

### 3. Vývoj bytového fondu v letech 1991-2001

Celkový bytový fond se v letech 1991-2001 zvýšil o 7,1 % a dosáhl 4 366,3 tis. bytů. Téměř tři pětiny tohoto přírůstku však tvořily neobydlené byty, jejichž počet se proti roku 1991 zvýšil téměř o polovinu, zatímco počet trvale obydlených bytů vzrostl jen o 3,3 %. Významný vliv na to měla skutečnost, že část neobydlených bytů nebyla při sčítání v roce 1991 sečtena v bytovém fondu, protože některé obecní úřady tyto byty nevyčleněné z bytového fondu zařadily do současné probíhajícího Soutpisu objektů individuální rekreace. Podrobněji o tomto problému informuje publikace Struktura bytového fondu, vydaná ČSÚ v lednu 2004 (kód 4112-03).

Bytový fond se zvýšil ve všech krajích, relativně nejvíce se zvýšil v Jihočeském kraji a na Vysočině (zhruba o desetinu), naopak nejméně v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. Velmi rozdílná byla v jednotlivých krajích struktura přírůstku bytového fondu. V devíti krajích tvořily větší část přírůstku neobydlené byty. Nejvýraznější to bylo v Praze (téměř 97 % přírůstku bytového fondu tvořily neobydlené byty), v Královéhradeckém a Středočeském kraji (s podílem neobydlených bytů na celkovém přírůstku téměř 63 %). Naopak v pěti krajích převažovaly v celkovém přírůstku byty trvale obydlené. Téměř celý přírůstek byl tvořen obydlenými byty v kraji Ústeckém (obydlené byty tvořily 93 % přírůstku), vysoký byl podíl obydlených bytů na celkovém přírůstku i v krajích Karlovarském (téměř 76 %) a Moravskoslezském (téměř 67 %).

Velmi rozdílné byly i podíly jednotlivých krajů na celkovém přírůstku. Nejvyšší podíl na celkovém přírůstku bytového fondu byl zaznamenán ve Středočeském kraji (13,1 %), přitom tento kraj měl druhý nejvyšší podíl na přírůstku obydlených (11,5 %) i neobydlených bytů (14,2 %). Druhý nejvyšší podíl na celkovém přírůstku byl v Praze (12,1 %). Přitom počet obydlených bytů se zde téměř nezměnil – Praha má nejmenší podíl ze všech krajů na přírůstku trvale obydlených bytů (0,9 %), ale má nejvyšší nárůst neobydlených bytů a tím i nejvyšší podíl (20,2 %) na přírůstku neobydlených bytů. Nejvyšší podíl na celkovém přírůstku obydlených bytů má kraj Moravskoslezský (14,4 %).

Relativní přírůstky trvale obydlených bytů se příliš neliší od republikového průměru, výjimku tvoří na jedné straně Praha s velmi nízkým přírůstkem a na straně druhé kraje Karlovarský a Jihočeský s přírůstkem kolem 5 %.

Extrémní relativní přírůstek neobydlených bytů má Praha, kde se počet neobydlených bytů za deset let zvýšil na 2,6 násobek (současně šlo i o nejvyšší absolutní přírůstek – vždyť jen počet přechodně obydlených bytů v roce 2001 byl větší než celkový počet všech neobydlených bytů v roce 1991). Na druhé straně v Ústeckém kraji se počet neobydlených bytů téměř nezvýšil a jen málo vzrostl i v krajích Karlovarském (o čtvrtinu) a Moravskoslezském (o necelou třetinu).

Tento vývoj počtu neobydlených bytů se projevil i ve změnách podílu jednotlivých krajů na celkovém počtu neobydlených bytů. Projevilo se to především v Praze, zatímco v roce 1991 byl z neobydlených bytů každý osmnáctý v Praze, v roce 2001 už to byl každý desátý. Tento výrazný nárůst podílu Prahy se odrazil v tom, že ve většině ostatních krajů se podíl na celkovém počtu neobydlených bytů snížil (nejvíce v Ústeckém kraji).

Tab. 9 Vývoj bytového fondu v letech 1991-2001 podle krajů

	Bytový fond			Trvale obydlené byty			Neobydlené byty		
	celkem	rozdíl proti roku 1991		celkem	rozdíl proti roku 1991		celkem	rozdíl proti roku 1991	
		abs.	v %		abs.	v %		abs.	v %
Hl.m. Praha	551243	34950	6,8	496940	1136	0,2	54303	33814	165,0
Středočeský kraj	498271	37875	8,2	413060	14072	3,5	85211	23803	38,8
Jihočeský kraj	279892	26912	10,6	231281	10479	4,7	48611	16433	51,1
Plzeňský kraj	244476	17092	7,5	208992	5911	2,9	35484	11181	46,0
Karlovarský kraj	125486	7624	6,5	115913	5776	5,2	9573	1848	23,9
Ústecký kraj	358491	13293	3,9	321928	12332	4,0	36563	961	2,7
Liberecký kraj	189241	14531	8,3	161830	6467	4,2	27411	8064	41,7
Královéhradecký kraj	241699	16330	7,2	204529	6083	3,1	37170	10247	38,1
Pardubický kraj	213069	16039	8,1	182943	7500	4,3	30126	8539	39,6
Vysočina	212687	18368	9,5	179784	7194	4,2	32903	11174	51,4
Jihomoravský kraj	454406	27009	6,3	404876	10575	2,7	49530	16434	49,7
Olomoucký kraj	257457	15568	6,4	230561	8160	3,7	26896	7408	38,0
Zlínský kraj	231247	16881	7,9	204806	8686	4,4	26441	8195	44,9
Moravskoslezský kraj	508628	26628	5,5	470235	17626	3,9	38393	9002	30,6
ČR	4366293	289100	7,1	3827678	121997	3,3	538615	167103	45,0

Nárůst počtu neobydlených bytů se projevil i v nárůstu podílu neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu. Tento podíl vzrostl ve všech krajích s výjimkou kraje Ústeckého, kde poklesl z 10,3 % v roce 1991 na 10,2 % v roce 2001. Nejvyšší podíly neobydlených bytů z celkového počtu bytů jsou v Jihočeském a Středočeském kraji (každý šestý byt v těchto krajích je neobydlený), přes 15 % tvoří neobydlené byty v bytovém fondu Královéhradeckého kraje a kraje Vysočina. Naopak v Karlovarském a Moravskoslezském kraji tvoří neobydlené byty jen 7,5 % bytového fondu.

Největší část, téměř třetinu, neobydlených bytů tvoří byty využívané k rekreaci, ovšem v Libereckém a v Jihočeském kraji tvoří tyto byty téměř polovinu neobydleného bytového fondu. Počty neobydlených bytů z důvodu rekreace ve všech krajích v letech 1991-2001 vzrostly. Pomineme-li Prahu s jejím nízkým počtem neobydlených bytů z důvodu rekreace, pak nejvyšší přírůstek těchto bytů byl v kraji Moravskoslezském (téměř 80 %), přes 50 % činil přírůstek ještě v krajích Jihočeském a na Vysočině.

Přestože tedy počty neobydlených bytů z důvodu rekreace vzrostly dost výrazně, byl tento růst nižší než růst celkového počtu neobydlených bytů, takže jejich podíl na celkovém přírůstku neobydlených bytů činil pouze 27,6 %. Výjimečný je z tohoto pohledu kraj Karlovarský, kde byl přírůstek neobydlených bytů z důvodu rekreace naopak vyšší než celkový přírůstek neobydlených bytů, v Jihočeském kraji a na Vysočině tvořil přírůstek neobydlených bytů využívaných k rekreaci polovinu celkového přírůstku neobydlených bytů.

Více než čtvrtina neobydlených bytů je obydlena pouze přechodně, tzn. osobou či osobami, které zde nemají trvalý pobyt. Tyto případy jsou typické především pro větší města; výrazně nejvyšší podíl těchto bytů je v Praze, s odstupem následují kraje Karlovarský, Jihomoravský a Olomoucký.

Zhruba desetina neobydlených bytů je nezpůsobilá k bydlení. Vyšší podíly těchto bytů jsou především v moravských krajích, z českých krajů je tento podíl nejvyšší v kraji Ústeckém. Pravděpodobně nedostatek bytů v Praze se podílí na tom, že byty nezpůsobilé k bydlení zde tvoří pouze 3,4 % neobydlených bytů.

Tab. 10 Neobydlené byty v letech 1991-2001 a důvody neobydlenosti v roce 2001 podle krajů

	Neobydlené byty 1991	Struktura podle krajů	Neobydlené byty 2001	Struktura podle krajů	z úhrnu byty podle důvodu neobydlenosti (v %)				
					obydlen přechodně	slouží k rekreaci	přestavba domu	soudní řízení	nezpůsob. k bydlení
Hl.m. Praha	20489	5,5	54303	10,1	39,9	0,8	7,5	3,8	3,4
Středočeský kraj	61408	16,5	85211	15,8	18,7	43,8	6,2	2,5	8,3
Jihočeský kraj	32178	8,7	48611	9,0	16,6	49,1	5,2	1,7	7,8
Plzeňský kraj	24303	6,5	35484	6,6	18,7	40,3	6,5	2,4	8,8
Karlovarský kraj	7725	2,1	9573	1,8	26,0	17,3	10,7	3,1	9,3
Ústecký kraj	35602	9,6	36563	6,9	17,5	28,1	9,1	2,7	13,3
Liberecký kraj	19347	5,2	27411	5,1	18,0	48,7	5,4	1,8	6,8
Královéhradecký kraj	26923	7,2	37170	6,9	17,8	43,5	6,2	2,3	10,8
Pardubický kraj	21587	5,8	30126	5,6	16,9	41,6	6,2	2,6	10,5
Vysočina	21729	5,8	32903	6,1	16,3	44,5	5,5	2,2	11,1
Jihomoravský kraj	33096	8,9	49530	9,2	25,4	21,5	8,0	3,6	13,1
Olomoucký kraj	19488	5,2	26896	5,0	25,0	21,5	9,3	3,3	14,6
Zlínský kraj	18246	4,9	26441	4,9	23,5	23,1	6,8	3,3	14,5
Moravskoslezský kraj	29391	7,9	38393	7,1	22,4	21,1	7,3	2,7	12,2
ČR	371512	100,0	538615	100,0	21,8	32,5	6,9	2,7	9,9

Každý čtrnáctý neobydlený byt je přestavován a lze očekávat, že po přestavbě budou opět obydleny. Nejvyšší podíly přestavovaných bytů jsou v krajích Karlovarském, Olomouckém a Ústeckém.

U neobydlených bytů v trvale obydlených domech byl zjišťován i právní důvod užívání bytu. Tyto údaje umožňují jiný pohled na strukturu neobydlených bytů. Z celkového počtu 185,3 tis. neobydlených bytů v obydlených domech tvoří nájemní byty necelých 57 tis., tedy ani ne třetinu. Z těchto nájemních bytů byla jen necelá polovina (27,4 tis.) obydlena přechodně. Přechodně obydlené nájemní byty tak tvoří necelých 0,7 % bytového fondu.

Nejvíce přechodně obydlených nájemních bytů je v Praze - 8,0 tis., tj. 1,4 % pražského bytového fondu. V ostatních krajích jsou počty i podíly přechodně obydlených nájemních bytů podstatně menší (např. na Vysočině tvoří jen 0,5 % bytového fondu).

Přírůstky bytů se v letech 1991-2001 lišily i podle druhu domu. Z celkového přírůstku bytového fondu ve výši téměř 290 tis. tvořily byty v rodinných domech 72,5 % a byty v bytových domech 22,7 %. Počet trvale obydlených bytů ve stejném období však vzrostl pouze o 122 tis., z toho téměř 87,5 % tvořil přírůstek obydlených bytů v rodinných domech a pouze 8,8 % přírůstek bytů v bytových domech.

Z pohledu struktury přírůstku bytového fondu podle druhu domu lze kraje rozdělit zhruba do tří skupin. Největší skupinu tvoří deset krajů, v nichž převážnou většinu přírůstku bytového fondu (od 60 % ve Zlínském kraji do 89 % v Libereckém kraji) tvoří byty v rodinných domech. Druhou skupinu tvoří kraje Plzeňský, Karlovarský a Ústecký, ve kterých byl nárůst počtu bytů v rodinných domech doprovázen poklesem počtu bytů v bytových domech (v Ústeckém kraji dokonce o více než jednu čtvrtinu). Zcela jiná byla situace ve vývoji bytového fondu v Praze, kde přírůstek bytů v bytových domech tvořil téměř tři čtvrtiny celkového přírůstku.

Poněkud jiné relace jsou však u trvale obydlených bytů. Ve všech krajích se sice také zvýšil počet obydlených bytů v rodinných domech, počet bytů v bytových domech vzrostl však jen u osmi krajů. Ve všech z nich je však přírůstek bytů v rodinných domech vyšší (jeho podíl na celkovém přírůstku bytového fondu se pohybuje od 64 % v Jihočeském do 93 % v Ústeckém kraji).

Tab. 11 Přírůstek bytů v letech 1991-2001 podle druhu domu a krajů

	Přírůstek bytů celkem v domech				Přírůstek obydlených bytů v domech			
	celkem		rodinných	bytových	celkem		rodinných	bytových
	abs.	v %	v %	v %	abs.	v %	v %	v %
Hl.m. Praha	34950	6,8	14,8	5,6	1136	0,2	8,2	-0,8
Středočeský kraj	37875	8,2	10,2	4,3	14072	3,5	4,8	1,5
Jihočeský kraj	26912	10,6	15,3	5,1	10479	4,7	6,3	3,4
Plzeňský kraj	17092	7,5	15,3	-0,2	5911	2,9	8,4	-1,7
Karlovarský kraj	7624	6,5	26,3	-0,2	5776	5,2	24,9	-0,4
Ústecký kraj	13293	3,9	15,7	-1,6	12332	4,0	13,5	0,3
Liberecký kraj	14531	8,3	17,4	1,0	6467	4,2	11,9	-0,9
Královéhradecký kraj	16330	7,2	10,9	2,0	6083	3,1	5,9	-0,2
Pardubický kraj	16039	8,1	9,7	5,0	7500	4,3	5,3	2,5
Vysočina	18368	9,5	11,8	4,6	7194	4,2	5,5	2,0
Jihomoravský kraj	27009	6,3	7,7	4,1	10575	2,7	4,5	0,5
Olomoucký kraj	15568	6,4	9,4	2,6	8160	3,7	6,0	-0,2
Zlínský kraj	16881	7,9	7,9	6,9	8686	4,4	5,3	2,8
Moravskoslezský kraj	26628	5,5	12,2	1,3	17626	3,9	9,0	1,5
ČR	289100	7,1	11,7	2,9	121997	3,3	7,0	0,5

Vývoj počtu bytů v bytových domech ve vazbě na jejich obydlenost se podle krajů rovněž významně liší. Např. v Praze se počet bytů v bytových domech zvýšil o více než 25 tis., ovšem počet obydlených bytů v bytových domech poklesl o 3,4 tis. Obdobný vývoj ukazující na rostoucí počty neobydlených bytů v bytových domech (pouze s nižšími čísly) byl také v krajích Libereckém, Královéhradeckém a Olomouckém. V Plzeňském a Karlovarském kraji byl pokles obydlených bytů ještě vyšší než pokles celkového počtu bytů v bytových domech. Naopak v Ústeckém kraji se přes celkový pokles bytů počet obydlených bytů v bytových domech dokonce zvýšil (to znamená, že se snížil počet neobydlených bytů v bytových domech).

Na celkovém přírůstku bytového fondu v bytových domech se výrazně nejvíce podílela Praha (téměř dvě pětiny přírůstku), více než desetinou se na celkovém přírůstku podílely kraje Jihomoravský a Středočeský. Na přírůstku obydlených bytů v bytových domech se podílely především jiné kraje – přírůstek v Moravskoslezském a Jihočeském kraji tvořil zhruba tři čtvrtiny celkového přírůstku obydlených bytů v bytových domech.

V rodinných domech se zvýšily počty jak bytů celkem, tak bytů trvale obydlených ve všech krajích. Ve většině krajů byl přírůstek bytů celkem zhruba dvojnásobný proti přírůstku bytů obydlených, výjimkou byly na jedné straně kraje Karlovarský a Ústecký (přírůstky obydlených bytů i bytů celkem zde byly téměř stejné, tzn., že počty neobydlených bytů se téměř nezměnily) a na straně druhé kraj Jihočeský (přírůstek obydlených bytů byl jen zhruba třetinový proti přírůstku bytů v rodinných domech celkem).