1. Domovní fond

Domovní fond k 26. 3. 2011 zahrnoval více než 2 miliony domů určených k bydlení – tzn. domů s byty (zejména rodinné a bytové domy) nebo zařízení bez bytů, která jsou určena k bydlení (domovy důchodců, ubytovny, studentské koleje, ústavy sociální péče apod.). V porovnání s rokem 2001 zůstala struktura podle druhu domu zachována. Nejvyšší zastoupení měly rodinné (88,1 %) a bytové (10,0 %) domy. Ze skupiny ostatních budov byly nejpočetněji zastoupeny stejně jako v roce 2001 provozní budovy s bytem/byty, kterých bylo téměř 35 tisíc.

Územní rozložení domovního fondu je dlouhodobě stabilní a je určeno historicky. Změny velikosti domovního fondu i změny v jeho struktuře jsou limitovány možnostmi konkrétního regionu, zejména urbanistickou koncepcí rozvoje příslušné lokality.



Převažují regiony s významnou převahou zástavby rodinnými domy, v 8 krajích se jejich podíl k datu sčítání pohyboval kolem 90 % z celkového počtu obydlených domů. Významně nižší zastoupení rodinných domů bylo kromě Prahy (62 %) také v Karlovarském a Ústeckém kraji (73 resp. 79 %).

V delším časovém horizontu výsledky sčítání kopírují vývoj nové výstavby redukovaný o přirozené úbytky nejstaršího domovního fondu ať už z důvodu nevyhovujícího technického stavu nebo bourání za účelem výstavby nové.

V tomto kontextu patřilo desetiletí 2001 – 2011 k obdobím s nadprůměrným růstem počtu domů, zejména pak rodinných, jejichž zvýšení představovalo téměř 90 % celého absolutního přírůstku. Právě struktura nového domovního fondu je charakteristická pro konkrétní časové etapy.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vývoj domovního fondu v letech 1970 - 2011** | | | | | | | | |
| Druh domu,  obydlenost | Rok sčítání | | | | | Indexy růstu v % | | |
| 1970 | 1980 | 1991 | 2001 | 2011 | 2001 1991 | 2011 2001 | 2011 1970 |
| **Domy celkem** | **1 765 088** | **1 830 891** | **1 868 541** | **1 969 018** | **2 158 119** | **105,4** | **109,6** | **122,3** |
| - rodinné | 1 494 604 | 1 567 863 | 1 605 227 | 1 732 077 | 1 901 126 | 107,9 | 109,8 | 127,2 |
| - bytové | 172 824 | 220 542 | 228 566 | 196 874 | 214 760 | 86,1 | 109,1 | 124,3 |
| - ostatní budovy | 97 660 | 42 486 | 34 748 | 40 067 | 42 233 | 115,3 | 105,4 | 43,2 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Obydlené domy celkem** | **1 627 663** | **1 634 304** | **1 597 076** | **1 630 705** | **1 800 075** | **102,1** | **110,4** | **110,6** |
| - rodinné | 1 408 079 | 1 384 080 | 1 352 221 | 1 406 806 | 1 554 794 | 104,0 | 110,5 | 110,4 |
| - bytové | 171 396 | 218 063 | 223 640 | 195 270 | 211 252 | 87,3 | 108,2 | 123,3 |
| - ostatní budovy | 48 188 | 32 161 | 21 215 | 28 629 | 34 029 | 134,9 | 118,9 | 70,6 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Neobydlené domy celkem** | **137 425** | **196 587** | **271 465** | **338 313** | **358 044** | **124,6** | **105,8** | **260,5** |
| - rodinné | 86 525 | 183 783 | 253 006 | 325 271 | 346 332 | 128,6 | 106,5 | 400,3 |
| - bytové | 1 428 | 2 479 | 4 926 | 1 604 | 3 508 | 32,6 | 218,7 | 245,7 |
| - ostatní budovy | 49 472 | 10 325 | 13 533 | 11 438 | 8 204 | 84,5 | 71,7 | 16,6 |

Zatímco v šedesátých a sedmdesátých letech převažovala výstavba bytových domů – především pak výstavba panelových domů s velkým počtem bytů, od počátku let osmdesátých se proporce pozvolna měnila. Od poloviny devadesátých let již převažovala výstavba rodinných domů. Zvyšování zájmu o rodinné bydlení ve vlastním domě podpořilo novou výstavbu v zázemí velkých měst, ale odrazilo se i v rekonstrukcích a opětovném obydlování rodinných domů, které byly v předchozích desetiletích využívány pouze k rekreačním účelům. Ke změně trendu došlo v obydlenosti. Zatímco v období 1961 – 1991 počet obydlených rodinných domů postupně klesal, od roku 2001 je tendence opačná.

Vývoj celkového počtu rodinných domů je trvale růstový s tendencí zrychlení. Výjimkou bylo pouze období mezi roky 1980 a 1991, kdy se tempo růstu zpomalilo, přesto ale absolutní přírůstek počtu rodinných domů byl i v těchto letech zaznamenán.

V kategorii bytových domů byly v časové řadě kolísavé hodnoty a vývoj nebyl tak jednoznačný jako v kategorii domů rodinných. Pokles v roce 2001 byl kromě průběžného standardního procesu přirozeného úbytku ovlivněn i výrazným propadem nové výstavby (např. družstevní bytová výstavba orientovaná dlouhodobě právě na bytové domy se takřka zastavila) a do určité míry rovněž restitucemi domovního a bytového fondu, kdy se v rámci rekonstrukcí restituovaných nemovitostí v řadě případů změnil účel užívání – z bytových domů na domy nebytové s komerčním využitím.

Tzv. „ostatní budovy“ v roce 1970 zahrnovaly i provizorní stavby – obytné stavby nouzového charakteru, sloužící k trvalému celoročnímu bydlení, pokud byly v době sčítání obydleny. Od roku 1980 se bydlení v objektech dočasného charakteru považuje za ubytování mimo bytový fond a do počtu ostatních budov jsou zahrnuty pouze ubytovací zařízení bez bytu a provozní či jiné neobytné budovy, pokud v nich byl zjištěn byt.

Počet obydlených domů se v období 2001 - 2011 zvýšil o více než desetinu, což je nejrychlejší růst za posledních padesát let. Vliv na tuto skutečnost měla ale i změna metodiky obydlenosti – uplatnění konceptu obvykle bydlících osob. Ke změně došlo i v podílu obydlených domů na celkovém počtu domů. V letech 1970 – 2001 se podíl obydlených domů trvale snižoval, a to i v případech, kdy v absolutním vyjádření došlo ke zvýšení jejich počtu, v roce 2011 se tendence obrátila a podíl obydlených domů se mírně zvýšil.

Kromě obvykle obydlených domů byly v rámci sčítání 2011 zjištěny i informace o obydlenosti tzv. trvalé, a to podle porovnání adres osob s trvalým pobytem a adres domů. Způsob porovnání adres neumožnil určit trvalou obydlenost konkrétní budovy, pokud bylo pod jedinou adresou budov více. Údaje o trvale obydlených domech tedy mohou být – zejména v zařízeních, kde je větší počet budov častější – částečně nadhodnoceny. Nebylo rovněž vyhodnocováno, zda trvalá obydlenost je odvozena od stejných osob jako obydlenost obvyklá.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Domovní fond k 26. 3. 2011 podle obvyklé a trvalé obydlenosti domu a důvodů neobydlenosti** | | | | | | | | |
| Obvykle obydlené domy | Trvale obydlené domy | | | | | | | |
| obydlen | změna uživatele\* | slouží k rekreaci | přestavba domu | neobydlen po kolaudaci | nezpůsobilý k bydlení | jiný a blíže neurčený důvod | celkem |
| obydlen | 1 726 414 | 617 | 5 535 | 995 | 242 | 974 | 65 298 | 1 800 075 |
| změna uživatele\* | 2 023 | 9 997 | - | - | - | - | - | 12 020 |
| slouží k rekreaci | 6 732 | - | 161 991 | - | - | - | - | 168 723 |
| přestavba domu | 3 479 | - | - | 14 714 | - | - | - | 18 193 |
| neobydlen po kolaudaci | 170 | - | - | - | 3 261 | - | - | 3 431 |
| nezpůsobilý k bydlení | 2 048 | - | - | - | - | 21 707 | - | 23 755 |
| jiný a blíže neurč. důvod | 24 799 | - | - | - | - | - | 107 123 | 131 922 |
| **Celkem** | **1 765 665** | **10 614** | **167 526** | **15 709** | **3 503** | **22 681** | **172 421** | **2 158 119** |
| \* vč. pozůstalostního řízení | |  |  |  |  |  |  |  |

Dopady konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva do obydlenosti domovního fondu nejsou sice v kvantitativním měřítku významné, přesto je z porovnání zřejmé, že se potvrdila teze o větší věrohodnosti dat založených na obydlenosti obvyklé, jakožto realističtějším zobrazení skutečnosti. Z úhrnného domovního fondu bylo obydleno obvykle bydlícími osobami celkem 83,4 % domů, zatímco trvale obydleno bylo 81,8 %. Čtyři pětiny všech domů byly jak s obvykle bydlícími osobami, tak v nich byly hlášeny osoby i k trvalému pobytu. Na druhé straně 73,7 tisíc domů bylo obvykle obydleno a současně v nich nebyly hlášeny žádné osoby k trvalému pobytu a 39,2 tis. domů trvale obydlených bylo bez obvykle bydlících osob (osoby v nich hlášené tedy bydlely obvykle jinde).

Z prostého porovnání údajů sčítání 2001 a 2011 v územním pohledu (při ignorování změny metodiky) vyplývá, že ani v regionech nebyly zaznamenány žádné významné změny v úrovni obydlenosti domů. U dvou třetin krajů se změna metodiky obydlenosti ve výsledcích v podstatě vůbec neprojevila. Nejvyšší rozdíl v obydlenosti domů – více než 3 procentní body ve prospěch roku 2011 – byl ve Středočeském kraji, tedy v oblasti, která tvoří zázemí pro hlavní město a kde byla – hned po hlavním městě – zaznamenána druhá nejvyšší převaha obyvatel s obvyklým pobytem nad počtem obyvatel s pobytem trvalým.

Přírůstek neobydlených domů byl historicky nejnižší od roku 1970. V období 1970 – 2001 se zvyšoval počet neobydlených domů v průměru za desetiletí o 67 tisíc domů, mezi lety 2001 – 2011 zhruba o 20 tisíc. V roce 2011 byla skupina neobydlených domů tvořena především domy rodinnými, které slouží k rekreaci. Pouhé 1 % neobydlených domů připadlo na domy bytové a 2 % na ostatní budovy – zejména provozní budovy s jedním bytem. U více než třetiny neobydlených domů nebyl konkrétní důvod neobydlenosti zjištěn. Neuváděly se ani přechodně obývané domy, jako v roce 2001, kdy tvořily více než desetinu všech neobydlených domů. Přestože srovnatelnost sčítání 2001 a 2011 je z těchto důvodů omezená, i nadále platilo, že hlavní skupinu neobydlených domů tvořily domy využívané k rekreaci.

Intenzita nové výstavby příp. rekonstrukcí stávajícího domovního fondu se přímo úměrně promítala do stáří domů a materiálu nosných zdí. Více než 12 % obydlených domů s byty mělo období výstavby či rekonstrukce v letech 2001 - 2011, současně téměř 13 % domů bylo postaveno před rokem 1919 (v roce 2001 bylo těchto nejstarších domů téměř 16 %).



Struktura domů podle materiálu nosných zdí zůstala v podstatě shodná jako v roce 2001. I nejvyšší absolutní přírůstek (143 tisíc) u materiálu „kámen, cihly a tvárnice“ znamenal ve struktuře posun o necelého půl procentního bodu. Obdobně nevýznamné změny byly i u jiných materiálů nosných zdí, což ve srovnání s rokem 2001 prakticky znamenalo neměnnou strukturu. Zvýšený zájem byl zaznamenán v případě rodinných domů u dřeva, které jako materiál nosných zdí vzrostlo o více než polovinu; zastoupení na celkovém počtu rodinných domů je ale marginální a nedosahuje ani 2 %.

Rovněž velikostní struktura domů podle počtu bytů zůstala v proporcích roku 2001 a změny nebyly výrazné. Průměrný počet všech bytů na jeden dům s byty v roce 2011 činil stejně jako o deset let dříve 2,2, v rodinných domech zůstala hodnota na 1,2 bytu, v bytových domech se snížila na 11,3 (proti 11,7 v roce 2001). Pokračovala tendence přesunu mezi jednobytovými a dvoubytovými rodinnými domy, ve prospěch zvyšování váhy domů dvoubytových. Změny podílů jedno a dvoubytových obydlených rodinných domů mezi sčítáními 2001 a 2011 se pohybovaly kolem 3 procentních bodů (+,-). Zvýšení podílu dvoubytových rodinných domů vyjádřeno v bodech se zhruba rovnalo snížení podílu rodinných domů jednobytových. Počet rodinných domů se třemi byty se mírně snížil, jejich podíl na rodinných domech celkem je ale zanedbatelný. Nadále v celkovém počtu domů s byty připadlo nejvyšší zastoupení na jednobytové domy. U obydlených domů s byty bylo jednobytových 70 % domů, u neobydlených domů to bylo 96 %.

Trendy vývoje technického vybavení domů jsou dlouhodobě bez větších výkyvů a směřují jednoznačně k vyšším kvalitativním parametrům domů. Dokumentují to i podíly u obydlených domů s byty, kde došlo od sčítání 2001 téměř ve všech případech ke zvýšení jak v absolutním vyjádření, tak ke zvýšení podílů na celkovém počtu domů s byty.

**Technické vybavení obydlených domů s byty v letech 2001 a 2011**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Vybavení domu | 2001 | | | | 2011 | | | |
| domy s byty celkem | | z toho rodinné domy | | domy s byty celkem | | z toho rodinné domy | |
| abs. | % | abs. | % | abs. | % | abs. | % |
| **Obydlené domy s byty**  **celkem** | **1 626 789** | **100,0** | **1 406 806** | **100,0** | **1 798 318** | **100,0** | **1 554 794** | **100,0** |
| Vodovod z veřejné sítě | 1 250 712 | 76,9 | 1 040 326 | 73,9 | 1 396 497 | 77,7 | 1 175 620 | 75,6 |
| Vodovod domácí | 341 514 | 21,0 | 333 020 | 23,7 | 259 513 | 14,4 | 254 671 | 16,4 |
| Přípoj na kanalizační síť | 852 742 | 52,4 | 664 491 | 47,2 | 1 098 664 | 61,1 | 895 841 | 57,6 |
| Vlastní čistička odpadních vod | 19 880 | 1,2 | 17 589 | 1,3 | 45 911 | 2,6 | 42 962 | 2,8 |
| Plyn z veřejné sítě | 898 685 | 55,2 | 736 583 | 52,4 | 1 060 358 | 59,0 | 877 110 | 56,4 |
| Plyn z domovního zásobníku | 23 026 | 1,4 | 21 799 | 1,5 | 28 117 | 1,6 | 22 870 | 1,5 |
| Ústřední topení celkem | 1 190 023 | 73,2 | 1 056 189 | 75,1 | 1 448 781 | 80,6 | 1 301 814 | 83,7 |
| - kotelna v domě | 1 092 196 | 67,1 | 1 046 871 | 74,4 | 1 348 914 | 75,0 | 1 288 842 | 82,9 |
| - kotelna mimo dům | 97 827 | 6,0 | 9 318 | 0,7 | 99 867 | 5,6 | 12 972 | 0,8 |

Nejvýraznější vzestup byl zaznamenán u přípoje na kanalizační síť. Zatímco v roce 2001 byl na kanalizační síť připojen zhruba každý druhý dům s byty, v roce 2011 se podíl domů napojených na kanalizační síť zvýšil na téměř dvě třetiny. V případě rodinných domů vzrostl podíl o více než 10 procentních bodů. Stejně dynamicky se rozvíjela vybavenost ústředním topením.

Pouze jediná charakteristika zaznamenala absolutní i relativní pokles, a to vybavení domu domácím vodovodem. Přestože lze předpokládat, že část domů s původně domácím vodovodem přešla v průběhu posledního desetiletí do skupiny domů napojených na vodovod z veřejné sítě, je třeba ještě brát v úvahu fakt, že právě v otázce na vodovod, byla nejvyšší míra nezjištěných odpovědí (7,4 %) ze všech otázek k tématice technického vybavení domů. Pro srovnání: v roce 2001 bylo pouhých 0,6 % domů s nezjištěným připojením na vodovod.

Podobně vysoká míra nezjištěných odpovědí byla i u plynu (6,1 % proti 1,0 % v roce 2001). V tomto případě ale vzhledem k progresi růstu počtu domů s plynem z veřejné sítě bylo zaznamenáno poměrně výrazné zvýšení bez ohledu na podíl nezjištěných odpovědí. Více než dvojnásobný byl proti roku 2001 počet vlastních čističek vod, a to zejména u rodinných domů. Zastoupení na počtu domů s byty není ale v tomto případě vysoké, hodnoty pouze dokumentují fakt, že toto alternativní řešení likvidace odpadních vod při nemožnosti připojení na veřejnou kanalizační síť je stále více dostupné.

**Nejdynamičtější změny byly ve vlastnické struktuře domů.** Období devadesátých let bylo ve znamení procesů privatizace a restituce domovního resp. bytového fondu a vlastnické struktury se významným způsobem měnily ve prospěch soukromého vlastnictví – tedy v případě domů vlastnictví fyzické osoby příp. spoluvlastnictví vlastníků bytů.



Zatímco u rodinných domů bylo vlastnictví soukromé fyzické osoby i před rokem 1989 běžné, u domů bytových bylo výjimečné. I v roce 2011 zůstalo dominantní formou vlastnictví fyzické osoby (více než 83 % z celkového počtu obydlených domů s byty), což v absolutním vyjádření představovalo téměř 1,5 milionu obydlených domů – většinou rodinných. Pro porovnání: v roce 2001 byl tento podíl sice vyšší (téměř 86 %), ale absolutně bylo domů ve vlastnictví fyzické osoby méně – necelých 1,4 milionu.

Nejtypičtějším rysem změny v desetiletí mezi sčítáními 2001 a 2011 se ale stalo spoluvlastnictví vlastníků bytů – tedy případy původních státních, obecních, družstevních příp. podnikových domů, ve kterých byly jednotlivé byty převedeny do vlastnictví příp. prodány jejich uživatelům. Vlastníci bytů jsou v katastru nemovitostí vedeni jako spoluvlastníci domu. Tato nová forma (spolu)vlastnictví se stala druhou nejpočetnější (137,7 tis. domů – tj. 7,6 % obydlených domů s byty).

Posilování podílů soukromého vlastnictví bylo kompenzováno klesajícím zastoupením vlastnictví bytových družstev, obce či státu. Zejména obce a stát zaznamenaly po roce 1989 dramatický úbytek počtu domů ve svém vlastnictví a z dlouhodobě druhého největšího vlastníka se v roce 2011 staly vlastníkem výrazně menšinovým s pouhými 49 tisíci obydlených domů s byty, tj. 2,7 % domovního fondu. Ještě nižší podíl - necelá 2 % obydlených domů – připadl na bytová družstva.

I když změny struktury domovního fondu podle vlastníka jsou zřejmé, možnosti detailního hodnocení kvantitativních změn jednotlivých vlastnických forem mezi sčítáními jsou v některých případech omezeny metodickou odlišností. Platí to především pro tzv. kombinaci vlastníků a částečně i pro bytová družstva.

Hlavní metodické odlišnosti:

* Sčítání 2011 definovalo kombinaci vlastníků výlučně jako kombinaci vlastnických forem (nejčastěji se jednalo o domy s byty ve vlastnictví fyzických osob a s byty ve vlastnictví družstva, coby původního vlastníka domu). V roce 2001 zahrnovala položka „kombinace vlastníků“ spoluvlastnictví vlastníků bytů, a to v případech všech bytů převedených do vlastnictví i pouze jejich části.
* V roce 2011 se spoluvlastnictví vlastníků bytů zjišťovalo samostatně, pokud bylo spoluvlastnictví stoprocentní.
* Bytové družstvov roce 2011 mělo širší vymezení než v minulosti a zahrnovalo všechny typy bytových družstev – bývalá stavební bytová družstva (SBD), lidová bytová družstva (LBD), nově vzniklá bytová družstva vyčleněná z původních družstev, nově založená bytová družstva apod., přičemž bytové družstvo muselo být jediným vlastníkem domu (dle zápisu v katastru nemovitostí). V roce 2001 stavební bytová družstvazahrnovala výlučně družstva ustanovená Zákonem č. 27/1959 Sb. nebo družstva od původního SBD oddělená.
* V roce 2011 se již nezjišťovala družstva založená za účelem privatizace domu. Tyto právnické subjekty měly časově omezenou platnost a po ukončení privatizace se transformovaly nebo zanikly (vlastníky domu se stali vlastníci jednotek).

Z územního pohledu byla struktura vlastnických forem domovního fondu v jednotlivých krajích různá. Nejvýrazněji se odlišovaly Praha a Karlovarský kraj. V obou těchto krajích bylo ve srovnání s kraji ostatními významně zastoupeno spoluvlastnictví vlastníků jednotek – v Karlovarském kraji 14,8 % domovního fondu a v Praze 11,7 %. Vyšší než jinde bylo v těchto dvou krajích i zastoupení obecních a státních bytů (4,7 resp. 5,5 %).

Rozložení domovního fondu a jeho charakteristiky z hlediska velikostních skupin obcí mají očekávané a v podstatě stabilní hodnoty dané typickou zástavbou v malých obcích nebo naopak velkých městech. Základní charakteristiky domovního fondu se odvíjí od druhu domu. Změny v proporci rodinných a bytových domů během deseti let mezi sčítáními ve velikostních skupinách obcí byly minimální (většinou v desetinách procentního bodu). Jedinou výjimkou bylo zvýšení zastoupení rodinných domů na domovním fondu ve městech s 50 – 99 tisíci obyvateli (o 2,4 procentního bodu). I nadále platilo, že nejstarší domovní fond je v nejmenších a největších obcích.

Téměř čtyři pětiny všech neobydlených domů s byty jsou soustředěny v obcích do 5 tis. obyvatel. Rovněž platí, že čím menší obec, tím vyšší je zastoupení neobydlených domů na celkovém domovním fondu. V nejmenších obcích do 199 obyvatel je neobydlena více než třetina všech domů, v největších městech dosahuje tento podíl necelých 7 %.