

5. Velikost a kvalita bytového fondu

5.1. Velikostní parametry bytového fondu

Srovnatelnost velikostních parametrů obydlených bytů ze sčítání 2011 s předchozími censy výrazně ovlivnila zásadní metodická změna definice obytné místnosti, která se projevila i v odlišném výpočtu obytné plochy bytu. Ve sčítání 2011 se v souladu s mezinárodními doporučeními mezi obytné místnosti počítala i kuchyň, pokud měla plochu 8 m² a větší a při splnění této podmínky byla zahrnuta i do obytné plochy bytu. V předchozích censech byla kuchyň považována za obytnou místnost pouze v případech, kdy byla jedinou místností bytu (tzv. obytná kuchyň) a do obytné plochy bytu se z kuchyně započítávala pouze plocha přesahující 12 m². Díky této metodické změně došlo u ukazatelů průměrné obytné plochy bytu a počtu obytných místností v roce 2011 k markantnímu zvýšení hodnot ve srovnání s pozvolným pozitivním vývojem mezi předchozími censy.

Tab. 13: Vývoj obydlených bytů podle počtu obytných místností mezi sčítáními 1991 a 2011

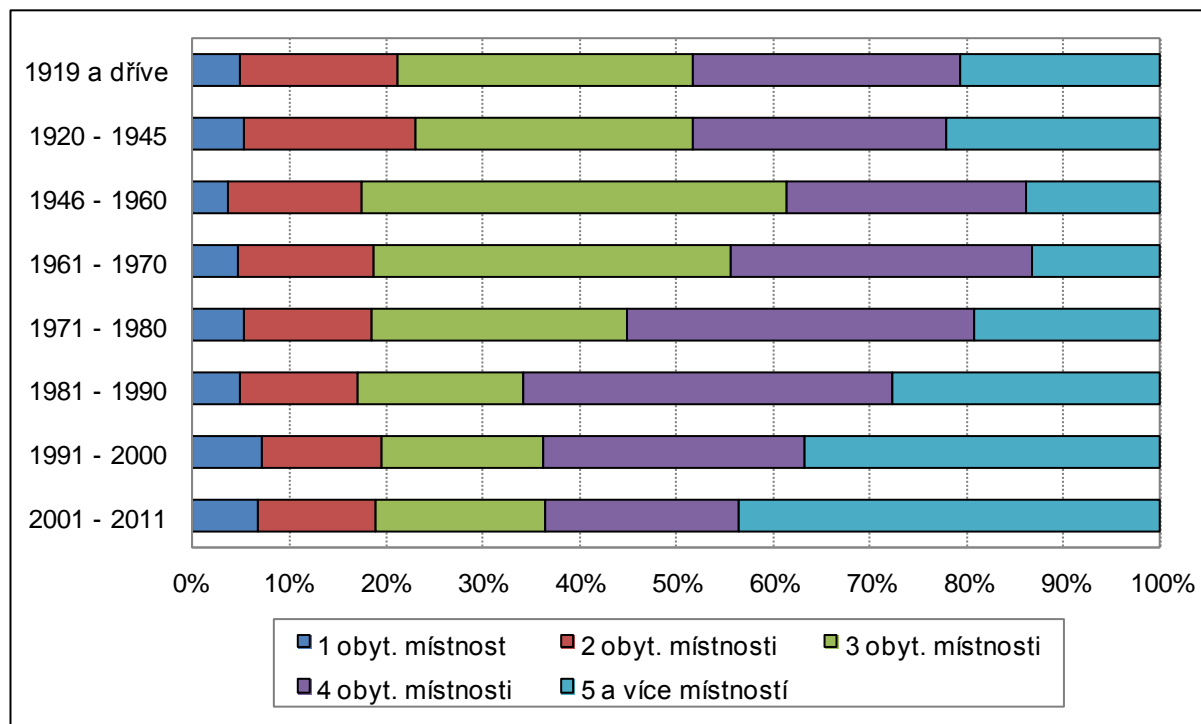
Počet obytných místností	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 obytná místnost	572 803	15,5	522 101	13,8	201 305	5,4
2 pokoje	1 171 027	31,6	1 171 440	30,9	524 080	14,0
3 pokoje	1 272 602	34,3	1 358 867	35,8	1 017 617	27,2
4 pokoje	427 053	11,5	456 935	12,0	1 130 229	30,2
5 a více pokojů	262 196	7,1	282 879	7,5	873 631	23,3

Podstatně se změnila i struktura obydlených bytů podle počtu obytných místností, u níž je zřetelný posun o jednu úroveň výše v důsledku jiného statusu kuchyní. Charakteristický byl zejména pokles podílu bytů s 1 obytnou místností na téměř třetinu oproti stavu v roce 1991, který se odehrál na úkor absolutního i relativního nárůstu bytů se 4 nebo 5 a více obytnými místnostmi. Takto velké byty zaujímaly v roce 2011 již více než polovinu obydleného bytového fondu (53,5 % ze všech bytů se zjištěným počtem obytných místností), zatímco při předchozím sčítání jen necelou pětinu. Jestliže v letech 1991 a 2001 měly obydlené byty nejčastěji 3 obytné místnosti (více než třetina bytů), tak při posledním sčítání již mírně převažovaly byty se 4 místnostmi. Při očištění dat v roce 2011 od vlivu odlišné metodiky nebylo zvýšení velikosti bytového fondu sice tak výrazné, přesto ale k evidentnímu zlepšení hodnot došlo. Především zůstal zachován trend snížení podílů bytů s 1, 2 a 3 místnostmi na úkor nárůstu zastoupení bytů se 4 a více místnostmi. Důvod byl ten, že domy postavené či zrekonstruované v posledním desetiletí byly oproti minulosti dispozičně větší, a to i proto, že se z větší části jednalo o rodinné domy (v domech postavených či rekonstruovaných v letech 1991–2011 tvořily 58 %).

Byty v rodinných domech totiž disponovaly relativně vyšším počtem obytných místností než byty v bytových domech. Nejčastěji měly byty v rodinných domech 5 a více pokojů (43,3 %), zatímco v bytových domech byly nejvíce zastoupeny byty tří a čtyřpokojové (32,9 %, resp. 31,6 %). Naopak nejmenší byty s 1 a 2 pokoji se v rodinných domech vyskytovaly pouze výjimečně (1,8 %, resp. 6,0 %), kdežto v bytových domech jich byla dohromady více než čtvrtina (28,5 %).

Celkový nárůst velikosti novějších bytů potvrdilo ve výsledcích SLDB 2011 i porovnání počtu obytných místností v bytech podle období výstavby či rekonstrukce domu, které v podstatě změnou metodiky není vůbec dotčeno, neboť porovnáváme data vypočtená stejným způsobem. Byty v domech z období po roce 1991 měly nejčastěji 5 a více obytných místností, což se v žádném předchozím období výstavby nestalo. V letech 1971–1990 byly nejvíce stavěny či rekonstruovány domy s byty se 4 místnostmi a v domech postavených či rekonstruovaných před rokem 1970 měly největší zastoupení byty se 3 pokoji. U nejnovější výstavby po roce 2001 dosahoval podíl pěti a více pokojových bytů již více než dvou pětín, zatímco u výstavby v poválečném období do roku 1960 disponoval těmito velikostními parametry pouze každý sedmý byt.

Graf 18: Obydlené byty podle počtu obytných místností a období výstavby domu k 26. 3. 2011



Trend zvyšování počtu obytných místností v bytech s novějším obdobím výstavby či rekonstrukce platí zejména pro rodinné domy. Názorně to dokumentuje například podíl největších bytů s 5 a více místnostmi, který s klesajícím stářím domu plynule narůstal. Jestliže v domech z období před rokem 1920 disponovala tímto počtem pokojů o trochu více než pětina bytů, pak u bytů ze 60. let to byla více než třetina a v rodinných domech postavených či modernizovaných v letech 2001–2011 měly 5 a více obytných místností již dvě třetiny bytů. Podíl bytů se 2 a 3 místnostmi se u nich naproti tomu snížil již na necelých 30 %, ačkoliv ještě ve výstavbě ze 70. let měla tyto dispozice více než polovina bytů.

U bytových domů se velikostní dispozice bytů podle jejich období výstavby poměrně často měnily v reakci na soudobé potřeby a poptávku na bytovém trhu. V období první republiky až do roku 1945 byly v bytových domech nejvíce rozšířeny byty se 2 obytnými místnostmi (33,5 %), v poválečném období až do roku 1960 již jednoznačně dominovaly 3 pokojové byty (53,8 %) a během 70. a 80. let byly stavěny bytové domy mající nejčastěji byty se 4 pokoji. Ke zvratu v tomto pozitivním trendu růstu zastoupení bytů s větším počtem obytných místností došlo po roce 1990, kdy se dramaticky zvýšil podíl nejmenších bytů s 1 a 2 pokoji na více než třetinu v 90. letech a dokonce až na dvě pětiny na začátku nového tisíciletí. V letech 2001–2011 se však staly nejčetnější kategorií byty se 3 místnostmi, jejichž podíl vzrostl na necelou třetinu na úkor 4 pokojových bytů, jejichž procentuální zastoupení se z téhož úrovně propadlo na 22 %, což znamenalo pokles až na třetí pozici.

Po roce 1990 nastoupený trend zmenšování velikosti nových bytů v bytových domech lze chápat jako důsledek rostoucí poptávky po menších bytech ze strany generace tzv. Husákových dětí a mladších ročníků, které mnohem častěji a déle než jejich předchůdci žijí a bydlí v samostatné domácnosti bez partnera (tzv. singles). Určitou roli však mohou hrát i ekonomické důvody, kdy dynamický růst cen nových bytů v porevolučním období mohl vést zákazníky k preferenci menších, a tudíž i levnějších bytů. Skladba bytů v bytových domech podle počtu obytných místností z počátku tisíciletí se tak relativně nejvíce přiblížila bytovému fondu z období před rokem 1920.

Vcelku očekávané diference lze pozorovat i u skladby bytů podle počtu obytných místností ve vazbě na právní důvod užívání bytu. V případě bytů ve vlastním domě jich při posledním sčítání 5 a více místností měla bezmála polovina, což znamenalo jednoznačně nejvyšší podíl ze všech ostatních důvodů užívání. Procentuálně nejvíce čtyřpokojových bytů se vyskytovalo ve skupině družstevních bytů (40,5 %). Naopak menší byty s 1 či 2 pokoji byly nejhojněji zastoupeny u nájemních bytů (12,1 %, resp. 25,0 %).

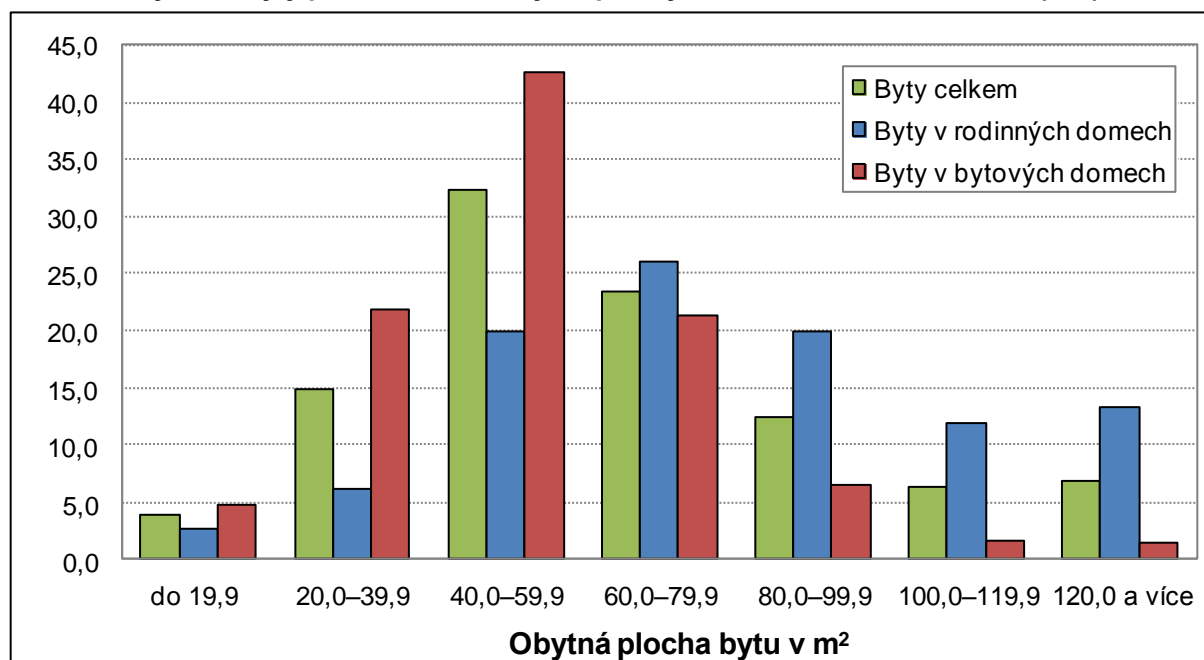
Dalším velikostním parametrem bytu odvozaným v rámci sčítání je obytná plocha. Na rozdíl od minulých censů se však ukazatel obytné plochy bytů vyznačoval při sčítání 2011 vysokým podílem nezjištěných odpovědí (11,4 % ze všech obydlených bytů), a proto jsou všechny relativní hodnoty spočteny z počtu bytů se zjištěnou obytnou plochou.

Tab. 14: Vývoj obydlených bytů podle obytné plochy mezi sčítáními 1991 a 2011

Obytná plocha bytu v m ²	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
do 19,9 m ²	279 694	7,5	228 292	6,0	142 165	3,9
20,0 - 39,9	1 280 852	34,6	1 176 578	31,0	543 999	15,0
40,0 - 59,9	1 397 359	37,7	1 398 993	36,9	1 176 117	32,3
60,0 - 79,9	461 346	12,4	566 313	14,9	849 822	23,4
80,0 - 99,9	194 419	5,2	254 944	6,7	452 917	12,4
100,0 - 119,9	68 682	1,9	99 242	2,6	227 116	6,2
120,0 a více m ²	23 329	0,6	67 840	1,8	246 414	6,8

Analýza dat z posledních tří censů odhaluje pozitivní trend zvyšování obytné plochy bytů. Nárůst podílu bytů s vyšší plochou obytných místností lze pozorovat již v období 1991–2011, ale na začátku nového tisíciletí je vidět výrazné zrychlení způsobené právě do značné míry úpravou výpočtu. Jestliže v roce 1991 měly obytnou plochu do 40 m² více než dvě pětiny bytů, během dvaceti let klesl jejich podíl na necelou pětinu. Více než dvojnásobně se zvýšilo relativní zastoupení bytů s obytnou plochou 60 až 80 m², kterých byla v roce 2011 již téměř čtvrtina. Ještě výraznější nárůst však zaznamenaly největší byty s obytnou plochou nad 100 m², jejichž absolutní počet se od roku 1991 zvýšil více než pětkrát a relativní zastoupení vzrostlo z 2,5 % na 13,0 %.

Graf 19: Obydlené byty podle velikosti obytné plochy a druhu domu k 26. 3. 2011 (v %)



Významné rozdíly byly v roce 2011 zjištěny při srovnání obytné plochy bytů v závislosti na druhu domu. Podle očekávání se byty s větší plochou nacházely v rodinných domech. Čtvrtina z nich měla 100 a více m², pětina pak 80 až 100 m². Naproti tomu u bytových domů představovaly byty s plochou nad 80 m² pouze necelou desetinu obydleného bytového fondu se zjištěnou obytnou plochou. Byty v bytových domech měřily nejčastěji 40 až 60 m² (42,6 %), přičemž ještě nižší výměru měla více než čtvrtina z nich. V rodinných domech bylo s plochou nižší než 60 m² jen 28,5 % bytů. Obecně lze konstatovat, že četnostní rozložení bytů podle výměry obytné plochy bylo u bytových domů více koncentrované, zatímco u rodinných domů bylo rozptýleno rovnoměrněji do většího počtu intervalů. Tato skutečnost vypovídá o větší variabilitě množiny bytů v rodinných domech z hlediska jejich rozlohy.

5.2. Úrovňové ukazatele bytového fondu

Pro rychlé a zjednodušené porovnání kvality bytového fondu se často používají tzv. úrovňové ukazatele, které představují průměrné hodnoty různých velikostních parametrů bytů či obytných místností. Srovnání úrovňových ukazatelů obydlených bytů za rok 2011 s předchozími sčítáními je však značně ztížené z důvodu již zmíněných metodických změn ve vymezení obytné místnosti a ve výpočtu obytné plochy bytu. Metodicky neovlivněný zůstal pouze průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt a celková plocha bytu.

Tab. 15: Vývoj úrovňových ukazatelů obydlených bytů mezi sčítáními 1991 a 2011

Úrovňový ukazatel bydlení	1991	2001	2011		
			celkem	z toho	
				v rodinných domech	v bytových domech
Celková plocha na 1 byt (v m ²)	70,5	76,3	86,7	109,1	68,5
Průměrná obytná plocha (v m ²)					
- na byt	45,9	49,5	65,3	80,9	52,6
- na obytnou místnost	17,2	18,2	17,1	17,7	16,4
Průměrný počet osob					
- na byt	2,76	2,64	2,47	2,80	2,21
- na obytnou místnost	1,04	0,98	0,68	0,64	0,72
Počet obytných místností na byt	2,66	2,72	3,70	4,41	3,12

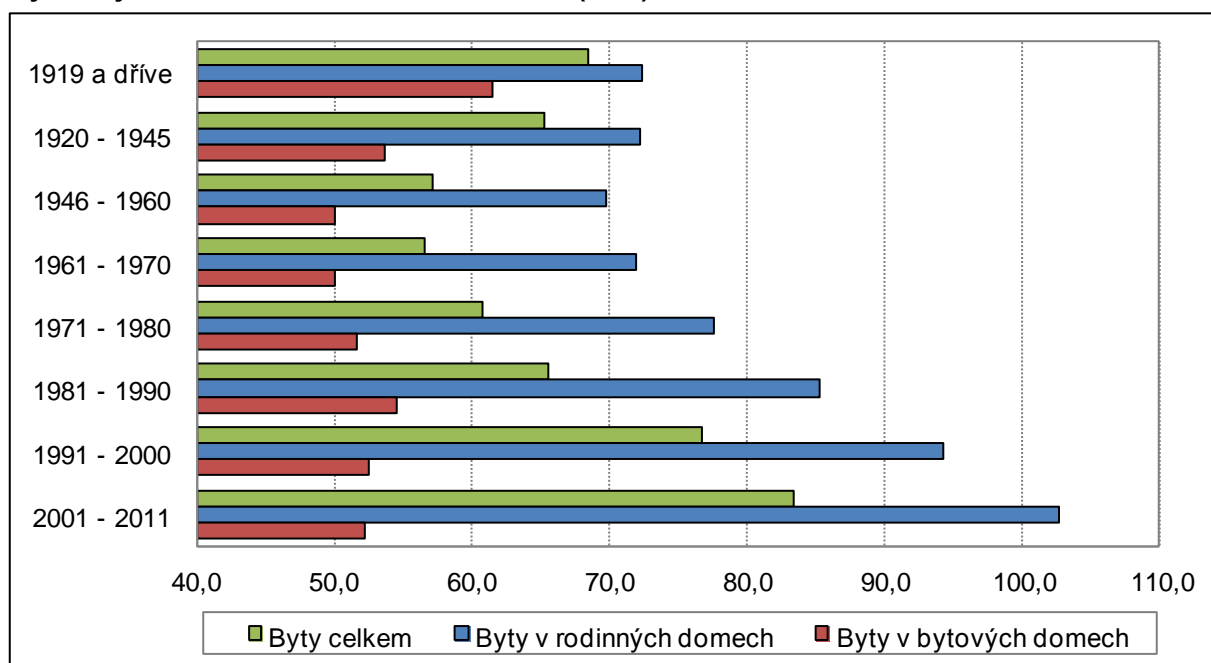
Z údaje o počtu obytných místností lze spočítat průměrný počet obytných místností na 1 byt, což je jeden z ukazatelů kvantifikující úroveň bydlení. Při prostém porovnání hodnot z posledních dvou sčítání lze zaznamenat jeho skokové zvýšení dané z větší části právě změnou definice obytné místnosti. Při aplikaci metodiky z předchozích sčítání lze však nadále pozorovat pozitivní trend, který dokonce ve srovnání s koncem minulého tisíciletí ještě více zesílil, a to díky výraznějšímu přírůstku průměrného počtu obytných místností na byt v rodinných domech. Byty v rodinných domech měly v roce 2011 v průměru o 1,3 obytné místnosti navíc než byty v bytových domech a oproti předchozímu sčítání se rozestup mezi oběma druhy domu ještě zvýšil.

Disproporce mezi rodinnými a bytovými domy se zákonitě odrazila i v počtu obytných místností na byt podle právního důvodu užívání bytu. Podle očekávání vykazovaly v roce 2011 jednoznačně nejvyšší hodnoty obydlené byty ve vlastním domě (4,54) s velkým odstupem následované byty se statutem jiného bezplatného užívání (3,65), tedy právní důvody užívání s převládajícím výskytem v rodinných domech. Až jako další v pořadí se umístily družstevní byty (3,29) a byty v osobním vlastnictví (3,27), které byly nejvýrazněji zastoupeny v bytových domech. Jednoznačně nejmenší dispozice byly zjištěny u nájemních bytů, které měly v průměru jen méně než 3 obytné místnosti na byt (2,93).

Výrazný nárůst v posledních dvaceti letech zaznamenala i průměrná obytná plocha na byt. Jestliže v roce 1991 měl obydlený byt průměrnou výměru obytné plochy 45,9 m², pak v roce 2011 to bylo již 65,3 m². I zde se především v posledním desetiletí projevila převládající orientace na výstavbu rodinných domů, jejichž obytná plocha je z důvodu vyššího počtu obytných místností zákonitě výrazně vyšší. V roce 2011 se rozdíl

mezi průměrnou obytnou plochou bytů v rodinných a bytových domech zvýšil již na více než 28 m², z necelých 19 m² v roce 1991. Prohloubení vzájemného rozdílu bylo způsobeno rychlejším nárůstem obytné plochy u rodinných domů (o 24,1 m²) ve srovnání s bytovými domy (o 14,4 m²). Trend razantního zvětšování bytů v rodinných domech potvrdila i analýza dat podle období výstavby či rekonstrukce domu. Zatímco byty v domech postavených či modernizovaných v poválečném období do roku 1960 měly průměrnou obytnou plochu necelých 70 m², byty z 80. let již měřily přes 85 m² a u nejnovější bytové výstavby rodinných domů z počátku tisíciletí přesáhla průměrná obytná plocha již 102 m².

Graf 20: Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt podle druhu domu a podle období výstavby a rekonstrukce domu k 26. 3. 2011 (v m²)



V případě bytových domů je velikost jejich obytné plochy v čase víceméně stabilní bez větších výkyvů. Vůbec nejrozlehlejší byly byty postavené již před rokem 1920, jejichž obytná plocha činila v průměru 61,5 m². V poválečném období se výměra nových bytů snížila na 50 m² a těsně nad touto hranicí se pohybovala prakticky až do současnosti. Výše uvedené údaje tak vypovídají o tom, že poptávka po větších bytech po roce 1990 je charakteristická pouze pro rodinné domy.

Celková plocha bytu zahrnovala plochu kuchyně nebo kuchyňského koutu, všech obytných místností a ostatních prostor bytu. Výpočet tohoto ukazatele tak nebyl metodickými změnami při posledním sčítání nijak ovlivněn, a proto lze srovnání jeho hodnot s předchozími cenzusy považovat za reprezentativní. Při sčítání 2011 dosáhla celková plocha bytu v průměru 86,7 m², což bylo o zhruba 10 m² více než při sčítání 2001 a o 16 m² více než při SLDB 1991. Celková výměra obydlených bytů se tak během posledních dvaceti let zvýšila téměř o čtvrtinu, když k vyššímu přírůstku došlo na začátku nového tisíciletí. Zaznamenaný pozitivní trend byl důsledkem jednak převahy bytů v rodinných domech v nové výstavbě, jednak jejich rostoucí velikosti. Celková plocha bytů v rodinných domech se mezi SLDB 1991 a 2011 zvýšila o více než 23 m², když přesáhla již 109 m², zatímco v bytových domech došlo ve stejném období ke zlepšení pouze o necelých 9 m² na 68,5 m².

Analýza celkové plochy bytu podle období výstavby či rekonstrukce domu odhalila velmi podobné tendence jako u průměrné obytné plochy bytu. V případě bytů v bytových domech postavených či zrekonstruovaných v posledních třiceti letech se jejich celková plocha ustálila na hranici 70 m². Naopak u bytů v rodinných

domech docházelo počínaje výstavbou v 60. letech k jejímu prudkému nárůstu z necelých 100 m² na více než 140 m² v posledním desetiletí.

Průměrný počet obvykle bydlících osob na byt představoval vedle celkové plochy bytu další ukazatel úrovně bydlení, který kromě zavedení konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva nebyl v roce 2011 nijak metodicky pozměněn, a proto je relativně dobře srovnatelný s předchozími sčítáními. Pohled na časovou řadu tohoto ukazatele odhalil, že se jeho hodnota již několik sčítání v řadě plynule snižovala, což lze primárně vysvětlit vyšším přírůstkem počtu obydlených bytů ve srovnání s počtem obyvatel. Jestliže v roce 1970 žilo v jednom bytě v průměru 3,15 osob, tak v roce 1991 to bylo již jen 2,76 osob a o dvacet let později se průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt poprvé snížil pod hodnotu 2,5 osob. Vedle rostoucí početnosti bytového fondu souvisí klesající zalidněnost bytů také s polistopadovou proměnou struktury domácností, zejména pak s nárůstem počtu domácností jednotlivců žijících samostatně v bytech.

Srovnání průměrné zalidněnosti bytů podle druhu domu vyznělo v roce 2011 příznivěji pro byty v bytových než v rodinných domech. Na 1 byt v bytovém domě připadalo v průměru 2,21 osob, což bylo o téměř 0,6 osob méně než v rodinných domech. Vyšší obsazenost bytů v rodinných domech korespondovala s jejich většími velikostními proporcemi a byla způsobena odlišnou skladbou v nich žijících domácností. V bytech v rodinných domech bydlely na jedné straně čtyři pětiny všech domácností složených ze dvou a více rodin a dvě třetiny vícečetných domácností (tvořených 2 a více hospodařícími domácnostmi), ale na druhé straně jen necelá třetina všech domácností jednotlivců a o trochu vyšší podíl neúplných rodin. Oproti sčítání 1991 nejvýrazněji poklesl průměrný počet osob v bytech nacházejících se v bytových domech (o 0,45 osoby), zatímco zalidněnost bytů v rodinných domech se v tomto dvacetiletém období snížila jen nepatrně (o 0,12 osoby).

Z analýzy výsledků posledního sčítání o zalidněnosti bytů podle období výstavby nebo rekonstrukce domu vyplynulo, že nejvyšší průměrný počet osob na 1 byt se vyskytoval v bytech nacházejících se v domech z 90. let (2,80) a z počátku nového tisíciletí (2,77), které měly zároveň největší plochu i nejlepší relaci obytných místností na byt. Naopak v průměru nejméně osob připadalo na byty v domech ze 60. let (2,24) a z poválečného období (2,30), které se současně vyznačovaly nejhoršími velikostními parametry. I proto se ukazatele průměrného počtu osob na 1 obytnou místnost a průměrné obytné plochy na osobu v jednotlivých obdobích výstavby nijak dramaticky nelišily. Průměrná obytná plocha na osobu se pohybovala v rozmezí od 30,2 m² u bytů v domech postavených v 80. letech do 35,7 m² u bytů v nejstarších domech z období před rokem 1920. Do značné míry jsou pozorované rozdíly u tohoto ukazatele v členění podle období výstavby způsobeny odlišnou druhovou skladbou domů, neboť v bytech rodinných domů připadalo na osobu průměrně 36,1 m² obytné plochy, kdežto v bytových domech to bylo jen 29,6 m².

Oproti SLDB 2001 došlo k markantnímu pozitivnímu posunu ve skladbě bytů podle obytné plochy na osobu. Jestliže na začátku tisíciletí se více než dvě pětiny bytů nacházely v intervalu 10–20 m² obytné plochy na osobu, v roce 2011 se těžiště posunulo do intervalu 20–30 m² na osobu a 40 a více m², v nichž se nacházela shodně více než čtvrtina obydlených bytů. Naopak počet bytů s méně než 10 m² obytné plochy na osobu se propadl z původních 380 tisíc na polovinu (15 % z nich obývaly 2 a více hospodařící domácnosti). Za přelidněný tak bylo možné při SLDB 2011 považovat jen každý dvacátý obydlený byt, zatímco o deset let dříve to byl ještě každý desátý. Toto skokové zlepšení hodnot mělo hlavní původ v pozměněném výpočtu obytné plochy bytu, do níž se při splnění velikostního kritéria (8 m² a více) započítávala i kuchyně.

Další úroňový ukazatel bydlení – průměrná obytná plocha na obytnou místnost – zaznamenal oproti předchozímu censu v důsledku změn v metodice výpočtu obytné plochy bytu i v definici obytné místnosti pokles z 18,2 m² na 17,1 m². V případě aplikace metodiky z roku 2001 na výsledky posledního sčítání však fakticky došlo k mírnému nárůstu průměrné obytné plochy na obytnou místnost. Registrovaný pokles hodnoty tohoto ukazatele zapříčinilo zahrnutí kuchyně s výměrou 8 a více m² mezi obytné místnosti, neboť její průměrná plocha (13,5 m²) byla oproti ostatním obytným místnostem výrazně menší.

Významné rozdíly lze identifikovat i při analýze úrovnových ukazatelů bydlení v závislosti na velikostní skupině obcí podle počtu obyvatel. Ukazatel průměrné obytné plochy na byt vykazoval v roce 2011 příznivější hodnoty u menších, venkovských obcí, což je dáno zejména vyšším zastoupením rodinných domů ve venkovské zástavbě. Rozdíl v průměrné obytné ploše u bytů v nejmenších obcích do 499 obyvatel (76,7 m²) a ve městech nad 50 tisíc obyvatel (57,9 m²) činil bezmála 19 m². Výraznou disproporci lze zaznamenat také u průměrného počtu obytných místností na obydlený byt, který v obcích do 2 tisíc obyvatel dosahoval zhruba hodnoty 4,2 obytných místností, zatímco u měst nad 50 tisíc obyvatel připadalo na obydlený byt pouze 3,3 obytných místností. Zjednodušeně tedy platilo, že s rostoucí populační velikostí obce klesala průměrná obytná plocha a počet obytných místností obydlených bytů, přičemž se jednalo především o důsledek měnící se druhové skladby domů.

Tab. 16: Úrovnové ukazatele obydlených bytů podle velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011

Velikostní skupina obce	Průměrná obytná plocha (v m ²)		Průměrný počet osob		Průměrný počet obytných místností
	na byt	na obytnou místnost	na byt	na obytnou místnost	na byt
ČR celkem	65,3	17,1	2,47	0,68	3,70
v tom velikostní skupina obce:					
do 499 obyvatel	76,7	17,6	2,73	0,66	4,19
500 - 999	76,6	17,5	2,78	0,66	4,23
1 000 - 1 999	75,6	17,4	2,76	0,67	4,19
2 000 - 9 999	68,9	17,1	2,59	0,67	3,90
10 000 - 19 999	62,2	16,9	2,42	0,69	3,57
20 000 - 49 999	60,0	16,8	2,34	0,68	3,47
50 000 a více obyvatel	57,9	17,0	2,26	0,69	3,33

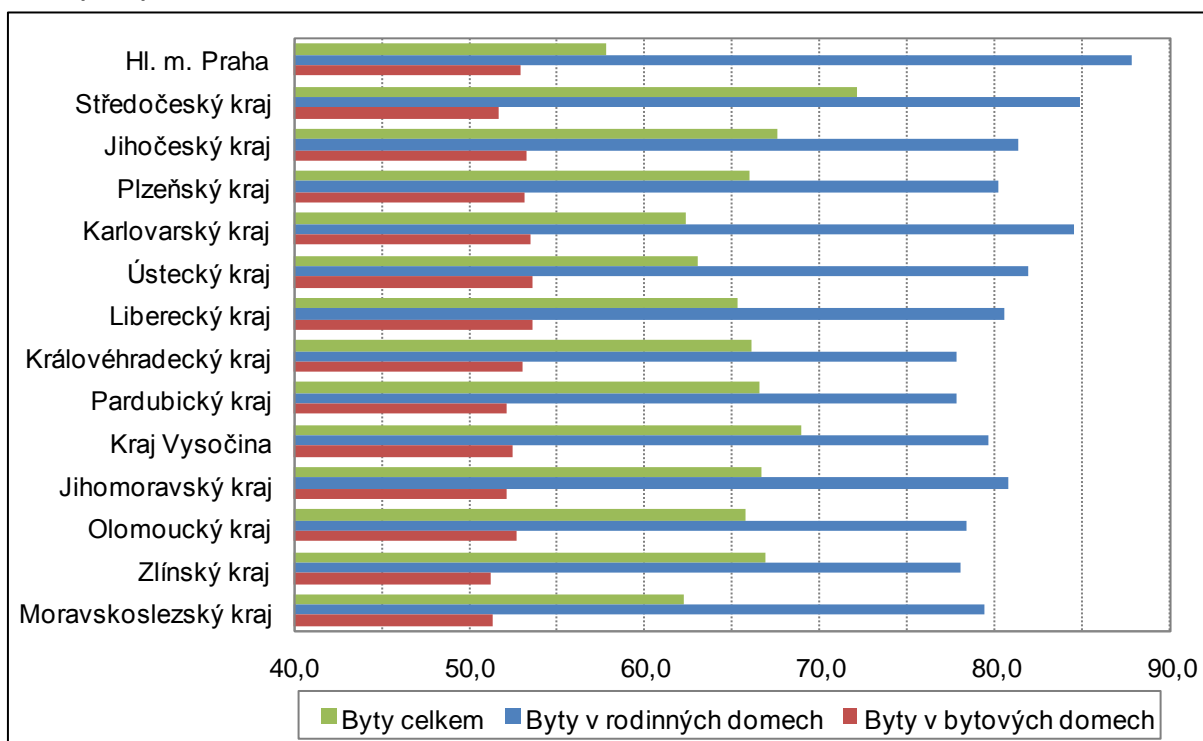
Pouze v případě průměrného počtu osob na obydlený byt měla lepší postavení, tzn. nižší hodnoty, velká města. V bytech nacházejících se v obcích od 500 do 2 tisíc obyvatel bydlelo v průměru o 0,5 osoby více než v bytech ve městech nad 50 tisíc obyvatel (2,26). Naproti tomu průměrné plochy obytných místností byly napříč velikostními skupinami obcí relativně srovnatelné a marginální diference byly patrné i u průměrného počtu osob na obytnou místnost, kde byla vyšší míra zalidnění bytů v menších obcích kompenzována nadprůměrným počtem obytných místností.

Jestliže se však srovnává úroveň bydlení na venkově a ve větších městech podle druhu domu, nebyla lepší úroveň bydlení u venkovských obcí v roce 2011 zdaleka tak evidentní. U bytových domů v nejmenších obcích byla sice průměrná obytná plocha na byt zhruba o 5 m² vyšší než ve městech, ale na druhé straně měly venkovské byty kvůli vyšší zalidněnosti zhruba o 3 m² nižší průměrnou obytnou plochu na osobu. U rodinných domů dokonce průměrná obytná plocha bytu v největších městech nad 100 tisíc obyvatel převyšovala stejný ukazatel v nejmenších obcích do 199 obyvatel téměř o 7 m². Kvantitativně lepší úroveň bydlení v rodinných domech v největších městech lze zdůvodnit silnějším ekonomickým postavením v nich bydlících domácností.

Poměrně významnou diferenciaci ukazatelů velikosti bytového fondu odhalilo také územní srovnání na úrovni krajů. Příčina regionálních rozdílů spočívala nejen v rozdílné druhové skladbě domů, ale i v odlišné struktuře bytových domácností. Mimořádné postavení v tomto ohledu zaujímal při posledním sčítání HI. m. Praha, kde byla jak obytná plocha, tak i zalidnění obydlených bytů ze všech krajů jednoznačně nejnižší. Dvě třetiny bytů v Praze obvykle obývaly pouze 1 nebo 2 osoby, přičemž průměrný počet obvykle bydlících osob na byt činil 2,24. Hluběji pod celorepublikovým průměrem (2,47) se nacházely ještě kraje Ústecký (2,37) a Karlovarský (2,38). Na druhém konci žebříčku se umístily Kraj Vysočina (2,64 osob na 1 byt) a Zlínský kraj (2,62), které v rámci ČR vykazovaly nejvyšší podíly bytů obývaných 4 a více osobami (28,2 %, resp. 27,4 %). Toto zjištění tak koresponduje se skladbou domácností v těchto krajích, když v HI. m. Praze bylo zjištěno absolutně i relativně nejvíce domácností jednotlivců, zatímco v krajích Vysočina a Zlínském zase

nejvyšší zastoupení úplných rodin a hospodařících domácností tvořených více rodinami. Úroveň bydlení měřená velikostními parametry bytů v posledně jmenovaných krajích patřila přesto k nadprůměrným, jelikož oba kraje zaznamenaly jedny z nejvyšších hodnot průměrného počtu obytných místností a obytné plochy na byt.

Graf 21: Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt podle druhu domu v krajích ČR k 26. 3. 2011 (v m²)



Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt byla při posledním sčítání nejnižší v Hl. m. Praze, a to i přesto, že zdejší byty v rodinných domech měly nejvyšší průměrnou obytnou plochu v rámci republiky (87,8 m²). Bylo to způsobeno nejvyšším zastoupením bytů v bytových domech, které měly obytnou plochu podstatně nižší (53,0 m²). Podprůměrné hodnoty v rámci ČR byly dosaženy i v dalších krajích s výraznou převahou obydlených bytů v bytových domech – v Moravskoslezském (62,3 m²), Karlovarském (62,4 m²) a Ústeckém kraji (63,1 m²). Naopak s velkým odstupem nejvyšší průměrnou obytnou plochou disponovaly obydlené byty ve Středočeském kraji (72,1 m²), v němž jednoznačně převažovaly byty v rodinných domech, které se navíc vyznačovaly druhou nejvyšší obytnou plochou (84,9 m²) v rámci ČR. K dominantnímu postavení Středočeského kraje nepochybně přispěly i v posledních dvou dekadách probíhající suburbanizační procesy v zázemí Prahy, tzn. stěhování obyvatel z hlavního města do blízkého okolí, provázené intenzivní výstavbou nových, převážně rodinných domů. O nadprůměrné kvalitě bytového fondu v tomto kraji vypovídají i nejvyšší hodnoty průměrného počtu obytných místností na byt (3,95) a průměrné obytné plochy na osobu (34,3 m²).

Diference průměrného počtu obytných místností na byt mezi kraji nebyly tak velké jako u různých velikostních skupin obcí. Rozdíl mezi nejnižší hodnotou v Hl. m. Praze (3,24) a nejvyšší hodnotou ve Středočeském kraji (3,95) sice dosahoval 0,7 obytných místností, ovšem s výjimkou Hl. m. Prahy připadalo ve všech krajích na 1 byt v průměru více než 3,5 obytných místností. Bezmála 4 obytné místnosti na byt vykázaly ještě kraje Zlínský a Vysočina.

Z analýzy dostupných velikostních ukazatelů obydlených bytů v roce 2011 lze na závěr konstatovat, že podstatně lepší úroveň bydlení byla podle očekávání zjištěna v bytech v rodinných domech. Nejmenší byty co do plochy a počtu obytných místností se nacházely v domech z poválečného období a 60. let minulého

století, kdy v zájmu rychlého vyřešení akutního nedostatku bytů byla soudobá bytová výstavba realizována na úkor skutečných potřeb a odpovídající kvality. Od 70. let však v důsledku rostoucí poptávky po větších bytech docházelo k postupnému zlepšování velikostních parametrů bytů v nově postavených či rekonstruovaných domech, které se ještě více zrychlilo po roce 1990 s oživením výstavby rodinných domů. Porovnání většiny úroňových ukazatelů mezi městem a venkovem vyznělo příznivěji pro obce venkovského charakteru, a to navzdory vyššímu zalidnění zdejších bytů.

5.3. Kvalita bytového fondu podle typu bytu

Jako základní syntetický ukazatel pro hodnocení celkové kvality bytového fondu byl v roce 2011 nově definován typ bytu, který nahradil v předchozích sčítáních podobně konstruované kategorie bytu. V reakci na legislativní úpravy platné při provádění sčítání 2011 a na požadavky uživatelů dat státní správy se byty na základě vyhodnocení způsobu vytápění a dostupnosti základního příslušenství nově členily pouze na byty standardní a byty se sníženou kvalitou namísto dřívějších čtyř kategorií (I. - IV.).

Tab. 17: Metodika porovnání kategorií a typu bytu mezi sčítáními 2001 a 2011

Způsob vytápění	Splachovací záchod		Koupelna, sprchový kout		2001 kategorie bytu	2011 typ bytu
	vlastní	společný/ žádný	vlastní	společná/ žádná		
ústřední nebo elektrické, plynové etážové vč. kamen	ano	-	ano	-	I.	standardní byt
ano	-	ano	ano	-	II.	
ano	ano	-	-	ano	II.	
ano	-	ano	-	ano	III.	byt se sníženou kvalitou
-	ano	-	ano	-	II.	standardní byt
-	ano	-	-	ano	III.	byt se sníženou kvalitou
-	-	ano	ano	-	III.	
-	-	ano	-	ano	IV.	

Pozn.: Tabulka byla převzata z analýzy „Obyvatelstvo podle způsobu bydlení“ vydané ČSÚ dne 28. 4. 2014.

Díky zachování jednotné metodiky výpočtu a podrobné úrovně zpracování výsledků podle vytápění a příslušenství však byla zajištěna částečná srovnatelnost typologie bytů s předchozími censy. Standardní byty definované jako byty s ústředním topením a úplným nebo částečným příslušenstvím, případně byty bez ústředního topení s úplným příslušenstvím byly zpracovány a publikovány v detailu bývalé I. a II. kategorie bytu. Byty se sníženou kvalitou ovšem ve výstupech ze sčítání 2011 tak podrobně členěny nebyly a jejich počet tak odpovídá součtu bytů bývalé III. a IV. kategorie bez možnosti jejich dalšího třídění. Vzhledem k nízkému zastoupení těchto nejméně kvalitních bytů se ale nejednalo o žádnou významnou ztrátu informací. Mnohem negativěji se do srovnání kvality bytového fondu na základě typu bytu mezi posledními dvěma censy promítl nebývalý nárůst počtu i podílu nezjištěných odpovědí na otázku k vybavenosti bytu koupelnou, popřípadě sprchovým koutem a záchodem. Míra non-response u obou otázek vzrostla oproti roku 2001 zhruba desetinásobně (z 0,7 % na 7,1 %, resp. 7,0 %). Chybějící informace o příslušenství bytu spolu s dostupnou informací o ústředním topení potom byly v rámci zpracování vyhodnoceny jako nedostatečné vybavení bytu (protože způsob vytápění byl pro určení typu bytu rozhodující) a vedly k jeho zařazení do skupiny bytů se sníženou kvalitou. Tento automatizovaný proces zpracování a odvozování typu bytu tak měl logicky za následek umělé nadhodnocení počtu bytů se sníženou kvalitou na úkor bytů standardních. Způsob vytápění nebyl vyplněn u bezmála 113 tisíc bytů a u stejného počtu bytů proto zůstal typ bytu nezjištěn.

Vliv markantního vzestupu nezjištěných hodnot u příslušenství bytu se projevil zejména při hodnocení polistopadového vývoje kvality bytového fondu. Zatímco mezi roky 1991 a 2001 došlo k absolutnímu a relativnímu nárůstu standardních bytů, a to zejména díky téměř 800 tisícovému přírůstku nejkvalitnějších bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím (bývalá I. kategorie) na úkor ostatních kategorií, mezi

posledními dvěma censy se naopak mírně zvýšil podíl bytů se sníženou kvalitou. Počet standardních bytů se mezi roky 2001 a 2011 sice zvýšil o více než 90 tisíc, ale jejich zastoupení na celkovém počtu obydlených bytů se zjištěným typem bytu o 2,4 procentního bodu pokleslo. Naproti tomu počet bytů se sníženou kvalitou ve stejném období vzrostl o zhruba 103 tisíc a jejich podíl se zvýšil z 3,3 na 5,8 %. Zaznamenané zhoršení kvality bytového fondu bylo právě důsledkem umělého nadhodnocení skupiny bytů bez příslušenství o ty byty, které informaci o vybavení koupelnou či záchodem neměly vyplněnou. Ve skutečnosti lze ale s největší pravděpodobností předpokládat, že nadále pokračoval pozitivní trend růstu zastoupení standardních bytů. Nasvědčuje tomu nejen rozsah nové výstavby a rekonstrukcí domů a tedy i bytů během posledního desetiletí, ale i fakt, že více než čtyři pětiny bytů se sníženou kvalitou byly vybaveny ústředním topením, které bývá zpravidla součástí bytů s úplným příslušenstvím.

Tab. 18: Vývoj obydlených bytů podle typu a kategorie mezi sčítáními 1991 a 2011

Typ (kategorie vybavení) bytu	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Byty standardní (I. + II. kategorie)	3 385 425	91,4	3 670 819	96,7	3 761 498	94,2
v tom:						
s ústřed. topením a úplným přísluř. (I. kategorie)	2 591 221	69,9	3 385 965	89,2	3 584 119	89,8
ostatní (II. kategorie)	794 204	21,4	284 854	7,5	177 379	4,4
Byty se sníženou kvalitou (III. + IV. kategorie)	320 256	8,6	127 131	3,3	230 319	5,8
Byty s nezjištěnou kategorií/typem bytu	-	-	29 728	0,8	112 818	2,7

Pozn.: Relativní hodnoty pro byty standardní, jejich podskupiny a pro byty se sníženou kvalitou byly počítány z počtu obydlených bytů se zjištěným typem/kategorií bytu. Podíly bytů s nezjištěnou kategorií/typem bytu byly počítány z celkového počtu všech obydlených bytů.

Srovnání typu bytu podle druhu domu na základě výsledků sčítání 2011 ukázalo nejlepší kvalitu u bytů v bytových domech, u nichž podíl standardních bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím dosahoval 91,5 %, zatímco byty se sníženou kvalitou tvořily pouze 5,5 %. O trochu horší skladbu měly byty v rodinných domech, kde byl při srovnatelném zastoupení bytů se sníženou kvalitou (5,9 %) nižší podíl bytů dřívější I. kategorie (87,8 %) na úkor bytů II. kategorie (6,3 %). Navíc u bytových domů byly získané hodnoty významně zkresleny vysokým podílem bytů s nezjištěným příslušenstvím. Údaj o vybavenosti koupelnou či záchodem chyběl zhruba u každého třináctého bytu v bytových domech a především z tohoto důvodu vykazaly byty v tomto druhu domu podstatně horší kvalitu než při předchozím sčítání v roce 2001.

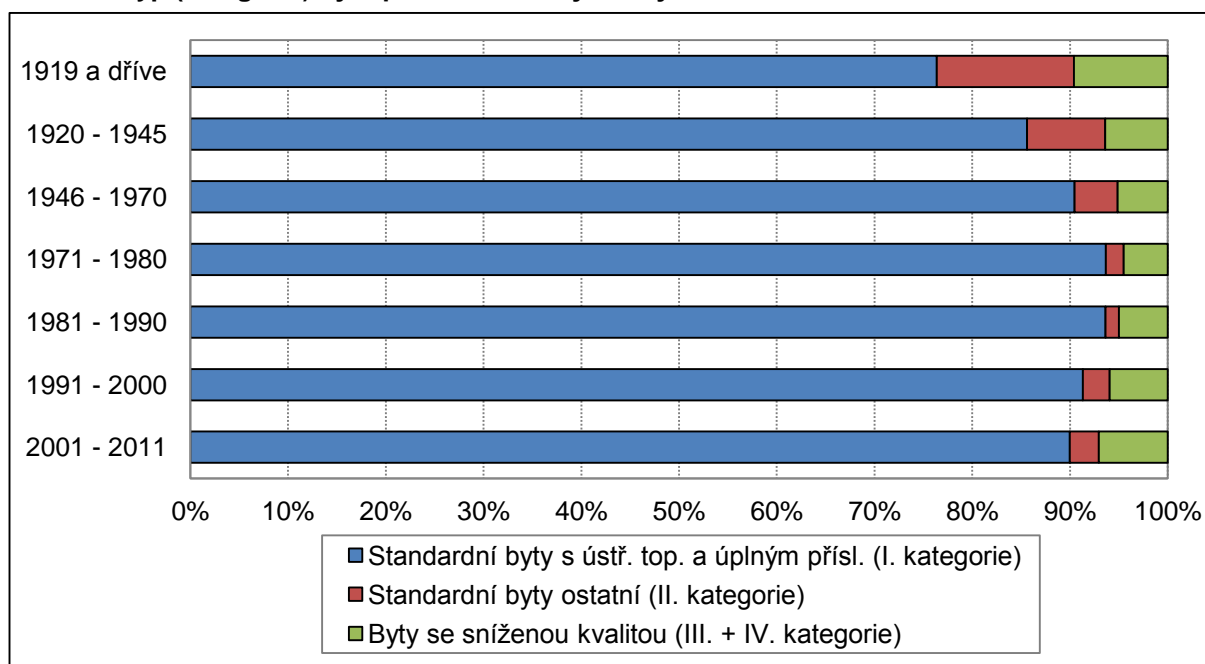
Tab. 19: Vývoj obydlených bytů podle typu (kategorie) bytu a druhu domu mezi sčítáními 2001 a 2011 (v %)

Typ (kategorie vybavení) bytu	2001			2011		
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Byty standardní (I. + II. kategorie)	93,8	98,9	93,1	94,1	94,5	85,5
v tom:						
s ústř. topením a úplným přísl. (I. kategorie)	82,3	94,5	79,9	87,8	91,5	80,3
ostatní (II. kategorie)	11,5	4,4	13,2	6,3	3,0	5,2
Byty se sníženou kvalitou (III. + IV. kategorie)	6,2	1,1	6,9	5,9	5,5	14,5

Pozn.: Relativní hodnoty byly vztaženy k počtu obydlených bytů se zjištěným typem/kategorií bytu.

Z analýzy typu bytu podle období výstavby nebo rekonstrukce domu vyplynulo, že kvalita bytového fondu byla podle očekávání nejhorší v nejstarších domech postavených nebo zrekonstruovaných do roku 1919 a před 2. světovou válkou. V poválečné výstavbě až do konce 70. let se úroveň vytápění bytů a jejich vybavenost základním příslušenstvím kontinuálně zlepšovala. Mírné zvyšování podílu bytů se sníženou kvalitou na úkor standardních bytů u domů postavených či modernizovaných v posledních třech dekádách lze rovněž zdůvodnit častějším nezjištěním informace o dostupnosti základního příslušenství ze sčítacích formulářů.

Graf 22: Typ (kategorie) bytu podle období výstavby nebo rekonstrukce domu k 26. 3. 2011



Vcelku očekávané výsledky přineslo srovnání typu bytu podle materiálu nosných zdí domu. Nejvyšší zastoupení bytů se sníženou kvalitou zaznamenaly domy z nepálených cihel (13,4 %) a ze dřeva (9,5 %). Na opačném konci žebříčku se umístily byty v domech ze stěnových panelů (5,5 %) a z kamene, cihel a tvárnic (5,6 %). Právě byty v domech ze stěnových panelů měly ze všech skupin jednoznačně nejvyšší podíl bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím (93,9 %).

Při hodnocení typologie bytů z hlediska velikostní skupiny obcí zjednodušeně platilo, že s rostoucí velikostí obce se kvalita bytového fondu zlepšovala. Rozdíly mezi venkovskými obcemi a městy v podílu bytů se sníženou kvalitou však nebyly až tak výrazné (maximálně do 2 procentních bodů) jako difference v rámci skupiny standardních bytů. U nejmenších obcí do 500 obyvatel byly totiž ve zvýšené míře zastoupeny byty bývalé II. kategorie (12,3 % ze všech standardních bytů), zatímco u měst nad 50 000 obyvatel jednoznačně dominovaly standardní byty s ústředním topením a úplným příslušenstvím (97,9 % ze všech standardních bytů).

Územní rozdíly celkové kvality bytového fondu hodnocené prostřednictvím typu bytu nebyly na krajské úrovni nijak markantní. Podíl standardních bytů se pohyboval v rozmezí od 92,5 % v Karlovarském kraji po 95,7 % v Kraji Vysočina. Nejvyšší zastoupení nejkvalitnějších bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím (I. kategorie) se vyskytovalo v Moravskoslezském (91,6 %) a v Jihomoravském kraji (91,5 %). Relativně nejméně těchto bytů bylo v Libereckém (86,3 %) a Královéhradeckém kraji (87,7 %), které však na druhé straně měly nejvyšší podíl standardních bytů s ústředním topením a částečným příslušenstvím nebo bez ústředního topení s úplným příslušenstvím, dříve označovaných jako byty II. kategorie (7,1 %, resp. 7,2 %). Obydlené byty se sníženou kvalitou byly nejvíce zastoupeny v Karlovarském (7,5 %) a Ústeckém kraji (7,1 %), zatímco relativně nejméně jich vykazoval bytový fond v Kraji Vysočina (4,3 %) a v Olomouckém kraji (4,7 %).