

4.5. Bydlení, bytová výstavba

Pro zjištění rozdílů mezi venkovským a městským prostorem v oblasti bydlení byly využity především výsledky sčítání lidu, domů a bytů v letech 1991 a 2001, které umožňují porovnat nejen rozsah a strukturu domovního a bytového fondu, ale i kvalitativní ukazatele jako je např. technické vybavení bytu či jeho velikost. Aktuálnější informace o nové bytové výstavbě poskytuje agregace dat o jednotlivých dokončených budovách a bytech.

Pokud je při srovnávání vyloučeno Hlavní město Praha, pak na ostatním území ČR byla z celkového počtu 1 548,5 tis. trvale obydlených domů v roce 2001 více než polovina (50,9 %) ve venkovském prostoru. V přepočtu na 1 000 obyvatel bylo nejvíce trvale obydlených domů ve venkovských obcích Středočeského a Jihomoravského kraje, naopak nejméně v obcích kraje Karlovarského.

V období po roce 2001 v bytové výstavbě převažovala výstavba rodinných domů, a to jak na venkově, tak ve městech. V přepočtu na 1 000 obyvatel se průměrně ročně dokončilo ve venkovském prostoru většiny krajů více bytů než ve městech, výjimku představoval pouze Jihomoravský kraj a Vysočina.

Tab. 4.5.1 Vybrané charakteristiky domovního a bytového fondu

	Dokončené byty 2001 - 2008 (roční průměr)				Domovní a bytový fond podle SLDB 2001					
	na 1 000 obyvatel		průměrná obytná plocha dokončeného bytu (m ²)		průměrná obytná plocha trvale obydleného bytu (m ²)		byty v rodinných domech z celk. počtu trvale obydlených bytů (%)		průměrné stáří trvale obydlených domů (roky)	
	V	M	V	M	V	M	V	M	V	M
ČR celkem	3,6	2,9	80,9	65,7	58,9	46,2	83,9	27,9	47,3	46,6
ČR bez Hl. m. Prahy	3,6	2,5	80,9	67,1	58,9	46,9	83,9	31,1	47,3	46,2
v tom kraje:										
Středočeský	5,7	4,5	88,2	72,7	60,6	49,4	86,2	39,6	49,3	47,8
Jihočeský	3,9	2,7	80,1	66,1	57,9	47,6	78,6	31,6	48,3	44,1
Plzeňský	3,9	3,4	71,0	65,1	57,9	46,4	79,7	28,9	50,0	46,9
Karlovarský	2,7	1,8	84,2	66,5	53,5	43,5	55,6	17,2	56,8	53,8
Ústecký	2,2	1,0	76,6	72,8	57,2	44,0	74,6	19,6	58,9	53,7
Liberecký	3,2	2,4	76,3	61,2	56,7	47,1	74,4	30,5	54,9	54,3
Královéhradecký	3,2	2,5	75,6	64,1	56,7	48,5	79,6	37,2	48,7	48,0
Pardubický	3,4	2,8	74,8	64,6	58,1	48,2	87,2	36,7	44,9	44,5
Vysočina	2,9	3,0	81,8	64,0	59,1	48,8	88,7	39,4	44,1	40,9
Jihomoravský	3,3	3,6	84,2	63,0	61,9	47,6	91,7	33,2	43,5	45,0
Olomoucký	2,8	2,1	74,1	65,0	58,3	47,0	84,8	29,7	46,1	47,2
Zlínský	2,8	2,3	79,0	71,0	59,3	48,6	92,1	41,3	40,4	41,7
Moravskoslezský	3,1	1,3	78,2	71,0	60,0	45,2	85,3	27,3	42,9	41,6

Domovní fond České republiky značně ovlivnila bytová výstavba v poválečném období. Ve městech zaznamenala velký rozmach výstavba bytových sídlišť, od konce padesátých let až v podstatě do roku 1989 především panelových. Značná část panelové výstavby byla směřována do regionů orientovaných na „těžký průmysl“ na severozápadě republiky a na severní Moravě. Na venkově se v tomto období rozvíjela především svépomocná výstavba rodinných domů, ale při naplňování tehdejší představy přiblížení venkova městům se i na venkově stavěly bytové domy včetně panelových. Republikovou úroveň 1,3 % panelových domů z celkového počtu trvale obydlených domů na venkově vysoce převyšuje Karlovarský kraj s podílem 5,8 %. V ostatních krajích je rozpětí od 0,6 % ve Zlínském kraji po 2,3 % v Plzeňském kraji.

Hodnotíme-li domovní fond na základě výsledků SLDB 2001, pak mladší domovní fond na venkově než ve městech je na jihovýchodě republiky, tedy v Jihomoravském, Olomouckém a Zlínském kraji. Naopak výrazně starší je v kraji Ústeckém, Jihočeském a na Vysočině.

V domovní zástavbě převažují ve venkovském prostoru rodinné domy. S výjimkou Karlovarského kraje převyšuje podíl rodinných domů ve všech krajích 90 %. Zastoupení rodinných domů na venkově je nejvyšší na jihovýchodě republiky, na severozápadě je nejnižší – ke Karlovarskému kraji se přidává i Liberecký a Ústecký kraj. Podíl rodinných domů z trvale obydlených byl v Jihomoravském kraji 2. nejvyšší.

Vysoký podíl rodinných domů ve struktuře venkovské zástavby vede k tomu, že počet trvale obydlených domů na 1 000 obyvatel je ve venkovském prostoru vždy vyšší než v městském. Největší rozdíly jsou v Ústeckém, Jihomoravském a Plzeňském kraji. Ve srovnání s rokem 1991 zůstal v roce 2001 počet trvale obydlených domů na 1 000 obyvatel ve venkovském prostoru na stejné úrovni v Jihočeském a Pardubickém kraji, k poklesu došlo v 6 krajích, zatímco v městském prostoru došlo ve všech krajích k nárůstu.

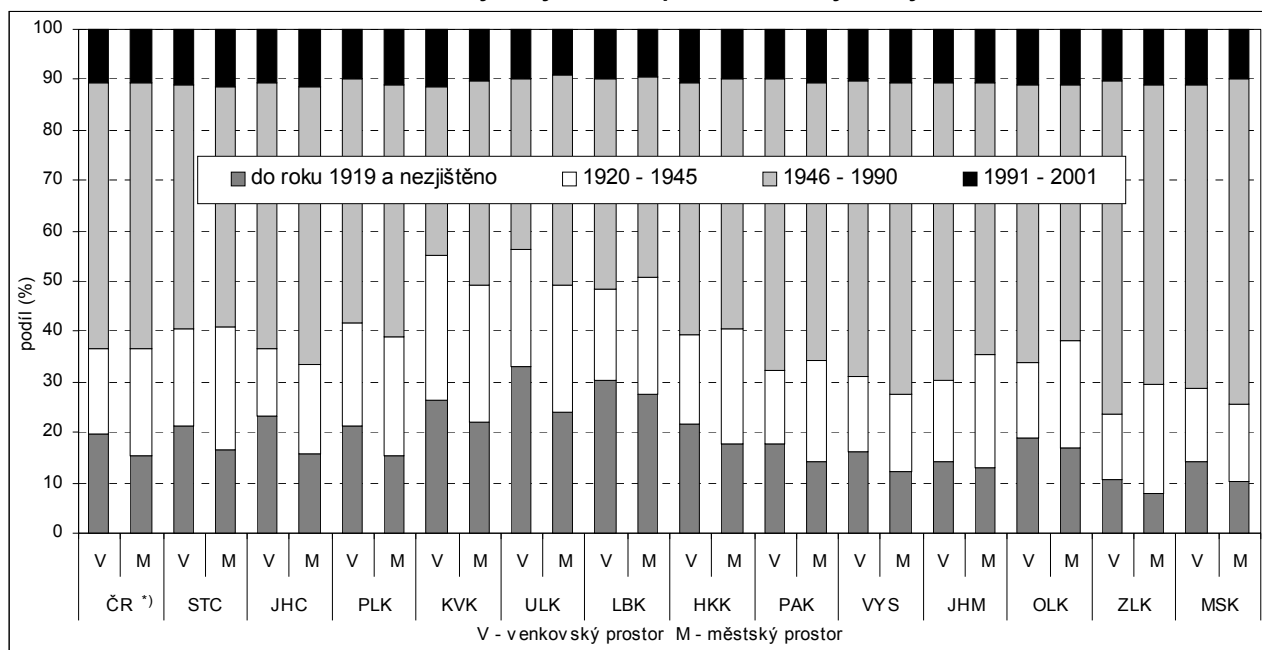
Tab. 4.5.2 Domovní fond v letech 1991 a 2001

Zdroj: SLDB 1991, 2001

	Trvale obydlené domy na 1 000 obyvatel				z hodnoty 2001		Neobydlené domy na 1 000 obyvatel			
	rok 2001		rozdíl 2001 - 1991		rodinné domy (%)		rok 2001		rozdíl 2001 - 1991	
	V	M	V	M	V	M	V	M	V	M
ČR celkem	268,1	115,6	-0,4	5,1	95,1	78,0	82,6	13,1	19,0	2,6
ČR bez Hl. m. Prahy	268,1	124,3	-0,4	4,9	95,1	79,8	82,6	14,7	19,0	2,6
v tom kraje:										
Středočeský	291,6	153,3	-1,4	4,3	95,4	85,3	107,8	23,6	23,2	4,5
Jihočeský	265,6	125,2	0,0	3,5	94,2	80,0	121,4	19,7	39,5	4,8
Plzeňský	266,4	121,5	-2,0	5,8	94,0	76,9	96,6	16,1	30,0	3,8
Karlovarský	202,9	91,2	2,2	6,0	86,0	61,5	35,2	7,3	2,5	1,6
Ústecký	263,6	93,2	-0,5	5,2	92,0	68,4	81,9	8,4	8,1	0,4
Liberecký	247,7	121,9	-4,8	4,9	91,5	76,7	115,6	17,5	26,5	2,5
Královéhradecký	263,0	143,6	-3,5	5,4	93,3	81,3	105,2	19,9	20,2	3,8
Pardubický	268,3	139,9	-0,0	3,3	95,9	82,0	84,3	17,0	17,5	2,8
Vysočina	269,9	143,0	0,9	4,1	96,6	83,7	86,4	19,5	26,3	4,1
Jihomoravský	282,6	133,4	1,3	4,8	97,4	82,7	59,2	14,1	13,5	2,3
Olomoucký	259,8	118,1	1,0	5,0	95,3	78,5	47,8	11,7	6,0	2,2
Zlínský	267,8	150,4	-0,7	4,6	97,7	87,3	57,9	16,9	10,5	2,4
Moravskoslezský	242,0	104,7	3,0	4,9	95,6	77,9	48,4	8,5	12,5	1,4

Výrazně rozdílná situace mezi městem a venkovem je v počtu a především ve využití **neobydlených domů**. Vysoké zastoupení domů využívaných k rekreaci, tzv. druhého bydlení na venkově, vede k tomu, že počet neobydlených domů na 1 000 obyvatel na venkově výrazně převyšuje hodnoty ve městech. Tento jev je zvláště patrný v malých obcích a lokalitách, které spadají do známých rekreačních oblastí. Největší rozdíly v počtu neobydlených domů na 1 000 obyvatel mezi městem a venkovem jsou právě v krajích, kde je využito domů pro rekreační účely nejvyšší, tedy v Jihočeském a Libereckém kraji. V Jihomoravském kraji je z neobydlených bytů ve venkovském prostoru využíváno k rekreaci 41,3 % z nich a v městském prostoru pouze 7,2 %.

Graf 41 Podíl trvale obydlených domů podle období výstavby v roce 2001



*) Česká republika bez Hlavního města Prahy

Pokud jde o **bytový fond**, je situace podle základních ukazatelů ve městech a na venkově odlišná od ukazatelů domovního fondu. Ve všech krajích připadá na 1 000 obyvatel na venkově méně trvale obydlených bytů než ve městech. To souvisí nejen s tím, že jsou ve venkovských obcích více zastoupeny byty v rodinných domech, které jsou obvykle větší než byty v domech bytových, ale i s větším průměrným počtem členů v nich žijících domácností. V období 1991 až 2000 došlo na venkově k menšímu nárůstu počtu bytů na 1 000 obyvatel než ve městech. K 1. 3. 2001 tak na republikové úrovni (bez Hl. m. Prahy) na

1 000 obyvatel připadalo na venkově o 35,6 bytů méně než ve městech, na úrovni krajů byly největší rozdíly zjištěny v Jihomoravském, Moravskoslezském a Zlínském kraji.

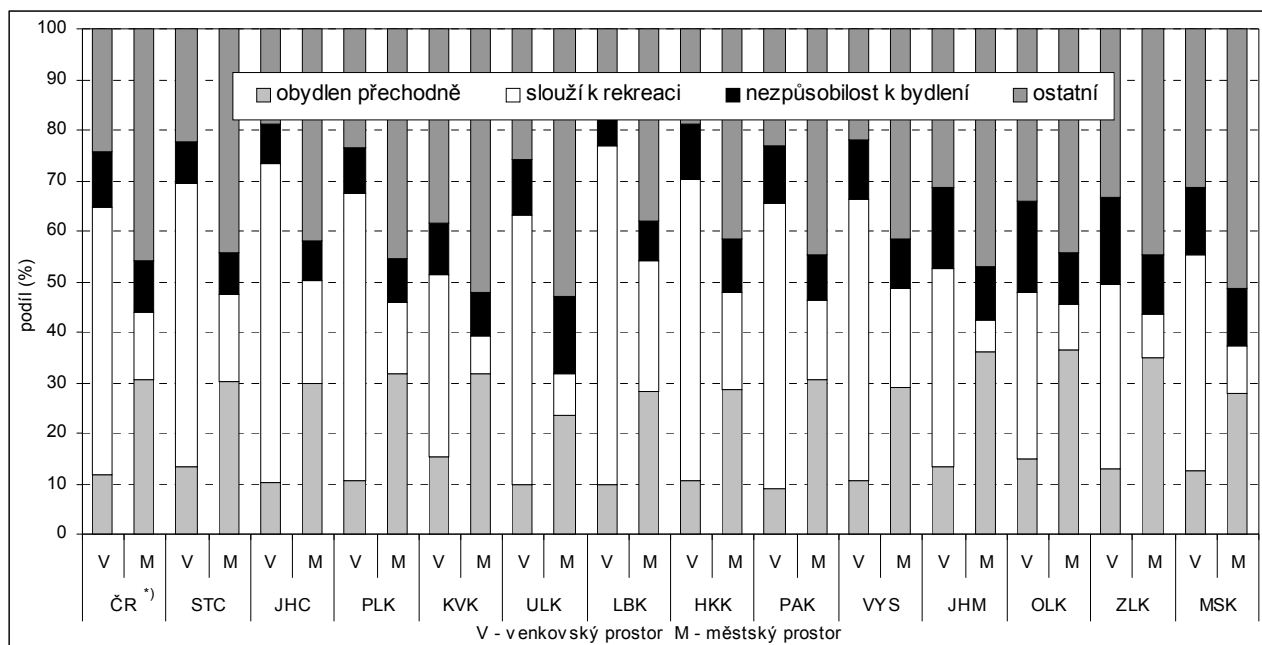
Tab. 4.5.3 Bytový fond v letech 1991 a 2001

Zdroj: SLDB 1991, 2001

	Trvale obydlené byty na 1 000 obyvatel				Neobydlené byty na 1 000 obyvatel				Byty sloužící k rekreaci z celkového počtu bytů v roce 2001 (%)	
	rok 2001		rozdíl 2001 - 1991		rok 2001		rozdíl 2001 - 1991		V	M
	V	M	V	M	V	M	V	M		
ČR celkem	343,6	386,5	8,6	17,1	93,9	36,1	23,9	13,3	11,4	0,9
ČR bez Hl. m. Prahy	343,6	379,1	8,6	17,4	93,9	34,1	23,9	10,2	11,4	1,1
v tom kraje:										
Středočeský	356,6	376,8	3,9	13,8	119,4	42,5	28,0	14,9	14,1	1,7
Jihočeský	356,3	378,2	12,3	17,2	137,4	41,3	46,4	14,0	17,6	2,0
Plzeňský	358,8	391,1	10,7	18,7	110,9	38,5	36,2	12,2	13,4	1,3
Karlovarský	349,9	390,2	7,3	19,3	46,5	26,9	-1,0	7,5	4,2	0,5
Ústecký	362,7	400,2	6,1	20,1	95,2	31,4	8,8	-1,2	11,1	0,6
Liberecký	358,8	384,8	5,7	15,1	135,0	38,8	35,8	11,4	18,3	2,4
Královéhradecký	357,9	378,5	4,7	16,5	119,1	40,5	26,9	13,9	14,9	1,8
Pardubický	341,6	371,8	7,8	19,8	95,7	35,8	22,4	13,1	12,4	1,4
Vysočina	334,0	355,9	12,8	16,8	97,1	36,2	32,0	13,4	12,6	1,8
Jihomoravský	322,9	376,6	8,8	14,1	63,9	34,7	16,4	14,1	6,5	0,5
Olomoucký	337,4	374,9	9,2	18,4	58,9	31,8	11,9	11,6	4,9	0,7
Zlínský	316,2	359,9	11,9	18,0	63,6	33,7	14,4	13,4	6,2	0,7
Moravskoslezský	330,3	378,7	11,2	19,3	60,4	24,0	18,4	4,8	6,6	0,6

Podle SLDB 2001 tvoří byty v domech z let 1946 až 1990 rozhodující podíl bytového fondu jak ve městech, tak i na venkově, ale na venkově jsou tyto podíly díky rozsáhlé výstavbě panelových sídlišť ve městech o pětinu menší. Ve všech krajích jsou na venkově oproti městům výrazně vyšší podíly bytů v domech postavených do roku 1919, a stejně tak je tomu i ve většině krajů v případě zástavby z let 1920 až 1945. V důsledku relativně omezené výstavby bytových domů ve druhé polovině 90. let byl podíl nejnovějších bytů (tj. bytů postavených po roce 1990) na venkově vyšší než ve městech. Výjimkou je pouze Pardubický kraj.

Graf 42 Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti v roce 2001



*) Česká republika bez Hlavního města Prahy

Byty ve venkovských obcích byly v roce 2001 v průměru o čtvrtinu větší (měřeno plochou bytu) než ve městech, avšak vzhledem k vyššímu průměrnému počtu v nich žijících osob byla průměrná obytná plocha na osobu na venkově větší pouze o 13 %. Kvalitativní ukazatele bydlení, jako jsou průměrná celková a obytná plocha a počet místností, jsou nejpříznivější ve venkovském prostoru na jihu a východě Moravy. Pokud však jde o průměrnou obytnou plochu na osobu, jsou tyto kraje podprůměrné (právě z důvodu častějšího soužití

více rodin v jedné domácnosti). Naopak ve venkovském prostoru Středočeského kraje, v němž je průměrná obytná plocha bytů druhá nejvyšší po již zmiňovaném Jihomoravském kraji, je relativně vysoká i obytná plocha na osobu.

Tab. 4.5.4 Trvale obydlené byty podle období výstavby domu k 1. 3. 2001

Zdroj: SLDB 2001

v %

	Trvale obydlené byty v domech s obdobím výstavby (rekonstrukce) domu									
	do roku 1919		1920 - 1945		1946 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2001	
	V	M	V	M	V	M	V	M	V	M
ČR celkem	16,3	9,0	15,0	14,6	43,1	50,9	14,2	17,2	10,2	7,5
ČR bez Hl. m. Prahy	16,3	8,2	15,0	12,4	43,1	53,8	14,2	17,3	10,2	7,6
v tom kraje:										
Středočeský	17,9	7,9	17,4	13,7	39,2	53,1	13,6	15,4	10,3	8,8
Jihočeský	17,6	7,7	11,4	9,4	44,5	52,3	14,8	20,9	10,3	8,9
Plzeňský	16,7	8,5	17,0	13,9	40,4	55,1	14,7	13,9	10,1	7,7
Karlovarský	19,5	12,4	20,7	13,2	39,5	53,3	9,3	14,2	9,4	6,2
Ústecký	28,2	9,7	20,6	11,0	30,0	51,1	10,0	21,8	9,0	5,4
Liberecký	24,5	15,7	15,8	14,0	34,6	39,2	13,1	22,5	10,3	7,6
Královéhradecký	18,0	11,3	15,6	16,0	40,8	47,8	13,8	15,7	10,4	8,2
Pardubický	14,7	7,2	13,2	12,4	46,3	53,4	15,0	16,3	9,7	10,1
Vysočina	13,2	6,8	13,2	9,0	46,5	54,5	15,9	19,5	10,0	9,6
Jihomoravský	12,3	8,6	14,7	17,2	46,1	48,9	15,5	16,7	10,6	7,6
Olomoucký	16,1	8,9	13,6	13,3	44,5	52,7	14,0	16,6	11,0	8,0
Zlínský	8,7	3,8	11,9	11,8	53,1	58,9	15,5	16,1	10,1	9,0
Moravskoslezský	11,4	4,5	12,3	8,3	50,6	64,8	14,8	15,8	10,2	6,0

Největší rozdíly v průměrné obytné ploše bytu na venkově a ve městech byly zjištěny v Moravskoslezském a Jihomoravském kraji, kde se blížily 15 m². V Královéhradeckém kraji byl zjištěn rozdíl nejnižší, a to 8,2 m². Rozdíl mezi minimální a maximální průměrnou obytnou plochou bytu ve venkovském prostoru jednotlivých krajů byl 8,4 m² (od 53,5 m² v Karlovarském kraji po 61,9 m² v Jihomoravském kraji). V městském prostoru rozdíl činil 5,9 m² (od 43,5 m² opět v Karlovarském kraji po 49,4 m² ve Středočeském kraji).

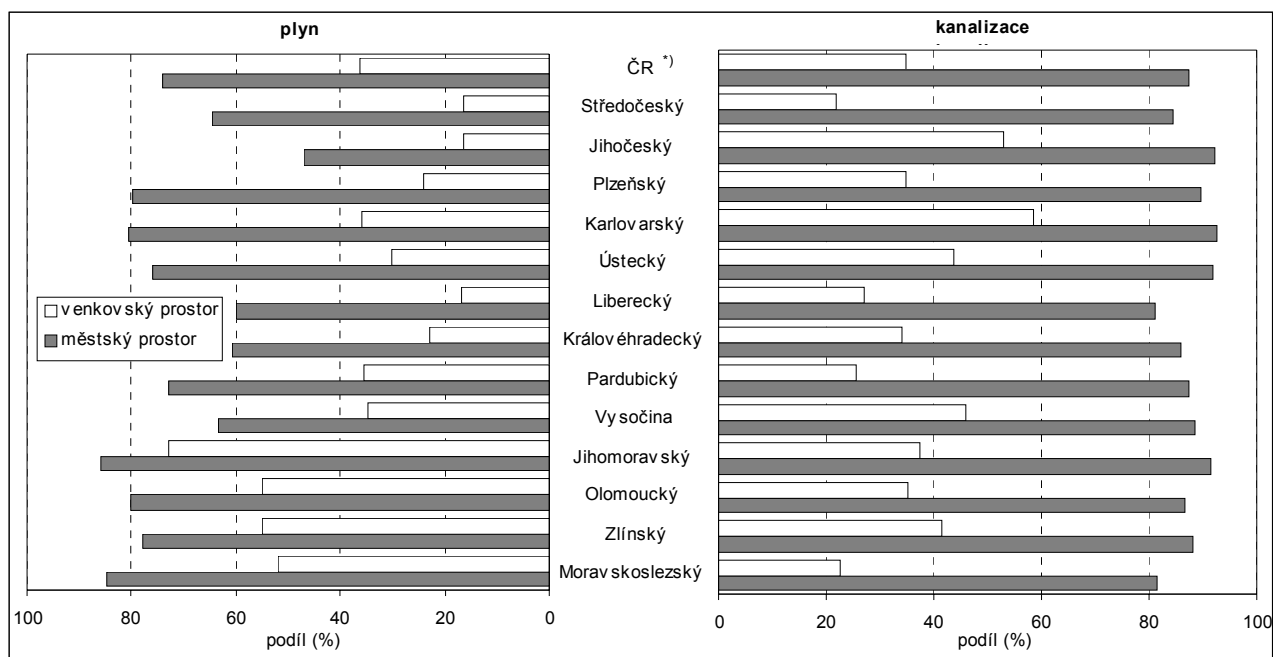
Tab. 4.5.5 Vybrané charakteristiky úrovně bydlení k 1. 3. 2001

Zdroj: SLDB 2001

	Průměrné hodnoty na 1 byt								Obytná plocha na osobu (m ²)	
	počet osob		celková plocha (m ²)		obytná plocha (m ²)		počet obytných místností 8 m ² a více		V	M
	V	M	V	M	V	M	V	M		
ČR celkem	2,87	2,55	90,8	71,2	58,9	46,2	3,10	2,58	20,3	17,9
ČR bez Hl. m. Prahy	2,87	2,60	90,8	72,1	58,9	46,9	3,10	2,63	20,3	17,9
v tom kraje:										
Středočeský	2,77	2,62	91,4	75,1	60,6	49,4	3,12	2,73	21,6	18,6
Jihočeský	2,78	2,62	88,0	73,1	57,9	47,6	3,00	2,66	20,5	18,0
Plzeňský	2,75	2,52	87,9	71,1	57,9	46,4	3,02	2,56	20,8	18,2
Karlovarský	2,79	2,52	82,1	67,4	53,5	43,5	2,84	2,42	18,9	17,1
Ústecký	2,69	2,45	86,9	67,4	57,2	44,0	2,94	2,51	20,8	17,8
Liberecký	2,74	2,57	87,4	72,4	56,7	47,1	2,94	2,62	20,4	18,2
Královéhradecký	2,76	2,61	87,2	74,1	56,7	48,5	2,97	2,65	20,3	18,4
Pardubický	2,91	2,65	90,9	74,3	58,1	48,2	3,04	2,67	19,8	18,0
Vysočina	2,97	2,78	91,9	75,8	59,1	48,8	3,10	2,73	19,7	17,4
Jihomoravský	3,08	2,63	96,7	74,4	61,9	47,6	3,33	2,65	20,0	18,0
Olomoucký	2,92	2,63	91,6	72,6	58,3	47,0	3,08	2,63	19,8	17,8
Zlínský	3,12	2,75	93,2	75,9	59,3	48,6	3,24	2,78	18,9	17,6
Moravskoslezský	3,00	2,60	92,1	69,2	60,0	45,2	3,24	2,60	19,9	17,3

Technická vybavenost bytů na venkově je nižší než ve městech. Zatímco ve městech bylo v roce 2001 na plyn napojeno okolo 74 % bytů a na kanalizaci 87 % bytů, na venkově byly podíly výrazně nižší (36, resp. 35 %). Míra plynofikace venkovských bytů byla nejvyšší na východě republiky, napojení na kanalizaci zde však bylo pouze průměrné. Pokud se podíváme na rozdíly mezi městským a venkovským prostorem uvnitř jednotlivých krajů, pak největší nalezneme ve Středočeském kraji.

Graf 43 Podíl trvale obydlených domů se zavedeným plynem a připojením na veřejnou kanalizaci v roce 2001



*) Česká republika bez Hlavního města Prahy

Pokud jde o výstavbu **bytů v letech 2001 až 2008**, byla přibližně jedna třetina z celkového počtu 254,5 tisíc dokončených bytů postavena na venkově, z toho dvě třetiny v nových rodinných domech. Za osmileté období bylo ve venkovském prostoru dokončeno celostátně na 1 000 obyvatel o 8,6 bytů více než v městském prostoru. Mezi jednotlivými kraji byly zjištěny značné rozdíly: intenzita bytové výstavby ve venkovských obcích ve Středočeském kraji byla 2,7krát vyšší než ve venkovských obcích Ústeckého kraje. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu byla na venkově o 13,8 m² větší ve srovnání s městským prostorem, a to přesto, že ve většině krajů byla průměrná obytná plocha bytů v nově postavených rodinných a bytových domech (bez nástaveb a přístaveb) na venkově nižší než ve městech.

Tab. 4.5.6 Dokončené byty v letech 2001 až 2008

	Dokončené byty				Podíl dokončených bytů (%)					
	celkem		úhm 2005 - 2008 / úhm 2001 - 2004 (%)		v nových rodinných domech		v nových bytových domech		v nástavbách, přístavbách a vestavbách	
	V	M	V	M	V	M	V	M	V	M
ČR celkem	86 307	168 219	124,1	130,6	68,3	30,6	8,9	44,8	12,0	13,1
ČR bez Hl. m. Prahy	86 307	123 220	124,1	122,3	68,3	36,8	8,9	35,2	12,0	13,9
v tom kraje:										
Středočeský	23 222	23 133	166,5	158,2	78,9	41,9	8,4	35,3	7,5	10,7
Jihočeský	7 581	8 451	132,0	105,9	69,6	39,2	9,8	32,4	9,3	15,3
Plzeňský	6 300	9 602	94,6	136,7	51,7	33,5	15,2	39,8	12,4	10,9
Karlovarský	1 605	3 394	117,2	160,7	70,0	33,0	6,9	41,6	6,9	9,2
Ústecký	3 007	5 245	144,3	93,3	65,5	47,4	4,1	20,0	7,1	10,3
Liberecký	2 952	6 069	121,5	103,8	60,0	35,0	12,5	46,9	10,4	6,0
Královéhradecký	4 988	7 050	113,3	110,8	60,8	33,3	15,2	36,3	12,4	13,4
Pardubický	5 581	6 719	131,0	106,4	64,4	33,8	14,4	43,1	12,1	11,3
Vysočina	5 184	7 001	113,3	113,6	68,9	35,7	5,0	35,9	14,5	14,5
Jihomoravský	10 046	21 878	115,8	145,8	69,6	25,3	8,2	44,8	13,6	17,9
Olomoucký	5 632	6 720	97,7	93,5	60,6	32,2	6,5	39,6	18,0	17,8
Zlínský	4 797	7 048	80,1	110,3	64,3	42,1	2,3	28,6	20,7	13,7
Moravskoslezský	5 412	10 910	105,6	90,6	65,2	51,4	5,3	8,1	19,5	20,6