

2. Početnost, struktura a stáří domovního a bytového fondu

2.1. Početnost domovního a bytového fondu

Do počtu domů jsou v SLDB 2011 zahrnuty všechny domy určené k bydlení bez ohledu na jejich obydlenost, dále pak objekty určené k jinému účelu než k bydlení s byty (bytem) a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k bydlení. Do počtu domů tak patří kromě rodinných a bytových domů např. studentské koleje, internáty, dětské domovy, ústavy sociální péče, domovy důchodců, penziony pro seniory, kláštery a konventy, ubytovny, azylová zařízení pro cizince, provozní budovy s bytem (např. škola s bytem) apod.

Domovní fond k 26. 3. 2011 přesáhl hranici 2 milionů domů. Ve srovnání s rokem 1991 došlo k nárůstu počtu domů o 15,5 %, přičemž v novém tisíciletí byl absolutní i relativní přírůstek domovního fondu vyšší (189 101, resp. 9,4 %) než mezi sčítáními 1991 a 2001 (100 477, resp. 5,4 %) a dokonce vůbec nejvyšší od sčítání 1960. Je však třeba dodat, že sčítání domů 1991 provázely určité metodické nepřesnosti, které souvisely se souběžně prováděným soupisem objektů individuální rekreace. Část neobydlených domů sloužících k rekreaci nebyla kvůli tomu do domovního fondu vůbec zahrnuta, přestože nebyly vyňaty z bytového fondu. Tyto domy pak byly do domovního fondu správně zařazeny při SLDB 2001, čímž došlo k umělému nadhodnocení přírůstu domovního fondu v devadesátých letech. Zrychlený nárůst počtu sečtených domů v poslední dekádě byl především způsoben intenzivnější výstavbou nových domů, ale třeba i změnou způsobu využití původně rekreačních objektů na rodinné domy k bydlení nebo nasazením administrativních zdrojů dat při SLDB 2011, které do určité míry mohly přispět k vyšší úplnosti sečtení domovního fondu. Počet domů od roku 1991 rostl výrazně rychlejším tempem než počet obyvatel (1,3 %), což pozitivně ovlivnilo relaci počtu domů připadajících na 1 000 obyvatel. Jestliže při SLDB 1991 připadalo na 1 000 obyvatel 181 domů, o dvacet let později to bylo již 207. Jinými slovy to znamená, že při posledním sčítání na 1 dům v průměru vycházelo méně než 5 obyvatel (4,8). Vezmeme-li pouze počet osob obvykle bydlících v domech a vztáhneme-li ho pouze na obydlené domy, což je metodicky správnější, pak připadá v průměru 5,7 obvykle bydlících obyvatel na 1 obydlený dům.

Tab. 1: Vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními 1991 a 2011

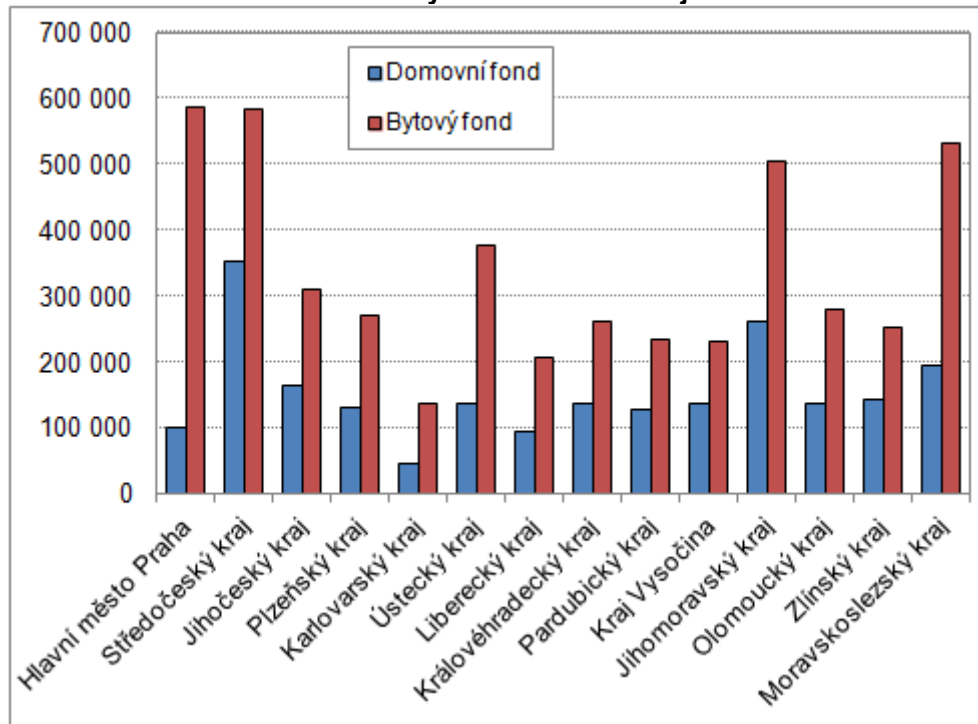
Domy, byty, druh domu	Rok sčítání			Index růstu (v %)		
	1991	2001	2011	2001 1991	2011 2001	2011 1991
Domy celkem	1 868 541	1 969 018	2 158 119	105,4	109,6	115,5
rodinné domy	1 605 227	1 732 077	1 901 126	107,9	109,8	118,4
bytové domy	228 566	196 874	214 760	86,1	109,1	94,0
ostatní budovy	34 748	40 067	42 233	115,3	105,4	121,5
Byty celkem	4 077 193	4 366 293	4 756 572	107,1	108,9	116,7
v rodinných domech	1 795 462	2 005 122	2 256 072	111,7	112,5	125,7
v bytových domech	2 244 947	2 310 641	2 434 619	102,9	105,4	108,4
v ostatních budovách	36 784	50 530	65 881	137,4	130,4	179,1

V regionálním pohledu je nejpočetnější domovní fond s více než 353 tisíci domy ve Středočeském kraji, následovaném s velkým odstupem Jihomoravským krajem (260 tisíc). V těchto dvou krajích se nachází více než čtvrtina domovního fondu v rámci celé ČR. Právě ve Středočeském kraji byl rovněž zaznamenán nejvyšší absolutní i relativní přírůstek počtu domů mezi SLDB 1991 a 2011 (64 545 domů, resp. 22,4 %). Zvýšení početnosti domovního fondu o více než pětinu oproti stavu v roce 1991 vykázaly také kraje Jihočeský (20,6 %), Karlovarský (20,5 %) a Hl. m. Praha (20,0 %). Naproti tomu nejnižší relativní přírůstek počtu domů byl zjištěn ve Zlínském (9,5 %) a Královéhradeckém kraji (11,5 %). V žádném kraji tak nedošlo v posledních dvaceti letech k úbytku domovního fondu.

Obdobný vzestupný trend jako u domovního fondu lze pozorovat i v případě vývoje počtu bytů. Bytový fond zahrnoval v roce 2011 celkem 4 756 572 bytů, což ve srovnání s rokem 1991 představovalo nárůst o téměř

680 tisíc (16,7 %). Také u bytů bylo zvýšení jejich počtu v první dekádě nového tisíciletí výraznější než mezi sčítáními 1991 a 2001 (8,9 %, resp. 7,1 %), když absolutní rozdíl mezi přírůstky v obou dekádách dosahoval zhruba 100 tisíc bytů. Vyšší přírůstek bytového fondu ve srovnání s počtem obyvatel měl rovněž za následek zlepšení poměru počtu bytů připadajících na 1 000 obyvatel. Zatímco v roce 1991 vycházelo 396 bytů na 1 000 obyvatel, v roce 2011 připadalo na 1 000 obyvatel již 456 bytů. V této hodnotě je navíc zahrnuto 280,1 tis. osob, které při SLDB 2011 žily mimo byty, zejména v ubytovacích zařízeních. Porovnávali-li počet bytů s počtem osob žijících pouze v bytech, dostaneme se dokonce na poměr 469 bytů na 1 000 obyvatel. Postupně se tak blížíme situaci, kdy bude připadat na 2 obyvatele v průměru právě 1 byt.

Graf 1: Početnost domovního a bytového fondu v krajích ČR k 26. 3. 2011



Rozmístění bytů velmi úzce souvisí s územním rozložením obyvatelstva. Nejrozsáhlejší bytový fond byl v roce 2011 v Hl. m. Praze (12,4 % všech bytů) a ve Středočeském kraji (12,2 %), které jsou ze všech krajů nejvíce zalidněny. Bytový fond se mezi roky 1991 a 2011 při celorepublikovém nárůstu o zhruba jednu šestinu rozšířil ve všech krajích. Vůbec nejvyšší relativní přírůstek počtu bytů (26,9 %) ze všech krajů zaznamenal v tomto období díky masivní bytové výstavbě koncentrované zejména do okolí Prahy Středočeský kraj. O více než pětinu se zvětšil bytový fond ještě v Jihočeském kraji (22,0 %). Na opačném pólu se nacházely strukturálně postižené kraje Ústecký a Moravskoslezský, kde počet bytů během dvaceti let vzrostl pouze o desetinu (9,3 %, resp. 10,4 %).

2.2. Struktura domovního a bytového fondu podle obydlivosti

Jak již bylo zmíněno v úvodní kapitole věnované metodickým odlišnostem nového sčítání, SLDB 2011 přineslo zásadní metodickou změnu při odvozování atributu obydlivosti domů a bytů. Oproti předchozím sčítáním, kdy se obydlivost určovala na základě trvale či dlouhodobě bydlících osob, byl v roce 2011 dům či byt považován za obydlivý tehdy, pokud v něm měla alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. Naproti tomu neobydlivý dům představoval dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem.

Z celkového domovního fondu v roce 2011 bylo 83,4 % domů obydlivých a 16,6 % neobydlivých. Na 100 obydlivých domů tak připadalo téměř 20 neobydlivých. Oproti roku 1991 vzrostl počet obydlivých

domů o téměř 203 tisíc, když více než čtyři pětiny tohoto přírůstku se koncentrovaly do nového tisíciletí. Vliv na tuto skutečnost měl především rozmach výstavby rodinných domů, ale jistou roli sehrála i změna metodiky obydlivosti. I přesto byl více než 12% nárůst obydlivých domů od roku 1991 výrazně nižší než v případě neobydlivých domů, kterých za stejné období přibyla skoro třetina. I díky tomu se vzájemná relace mezi obydlivými a neobydlivými domy v tomto období posunula o 2,1 procentních bodů ve prospěch neobydlivých domů, a to navzdory mírnému zvýšení podílu obydlivých domů v poslední dekádě.

Tab. 2: Vývoj domovního a bytového fondu podle obydlivosti mezi sčítáními 1991 a 2011

Domy, byty, obydlivost, druh domu	Rok sčítání					
	1991		2001		2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %	absolut.	v %
Obydlivé domy celkem	1 597 076	85,5	1 630 705	82,8	1 800 075	83,4
rodinné domy	1 352 221	84,7	1 406 806	86,3	1 554 794	86,4
bytové domy	223 640	14,0	195 270	12,0	211 252	11,7
ostatní budovy	21 215	1,3	28 629	1,8	34 029	1,9
Neobydlivé domy celkem	271 465	14,5	338 313	17,2	358 044	16,6
rodinné domy	253 006	93,2	325 271	96,1	346 332	96,7
bytové domy	4 926	1,8	1 604	0,5	3 508	1,0
ostatní budovy	13 533	5,0	11 438	3,4	8 204	2,3
Obydlivé byty celkem	3 705 681	90,9	3 827 678	87,7	4 104 635	86,3
v rodinných domech	1 525 389	41,2	1 632 131	42,6	1 795 065	43,7
v bytových domech	2 149 963	58,0	2 160 730	56,5	2 257 978	55,0
v ostatních budovách	30 329	0,8	34 817	0,9	51 592	1,3
Neobydlivé byty celkem	371 512	9,1	538 615	12,3	651 937	13,7
v rodinných domech	270 073	72,7	372 991	69,3	461 007	70,7
v bytových domech	94 984	25,6	149 911	27,8	176 641	27,1
v ostatních budovách	6 455	1,7	15 713	2,9	14 289	2,2

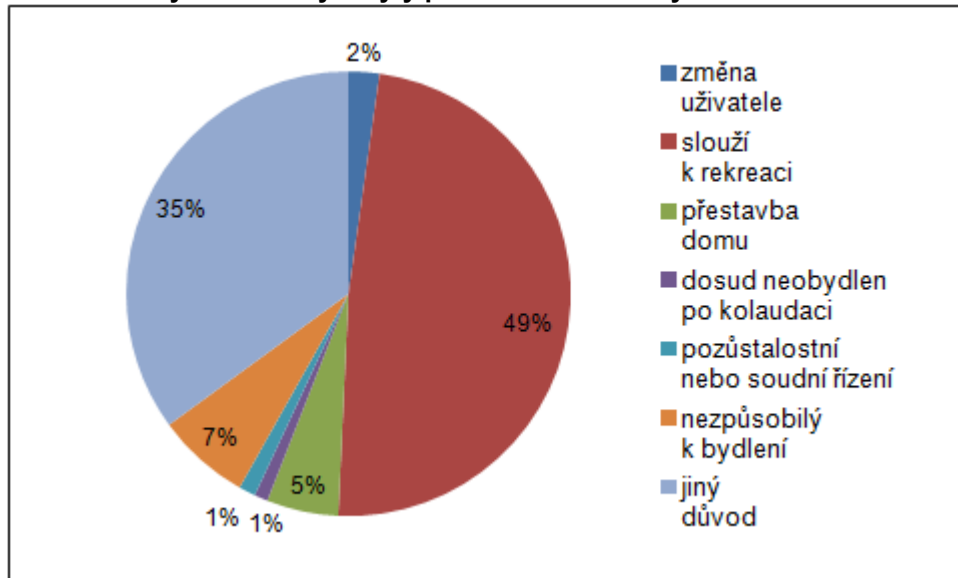
Pozn.: Relativní hodnoty pro obydlivé i neobydlivé domy a byty celkem byly počítány z celkového počtu domů, resp. bytů bez ohledu na jejich obydlivost. Podíly obydlivých i neobydlivých domů a bytů podle druhu domu byly počítány z celkového počtu obydlivých, resp. neobydlivých domů a bytů.

U bytového fondu byl podíl obydlivých bytů o trochu příznivější (86,3 %) než u domů, což je dáno vyšším počtem bytů v bytových domech a jejich častější obydlivostí ve srovnání s rodinnými domy (92,7 % oproti 79,6 %). Již od roku 1970 se však podíl neobydlivých bytů vytrvale zvyšuje. Je to způsobeno tím, že zatímco počet obydlivých bytů se od té doby zvýšil o necelou třetinu, počet neobydlivých bytů vzrostl více než pětkrát na celkových 652 tisíc. Na tomto razantním nárůstu se z téměř tří čtvrtin podílely rodinné domy a více než jedna čtvrtina připadala na bytové domy. V případě rodinných domů šlo zejména o důsledek intenzivního rozvoje druhého bydlení provázeného změnou využití původně obydlivých bytů nově využívaných pouze k rodinné rekreaci. Významnou roli sehrála i klesající poptávka po starších bytech se sníženou kvalitou a horší technickou vybaveností ve venkovských lokalitách se špatnou dopravní dostupností, které zůstaly prázdné po úmrtí původních uživatelů. U neobydlivých bytů v bytových domech mohly být příčinou odlišné územní preference na straně nabídky a poptávky, špatný technický stav bytů či využívání bytových prostor k jinému účelu než k bydlení. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že zdaleka ne všechny neobydlivé byty jsou okamžitě dostupné pro bytový trh a lze je zahrnout do nabídky volného bytového fondu.

Detailnější pohled na strukturu neobydlivých domů a bytů poskytuje jejich rozbor podle důvodu neobydlivosti a druhu domu. U neobydlivých rodinných domů s byty bylo v polovině případů zjištěno, že slouží k rekreaci. Druhým nejčastějším důvodem pak byl tzv. jiný důvod bez bližší specifikace, který se vyskytl u třetiny z nich. U bytových domů, které však tvořily pouze 1 % všech neobydlivých domů s byty, se na prvním místě mezi důvody neobydlivosti umístil jiný důvod s 68,8 %, s velkým odstupem následovaný položkami „přestavba domu“ a „nezpůsobilý k bydlení“ (shodně 12,3 %). V kontextu této struktury neobydlivých domů podle druhu domu tedy platilo, že s rostoucím počtem bytů se snižovala neobydlivost domů z důvodu rekreačního využití a naopak se zvyšovalo zastoupení jiného důvodu neobydlivosti.

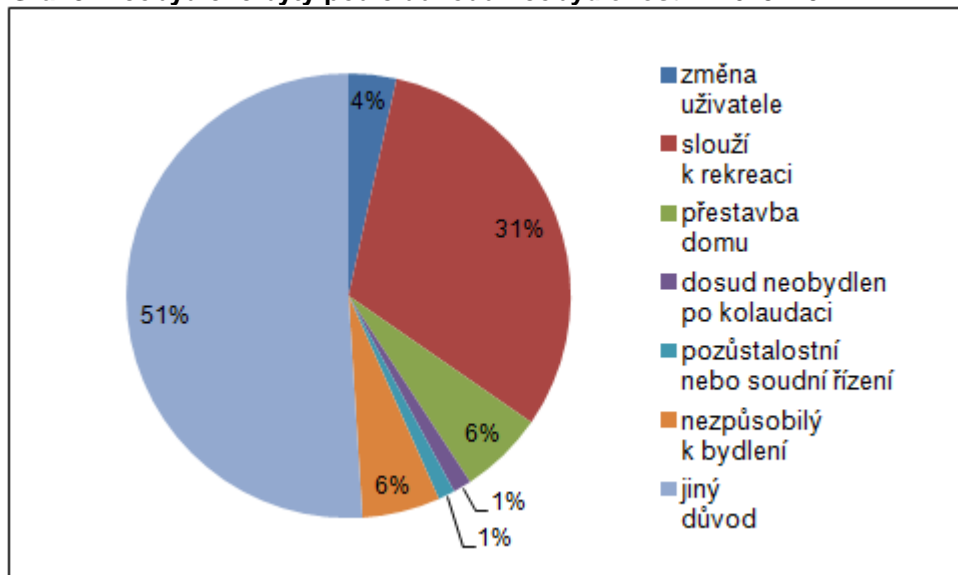
Především z důvodu nárůstu nejednoznačně specifikovaného důvodu neobydlenosti v roce 2011, ale například i kvůli zrušení zjišťování přechodně obývaných domů je srovnatelnost obydlivosti domovního fondu s předchozími sčítáními částečně omezena.

Graf 2: Neobydlené domy s byty podle důvodu neobydlenosti k 26. 3. 2011



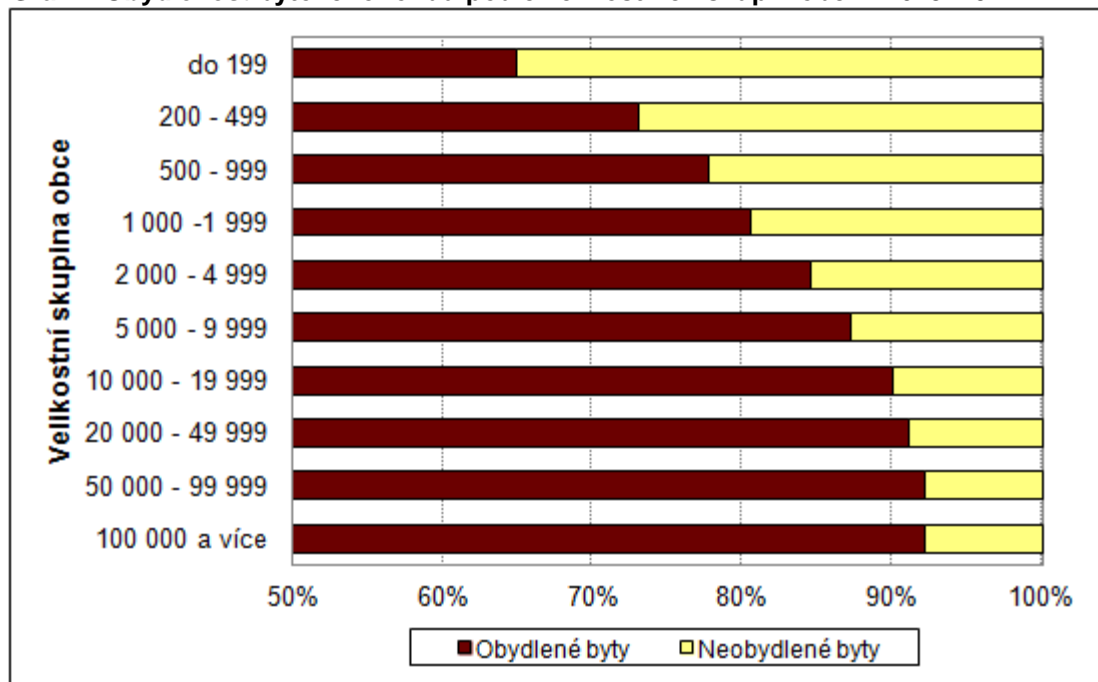
Neobydlené byty se vyskytovaly ve 41 % případů v obydlivých domech a 59 % se jich nacházelo v neobydlivých domech. Téměř polovina neobydlivých bytů v neobydlivých domech sloužila k rekreaci a více než třetina měla uvedený „jiný důvod“. U neobydlivých bytů v obydlivých domech byl nejčastěji vyplněn „jiný důvod“ (78,6 %) bez významnějších rozdílů podle druhu domu. Z celkového počtu 267 tisíc těchto bytů se téměř tři pětiny z nich nacházely v bytových domech, přes 38 % v rodinných domech a necelá 3 % v ostatních budovách. Více než polovina neobydlivých bytů v obydlivých domech byla vlastněna fyzickou osobou, u necelé pětiny se jednalo o formu spoluvlastnictví vlastníků bytů a desetina byla ve vlastnictví obce.

Graf 3: Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti k 26. 3. 2011



Regionální srovnání obydlivosti domovního a bytového fondu přináší velmi podobné výsledky. Nejvyšší podíly obydlivých domů a bytů byly zaznamenány v Hl. m. Praze (93,0 %, resp. 92,2 %) a v Moravskoslezském kraji (89,7 %, resp. 90,2 %), které mají nadprůměrný podíl bytových domů a bytů v nich, jejichž obydlivost je oproti rodinným domům výrazně vyšší. Na opačném konci žebříčku se nacházely Jihočeský kraj (75,1 %, resp. 80,2 %) a Kraj Vysočina (79,0 %, resp. 81,8 %) s převažujícím venkovským charakterem osídlení s vysokým zastoupením rodinných domů a významným rekreačním potenciálem. Skutečnost, že neobydlivé byty se nejčastěji vyskytují v nejmenších venkovských obcích a s rostoucí velikostí obce se jejich podíl postupně snižuje, dobře zachycuje Graf 4. V nejmenších obcích do 199 obyvatel zaujímají neobydlivé byty více než třetinu bytového fondu, v obcích od 1 000 do 1 999 obyvatel ještě téměř pětinu, ale ve městech nad 50 tisíc obyvatel představují neobydlivé byty již pouze necelých 8 % bytového fondu. Koncentraci neobydlivých bytů do nejmenších obcí podtrhuje i fakt, že v obcích do 999 obyvatel se nachází jen šestina celkového bytového fondu, ale přibližně třetina toho neobydlivého.

Graf 4: Obydlivost bytového fondu podle velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011



Kromě určení obydlivosti domů podle kritéria obvykle bydlících osob byly v rámci sčítání 2011 s určitým omezením zjištěny i údaje o tzv. trvalé obydlivosti, a to na základě porovnání adres osob s trvalým pobytem a adres domů. Způsob porovnání adres totiž neumožnil určit trvalou obydlivost konkrétní budovy, což mohlo v případech, kdy se vyskytovalo více budov se stejnou adresou (např. v zařízeních), vést k částečnému nadhodnocení počtu trvale obydlivých domů. Stejně tak nebylo analyzováno, zda je trvalá obydlivost odvozena od stejných osob jako obydlivost obvyklá.

Z úhrnného domovního fondu bylo obydlivo obvykle bydlícími osobami celkem 83,4 % domů, zatímco trvale obydlivo bylo 81,8 % domů. Ve čtyřech pětinach všech domů byly zjištěny jak obvykle bydlící osoby, tak v nich byly přihlášeny osoby k trvalému pobytu. Na druhé straně 73,7 tisíc domů bylo obvykle obydlivo a současně v nich nebyly hlášeny žádné osoby k trvalému pobytu a 39,2 tis. trvale obydlivých domů bylo bez obvykle bydlících osob (osoby v nich hlášené tedy bydlely obvykle jinde). Z porovnání obou přístupů je patrná vyšší vypovídající hodnota dat založených na obvyklém pobytu, jakožto realističtější zobrazení skutečnosti. Na druhé straně se ukázalo, že dopad konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva do obydlivosti

domovního fondu nebyl v kvantitativním vyjádření nijak dramatický, a to ani v celostátním, ani v regionálním měřítku.

2.3. Struktura domovního a bytového fondu podle druhu domu

Domy se podle druhu domu člení na 3 hlavní kategorie:

- rodinný dům – má maximálně tři samostatné byty, nejvíce dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Mezi rodinné domy patří rovněž rekreační chalupy s číslem popisným nevyčleněné z bytového fondu, využívané k rekreaci. Rodinný dům může být samostatný, dvojdomek (společná část obvodové zdi s rodinným domem na sousedící parcele) nebo řadový (alespoň tři rodinné domy k sobě přiléhají částí obvodové zdi)
- bytový dům – má více bytů přístupných ze společné chodby nebo schodiště a nejde o rodinný dům, počet podlaží není určující. Mezi bytové domy patří také vily, které nesplňují podmínky rodinného domu.
- ostatní budovy – zahrnují všechny další druhy budov kromě rodinných a bytových domů. Bydlení v objektech dočasného charakteru se považuje za ubytování mimo bytový fond a do počtu ostatních budov jsou zahrnuty pouze ubytovací zařízení bez bytu a provozní či jiné neobytné budovy, pokud v nich byl zjištěn byt.

Ve skladbě domovního fondu k 26. 3. 2011 byly nejvíce zastoupeny rodinné domy (88,1 %), se značným odstupem následované bytovými domy (10,0 %). Zbýlá necelá 2 % připadala na ostatní budovy, v rámci nichž vykazovaly nejvyšší počet provozní budovy s bytem (byty), kterých bylo bezmála 35 tisíc, tj. více než čtyři pětiny všech ostatních budov. V rámci skupiny rodinných domů dominovaly z více než tři čtvrtin samostatné domy, když v posledních dvou desetiletích se jejich podíl v nové výstavbě plynule zvyšoval. Řadové domy zaujímaly mezi rodinnými domy 15,5% podíl a necelých 8 % připadalo na dvojdomky.

Tab. 3: Struktura domovního fondu, počtu bytů a obvykle bydlících osob podle druhu domu k 26. 3. 2011

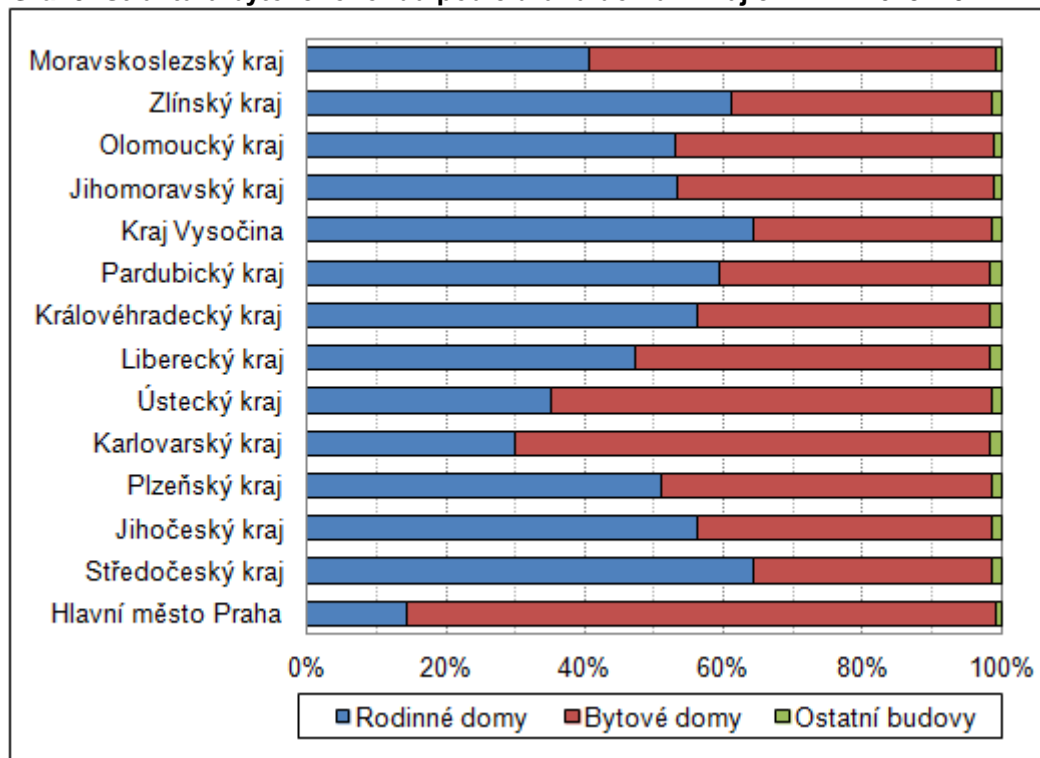
Druh domu	Domy celkem	Počet bytů			Obvykle bydlící osoby v bytech
		celkem	obydlené	neobydlené	
Domy celkem	2 158 119	4 756 572	4 104 635	651 937	10 144 961
rodinné domy	1 901 126	2 256 072	1 795 065	461 007	5 033 359
v tom:					
rodinné domy - samostatné	1 455 553	1 718 575	1 340 422	378 153	3 768 610
rodinné domy - dvojdomky	150 776	189 048	159 938	29 110	440 251
rodinné domy - řadové	294 797	348 449	294 705	53 744	824 498
bytové domy	214 760	2 434 619	2 257 978	176 641	4 999 727
ubytovny a svobodárny	1 957	2 058	1 427	631	4 585
studentské koleje	180	157	130	27	455
domovy mládeže, internáty	409	242	218	24	612
dětské domovy	170	143	85	58	507
ostatní zařízení pro děti a mládež	93	164	50	114	165
domovy důchodců	619	4 855	1 621	3 234	2 344
penziony pro důchodce	445	10 010	8 712	1 298	10 563
ústavy sociální péče pro postižené	670	411	249	162	670
kláštery a konventy	234	326	211	115	690
azylová zařízení	166	287	145	142	430
lázeňské ústavy	134	188	179	9	418
zařízení pro krátkodobé ubytování	1 847	3 149	2 506	643	5 478
věznice, vazební věznice	7	18	18	-	47
provozní budovy s byty	34 749	43 051	35 236	7 815	82 498
správní úřady (ohlašovny pobytu)	553	822	805	17	2 413

Oproti roku 1991 se zastoupení bytových domů snížilo o 2,2 procentního bodu ve prospěch rodinných domů. Důvodem byl dramatický přírůstek rodinných domů (+ 296 tisíc) na straně jedné a mírný úbytek bytových domů na straně druhé (-14 tisíc). Počet ostatních budov v posledních dvou dekadách sice vzrostl o téměř 7,5 tisíce, ale jejich relativní podíl zůstal víceméně stabilní na úrovni 2,0 %. Pokles počtu bytových domů byl pozorován pouze v poslední dekádě 20. století a kromě přirozeného procesu zániku domů kvůli nevyhovujícímu technickému stavu nebo bourání za účelem nové výstavby ho lze zdůvodnit faktickým zastavením družstevní a státem podporované bytové výstavby a do určité míry i změnou účelu užívání některých bytových domů na domy nebytové využívané pro komerční účely. Mezi roky 2001 a 2011 se však vývoj počtu bytových domů vrátil opět k růstu, nicméně i přesto nedosáhl při posledním sčítání absolutní úrovně z roku 1980.

Územní diferenciací domovního fondu podle druhu domu velice úzce souvisí s charakterem osídlení a mírou urbanizace daného regionu. Nejvyšší zastoupení rodinných domů a adekvátně i nejnižší podíly bytových domů lze proto v roce 2011 zaznamenat v krajích s převažujícím venkovským charakterem osídlení – ve Zlínském kraji (93,0 %), Středočeském kraji (92,7 %) a v Kraji Vysočina (92,5 %). Naproti tomu nadprůměrné podíly bytových domů lze najít v regionech s výraznou koncentrací městských sídel, jejichž hlavní urbanistický rozvoj se odehrál v socialistickém období – v Karlovarském (21,4 %) či Ústeckém kraji (16,0 %). Specifické postavení mělo pochopitelně Hl. m. Praha, kde bytové domy tvořily takřka třetinu celkového domovního fondu. Podíl ostatních budov kolísá od 1,4 % ve Zlínském kraji po 3,6 % v Karlovarském kraji.

I přes dominantní zastoupení rodinných domů v domovním fondu byl při posledním censu počet obvykle bydlících osob v rodinných a bytových domech téměř vyrovnaný (48,6 %, resp. 48,5 %). Příčina spočívá pochopitelně v několikanásobně vyšším průměrném počtu bytů v bytových domech (11,3) ve srovnání s rodinnými (1,2). V ostatních budovách žilo necelých 295 tisíc osob, což odpovídá 2,8 % všech obyvatel obvykle bydlících v domech.

Graf 5: Struktura bytového fondu podle druhu domu v krajích ČR k 26. 3. 2011



Struktura bytového fondu podle druhu domu je ve srovnání s domovním fondem diametrálně odlišná, a to právě v důsledku různého počtu bytů v rodinných a bytových domech. Podíl bytů v bytových domech v roce 2011 mírně převažoval (51,2 % ku 47,4 %), i když od roku 1991 se rozestup mezi oběma kategoriemi postupně snižoval. Důvodem je dynamický rozvoj individuální bytové výstavby rodinných domů po roce 1991 na jedné straně a útlum státem dotované výstavby bytových domů na straně druhé. V posledním desetiletí 20. století byl přírůstek bytového fondu tvořen téměř ze tří čtvrtin byty v rodinných domech, v první dekádě nového tisíciletí z necelých dvou třetin. Byty v ostatních budovách rostly v obou dekádách v průměru o třetinu, a proto se jejich zastoupení na bytovém fondu nepatrně zvýšilo (z 0,9 % na 1,4 %).

Mezikrajské rozdíly ve skladbě bytového fondu podle druhu domu jsou primárně ovlivněny druhovou strukturou domovního fondu, tudíž jsou rovněž významně determinovány charakterem osídlení a mírou urbanizace daného kraje. Zvláště důležitou roli přitom hraje počet bytových domů, ale také jejich stáří, neboť starší bytové domy postavené v předválečném období mají průměrně nižší počet bytů než panelové domy postavené v období socialismu. Z těchto důvodů byly při SLDB 2011 nejvyšší podíly bytů v bytových domech zaznamenány v Hl. m. Praze (84,8 %), Karlovarském (68,2 %) a Ústeckém kraji (63,4 %), tedy ve stejných krajích jako v případě struktury domovního fondu podle druhu domu. Byty v rodinných domech byly zase nejvíce zastoupeny v Kraji Vysočina (64,3 %) a ve Středočeském (64,2 %) a Zlínském kraji (61,1 %). Celkově pak byty v rodinných domech převažovaly nad byty v bytových domech v 9 krajích.

Vliv odlišného typu zástavby podle charakteru a velikosti sídla na strukturu bytového fondu podle druhu domu velice dobře zachycuje i srovnání podle velikostní skupiny obcí, kde platí obecný vztah, že s rostoucí velikostí obce se zastoupení bytů v rodinných domech snižuje ve prospěch bytů v bytových domech. Jestliže venkovské obce do 999 obyvatel měly 9 z 10 bytů v rodinných domech, pak u malých měst mezi 5 a 10 tisíci obyvatel je vzájemná relace již téměř vyrovnaná (51,3 % oproti 46,9 %). Největší převažují byty v bytových domech přirozeně u největších měst nad 100 tisíc obyvatel, v nichž se vyskytoval v rodinných domech v průměru jen každý šestý byt.

2.4. Obydlené domy s byty podle počtu bytů, nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí

Ve struktuře obydlí podle počtu bytů se neodehrály žádné zásadní, ale spíše jen drobné změny, které potvrdily tendence zaznamenané v předchozích dvou censech. Především pokračoval trend poklesu podílu jednobytových domů (69,6 %) na úkor růstu zastoupení domů se dvěma byty (18,1 %), který od roku 1991 dosáhl zhruba 6 procentních bodů. Jelikož domy s jedním bytem postavené či rekonstruované v poslední dekádě tvořily více než 83 % všech obydlí s byty, což bylo nejvíce ze všech sledovaných období, je zřejmé, že za nárůstem podílu dvoubytových domů stály buď dříve realizované přestavby a rozšíření starších rodinných domů s jedním bytem nebo jiná deklarace počtu bytů na sčítacích formulářích. Zastoupení domů postavených či zmodernizovaných v letech 2001–2011 s více než 10 byty se snížilo na 2,8 %, což vedlo i k mírnému poklesu podílu této skupiny domů na celkovém obydlí domovního fondu (5,1 %) oproti předchozímu sčítání (5,4 %).

Struktura obydlí s byty podle počtu bytů a období výstavby velmi závisí na druhové skladbě domů. Nejnižší podíly (méně než 60 %) jednobytových domů lze proto najít v 60. a 70. letech, kdy se masivně rozvíjela výstavba bytových domů. Šedesátá léta měla naopak nejvyšší zastoupení domů s 10 a více byty, které tvořily více než desetinu obydlí domovního fondu postaveného v tomto období. V 70. letech byla významná výstavba rodinných domů se 2 byty, jejichž podíl na celkovém počtu rodinných domů z tohoto období dosahoval téměř jedné třetiny, což bylo zdaleka nejvíce ze všech srovnávaných období. Obydlené domy s jedním bytem byly nejhojněji zastoupeny (přes 83 %) v domovním fondu postaveném či rekonstruovaném v posledním desetiletí, a to i v důsledku propadu podílu bytů se dvěma byty na méně než desetinu.

V rámci celé skupiny obydlených rodinných domů v roce 2011 stále výrazně převažovaly domy s jedním bytem (78,9 %), ačkoliv oproti předchozímu sčítání jejich zastoupení pokleslo o zhruba 3 procentní body na úkor domů se dvěma byty (20,2 %). Rodinných domů se 3 byty bylo necelé 1 %. Obydlené bytové domy měly nejčastěji 5 až 9 bytů (36,5 %) nebo 10 až 19 bytů (28,8 %). Podíl bytových domů s 50 a více byty činil pouze 1,2 %. Bytových domů s 5 až 9 byty bylo nejvíce postaveno či zrekonstruováno v období 1946–1960, bytových domů s 10 až 19 byty v 60. letech a bytové domy s 20 až 49 byty se nejčastěji stavěly v 70. letech minulého století. Ostatní budovy se svou strukturou podle počtu bytů blížily spíše rodinným domům, když téměř čtyři pětiny z nich měly jen jeden byt a necelých 14 % dva byty. Rovněž v případě neobydlených domů s byty jednoznačně dominovaly ty s jedním bytem (96 %).

Průměrný počet všech bytů na jeden dům s byty zůstal při posledních dvou sčítáních beze změny a činil 2,2 bytu. Stabilní zůstal tento ukazatel i v případě rodinných domů (1,2 bytu), kdežto u bytových domů došlo k mírnému poklesu z 11,7 bytu v roce 2001 na 11,3 bytu při SLDB 2011. Při zkoumání počtu osob bydlících v bytech jich nejvíce žilo v domech s jedním bytem (35,7 %), necelá třetina osob bydlela v domech s 10 až 49 byty a zhruba každá sedmá osoba ve dvoubytových domech.

Tab. 4: Vývoj obydlených domů s byty podle počtu bytů, počtu nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí mezi SLDB 2001 a 2011

Obydlené domy s byty a jejich charakteristiky	Rok sčítání			
	2001		2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %
Domy s počtem všech bytů				
1	1 174 194	72,2	1 252 237	69,6
2	245 762	15,1	325 291	18,1
3	23 651	1,5	23 453	1,3
4	27 590	1,7	27 365	1,5
5 - 9	68 366	4,2	77 757	4,3
10 - 19	56 157	3,5	61 137	3,4
20 - 49	28 695	1,8	28 500	1,6
50+	2 374	0,1	2 578	0,1
Nadzemní podlaží				
1	595 623	36,9	590 870	34,5
2	828 326	51,3	906 986	53,0
3	75 809	4,7	99 895	5,8
4	47 639	3,0	50 547	3,0
5	22 250	1,4	24 105	1,4
6 - 8	35 248	2,2	32 031	1,9
9 - 12	7 073	0,4	6 451	0,4
13 a více	1 553	0,1	1 803	0,1
Materiál nosných zdí				
kámen, cihly, tvárnice	1 421 353	88,1	1 564 102	88,8
stěnové panely	79 537	4,9	81 859	4,6
nepálené cihly	34 558	2,1	27 594	1,6
dřevo	17 326	1,1	26 044	1,5
jiné materiály a kombinace	60 885	3,8	62 400	3,5

Pozn.: Relativní hodnoty pro domy podle počtu bytů byly počítány z celkového počtu obydlených domů s byty. Podíly pro domy podle počtu nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí byly počítány z počtu obydlených domů se zjištěnými hodnotami.

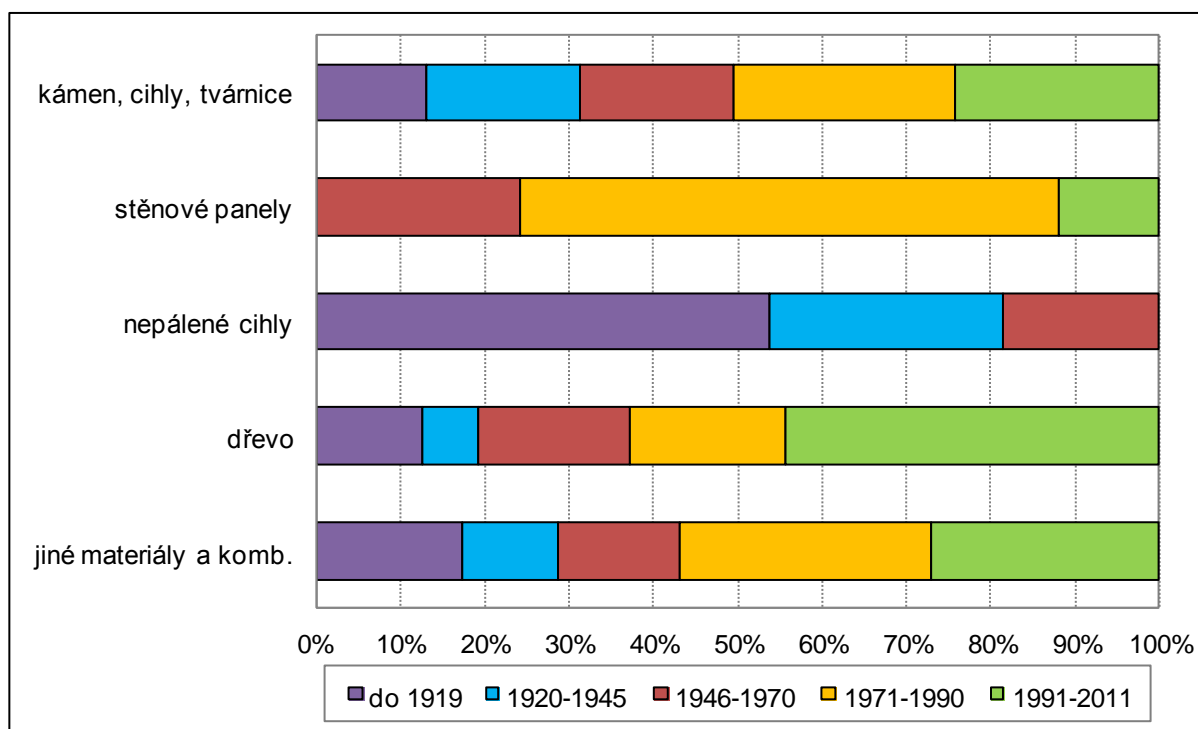
U struktury obydlených domů s byty podle počtu nadzemních podlaží došlo k pokračování některých trendů, které odhalily již výsledky SLDB 2001. Předně bylo zaznamenáno další mírné snížení podílu přízemních rodinných domů (39,2 %) na úkor růstu podílu bytů jednopatrových (57,8 %). U rodinných domů postavených v posledním desetiletí byl totiž vzájemný rozdíl mezi oběma kategoriemi ještě zhruba o 2 procentní body vyšší. I tak se zastoupení jednopodlažních domů v novější výstavbě zvyšuje, neboť v osmdesátých letech postavené přízemní domy zaujímaly pouze čtvrtinu všech obydlených rodinných domů. U bytových domů

připadal při posledním sčítání stejný, přibližně čtvrtinový podíl na domy se 3 a 4 nadzemními podlažími a podobné hodnoty vykázaly i domy postavené v období 2001–2011. Přitom ještě třetina bytových domů postavených v 80. letech měla 8 a více nadzemních podlaží. Naopak v období před rokem 1919 se stavěly většinou domy s jedním a dvěma patry (61 %). Bytové domy s 5 a více patry zaujímaly v roce 2011 necelou pětinu obydlených bytových domů, nicméně jejich váha se mírně snížila, neboť v posledním desetiletí jich bylo postaveno či zrekonstruováno jen 13,3 %.

Při SLDB 2011 se rovněž zjišťovala vybavenost domů výtahem. Tím disponovaly více než dvě pětiny domů se 4 a více nadzemními podlažími. Nejhorší vybavenost domů výtahem vykazovaly třípatrové a vyšší domy postavené před rokem 1919 (14,9 %) a v letech 1946–1960 (16,9 %). Naopak nejvyšší podíl těchto domů s výtahem byl zjištěn u výstavby v 80. letech (64,7 %) a nadpoloviční, i když trochu nižší hodnoty zaznamenaly i domy postavené v posledních dvaceti letech.

Obydlené domy s byty lze při SLDB 2011 standardně analyzovat i z hlediska materiálu nosných zdí. Oproti SLDB 2001 se pouze změnila škála odpovědí na domovním listu, když došlo k agregaci původně samostatných položek „kámen“, „kámen a cihly“ a „cihly, tvárnice, cihlové bloky“ do jedné položky, která zahrnovala i jejich kombinace. Zastoupení domů s těmito materiály zůstalo víceméně stabilní, když dosahovalo téměř 89 %. Druhým nejčastěji používaným materiálem byly stěnové panely, z nichž však bylo postaveno méně než 5 % domů. Ve srovnání s předchozím censem se jejich podíl mírně snížil stejně jako v případě domů z nepálených cihel. Naopak jediným materiálem, který zaznamenal absolutní i relativní přírůstek, bylo dřevo. Přesto počet obydlených domů postavených ze dřeva přesáhl pouze nepatrně 26 tisíc, což odpovídalo zanedbatelnému podílu 1,5 %.

Graf 6: Struktura obydlených domů s byty podle materiálu nosných zdí a období výstavby nebo rekonstrukce domu k 26. 3. 2011



Výrazněji odlišnou strukturou podle materiálu nosných zdí se vyznačovaly bytové domy, kde kámen, cihly a tvárnice tvořily pouze dvě třetiny všech obydlených domů, zatímco téměř třetina jich byla postavena ze stěnových panelů. Nicméně i u tohoto druhu domů se v posledních dvou dekadách stále více stavělo z kamene, cihel a tvárnice, ale na vzestupu byly i jiné materiály či různé kombinace. Naproti tomu zastoupení

bytových domů ze stěnových panelů ve výstavbě z období 2001–2011 pokleslo na pouhých 12,5 %, ačkoliv ještě v 80. letech s hodnotou 71 % jednoznačně dominovalo. V případě obydlených rodinných domů postavených či rekonstruovaných na počátku nového tisíciletí došlo k více než čtyřnásobnému nárůstu používání dřeva jako materiálu nosných zdí. Jejich zastoupení v rámci obydlených rodinných domů z tohoto období nicméně i přesto nedosahovalo ani 5 %. Materiálem necelých 2 % obydlených rodinných domů byly nepálené cihly, někdy nazývané jako vepřovice, které se však nejvíce vyskytovaly u domů postavených před rokem 1919 a po roce 1970 se již tento materiál vůbec neobjevuje.

Materiál nosných zdí lze odvozeně zjistit i u obydlených bytů, kde jsou výsledky v důsledku několikanásobně většího průměrného počtu bytů v bytových domech ve srovnání s obydlenými domy podstatně rozdílné. Ve skladbě obydlených bytů celkem bez rozlišení druhu domu byly v roce 2011 nejvíce zastoupeny byty v domech z kamene, cihel a tvárnic (65 %), dalších 30 % bytů se nacházelo v domech ze stěnových panelů. V případě bytů v bytových domech však převažovaly byty v domech ze stěnových panelů (54 %), i když i zde v nové výstavbě z let 2001–2011 s dvoutřetinovým podílem dominovaly byty v domech z kamene, cihel a tvárnic. Rozložení obydlených bytů podle materiálu nosných zdí zhruba odpovídalo i podílu osob v nich bydlících. V kamenných či cihlových domech nebo domech z tvárnic bydlelo 68,2 % osob, dalších 27,2 % žilo v domech ze stěnových panelů.

Územní rozložení domů podle materiálu nosných zdí je poměrně diferenciované, neboť je značně ovlivněno druhovou strukturou domovního fondu v jednotlivých oblastech i obdobím jeho hlavní výstavby. Domy ze stěnových panelů se proto v roce 2011 nadprůměrně vyskytovaly v pánevní oblasti severozápadních Čech, kde v období socialismu probíhala intenzivní výstavba panelových sídlišť. Obydlené domy ze dřeva se zase ve zvýšené míře nacházely jednak v oblasti Krkonoš, Beskyd, Jizerských hor či Jeseníků, kde se jednalo o pozůstatek původní německé horské architektury, jednak v zázemí Hl. m. Prahy, kde šlo spíše o efekt moderních trendů rodinné výstavby. Významná územní koncentrace byla patrná i u domů z nepálených cihel, které byly nadprůměrně zastoupeny v oblasti střední a jižní Moravy.

2.5. Stáří domovního a bytového fondu

Ve sčítání se pravidelně, i když s drobnými metodickými rozdíly, zjišťuje období výstavby a rekonstrukce domů, z něhož se následně odvozuje stáří bytového fondu. Poslední dvě sčítání bylo období výstavby nebo rekonstrukce domu obsaženo v jedné otázce, ale například v roce 1991 se období výstavby i období rekonstrukce posuzovaly odděleně ve dvou otázkách. Tento odlišný metodický přístup komplikuje srovnání aktuálních dat s rokem 1991, proto bude v této podkapitole analyzován pouze vývoj mezi posledními dvěma censy, ačkoliv zde je zase srovnatelnost dat poznamenána jednak nahrazením trvalé obydlivosti institutem obvyklého pobytu, jednak různým počtem domů s nezjištěným obdobím výstavby či rekonstrukce.

Tab. 5: Vývoj obydlených domů, bytů a počtu bydlících osob v letech podle období výstavby nebo rekonstrukce domu mezi SLDB 2001 a 2011

Období výstavby nebo rekonstrukce domu	SLDB 2001					SLDB 2011				
	Trvale obydlené domy		Trvale obydlené byty		Počet bydlících osob	Obvykle obydlené domy s byty		Obvykle obydlené byty		Počet bydlících osob
	abs.	%	abs.	%		abs.	%	abs.	%	
1919 a dříve	259 790	16,2	418 004	11,0	535 069	230 643	13,2	374 654	9,3	922 213
1920 - 1945	320 613	20,0	561 934	14,8	1 362 496	302 074	17,2	529 758	13,2	1 266 968
1946 - 1960	160 345	10,0	392 526	10,4	962 463	145 434	8,3	364 925	9,1	838 253
1961 - 1970	193 468	12,1	614 696	16,2	1 503 375	175 802	10,0	577 688	14,4	1 292 955
1971 - 1980	283 209	17,6	861 718	22,7	2 350 518	269 067	15,4	822 621	20,5	1 971 878
1981 - 1990	216 990	13,5	627 486	16,6	1 912 267	213 481	12,2	615 104	15,3	1 626 850
1991 - 2001	170 448	10,6	313 769	8,3	891 693	196 583	11,2	359 204	9,0	1 004 025
2001 - 2011	x	x	x	x	x	219 107	12,5	364 333	9,1	1 010 076

Pozn.: Relativní hodnoty v tabulce byly počítány z celkového počtu domů, resp. bytů se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce domu.

Podle výsledků sčítání 2011 bylo v období od předchozího sčítání postaveno nebo zásadně zrekonstruováno téměř 220 tisíc obydlí s byty, což je největší počet za posledních 30 let, který koresponduje s oživením poptávky po novém bydlení na začátku nového tisíciletí. I přesto bylo v období po roce 1991 postaveno či zrekonstruováno méně obydlí domovního fondu s byty, než v celém období do konce druhé světové války (23,7 % oproti 30,4 %). Do období 1946–1990 bylo datováno období výstavby nebo rekonstrukce u téměř 46 % všech obydlí s byty, když obzvlášť intenzivní výstavba nových domů probíhala v 70. letech, ze kterých pocházelo přes 15 % domů, u nichž se podařilo období výstavby či rekonstrukce zjistit.

Při srovnání těchto dat se sčítáním 2011 došlo s výjimkou desetiletí 1991–2001 k poklesu počtu obydlí s byty ve všech obdobích. Celkově mezi oběma posledními cenzy ubylo téměř 98 tisíc domů s obdobím výstavby či rekonstrukce do roku 1990, z toho téměř polovina pocházela z nejstaršího období do roku 1946. Příčinou proto může být jak postupný zánik staršího domovního fondu či jeho častější neobydlenost, tak jeho zvýšená modernizace v posledních dvaceti letech, která měla za následek přesun zrekonstruovaných domů do mladších období. Srovnatelnost absolutních počtů mezi oběma sčítáními však částečně ztěžuje více než dvojnásobný nárůst počtu nezjištěných odpovědí při SLDB 2011.

Průměrné stáří obydlí domovního fondu při sčítání 2011 bylo 49,8 let, což znamenalo nárůst o téměř 3 roky oproti sčítání v roce 2001 (46,9 let). V kontextu předchozích zjištění poněkud překvapivé stárnutí obydlí domovního fondu je způsobeno tím, že počty postavených či zrekonstruovaných domů v nejmladších obdobích dosud nejsou tak vysoké, aby eliminovaly stárnutí sice zmenšujících se, ale stále početných kohort domů ze starších období před rokem 1946. Z hlediska struktury podle druhu domu byly v roce 2011 rodinné domy v průměru o necelé 3 roky mladší než bytové domy (49,3 let oproti 52,4 letům). Přitom ještě při SLDB 2001 byly o zhruba stejnou dobu starší rodinné domy s průměrným stářím 47,1 let, zatímco bytové domy měly v průměru 44,5 let. Vývoj v posledních deseti letech tedy naznačuje, že bytové domy stárnuly podstatně rychleji než rodinné domy, což souvisí jednak s vyšší preferencí bydlení v rodinných domech provázené jejich častější výstavbou či rekonstrukcí, jednak s nákladnější a náročnější modernizací bytových domů. Ještě starší než bytové domy však byly domy v ostatních budovách, jejichž průměrné stáří dosahovalo 56,4 let.

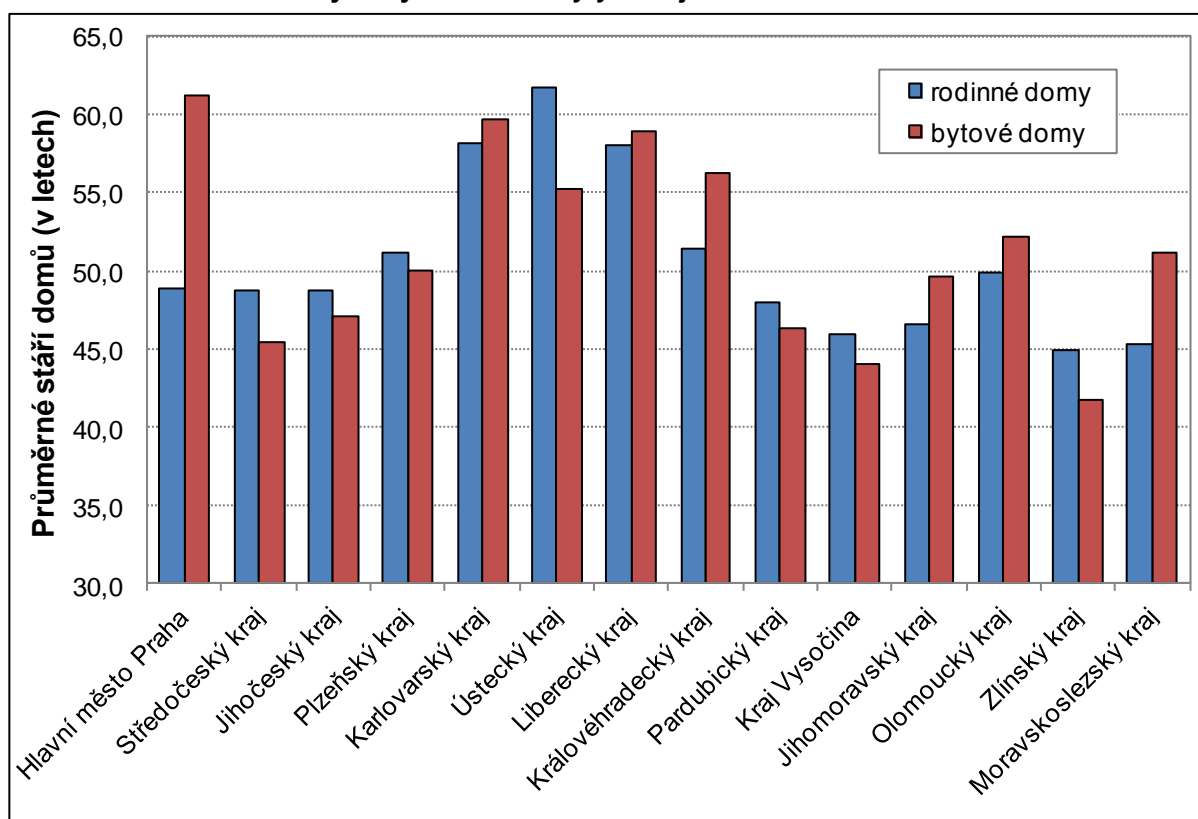
Podíl bytových domů na všech obydlích domovního fondu s byty postavených či zrekonstruovaných v posledním desetiletí se při sčítání 2011 propadl na necelých 6 %, zatímco v případě rodinných domů vzrostl na 93 %. Intenzitu propadu nové výstavby bytových domů dokumentuje i fakt, že za poslední dvě dekády byl postaven či zrekonstruován stejný počet bytových domů jako za celá osmdesátá léta. Z období po roce 1991 proto pocházelo pouze 12,3 % všech obydlí bytových domů se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce, zatímco z let 1961–1980, kdy byla jejich výstavba nejvíce rozšířená, více než třetina.

Nejmenší zastoupení rodinných domů (78,1 %) na všech obydlích domovního fondu s byty lze zaznamenat v poválečném období 1946–1960, kdy se v důsledku akutní bytové krize masivně podporovala výstavba bytových, zejména panelových domů. Od té doby však podíl postavených či zrekonstruovaných rodinných domů v každém dalším období rostl až na 93,0 % v letech 2001–2011. Absolutně i relativně nejvíce rodinných domů (17,8 %) však v roce 2011 pocházelo z období 1920–1945, na druhém místě se umístila 70. léta s 15% podílem. V posledních dvou dekádách potom byla postavena či zrekonstruována zhruba čtvrtina všech obydlí rodinných domů.

Struktura obydlí domovního fondu s byty podle období výstavby se mezi kraji poměrně významně liší, což potvrdilo i srovnání průměrného stáří domů v roce 2011. Souvisí to s odlišným socioekonomickým postavením a rozvojem jednotlivých regionů v často se měnících politických poměrech ve 20. století. Nejmladší rodinné (44,9 let) a bytové domy (41,7 let) se nacházely ve Zlínském kraji, což je především důsledek jeho dynamické poválečné industrializace provázené procesem urbanizace. Naproti tomu v průměru nejstarší rodinné domy se vyskytovaly v Ústeckém (61,7 let), Karlovarském (58,1 let) a Libereckém kraji (58,0 let), což může být způsobeno jednak odsunem německého obyvatelstva a následným dosídlováním pohraničí, kdy nově přistěhovalí většinou osidlovali starší prázdné domy, než aby si stavěli nové, jednak poválečným

bouřlivým rozvojem zdejších měst orientovaných na budování panelových sídlišť. Průměrné stáří bytových domů bylo nejvyšší v Hl. m. Praze (61,3 let), kde je příčinou rozsáhlá výstavba bytových domů již za první republiky. Při srovnání jednotlivých krajů z hlediska podílu obydlených domů postavených nebo zrekonstruovaných po roce 1991 byly výrazně nadprůměrné hodnoty zaznamenány ve Středočeském kraji (29,1 %), což je z větší části důsledek probíhající suburbanizace, tzn. stěhování obyvatel z Hl. m. Prahy do jeho zázemí. Nadprůměrné zastoupení obydlených domů s obdobím výstavby nebo rekonstrukce v letech 1991–2011 vykázal ještě Jihočeský kraj (25,1 %). Na opačném konci žebříčku se nacházel Ústecký kraj, kde z tohoto období pocházela méně než pětina obydlených domů (19,6 %).

Graf 7: Průměrné stáří obydlených domů s byty v krajích ČR k 26. 3. 2011

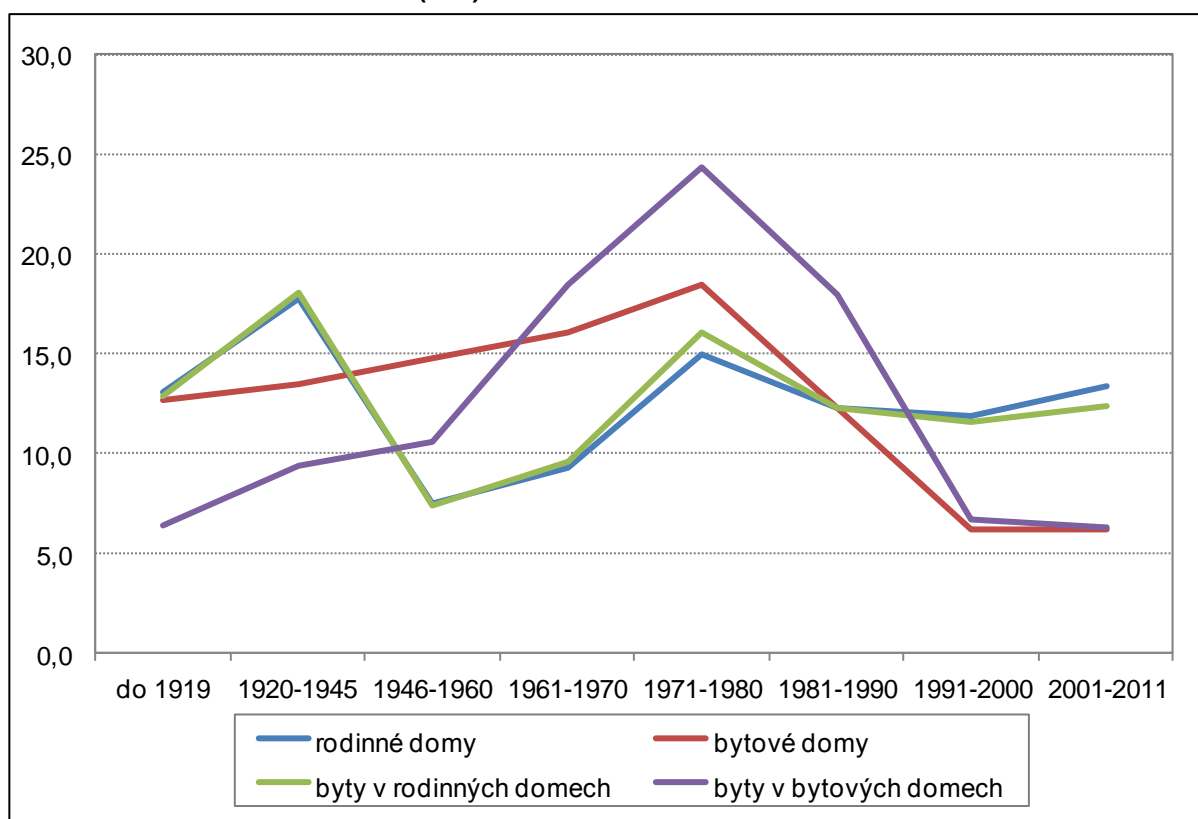


Rozložení struktury obvykle obydlených bytů podle období výstavby nebo rekonstrukce domu je ve srovnání s obydlenými domy proměnlivější, a to z důvodu rozdílného počtu bytů v rodinných a bytových domech. Proto období se zvýšenou výstavbou bytových domů mají v celkovém rozložení vyšší váhu, než tomu bylo v případě obydlených domů. Absolutně i relativně nejvíce obydlených bytů bylo proto v roce 2011 zjištěno v domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce v 70. letech, když tvořily více než pětinu celkového obydleného bytového fondu. Pokud se vezme období výstavby od roku 1960 až do roku 1990, tak z tohoto časového úseku pocházela přibližně polovina všech obydlených bytů. Naproti tomu v domech postavených před rokem 1946 se nacházelo 22,6 % obydlených bytů, ačkoliv podíl postavených obydlených domů dosahoval v tomto období 30,4 %. Vyšší procentuální váha domů než bytů je způsobena vysokým zastoupením rodinných domů ve výstavbě v daném období. Obdobný trend lze pozorovat po roce 1991, kdy podíl obydlených bytů v domech postavených či zrekonstruovaných v tomto období dosahoval 18,1 %, zatímco u obydlených domů to bylo 23,7 %. Třebaže byly v období od předchozího sčítání postaveny nebo zrekonstruovány domy s více než 364 tis. obydlenými byty, stále je to přibližně o 10 tisíc bytů méně, než kolik se jich v roce 2011 vyskytovalo v nejstarších domech s obdobím výstavby do roku 1919.

Poměrně nízké počty nových bytů z poslední dekády ve srovnání s dřívějšími obdobími mají proto vliv i na zvyšování průměrného stáří obydlených bytů, které v roce 2001 dosahovalo 41,2 let, ale při posledním sčítání se zvýšilo o více než 5 let na 46,5 roku. V krajském srovnání byly zaznamenány nejvyšší hodnoty v Karlovarském kraji (51,8 let) a Hl. m. Praze (51,6 let), naopak nejnižší měl Zlínský kraj (41,5 let) a Kraj Vysočina (42,6 let). Absolutně nejvíce bytů v domech postavených nebo zrekonstruovaných v posledním desetiletí se vyskytovalo ve Středočeském kraji (přes 69 tisíc), což odpovídá přibližně každému sedmému obydlenému bytu v kraji. Naproti tomu nejméně intenzivní bytová výstavba byla zaznamenána v Ústeckém a Moravskoslezském kraji, kde podíl obydlených bytů v domech postavených či modernizovaných v posledním desetiletí představoval pouze 5,4 %, resp. 6,4 % tamního bytového fondu.

Struktura obydleného bytového fondu podle jeho stáří se výrazně liší také podle velikostní skupiny obce. V nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel se vyskytoval na jedné straně nejvyšší podíl bytů v nejstarších domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce do roku 1919, ale na druhé straně měly i nejvyšší zastoupení bytů v nejmladších domech z posledního desetiletí, což lze vysvětlit probíhajícími suburbanizačními procesy v zázemí větších měst. Intenzivnější výstavba nových bytů v poslední dekádě se však projevila i v bytovém fondu malých měst s 2–5 tisíci obyvatel. Ve městech s 10–50 tis. obyvatel jsou nejvíce zastoupeny byty v domech postavených v letech 1971–2000, které tvoří přibližně polovinu zdejšího obydleného bytového fondu. Zvláště sedmdesátá léta byla ve znamení prudkého populačního růstu okresních měst, který byl doprovázen intenzivní bytovou výstavbou zejména panelových domů s velkým počtem bytů. Z tohoto desetiletí proto pocházel v této velikostní kategorii obcí téměř každý čtvrtý byt. Ještě dříve probíhal růst a stavební rozvoj měst nad 50 tisíc obyvatel, v nichž 45 % bytů bylo v domech postavených či zrekonstruovaných v letech 1920–1970.

Graf 8: Podíl obydlených domů s byty a obydlených bytů podle druhu domu a období výstavby nebo rekonstrukce k 26. 3. 2011 (v %)



Zatímco u obydlených domů ve všech obdobích výrazně dominovaly rodinné domy nad bytovými, v případě obydlených bytů v rodinných domech byla zjištěna převaha nad byty v bytových domech jen v období výstavby nebo rekonstrukce do roku 1945 a ještě po roce 1991, a to zhruba v poměru 60 : 40. Naproti tomu v domech postavených či modernizovaných v socialistickém mezidobí zaujímaly byty v bytových domech přibližně dvě třetiny obydleného bytového fondu, kdežto obydlené byty v rodinných domech pouze třetinu. Byty v rodinných domech měly proto nejčastěji uvedené období výstavby nebo rekonstrukce domu v letech 1920–1945 (18,1 %). Každý šestý obydlený byt v rodinném domě pocházel ze 70. let a v rodinných domech postavených či zásadně zrekonstruovaných v posledních dvou dekádách jich byla necelá čtvrtina. Diametrálně rozdílné procentuální rozložení lze pozorovat u zastoupení obydlených bytů v bytových domech podle období jejich výstavby, které jsou nejvíce koncentrovány do 70. let, resp. do období 1960–1990, z něhož pochází více než tři pětiny obydleného bytového fondu v bytových domech. Naproti tomu v bytových domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 1991 se při posledním sčítání vyskytoval jen skoro každý osmý obydlený byt. Tato čísla ilustrativně dokumentují soudobé trendy v bytové výstavbě, které vycházely z rámcových politických, socioekonomických a demografických podmínek.

Obydlené domy, resp. byty podle období výstavby nebo rekonstrukce lze srovnávat také z hlediska počtu obyvatel, kteří v nich měli při SLDB 2011 obvyklé bydliště. Největší počet obyvatel – téměř každý pátý – bydlel v bytech nacházejících se v domech postavených či rekonstruovaných v 70. letech, z toho zhruba tři pětiny v bytových domech a dvě pětiny v rodinných domech. V domech z období nejmasivnější bytové výstavby v letech 1960–1991 žila bezmála polovina všech osob bydlících v bytech se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce domu. Byty v nejmladších domech postavených či modernizovaných v posledních dvou dekádách obývala pětina obyvatel, přičemž dvě třetiny z nich žily v rodinných domech. Obvykle bydlící osoby v bytech v rodinných domech převažovaly také u domovního fondu postaveného před rokem 1946, v němž žilo 22 % obyvatel. Propojení údajů o pohlavně-věkové struktuře osob s údaji o stáří domovního fondu například umožňuje analyzovat, jaké generace obyvatel převážně žijí v domech z daného období výstavby. Z tohoto srovnání například vyplynulo, že domy postavené či rekonstruované po roce 1991 obývaly nejčastěji mladší generace tzv. Husákových dětí společně se svými dětmi. Naproti tomu poválečné generace dnešních šedesátníků bydlely při posledním sčítání nejvíce v domech ze 70. a 80. let.