

6. Závěr

Domovní fond

K 26. 3. 2011 bylo sečteno přes 2 158 tisíc domů, což bylo o téměř 10 % více než v roce 2001. Při posledním sčítání tak na 1 000 obyvatel připadalo v průměru 207 domů.

Z celkového domovního fondu v roce 2011 bylo **83 % domů obydlených a 17 % neobydlených**. Na 100 obydlených domů tak připadalo téměř 20 neobydlených. Na jeden obydlený dům vycházelo v průměru 5,7 obvykle bydlících obyvatel. Počet neobydlených domů se za posledních dvacet let zvýšil téměř o třetinu, nárůst obydlených domů činil přes 12 %.

Ve skladbě domovního fondu podle druhu domu byly v roce 2011 **nejvíce zastoupeny rodinné domy** (88 %), **se značným odstupem následované bytovými domy** (10,0 %). Zbylá necelá 2 % připadala na ostatní budovy, v rámci nichž vykazovaly nejvyšší počet provozní budovy s bytem (byty). Ve srovnání s rokem 1991 se počet rodinných domů zvýšil o bezmála 296 tisíc, zatímco bytových domů ubylo o téměř 14 tisíc.

Obydlené **rodinné domy byly v téměř čtyřech pětinach případů s jedním bytem**, pětina jich měla dva byty. Obydlené **bytové domy měly nejčastěji 5 až 9 bytů** (37 %) **nebo 10 až 19 bytů** (29 %). Na jeden dům s byty připadalo v průměru 2,2 bytu, ale v případě rodinných domů to bylo jen 1,2 bytu, zatímco bytové domy měly průměrně 11,3 bytu. I proto byl **počet obvykle bydlících osob v rodinných a v bytových domech při posledním censu téměř vyrovnaný** (48,6 %, resp. 48,5 %).

Podle výsledků sčítání 2011 bylo v desetiletém období **od roku 2001 postaveno nebo zrekonstruováno téměř 220 tisíc obydlených domů s byty** – nejvíce za posledních 30 let – což souvisí zejména s oživením poptávky po novém bydlení na začátku nového tisíciletí.

Průměrné stáří obydleného domovního fondu při sčítání 2011 **bylo téměř 50 let**, což znamenalo nárůst o téměř 3 roky oproti sčítání 2001. Rodinné domy pak byly průměrně o necelé 3 roky mladší než bytové domy.

Nejčastěji používanými materiály nosných zdí obydlených domů byly kámen, cihly a tvárnice, včetně jejich kombinací, ze kterých bylo postaveno skoro 9 z 10 domů. Stěnové panely tvořily nosné zdi u méně než 5 % domů a jejich zastoupení se oproti roku 2001 mírně snížilo. Za posledních 10 let nejrychleji rostl počet domů postavených ze dřeva, ale jejich podíl na všech obydlených domech činil zanedbatelných 1,5 %.

V souvislosti s privatizací a restitucí významné části domovního fondu po roce 1989 **došlo k nejdynamičtějším změnám v jeho vlastnické struktuře**. Podíl obydlených domů, jejichž vlastníkem je fyzická osoba, dosáhl při posledním sčítání 85,1 %. **Druhou nejčastější formou vlastnictví (7,8 %) se stala nově sledovaná kategorie „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“**, rozšířená zejména v bytových domech. Naproti tomu podíl obydlených domů s byty ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4 % na 2,7 %, u domů vlastněných bytovými družstvy pokleslo jejich zastoupení z 3,2 % na 1,8 %.

Pozitivní vývoj pokračoval u technické vybavenosti obydlených domů. Zdaleka nejvýraznější zlepšení od roku 1991 bylo pozorováno u vybavenosti domů plynem a ústředním topením, když podíl obydlených domů se zavedeným plynem se zvýšil z necelé čtvrtiny na téměř dvě třetiny a ústřední topení měly již více než čtyři domy z pěti. Rapidně rostl i podíl domů napojených na kanalizační síť (63 %) na úkor domů vybavených pouze žumpou či jímkou (34 %).

V roce 2011 bylo **ústředním topením vybaveno přes 82 % obydlených domů**, z toho 93 % mělo kotelnu přímo v domě. Jako převládající zdroj energie používaný k vytápění byl u necelých tří pětin obydlených domů s kotelnou v domě využíván plyn, ve třetině případů se jednalo o pevná paliva.

Bytový fond

Bytový fond zahrnoval k 26. 3. 2011 přes 4 756 tisíc bytů, což ve srovnání s rokem 2001 představovalo nárůst o více než 390 tisíc (9 %). Při posledním sčítání tak na 1 000 obyvatel připadalo již 456 bytů.

Podíl obydlených bytů byl o trochu příznivější (86 %) než v případě domů (83 %), což je způsobeno vyšším počtem bytů v bytových domech a jejich častější obydleností ve srovnání s rodinnými domy (93 % oproti 80 %). Již od roku 1970 se však podíl neobydlených bytů zejména v důsledku intenzivního rozvoje druhého bydlení vytrvale zvyšuje.

Struktura bytového fondu podle druhu domu je ve srovnání s domovním fondem kvůli rozdílnému počtu bytů v rodinných a v bytových domech diametrálně odlišná, když **byty v bytových domech v roce 2011 mírně převažovaly (51,2 %) nad byty v rodinných domech (47,4 %)**. Od sčítání 1991 se však poměr mezi oběma kategoriemi postupně přibližuje, neboť bytů v rodinných domech přibýlo za toto období přes 460 tisíc, zatímco počet bytů v bytových domech se zvýšil jen o necelých 190 tisíc.

Podle výsledků sčítání 2011 byly **v desetiletém období od roku 2001 postaveny nebo zrekonstruovány domy s více než 364 tis. obydlenými byty**, které představovaly 9 % obydleného bytového fondu. Poměrně nízké počty nových bytů z poslední dekády ve srovnání s dřívějšími obdobími mají proto vliv na **zvyšování průměrného stáří obydlených bytů**, které při posledním sčítání vzrostlo **oproti roku 2001 o více než 5 let na 46,5 roku**.

Ve skladbě obydlených bytů podle materiálu nosných zdí domu byly v roce 2011 **nejvíce zastoupeny byty v domech z kamene, cihel a tvárnic, včetně jejich kombinací (65 %)**, dalších 30 % bytů se nacházelo v domech ze stěnových panelů. V případě bytů v bytových domech však byly převládajícím materiálem nosných zdí domu stěnové panely (54 %).

V rámci privatizace domovního a bytového fondu **docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů** ve státních, obecních nebo družstevních domech **na byty v osobním vlastnictví**. Jejich zastoupení na obydleném bytovém fondu se mezi roky 1991 a 2011 zvýšilo z necelého 1 % na více než pětinu. Na úkor toho klesl podíl bytů nájemních z bezmála dvou pětín na necelou čtvrtinu a podíl bytů družstevních z necelé jedné pětiny na přibližně desetinu. **Nejčastějším právním důvodem užívání bytu nicméně zůstal s téměř dvoupětinovým podílem byt ve vlastním domě**, který byl dominantním právním důvodem užívání u bytů v rodinných domech (87 %).

Úroveň technické vybavenosti obydlených bytů se vytrvale zvyšovala. Nejvyšší relativní nárůst zaznamenala vybavenost bytových domácností osobním počítačem, který byl v roce 2011 součástí již téměř dvou třetin bytů. K výraznému zlepšení došlo také u vybavenosti bytů ústředním topením, kterým topilo již více než 8 z 10 bytů, a plynem, jenž měly v roce 2011 zaveden více než dvě třetiny bytů. Na kanalizační přípojku byly při posledním censu napojeny téměř čtyři pětiny bytů, přičemž další necelá pětina měla alespoň vlastní žumpu či jímku. Skoro každý byt byl potom vybavený vodovodem s teplou vodou, koupelnou či sprchovým koutem a splachovacím záchodem.

Zvýšení vybavenosti obydlených bytů ústředním topením (83 %) bylo provázeno razantním snížením podílu bytů vytápěných etážovým topením (7 %) a kamny (9 %). **Pozitivně se vyvíjela i skladba energie používané k vytápění**, když dvě pětiny bytů s kamny využívaly jako hlavní energii k vytápění plyn a necelá třetina elektřinu. V případě etážového topení se u více než čtyř pětín bytů jako hlavní palivo k vytápění používal plyn. V rámci největší skupiny bytů s ústředním topením se ve srovnání s rokem 1991 obrátil poměr bytů s kotelnou v domě na pevná paliva a na plyn z hodnoty 2:1 na 1:2.

Srovnatelnost velikostních a úrovnových ukazatelů obydlených bytů ve sčítání 2011 s předchozími censy výrazně **ovlivnila metodická změna definice obytné místnosti, která se projevila i v odlišném výpočtu obytné plochy bytu**. Díky této metodické změně zaznamenaly ukazatele průměrné obytné plochy

bytu a počtu obytných místností na byt v roce 2011 skokové zvýšení hodnot. Při jejich přepočtu podle metodiky ze sčítání 2001 lze však i nadále pozorovat pozitivní trendy.

Jestliže v roce 2001 měl obydlený byt průměrnou obytnou plochu 49,5 m², pak v roce 2011 to bylo již 65,3 m². **Celková plocha bytu zaujímala v průměru 86,7 m²**, což bylo o zhruba 10 m² více než při sčítání 2001. Průměrná celková plocha bytů v rodinných domech přesáhla již 109 m², zatímco v bytových domech činila jen 68,5 m².

Průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt se poprvé snížil pod hodnotu 2,5 osob, ačkoliv před dvaceti lety žilo v jednom bytě v průměru 2,76 osob. Klesající zalidněnost bytů souvisí nejen s rostoucí početností bytového fondu, ale i s polistopadovou proměnou struktury domácností, zejména pak s nárůstem počtu domácností jednotlivců žijících samostatně v bytech.

Jako základní syntetický ukazatel pro hodnocení celkové kvality bytového fondu byl **v roce 2011 nově zaveden typ bytu**, který nahradil v předchozích sčítáních podobně konstruované kategorie bytu. Na základě vyhodnocení způsobu vytápění a dostupnosti základního příslušenství se **obydlené byty členily podle typu na byty standardní (94 %) a byty se sníženou kvalitou (6 %)**.

Podstatně **lepší úroveň bydlení z hlediska velikostních parametrů bytů** byla v roce 2011 zjištěna **v bytech v rodinných domech**. **Z hlediska celkové kvality bytového fondu vyjádřené typem bytu** byly příznivější hodnoty zaznamenány **u bytů v bytových domech**.

Mezikrajské rozdíly v obydlenosti, stáří, velikosti či vybavenosti bytového fondu jsou primárně ovlivněny druhovou skladbou domovního fondu, tudíž jsou rovněž významně determinovány převládajícím charakterem osídlení a mírou urbanizace daného kraje.