12. BYTOVÝ FOND

12.1 Vývoj bytového fondu v letech 1970 - 2001

Údaje o celkovém bytovém fondu jsou srovnatelné od roku 1970. Za tato tři desetiletí se bytový fond rozrostl o více než jeden milión bytů, tedy zhruba o jednu třetinu. K 1. 3. 2001 pak představoval 4 366 tisíc bytů (tzn. 427 bytů na 1000 obyvatel). Tento počet zahrnuje všechny byty určené k bydlení, obydlené i neobydlené. Počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel dosáhl v roce 2001 hodnoty 374.

V sedmdesátých letech vzrostl bytový fond o více než půl miliónu bytů, tedy zhruba stejně jako v dalších dvaceti letech dohromady. Přičemž přírůstek v osmdesátých letech byl jen mírně vyšší než v letech devadesátých, kdy došlo k výraznému zpomalení bytové výstavby. Vývoj počtu bytů byl ovlivněn především novou výstavbou, ale v jednotlivých obdobích měly velmi rozdílný vliv i další faktory, kterými jsou na jedné straně úbytky bytů (ať již jejich fyzická likvidace nebo převod k nebytovým účelům) a na straně druhé přírůstky bytů z důvodu jejich navrácení z rekreačního využívání do bytového fondu.

Vývoj bytového fondu v letech 1970 - 2001

Rok sčítání	Byty				z úhrnu byty v domech			
	celkem	trvale obydlené	neobydlené		rodinných		bytových	
			abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 216 631	3 088 841	127 790	4,0	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
1980	3 781 411	3 494 846	286 565	7,6	1 813 288	48,0	1 913 556	50,6
1991	4 077 193	3 705 681	371 512	9,1	1 795 462	44,0	2 244 947	55,1
2001	4 366 293	3 827 678	538 615	12,3	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9
Rozdíly:								
1980-1970	564 780	406 005	158 775	28,1	72 343	4,2	507 224	36,1
1991-1980	295 782	210 835	84 947	28,7	-17 826	-1,0	331 391	17,3
2001-1991	289 100	121 997	167 103	57,8	209 660	11,7	65 694	2,9

Přírůstky trvale obydlených bytů jsou při každém sčítání nižší a naopak se výrazně zvyšují jak počty, tak i podíl bytů neobydlených (ten vzrostl v roce 2001 na více než trojnásobek podílu v roce 1970). Nejvyššího přírůstku obydlených bytů bylo dosaženo v sedmdesátých letech, což souvisí s tím, že v těchto letech byla nejvyšší nová výstavba bytů v panelových domech. Ze struktury bytového fondu podle druhu domu je zřejmé, že se v posledním desetiletí zvrátil trend, kdy podíl bytů v rodinných domech neustále klesal a na jeho úkor rostl podíl bytů v bytových domech.

Vývoj trvale obydlených bytů v letech 1961 - 2001

Rok	Trvale obydlené byty						
	celkem	v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1961	2 845 145	1 776 244	62,4	976 053	34,3	92 848	3,3
1970	3 088 841	1 652 786	53,5	1 376 080	44,6	59 975	1,9
1980	3 494 846	1 604 843	45,9	1 847 659	52,9	42 344	1,2
1991	3 705 681	1 525 389	41,2	2 149 963	58,0	30 329	0,8
2001	3 827 678	1 632 131	42,6	2 160 730	56,5	34 817	0,9

Z informací o vývoji obydlených bytů podle druhu domu je zřejmý ještě zřetelnější pokles podílu bytů v rodinných domech než u celkového bytového fondu, což souvisí se stále rostoucím počtem neobydlených bytů v rodinných domech. Zatímco počet všech bytů v rodinných domech se v letech 1970-2001 zvýšil o 264 tisíc, tedy o více než 15 %, ve stejném období naopak poklesl počet obydlených rodinných domů o 20 tisíc. Také u obydlených bytů platí, že v posledním desetiletí do roku 2001 vzrostl dříve výrazně klesající podíl bytů v rodinných domech.

Počet obydlených bytů v bytových domech se **za posledních čtyřicet let více než zdvojnásobil**. Jejich přírůstek je vyšší než celkový přírůstek bytů. I přes pokles podílu bytů v bytových domech v devadesátých letech minulého století tvoří tyto stále více než polovinu všech obydlených bytů.

Počty bytů rostou stále rychleji než počty lidí, takže se snižuje počet osob připadajících na jeden byt. Jestliže v roce 1961 připadalo na 2 845,1 tisíc bytů necelých 10 miliónů obyvatel (v průměru 3,36 obyvatel na byt), tak v roce 2001 to bylo v průměru jen 2,67 obyvatel na byt. Protože však ne všechny osoby bydlí v bytech (ve sčítání 2001 bylo sečteno 57,6 tisíc osob mimo byty - převážně v nouzových a rekreačních objektech a 71,2 tisíc osob v zařízeních), ve skutečnosti připadá na jeden byt jen 2,64 osoby.

Postupně se měnila i struktura bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytu. Zatímco v roce 1961 přes 91 % bytů tvořily byty ve vlastním domě a byty nájemní, v dalších letech podíly těchto bytů klesaly (až na drobné výjimky), takže v roce 2001 tvořily tyto byty jen necelé dvě třetiny bytového fondu. Přes pokles v posledním desetiletí (v důsledku odprodejů bytů jednotlivým členům) vzrostly v posledních čtyřiceti letech nejvíce byty členů SBD, které tvoří stále více než sedminu všech obydlených bytů. Především v posledním desetiletí se zvýšil i podíl bytů v osobním vlastnictví, které tvoří již více než desetinu bytového fondu.

Reprodukce bytového fondu v letech 1991 - 2001

Podle výsledků sčítání přibylo mezi léty 1991 a 2001 více než 289 tisíc bytů, přestože statistika stavebnictví vykazuje ve stejném období výstavbu jen 243 tisíc nových bytů. V úvahu je však nutno vzít i tzv. odpad bytového fondu (fyzická likvidace bytu, sloučení dvou bytů do jednoho, vyčlenění z bytového fondu). Statistické zjišťování o úbytcích bytů se provádí až od roku 1997, proto musíme celkový odpad bytového fondu v devadesátých letech odhadovat - a dá se odhadnout na maximálně 100 tisíc bytů. Pokud nová výstavba v tomto desetiletí činila 243 tisíc bytů a odpad byl odhadnut na 100 tisíc bytů, čistý přírůstek bytů by se měl pohybovat kolem 143 tisíc bytů. Jestliže podle dat sčítání však tento přírůstek dosahuje dvojnásobku (289 tisíc), je nutné vysvětlit, jak k tomu mohlo dojít.

Proto Český statistický úřad provedl na přelomu let 2001 a 2002 výběrové šetření o pohybu bytového fondu mezi sčítáními v letech 1991 a 2001. Do výběru byly zařazeny obce, v nichž došlo k relativně největšímu přírůstku bytů proti minulému sčítání (v těchto obcích bylo sečteno 1,3 % celkového počtu bytů v ČR). V každé vybrané obci byly výsledky sčítání 1991 porovnány s výsledky v roce 2001 a u všech zjištěných rozdílů v počtu a obydlenosti bytů byla zjištěna i příčina tohoto rozdílu.

Podle výsledků šetření byl **přírůstek bytového fondu ve sčítání 2001 způsoben kromě nové výstavby ještě dalšími faktory:**

- Hlavní příčinou rozdílů, resp. “navíc” sečtených bytů je **skupina domů a bytů, které byly obecními úřady v roce 1991 zahrnuty do Soupisu objektů individuální rekreace**, a to přesto, že nebyly vyčleněny z bytového fondu a měly být sečteny jako neobydlené byty. Podle odhadu mohlo jít v celé republice asi o 60 - 65 tisíc bytů.

- Byty vrácené bytovému účelu - jedná se o případy objektů podle tehdejších předpisů vyčleněných z bytového fondu, které nebyly a také neměly být předmětem sčítání v roce 1991. Později došlo k opačnému jevu - k přečíslování těchto objektů na čísla popisná. Tyto domy byly předmětem sčítání 2001. Může jít asi o 20 - 25 tisíc bytů.

- Poměrně vysoký přírůstek byl způsoben tím, že v rodinných domech na rozdíl od roku 1991 byly deklarovány dva byty. Tento přírůstek se odhaduje na 15 - 20 tisíc bytů.

- Mezi ostatní důvody patří např. přestavby svobodáren a ubytoven na byty, nenahlášené na stavebních úřadech, sečtené ještě nezkolaudované byty apod. Z šetření také vyplývá, že v roce 1991 nebyla sečtena převážná část bytů, která sloužila v té době příslušníkům sovětské armády (nepodléhala sčítání). V šetření bylo těchto bytů zachyceno kolem 800; podle údajů Ministerstva obrany šlo celkem o necelých 8 tisíc bytů v ČR. Určitý vliv ve vyšším počtu sečtených bytů mohly mít proti předchozím sčítáním i přesnější popisy a mapy sčítacích obvodů, které zaručovaly, že při sčítání

2001 nemohl být při dobré práci sčítacích orgánů v podstatě žádný dům či byt vynechán. Všechny tyto zbývající důvody způsobily, že bylo sečteno 35 - 40 tisíc bytů navíc proti roku 1991.

Výsledky tohoto šetření přinesly také odpověď na zdánlivě nelogický malý přírůstek počtu domů mezi sčítáními v roce 1980 a 1991. Počet domů sečtených v roce 1991 byl v důsledku toho, že některé objekty byly sečteny jako objekty individuální rekreace a nikoliv jako domy s byty, podhodnocen asi o 60 tisíc.

Neobydlené byty

Údaje o neobydlených bytech jsou k dispozici od roku 1970. Jejich počet se trvale zvyšuje a v roce 2001 dosáhl téměř 539 tisíc bytů, což představuje téměř osminu celkového bytového fondu v České republice.

Vývoj počtu neobydlených bytů v letech 1970 - 2001

Rok	Neobydlené byty celkem	z toho				z úhrnu důvody neobydl.	
		rodinné domy		bytové domy		slouží k rekreaci	nezpůsob. k bydlení
		abs.	v %	abs.	v %		
1970	127 790	88 159	69,0	30 252	23,7	x	x
1980	286 565	208 445	72,7	65 897	23,0	108 867	30 659
1991	371 512	270 073	72,7	94 984	25,6	129 199	47 523
2001	538 615	372 991	69,3	149 911	27,8	175 225	53 196
Rozdíl 2001-1991	167 103	102 918	38,1	54 927	57,8	46 026	5 673

Je nutné si uvědomit, že neobydlenými byty jsou všechny byty, ve kterých není přihlášena žádná osoba k trvalému pobytu, takže mezi neobydlené byty patří i všechny přechodně obydlené byty, nebo byty využívané k rekreaci a chalupaření (nevyčleněné z bytového fondu). Z toho je zřejmé, že 539 tisíc neobydlených bytů se v žádném případě nerovná počtu volných bytů**,** tj. bytů, které jsou vždy k dispozici k nastěhování, resp. vhodné pro bydlení. Tyto byty se liší jak z pohledu prostorového umístění, technického stavu, tak i z vlastnického hlediska.

Početně **největší skupinu neobydlených bytů představují byty sloužící k rekreaci**. Celkově se jedná o téměř třetinu všech neobydlených bytů. Naprostá většina těchto bytů je ve venkovském osídlení. Především jsou to byty v chalupách a starších rodinných domech, nevyřazených z bytového fondu. Jejich případné využívání pro trvalé bydlení má nepochybně svá omezení daná např. úrovní technické vybavenosti těchto bytů, dopravní dostupností do zaměstnání a škol, pracovními možnostmi aj.

Více než 117,2 tisíc bytů (tedy více než pětina z celkového počtu neobydlených bytů) je využíváno k přechodnému bydlení. Tyto byty nacházíme především ve velkých městech. Jsou fakticky obývanými byty, ale osobami bez trvalého či dlouhodobého pobytu v tomto bytě. Nejde tedy o volné byty. Často jsou obývány osobami, jimž majitel bytu ani neumožní přihlášení se k trvalému pobytu.

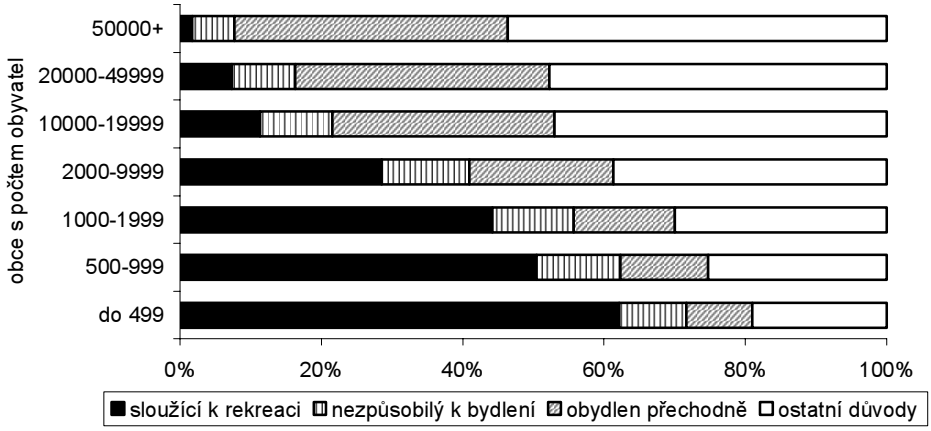
Desetina neobydlených bytů (53,2 tisíc) je nezpůsobilých k bydlení. Tyto byty dosahují prakticky stejného podílu u většiny velikostních kategorií obcí. Potencionální možnost jejich využití v budoucnu je limitována nejen výší nákladů, ale také reálnou možností rekonstrukce.

Určitá část bytového fondu bude neobydlená vždy. V každém okamžiku budou existovat byty, které se přestavují, nebo u kterých se čeká na vyřešení pozůstalostního nebo soudního jednání nebo byty, které byly právě dokončeny, ale do nichž se zatím nestihli uživatelé nastěhovat. A samozřejmě i byty neobydlené z důvodu změny uživatele. Takovýchto neobydlených bytů bylo sečteno 83 tisíc (v roce 1980 jich bylo sečteno 63 tisíc a v roce 1991 dokonce 127 tisíc).

Pokud jde o územní rozmístění neobydlených bytů, jejich podstatná část, **téměř tři pětiny se nachází v obcích do 5 tisíc obyvatel** (naopak na tyto obce připadá přibližně jen jedna třetina všech trvale obydlených bytů). Podíl neobydlených bytů dosahuje v těchto obcích téměř jedné pětiny z celkového bytového fondu.

Koncentraci především do nejmenších obcí dokládá to, že převážná část z nich je situována do ještě menších obcí s počtem obyvatel do 2 tisíc. V těchto sídlech byla sečtena téměř polovina všech neobydlených bytů, celkem 258 tisíc bytů. Převažující část neobydlených bytů slouží v těchto malých obcích k rekreačním účelům. Tento důvod neobydlenosti je uváděn celkem u více než poloviny z úhrnu neobydlených bytů v této velikostní skupině obcí. Nejvýraznější je využívání neobydlených bytů k rekreaci u obcí do 500 obyvatel, kde tyto byty představují více než tři pětiny všech neobydlených bytů.

Neobydlené byty podle velikostní skupiny obce a vybraných důvodů neobydlenosti k 1. 3. 2001 (v %)



Naopak v desetitisícových a větších městech je situována zhruba jedna třetina neobydlených bytů (183 tisíc). **S velikostí obce se výrazně zvyšuje váha přechodného obývání těchto bytů**. V případě měst mezi 10 až 20 tisíci obyvateli to je jedna třetina a u měst nad 50 tisíc obyvatel představuje přechodné ubytování již 40 % ze všech neobydlených bytů.

12.2 Struktura obydleného bytového fondu

Stáří trvale obydlených bytů

Bytová výstavba v minulém desetiletí byla ve srovnání s předchozím obdobím relativně nižší; naopak probíhala poměrně velká rekonstrukce a modernizace bytového fondu, což se promítlo do změn ve struktuře bytů podle stáří domu. Je třeba upozornit na to, že v roce 1991 se zjišťovalo samostatně období výstavby domu a samostatně období rekonstrukce, ale v roce 2001 to byl (stejně jako v roce 1980) jeden ukazatel - období výstavby nebo rekonstrukce.

Tyto skutečnosti vysvětlují některé na první pohled nepochopitelné údaje - v roce 1991 bylo sečteno 912 tisíc bytů postavených v období 1946 - 1970, ale ve sčítání 2001 to bylo již 1 007 tisíc bytů postavených nebo zrekonstruovaných v období 1946 - 1970. Takže minimálně 95 tisíc bytů, (ale spíše podstatně více), bylo tedy postaveno před rokem 1946, ale byly zrekonstruovány právě v období 1946 - 1970 (ve sčítání 1991 bylo sečteno dokonce 400 tisíc bytů postavených do roku 1945, které byly rekonstruovány v letech 1946 - 1970).

Podle výsledků SLDB 1991 např. v období 1971 - 1980 bylo zrekonstruováno zhruba 250 tisíc bytů. Přitom v tomto desetiletí bylo (podle výsledků SLDB 1991) postaveno 727 tisíc bytů, tj celkem přes 970 tisíc bytů postavených nebo zrekonstruovaných v sedmdesátých letech. Jestliže při sčítání v roce 2001 bylo sečteno 862 tisíc bytů postavených nebo zrekonstruovaných v tomto období, pak to znamená, že více než 100 tisíc z těchto bytů buď bylo vyřazeno z obydleného bytového fondu, nebo byly rekonstruovány a přesunuly se do pozdějšího období výstavby (např. do období 1991 - 2001). Obdobným způsobem lze vysvětlit všechny na první pohled nelogické údaje, uvedené v následující tabulce.

Složení bytů podle stáří domu v letech 1980 - 2001

Období výstavby (rekonstrukce)	Trvale obydlené byty							
	1980	1991		2001	rozdíl 1991-2001	v rodinných domech		
		celkem	z toho rekonstr.			1991	2001	rozdíl
do r. 1899	494 570	443 055	268 620	203 920	-239 135	302 159	131 171	-170 988
1900-1919	359 144	353 620	200 181	214 084	-139 536	225 319	122 972	-102 347
1920-1945	780 398	751 928	367 760	561 934	-189 994	485 933	338 998	-146 935
1946-1960	429 343	375 455	77 430	392 526	17 071	125 740	145 240	19 500
1961-1970	630 622	536 503	x	614 696	78 193	101 348	187 160	85 812
1971-1980	797 414	727 281	x	861 718	134 437	166 490	297 243	130 753
1981-1990	x	514 122	x	627 486	113 364	117 206	217 019	99 813
1991-2001	x	x	x	313 769	x	x	172 703	x
nezjištěno	3 355	3 717	x	37 545	33 828	1 194	19 625	18 431
celkem	3 494 846	3 705 681	913 991	3 827 678	121 997	1 525 389	1 632 131	106 742

Průměrné stáří bytů v roce 1980 bylo 40,0 roku a při posledním sčítání mírně vzrostlo na 41,2 roku. Je zřejmé, že tento vývoj byl ovlivněn poklesem bytové výstavby v devadesátých letech (počty bytů z tohoto období jsou ani ne poloviční proti předchozím desetiletím).

Stáří bytů se liší i podle velikosti obce. Zatímco téměř třetina bytů v malých obcích do 2 tisíc obyvatel je z období do roku 1945, u větších obcí tyto nejstarší byty netvoří ani čtvrtinu obydleného bytového fondu. Současně ale je v nejmenších obcích i nejvyšší podíl nejmladších bytů (více než desetina jich byla postavena nebo zrekonstruována v posledním desetiletí). Potvrzuje se tím známá skutečnost, že v období 1946 - 1990 se stavělo více bytů ve městech a bytová výstavba na venkově byla podstatně nižší. V posledním desetiletí však došlo ke změně, nejvyšší bytová výstavba je v menších obcích, a to především v sousedství velkých měst.

Trvale obydlené byty podle velikosti

Velikostní struktura bytů se vyvíjí příznivě, i když v důsledku menšího počtu bytů postaveného v letech 1991 – 2001 není přírůstek podílu větších bytů tak razantní jako v předchozích desetiletích. Od roku 1970 (tedy za třicet let) se počet jednopokojových bytů snížil o 450 tisíc a naopak počet třípokojových bytů vzrostl na více než dvojnásobek a počet čtyř- a vícepokojových bytů na téměř trojnásobek. V posledním desetiletí rovněž došlo k dalšímu poklesu počtu bytů s jedinou obytnou místností (o téměř desetinu), tyto byty tvoří již méně než sedminu bytového fondu. Na druhé straně vzrostl podíl bytů se 3 a více místnostmi.

Tento vývoj je ovlivněn několika faktory: nově stavěné byty jsou převážně větší (především v rodinných domech se staví velké byty - často pětipokojové a větší), a výstavba v posledním desetiletí se vyznačuje vysokým, nadpolovičním podílem bytů v rodinných domech. Na průměrnou velikost bytu mají vliv i další faktory - přístavby bytů v rodinných domech, slučování bytů při rekonstrukcích domů apod. Určitý vliv mělo i vyřazování bytů z bytového fondu, z nichž většina patřila mezi menší byty.

Pokles bytů s jedinou obytnou místností činil v posledních deseti letech téměř 51 tisíc. U dvoupokojových bytů došlo jen k velmi nízkému nárůstu bytů, tento však byl tak nízký, že došlo k poklesu podílu dvoupokojových bytů. Naopak nejvyšší přírůstek nastal u třípokojových bytů - o více než 86 tisíc, tj. o 6,8 %. Třípokojové byty zůstávají nejčetnějšími byty z hlediska velikosti. Jejich podíl již překročil 35 %. Relativně nejvíce však vzrostly byty s 5+ pokoji - o 7,9 %. I v důsledku toho podíl čtyřpokojových a větších bytů dosáhl již téměř jedné pětiny.

Složení bytů podle velikosti v letech 1970 - 2001

Počet místností	Byty celkem				Rozdíl 2001 -1991	Složení v %			
	1970	1980	1991	2001		1970	1980	1991	2001
1 obytná místnost	972 364	746 650	572 803	522 101	-50 702	31,5	21,4	15,5	13,6
2 pokoje	1 183 761	1 245 447	1 171 027	1 171 440	413	38,3	35,6	31,6	30,6
3 pokoje	672 189	1 033 508	1 272 602	1 358 867	86 265	21,8	29,6	34,3	35,5
4 pokoje	260 527	308 750	427 053	456 935	29 882	8,4	8,8	11,5	11,9
5+ pokojů	.	160 491	262 196	282 879	20 683	.	4,6	7,1	7,4
nezjištěno	.	.	.	35 456	.	.	.	.	0,9
celkem	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	121 997	100,0	100,0	100,0	100,0
průměr:									
obytné místnosti na byt	2,10	2,41	2,66	2,72	x	x	x	x	x
obytné plochy na místn.	18,6	17,7	17,3	18,2	x	x	x	x	x

Růst velikosti bytů je zřejmý i z dalších ukazatelů. Např. **ukazatel počtu obytných místností 8+ m^2 na jeden byt se za třicet let zvýšil o více než 0,6 místnosti na byt**. Nejlepší velikostní strukturu přitom mají byty v rodinných domech. Obdobně se trvale zvyšoval i ukazatel průměrné obytné plochy na byt (v průměru o 3,5 m^2 za desetiletí).

Menší byty (s 1 - 2 místnostmi) tvoří v rodinných domech necelých 30 % všech bytů, ale např. v nájemních bytových domech tvoří téměř dvě třetiny bytového fondu (65,1 %). Naopak velké byty (se 4 a více místnostmi) tvoří v rodinných domech 37,7 %, ale v nájemních bytových domech jen 4,5 % bytového fondu.

Byty podle velikosti, druhu budovy a velikostní skupiny obcí k 1. 3. 2001

Velikost bytu	Trvale obydlené byty				Složení bytů podle velikosti v % v obcích s počtem obyvatel		
	celkem	v rodinných domech	v bytových domech				
			nájemní	družstevní	do 1999	2000-9999	10000 +
1 obytná místnost	522 101	97 734	267 075	61 449	7,7	10,8	17,0
2 pokoje	1 171 440	379 676	392 665	150 912	25,3	29,1	33,3
3 pokoje	1 358 867	519 026	300 807	292 452	33,9	35,0	36,3
4 pokoje	456 935	343 019	41 445	37 540	18,3	14,1	8,6
5+ pokojů	282 879	272 589	3 698	2 005	13,6	10,1	3,9
nezjištěno	35 456	20 087	7 341	1 559	1,2	0,9	0,9
celkem	3 827 678	1 632 131	1 013 031	545 917	100,0	100,0	100,0
obytné místnosti na byt	2,72	3,27	2,13	2,57	3,11	2,87	2,51

Odlišná velikost bytového fondu podle velikostní skupiny obcí souvisí s podílem rodinných domů v těchto velikostních skupinách. V obcích do 2 tisíc obyvatel, tedy s největším podílem rodinných domů, jsou v průměru největší byty (třetina bytů má 1 - 2 místnosti, třetina 3 místnosti a třetina 4 a více místností), naopak ve městech s 10 tisíci a více obyvateli je nejmenší podíl bytů v rodinných domech a také nejmenší byty (polovina bytů s 1 - 2 pokoji, více než třetina bytů se 3 pokoji a pouze osmina bytů se 4 a více pokoji). Podíl bytů se 4 a více místnostmi klesá s velikostí obce. Zatímco v nejmenších obcích do 499 obyvatel tvoří tento podíl zhruba 30 % všech bytů a v obcích od 500 do 1999 obyvatel dokonce třetinu všech bytů, ve městech s 5 - 10 tisíci obyvateli dosahuje tento podíl jen málo přes 20 %, a nejnižší je ve velkoměstech nad 100 tisíc obyvatel - zde jen každý devátý byt má 4 a více místností.

Byty s 1 obytnou místností v obcích do 999 obyvatel tvoří jen 9 % všech bytů s 1 obytnou místností, ale byty se 4 a více pokoji v těchto obcích tvoří přes čtvrtinu všech bytů se 4 a více pokoji. Naopak byty s 1 obytnou místností ve městech nad 100 tisíc obyvatel tvoří více než třetinu všech bytů

s 1 obytnou místností a byty se 4 a více pokoji v těchto městech tvoří jen 13 % všech bytů se 4 a více pokoji.

Velikost bytů je závislá i na období výstavby domu. Zatímco u bytů v domech postavených do roku 1919 byly nejčetnější byty se 2 místnostmi a počet bytů s 1 místností byl větší než počet bytů se 4 a více místnostmi (na 1 byt připadalo v průměru jen 2,47 místnosti), nejnovější byty v domech postavených nebo zrekonstruovaných v letech 1991 - 2001 měly nejčastěji 3 místnosti a počet bytů s 1 místností byl ani ne poloviční proti počtu bytů se 4 a více místnostmi (v průměru měly již 3,05 místnosti na byt). Přitom větší nárůst počtu místností na byt je zřetelně v rodinných domech, u rodinných domů jsou v posledním desetiletí nejčetnější byty pětipokojové a větší, takže průměrný počet obytných místností na byt v rodinných domech dosáhl v tomto období dokonce hodnoty 3,70. V letech 1961 - 1980, tedy období s nejvyšším přírůstkem bytů se stavěly byty nejčastěji třípokojové, ovšem s malými pokoji, což je vidět na tom, že průměrná obytná plocha bytů z tohoto období je menší než obytná plocha nejstarších bytů, postavených do r. 1919.

Průměrná obytná plocha bytu se za čtyřicet let zvýšila o více než 40 % (ze 35,3 m^2 v roce 1961 na 49,5 m^2 v roce 2001). Přírůstek průměrné obytné plochy za posledních 10 let (3,6 m^2) je srovnatelný s přírůstky v předchozích desetiletích. V tomto období se stavěly relativně velké byty (především rodinné domy) a taky docházelo ke zvětšení bytu při rekonstrukcích (**nové a zrekonstruované byty z posledního desetiletí mají v průměru 60,9 m^2**). V období největšího tempa přírůstku bytů, v letech 1961 - 1991, byly nové byty v průměru o 10-12 m^2 menší.

V bytových domech jsou byty podstatně menší (jen 39,4 m^2 obytné plochy; stejně velké byty se stavěly i v posledním desetiletí) než v rodinných domech (63,0 m^2, přitom u bytů v domech z posledního desetiletí je průměrná obytná plocha 77,6 m^2). Každý desátý byt v rodinných domech má plochu větší než 100 m^2.

Vybavení trvale obydlených bytů

Od roku 1961 do roku 2001 se počet bytů I. kategorie (bytů s ústředním vytápěním a úplným základním příslušenstvím) zvýšil o více než 3 milióny, tedy zhruba čtrnáctkrát. **V době sčítání v roce 2001 tvořily byty I. kategorie již téměř 89 % všech bytů**. Nejrychleji rostl podíl bytů I. kategorie v letech 1970 - 1991, tedy v období nejvyšší bytové výstavby.

Vývoj bytového fondu podle kategorie vybavení bytu v letech 1961 - 2001

Rok sčítání	Byty celkem	z toho podle kategorie vybavení bytu					
		absolutně				v %	
		I.	II.	III.	IV.	I.	III. + IV.
1961	2 845 145	238 585	538 140	472 851	1 586 809	8,4	72,4
1970	3 088 841	741 209	879 812	425 081	1 042 739	24,0	47,5
1980	3 494 846	1 642 362	1 039 735	316 411	496 338	47,0	23,3
1991	3 705 681	2 591 221	794 204	138 571	181 685	69,9	8,6
2001	3 827 678	3 385 965	284 854	75 518	51 613	88,5	3,3
Rozdíl 2001-1991							
abs.	121 997	794 744	-509 350	-63 053	-130 072	18,6	-5,3
v %	3,3	30,7	-64,1	-45,5	-71,6	x	x

Počty bytů všech ostatních kategorií naopak v uvedeném období klesly, i když tento vývoj nebyl plynulý. Například počty bytů II. kategorie (byty bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím nebo s ústředním vytápěním, ale jen s částečným příslušenstvím) až do roku 1980 rostly (zvýšení na dvojnásobek) a pak se rychle snižovaly - téměř na polovinu počtu z roku 1961. Nejvýraznější pokles však nastal u bytů bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, tedy u bytů IV. kategorie. Jejich počet se proti roku 1961 snížil více než třicetkrát, jejich podíl poklesl na zhruba 1% v roce 2001.

V metodickém vymezení ukazatele mezi roky 1980 a 2001 však došlo k určitým změnám. Do bytů I. kategorie byly postupně zahrnuty i byty s etážovým topením na plyn a elektřinu a s kamny na

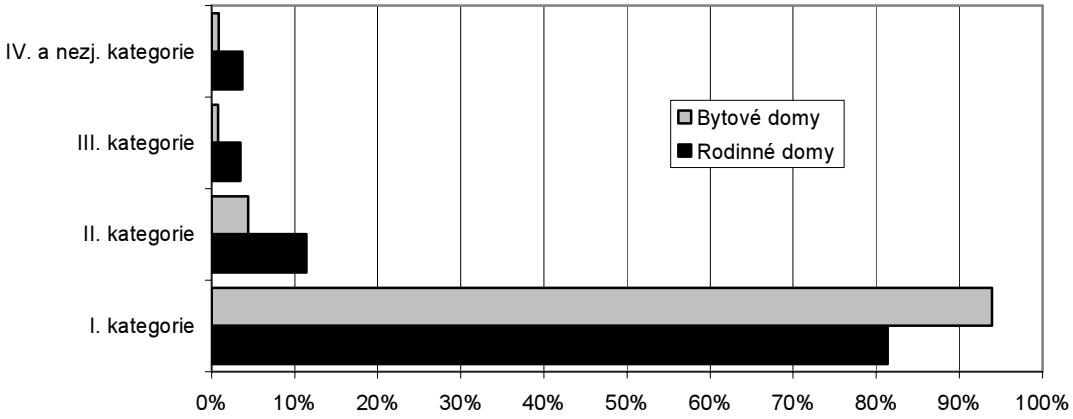
plyn a elektřinu. K další změně došlo v definici ústředního topení - do ústředního vytápění se zahrnuly všechny druhy vytápění se zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo i v bytě, ale ve zvláštní místnosti k tomuto účelu určené.

Kromě metodických změn měly na výše uvedený vývoj vliv především dva faktory:

- nové nebo zrekonstruované byty minimálně od roku 1970 mají úplné příslušenství a způsob vytápění odpovídající I. kategorii (u bytů postavených nebo zrekonstruovaných v letech 1970 - 1991 je podíl I. kategorie přes 96 %)

- úbytky bytů postihují převážně starší bytový fond s nízkou úrovní vybavení (např. v bytovém fondu postaveném do roku 1919 je podíl bytů I. kategorie nižší než 65 %).

Obydlené byty podle kategorie k 1. 3. 2001



Podstatně vyšší podíl bytů I. kategorie je v bytových domech, a to ve všech obdobích výstavby. U nejnovějších bytů tento podíl dosahuje zhruba 98 %. Pouze necelých 6 % bytů v bytových domech (s 295 tisíci obyvateli) nemá vybavení odpovídající I. kategorii - v rodinných domech bylo 18 % bytů s jinou než I. kategorií. Rozdíly jsou však mezi byty v bytových domech. Nejvyšší úroveň vybavení je u družstevních bytů, téměř 99 % bytů I. kategorie, pak u bytů v osobním vlastnictví (přes 96 %) a nejnižší u bytů nájemních (jen 90,5 %).

Kategorie bytu podle období výstavby domu k 1. 3. 2001 (v %)

Druh domu, kategorie bytu	Byty v domech postavených nebo rekonstruovaných v období						
	do roku 1919	1920-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Podíly bytů celkem							
I. kategorie	64,2	80,2	87,0	93,1	96,3	97,3	93,3
II. kategorie	20,3	12,5	9,6	5,5	3,0	2,1	4,8
III.+IV. kategorie	14,2	6,4	2,9	1,2	0,5	0,4	1,2
Podíly bytů v rodinných domech							
I. kategorie	60,1	76,8	77,1	84,9	92,9	94,6	90,8
II. kategorie	21,5	14,1	15,5	11,1	5,6	4,4	7,0
III.+IV. kategorie	17,5	8,5	6,9	3,7	1,3	0,8	1,6
Podíly bytů v bytových domech							
I. kategorie	70,9	85,5	93,0	96,7	98,1	98,8	96,7
II. kategorie	18,3	10,1	6,1	2,9	1,6	0,9	2,0
III.+IV. kategorie	8,8	3,0	0,4	0,1	0,1	0,1	0,7

Spolu s úbytky menších nevybavených bytů se zvyšuje úroveň vybavení u velkých bytů (modernizace). Počet bytů s 5 a více pokoji se zvýšil v posledních deseti letech celkem o téměř 21 tisíc, tedy o 7,9 %, avšak počet pětipokojových a větších bytů I. kategorie vzrostl o téměř 30 %.

Většinu bytů I. kategorie tvoří byty se 3 a více místnostmi (57,5 %), zatímco většinu bytů nižších kategorií tvoří byty menší. Téměř 56 % bytů II. kategorie tvoří byty s jednou nebo dvěma místnostmi, u bytů III. a IV. kategorie dosahuje podíl bytů s jednou nebo dvěma místnostmi dokonce více než tří čtvrtin.

Vyšší podíl bytů I. kategorie v bytových domech ovlivňuje i rozdíly v podílech bytů podle kategorie v jednotlivých velikostních skupinách obcí. Nejvyšší podíly bytů I. kategorie jsou ve větších městech nad 20 tisíc obyvatel (přes 94 %). A naopak nejnižší v nejmenších obcích - do 199 obyvatel je tento podíl 66,8 %, v obcích s 200 - 499 obyvateli pak 72,7 %. Rozdíly v podílu bytů I. kategorie mezi městem a venkovem se však snižují. Nejrychleji totiž za posledních deset let rostl podíl bytů I. kategorie v malých obcích do 499 obyvatel (o více než polovinu na 71,3 %) a v obcích s 500 - 1999 obyvateli (o téměř polovinu na 78,5 %).

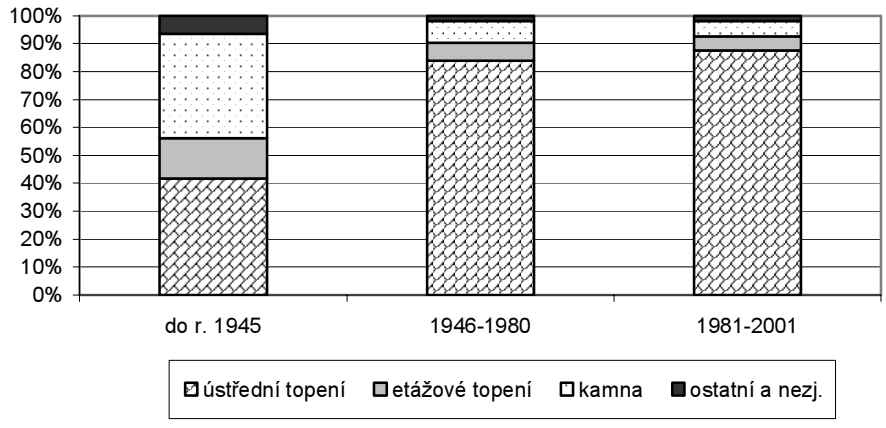
Výrazně se zlepšila i technická vybavenost bytů. Lze konstatovat, že **standardní byt má přívod vody** (pouze 1,5 % bez vodovodu), **vlastní koupelnu** (sprchový kout) - pouze 3,9 % bez koupelny a **vlastní splachovací záchod** (pouze 4,6 % bez splachovacího záchodu). Ale již více než čtyři pětiny bytů mají i ústřední topení, tři čtvrtiny bytů jsou napojeny na kanalizační přípojku a téměř dvě třetiny mají zaveden plyn do bytu.

Vývoj technické vybavenosti bytů v letech 1961 - 2001 (v %)

Technická vybavenost	1961	1970	1980	1991	2001	2001 v obcích s počtem obyvatel		
						-1999	2000-9999	10000+
Plyn v bytě	24,1	35,6	42,9	50,0	64,1	35,7	53,9	79,3
Vodovod v bytě	70,2	81,4	92,4	96,9	98,5	96,7	98,4	99,3
Kanalizační přípojka	.	59,1	63,2	68,1	74,8	33,2	71,2	93,4
Vlastní splachovací záchod	54,1	56,3	78,1	91,5	95,4	89,7	94,8	97,9
Vlastní koupelna (sprch. kout)	37,7	59,6	80,5	92,1	96,1	93,0	95,8	97,5
Ústřední, etážové topení	8,9	31,9	58,4	77,6	81,7	75,7	81,5	84,3

Proti roku 1991 došlo k největšímu nárůstu u bytů s plynem. Bylo to ovlivněno již zmiňovanou státní dotací na přeměnu vytápění z pevných paliv na plyn a elektřinu. Podíl bytů s plynem se zvýšil z poloviny na téměř dvě třetiny. Jestliže se počet trvale obydlených bytů za posledních deset let zvýšil o 122 tisíc, pak ve stejném období vzrostl počet bytů s plynem o téměř 600 tisíc, s kanalizační přípojkou o téměř 340 tisíc a počet bytů s vodovodem téměř o 180 tisíc.

Byty podle období výstavby a způsobu vytápění k 1. 3. 2001



Drtivá většina bytů postavených ve městech byla napojena na tyto sítě, ve venkovském osídlení a především v malých obcích do 999 obyvatel byl tento podíl nižší, např. na rozvod plynu nebo kanalizační síť byla napojena jen třetina bytů. Přesto se podíly vybavených bytů ve venkovském osídlení pomalu přibližují podílům ve městech.

Z celkového počtu bytů vytápěných lokálně (s kotelnou či kamny v domě) jich nejvíce, téměř tři pětiny, topily plynem, zhruba jedna třetina pevnými palivy a přibližně jedna desetina elektřinou. Ostatní energie používané k vytápění tvoří celkem zanedbatelný podíl (méně než 1 %).

12.3 Úroveň bydlení

S výjimkou ukazatele obytné plochy na obytnou místnost je u všech ostatních ukazatelů úrovně bydlení zřetelné jejich postupné zlepšování. Bytová výstavba zejména v šedesátých a sedmdesátých letech byla charakteristická menší obytnou plochou (46,8 m^2). Tyto byty jsou ze všech období výstavby (s výjimkou bytů postavených v letech 1946 - 1960) z hlediska obytné plochy nejmenší. Došlo sice ke zvýšení počtu místností na byt, ale průměrná obytná plocha na obytnou místnost stále klesala. Teprve v devadesátých letech, kdy v nové výstavbě převažovaly rodinné domy a často velké rodinné domy, došlo ke zlomu ve vývoji tohoto ukazatele a v roce 2001 byla obytná plocha na místnost v průměru o 1 m^2 vyšší.

Vývoj úrovňových ukazatelů bydlení v letech 1961 - 2001

	1961	1970	1980	1991	2001
Průměrná obytná plocha					
- na byt	35,3	39,1	42,7	45,9	49,5
- na obytnou místnost	19,6	18,6	17,7	17,2	18,2
- na 1 osobu	10,5	12,4	14,6	16,6	18,6
Průměrný počet osob					
- na byt	3,36	3,15	2,92	2,76	2,64
- na obytnou místnost	1,86	1,50	1,21	1,04	0,98
Počet obytných místností na byt	1,80	2,10	2,41	2,66	2,72

Průměrná obytná plocha dosáhla v roce 2001 již téměř 19 m^2 na osobu a **počet osob na obytnou místnost se dostal těsně pod hranici jedné osoby na místnost**. Existují však rozdíly mezi městem a venkovem. Přestože na venkově žije v průměru v bytě více osob (2,87) než ve městech nad 10 tisíc obyvatel (2,50), průměrné ukazatele úrovně bydlení jsou zde příznivější. Zatímco v obcích do 999 obyvatel připadá téměř 21 m^2 obytné plochy na osobu a pouze 0,93 osoby na místnost, ve městech nad 10 tisíc obyvatel připadá jen necelých 18 m^2 na osobu a 1 osoba na místnost.

Vzhledem k vyššímu podílu rodinných domů ve venkovské výstavbě jsou větší byty s větším počtem místností právě ve venkovských obcích (byty v průměru s více než třemi obytnými místnostmi a téměř 60 m^2 obytné plochy). Byty ve městech nad 10 tisíc obyvatel mají v průměru jen 45 m^2 obytné plochy a 2,5 obytných místností.

Pokud však srovnáváme úroveň bydlení na venkově a ve větších městech podle druhu budovy, je zřejmé, že v rodinných domech je úroveň bydlení vyšší ve větších městech (např. průměrný počet m^2 obytné plochy dosahuje v rodinných domech v obcích do tisíce obyvatel 61,6 m^2 a v rodinných domech ve městech nad 10 tisíc obyvatel dokonce 64,2 m^2). Úroveň bydlení v bytových domech na venkově a ve městech je zhruba stejná (ve městech je např. menší obytná plocha na osobu, ale na druhou stranu menší počet osob na obytnou místnost).

Výrazně se svou úrovní bydlení od ostatních způsobů užívání odlišují byty ve vlastním domě (i zde vlivem převahy rodinných domů). Mezi dalšími nejčastějšími způsoby užívání již nejsou výrazné rozdíly, nicméně nejméně příznivé hodnoty byly zaznamenány v nájemních bytech. Družstevní byty se liší od nájemních především tím, že mají v průměru téměř o polovinu obytné místnosti více. V bytech v osobním vlastnictví bydlí v průměru nejmenší počet osob i domácností.

Na úroveň bydlení má vliv i samostatné či společné bydlení více domácností. Zatímco v roce 1970 byla průměrná obytná plocha na osobu v bytech samostatně bydlících domácností vyšší o 2,2 m^2 než u společně bydlících domácností, v roce 2001 byl tento rozdíl již téměř trojnásobný.

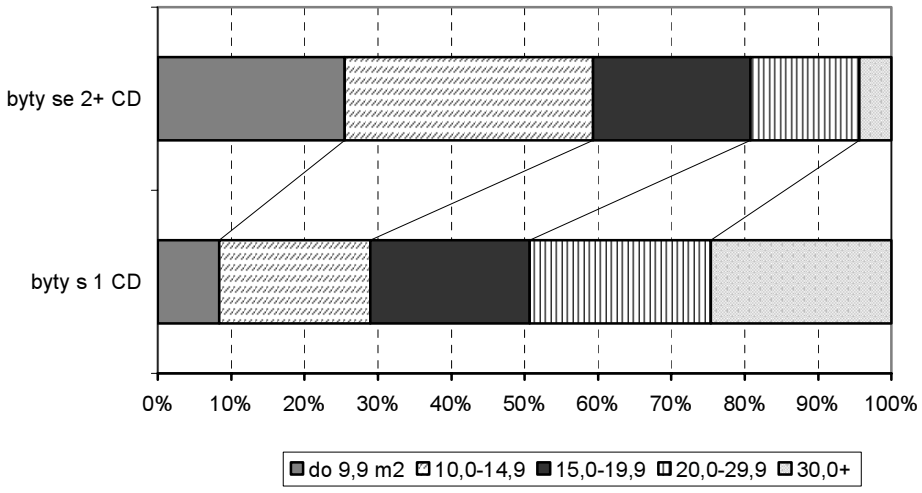
Podstatně rychleji se zvyšovala průměrná obytná plocha na osobu v rodinných domech. Zvyšovaly se i rozdíly mezi byty se samostatně a společně bydlícími cenzovými domácnostmi, takže v roce 2001 připadalo na osobu v bytech (v rodinných domech) samostatně bydlících domácností o polovinu obytné plochy více než v bytech společně bydlících domácností.

Průměrná úroveň bydlení podle druhu domu a soužití domácnosti k 1. 3. 2001

	Rok	Průměrná obytná plocha na osobu v m^2 v bytech			Průměrný počet osob na obytnou místnost 8+ m^2 v bytech		
		celkem	s 1 CD	se 2+ CD	celkem	s 1 CD	se 2+ CD
Obydlené byty celkem	1970	12,4	12,8	10,6	1,50	1,45	1,80
	1980	14,6	15,1	12,2	1,21	1,17	1,48
	1991	16,6	17,1	13,6	1,04	1,01	1,30
	2001	18,6	19,5	13,7	0,98	0,93	1,35
z toho:							
v rodinných domech	1970	12,9	13,7	10,5	1,45	1,38	1,73
	1980	16,5	17,5	12,7	1,10	1,04	1,38
	1991	19,5	20,7	14,6	0,92	0,87	1,21
	2001	21,8	23,5	15,3	0,89	0,82	1,25
v bytových domech	1970	11,8	11,9	10,6	1,56	1,52	1,93
	1980	12,9	13,1	11,2	1,34	1,31	1,66
	1991	14,4	14,6	11,7	1,16	1,14	1,48
	2001	15,8	16,5	11,4	1,08	1,04	1,53

Při sčítání 2001 se více než 40 % bytů nacházelo v intervalu mezi 10 - 20 m^2 obytné plochy na osobu. V každém třetím bytě dosahoval tento ukazatel hodnotu větší než 25 m^2 (více než 97 % těchto bytů je obydleno jedinou domácností) a naopak stále ještě v každém desátém bytě připadá na jednu osobu méně než 10 m^2 obytné plochy (čtvrtina těchto bytů je obydlena více cenzovými domácnostmi). Z výše uvedeného lze usuzovat, že téměř 400 tisíc bytů je přelidněno.

Průměrná obytná plocha na osobu u domácností samostatně a společně bydlících k 1. 3. 2001



Z hlediska počtu osob na místnost jsou nejčastějším případem byty s právě jednou osobou na místnost (tvoří téměř třetinu všech bytů). V jedné pětině všech bytů připadají na každou osobu alespoň dvě obytné místnosti, ale naopak ve zhruba 14 % bytů je počet osob alespoň o polovinu vyšší než počet obytných místností.

12.4 Průměrná úroveň bydlení domácností

Průměrnou úroveň bydlení domácností můžeme nejlépe srovnávat v bytech, kde bydlí jen jedna cenzová domácnost (takovýchto bytů je více než 90 %).

Nejlépe bydlí domácnosti jednotlivců. Nejvíce jednotlivců (37,4 %) bydlelo v bytech se dvěma místnostmi, zhruba třetina v bytech s jedinou obytnou místností, více než jedna pětina v bytech se třemi místnostmi a více než 7 % dokonce v bytech se čtyřmi a více místnostmi. Bydlí mnohdy v bytech, jež sloužily pro bydlení celých rodin, ale jednotlivec v nich zůstal v bytě sám jako poslední člen původně rodinné domácnosti. V době sčítání byl téměř milion bytů, v nichž bydlela jen jedna osoba (každý čtvrtý byt je tedy obydlen pouze jednou osobou). Počet bytů s jedinou bydlící osobou se tak za dvacet let od roku 1980 zvýšil o téměř 38 %.

Jednotlivci bydlící sami v bytě tvoří specifickou skupinu bytových domácností. Více než 81 % z nich žije v bytech I. kategorie a jen zhruba 7 % v bytech III. a IV. kategorie. Téměř třetina těchto domácností žila v nájemních bytech, více než čtvrtina v bytech ve vlastním domě, 13,6 % v bytech družstevních a 11,7 % v bytech v osobním vlastnictví. V rodinných domech měly jejich byty v průměru téměř 50 m^2, v bytových domech jen 31 m^2 a v ostatních budovách 39 m^2. Nejvíce samostatně bydlících jednotlivců (více než polovina) bylo ve věku 60 a více let, téměř čtvrtina jich byla ve věku 45 - 59 let a zbývající čtvrtina jich byla mladších 45 let.

Vývoj úrovně bydlení domácností v letech 1980 - 2001

	Počet bytů			Průměrná obytná plocha na osobu v m^2			Počet osob na obytnou místnost 8+ m^2		
	1980	1991	2001	1980	1991	2001	1980	1991	2001
1 CD v bytě	3 151 538	3 387 963	3 456 289	15,1	17,1	19,5	1,17	1,01	0,93
v tom:									
úplná rodina bez závislých dětí	1 077 576	948 319	1 052 876	16,6	19,6	20,5	1,08	0,89	0,88
úplná rodina se závislými dětmi	1 090 570	1 245 630	954 318	11,7	13,2	14,5	1,46	1,27	1,26
neúplná rodina bez závisl. dětí	143 403	160 439	198 539	17,5	20,1	21,4	1,04	0,88	0,85
neúplná rodina se závisl. dětmi	94 366	177 842	218 503	13,5	15,6	17,2	1,30	1,09	1,05
vícečlenná nerod. domácnost	48 647	13 290	74 296	19,2	20,3	19,5	0,98	0,91	0,94
domácnost jednotlivce	696 976	842 443	957 757	29,3	32,7	37,0	0,64	0,55	0,50
2+ CD v bytě	343 308	317 718	371 389	12,3	13,6	13,7	1,48	1,30	1,35
Úhrn	3 494 846	3 705 681	3 827 678	14,6	16,6	18,6	1,21	1,04	0,98

Nadprůměrnou úroveň bydlení mají i domácnosti bezdětné a naopak pod průměrem je úroveň bydlení rodin se závislými dětmi (proti domácnostem jednotlivců je obytná plocha na osobu v domácnostech úplných rodin s dětmi jen zhruba třetinová a počet osob na místnost je dvaapůlnásobný). V bytech se společně bydlícími domácnostmi je však úroveň bydlení ještě nižší než v bytech úplných rodin se závislými dětmi.

Podíly domácností bydlících samostatně v bytě se v posledních dvaceti letech příliš nezměnily a v podstatě zůstávají zachovány i relace mezi jednotlivými typy domácností. Dlouhodobě nejlépe z hlediska hodnocení uvedených ukazatelů jsou na tom úplné rodiny a není při tom velký rozdíl, zda jde o úplné rodiny se závislými dětmi nebo bez nich.

U neúplných rodin naopak velmi záleží na tom, zda jde o rodiny se závislými dětmi nebo bez nich. U neúplných rodin bez závislých dětí se podíl těchto rodin bydlících samostatně v bytě přibližuje podílu úplných rodin, ale u rodin s dětmi je tento podíl zhruba o čtvrtinu nižší. Tento významný rozdíl vyplývá z toho, že neúplné rodiny se závislými dětmi mají v čele domácnosti převážně mladou ženu, která žije i s dítětem často u rodičů (více než tři čtvrtiny těchto domácností má v čele osobu do 44 let),

zatímco u neúplných rodin bez závislých dětí tvoří domácnosti s osobou v čele do 44 let jen 7,4 % domácností.

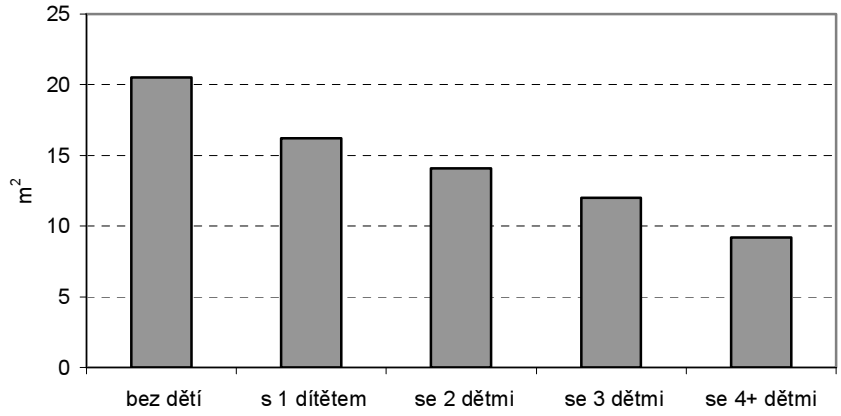
Vývoj podílu domácností bydlících samostatně v bytě podle typu domácnosti k 1. 3. 2001

	Počet domácností bydlících samostatně			Podíl v % z celkového počtu domácností		
	1980	1991	2001	1980	1991	2001
Typ domácnosti:						
úplná rodina bez závislých dětí	1 077 576	948 319	1 052 876	82,6	84,9	84,7
úplná rodina se závislými dětmi	1 090 570	1 245 630	954 318	87,1	89,2	87,5
neúplná rodina bez závislých dětí	143 403	160 439	198 539	84,9	89,0	85,2
neúplná rodina se závislými dětmi	94 366	177 842	218 503	60,4	70,0	63,6
vícečlenná nerodinná domácnost	48 647	13 290	74 296	88,4	90,7	87,9
domácnost jednotlivce	696 976	842 443	957 757	74,2	77,3	75,0

Souhrnný ukazatel vybavenosti bytovým fondem, tzn. počet obydlených bytů na 100 cenzových domácností se pohyboval v šedesátých a sedmdesátých letech na úrovni 88 - 89, pak stoupal až na 91,5 v roce 1991, ale při posledním sčítání opět klesl na hodnotu 89,6. To znamená, že **cenzových domácností je o desetinu více než bytů**. Pokud by měla každá domácnost bydlet sama v bytě, chybělo by více než 440 tisíc bytů (a tolik použitelných bytů není k dispozici ani mezi neobydlenými byty).

Úroveň bydlení měřena obytnou plochou je poměrně výrazně diferencována v závislosti na počtu dětí v rodinách.

Průměrná obytná plocha na osobu v úplných rodinách k 1. 3. 2001



V roce 2001 byla v průměru **obytná plocha na osobu u úplných rodin se čtyřmi a více dětmi o 7 m^2 menší než u úplných rodin s jedním dítětem a ani ne poloviční proti úplným rodinám bez dětí.** Na obytnou místnost připadalo u úplných rodin se čtyřmi a více dětmi o 0,9 osoby více než u úplných rodin s 1 dítětem a o 1,2 osoby více než u úplných rodin bez dětí. Přestože je úroveň bydlení v úplných rodinách s jedním dítětem výrazně nejvyšší ze všech úplných rodin s dětmi, i tato úroveň je podprůměrná (je o 3,3 m^2 na osobu nižší a 0,2 osoby na místnost vyšší než je průměr bytů s jednou domácností).

Průměrná úroveň bydlení domácností k 1. 3. 2001

	Byty celkem		z úhrnu			
			v rodinných domech		v bytových domech	
	obytná plocha na osobu v m^2	osob na obytnou místnost	obytná plocha na osobu v m^2	osob na obytnou místnost	obytná plocha na osobu v m^2	osob na obytnou místnost
1 CD v bytě	19,5	0,93	23,5	0,82	16,5	1,04
v tom:						
úplná rodina bez závislých dětí	20,5	0,88	24,0	0,79	17,2	0,98
úplná rodina se závislými dětmi	14,5	1,26	17,6	1,11	12,0	1,41
v tom:						
s 1 dítětem	16,2	1,13	19,7	0,99	13,6	1,25
se 2 dětmi	14,1	1,29	17,3	1,14	11,4	1,47
se 3 dětmi	12,0	1,54	14,3	1,36	9,3	1,82
se 4+ dětmi	9,2	2,04	11,2	1,73	7,0	2,52
neúplná rodina bez závislých dětí	21,4	0,85	26,4	0,72	18,1	0,95
neúplná rodina se závislými dětmi	17,2	1,05	22,8	0,87	15,2	1,14
v tom:						
s 1 dítětem	19,3	0,94	25,8	0,77	17,0	1,02
se 2 dětmi	15,7	1,16	20,9	0,96	13,5	1,27
se 3+ dětmi	11,4	1,60	15,2	1,31	9,7	1,80
vícečlenná nerodinná domácnost	19,5	0,94	26,3	0,74	16,2	1,09
domácnost jednotlivce	37,0	0,50	47,7	0,41	30,5	0,58
2+ CD v bytě	13,7	1,35	15,3	1,25	11,3	1,53
Úhrn	18,6	0,98	21,8	0,89	15,8	1,09

Obdobné relace platí i u neúplných rodin, jen s tím rozdílem, že úroveň bydlení neúplných rodin je vyšší, především u rodin s jedním dítětem. Proto neúplné rodiny s jedním dítětem jsou zhruba na úrovni bydlení průměrné domácnosti. Celkově bylo v roce 2001 více než sto tisíc rodin se třemi a více dětmi, které žily samostatně v bytech s průměrnou obytnou plochou 11,5 m^2 na osobu. Zhruba polovina rodin s třemi a více dětmi (50 tisíc) žila v bytových domech v bytech s průměrnou obytnou plochou na osobu nižší než 10 m^2.

V rodinných domech je úroveň bydlení vyšší než v bytových domech, a platí to i pro rodiny s dětmi. V rodinných domech připadá o téměř polovinu obytné plochy na osobu více než v bytových domech a o zhruba 0,3 osoby na obytnou místnost méně než v bytových domech, a to jak v úplných, tak i v neúplných rodinách.

Téměř v polovině bytů se samostatně bydlící domácností přesahuje obytná plocha na osobu 20 m^2, téměř ve čtvrtině bytů pak dokonce přesahuje 30 m^2. V bytech se společně bydlícími domácnostmi je situace horší, ve třech pětinách těchto bytů připadá na jednu osobu méně než 15 m^2 a v každém čtvrtém bytě je obytná plocha na osobu menší než 10 m^2.

Úroveň bydlení domácností lze hodnotit i podle ekonomické aktivity a postavení v zaměstnání osoby v čele té cenzové domácnosti, do níž patří i uživatel bytu. Tak např. v nejlépe vybavených bytech bydlí domácnosti v čele se zaměstnavatelem nebo osobou samostatně činnou (přes 92 % bytů I. kategorie), v nejhůře vybavených pak domácnosti nepracujících důchodců (více než 16 % bytů jiné než I. kategorie).

Domácnosti zaměstnavatelů mají i nejlepší velikostní strukturu bytů (37 % bytů je se 4 a více obytnými místnostmi), naopak téměř 57 % domácností v čele s osobou ekonomicky neaktivní žije v bytech s jednou nebo dvěma místnostmi. Úroveň charakteristik u zaměstnavatelů je ovlivněna jejich častějším bydlením v rodinných domech.

12.5 Územní rozdíly

Nejrozsáhlejší domovní fond je v kraji Středočeském (15,6 % z úhrnu ČR) a Jihomoravském (12,1 %), nejméně domů je v Hl. m. Praze (4,5 %), Libereckém (4,3 %) a Karlovarském kraji (2,0 %). Obdobné jsou i podíly jednotlivých krajů na celkovém počtu trvale obydlených domů, ovšem s tím, že je zde nižší rozpětí (Středočeský 14,7 %, Karlovarský 2,2 %). Je to způsobeno především tím, že ve Středočeském kraji je po kraji Jihočeském (25,0 %) největší podíl neobydlených domů (22,0 %), zatímco v Karlovarském kraji je po Praze (6,8 %) podíl nejmenší (10,5 %). Podíl neobydlených domů, ale i další ukazatele domovního fondu výrazně korelují s podílem rodinných domů z celkového počtu domů. Nejvyšší podíly rodinných domů jsou v krajích Zlínském, Středočeském a Vysočina, nejnižší v krajích Karlovarském a především v Praze.

Nejvyšší podíl domů ve vlastnictví fyzických osob je v krajích s nejvyšším podílem rodinných domů, tedy ve Zlínském, Středočeském, Jihomoravském kraji a na Vysočině a nejnižší v krajích, v nichž jsou naopak nejvyšší podíly domů ve vlastnictví obce a státu, tedy v Praze a Karlovarském kraji. Rovněž nejvyšší podíl domů s 12 a více byty, s 5 a více nadzemními podlažími a domů z panelů je v těchto dvou krajích.

Největší bytový fond je v hlavním městě (13,0 %), pak v Moravskoslezském (12,3 %) a Středočeském (10,8 %) kraji, nejmenší v Libereckém (4,2 %) a Karlovarském kraji (3,0 %). Zhruba tři pětiny bytového fondu tvoří byty v rodinných domech v krajích Vysočina, Středočeském a Zlínském, naopak více než dvě třetiny bytového fondu tvoří byty v bytových domech v krajích Ústeckém, Karlovarském a především v Praze (zde je to dokonce 86,5 %).

Na Vysočině, ve Zlínském a Středočeském kraji tvoří polovinu bytového fondu byty ve vlastním domě. Nejvyšší podíl nájemních bytů je v Praze (47,2 %), Karlovarském (37,4 %) a Ústeckém kraji (37,1 %), nejvyšší podíl bytů členů bytového družstva v Moravskoslezském (18,4 %), Libereckém (18,3 %) a Ústeckém (17,0 %) kraji. Významnější podíl bytů člena družstva nájemců je pouze v Praze (12,2 %), v ostatních krajích nedosáhl ani 3 %.

Nejvyšší podíl bytů napojených na kanalizaci, vodovod a plyn je logicky v Praze (zvlášť výrazný rozdíl proti ostatním krajům je u napojení na kanalizaci), nadprůměrně vysoké podíly u těchto ukazatelů jsou ještě u Karlovarského, Ústeckého a Moravskoslezského kraje. Vysoce podprůměrné hodnoty naopak vykazují Královehradecký a především Středočeský kraj (ve vybavení plynem je na předposledním místě, ve vybavení bytů vodovodem a kanalizací na místě posledním). Nejmenší podíl bytů s vlastní koupelnou a vlastním splachovacím záchodem je v Libereckém a opět především Středočeském kraji.

U způsobu vytápění lze pozorovat nepřímou úměru mezi podíly bytů vytápěných ústředním topením a kamny. V Moravskoslezském a Zlínském kraji byly nejvyšší podíly bytů s ústředním topením a naopak nejnižší podíly bytů s kamny. U Prahy a Královéhradeckého kraje tomu bylo naopak (nejnižší podíly bytů s ústředním topením a nejvyšší podíly bytů s kamny).

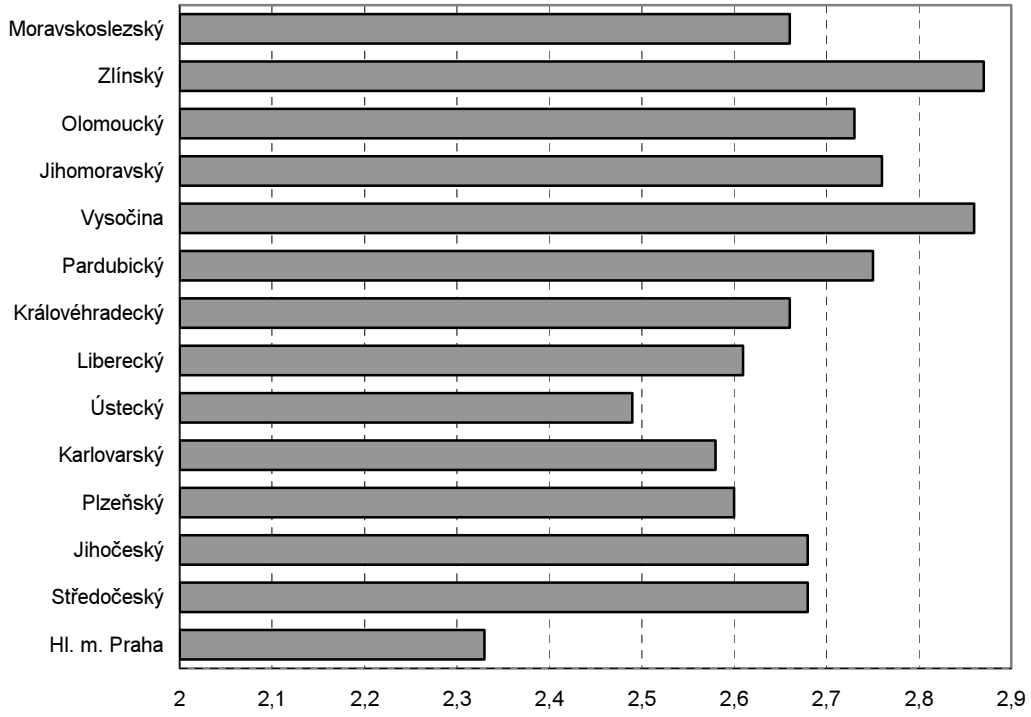
Se způsobem vytápění úzce souvisí kategorie bytu. Proto není překvapující, že vysoké podíly bytů I. kategorie jsou v Moravskoslezském, Jihomoravském a Zlínském kraji. Ovšem nejvyšší je tento podíl v Praze, tedy v kraji s nejvyšším podílem bytů s kamny. Zde je však nutno dodat, že drtivá většina bytů s kamny byla v Praze vytápěna plynem nebo elektřinou (96 %) a tedy patřila do I. kategorie. Nejméně příznivé složení, tedy nejnižší podíl I. kategorie a nejvyšší podíl bytů III. a IV. kategorie měly kraje Středočeský, Liberecký a Královéhradecký.

Třetina bytového fondu v Libereckém kraji byla postavena před rokem 1945, v Praze to bylo dokonce téměř 38 %. Ve Zlínském kraji dosáhl podíl nejstaršího bytového fondu 17 % a v Moravskoslezském dokonce jen 14,5 %. V posledním desetiletí se nejvíce stavělo na Vysočině a v Pardubickém kraji (každý desátý byt v těchto krajích je z posledního desetiletí), nejméně v Ústeckém a Moravskoslezském kraji (jen každý šestnáctý byt). Nejnižší průměrné stáří bytu je v kraji Zlínském (36,2) a Moravskoslezském (37,0), nejvyšší v krajích Karlovarském (44,9) a v Praze (46,9).

V průměrné velikosti bytů se odlišuje především Praha. Průměrná obytná plocha bytu v Praze je o 3 m^2 nižší proti Karlovarskému kraji, kde je druhá nejnižší. Nejvyšší obytná plocha je ve Středočeském kraji a na Vysočině. Obdobné relace jsou u ukazatelů počtu obytných místností na byt

a počtu osob na byt. Tyto jsou nejnižší v Praze, Karlovarském a Ústeckém kraji, nejvyšší na Vysočině a ve Zlínském kraji (zde je také nejvíce - více než čtvrtina - bytů se 4 a více obytnými místnostmi).

Průměrný počet osob na byt v jednotlivých krajích k 1. 1. 2003



Z uvedených údajů je zřejmé, že postavení kraje v rámci republiky je výrazně ovlivněno podílem rodinných a bytových domů v kraji.