

Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu

Vývoj a struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu

Právní důvod užívání bytu charakterizoval status užívání z hlediska uživatele bytu (nikoliv tedy vlastníka bytu¹). Za byt v osobním vlastnictví byl při SLDB 2011 považován byt, jehož uživatel byl samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky, a nacházel se zpravidla v bytovém domě. V případě rodinných domů, ale výjimečně i bytových domů vlastněných fyzickou osobou, se jednalo o byt ve vlastním domě. Kategorie nájemních bytů byla podmíněna užíváním bytů na základě nájemní smlouvy a zahrnovala i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě. Nájemní byty mohly být v domech všech typů vlastníků. Byty družstevní tvořily byty ve vlastnictví družstva, přičemž uživatel bytu byl současně členem družstva.

Tab. 8: Vývoj bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu v ČR v období 1991–2011

Právní důvod užívání bytu	SLDB 1991		SLDB 2001		SLDB 2011	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
ve vlastním domě	1 367 027	36,9	1 371 684	36,0	1 470 174	38,8
v osobním vlastnictví	31 164	0,8	421 654	11,1	824 076	21,8
jiné bezplatné užívání	94 875	2,6	173 656	4,6	140 348	3,7
nájemní	1 465 231	39,5	1 092 950	28,7	920 405	24,3
družstevní	697 829	18,8	548 812	14,4	385 601	10,2
byt člena družstva nájemců	-	-	103 216	2,7	-	-
služební a domovnícký	45 586	1,2	18 100	0,5	-	-
jiný důvod užívání	3 969	0,1	78 647	2,1	44 645	1,2

Proporce bytových domácností v jednotlivých kategoriích právního důvodu užívání bytu se po roce 1989 dramaticky proměnily. Souviselo to s nastartováním privatizace domovního a bytového fondu, v rámci níž docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů ve státních, obecních nebo družstevních domech na byty v osobním vlastnictví. V důsledku těchto změn se prudce zvýšil počet bytových domácností v bytech v osobním vlastnictví z 31 tisíc v roce 1991 na více než 824 tisíc v roce 2011 a jejich zastoupení vzrostlo z necelého 1 % na více než pětinu všech bytových domácností. Naproti tomu podíl bytových domácností v nájemních bytech se propadl z bezmála dvou pětín na necelou čtvrtinu a podíl bytových domácností v družstevních bytech z necelé jedné pětiny na přibližně desetinu. Vedoucí postavení tak od bytových domácností žijících v nájmu či podnájmu převzaly již ve sčítání 2001 bytové domácnosti bydlící ve vlastním domě, jejichž procentuální zastoupení se i díky více než stotisícovému absolutnímu přírůstku mezi posledními dvěma censy v roce 2011 přiblížilo dvou pětinovému podílu. Srovnatelnost absolutních hodnot v roce 2011 je však do určité míry narušena vysokým počtem domácností, u nichž nebyl právní důvod užívání bytu zjištěn (319 tisíc).

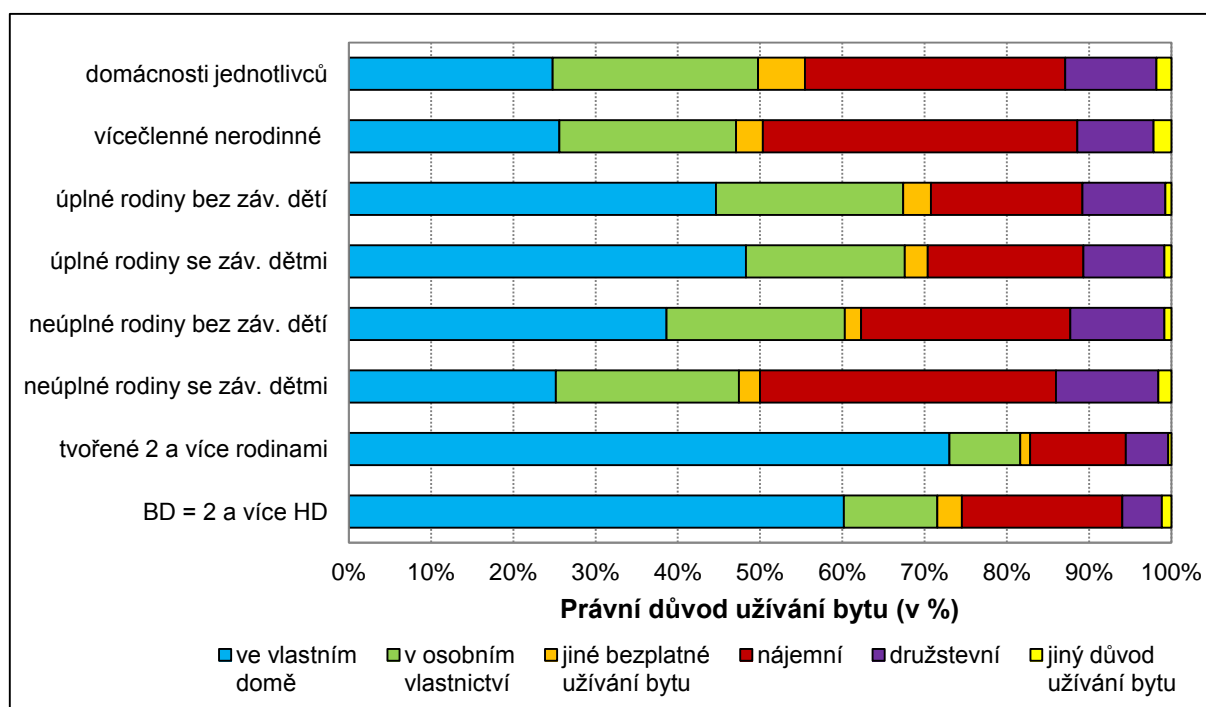
Analýza zastoupení právních důvodů užívání bytů podle jednotlivých typů bytových domácností odhalila v roce 2011 výrazné odlišnosti. Jednoznačně nejčastější bydlení ve vlastním domě vykazaly domácnosti složené ze dvou a více rodin v rámci jedné hospodařící domácnosti (73 %) a bytové domácnosti tvořené 2 a více hospodařícími domácnostmi (60 %), což potvrzuje předchozí úvahy, že se v těchto případech většinou jedná o soužití 2 či více generací v rodinném domě vlastněném rodiči, případně jejich potomky. Bydlení ve vlastním domě bylo nejobvyklejším právním důvodem užívání bytu i v případě úplných rodin se závislými dětmi (48 %) i bez nich (45 %), ale poněkud překvapivě také u neúplných rodin bez závislých dětí (39 %). Pokud se vezme dohromady bydlení ve vlastním domě a užívání bytu v osobním vlastnictví, což lze souhrnně nazvat vlastním bydlením, tak při posledním sčítání takto bydlely dvě ze tří úplných rodin (bez ohledu na přítomnost závislých dětí) a tři

¹ V případě bytového fondu nebyla otázka vlastnických vztahů zjišťována – jeho vlastnickou strukturu lze odvodit v některých případech z právního důvodu užívání, v případě nájemních bytů potom zprostředkovaně z údaje o vlastníkově domu.

z pěti neúplných rodin bez závislých dětí. Zatímco v případě úplných rodin jsou rozdíly v právním důvodu užívání bytu s ohledem na výskyt závislých dětí prakticky marginální, v případě neúplných rodin jsou velmi markantní. Neúplné rodiny se závislými dětmi nejčastěji obývaly nájemní byty (36 %) a ze všech typů domácností měly i nejvyšší zastoupení družstevních bytů (12 %). Ve vlastním domě jich bydlela pouhá čtvrtina a v bytě v osobním vlastnictví ještě o trochu méně (22 %).

Velmi podobnou strukturu podle právního důvodu užívání měly i vícečlenné nerodinné domácnosti, které tak společně s neúplnými rodinami se závislými dětmi patřily do skupiny bytových domácností s nejhorsími vyhlídkami na možnost pořízení vlastního bydlení. Zatímco u vícečlenných nerodinných domácností je to ale způsobeno ryze pragmatickými důvody, u neúplných rodin se závislými dětmi se jedná spíše o ekonomické důvody.

Graf 6: Struktura typů bytových domácností podle právních důvodů užívání bytu v ČR k 26. 3. 2011



Domácnosti jednotlivců se vyznačovaly vůbec nejvyšším podílem bytů v osobním vlastnictví (25 %) a v jiném bezplatném užívání (6 %) ze všech skupin domácností. Naproti tomu procento těch, které bydlely ve vlastním domě, bylo ze všech typů nejnižší (25 %). Vyrovnaný poměr obou forem vlastnického bydlení souvisí s převažujícím soustředěním domácností jednotlivců v bytových domech. Nadprůměrné bezplatné užívání bytů jednotlivci lze chápat jako projev určité mezigenerační solidarity, kdy rodinní příslušníci obývají bezplatně byt, který je ve vlastnictví někoho jiného z rodiny (rodičů, prarodičů či dětí). I přesto lze úroveň vlastnického bydlení domácností jednotlivců klasifikovat jako třetí nejhorší ze všech typů bytových domácností, neboť nejrozšířenější formou právního důvodu užívání bytu byl nájem a podnájem (32 %).

Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu a podle počtu členů

Při zkoumání právního důvodu užívání bytu v závislosti na velikosti bytové domácnosti na datech ze sčítání 2011 platil vztah, že čím více osob v bytové domácnosti žilo, tím měla domácnost vyšší podíl vlastnického bydlení a naopak klesal podíl nájemního a družstevního bydlení. Jednoznačně nejnižší procento bytů ve vlastním domě (25 %) při současně nejvyšším zastoupení nájemních (32 %) a družstevních bytů (11 %) ze všech velikostních kategorií bytových domácností proto zaznamenaly domácnosti jednotlivců. Na druhé straně však domácnosti s jedním členem obývaly v porovnání s vícečlennými domácnostmi nejčastěji byty, které měly v osobním vlastnictví či je užívaly bezplatně.

Analogicky nejvyšší hodnoty vlastnického bydlení byly zjištěny u domácností se 6 a více členy, které uvedly užívání vlastního bytu (převážně v rodinném domě) ve třech čtvrtinách případů, což bylo zhruba o 15 procentních bodů více než u početněji zastoupených dvoučlenných domácností. Zatímco u dvoučlenných domácností však bydlela v bytě v osobním vlastnictví každá čtvrtá domácnost, u velikostně největších domácností to byla zhruba jen každá čtrnáctá. Tyto diametrálně odlišné proporce dokládají, že s rostoucí velikostí domácnosti se zvyšuje tendence pořizování vlastního bydlení v rodinných domech namísto bytových.

Tab. 9: Struktura bytových domácností podle právních důvodů užívání bytu a podle počtu členů domácnosti v ČR k 26. 3. 2011 (v %)

Právní důvod užívání bytu bytovou domácností	Bytové domácnosti podle počtu členů					
	1	2	3	4	5	6+
ve vlastním domě	24,8	36,2	42,3	51,7	63,3	68,7
v osobním vlastnictví	25,0	24,6	21,4	17,3	10,7	7,2
jiné bezplatné užívání	5,7	3,7	2,2	2,6	2,4	1,9
nájemní	31,6	23,9	22,3	18,1	16,9	17,8
družstevní	11,1	10,6	10,9	9,6	5,8	3,5
jiný důvod užívání	1,8	1,0	0,9	0,8	0,9	1,0

Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu a podle věku osoby v čele domácnosti

V případě úplných a neúplných rodin, stejně jako u domácností jednotlivců lze analyzovat právní status užívání bytu bytovou domácností rovněž podle věkové skupiny osoby, která stojí v čele domácnosti. Společným rysem všech tří skupin bytových domácností je nejnižší úroveň vlastnického bydlení a naopak nejvyšší podíl nájemního bydlení v domácnostech s osobou v čele mladší 30 let, přičemž platí, že s rostoucím věkem osoby v čele domácnosti se zastoupení bydlení ve vlastním zvyšuje právě na úkor bydlení v nájmu či podnájmu. Relativně nejmenší rozdíly podle věku se vyskytovaly u družstevního bydlení, kde měly jen nepatrně vyšší procentuální zastoupení u všech typů domácností ty, kde v čele stála osoba ve věku 45–59 let. U bytů v bezplatném užívání byly výraznější disproporce zjištěny především u domácností jednotlivců, když osoby starší 60 let bydlely bezplatně více než čtyřikrát častěji než domácnosti jednotlivců ve věkové skupině 45–59 let.

Pro domácnosti jednotlivců rovněž platilo, že nárůst podílu bydlení ve vlastním s rostoucím věkem byl ze všech tří hodnocených kategorií domácností nejmírnější; výrazně se však lišila skladba vlastnického bydlení. Zatímco osoby do 30 let věku žily dvakrát častěji v bytě v osobním vlastnictví než ve vlastním domě, u jednotlivců nad 60 let byla vzájemná relace obou kategorií příznivější pro byty ve vlastním domě. Tato disproporce je mimo jiné podmíněna zhruba dvojnásobným podílem nejstarších domácností jednotlivců žijících v rodinných domech (52 %) ve srovnání s nejmladšími (27 %). U domácností jednotlivců ve věku do 60 let byl zdaleka nejrozšířenějším právním důvodem užívání bytu nájem či podnájem, i když pouze v nejmladší věkové skupině do 30 let převažovalo nájemní bydlení nad bydlením ve vlastním.

Oproti domácnostem jednotlivců se v případě neúplných rodin zastoupení vlastnických forem bydlení v závislosti na věku velmi lišilo. Jestliže u neúplných rodin s osobou v čele do 30 let bydlela ve vlastním domě či v bytě v osobním vlastnictví pouze jedna třetina z nich, u neúplných rodin s osobou v čele starší 60 let to byly již dvě třetiny. Více než polovina neúplných rodin s rodičem do 30 let totiž žila v nájemním bytě a další desetina v družstevním. Naproti tomu u neúplných rodin v čele se seniorem starším 60 let přesáhlo zastoupení nájemních bytů jen mírně jednu pětinu. Z těchto údajů lze usuzovat na obtížnou ekonomickou situaci většiny neúplných rodin s mladým rodičem, především v důsledku přítomnosti závislých dětí, která je zásadně limituje v uspokojování svých bytových potřeb. Na druhé straně starší osoby v čele neúplné rodiny mají díky společnému hospodaření s většinou již ekonomicky aktivními dětmi lepší finanční možnosti pro udržení stávajícího nebo dokonce zajištění nového vlastního bydlení.

Tab. 10: Struktura vybraných bytových domácností podle právních důvodů užívání bytu a podle věku osoby v čele domácnosti v ČR k 26. 3. 2011 (v %)

Typ bytové domácnosti, věková skupina osoby v čele domácnosti	Právní důvod užívání bytu					
	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	jiné bezplatné užívání bytu	nájemní	družstevní	jiný důvod užívání bytu
Domácnosti jednotlivců	24,8	25,0	5,7	31,6	11,1	1,8
z toho podle věku osoby v čele:						
15 - 29	13,0	25,9	3,9	44,1	10,9	2,3
30 - 44	18,5	29,4	3,0	35,3	11,8	2,0
45 - 59	26,5	24,5	2,0	32,1	13,4	1,4
60 a více	28,3	23,6	8,4	27,9	10,0	1,8
Úplné rodiny	46,1	21,4	3,1	18,6	10,0	0,8
z toho podle věku osoby v čele:						
15 - 29	20,3	25,2	3,5	40,0	9,5	1,4
30 - 44	43,8	21,6	3,2	20,8	9,5	1,0
45 - 59	51,8	18,4	1,3	16,6	11,4	0,5
60 a více	46,0	23,5	4,7	15,9	9,1	0,7
Neúplné rodiny	31,8	22,0	2,3	30,8	11,9	1,2
z toho podle věku osoby v čele:						
15 - 29	16,7	17,3	2,6	51,4	9,9	2,1
30 - 44	23,8	22,7	2,9	36,6	12,3	1,7
45 - 59	32,5	23,1	1,3	27,8	14,4	0,8
60 a více	45,8	20,6	2,5	21,4	8,8	0,8

Z údajů o právním důvodu užívání bytu za úplné rodiny v závislosti na věku osoby v čele domácnosti vyplynulo, že pořízení bydlení ve vlastním domě je u nich silně vázané na založení rodiny a dosažení určitého ekonomického statusu. Svědčí o tom zejména výrazná disproporce v zastoupení tohoto právního důvodu užívání bytu u věkové skupiny do 30 let a u kategorie mezi 30 a 45 lety. Zatímco v nejmladší skupině úplných rodin disponovala bytem ve vlastním domě jen pětina domácností, v úplných rodinách s osobou v čele ve věkové skupině 30–44 let to bylo již téměř 44 % z nich. Vůbec nejvyšší dominance bydlení ve vlastním domě byla zjištěna u věkové skupiny 45–59 let, kde tento status užívání bytu zaznamenala více než polovina úplných rodin. U nejstarší skupiny úplných rodin s osobou v čele nad 60 let se zastoupení této položky přibližně o 6 procentních bodů snížilo ve prospěch zvýšení podílu bytů v osobním vlastnictví (24 %). Pokles podílu bytů ve vlastním domě u úplných rodin v seniorském věku souvisí také s jejich čtenějším bezplatným užíváním bytu v rodinných domech (9 %).

Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu v krajích ČR

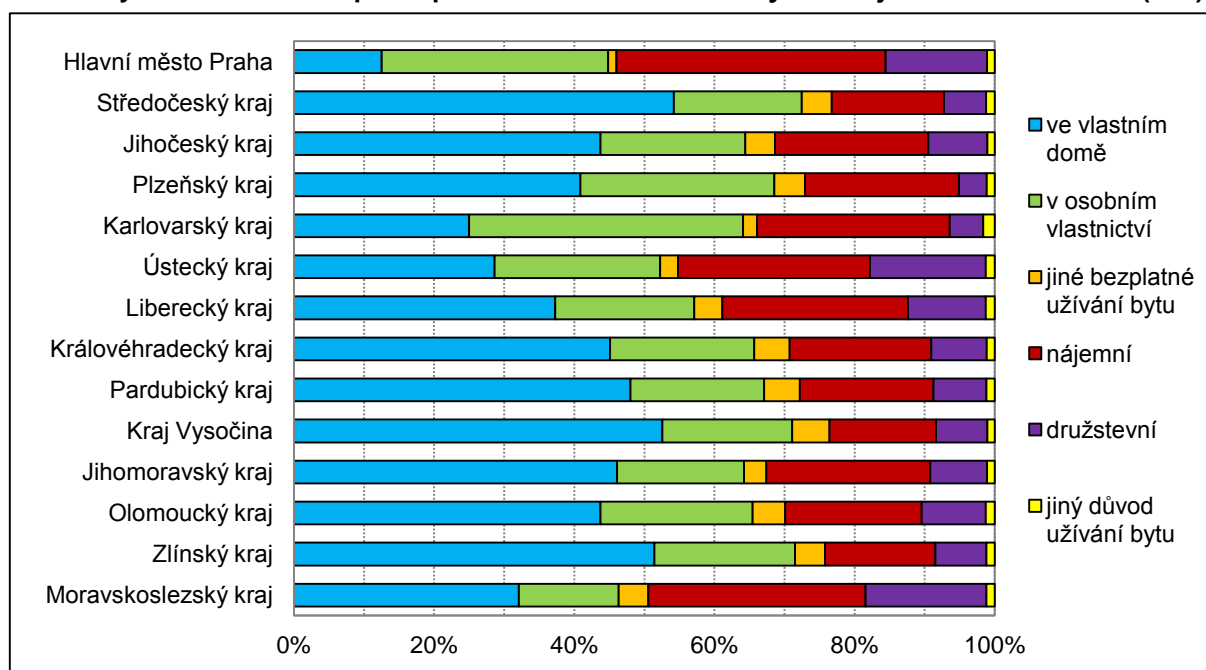
Skladba právních důvodů užívání bytů v jednotlivých krajích pro bytové domácnosti celkem je determinována jak charakterem zástavby podle druhu domu, tak různým průběhem privatizace bytového fondu. Pokročilý stupeň privatizace bytového fondu byl v roce 2011 zjištěn v Karlovarském kraji, který měl na jedné straně ze všech krajů nejvyšší podíl bytových domácností v bytech v osobním vlastnictví (39 % z celkového počtu bytových domácností se zjištěným právním důvodem užívání bytu) a na druhé straně druhý nejnižší podíl družstevních bytů (5 %). Naopak pomalejší tempo privatizace bytového fondu lze pozorovat v Moravskoslezském kraji, kde se vyskytoval vůbec nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví (14 %) při současně nejvyšším zastoupení bytových domácností v družstevních bytech (17 %) a druhém nejvyšším podílu v nájemních bytech (31 %) hned po Hl. m. Praze. Jedině v těchto dvou krajích podíl bytových domácností s vlastním bydlením nepřesáhl polovinu jejich celkového počtu (45 % v Praze a 46 % v Moravskoslezském kraji) – v Praze hlavně kvůli podprůměrnému výskytu bytů v rodinných domech, v Moravskoslezském kraji spíše kvůli nízké míře převodu bytů do osobního vlastnictví.

Naopak nejvíce bylo vlastnické bydlení rozšířeno v regionech s nejvýraznější převahou bytů v rodinných domech, tzn. ve Středočeském kraji, ve Zlínském kraji a v Kraji Vysočina, ve kterých jím

disponovalo přes sedm bytových domácností z deseti. Více než polovina bytových domácností v těchto krajích přitom bydlela v bytě ve vlastním domě, což byl v naprosté většině případů rodinný dům. Navzdory nižšímu relativnímu zastoupení byl tento právní status užívání bytu nejčastější i v ostatních krajích s výjimkou Hl. m. Prahy a Karlovarského kraje. V případě Hl. m. Prahy byly nejvíce zastoupeny nájemní byty (38 %) a byty v osobním vlastnictví (32 %); v Karlovarském kraji dominovaly stejné kategorie pouze v obráceném pořadí.

Poměrně významné regionální rozdíly u bytových domácností byly zjištěny i v případě formy bezplatného užívání bytu. Relativně nejméně bytových domácností mělo být v bezplatném užívání v Hl. m. Praze (1,2 %), ale výrazně podprůměrné hodnoty zaznamenaly i kraje Karlovarský (2,0 %) a Ústecký (2,6 %). Naproti tomu nejvyššími podíly domácností obývajících byt bezplatně se vyznačovaly Kraj Vysočina (5,3 %), Pardubický a Královéhradecký kraj (shodně 5,1 %).

Graf 7: Bytové domácnosti podle právních důvodů užívání bytu v krajích ČR k 26. 3. 2011 (v %)



Podíváme-li se na územní diferenciaci jednotlivých typů bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu, tak se víceméně reprodukuje regionální odlišnosti zaznamenané na úrovni bytových domácností celkem. Nejvyšší podíl užívání bytů v osobním vlastnictví ze všech krajů vykázal pro všechny typy bytových domácností Karlovarský kraj, na opačném konci žebříčku se většinou umístil Moravskoslezský kraj. Hl. m. Praha zase s výjimkou domácností jednotlivců drželo u ostatních typů domácností celostátní prvenství v zastoupení nájemních bytů. U všech typů domácností ale mělo ze všech krajů jednoznačně nejmenší procento bytových domácností žijících ve vlastním domě.

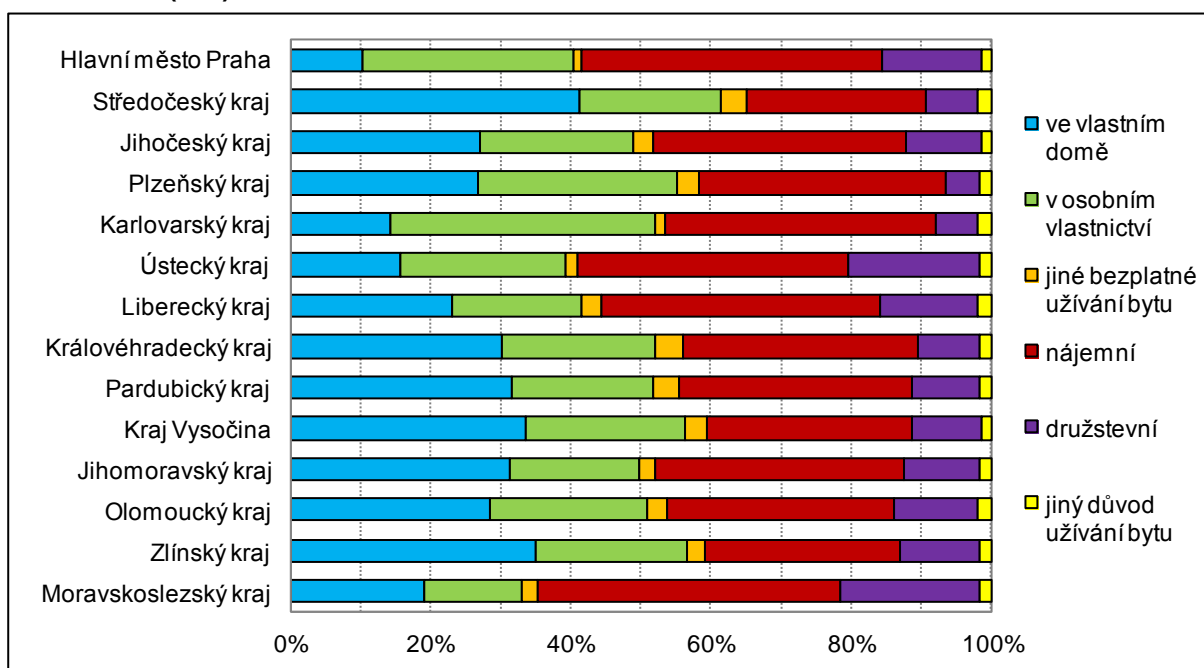
V rámci jednotlivých typů bytových domácností se však ve skladbě právního důvodu užívání bytu vyskytovaly mezi kraji dosti zásadní disproporce. Například domácnosti jednotlivců bydlely v sedmi krajích nejčastěji ve vlastním domě, v dalších pěti krajích v pronajatém bytě a ve dvou krajích měly nejčastěji byt v osobním vlastnictví. Zatímco na Vysočině užívala byt bezplatně téměř každá desátá domácnost jednotlivce, tak v české metropoli to byla až každá osmdesátá šestá domácnost v bytě s jednou osobou. Pouze v případě domácností složených ze 2 a více rodin v rámci jedné hospodářské domácnosti a bytových domácností tvořených 2 a více hospodářskými domácnostmi bylo ve všech krajích bez rozdílu nejrozšířenější bydlení ve vlastním domě.

Víceméně homogenní mezikrajská struktura byla pozorována také v případě úplných rodin, které v naprosté většině krajů obývaly nejhojněji byty ve vlastním domě. Pouze v Hl. m. Praze a v Karlovarském kraji u nich bylo nejvíce rozšířeno bydlení v bytě v osobním vlastnictví, ale společně

s podílem bytů ve vlastním domě představovalo vlastnické bydlení i v těchto dvou krajích, stejně jako ve zbytku ČR, dominantní formu.

V kontrastu s tím se výrazné regionální disproporce vyskytly u neúplných rodin, které lze vysvětlit nejen jejich odlišným ekonomickým postavením, ale i rozdílným převládajícím charakterem zástavby v jednotlivých krajích. Nejlepší situace z hlediska vlastnického bydlení panovala ve Středočeském a Zlínském kraji a v Kraji Vysočina, kde zhruba dvě třetiny neúplných rodin žily ve vlastním domě či v bytě v osobním vlastnictví. Opačný konec žebříčku zaujaly Moravskoslezský kraj (39 %) a Hl. m. Praha (40 %), v nichž bydlela v nájemních a družstevních bytech nadpoloviční většina neúplných rodin (57 %, resp. 58 %). Podobné bytové poměry této skupiny bytových domácností byly zjištěny i v Ústeckém a Libereckém kraji, kde podíl neúplných rodin bydlících ve vlastním nedosáhl ani poloviny jejich celkového počtu.

Graf 8: Neúplné rodiny se závislými dětmi podle právních důvodů užívání bytu v krajích ČR k 26. 3. 2011 (v %)



S výjimkou Hl. m. Prahy měly neúplné rodiny se závislými dětmi ve všech ostatních krajích podstatně větší zastoupení nájemních a družstevních bytů ve srovnání s těmi, které žily bez závislých dětí. Jestliže v případě neúplných rodin bez závislých dětí představovaly nájemní byty nejvýznamnější právní důvod užívání bytu jen ve třech krajích, u neúplných rodin se závislými dětmi to již bylo v jedenácti krajích. Celkem ve čtyřech krajích (Moravskoslezský, Ústecký, Hl. m. Praha a Liberecký) potom podíl neúplných rodin se závislými dětmi žijících v nájemních a družstevních bytech převyšoval podíl těch, které bydlely ve vlastním domě či v bytě v osobním vlastnictví. Nejvíce v tomto směru vyníval Moravskoslezský kraj, kde v nájemních či družstevních bytech bydlelo dohromady 63 % neúplných rodin se závislými dětmi.