,8	99,8	98,6	91,2	8,1	99,0	98,9
<b>Bytové domy</b>								
<b>Kraj celkem</b>	<b>118 373</b>	<b>79,8</b>	<b>99,9</b>	<b>99,5</b>	<b>95,2</b>	<b>3,9</b>	<b>99,8</b>	<b>99,6</b>
v tom obce s počtem obyvatel:								
do 199	124	32,7	99,2	96,7	23,7	74,6	99,2	98,4
200 - 499	1 208	50,0	99,4	98,1	41,8	52,2	99,0	99,0
500 - 999	2 541	54,2	99,8	98,5	46,0	44,3	99,4	99,3
1 000 - 4 999	16 760	60,2	99,7	98,9	82,9	12,7	99,3	99,1
5 000 - 19 999	25 162	83,3	100,0	99,6	98,5	1,4	99,8	99,7
20 000 - 49 999	38 540	87,4	100,0	99,7	99,6	0,3	99,9	99,7
50 000 a více	34 038	81,0	99,9	99,7	99,5	0,5	99,9	99,8

<sup>1)</sup> podíl z úhrnu obydlých bytů se zjištěným technickým vybavením

**Průměrně vysoká technická vybavenost bytového fondu...**

Samozřejmostí se stalo připojení bytů na vodovod, zajištění teplé vody, odvedení odpadních a splaškových vod, vlastní splachovací záchod a vlastní koupelna. Zatímco vodovod byl spolu s teplou vodou bez výrazných územních rozdílů zajištěn s velmi vysokým podílem napříč Olomouckým krajem, způsob odvedení odpadních a splaškových vod se lišil, a to zejména podle velikostních skupin obcí. V menších obcích převládá likvidace těchto vod prostřednictvím žumpy nebo bezodtokové jímky, ve městech převládá napojení na veřejnou stokovou síť.

**Byty v rodinných domech vytápěny ústředně, v bytových domech dálkově...**

Většina bytů je vytápěna z centrálního zdroje. Přibližně 81,1 % bytů využívalo ústředního způsobu vytápění vč. dálkového, u kterého je tepelný zdroj situován mimo dům. Ústřední vytápění s kotlem v domě je typické pro většinu bytů v rodinných domech, naopak dálkové vytápění s kotlem mimo dům převládá u bytů v bytových domech. Etážový způsob vytápění charakterizuje byty v bytových domech, které jsou zpravidla vytápěny vlastním kotlem instalovaným přímo v bytě. Etážové jsou vytápěny také některé jednopodlažní byty v rodinných domech (např. bungalovy). Lokální způsob vytápění byl ke dni sčítání zjištěn u 7,7 % bytů. Kamny tak byl vytápěn každý třináctý byt v Olomouckém kraji.

**Tab. 7.2.9 Obydlené byty podle způsobu vytápění a druhu domu**

	Celkem	z toho podle způsobu vytápění (%)							
		ústřední topení				etážové topení		kamna	
		celkem	kotelna mimo dům	z toho		celkem	z toho na plyn	celkem	z toho na plyn
				celkem	z toho na plyn				
<b>Obydlené byty</b>	<b>243 624</b>	<b>81,1</b>	<b>28,2</b>	<b>52,9</b>	<b>35,9</b>	<b>7,8</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>3,2</b>
v tom:									
v rodinných domech	122 522	85,8	0,4	85,4	54,9	3,1	2,2	8,2	2,2
v bytových domech	118 373	76,6	57,4	19,2	16,0	12,6	11,3	7,2	4,4
v ostatních budovách	2 729	61,8	9,5	52,3	42,9	5,9	4,2	6,6	1,6

**Nadpoloviční počet bytů v rodinných domech s kotlem na zemní plyn...**

Vysoká plynofikace domovního i bytového fondu se v konečném důsledku promítla do zvýšeného využití zemního plynu jako energetického zdroje vytápění. U 42,5 % obydlých bytů převládalo ústřední nebo etážové vytápění na zemní plyn, což byl třetí nejvyšší podíl v mezikrajském srovnání. Ústřední vytápění s kotlem na zemní plyn využívala nadpoloviční většina všech bytů v rodinných domech.

**7.3. Úroveň bydlení**

**Většina bytů v kraji standardní, podíl bytů se sníženou kvalitou třetí nejnižší v ČR...**

Zjištěná kvalitativní úroveň bydlení odpovídá běžným požadavkům 21. století. Dřívější čtyřstupňové hodnocení úrovně bytů bylo při posledním sčítání nahrazeno členěním na byty standardní a byty se sníženou kvalitou. Mezi standardní byty, které byly nejčastěji charakterizovány ústředním vytápěním a úplným příslušenstvím, bylo zařazeno 93,4 % bytového fondu. Podstandardní vybavení bylo zjištěno u 4,6 % obydlých bytů, které představovaly byty se sníženou kvalitou. Jejich podíl byl v mezikrajském srovnání druhý nejnižší. Podíl bytů, u kterých nebyly základní charakteristiky kvality bydlení zjištěny, činil 2,0 % a byl v mezikrajském srovnání třetí nejnižší.

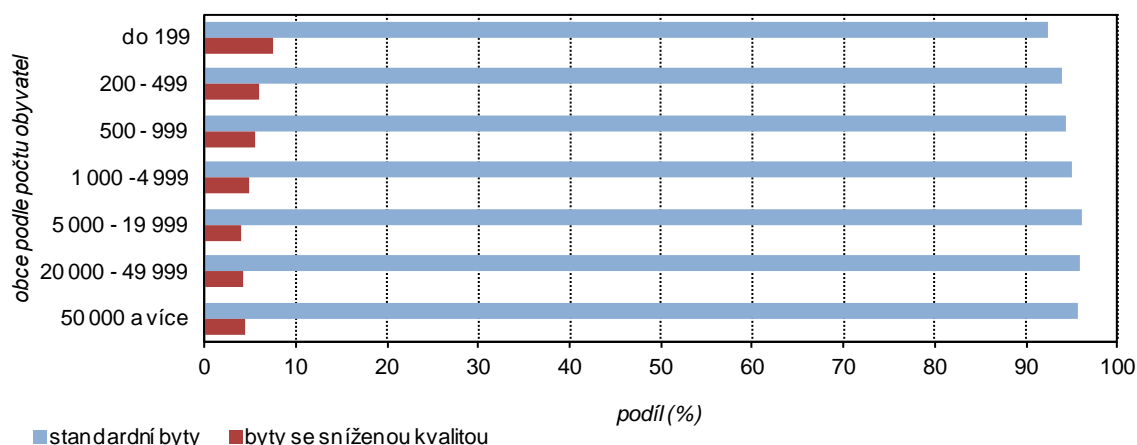
**Tab. 7.3.1 Obydlené byty podle druhu domu a podle typu (kvality) bytu**

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlené byty</b>	<b>243 624</b>	<b>100,0</b>	<b>122 522</b>	<b>100,0</b>	<b>118 373</b>	<b>100,0</b>	<b>2 729</b>	<b>100,0</b>
z toho podle typu (kvality):								
byty standardní celkem	227 666	93,4	114 146	93,2	111 642	94,3	1 878	68,8
v tom:								
s ústředním topením a úplným příslušenstvím	218 274	89,6	107 842	88,0	108 680	91,8	1 752	64,2
s ústředním topením a částečným příslušenstvím	2 598	1,1	2 032	1,7	533	0,5	33	1,2
bez ústředního topení a s úplným příslušenstvím	6 794	2,8	4 272	3,5	2 429	2,1	93	3,4
byty se sníženou kvalitou	11 205	4,6	6 579	5,4	4 376	3,7	250	9,2

**Vyšší podíl bytů se sníženou kvalitou v menších obcích, absolutně nejvíce v Olomouci...**

Z hlediska menších územních celků vykázaly nejvyšší zastoupení bytů se sníženou kvalitou správní obvody ORP Konice a Jeseník. Nejnižší podíl charakterizoval správní obvod ORP Zábřeh. Obecně platí, že větší četnost bytů se sníženou kvalitou je příznačná v menších obcích. Zcela nejnižší podíl byl zjištěn v obcích Srbce, Bílá Voda a Vlčice, z měst byl nejnižší podíl sledován v Potštátě a Zlatých Horách. Absolutně nejvyšší počet podstandardních bytů se sníženou kvalitou byl vykázán ve městě Olomouci. V krajském sídle bylo do této kategorie bydlení zařazeno 1 829 bytů, což odpovídalo šestině krajského součtu. Nejvyšší podíl standardních bytů byl zaznamenán v obcích Oprostovice, Leština a Žerotín. Z měst náležel nejvyšší podíl Zábřehu a Lošticím.

**Graf 7.4 Obydlené byty podle typu a velikostních skupin obcí (ze zjištěných hodnot)**



**Jeden průměrný byt obývalo 2,52 osob...**

Z poměru bydlících osob a obydlých bytů lze hodnotit základní úroveň bydlení v kraji. Na jeden obydlý byt připadlo v průměru 2,52 obvykle bydlících osob, což bylo mírně nad celostátním průměrem. Průměrně větší počet osob obývalo jeden byt rodinného domu, a to díky průměrně větší velikosti těchto bytů.

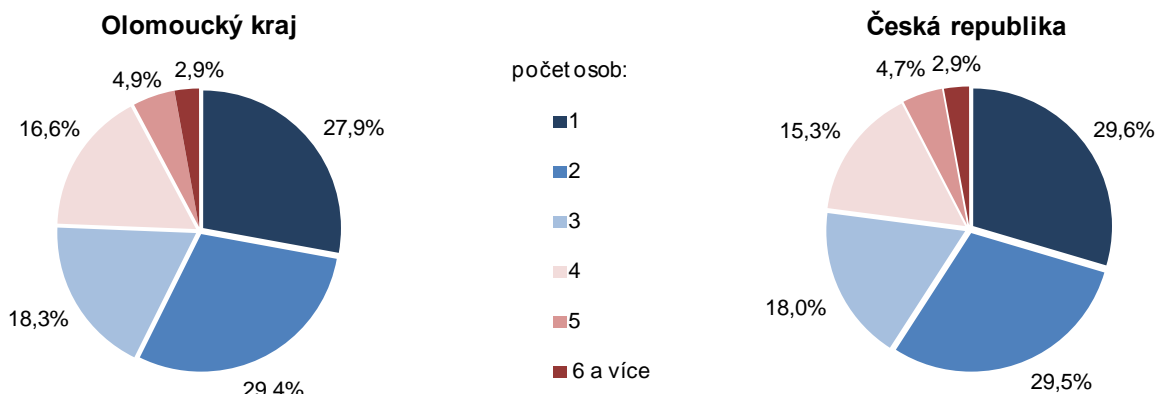
**Tab. 7.3.2 Charakteristiky úrovně bydlení v obydlých bytech podle druhu domu**

	Bydlící osoby v bytech		Obytné místnosti 8 m <sup>2</sup> a více		Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost	Plocha bytů (tis. m <sup>2</sup> )		Obytná plocha (m <sup>2</sup> )	
	celkem	na 1 byt	celkem	na 1 byt		celková	obytná	na 1 byt	na 1 osobu
<b>Obydlé byty celkem</b>	<b>613 858</b>	<b>2,52</b>	<b>858 748</b>	<b>3,78</b>	<b>0,74</b>	<b>19 391</b>	<b>14 515</b>	<b>65,7</b>	<b>32,2</b>
v tom:									
v rodinných domech	343 377	2,80	503 051	4,34	0,71	11 933	8 774	78,4	35,0
v bytových domech	264 367	2,23	350 240	3,20	0,77	7 321	5 638	52,7	29,4
v ostatních budovách	6 114	2,24	5 457	2,93	0,94	137	103	37,8	16,9

**...a měl 3,78 obytných místností při obytné ploše 65,7 m<sup>2</sup>...**

Průměrný byt v rodinném domě byl charakterizován počtem 4,34 obytných místností a obytnou plochou 78,4 m<sup>2</sup>, která byla v mezikrajském srovnání čtvrtá nejvyšší. Průměrně největší byty v rodinných domech byly zjištěny ve správním obvodu ORP Olomouc. Menší byty jsou typické pro bytové domy, kde byl průměrný byt charakterizován 3,20 obytných místností a obytnou plochou 52,7 m<sup>2</sup>.

**Graf 7.5 Obydlé byty podle počtu osob v bytě**





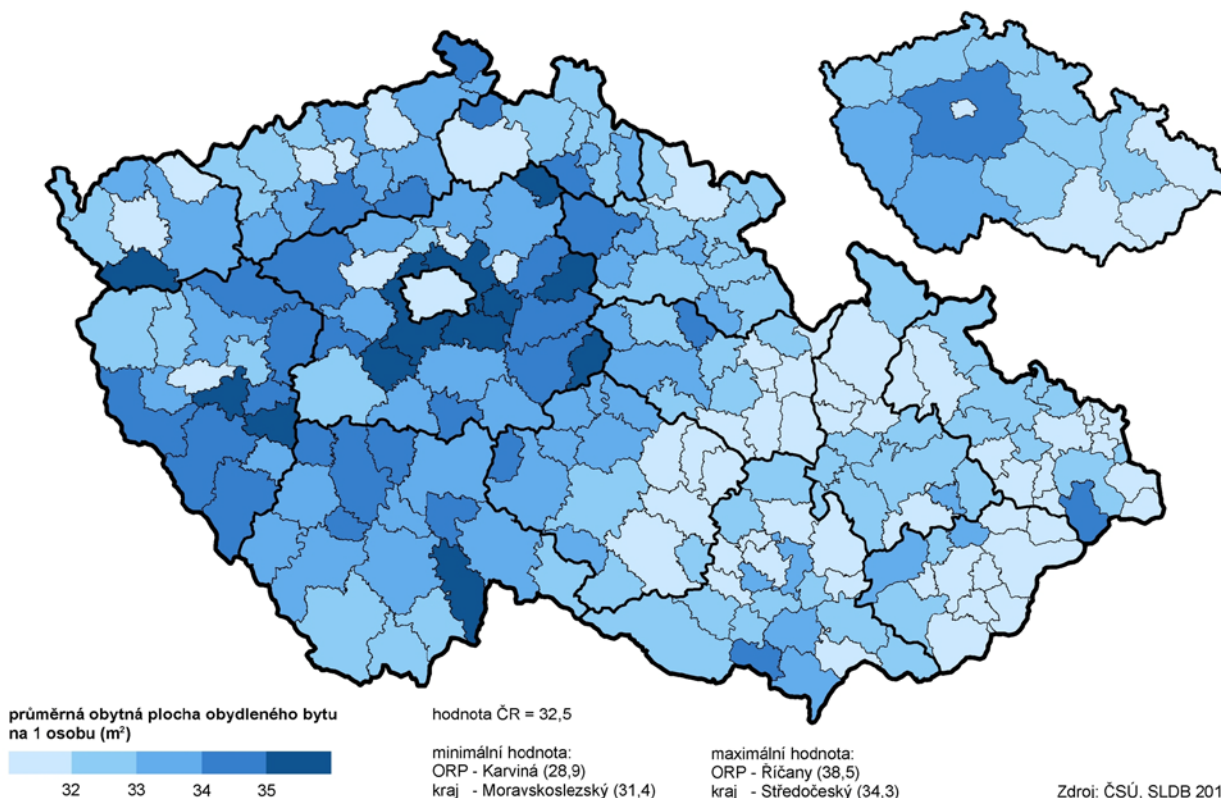
**Tab. 7.3.3 Obydlené byty podle druhu domu a obytné plochy bytu**

	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
<b>Obydlené byty</b>	<b>243 624</b>	<b>122 522</b>	<b>118 373</b>	<b>2 729</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
z toho s obytnou plochou v m <sup>2</sup> :								
do 19,9	2 106	1 003	1 053	50	0,9	0,8	0,9	1,8
20,0 - 29,9	5 077	1 072	3 792	213	2,1	0,9	3,2	7,8
30,0 - 39,9	10 459	2 147	8 148	164	4,3	1,8	6,9	6,0
40,0 - 49,9	15 667	4 095	11 426	146	6,4	3,3	9,7	5,3
50,0 - 59,9	25 486	6 552	18 735	199	10,5	5,3	15,8	7,3
60,0 - 69,9	29 377	9 326	19 884	167	12,1	7,6	16,8	6,1
70,0 - 79,9	30 489	11 057	19 253	179	12,5	9,0	16,3	6,6
80,0 - 99,9	36 812	22 687	13 868	257	15,1	18,5	11,7	9,4
100,0 - 119,9	24 020	18 403	5 455	162	9,9	15,0	4,6	5,9
120,0 - 149,9	20 847	17 489	3 233	125	8,6	14,3	2,7	4,6
150,0 a více	20 456	18 089	2 242	125	8,4	14,8	1,9	4,6

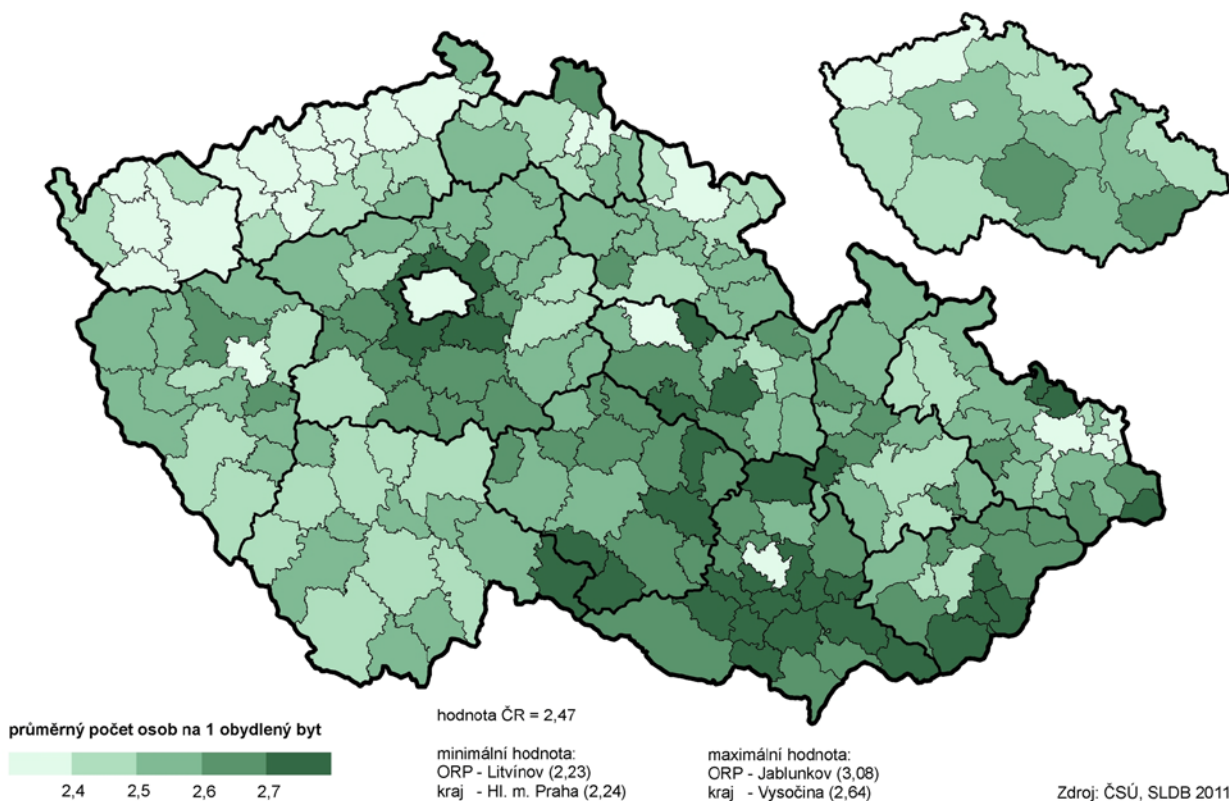
***V rodinných domech převládaly byty velkometrážní...***

Ve struktuře obydlých bytů v rodinných domech byly nejčastěji zastoupeny velké byty, v bytových domech spíše byty střední. Zatímco podíl bytů s obytnou plochou nad 100 m<sup>2</sup> činil u bytů v rodinných domech 44,1 %, u bytů v bytových domech zaujímal pouze 9,2 %. Na druhou stranu podíl bytů s obytnou plochou 50 – 80 m<sup>2</sup> představoval u rodinných domů 21,9 %, u bytových domů 48,9 %.

**Obytná plocha bytů ve správních obvodech ORP a krajích**



## Průměrný počet osob v obydlených bytech ve správních obvodech ORP a krajích



## Průměrný počet osob v obydlených bytech v obcích a správních obvodech ORP Olomouckého kraje

