

7. Domy a byty

Sčítání lidu, domů a bytů 2021 podléhají všechny domy, které jsou určeny k bydlení (např. rodinné, bytové domy), ubytovací zařízení určená k bydlení (domovy důchodců, penziony pro důchodce, ubytovny, ústavy sociální péče, kláštery a konventy apod.), nebo budovy sloužící primárně k jiným účelům, ale je v nich minimálně jeden byt (např. škola s bytem).

Za obydlý dům je při sčítání 2021 považován dům, ve kterém je alespoň jeden obydlý byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob alespoň s jednou obvykle bydlící osobou.

Do sčítání spadají i neobydlé domy, kterými jsou domy určené k bydlení, ve kterých nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem. Do počtu neobydlých domů jsou zahrnuty všechny domy s byty a všechny domy s ubytovacím zařízením bez bytu, pokud jsou určeny k bydlení. Neobydlé objekty bez bytů, příp. se zařízením sloužícím pouze ke krátkodobému ubytování (hotely, turistické ubytovny, nemocnice, apod.) nejsou do počtu neobydlých domů zahrnuty.

V domech podléhají sčítání všechny byty, ať obydlé nebo neobydlé. Obydlý byt je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. Neobydlý byt je byt, ve kterém nebyla žádná osoba s obvyklým pobytem. Byty se nacházejí v rodinných a bytových domech, ale i v budovách, které nejsou primárně určené k bydlení, ale byt se zde z různých důvodů nachází.

Důležitým výsledkem všech cenů jsou ukazatele hodnotící úroveň bydlení. Tyto ukazatele, pomocí kterých úroveň bydlení charakterizujeme, vycházejí z kombinace dat o domech a bytech, zejména o velikosti, obydlenosti, technické vybavenosti a dalších. K nejdůležitějším charakteristikám, které nám pomáhají hodnotit úroveň bydlení, zcela jistě patří řada relativních ukazatelů, jako jsou obytná plocha na byt, obytná plocha na osobu, počet osob na byt, na obytnou místnost atd. Prakticky výhradně z výsledků pravidelných cenů máme k dispozici údaje, v nichž jsou propojeny tyto jednotlivé ukazatele úrovně bydlení s obydleností bytů a s charakteristikami domácností či osob, které v těchto bytech bydlí. V tomto komplexním pohledu lze dalšími analytickými metodami získat celou řadu podkladů pro hodnocení vývoje životní úrovně v územním členění.

7.1 Charakteristika domovního fondu

Na základě SLDB 2021 bylo k 26. 3. 2021 v Praze sečteno celkem 106 154 domů. V naprosté většině šlo o obydlé domy (98 217 domů), z nichž 62,3 % byly rodinné domy a 35 % bytové domy. Neobydlých domů pak bylo 7,5 %.

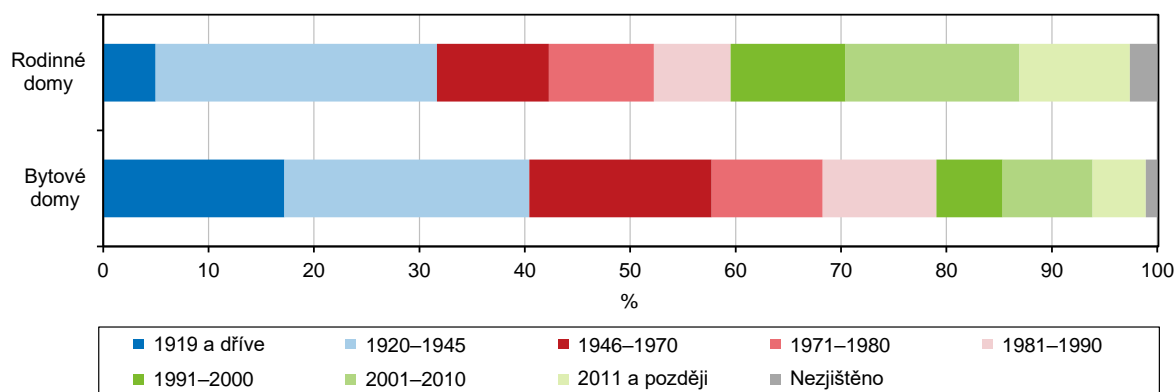
Tab. 7.1.1 Domovní fond v hl. m. Praze, Středočeském kraji a České republice

	Domy celkem	v tom								
		obydlé						neobydlé		
		celkem	v tom						celkem	%
			rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy			
	počet	%	počet	%	počet	%				
Hl. m. Praha	106 154	98 217	61 178	62,3	34 399	35,0	2 640	2,7	7 937	7,5
Středočeský kraj	398 487	331 341	306 925	92,6	19 547	5,9	4 869	1,5	67 146	16,9
Česká republika	2 317 276	1 952 668	1 709 845	87,6	207 540	10,6	35 283	1,8	364 608	15,7

Zástavba Prahy má ve srovnání s ostatními kraji specifický charakter. Tato neobvyklost je způsobena tím, že většinu území kraje tvoří městská zástavba. Z toho vyplývá složení domovního fondu, souvisí s ní míra obydlenosti domů a další charakteristiky.

V třídění podle druhu domu bylo v Praze ve srovnání s ostatními kraji i s celorepublikovým průměrem výrazně vyšší zastoupení bytových domů, kterých byla v Praze více než třetina. V ČR celkem byla bytových domů desetina (10,6 %) a v sousedním Středočeském kraji dosáhlo zastoupení bytových domů pouze 5,9 %. Oproti celorepublikové hodnotě je v Praze zvýšený i podíl ostatních budov, kterých zde bylo 2,7 % ze všech domů podléhajících sčítání. To je o 0,9 procentního bodu více než v ČR celkem a o 1,2 p. b. více, než ve Středočeském kraji.

Graf 7.1 Obydlené domy podle období výstavby nebo rekonstrukce a druhu domu v hl. m. Praze



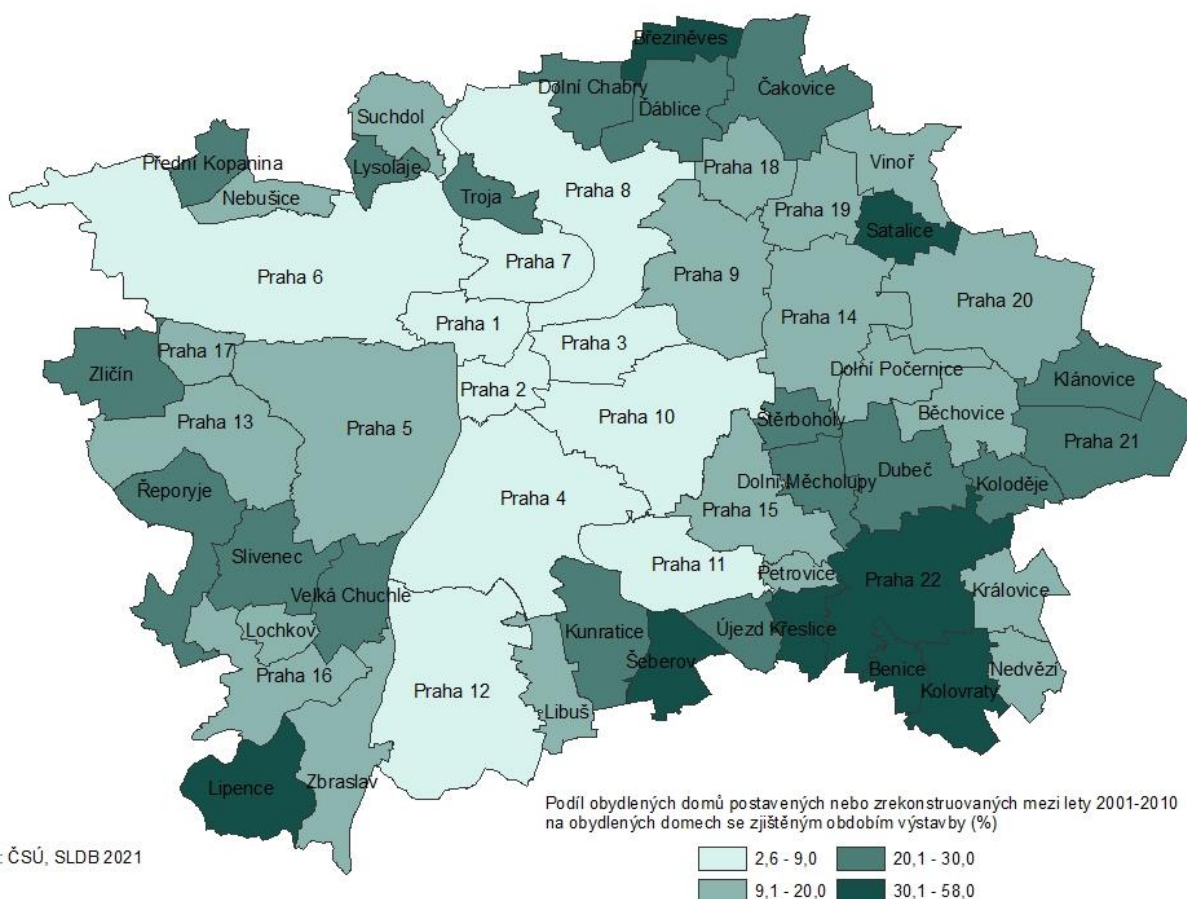
V Praze se nachází obydlé domy s byty (97 925), jež mají různé období své výstavby. K největšímu stavebnímu rozvoji Prahy došlo v letech 1920-1945. Z této doby máme v bytovém fondu Prahy celkem 24 599 domů, což tvoří plnou čtvrtinu (25,8 %) všech obydlých budov v Praze. Druhá nejrozsáhlejší výstavba byla zaznamenána v letech 2001-2010, kdy bylo postaveno 13 367 budov (14 %). Naopak nejmenší výstavby proběhly v letech 2011 a později, kdy bylo zbudováno 8 303 budov (8,7 %), a zároveň v letech 1981-1990, kdy to bylo 8 332 budov (8,7 %). V případě obydlých rodinných domů s byty je situace obdobná. Nejvíce budov bylo vystavěno v obdobích 1920-1945 (16 335 budov, 27,4 %) a 2001-2010 (10 094 budov, 16,9 %). Nejmenší výstavba proběhla před rokem 1919 (3 040 budov, 5,1 %) a v letech 1981-1990 (4 448 budov, 7,5 %). U obydlých domů s byty v bytových domech je situace trochu odlišná. Nejintenzivnější výstavba proběhla v letech 1920-1945 (7 995 budov, 23,5 %) a v letech 1946-1970 (5 950 budov, 17,5 %). Nejmenší naopak byla v letech 1991-2000 (2 167 budov, 6,4 %) a od roku 2011 (1 736 budov, 5,1 %). V období před rokem 1945 bylo celkově zbudováno 33 889 domů s byty (35,5 %). V období tzv. Třetí republiky a období komunistické vlády v letech 1946-1990 bylo celkem vystavěno 30 833 domů s byty (32,3 %). V porevolučních letech od roku 1991 bylo vystavěno 30 739 domů s byty (32,2 %). Hlavním podstatným rozdílem však je, že zatímco v prvních dvou výše zmíněných epochách byla výstavba mnohem více zaměřena i na obydlé bytové domy s byty (19 375 domů v RD na 13 905 domů v BD, respektive 17 044 domů v RD na 13 282 domů v BD), tak v případě výstavby po roce 1991 byla výstavba jednoznačně realizována zejména u obydlých rodinných domů s byty (23 160 domů v RD na 6 835 domů v BD). V případě obydlých domů s byty v ostatních budovách proběhla největší výstavba v letech 2001-2010 (341 budov, 18,3 %) a před rokem 1919, kdy to bylo 340 budov (18,3 %). Nejméně jich pak bylo postaveno v letech 1971-1980 (143 budov, 7,7 %) a od roku 2011 (170 budov, 9,1 %). Průměrné stáří obydlých domů v Praze činilo 56,7 let. U rodinných domů to pak bylo 51,4 let a u bytových domů 66 let.

Tab. 7.1.2 Obydlené domy s byty podle stáří a druhu domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce								Průměrné stáří domů v letech
		1919 a dříve	1920–1945	1946–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011 a později	
Počet										
Obydlené domy s byty	97 925	9 290	24 599	12 632	9 869	8 332	9 069	13 367	8 303	56,7
v tom:										
v rodinných domech	61 178	3 040	16 335	6 491	6 105	4 448	6 669	10 094	6 397	51,4
v bytových domech	34 399	5 910	7 995	5 950	3 621	3 711	2 167	2 932	1 736	66,0
v ostatních budovách	2 348	340	269	191	143	173	233	341	170	56,4
%										
Obydlené domy s byty	100,0	9,7	25,8	13,2	10,3	8,7	9,5	14,0	8,7	x
v tom:										
v rodinných domech	100,0	5,1	27,4	10,9	10,2	7,5	11,2	16,9	10,7	x
v bytových domech	100,0	17,4	23,5	17,5	10,6	10,9	6,4	8,6	5,1	x
v ostatních budovách	100,0	18,3	14,5	10,3	7,7	9,3	12,5	18,3	9,1	x

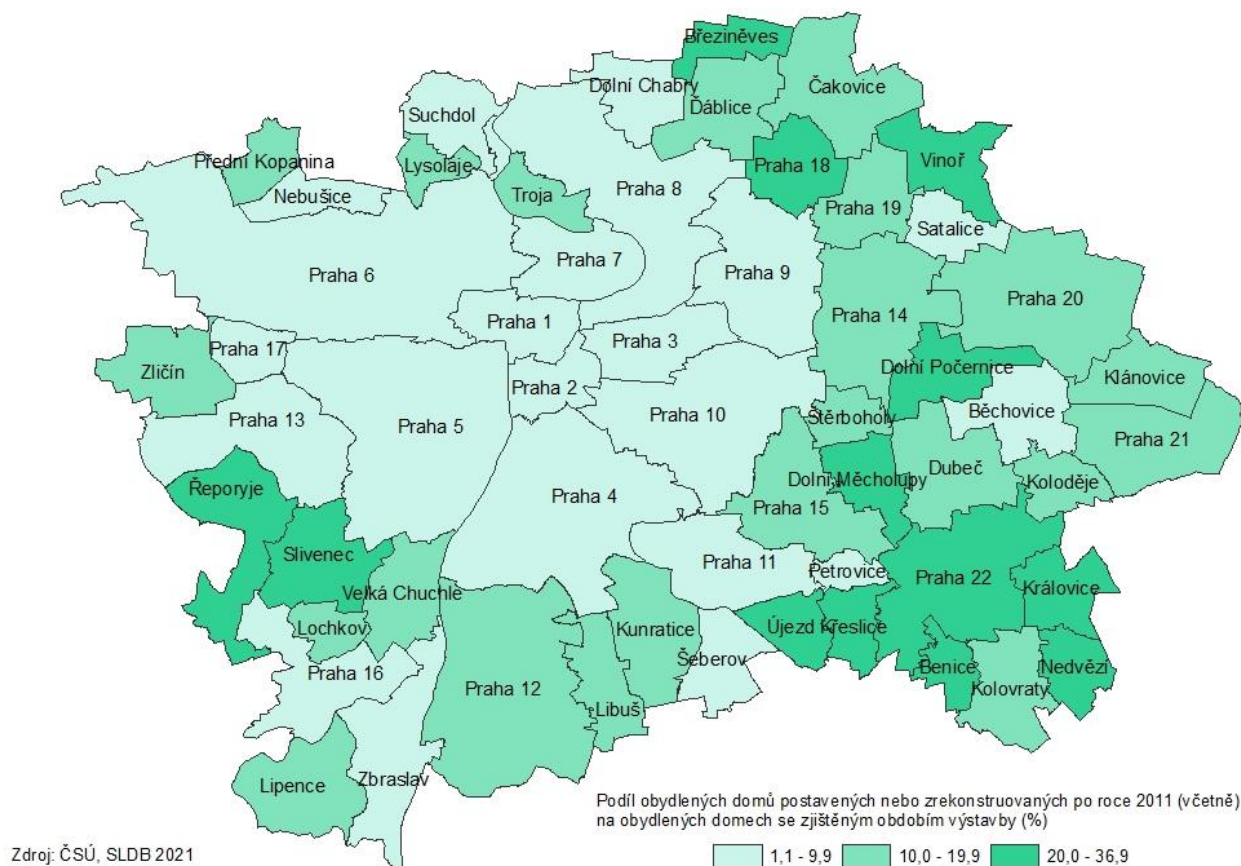
Kartogram 7.1 Obydlené domy s obdobím výstavby nebo rekonstrukce mezi lety 2001-2010 v městských částech hl. m. Prahy



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2021

Nejvyšší procentuální podíly obydených domů postavených nebo zrekonstruovaných v letech 2001-2010 můžeme v Praze najít v městských částech Praha-Křeslice (57,8 %), Praha-Satalice (44,6 %), Praha-Šeberov (38,2 %) a dalších okrajových částech Prahy. Naopak nejméně jich najdeme v historických částech Prahy, jako jsou Praha 1 (2,7 %), Praha 2 (3,5 %) a Praha 3 (4,4 %).

Kartogram 7.2 Obydlené domy s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 2011 v městských částech hl. m. Prahy



V případě obydlých domů postavených nebo zrekonstruovaných po roce 2011 je situace podobná. Největší podíly připadaly na periferní městské části, jako jsou Praha-Březiněves (36,8 %), Praha-Královice (31,8 %), Praha-Řeporyje (25,0 %) a další okrajové městské části. Nejmenší podíly byly zaznamenány v Praze 1 (1,1 %), Praze 2 (1,8 %) a Praze 17 (2,2 %, sídliště Řepy).

Naprostá většina obydlých domů s byty je ve vlastnictví fyzické osoby (68,1 %), případně ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, neboli jednotek (21,9 %). V těchto dvou formách vlastnictví je v Praze 90 % obydlých domů s byty. Zbytek zahrnuje vlastnictví bytového družstva, obce, státu, jiné právnické osoby nebo kombinace vlastníků. U rodinných domů tvoří dominantní podíl vlastníků fyzická osoba (95,5 %). Naopak v případě bytových domů výrazně převažuje spoluvlastnictví vlastníků bytů (60,2 % všech bytů v bytových domech), zatímco fyzické osoby vlastnily pouze 21,9 %. Největší podíl vlastníků jako fyzické osoby je u domů z let 1920-1945 (29,7 %). Spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek) je pak nejčastěji u domů vystavěných v letech 1946-1970 (20,6 %). Obec a stát má největší podíl v domech z období před skončením druhé světové války (v roce 1919 a dříve to bylo 26,9 % a v letech 1920-1945 to bylo 23,4 %), zatímco kombinace vlastníků je pak nejčastějším jevem u novějších domů z let 2001-2010 (21,8 %), následovanými opět domy postavenými před skončením druhé světové války.

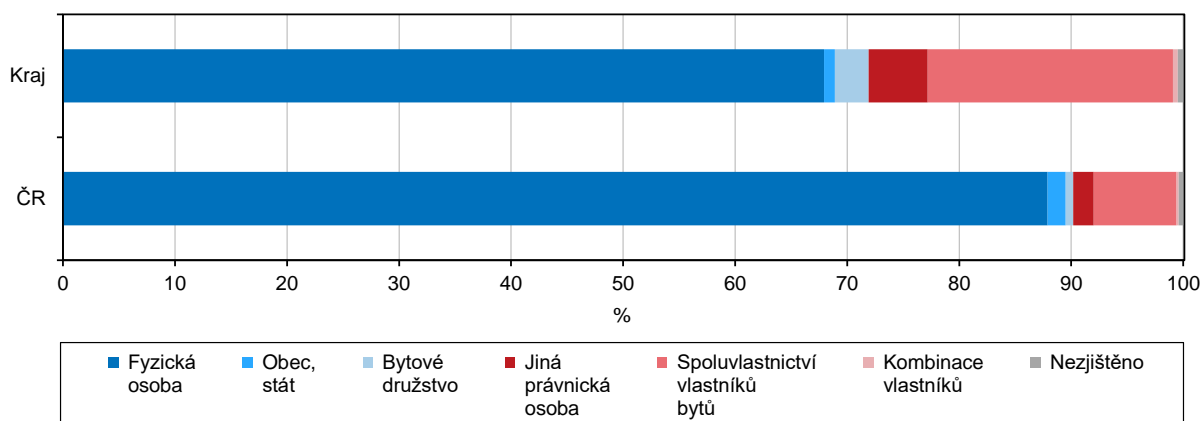


Tab. 7.1.3 Obydlené domy s byty podle druhu, stáří a vlastníka domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho		z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)							
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
Obydlené domy s byty	97 925	61 178	34 399	9,7	25,8	13,2	10,3	8,7	9,5	14,0	8,7
v tom podle vlastníka domu:											
fyzická osoba	66 699	58 405	7 526	8,8	29,7	9,8	9,3	6,8	10,4	15,5	9,6
obec, stát	884	117	448	26,9	23,4	13,6	6,5	15,5	5,9	5,8	2,4
bytové družstvo	2 958	96	2 852	7,3	13,4	34,8	19,8	16,7	5,6	1,4	0,9
jiná právnická osoba	4 989	1 231	2 630	22,1	21,3	13,9	5,5	5,6	11,2	13,8	6,6
spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	21 494	738	20 698	9,5	17,0	20,6	13,4	14,1	7,1	11,2	7,1
kombinace vlastníků	435	196	208	20,1	20,8	15,4	6,6	1,0	7,8	21,8	6,4
nezjištěno	466	395	37	3,4	6,7	9,0	6,5	7,3	6,7	19,1	41,3

Graf 7.2 Obydlené domy podle vlastníka domu v hl. m. Praze a ČR

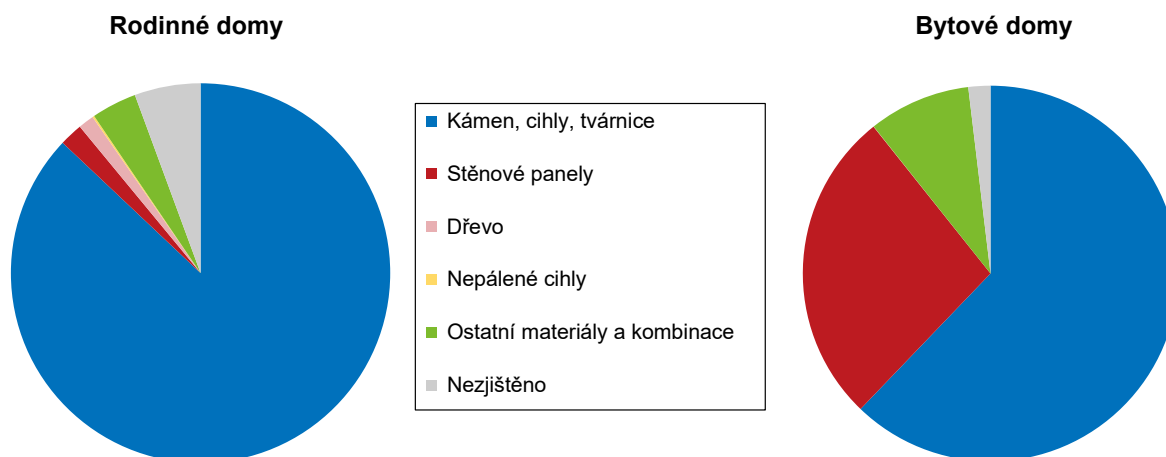


Na výstavbu obydlí s byty byl nejčastěji použit kámen, cihly nebo tvárnice. Konkrétně takto bylo postaveno 75 925 domů, což představuje 77,5 % všech domů. Dále se také za účelem stavby používaly stěnové panely. Tento materiál byl použit u 10 778 domů. Ostatní materiály jako například dřevo nebo nepálené cihly představovaly pouze zanedbatelný podíl. Kámen, cihly a tvárnice se využívaly zejména na výstavbu rodinných domů, zatímco stěnové panely se využívaly více na výstavbu bytových domů. Co se týče užívání materiálu v jednotlivých obdobích, tak před rokem 1945 se především využíval kámen, cihly nebo tvárnice (tento materiál byl ze 42,8 % využit právě v tomto období). V této době měly velmi vysoký podíl i domy z nepálených cihel (86,3 %), i když jejich celkové využití v absolutních číslech bylo nepatrné. Stěnové panely se jako stavební materiál využívaly zejména v období komunistické vlády, tedy v době, kdy byla v Praze budována rozsáhlá sídliště jako například Jižní Město na Chodově s tzv. panelovými domy. Toto období let 1946-1990 zahrnovalo 82,7 % všech domů postavených z tohoto typu materiálu. Od roku 1991 pak roste podíl domů vystavěných ze dřeva, nicméně jejich celkový počet je stále zanedbatelný. U domů z tohoto období je významná část domů postavena z ostatních materiálů a kombinace materiálů a z kamene, cihel a tvárnice.

Tab. 7.1.4 Obydlené domy s byty podle druhu, stáří domu a materiálu nosných zdí

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho		z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)							
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
Obydlené domy s byty v tom podle materiálu nosných zdí:	97 925	61 178	34 399	9,7	25,8	13,2	10,3	8,7	9,5	14,0	8,7
kámen, cihly, tvárnice	75 925	53 250	21 387	12,1	30,7	12,8	7,8	5,5	9,2	13,7	8,3
stěnové panely	10 778	1 210	9 327	0,0	0,0	19,9	28,7	34,1	10,5	4,0	2,8
dřevo	832	821	4	0,1	3,3	8,0	9,0	3,5	15,6	22,2	38,4
nepálené cihly	99	96	3	14,7	71,6	6,3	-	-	-	3,2	4,2
ostatní materiály a kombinace	5 584	2 359	3 025	1,9	9,5	7,2	11,8	6,2	10,8	29,6	23,1
nezjištěno	4 707	3 442	653	1,7	28,1	14,4	7,5	6,5	8,5	27,0	6,3

Graf 7.3 Obydlené domy podle materiálu nosných zdí a druhu domu v hl. m. Praze

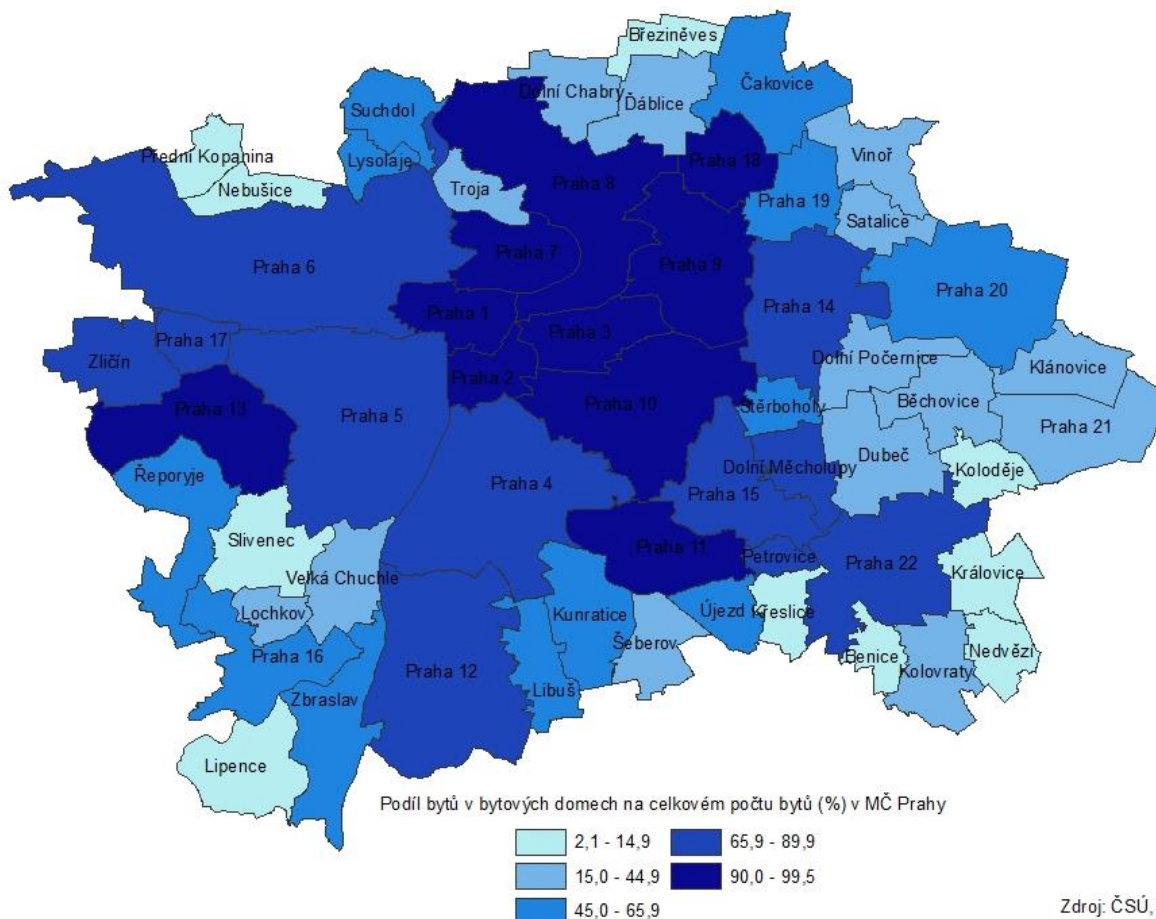
7.2 Charakteristika bytového fondu

Na základě SLDB 2021 bylo k 26. 3. 2021 v Praze sečteno celkem 721 332 bytů. Z toho bylo 627 705 bytů obydleno a 93 627 bytů neobydleno. V procentuálním vyjádření jich bylo obydleno 87 %. V případě obydlených bytů představovalo 86,4 % z nich byty v bytových domech. U neobydlených bytů to bylo 79 % bytů v bytových domech. V Praze tak rozhodně převažují byty v bytových domech nad byty v rodinných domech. To je zcela opačný stav, než v případě sousedního Středočeského kraje, ve kterém převažuje počet bytů v rodinných domech nad byty v bytových domech. V tomto kraji představovaly byty v bytových domech pouze 36,6 % v obydlených domech, respektive 17,3 % v neobydlených domech. Praha má dále menší podíl neobydlených bytů než právě Středočeský kraj i celá Česká republika. Celkově v České republice, stejně jako v Praze, převažují byty v bytových domech nad byty v rodinných domech.

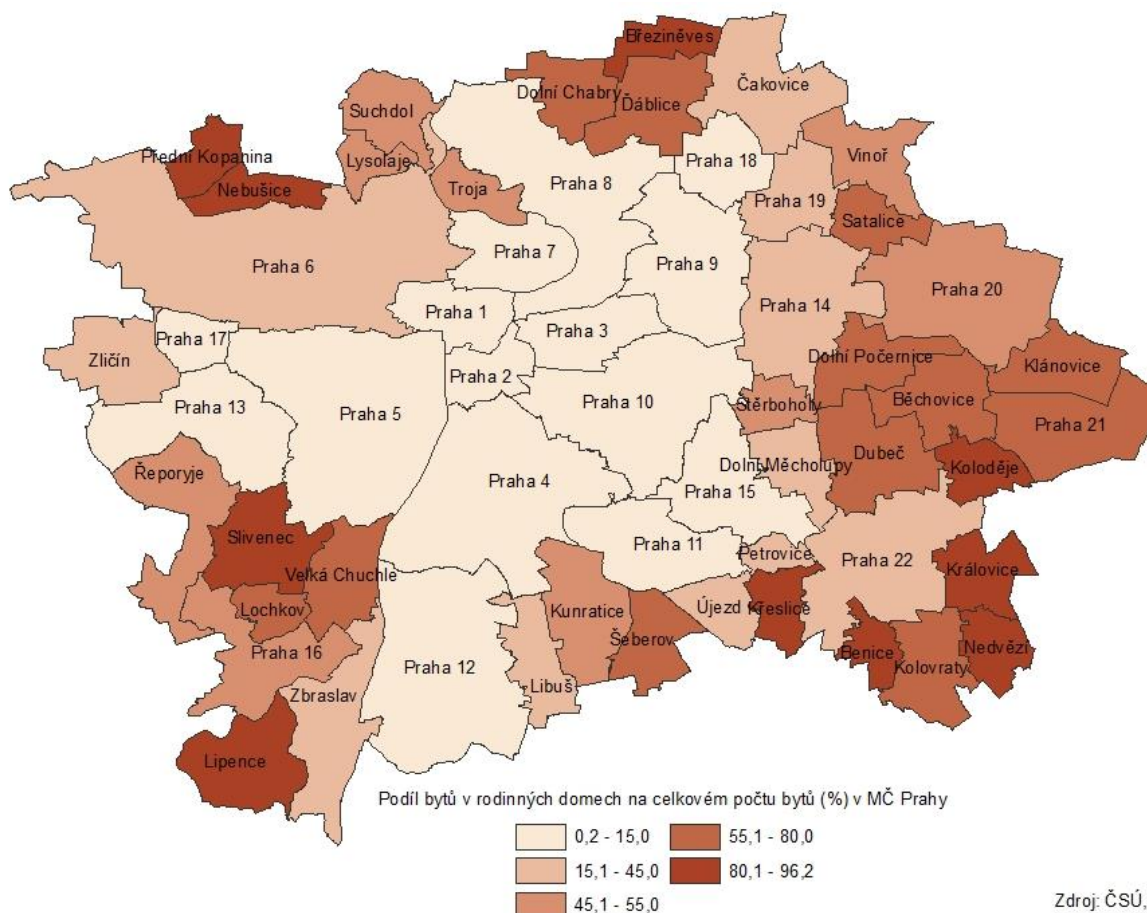
Tab. 7.2.1 Bytový fond v hl. m. Praze, Středočeském kraji a České republice

	Byty celkem	v tom						Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%)
		obydlené byty			neobydlené byty			
		celkem	z toho		celkem	z toho		
			v rodinných domech	v bytových domech		v rodinných domech	v bytových domech	
Hl. m. Praha	721 332	627 705	79 161	542 548	93 627	19 030	73 992	13,0
Středočeský kraj	681 857	561 642	347 422	205 814	120 215	98 037	20 795	17,6
Česká republika	5 340 033	4 480 139	1 974 855	2 431 918	859 894	592 991	258 182	16,1

Kartogram 7.3 Byty v bytových domech v městských částech hl. m. Prahy



Největší podíly bytů v bytových domech na celkovém počtu bytů v Praze lze najít především v centrálních částech Prahy, konkrétně v městských částech Praha 7 (99,2 %), Praha 2 (98,5 %) a Praha 3 (97,0 %). Naopak nejvyšší podíly bytů v rodinných domech na celkovém počtu bytů v Praze byly zaznamenány na periferiích města, zejména v městských částech Praha-Křeslice (96,2 %), Praha-Přední Kopanina a Praha-Nebošice (obě shodně 93,6 %) či Praha-Benice (92,6 %).

Kartogram 7.4 Byty v rodinných domech v městských částech hl. m. Prahy

Nadpoloviční většina (61,4 %) všech obydlých bytů se nachází ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, neboli jednotek. Týká se to především obydlých bytů v bytových domech, kde tento podíl vyšplhal dokonce na 70,6 %. V Praze je pak 12,5 % obydlých bytů v bytových domech ve vlastnictví fyzické osoby. Jiná situace je v případě obydlých bytů v rodinných domech, kde je 95 % ve vlastnictví fyzické osoby, zatímco podíly jiných typů vlastníků představují jenom zanedbatelnou část. Celkově je potom 23 % všech obydlých bytů ve vlastnictví fyzické osoby. Podíl bytových družstev jakožto vlastníka domu tvořil 8 % všech obydlých bytů, přičemž naprostou většinu z nich tvořily byty v bytových domech. U obydlých bytů v ostatních budovách je nejčastějším vlastníkem jiná právnická osoba (51,6 %).

Tab. 7.2.2 Obydlené byty podle druhu a vlastnictví domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlené byty	627 705	100,0	79 161	100,0	542 548	100,0	5 996	100,0
v tom podle vlastníka domu:								
fyzická osoba	143 916	23,0	74 752	95,0	67 809	12,5	1 355	22,8
obec, stát	8 885	1,4	178	0,2	7 623	1,4	1 084	18,3
bytové družstvo	49 881	8,0	131	0,2	49 732	9,2	18	0,3
jiná právnická osoba	36 263	5,8	1 675	2,1	31 525	5,8	3 063	51,6
spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	384 782	61,4	1 656	2,1	382 817	70,6	309	5,2
kombinace vlastníků	3 071	0,5	308	0,4	2 655	0,5	108	1,8
nezjištěno	907	x	461	x	387	x	59	x



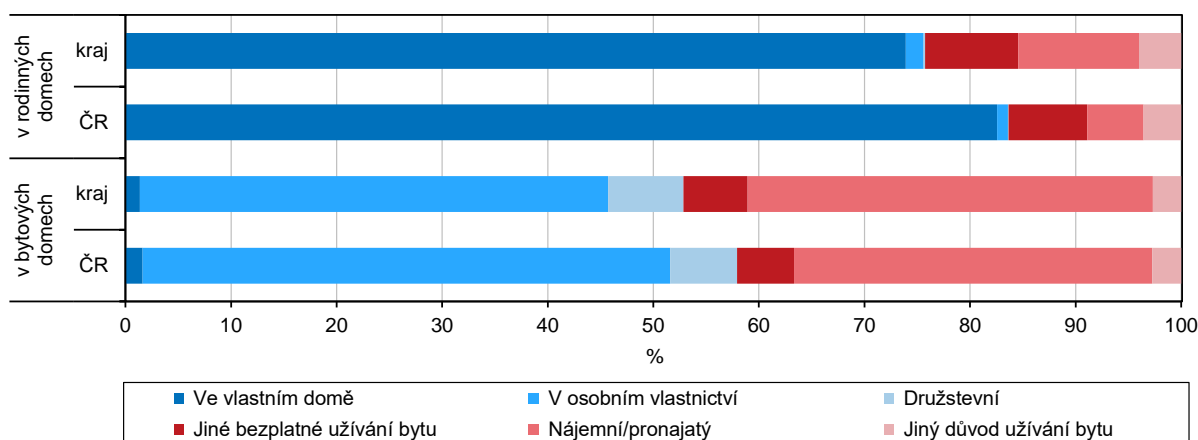
Z hlediska právního důvodu užívání bytu je nejvíce obydlených bytů v osobním vlastnictví (38,3 %) nebo v nájmu / pronájmu (35,1 %). V menší míře pak ve vlastním domě (11 %) a v družstvu (6,1 %). V případě obydlených bytů v rodinných domech převažuje vlastnictví ve vlastním domě (73,9 %), zatímco u bytů v bytových domech je nejvíce přítomno osobní vlastnictví (44,4 %) nebo nájemní / pronajaté bydlení (38,4 %). Nájemní byty také tvoří většinu (70,9 %) obydlených bytů v ostatních budovách.

Tab. 7.2.3 Obydlené byty podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlené byty	627 705	100,0	79 161	100,0	542 548	100,0	5 996	100,0
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	63 124	11,0	55 834	73,9	6 713	1,4	577	11,0
v osobním vlastnictví	219 058	38,3	1 276	1,7	217 623	44,4	159	3,0
družstevní	35 107	6,1	104	0,1	35 001	7,1	2	0,0
jiné bezplatné užívání bytu	36 630	6,4	6 667	8,8	29 800	6,1	163	3,1
nájemní / pronajatý	200 753	35,1	8 648	11,4	188 375	38,4	3 730	70,9
jiný důvod užívání bytu	16 766	2,9	3 022	4,0	13 116	2,7	628	11,9
nezjištěno	56 267	x	3 610	x	51 920	x	737	x

Graf 7.4 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a druhu domu v hl. m. Praze a ČR (ze zjištěných hodnot)



V kategorii rozdělení obydlených bytů podle stáří a druhu domu byl zaznamenán největší počet obydlených bytů v rozmezí let 1920-1945. Z tohoto období bylo k datu sčítání v Praze 127 199 bytů, což představovalo 20,3 % všech obydlených bytů. Druhé období s největší bytovou výstavbou byly roky 1946-1970, ve kterých bylo postaveno celkem 95 172 bytů (15,2 %). Naopak k nejmenší výstavbě došlo v letech 1991-2000, kdy bylo postaveno 43 677 bytů (7 % z celkového počtu vystavěných bytů) a od roku 2011 a později, kdy to bylo 48 552 bytů (7,7 %). U obydlených bytů v rodinných domech z období 1920-1945 byl jejich podíl dokonce 29,6 % a u obydlených bytů v bytových domech 19 %. Naopak největší podíl obydlených bytů v ostatních budovách byl v rozmezí let 2001-2010, kdy dosáhl hodnoty 16,5 %. Nejmenší podíly byly zaznamenány před rokem 1919 v případě obydlených bytů v rodinných domech (5,5 %), v období 1991-2000 v případě obydlených bytů v bytových domech (6,4 %) a v letech 1946-1970 u obydlených bytů v ostatních budovách (6,4 %).

Tab. 7.2.4 Obydlené byty podle stáří a druhu domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
Počet									
Obydlené byty	627 705	64 962	127 199	95 172	87 570	83 149	43 677	69 843	48 552
v tom:									
v rodinných domech	79 161	4 350	23 468	8 248	8 124	5 801	8 369	11 757	7 146
v bytových domech	542 548	59 757	102 996	86 539	78 692	76 822	34 760	57 095	40 999
v ostatních budovách	5 996	855	735	385	754	526	548	991	407
%									
Obydlené byty	100,0	10,3	20,3	15,2	14,0	13,2	7,0	11,1	7,7
v tom:									
v rodinných domech	100,0	5,5	29,6	10,4	10,3	7,3	10,6	14,9	9,0
v bytových domech	100,0	11,0	19,0	16,0	14,5	14,2	6,4	10,5	7,6
v ostatních budovách	100,0	14,3	12,3	6,4	12,6	8,8	9,1	16,5	6,8

Většina obydlených bytů v rodinných domech má více obytných místností s plochou nad 4 m². Obecně platí, že bydlení v rodinných domech zpravidla umožňuje využití mnohem větších prostor a většího počtu obytných místností v bytech, než v případě bytových domů. Proto je také velmi mnoho bytů v rodinných domech, které mají 5 a více obytných místností (50,5 % ze všech bytů v RD), přičemž s úbytkem obytných místností pak klesá i počet těchto typů bytů. Podíl obydlených bytů v rodinných domech s 1 obytnou místností v žádném ze sledovaných období nepřesáhl 3 %. Naopak byty s 5 a více obytnými místnostmi měly od roku 1971 nadpoloviční zastoupení na všech bytech v rodinných domech postavených v tomto období. Největší podíly bytů v rodinných domech s 5 a více obytnými místnostmi byly zaznamenány v porevolučních letech, konkrétně v obdobích 1991-2000 (62,6 %), 2001-2010 (63 %) a od roku 2011 (60,6 %). Naopak nejméně těchto velkých bytů bylo postaveno před rokem 1919 (37,1 %). Podíl obydlených bytů v rodinných domech se 4 obytnými místnostmi se v jednotlivých obdobích zhruba pohyboval mezi 19-31 % a v případě bytů se 3 obytnými místnostmi podíl po roce 1945 setrvale klesal.

V případě obydlených bytů v bytových domech je situace odlišná. Zde největší skupinu napříč všemi obdobími tvoří byty se 2 až 4 obytnými místnostmi. Byty s 1 obytnou místností jsou spíše fenoménem posledních dvou dekád od roku 2001, zatímco byty s 5 a více místnostmi překročily podíl 10 % na počtu obydlených bytů v bytových domech v letech 1981-1990 a 1991-2000. V bytovém fondu Prahy se nachází nejvíce bytů se 3 obytnými místnostmi, s tím, že v letech 1946-1970 podíl těchto bytů dosáhl dokonce 42,7 %. Před rokem 1945 tento typ bytů rovněž převažoval. V obdobích 1971-1980, 1981-1990, 1991-2000 pak největší podíl tvořily byty se 4 obytnými místnostmi, když dosáhl hodnoty 37,7 %, respektive 39,8 % a 32,9 %. Od roku 2001 pak převažují byty se 2 a 3 obytnými místnostmi.



Tab. 7.2.5 Obydlené byty podle stáří, druhu domu a podle počtu obytných místností^{*)}

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
Rodinné domy									
Obydlené byty z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m ² a více (%):	79 161	4 350	23 468	8 248	8 124	5 801	8 369	11 757	7 146
1	1,7	2,8	2,0	1,5	1,4	1,6	1,6	1,1	1,3
2	6,3	10,7	8,4	5,3	4,7	5,0	4,8	4,2	3,5
3	16,3	22,0	23,3	18,0	13,1	12,6	11,9	9,7	9,2
4	25,3	27,4	27,8	30,2	26,0	21,5	19,1	22,0	25,4
5 a více	50,5	37,1	38,5	44,9	54,9	59,2	62,6	63,0	60,6
Bytové domy									
Obydlené byty z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m ² a více (%):	542 548	59 757	102 996	86 539	78 692	76 822	34 760	57 095	40 999
1	8,8	8,1	12,3	5,0	5,3	4,7	6,2	14,6	17,6
2	27,1	28,9	37,5	13,8	18,9	21,1	26,4	39,1	38,3
3	30,3	32,1	29,5	42,7	29,2	22,0	22,3	30,3	29,8
4	26,1	21,4	14,7	32,5	37,7	39,8	32,9	12,1	12,3
5 a více	7,6	9,5	6,0	6,0	9,0	12,5	12,3	3,8	2,0

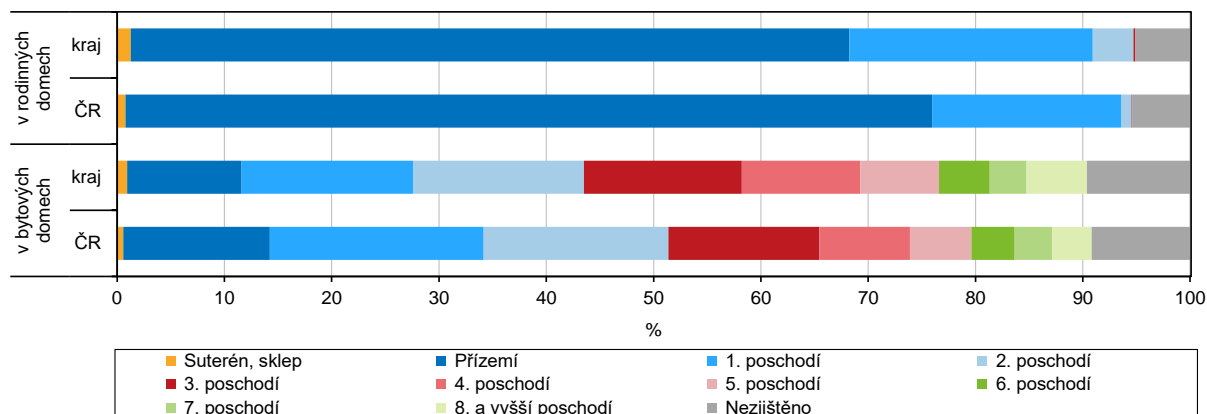
^{*)} včetně kuchyně

Při porovnání Prahy se sousedním Středočeským krajem a Českou republikou jsou patrné určité rozdíly mezi počty obytných místností v bytech. Nejvíce bytů v Praze mělo 3 obytné místnosti, konkrétně 162 641 bytů, což je o 53,4 % více než ve Středočeském kraji. V tomto kraji naopak dominovaly byty s 5 a více obytnými místnostmi a dále byty se 4 obytnými místnostmi. Je to dáno tím, že v rozlehlém Středočeském kraji bylo nesrovnatelně více možností pro výstavbu rodinných domů, zatímco nová výstavba v Praze je limitována zastavěností a specifickým městským charakterem Prahy. Nejmenší počet bytů je s 1 obytnou místností, a to jak v Praze, tak i ve Středočeském kraji. V tomto ohledu jsou si oba kraje podobné. Přesto je v Praze více než 3krát větší počet takto malých bytů než ve Středočeském kraji. V celé České republice je potom podobná bytová struktura jako v případě Středočeského kraje. I zde převažovaly obydlí byty se 4 a s 5 a více obytnými místnostmi, a naopak nejméně bylo bytů s 1 obytnou místností.

Tab. 7.2.6 Obydlené byty podle počtu obytných místností

	Obydlené byty	z toho počet bytů podle počtu obytných místností s plochou 4 m ² a více ¹⁾				
		1	2	3	4	5 a více
Hl. m. Praha	627 705	46 265	139 075	162 641	148 334	76 224
Středočeský kraj	561 642	14 196	52 607	106 046	152 123	192 402
Česká republika	4 480 139	150 054	496 141	990 093	1 299 052	1 208 779

¹⁾ včetně kuchyně

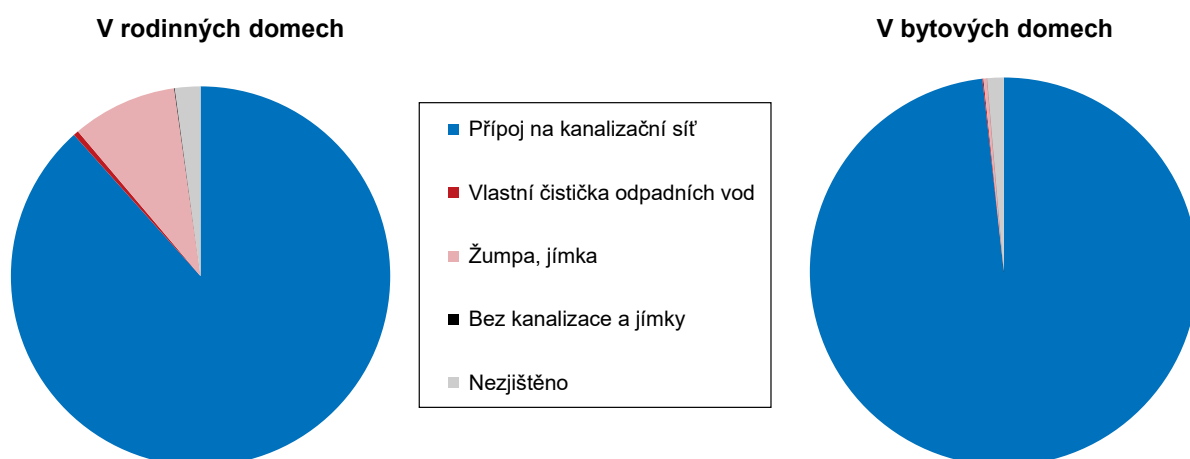
Graf 7.5 Obydlené byty podle polohy bytu v domě a druhu domu v hl. m. Praze a ČR

Z hlediska technické vybavenosti je v pražských obydlích bytech v rodinných domech z 81,8 % zaveden plyn do bytu, z 95,4 % se v bytě nachází vodovod (z toho 91,8 % pochází z veřejné sítě) a 88,4 % bytů je napojeno na kanalizaci. V menší míře mají obydlí byty v rodinných domech v Praze žumpu nebo jímku (9 %) a minimum bytů také vlastní čističku odpadních vod (0,4 %). V porovnání se sousedním Středočeským krajem je zde přibližně stejný podíl bytů napojených na vodovod (93,1 %), nicméně v ostatních ukazatelích dochází k odlišnostem. Plyn je v sousedním kraji zaveden zhruba v polovině (49,7 %) všech bytů v rodinných domech a pouze z 68 % je vodovod napájen z veřejné sítě. Je zde také menší míra připojení na kanalizaci (58 %) a byty mají ve větší míře žumpu či jímku (33,6 %). Celorepublikové podíly pak vykazují podobné hodnoty jako v případě Středočeského kraje.

V obydlích bytech v bytových domech byl ze 71,6 % zaveden plyn do bytu, z 90,7 % se v bytě nachází vodovod (z čehož 90,4 % pochází z veřejné sítě) a 98,2 % bytů je napojeno na kanalizaci. Byty v bytových domech tak mají méně často zavedený plyn a vodovod do bytu, mají ovšem častěji napojení na kanalizaci. Žumpu, jímku (0,3 %) nebo vlastní čističku odpadních vod (0,1 %) má v Praze pouze zcela marginální část bytových domů. V sousedním Středočeském kraji má plyn zavedeno 66,8 % bytů v bytových domech, vodovod v bytě 89,5 % a připojení na kanalizaci 91,7 % bytů. V porovnání s Prahou mají byty ve Středočeském kraji častěji žumpu nebo jímku (5,8 %). Celorepublikové podíly dosáhly 75,8 % v případě zavedení plynu do bytu, 91 % v případě vodovodu (z toho 90 % pouze z veřejné sítě) a připojení na kanalizaci mělo 95,4 % obydlích bytů v bytových domech.

Tab. 7.2.7 Obydlené byty podle technické vybavenosti a druhu domu

	Obydlené byty	z toho počet bytů podle technické vybavenosti							
		plyn zaveden do bytu	vodovod v bytě	v tom			připojení na kanalizaci	vlastní čistička odpadních vod	žumpa, jímka
				pouze z veřejné sítě	pouze ze soukromého zdroje	z veřejné sítě i soukromého zdroje			
Rodinné domy									
Hl. m. Praha	79 161	64 751	75 545	72 673	953	1 919	69 950	353	7 097
Středočeský kraj	347 422	172 672	323 590	236 255	56 548	30 787	201 448	12 675	116 644
Česká republika	1 974 855	1 194 258	1 864 870	1 523 954	215 390	125 526	1 163 577	73 515	665 420
Bytové domy									
Hl. m. Praha	542 548	388 652	492 045	490 417	558	1 070	532 959	492	1 724
Středočeský kraj	205 814	137 549	184 120	178 404	4 182	1 534	188 749	1 804	11 874
Česká republika	2 431 918	1 842 836	2 211 956	2 189 461	14 013	8 482	2 321 069	12 795	70 789

Graf 7.6 Obydlené byty podle způsobu odvádění odpadních vod z domu a druhu domu v hl. m. Praze

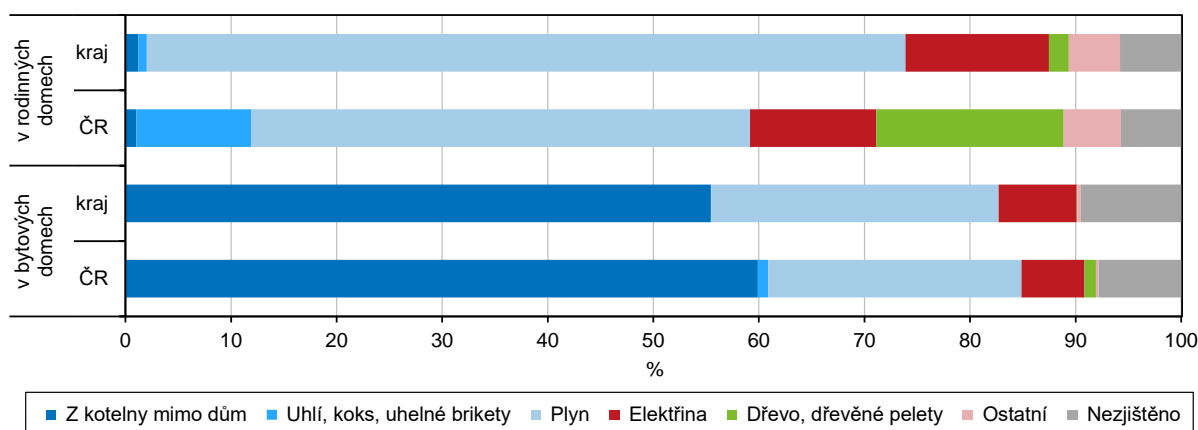
Obydlené byty využívají různý způsob vytápění a také různé hlavní zdroje energie. V případě obydlých bytů v rodinných domech v Praze převládalo ústřední vytápění s vlastním zdrojem (55,8 %), zatímco v případě bytových domů převažovalo ústřední dálkové topení (58,3 %). U bytů v ostatních budovách byly největší podíly v případě ústředního domovního topení (40 %) a ústředního dálkového topení (32,8 %). Častým způsobem vytápění v bytech v rodinných domech se také stalo ústřední domovní topení (34,8 %).

Hlavním zdrojem energie používaného vytápění byl v případě bytů v rodinných domech plyn (76,3 %). Jiná situace je však v případě bytů v bytových domech, kde plyn představoval podíl pouze 30,1 %, zatímco hlavním zdrojem v tomto typu bytu byly kotleny mimo dům (61,3 %). Ty se často objevují zejména v sídlištní zástavbě. V obydlých bytech v ostatních budovách byly nejčastějšími druhy vytápění jak plyn (44,2 %), tak kotelna mimo dům (35,5 %). Elektřina k vytápění byla využívána ze 14,4 % u bytů v rodinných domech, z 8,2 % v případě bytů v bytových domech a ze 16,7 % v bytech v ostatních budovách.

Tab. 7.2.8 Obydlené byty podle způsobu vytápění, používané energie k vytápění a druhu domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho podle způsobu vytápění (%)				z toho podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění (%)				
		ústřední dálkové	ústřední domovní	ústřední s vlastním zdrojem (v bytě)	lokální topidla (kamna)	z kotleny mimo dům	uhlí, koks, uhelné brikety	plyn	elektřina	dřevo, dřevěné pelety
Obydlené byty	627 705	303 405	112 037	115 272	59 359	303 513	916	206 715	51 700	1 832
v tom:										
v rodinných domech	79 161	960	26 081	41 896	4 322	971	629	56 895	10 751	1 482
v bytových domech	542 548	300 677	83 802	72 423	54 618	300 772	258	147 619	40 118	308
v ostatních budovách	5 996	1 768	2 154	953	419	1 770	29	2 201	831	42
Obydlené byty	100,0	50,9	18,8	19,3	10,0	53,2	0,2	36,2	9,1	0,3
v tom:										
v rodinných domech	100,0	1,3	34,8	55,8	5,8	1,3	0,8	76,3	14,4	2,0
v bytových domech	100,0	58,3	16,3	14,0	10,6	61,3	0,1	30,1	8,2	0,1
v ostatních budovách	100,0	32,8	40,0	17,7	7,8	35,5	0,6	44,2	16,7	0,8

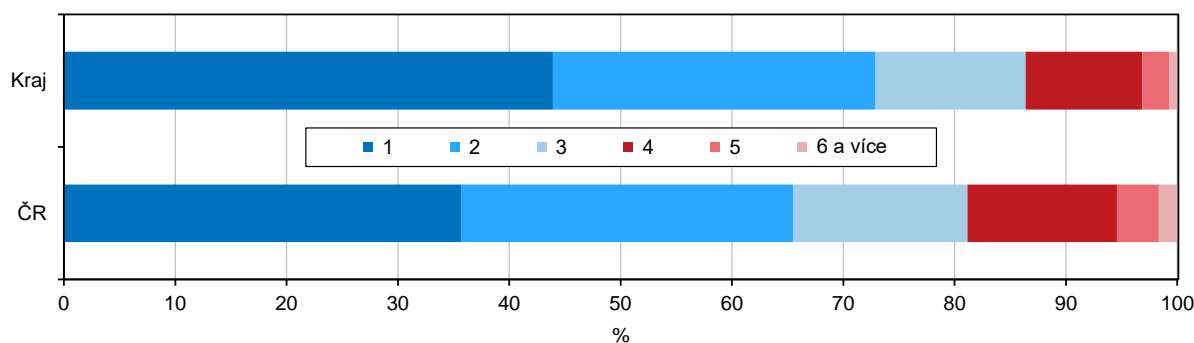
Graf 7.7 Obydlené byty podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění a druhu domu v hl. m. Praze a ČR

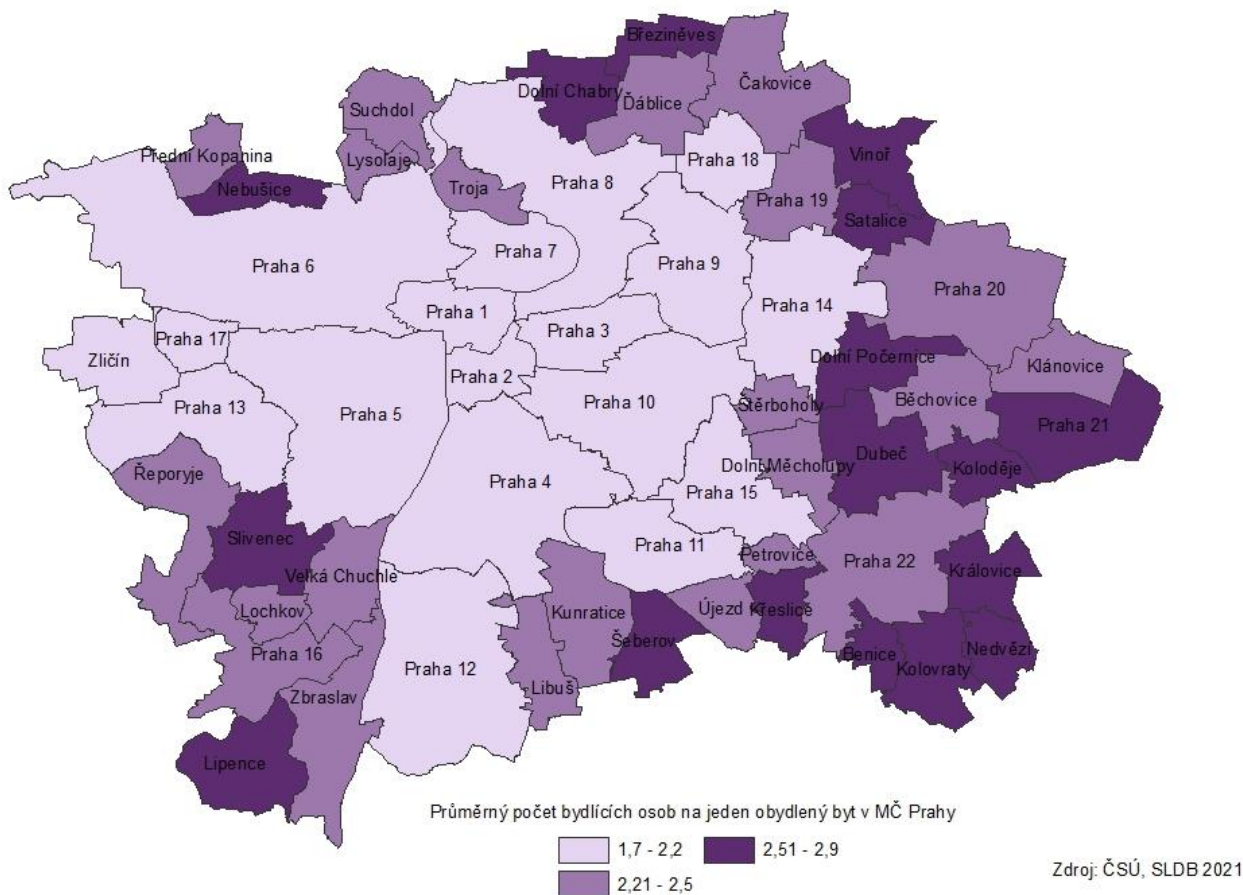
Praha měla v době SLDB 2021 celkem 1 261 930 osob bydlících v bytech. Z toho žilo 16,2 % v rodinných domech, 83 % v bytových domech a pouze 0,8 % v ostatních budovách. Na 1 byt připadalo celkem 2,01 osob, přičemž nejvíce osob bylo v bytech v rodinných domech (2,58 osob). Obytných místností s plochou 4 m² a více bylo v Praze celkem 1 834 620 a na 1 byt jich připadalo 3,2. Nejvíce obytných místností v Praze bylo v bytových domech (80 %). Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost byl v Praze 0,65 a u jednotlivých druhů bytů se tato hodnota téměř nelišila. Celková plocha na 1 byt v Praze dosáhla celkově 71,4 m². U bytů v rodinných domech to bylo 117,1 m², což bylo téměř 2x více než v případě bytů v bytových domech a ostatních budovách. Na 1 osobu to pak bylo průměrně 34,4 m² a větší plocha byla zaznamenána v bytech v rodinných domech, než v bytech v bytových nebo ostatních domech.

Tab. 7.2.9 Charakteristiky úrovně bydlení v obydlých bytech podle druhu domu

	Osoby bydlící v bytech		Obytné místnosti s plochou 4 m ² a více ¹⁾		Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost	Celková plocha (m ²)	
	celkem	na 1 byt	celkem	na 1 byt		na 1 byt	na 1 osobu
Obydlené byty celkem	1 261 930	2,01	1 834 620	3,2	0,65	71,4	34,4
v tom:							
v rodinných domech	204 070	2,58	352 469	4,7	0,56	117,1	44,9
v bytových domech	1 047 734	1,93	1 467 849	3,0	0,67	64,5	32,3
v ostatních budovách	10 126	1,69	14 302	2,7	0,65	62,7	36,1

¹⁾ včetně kuchyně

Graf 7.8 Obydlené byty podle počtu osob v bytě v hl. m. Praze a ČR

Kartogram 7.5 Průměrný počet osob na obydlený byt v městských částech hl. m. Prahy

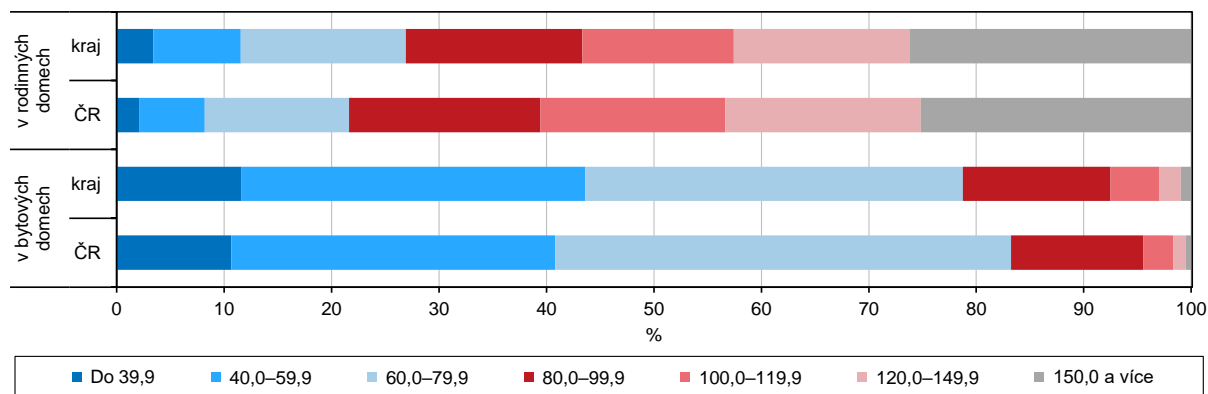
Nejvyšší průměrný počet osob na 1 obydlený byt v Praze najdeme především městských částech, které se nacházejí na okraji hlavního města. Konkrétně jde o městské části Praha-Březiněves (2,9 %), Praha-Křeslice (2,8 %) nebo Praha-Koloděje (2,7 %). Patří sem ale i další okrajové městské části. Naopak nejmenší počet osob na jeden byt jsme zaznamenali v MČ Praha 1 (1,7 %), Praha 3 a Praha 2 (obě 1,8 %) a Praha 7 (1,9 osob na jeden byt).

Nejvíce obydlených bytů mělo v Praze celkovou plochu mezi 60-79,9 m². Na druhém místě byly byty s 40-59,9 m². Byty s plochou 40-59,9 a 60-79,9 m² tvoří celkem 61,2 % všech obydlených bytů. V případě bytů v rodinných domech byla nejrozšířenější plocha 150 m² a více. Rodinné domy většinou nabízejí větší prostory než bytové domy, takže jejich celková plocha je zpravidla vyšší. Téměř stejné zastoupení mají byty s plochou 80-99,9 m² a 120-149,9 m². Naopak rodinných domů, které mají celkovou plochu menší než 60 m², je pouze 11,5 %. Jiná situace byla v případě bytů v bytových domech, kde nejčastěji byly již zmíněné plochy 60-79,9 a 40-59,9 m². U bytů v ostatních budovách byla pak nejrozšířenější celková plocha bytu do 39,9 m².

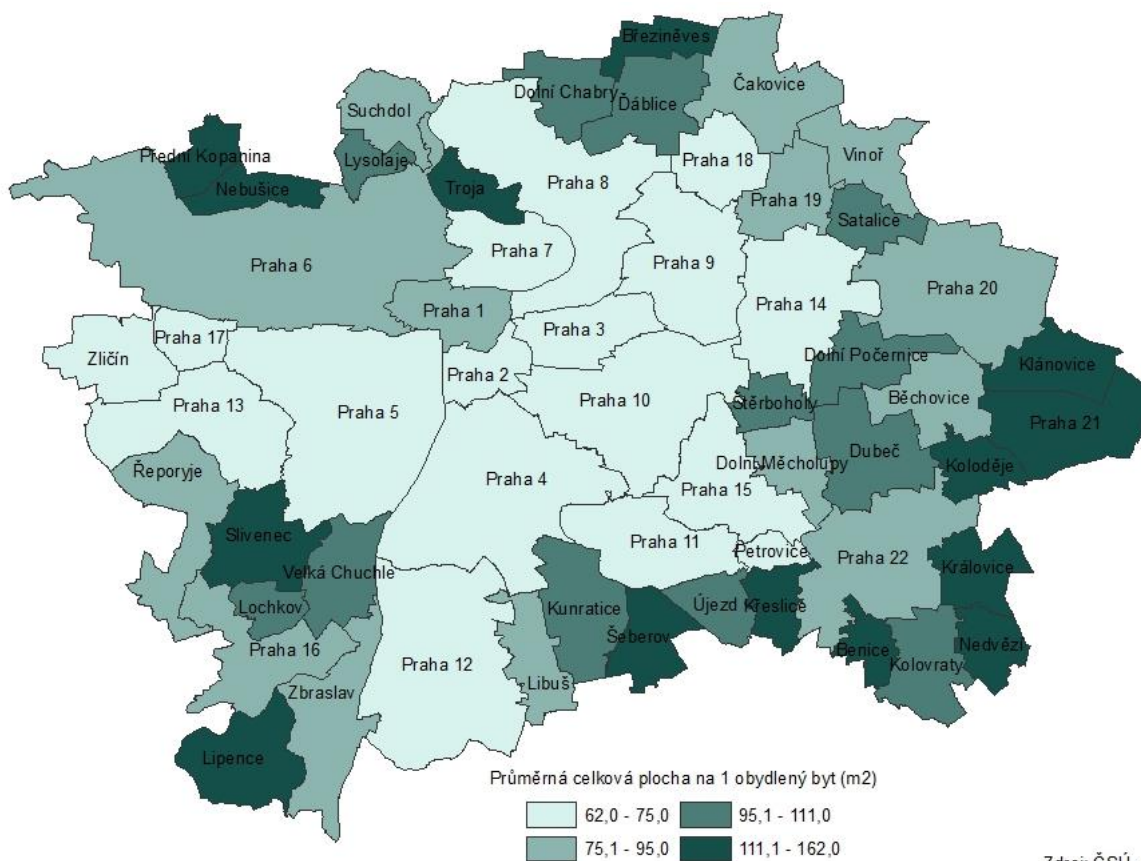
Tab. 7.2.10 Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Obydlené byty				Struktura obydlých bytů (%)			
	celkem	v tom			celkem	v tom		
		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
Obydlené byty	627 705	79 161	542 548	5 996	100,0	100,0	100,0	100,0
z toho s celkovou plochou v m ² :								
do 39,9	61 298	2 526	56 995	1 777	10,8	3,4	11,6	33,5
40,0–59,9	164 135	6 029	156 765	1 341	28,8	8,1	32,0	25,3
60,0–79,9	184 551	11 407	172 259	885	32,4	15,4	35,1	16,7
80,0–99,9	80 072	12 171	67 360	541	14,1	16,4	13,7	10,2
100,0–119,9	33 186	10 466	22 439	281	5,8	14,1	4,6	5,3
120,0–149,9	22 108	12 161	9 760	187	3,9	16,4	2,0	3,5
150,0 a více	24 354	19 413	4 655	286	4,3	26,2	0,9	5,4

Graf 7.9 Obydlené byty podle celkové plochy bytu v m² a druhu domu v hl. m. Praze a ČR

Kartogram 7.6 Průměrná celková plocha na byt v městských částech hl. m. Prahy



Největší průměrná celková plocha na 1 obydlený byt připadá na městské části s výrazným podílem rodinných domů v domovním fondu. Jde o MČ Praha-Křeslice (161,3 m² na byt), Praha-Benice (146,6 m²) a Praha-Koloděje (137,9 m²). Naopak nejmenší plochy byly zaznamenány v MČ Praha 9 (62,2 m²), Praha 3 (62,9 m²) či sídlištní Praze 18 (63,4 m²).