

## 11. DOMOVNÍ FOND

K 1. 3. 2001 bylo sečteno téměř 2 milióny domů, to znamená zhruba o 100 tisíc domů více než při posledním sčítání v roce 1991. Z celkového počtu však více než šestina domů je neobydlených. **Přírůstek domovního fondu v posledním desetiletí je nejvyšší v posledních třiceti letech. U bytového fondu je naopak přírůstek v posledním desetiletí nejnižší od roku 1970.**

Je to dáno především tím, že ve výstavbě posledních deseti let převažovaly rodinné domy, tedy domy s jedním, maximálně dvěma byty, a výrazně se snížila výstavba velkých panelových domů s desítkami bytů (z přírůstku v posledním desetiletí vyplývá poměr mezi byty a domy 3:1, zatímco v předchozích desetiletích to byl při převažující výstavbě bytových domů poměr 8-9:1).

### Vývoj domovního a bytového fondu v letech 1970 - 2001

Rok sčítání	Domy			Byty			Podíl bytů trvale obydlených (v %)
	celkem	trvale obydlené	neobydlené	celkem	trvale obydlené	neobydlené	
1970	1 765 088	1 627 663	137 425	3 216 631	3 088 841	127 790	96,0
1980	1 830 891	1 634 304	196 587	3 781 411	3 494 846	286 565	92,4
1991	1 868 541	1 597 076	271 465	4 077 193	3 705 681	371 512	90,9
2001	1 969 018	1 630 705	338 313	4 366 293	3 827 678	538 615	87,7
Rozdíly:							
1980 - 1970	65 803	6 641	59 162	564 780	406 005	158 775	-3,6
1991 - 1980	37 650	-37 228	74 878	295 782	210 835	84 947	-1,5
2001 - 1991	100 477	33 629	66 848	289 100	121 997	167 103	-3,2

Přírůstek neobydlených domů (domů bez osoby s trvalým nebo dlouhodobým pobytem) od roku 1991 byl proti přírůstku obydlených domů (domů s alespoň jednou trvale nebo dlouhodobě bydlící osobou) dvojnásobný. Tato skutečnost se projevila v poměrně výrazném nárůstu podílu neobydlených domů - ze 14,5 % na 17,2 %. Z hlediska územního se přírůstek neobydlených domů realizoval převážně na venkově, v malých obcích. Zatímco v roce 1991 byl podíl neobydlených domů v obcích do 1 000 obyvatel 21,1 %, v roce 2001 dosáhl již 25,9 %.

Lze tedy konstatovat, že zatímco počet trvale obydlených domů se proti roku 1970 téměř nezměnil (přírůstek 3,0 tisíc domů znamená nárůst jen o 0,2 %), tak téměř **celý přírůstek domovního fondu se realizoval v nárůstu neobydlených domů** (přírůstek o 200,9 tisíc domů znamená nárůst o více než 146 %). Přestože počet trvale obydlených domů byl v roce 2001 téměř shodný s rokem 1970, bydlí v nich nyní o téměř půl miliónu osob více. Je to způsobeno tím, že současné domy jsou větší - na jeden trvale obydlený dům připadalo v roce 1970 jen málo přes 1,9 bytu, zatímco v roce 2001 to bylo již téměř 2,5 bytu.

V důsledku nové výstavby nebo výrazné rekonstrukce domů a naopak převodem do skupiny neobydlených domů se změnila i struktura domů podle stáří. V desetiletí 1991-2001 bylo postaveno nebo zrekonstruováno přes 170 tisíc domů, z toho 154,9 tisíc rodinných domů a 11,5 tisíc bytových domů. Tyto domy tvoří zhruba desetinu obydleného domovního fondu. Naopak více než 8 % domovního fondu je ještě z devatenáctého století a dalších téměř 8 % z období do roku 1919. Celkem tedy téměř každý šestý dům je starší osmdesáti let (všechny údaje jsou počítány ze zjištěných období výstavby).

Ve všech obdobích až na jednu výjimku tvořil podíl rodinných domů v nové nebo rekonstruované výstavbě 86 - 91 % (přitom nejvyššího podílu bylo dosaženo právě v posledním desetiletí). Touto výjimkou bylo období po druhé světové válce, kdy se podíl rodinných domů snížil až na 80 % a naopak podíl bytových domů dosáhl až 18,2 %. Opakem je **období posledního desetiletí, kdy naopak podíl bytových domů v nové výstavbě dosáhl svého minima** (byl téměř poloviční proti období 1971 - 1990). Tyto i další charakteristiky domovního fondu jsou uváděny jen za domy s byty, nejsou zde započítána ubytovací zařízení s trvale bydlícími osobami, ale bez bytů.

### Domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce k 1. 3. 2001

Druh budovy	Domy celkem	Období výstavby (v %)						Průměrné stáří v letech
		do r.1899 a nezj.	1900-1919	1920-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2001	
Rodinné domy	1 406 806	87,0	86,8	90,4	80,8	86,2	90,9	47,1
Bytové domy	195 270	9,2	10,9	8,3	18,2	12,9	6,7	44,5
Ostatní budovy	24 713	3,8	2,3	1,3	1,0	0,9	2,4	56,1
Celkem	1 626 789	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	46,9

Průměrné stáří domů bylo v době sčítání zhruba 47 let, tedy o 2 roky nižší než v roce 1980. Nová výstavba a především rekonstrukce domů se promítly rozdílně do stáří domů podle druhu budovy. V roce 1980 byly rodinné domy starší o sedm let, ale v roce 2001 je mezi stářím rodinných a bytových domů jen minimální rozdíl dva a půl roku.

K poměrně výrazným změnám došlo i ve vlastnické struktuře domů. Převážná většina domovního fondu je ve vlastnictví fyzických osob - téměř 86 %, tj. zhruba o 4 % více než v letech 1991 a 1980. Přitom v nové výstavbě podíl domů ve vlastnictví fyzických osob dosahuje téměř 91 %. Naopak výrazně se snížil podíl domů ve vlastnictví obcí a státu, především v důsledku privatizace bytového fondu a nízké výstavby obecních domů poklesl z 13,4 % na 4,8 %. Rovněž podíl domů stavebních bytových družstev poklesl až na úroveň roku 1980 (na 2,6 %). Necelé 1 % domů bylo po roce 1991 převedeno do vlastnictví právnické osoby (nejčastěji družstva), která byla zřízena za účelem privatizace domu.

Podíl rodinných domů ve vlastnictví fyzických osob v roce 2001 činil 96,8 %. Zvýšil se i počet bytových domů ve vlastnictví fyzických osob. Zatímco v roce 1980 jich bylo 22 tisíc, v roce 2001 jich bylo již téměř 29 tisíc (tj. téměř 15 % všech bytových domů). Největším vlastníkem bytových domů zůstala obec (stát) s podílem 28,5 % všech bytových domů.

Jen k mírným změnám došlo ve velikostním složení domů podle počtu bytů. Nejvýraznější změna proti roku 1991 je v podílech domů s jedním a dvěma byty. Celý úbytek podílu jednobytových domů se přenesl do přírůstku dvoubytových domů - a není to jen záležitost výstavby domů v posledních deseti letech. Znamená to, že poměrně velká část rodinných domů postavených nebo deklarovaných v minulosti jako jednobytové, byla buď přestavěna na dvoubytové nebo došlo jen ke změně deklarace a místo jednobytového domu byl sečten dvoubytový. Kromě stálého, i když v posledním desetiletí již pomalejšího, nárůstu počtu domů s relativně vysokými počty bytů nedošlo v tomto složení k větším změnám.

Průměrný počet bytů na jeden trvale obydlený dům v rodinných domech se zvýšil od roku 1991 z 1,1 na 1,2. Podíl jednobytových rodinných domů dosáhl 82,1 %. Rovněž v bytových domech došlo k nárůstu průměrného počtu z 8,2 bytu v roce 1970 přes 9,9 bytu v roce 1991 až na 11,8 bytu na jeden dům v roce 2001. Dvacetibytových a větších domů je již téměř šestina z celkového počtu bytových domů (v roce 1991 to byla pouze osmina domů).

K výraznému zlepšení došlo u vybavení trvale obydlených domů. Nové domy jsou samozřejmě budovány s lepším vybavením, ale výrazně se na zvyšování úrovně vybavenosti podílí i **modernizace domů** (připojení na vodovod, plyn, změny ve způsobu vytápění).

K nejvýraznějšímu zvýšení došlo u napojení domů na plyn. Zatímco před deseti lety byl plyn přiveden jen do necelé čtvrtiny domů, v roce 2001 to bylo již do téměř tří pětín všech domů. Bylo to způsobeno především rozsáhlou akcí na přeměnu vytápění, která byla podporována státem a proběhla převážně v první polovině devadesátých let, ale v menší míře pokračovala i na přelomu tisíciletí. Podíl domů s plynem je tak poprvé vyšší než podíl domů napojených na veřejnou kanalizační síť.

**Téměř všechny domy jsou již vybaveny vodovodem.** Více než tři čtvrtiny domů jsou napojeny na veřejný vodovod, více než pětina domů má vlastní domácí vodovod (ještě v roce 1970 více než polovina domů nebyla napojena na veřejný vodovod). Přes polovinu se dostal i podíl domů

napojených na kanalizaci z veřejné sítě. Téměř tři čtvrtiny domů jsou vybaveny ústředním topením (drtivá většina z nich má kotelnu v domě). V nové výstavbě jsou tyto podíly ještě vyšší.

#### Trvale obydlené domy s byty podle technického vybavení k 1. 3. 2001 (v %)

	Domy celkem		Období výstavby (v %)					Struktura domů v r. 1991 (v %)
	abs.	v %	do r.1899	1900-	1946-	1971-	1991-	
			a nezj.	1945	1970	1990	2001	
Vodovod z veřejné sítě	1 250 712	76,9	64,8	76,7	76,8	79,5	81,1	67,4
Vodovod domácí	341 514	21,0	24,2	20,6	22,3	20,4	18,4	28,3
Kanalizace z veřejné sítě	852 742	52,4	38,5	52,2	53,9	55,6	53,3	41,3
Domovní čistička odpadních vod	19 880	1,2	0,7	0,6	0,6	1,1	4,8	.
Plyn z veřejné sítě	898 685	55,2	36,8	54,4	59,0	58,5	56,9	24,4
Plyn z domovního zásobníku	23 026	1,4	1,6	1,5	1,2	1,2	2,1	.
Ústřední topení celkem	1 190 023	73,2	42,0	60,0	75,4	90,7	80,0	43,4
- dálkové topení	84 416	5,2	0,9	1,2	9,9	7,5	2,9	4,3
- bloková kotelná	13 411	0,8	0,2	0,2	0,9	1,5	0,7	1,5
- kotelná v domě	1 092 196	67,1	40,9	58,6	64,5	81,6	76,4	37,6

Výrazně vyšší úroveň technického vybavení domů je v bytových domech (na plyn je napojeno 53 % rodinných domů, ale téměř 77 % bytových domů, na kanalizační síť pak 47 % rodinných domů, ale téměř 89 % bytových domů). Souvisí to s tím, že bytové domy jsou umístěny především ve městech, kde existuje kanalizační síť a byla provedena plynofikace, zatímco rodinné domy především v malých obcích se na kanalizaci nebo plyn nemohou připojit, protože zkrátka v těchto malých obcích není.

Ke změnám došlo i ve struktuře domů podle materiálu nosných zdí. Více než devět desetin všech nových domů je postaveno z cihel, tvárníc a cihlových bloků, případně v kombinaci s kamenem. Výrazně v posledních letech poklesla výstavba domů z panelů (po roce 1995 tvořily domy z panelů pouze 1,5 % všech nově postavených domů, zatímco v sedmdesátých a osmdesátých letech byl z panelů každý desátý nově postavený dům).

Vzhledem ke zvýšenému počtu neobydlených domů nabývají na významu také důvody neobydlenosti domu. Zjišťované důvody neobydlenosti se při jednotlivých sčítáních částečně měnily, takže v delším časovém horizontu lze srovnávat jen některé z nich. Přesto však je zřejmé, že dlouhodobě nejvíce neobydlených domů slouží k rekreaci. Podíl těchto domů z celkového počtu neobydlených se udržuje mírně nad polovinou (pouze v roce 1991 se vlivem chybného zařazení části neobydleného domovního fondu do souběžně probíhajícího soupisu objektů individuální rekreace dostal pod tuto hranici).

Pomineme-li nespecifikované a nezjištěné důvody neobydlenosti, tak druhou největší položkou jsou neobydlené domy, které nelze bez dalších větších úprav k bydlení použít, tzn. domy nezpůsobilé k bydlení či určené k demolici (celkem téměř 12 %). Poměrně významný podíl při posledním sčítání - více než 11 % - tvořily domy obydlené přechodně (šlo o domy, v nichž bydlí jedna nebo i více osob, ale žádná z nich nemá v domě trvalý pobyt). Z ostatních důvodů neobydlenosti domů je významnější ještě přestavba domu (necelých 7 % z celkového počtu neobydlených domů).